

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Pièce n°2*



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FEROLLES

*Vu pour être annexé à la délibération du 6 mars 2020*

*Le Maire*

Prescription : 15 septembre 2017
Arrêt : 28 juin 2019
Approbation : 6 mars 2020

*Du développement local  
au développement durable*

**CDHU**

  
**biotope**

# AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU qui portent sur l'occupation et l'utilisation des sols et les principes de construction.

## **Article L151-5,**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# LE PROJET COMMUNAL

Par délibération du Conseil municipal datée du 15 septembre 2017, **la commune de Férolles a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme** afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR dont l'application rend caduc le Plan d'Occupation des Sols, ainsi qu'avec les autres évolutions législatives et réglementaires du cadre de la planification (lois SRU, Grenelle II...).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permet également à la municipalité d'exposer sa vision du territoire et ses ambitions d'évolution pour celui-ci à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les objectifs communaux s'organisent ainsi autour de neuf thématiques définies par le Code de l'urbanisme :

- ⇒ Aménagement et Urbanisme
- ⇒ Habitat
- ⇒ Développement économique et équipement commercial
- ⇒ Equipements et loisirs
- ⇒ Transports et déplacements
- ⇒ Paysage
- ⇒ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ⇒ Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques
- ⇒ Réseaux d'énergie et développement des communications numériques

## 1. Aménagement et urbanisme

- **Objectif 1 : Renforcer la centralité du bourg et la liaison entre les différents quartiers et hameaux.**
- **Objectif 2 : Permettre une extension modérée de l'enveloppe constructible afin de maintenir une dynamique démographique raisonnable** pour conserver les effectifs scolaires, pérenniser le commerce et préserver le dynamisme communal (associatif notamment).
- **Objectif 3 : Maintenir l'identité rurale** en préservant le caractère traditionnel de l'architecture sur le territoire et en veillant à retrouver une harmonie entre les constructions. Il s'agit également de **préserver et valoriser les éléments du patrimoine.**
- **Objectif 4 : Prendre en compte le PPRI et les autres risques.**

## 2. Habitat

- **Objectif 1 : Prévoir de nouveaux logements** afin d'accueillir de nouveaux habitants pour pérenniser le nouveau commerce, la vitalité du village (notamment associative) ainsi que les équipements et services publics, notamment l'école.
  - **Objectif 2 : En cohérence avec l'objectif de renforcer la centralité, l'habitat doit se développer en priorité à proximité du centre bourg.**
  - **Objectif 3 : Tout en continuant à attirer des ménages avec enfants, il est souhaité diversifier le parc de logements** afin de répondre à l'évolution de la société ainsi que permettre le maintien sur Férolles des anciens du village.
  - **Objectif 4 : Il est souhaité réduire la vacance du parc de logements.**
- ⇒ Prévoir un objectif de croissance démographique d'environ 0,5 % en moyenne d'ici 2030 soit environ 91 habitants en plus. En prenant en compte le desserrement des ménages, la réduction des logements vacants et des résidences secondaires, 62 nouveaux logements sont nécessaires. **Ils doivent en priorité être réalisés en rénovation urbaine et en densification de l'enveloppe urbaine, toutefois des extensions sont nécessaires pour réaliser ce projet démographique.**
- ⇒ Ces extensions sont localisées sur les zones 1 et 2 identifiées sur le plan ci-dessous. Toutefois, une modification du PLU pourrait permettre d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3 en remplacement de la zone 2, celle-ci serait alors reclassée en zone Agricole.



### 3. Développement économique et équipement commercial

- **Objectif 1 : Opter pour un projet d'aménagement participant à assurer la pérennité du nouveau commerce :** renforcer la centralité et développer l'habitat dans le centre bourg ou à proximité immédiate.
- **Objectif 2 : Permettre le développement de l'activité agricole** en autorisant la réalisation de nouveaux bâtiments ou d'infrastructures (de serres par exemple) ainsi qu'en préservant le foncier valorisé par l'agriculture du développement de l'urbanisation.
- **Objectif 3 : Veiller au maintien des emplois existants sur le territoire** en permettant l'évolution et le développement des activités implantées sur le territoire et l'arrivée de nouvelles activités économiques.
- **Objectif 4 : Envisager un développement touristique.** Il s'agit, entre autres, de développer des itinéraires pour randonneurs et cyclistes pour connecter le territoire de Férolles avec la Loire.

