



Département des Alpes Maritimes

Commune des Ferres

ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

- Rapport de Présentation -



Espace INGA
110 Parc Athéna
83190 Ollioules

Tél : 04 94 18 97 18
Fax : 04 94 18 97 19
www.citadia.com

Juin 2010

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du **25 JUIN 2010**...
approuvant la Carte Communale



Le Maire

USA
1970-80
1980-90

SOMMAIRE

Préambule	5
Cadres institutionnels et structures de gouvernance territoriale	9
1. Structure intercommunale	10
2. Cadre institutionnel	11
La loi montagne	11
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)	12
Données de cadrage	13
1. Évolution démographique	15
2. La population active	18
3. Structure et évolution du parc immobilier	20
4. Accès, déplacements et équipements	22
Les équipements d'infrastructure	22
Réseau d'eau potable	24
Réseau d'assainissement Les équipements de superstructure	25
Les équipements de superstructure	26
Scénarios de développement démographique	27
État initial de l'environnement et du paysage	35
1. Situation et milieu physique	36
2. Un patrimoine environnemental reconnu	38
3. Les risques naturels présents	41
4. Analyse paysagère	42
Choix retenus pour établir le zonage de la Carte Communale	43



Préambule



La carte communale : un document d'urbanisme adapté à la commune de Les Ferres

Par délibération du conseil municipal, la commune de Les Ferres a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

L'objectif affiché par la commune de Les Ferres est de poursuivre une évolution démographique sur un rythme équivalent à celui observé lors des dernières années, dans le but de satisfaire la demande foncière et immobilière. De plus, la commune ne prévoit pas de développer de projets d'urbanisation d'envergure à court-terme.

Pour autant, la commune souhaite ne pas être soumise à la règle de constructibilité limitée du Règlement National d'Urbanisme (RNU), fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou être accordée. En effet, ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement.

Dans ce contexte, la mise en place d'une carte communale, procédure courte et simple constitue une réponse appropriée et suffisante aux attentes locales. La carte communale permet de délimiter les secteurs au sein desquels les permis de construire peuvent être délivrés, en cohérence avec les partis d'aménagement définis par la commune, passant ainsi d'une approche au cas par cas à une approche globale.

En outre, la carte communale bénéficie d'une procédure et d'un contenu simplifiés : pas de concertation publique, pas de règlement d'urbanisme ni de délimitation d'emplacements réservés et d'espaces boisés classés ...

Cependant, la carte communale constitue un véritable document d'urbanisme consacré par l'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU). Ce statut est affirmé par le fait que les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est pas limitée dans le temps. Elle offre également la possibilité de recourir au droit de préemption urbain : « Les conseillers municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer le droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. » (article L.211-1 du code de l'urbanisme).

Enfin, la carte communale a pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.



Objectifs et contenu de la carte communale

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales :

- ◆ d'une part, doivent préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-2 à R.111-24 du code de l'urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- ◆ d'autre part, en zone de montagne, « ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux » (extrait de l'article L.145-3 § III).

Afin d'aboutir à cet objectif, la carte communale se compose d'un rapport de présentation, et d'un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers. Le dossier ne comporte pas de règlement. Les règles opposables sont celles du Règlement National d'Urbanisme.

Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune identifiées par le diagnostic et du projet communal, le rapport de présentation doit :

- analyser l'état initial de l'environnement (il s'agit de réaliser une étude d'environnement et non une étude d'impact au sens de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature). Cette étude prend notamment en considération les protections environnementales, les monuments historiques et l'ensemble des risques naturels prévisibles et des nuisances ;
- exposer les prévisions de développement, notamment en matière de développement économique ou démographique ;
- expliquer les choix retenus, notamment au regard des objectifs et principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs constructibles ;
- envisager les répercussions sur l'environnement engendrées par les choix effectués. Cette analyse doit être d'autant plus fine que le milieu est sensible

Les documents graphiques

Les documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

La présente carte communale comprend un seul document graphique de zonage (secteurs constructibles).

Les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les périmètres peuvent délimiter, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.



Modalités d'élaboration

L'article R.124-5 précise que le Maire, lors de l'élaboration de la carte communale, doit obligatoirement consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsqu'il existe.

La consultation d'autres organismes ou d'associations mentionnés à l'article L.121-4 reste libre et facultative bien que conseillée.

Enquête publique

Un dossier est soumis à enquête publique. Ce dossier comprend le projet de carte communale composé du rapport de présentation et du ou des document(s) graphique(s).

L'enquête publique se déroule sous l'autorité du Maire à qui il appartient de saisir le président du Tribunal Administratif afin que celui-ci désigne un commissaire enquêteur. Le Maire doit également fixer les dates de l'enquête publique (durée : 1 mois minimum) et publier l'avis dans au moins deux journaux diffusés dans le Département.

Approbation

Le projet de carte communale, éventuellement modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique, fait l'objet :

- d'une délibération du Conseil Municipal,
- d'un arrêté du Préfet approuvant le projet de carte communale ; cet arrêté est pris dans un délai de deux mois. Passé ce délai, le Préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

La carte communale approuvée est tenue à la disposition du public.

La délibération et l'arrêté approuvant la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie (ou siège de l'EPCI et dans les communes membres). La mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.

Conséquences de la carte communales

En matière d'autorisation d'occupation du sol, l'approbation d'une carte communale entraîne le transfert des compétences de l'Etat vers la commune, si celle-ci le décide explicitement (cf. article L.421-2-).

La délivrance des permis de construire se fait, dans ce cas, par le Maire au nom de la commune. Toutefois, la commune conserve la possibilité de choisir, dans une délibération postérieure, de prendre la compétence en matière de délivrance des autorisations de construire.

A l'issue de l'approbation de la carte communale, il sera possible, sur l'ensemble du territoire, y compris les secteurs non constructibles :

- de réhabiliter les bâtiments existants ou en ruine et d'en changer la destination, sous réserve que le bâtiment soit desservi en application des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme ;
- d'autoriser les travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pour les chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive existants ou anciens. Cette réhabilitation pourra éventuellement être accompagnée d'une servitude administrative (publiée au bureau des hypothèques) interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux ;
- d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



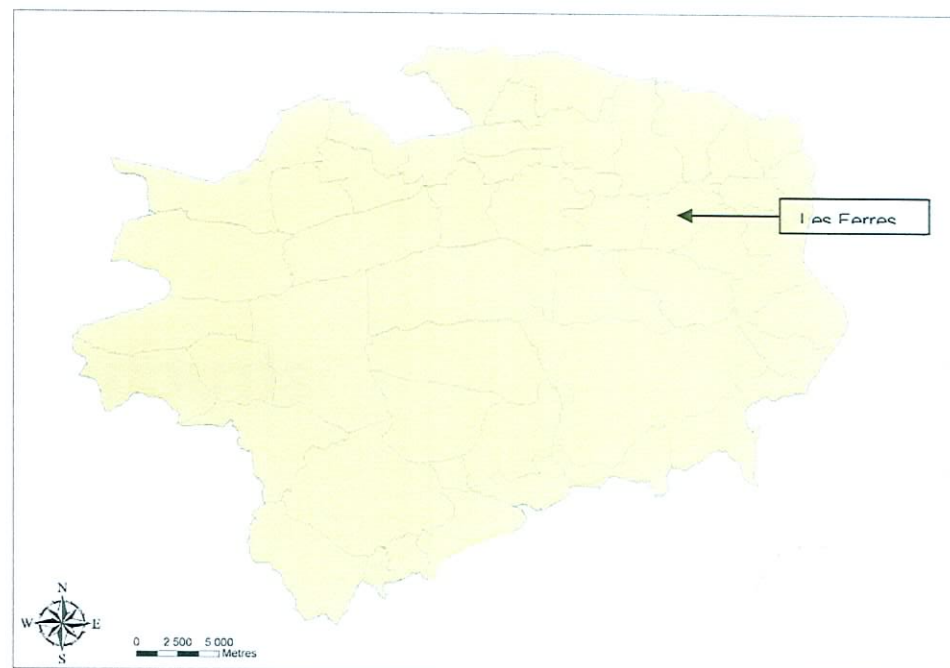
Cadres institutionnels et structures de gouvernance territoriale



1. Structure intercommunale

La commune de Les Ferres appartient au SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) de Coursegoules. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale regroupe 7 communes (Consegudes, Gréolières, Cipières, Bezaudun les Alpes, Ecuyon, Les Ferres et Coursegoules) et possède comme compétences principales le ramassage des ordures ménagères ainsi que la gestion des travaux des communes membres (organisation des appels d'offres, dossiers de demande de subventions...).