### 4. Equipements et loisirs

- **Objectif 1 : Préserver la qualité des services et des équipements publics présents sur le territoire.**
- **Objectif 2 : Maintenir les effectifs scolaires** grâce à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire et à une diversification de l'habitat.
- **Objectif 3 : Permettre l'agrandissement de la zone de loisirs et la réalisation de nouveaux équipements publics.**

### 5. Transports et déplacements

- **Objectif 1 : Améliorer l'offre en mobilité douce** et notamment les liaisons entre le centre bourg et les différents quartiers.
- **Objectif 2 : Prendre en compte l'augmentation de la motorisation des ménages** en prévoyant les capacités de stationnement suffisantes dans le parc privé.
- **Objectif 3 : Prendre en compte les déplacements agricoles.**

## 6. Paysage

- **Objectif 1 : Préserver le paysage** en étant attentif à l'intégration des futures constructions, notamment dans les ambiances paysagères les plus ouvertes, ainsi qu'en portant une attention spécifique aux transitions entre espaces agricoles et zones naturelles (et plus globalement aux entrées de bourg).
- **Objectif 2 : Diversifier le paysage en préservant les infrastructures agroécologiques** (haies, prairies non intensives, éléments arborés, bordures de champs etc.) au sein du paysage agricole.

## 7. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

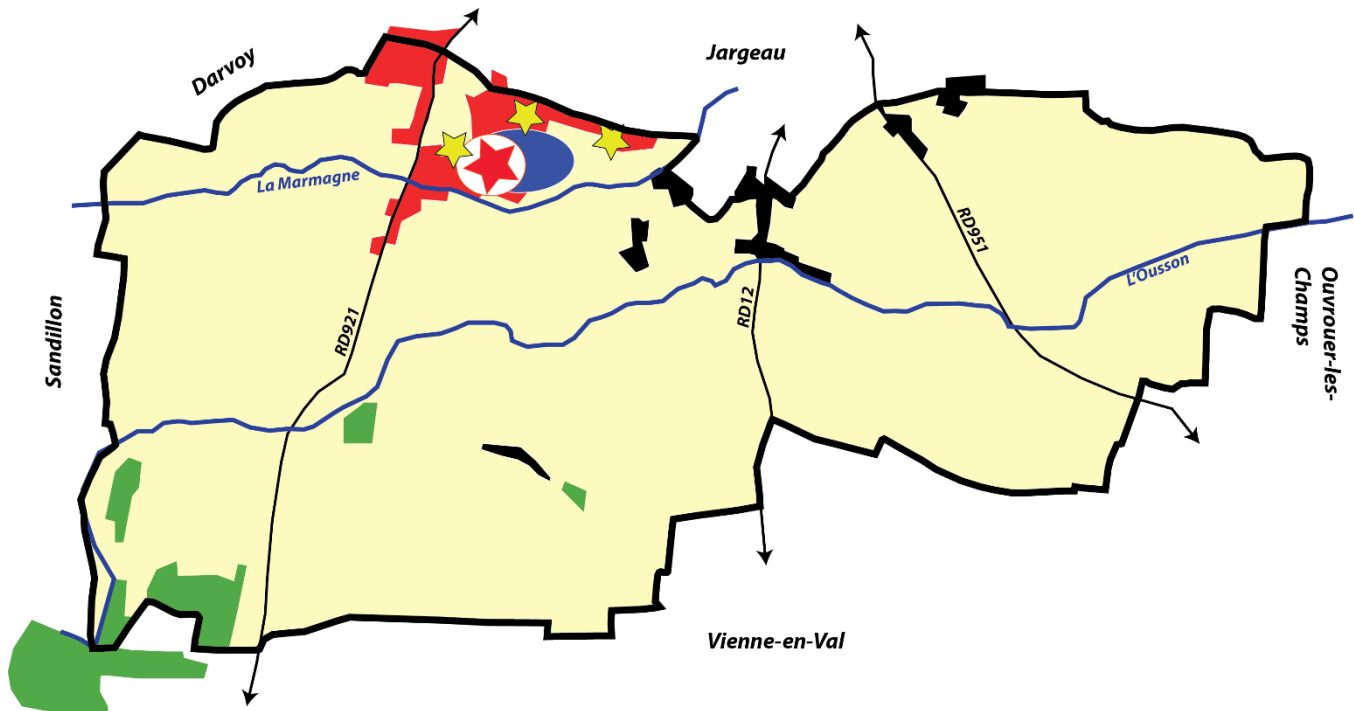
- **Objectif 1 : Protéger les espaces agricoles** en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.
- **Objectif 2 : Protéger les espaces naturels et forestiers**, ainsi que l'ensemble des espaces servant d'habitat naturel à forts enjeux, des zones humides, etc. Le projet d'aménagement doit préserver ces espaces mais aussi limiter les impacts sur ces milieux (pollution, surfréquentation, etc.).
- **Objectif 3 : Conserver un maillage fonctionnel de zones humides sur le territoire** mais aussi des mares.