Par ailleurs, un projet de Parc Naturel Régional est à l'étude : le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. La commune de Les Ferres fait partie du périmètre d'étude du projet, qui s'étend sur 49 communes. Par conséquent, elle pourrait bénéficier de retombées importantes, notamment au niveau touristique.



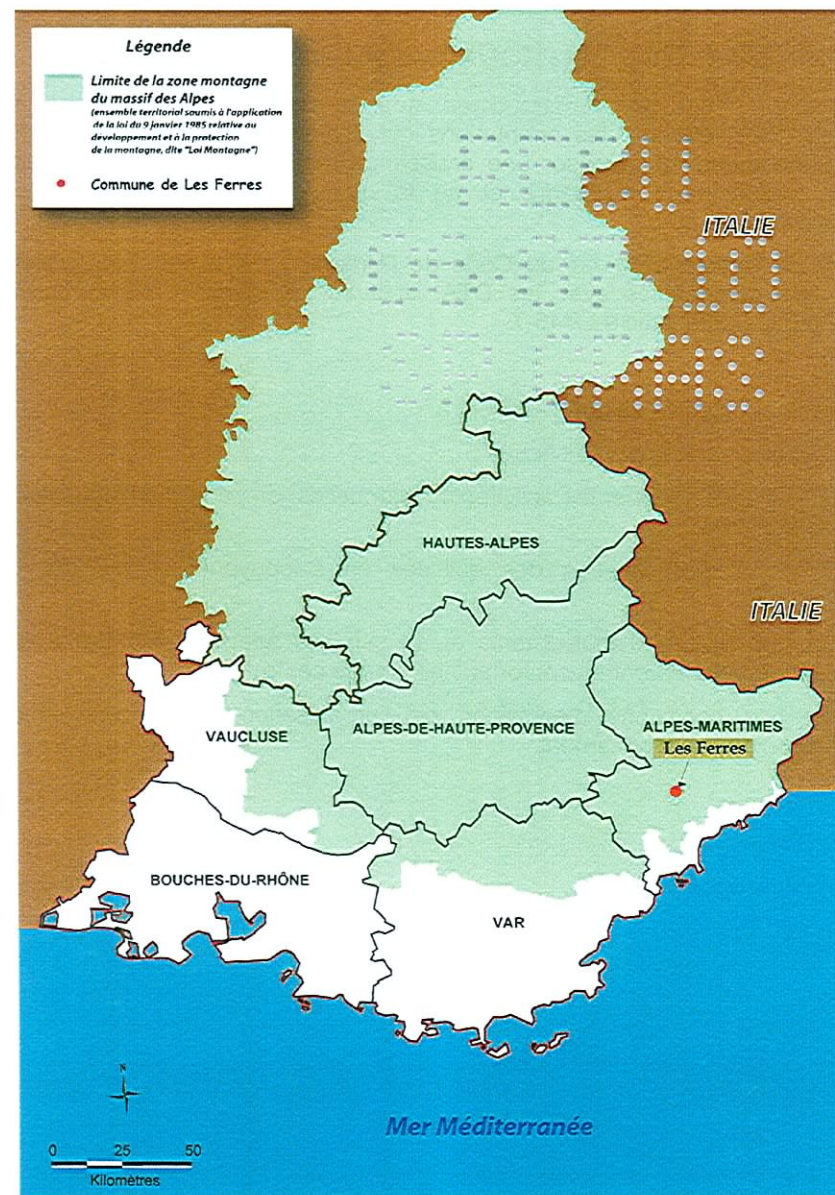
2. Cadre institutionnel

◆ La loi montagne

La loi d'aménagement et d'urbanisme du 9 janvier 1985, dite « loi montagne », définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, du fait notamment de l'altitude, des conditions climatiques et/ou des pentes, limitant ainsi l'exercice de certaines activités économiques. Ainsi, des arrêtés interministériels ont classé la commune des Ferres en zone de montagne, au sein du massif des Alpes du Sud.

Les objectifs de la « loi Montagne » visent notamment à :

- faciliter la pluri-activité ;
- développer et contrôler le tourisme ;
- protéger et valoriser le patrimoine naturel, en particulier les espaces agricoles qui sont à préserver au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Cela concerne les terres actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux ou les terres dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale. Ce principe de protection s'applique en l'absence d'autres enjeux du développement économique ;
- maîtriser l'urbanisation qui, d'une manière générale, doit se réaliser en continuité avec les groupes de constructions existants. Une urbanisation nouvelle pourra cependant être établie, le cas échéant, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité.





◆ La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département. »

En vertu de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales doivent être compatibles avec les DTA, et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7.

Les principaux objectifs de la DTA visent à :

- diversifier les produits touristiques ;
- maintenir et développer les activités traditionnelles, en particulier l'agriculture et le pastoralisme ;
- favoriser la diversification des activités en s'appuyant sur les nouvelles technologies ;
- assurer un niveau d'équipements et de services adapté aux besoins de la population, notamment en confortant les bourgs centre ;
- définir des conditions d'extension de l'urbanisation compatibles avec la protection de l'environnement.







Cette Directive Territoriale d'Aménagement appliquée à la commune de Les Ferres se décline en deux milieux caractéristiques à prendre en considération dans l'élaboration de toute politique d'aménagement :