## 8. Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

- **Objectif 1 : Préserver les milieux et les éléments participant aux continuités écologiques.**
- **Objectif 2 : Favoriser les échanges entre les populations animales et végétales** de la vallée de la Loire et celles de la Sologne (le brassage génétique étant un facteur indispensable au maintien des espèces).
- **Objectif 3 : Préserver la fonctionnalité** de la zone au Sud-Ouest et des cours d'eau, supports de biodiversité.

## 9. Les réseaux d'énergie

- **Objectif 1 : Raccorder les zones de développement à l'assainissement collectif.**
- **Objectif 2 : Développer l'habitat là où le réseau d'eau potable est capacitaire.**
- **Objectif 3 : Encourager les gestionnaires à desservir toutes les habitations par la fibre.**



#### A l'échelle du territoire :



- Maintenir l'identité rurale / préserver et valoriser les éléments du patrimoine
- Prendre en compte le PPRI et les autres risques
- Veiller au maintien des emplois existants sur le territoire / Envisager un développement touristique
- Préserver le paysage
- Encourager les gestionnaires à desservir toutes les habitations par la fibre



#### A l'échelle du bourg :

- Prévoir de nouveaux logements
- Diversifier le parc de logements
- Réduire la vacance du parc de logements



#### Le coeur de la commune :

- Renforcer la centralité du bourg
- Renforcer la liaison entre les différents quartiers et hameaux (améliorer l'offre en mobilité douce)
- Développer l'habitat à proximité du centre bourg



#### Zones de développement de l'habitat :

- Permettre une extension modérée de l'enveloppe constructible afin de maintenir une dynamique démographique raisonnable
- Raccorder les zones de développement à l'assainissement collectif
- Développer l'habitat là où le réseau d'eau potable est capacitaire



#### Les équipements publics :

- Préserver la qualité des services et des équipements publics
- Maintenir les effectifs scolaires
- Permettre l'agrandissement de la zone de loisirs et la réalisation de nouveaux équipements publics

#### Espace rural : espaces cultivés et habitations/fermes isolées :



- Protéger les espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole
- Prendre en compte les déplacements agricoles
- Diversifier le paysage le paysage en préservant les infrastructures agroécologiques

#### Principaux espaces naturels :



- Protéger les espaces naturels et forestiers.
- Préserver les milieux et les éléments participant aux continuités écologiques
- Favoriser les échanges entre les populations animales et végétales
- Préserver la fonctionnalité de la zone au Sud-Ouest et des cours d'eau, supports de biodiversité





## 10. Objectif chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### Pour l'habitat :

Le projet communal prévoit une modération de la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. Ainsi l'extension de l'urbanisation sera de l'ordre de 2,8 hectares dont en réalité 1,4 hectare est déjà dans l'enveloppe urbaine (entouré d'habitations de chaque côté). Aucun de ces espaces n'est actuellement valorisé par l'agriculture et ils ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier. Cette dynamique est réduite au minimum pour réaliser l'objectif démographique de la commune.

### Pour l'activité :

Environ 1,1 hectare d'espace actuellement valorisés par l'agriculture doit permettre d'accueillir de nouvelles activités (en lien avec l'agriculture).

### Bilan :

Bilan de la période 2010-2019 :	Projection pour la période 2020-2030 :
2,7 hectares de consommés (cf rapport de présentation)	2,8 hectares (dont 1,4 hectare en extension de l'enveloppe urbaine) pour l'habitat + 1,1 hectare pour l'activité
→ Dont 1 hectare d'espace agricole	→ Dont 0 hectare pour l'habitat + 1,1 hectare pour l'activité
Densité moyenne de <b>7,6 logements par hectare</b>	Densité moyenne programmée à <b>12 logements par hectare</b>