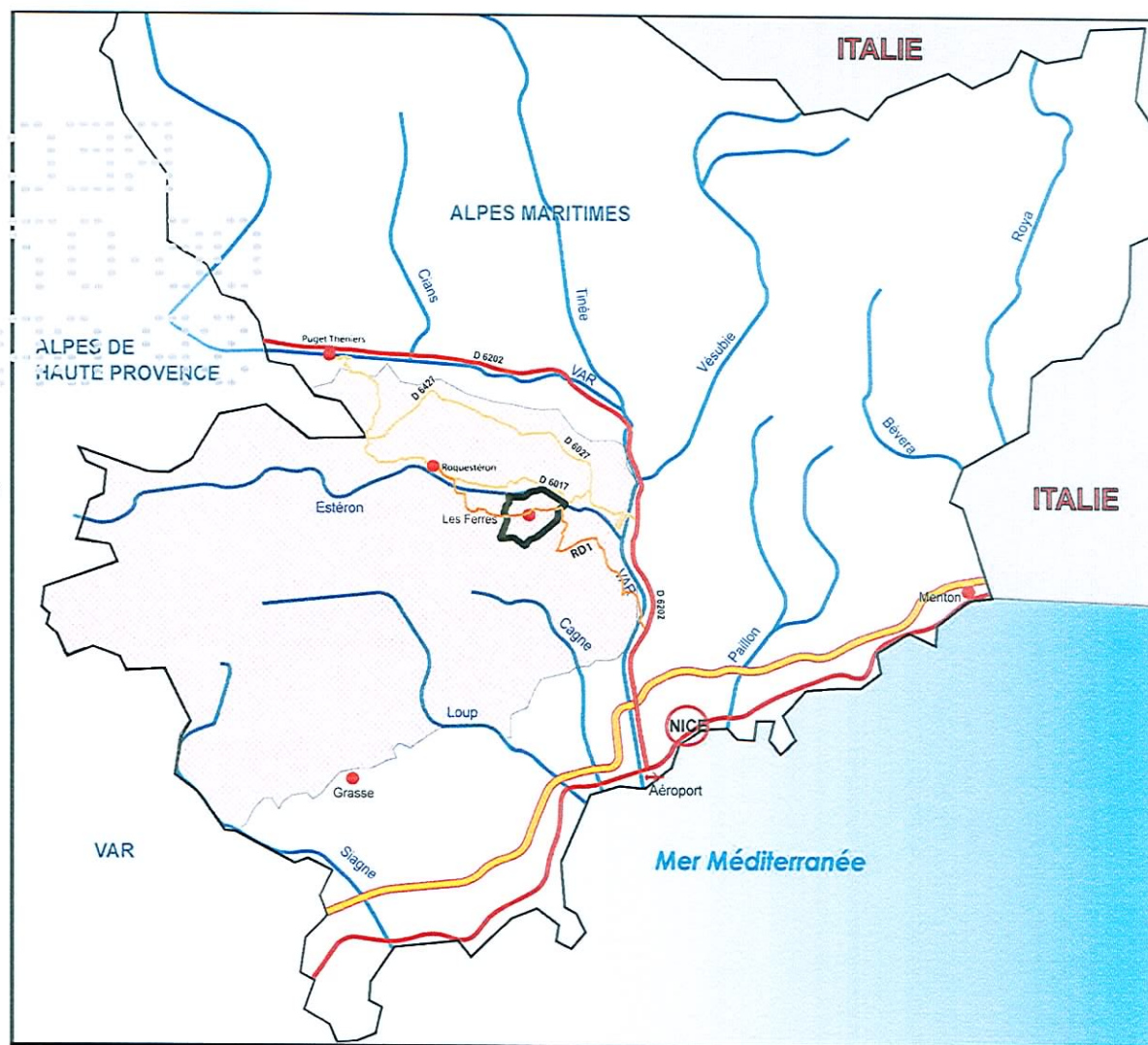
- Le cours d'eau de l'Estéron. Au cœur de l'arrière pays niçois, la rivière de l'Estéron a dessiné une vallée somptueuse, dans un site qui a conservé son aspect sauvage et pittoresque. La diversité et la richesse des écosystèmes ou des paysages, la variété d'espèces, flore ou faune, le caractère typique et la notoriété de certains sites ou espaces, ont permis de désigner ce site en tant que paysage et milieu remarquable.
- Village perché. Cette caractéristique est typique du patrimoine naturel et culturel montagnard des Alpes Maritimes : la géographie, le climat, l'histoire, la culture des Alpes Maritimes ont entraîné la création de très nombreux villages perchés. 51 chefs lieux de communes sur 87 présentent cette configuration. Par leur densité et leur implantation sur une butte, un éperon rocheux ou une crête, ils représentent des valeurs fortes du paysage du Haut Pays des Alpes Maritimes.



Données de cadrage



- Legende**
-  Cours d'eau majeurs
 -  Axes principaux
 -  Axes secondaires
 -  Autoroute
 -  Limites de la commune de Les Ferres
 -  Périmètre d'étude du projet de Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur



D'une superficie d'environ 13,7 km², la commune compte en 2005 une population de 90 habitants, soit une densité de 6,6 hab/km². Située au cœur du département des Alpes Maritimes, la commune de Les Ferres possède une situation privilégiée par son emplacement au sein de l'arrière pays niçois. La présence de nombreux espaces forestiers, tel que la forêt domaniale du Cheiron, participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

A moins d'une heure de Cannes, Antibes et Nice, la commune se situe à proximité de bassins d'emplois importants. Sa situation géographique ajoutée à la qualité du cadre de vie, font de la commune un espace de vie recherché.



1. Évolution démographique

UNE POPULATION QUI CONNAIT UNE FORTE PROGRESSION

Alors que le nombre d'habitants avait connu une nette régression entre 1971 et 1975, puis une période de stabilisation entre 1975 et 1990, la population de la commune des Ferres connaît depuis 1990 une forte progression. En effet, entre les recensements de 1990 et 1999, un taux d'accroissement total de + 63,9 % est observé. La tendance s'est poursuivie puisque entre le recensement de 1999 et celui de 2006, un taux de croissance total de + 52,5 % est enregistré.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	71	35	40	36	59	89

Données RG1999 et 2006. Source INSEE

Le nombre d'habitants a donc plus que doublé en 15 ans.

UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF EXPLIQUE LES VARIATIONS DE LA POPULATION

Le solde migratoire et le solde naturel sont caractérisés par une évolution en « dents de scie » depuis 1962.

Toutefois, on peut constater, entre 1999 et 2006, un fort taux d'accroissement record du solde migratoire (+6,1 %) qui explique l'augmentation de la population communale, contrairement au solde naturel qui, à cette même période, est nul (0 %).

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	-0,45%	-0,54%	-3,45%	1,96%	-1,96%	0%
Solde migratoire	-1,11%	-9,11%	5,37%	-3,27%	7,60%	6,10%

Données RGP2006. Source INSEE

Notons que le département des Alpes Maritimes a un solde migratoire de 0,9% pour un solde naturel également nul. Les Ferres enregistre le plus fort taux de variation du département.

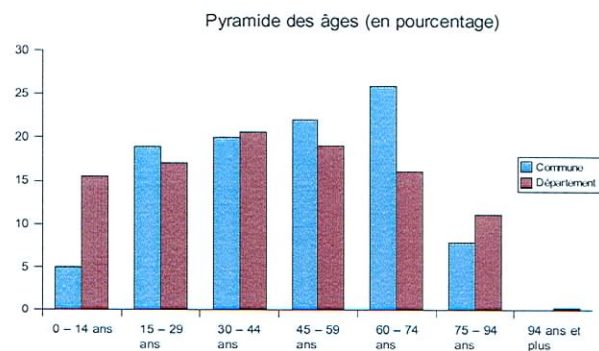
DEUX SINGULARITES DANS LA PYRAMIDE DES AGES DE LA COMMUNE

La comparaison de la répartition des classes d'âges entre différentes échelles du territoire – commune et département – met en évidence deux singularités de la structure de la population communale.

En effet, bien que la répartition des différentes tranches d'âge de la population communale soit comparable à celle du département, il est cependant possible d'observer une nette sous-représentation des « 0 – 14 ans » et une sur-représentation des « 60 – 74 ans » sur la commune de Les Ferres en 1999.

Ce constat s'explique par deux éléments principaux :

- un solde naturel négatif entre 1990 et 1999 : l'absence de renouvellement spontané de la population engendré par un solde naturel négatif ne permet pas une représentation importante des jeunes au sein de la population communale. Cette représentation est donc principalement induite par l'arrivée de nouvelles familles au sein de la commune.
- un solde migratoire élevé entre 1990 et 1999 corrélé à une proportion importante de retraités (37,5 %) : ces chiffres suggèrent qu'un nombre important d'actifs en fin de carrière, ou de retraités, viennent s'installer sur la commune afin de pouvoir profiter d'un cadre de vie privilégié. Cette explication est cependant à relativiser puisque de 37,5 % de retraités en 1999, on passe à 27,8 % en 2005, soit une baisse notable de la représentation de cette catégorie socio – professionnelle.



Données RGP1999 et 2006. Source INSEE



UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION

Parallèlement à l'augmentation du nombre d'habitants, le nombre de ménages a connu entre 1999 et 2006 une forte croissance (+ 50 %), faisant ainsi passer le nombre de ménages de 28 à 42.

Cependant, le nombre moyen de personnes par ménages reste stable : 2,1 personnes et 35,7 % des ménages en 2005 sont composés d'une personne.

Atouts :

- Une croissance démographique en plein essor
- Un solde migratoire positif

Contraintes :

- Un solde naturel nul
- Certaines classes d'âge supérieures sur-représentées au détriment de la classe des jeunes.

Enjeux : Maintenir l'attractivité de la commune envers l'ensemble des catégories de la population pour assurer la dynamique de son renouvellement.



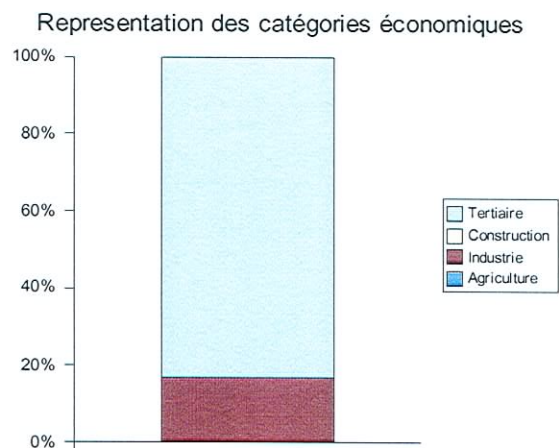
2. La population active

UN FORT TAUX D'ACTIVITE

La commune de Les Ferres, avec 35 actifs (chômeurs compris) pour 90 habitants, présente un fort taux d'activité, s'établissant autour de 64,8 % contre 42,6 % pour le département.

Parallèlement, le taux de chômage est très faible puisqu'il s'élève à environ 5,7 % alors que le département compte un taux de chômage avoisinant les 14 %.

UNE REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES CONTRASTEE



Données RG99. Source INSEE

L'agriculture et le secteur du BTP ne sont pas représentés au sein de la population active communale. Le tertiaire est le secteur d'activité majoritairement représenté avec le secteur de l'industrie.

Cela s'explique en partie par la présence de zones d'activités se localisant à proximité de la commune : le parc d'activités de Saint Laurent du Var, la zone industrielle de Carros, et prochainement la zone d'activités du Bec de l'Estéron au sein de la commune de Gillette.



UNE ECONOMIE COMMUNALE EXTREMEMENT FAIBLE

Seule une auberge multi-services est repérée au centre des Ferres. Elle emploie 3 personnes et sert à la fois de bar, d'épicerie et d'hébergement avec 4 chambres disponibles.

Cette faiblesse du tissu économique communal explique les migrations pendulaires importantes enregistrées.

DES MIGRATIONS PENDULAIRES IMPORTANTES ET UN BASSIN LOCAL D'EMPLOI PEU DYNAMIQUE

La quasi-totalité de la population active travaille hors de la commune. Le bassin d'emploi ne se situe donc pas à l'échelle communale mais à l'échelle départementale.

Population active Ensemble	26	
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	3	11,50%
* dans 2 communes différentes (du même département) :	23	88,50%

Données RG99. Source INSEE

Ce constat témoigne d'un emploi local peu dynamique et de la vocation résidentielle de la commune. Ce constat est révélateur d'une évolution de Les Ferres en commune-dortoir.

D'après le recensement de 1999 effectué par l'INSEE sur les déplacements entre le travail et le domicile, du département des Alpes Maritimes, les personnes ne travaillant pas sur la commune de Les Ferres se dirigent majoritairement sur Carros (7 personnes) et sur Nice (9 personnes). Ces données nous indiquent également que 19 personnes ne sont pas originaires des Ferres mais y exercent leur activité professionnelle. Ces personnes viennent majoritairement de Saint Paul (13 personnes) et Bouyon (3 personnes).

Atouts :

- un fort taux d'activité
- un taux de chômage très bas

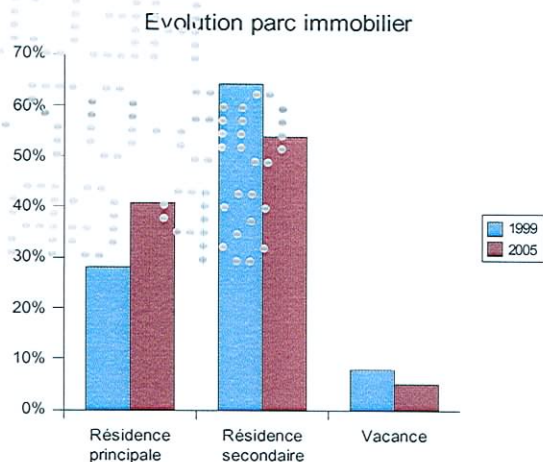
Contraintes :

- des catégories socioprofessionnelles peu diversifiées
- une dissociation entre le lieu de résidence et le lieu de travail qui génère de nombreux déplacements domicile/travail

Enjeux : Développer le tissu économique local afin de favoriser une diversification des catégories socio-professionnelles et de limiter les flux domicile/travail afin de fixer la population sur la commune

3. Structure et évolution du parc immobilier

UN TERRITOIRE ATTRACTIF



Données RP2005. Source INSEE

L'analyse du parc de logement de la commune met en évidence une proportion de résidences secondaires importante : en 2005, la commune possède 54 % de son parc immobilier en résidences secondaires alors que la moyenne du département est de 21,2 %. La population locale se retrouve en position de concurrence vis à vis de la population touristique pour obtenir un logement, entraînant non seulement une demande supérieure à l'offre mais aussi une flambée des prix.

Cependant, un phénomène de résidentialisation est observé puisque la proportion de résidences principales a augmenté entre 1999 et 2005 à l'inverse de la part des résidences secondaires qui a tendance à diminuer.

Le parc immobilier de la commune est composé de 101 logements en 2005, essentiellement regroupés au sein du village.

	1999	2006
Ensemble des résidences principales dont :	28	42
- part des maisons (%)	93%	78,2%
- part des appartements (%)	4%	21,8%

Données RP06. Source INSEE



Entre 1999 et 2006, aucun nouveau logement n'a été construit dans la commune. Ce frein à la construction peut s'expliquer par un manque de foncier constructible disponible sur la commune ce qui entraîne l'apparition d'un marché immobilier tendu.

Cette tension est confirmée par une vacance faible : elle passe de 8 % en 1999 à 5 % en 2006.

Notons toutefois que des maisons ont été réhabilitées en appartements, augmentant ainsi le nombre de ménages sans modifier le nombre total d'habitations.

UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN QUI PEINE A SE RENOUVELER

Le parc immobilier des Ferres est très ancien avec près de 67,5 % des logements qui sont antérieurs à 1949. Ce parc vieillissant peine à se renouveler avec un pourcentage de nouvelles constructions faible : seul 10 % des résidences principales ont été construites après 1999.

En effet, avec seulement 4 mises en chantier depuis 1990, le rythme de construction n'est pas suffisant ni pour renouveler son parc de logements, ni pour accueillir de nouvelles populations.

DES LOGEMENTS SPACIEUX ET PEU DE LOCATIONS

67 % des logements comptent plus de 3 pièces. De plus, une large proportion du parc immobilier est constituée de logements individuels (94 %).

En outre, les habitants de la commune sont majoritairement propriétaires de leur logement (78,6 % des habitants), ce qui représente une proportion largement supérieure à la moyenne départementale qui s'établit à environ 50 %.

Par conséquent, le parc immobilier des Ferres est peu adapté aux jeunes ménages, qui recherchent plutôt des logements locatifs d'une superficie limitée.

Atouts :

- demande forte en foncier
- un phénomène de résidentialisation en progression

Contraintes :

- une proportion de résidences secondaires représentant plus de la moitié du parc immobilier de la commune
- un nombre de constructions nouvelles très restreint
- un manque de foncier disponible
- un déficit en logements collectifs et sociaux

Enjeux :

- Déterminer les zones les plus favorables à l'ouverture à l'urbanisation
- Éviter l'évolution des Ferres en commune dortoir
- Favoriser la diversification de l'offre en matière d'habitat

4. Accès, déplacements et équipements

Les équipements d'infrastructure

TRANSPORT, VOIRIE ET STATIONNEMENT

Le cœur du village est entièrement piétonnier. Un certain nombre de places de parking est recensé, notamment aux abords de la mairie ainsi que de l'auberge multiservices. La création récente d'un parking d'une capacité de 24 places de stationnement au dessus du village a permis de désengorger les voies d'accès et de subvenir aux besoins des nouveaux résidents.

De plus, compte tenu du faible nombre d'habitants et de la relative distance avec les bassins d'emplois, il n'est pas repéré au sein de la commune de problème de congestion du trafic automobile particulier.

Concernant les transports en communs, seuls existent un service de ramassage scolaire et un service de transport à la demande par bus ou par taxi.

RESEAU EAU

La commune des Ferres possède un réseau de distribution d'eau potable de très bonne qualité dont le gestionnaire est VEOLIA.

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'est recensé au sein du territoire communal.

RESEAU ASSAINISSEMENT

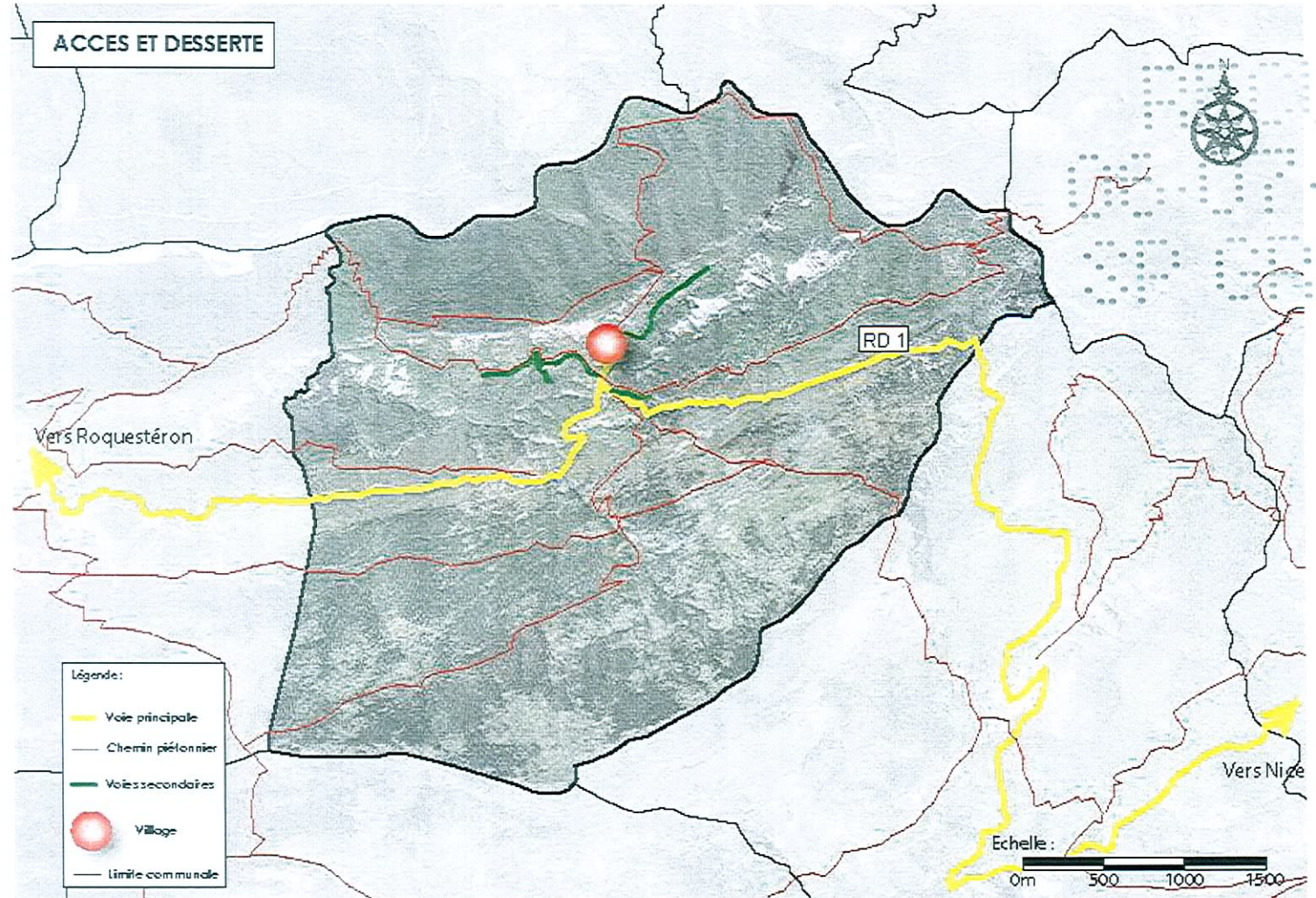
La station d'épuration de la commune se situe actuellement au Sud – Est du centre villageois. Elle ne répond plus aux normes en vigueur mais un projet de requalification, voire même de relocalisation de cette station d'épuration sera à mettre en œuvre une fois le projet communal défini.

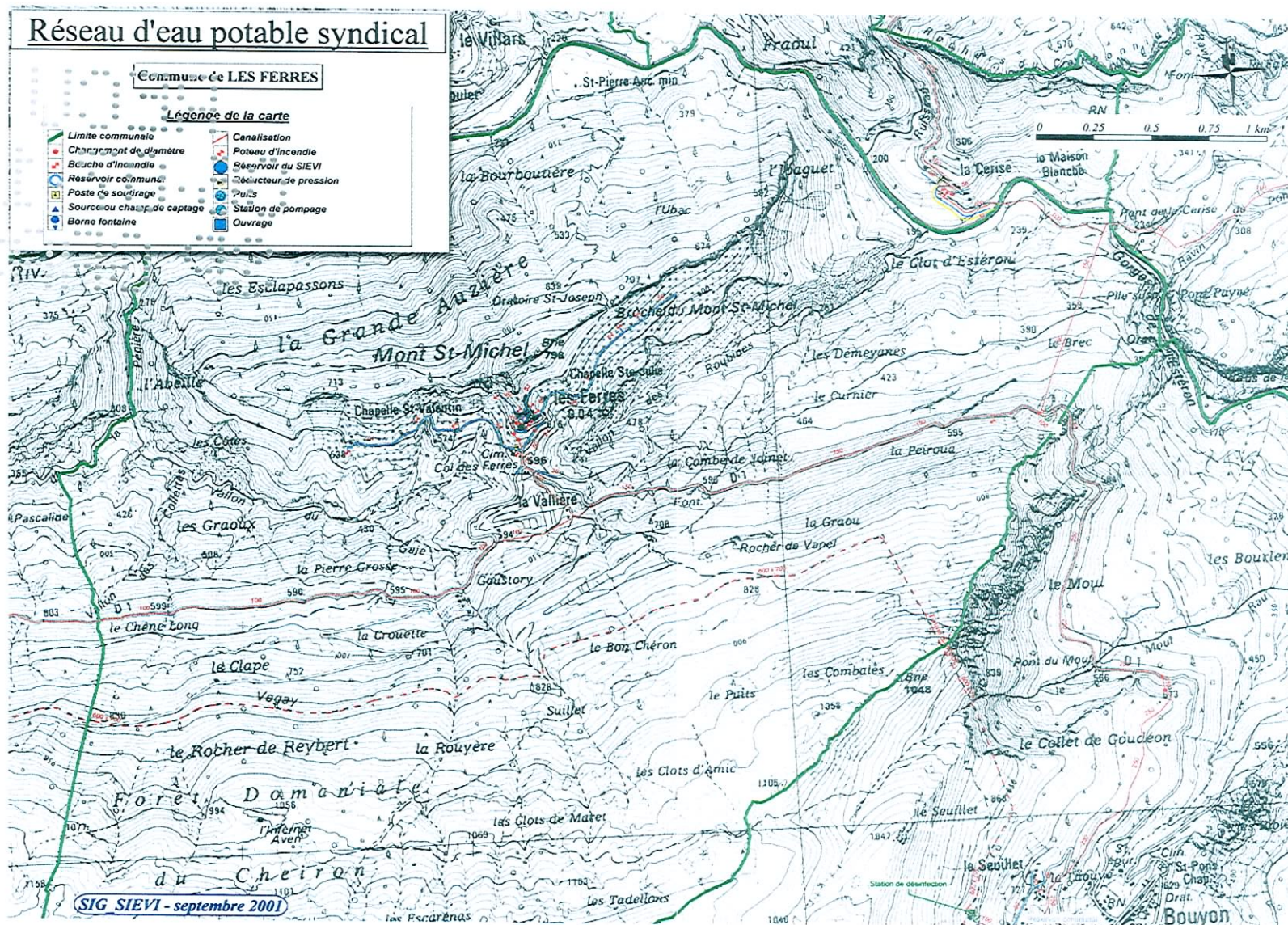
Seules quelques habitations se localisant à la périphérie du cœur villageois sont en assainissement autonome.

TRAITEMENT DECHETS MENAGERS

Le ramassage des ordures ménagères est géré par le SIVOM de Coursegoules qui en a la compétence. Le ramassage s'effectue deux fois par semaine et un point d'apport volontaire est à disposition, ainsi qu'un point de tri sélectif pour le verre et le papier.

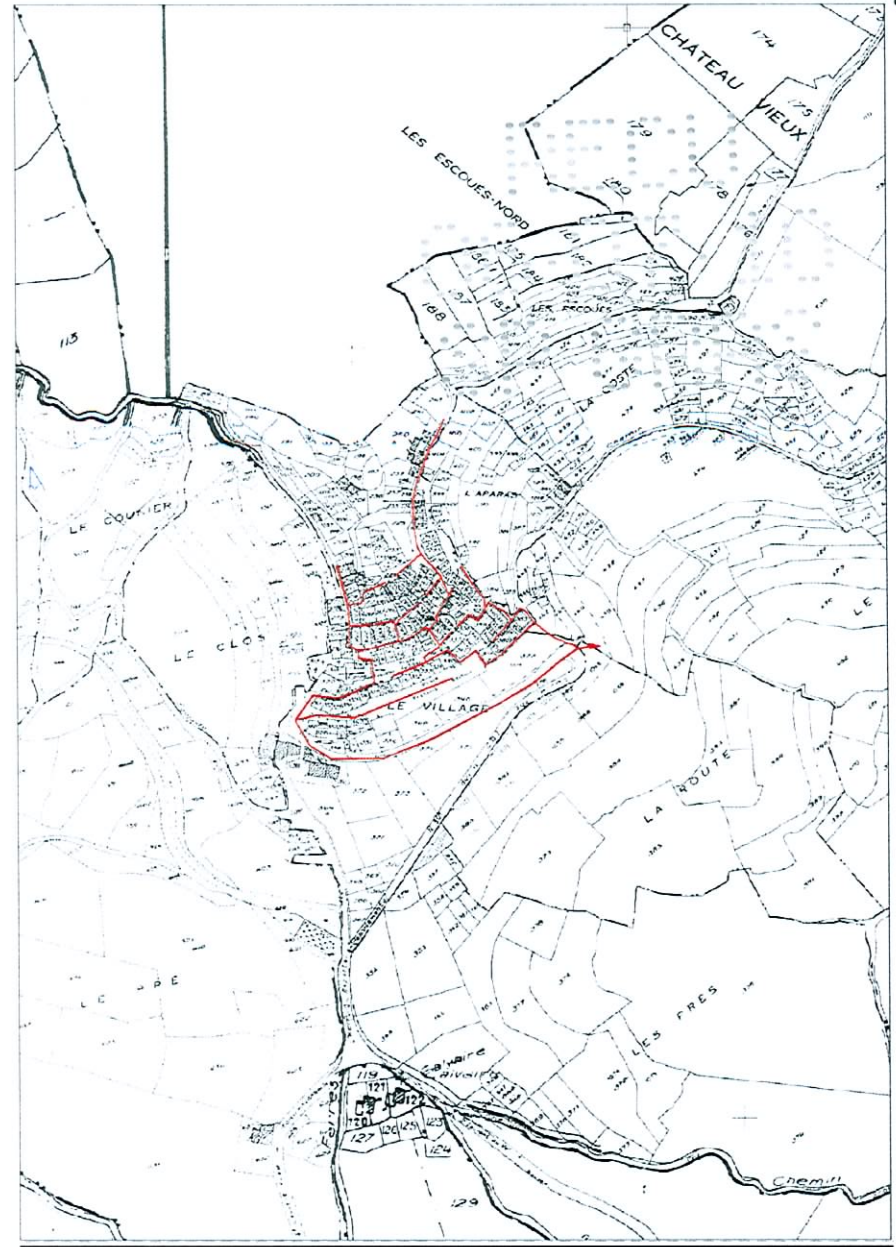
Les déchets sont emmenés à Valderoure où ils sont temporairement stockés, avant d'être acheminés vers le centre technique de La Glacière à Villeneuve Loubet.







Réseau d'assainissement



Les équipements de superstructure

SCOLAIRES

La commune ne possède pas de structure scolaire. Néanmoins, les enfants du village suivent leur scolarisation à Bouyon pour l'enseignement niveau primaire, à Carros pour le collège, et à Nice pour le lycée. Un service de ramassage scolaire est organisé et géré par le Conseil Général pour permettre aux élèves de se rendre à leur établissement d'enseignement.

Actuellement, le nombre d'enfants scolarisés s'élève à environ 13 dont 10 pour l'école primaire, et 3 pour le collège.

CULTURELS

La commune des Ferres ne possède pas d'équipement culturel. Un projet est évoqué afin de doter la commune d'une salle polyvalente sous l'auberge.

Cependant, il existe deux chapelles (la chapelle Saint Julie et la chapelle Saint Valentin) qui font partie du patrimoine historique et culturel de la commune. Aucun patrimoine classé ou inscrit n'est recensé.

SPORTIFS ET LOISIRS

La commune dispose d'un terrain multi-sports récent qui se situe à l'Ouest du cœur villageois.

TOURISTIQUES

Une valorisation touristique pourrait être apportée par la création du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur auquel appartiendra Les Ferres.

Des chemins balisés sillonnent le territoire communal. Cependant, leur visibilité et leur utilisation restent restreintes.

ASSOCIATIF

Un comité des fêtes est présent et s'occupe d'organiser les événements communaux.

Une association de chasseurs s'est mise en place. Cette dernière participe tout particulièrement à la protection et à la gestion du domaine forestier. Elle a notamment procédé à l'installation de réserves d'eau sous forme de petits lacs artificiels, utiles au maintien de la biodiversité et à la défense contre l'incendie.



Scénarios de développement démographique



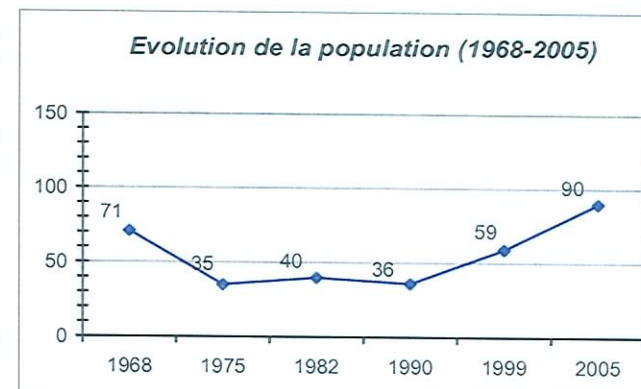
Evolution récente de la population communale

Alors que le nombre d'habitants a connu une nette régression entre 1968 et 1975, puis une période de stabilisation entre 1975 et 1990, la population de la commune des Ferres connaît depuis 1990 une forte progression.

En effet, entre les recensements de 1990 et 1999, l'évolution de la population communale présente un taux d'augmentation de + 63,9 %. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de 5,6%.

La tendance s'est poursuivie puisque entre le recensement de 1999 et celui de 2005, l'augmentation enregistrée a été de + 52,5 %, soit un taux de croissance annuel moyen de 7,3%.

Si l'on considère la période 1990 – 2005, le taux d'augmentation de la population observé atteint 150 % et le taux de croissance annuel moyen est égal à 6,3%.



Contexte urbain communal

Il est important de noter que ce regain de croissance démographique s'est effectué essentiellement par la rénovation, la réhabilitation et/ou le réinvestissement de logements existants dans le village resté vacants pendant longtemps.

Ainsi, la forte croissance démographique récente n'a pas été accompagnée par de vastes extensions urbaines, ce qui a permis au cœur historique de la commune de conserver son caractère traditionnel de village groupé perché. Cette préservation des caractéristiques architecturales et paysagères du village ancien et de ses abords contribue aujourd'hui largement à la qualité du cadre de vie communal et constitue un atout primordial pour la valorisation touristique du territoire.

Toutefois, en raison d'une part de la rareté et du relatif éloignement des habitations existantes dans les écarts du village groupé, des contraintes topographiques et de desserte routière, et du caractère majoritairement boisé et/ou cultivé (oliveraies) de ces espaces, et d'autre part de l'application des principes stricts de la Loi Montagne, précisés par la Directive Territoriale d'Aménagement (urbanisation en continuité des hameaux et groupes d'habitations existants, protection du socle des villages groupés perchés, préservation des chênaies, oliveraies...), les marges de manœuvre pour la délimitation de nouveaux espaces constructibles sont très réduites.



Perspectives d'évolution démographique et leurs incidences respectives

Sur la base de l'évolution récente de la population communale, plusieurs scénarios d'évolution peuvent être envisagés.

Ainsi, 3 scénarios de développement ont été élaborés :

- Un scénario de "croissance ralentie" sur la base d'un taux de croissance faible ;
- Un scénario de "croissance maîtrisée" sur la base d'un taux de croissance moyen ;
- Un scénario "au fil de l'eau" sur la base du taux de croissance de la période 1990-2006.



Ces scénarios de développement de la population, purement quantitatifs, doivent ensuite être confrontés à des appréciations plus qualitatives telles que la capacité de développement équilibré du territoire, la présence d'un « moteur économique » vecteur de création d'emplois, l'adéquation segment par segment entre l'offre et la demande immobilière, la gestion raisonnée des déplacements automobiles (notamment des déplacements domicile-travail), les objectifs de protection de l'environnement et de préservation des paysages naturels et bâtis traditionnels ou remarquables, etc.

Le présent document a pour vocation de présenter différents scénarios d'évolution de la population et d'en évaluer les incidences, de telle sorte que les choix d'aménagement retenus soient conformes aux principes du développement durable, fixés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 et la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003, et qui imposent :

1. **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
2. **La diversité** des fonctions urbaines et **la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
Scénario "croissance ralentie" sur la base d'un taux de croissance faible		Scénario "croissance maîtrisée" sur la base d'un taux de croissance moyen		Scénario "au fil de l'eau" sur la base du taux de croissance de la période 1999-2006	
Taux de croissance annuel moyen	2%	Taux de croissance annuel moyen	4%	Taux de croissance annuel moyen	6%
Années	Estimation de population future	Années	Estimation de population future	Années	Estimation de population future
2006	89	2006	89	2006	89
2007	91	2007	93	2007	94
2008	93	2008	96	2008	100
2009	94	2009	100	2009	106
2010	96	2010	104	2010	112
2011	98	2011	108	2011	119
2012	100	2012	113	2012	126
2013	102	2013	117	2013	134
2014	104	2014	122	2014	142
2015	106	2015	127	2015	150
2016	108	2016	132	2016	159
2017	111	2017	137	2017	169
2018	113	2018	142	2018	179
2019	115	2019	148	2019	190
2020	117	2020	154	2020	201
2021	120	2021	160	2021	213
2022	122	2022	167	2022	226

Chacun de ces scénarios présente bien évidemment des incidences différentes en matière d'évolution de l'urbanisation, de la programmation d'équipements publics, de l'organisation des transports et déplacements, de la gestion des finances communales, etc. Ils se basent sur le taux de croissance annuel moyen de la période 1999-2006 à horizon 15 ans.



Scénario 1	
Scénario "croissance ralentie" sur la base d'un taux de croissance faible	
Taux de croissance annuel moyen	2%
Années	Estimation de population future
2006	89
2007	91
2008	93
2009	94
2010	96
2011	98
2012	100
2013	102
2014	104
2015	106
2016	108
2017	111
2018	113
2019	115
2020	117
2021	120
2022	122

Incidences de ce scénario

Ce scénario de développement démographique implique l'arrivée d'une trentaine de nouveaux habitants à l'horizon 2022.

Sur la base du nombre moyen de personnes par ménage observé localement (soit 2,1), et compte tenu du faible volume de logements vacants potentiellement disponibles ou mobilisables, ce scénario nécessiterait la construction d'une quinzaine de nouveaux logements, soit un rythme moyen d'un nouveau logement par an.

Ce rythme de construction semble facilement compatible avec la capacité de développement de la commune, compte tenu notamment des différentes contraintes qui pèsent sur le territoire (application de la Directive Territoriale d'Aménagement, relatif enclavement de la commune par rapport aux centres urbains d'affluence, faiblesse du moteur économique local...)



Scénario 2	
Scénario "croissance maîtrisée" sur la base d'un taux de croissance moyen	
Taux de croissance annuel moyen	4%
Années	Estimation de population future
2006	89
2007	93
2008	96
2009	100
2010	104
2011	108
2012	113
2013	117
2014	122
2015	127
2016	132
2017	137
2018	142
2019	148
2020	154
2021	160
2022	167

Incidences de ce scénario

Ce scénario de développement démographique implique l'arrivée d'environ soixante-dix nouveaux habitants à l'horizon 2022.

Sur la base du nombre moyen de personnes par ménage observé localement (soit 2,1), et compte tenu du faible volume de logements vacants potentiellement disponibles ou mobilisables, ce scénario nécessiterait la construction d'une trentaine de nouveaux logements, soit un rythme moyen compris entre 2 et 3 nouveaux logements par an.

Ce rythme de construction semble rapide compte tenu des caractéristiques locales et peu compatible avec la capacité de développement, notamment économique, de la commune. De plus, ce rythme de construction, compte tenu des différents objectifs de préservation des espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard définis par la Directive Territoriale d'Aménagement (socle villageois, chênaies, oliveraies...) risquerait de porter gravement préjudice à la qualité des sites. Enfin, il est peu probable que ce scénario de croissance n'engendre pas, en l'absence de ligne de transport en commun régulière et performante, une augmentation considérable des déplacements automobiles individuels, ce qui en l'état actuel des technologies des modes de déplacements motorisés, n'est pas soutenable.



Scénario 3	
Scénario "au fil de l'eau" sur la base du taux de croissance de la période 1999-2006	
Taux de croissance annuel moyen	6%
Années	Estimation de population future
2006	89
2007	94
2008	100
2009	106
2010	112
2011	119
2012	126
2013	134
2014	142
2015	150
2016	159
2017	169
2018	179
2019	190
2020	201
2021	213
2022	226

Incidences de ce scénario

Ce scénario de développement démographique, qui correspond au taux actuel de croissance, nécessiterait d'accueillir plus de 130 nouveaux habitants. Sur la base du nombre moyen de personnes par ménage observé localement (soit 2,1), et compte tenu du faible volume de logements vacants potentiellement disponibles ou mobilisables, ce scénario nécessiterait la construction d'une soixantaine de nouveaux logements, ce qui correspond presque au nombre actuel de logements recensés sur la commune.

Le rythme moyen de construction qu'implique ce scénario (proche de 7 nouveaux logements par an) ne semble pas réaliste pour une commune comme Les Ferres. De surcroît, cette rapidité de développement démographique et urbain ne permettrait certainement pas le respect des objectifs de développement maîtrisé et durable du territoire.



Conclusion

Compte tenu des caractéristiques géographiques et socio-économiques communales d'une part, et des contraintes d'aménagement en présence d'autre part, le seul scénario de développement potentiellement réalisable est le scénario n°1 correspondant à une croissance ralentie.

C'est d'ailleurs le scénario pour lequel a opté le Conseil Municipal lors d'une séance de travail sur les choix de développement pour la commune. L'orientation que la commune a choisie est celle du développement totalement maîtrisé, et ce afin de réaliser les objectifs suivants :

- maintien de la qualité de vie (calme, faible pollution)
- préservation du cadre de vie (environnement naturel préservé)
- préservation du cadre architectural (pas de développement majeur des constructions, maîtrise de l'aspect du futur bâti).

Pour remplir ces objectifs, la commune a choisi de n'ouvrir à l'urbanisation que des parcelles dont elle a la maîtrise foncière, dans le respect des principes de la DTA06.

La satisfaction des perspectives de ce scénario (création d'une quinzaine de logements) devrait pouvoir être réalisée :

- d'une part sur les quelques disponibilités foncières en continuité de l'enveloppe du village ancien,
- d'autre part autour du quartier partiellement constitué en face du village (La Vallière). En effet, ce secteur déjà largement bâti constitue la seule enveloppe urbaine dont l'extension est facilement réalisable au regard des impératifs d'accessibilité routière et de sécurité, notamment pour la défense incendie des personnes et des biens. Il présente également l'avantage de pouvoir être aisément raccordé à la future nouvelle station d'épuration, ce qui garantira la préservation de la qualité des sols et des eaux souterraines. Enfin, il ne présente pas d'incompatibilité majeure à l'application des principes de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, document de planification de référence avec lequel les Cartes Communales doivent être compatibles.



État initial de l'environnement et du paysage



1. *Situation et milieu physique*

RELIEF

La commune située en zone de montagne connaît une forte déclivité allant de 195 m à 1 260 m d'altitude. Accroché au flanc du Mont Saint Michel, le village occupe une position perchée sur un promontoire. Les pentes, parfois raides, constituent une contrainte majeure du développement communal.

GEOLOGIE

La vallée de l'Estéron présente essentiellement des formations géologiques calcaires.

Les zones surplombant l'Estéron sont concernées par des calcaires durs du Turonien, des cailloutis calcaires, des formations marno-calcaires et des sables grossiers blancs.

CLIMAT

Le régime climatique de Les Ferres est de type méditerranéen à tendance montagnarde, caractérisé par des étés chauds et secs, ainsi que des hivers doux avec des chutes de neige peu abondantes.

Les principales précipitations interviennent essentiellement au printemps et en automne.

Les vents sont peu importants.

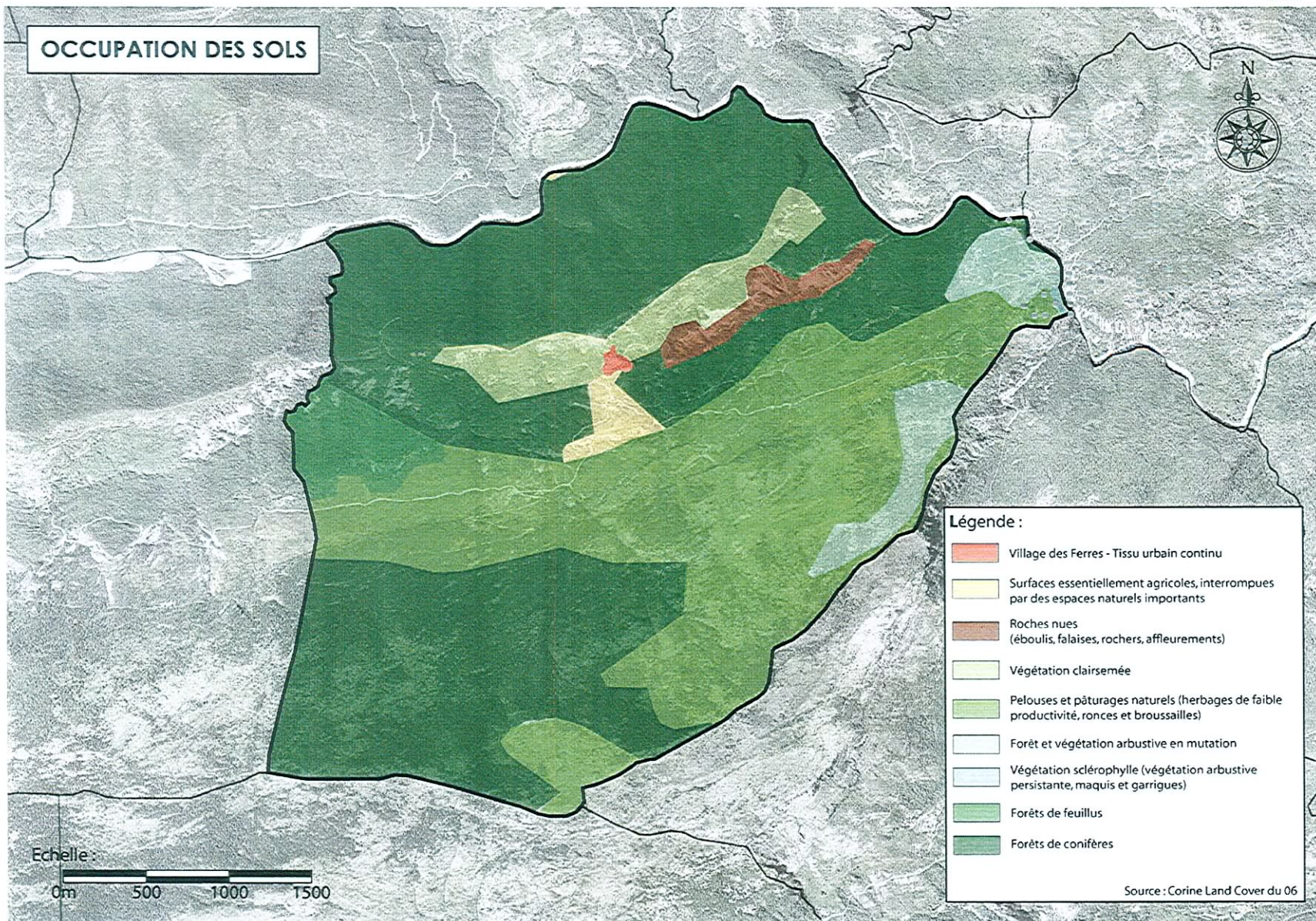
L'amplitude thermique entre été et hiver est élevée avec un maxima en juillet et un minima au cours des mois de janvier et de février.

COURS D'EAU

L'Estéron est le cours d'eau le plus important de la commune. Il se localise au nord de la commune et constitue une limite séparative avec les communes de Pierrefeu et Toudon. Cependant, ce cours d'eau n'est pas perceptible depuis le village étant donné la présence du Mont Saint Michel qui constitue une barrière physique entre le village et l'Estéron.

SUPERFICIE BOISEE

Les espaces naturels boisés représentent plus de 80 % du territoire communal. Les essences présentes sont principalement des pins, des chênes et des châtaigniers. La densité de la végétation et l'absence de parcelles agricoles en font un paysage fermé dont le manque de perception lointaine est accentué par un relief fortement marqué.



2. Un patrimoine environnemental reconnu

LES ZNIEFF COMME INDICATEUR DE LA RICHESSE NATURELLE DU SITE

ZNIEFF

La classification ZNIEFF (Zone d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) identifie, localise et décrit la plupart des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats sur le territoire français. Elle regroupe à la fois les petits secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable (ZNIEFF I), et de grandes zones riches et peu artificialisées, aux potentialités biologiques importantes (ZNIEFFII). L'inventaire fournit un document de référence permettant d'émettre des recommandations de gestion.

ZNIEFF de Type I

- ◆ **La zone 06100153**, « Montagne du Cheiron » s'étend sur 17 788 hectares. Le Sud de la commune de Les Ferres est comprise dans cette ZNIEFF.

ZNIEFF de Type II

- ◆ **La zone 06145100**, « l'Estéron » couvre une superficie de 296 hectares. Son périmètre suit le cours de la rivière, et passe ainsi au nord de la commune. Ensemble de massifs formant une chaîne orientée est-ouest à partir desquels de nombreux points de vue offrent un vaste panorama sur le haut pays, depuis le Mercantour jusqu'aux préalpes et sur la côte. Le paysage de montagne calcaire offre des grottes, des dolines, etc ... L'orientation des massifs entraîne une forte opposition de paysages végétaux qui soulignent l'opposition du versant. Les milieux sont très diversifiés et très contrastés : rochers, éboulis, pelouses, forêts, pente aux versants boisés, plaines herbeuses larges ou rivières encaissées. Les zones boisées présentent de belle forêts profondes et peu perturbées par les activités humaines où se rencontrent plusieurs espèces d'arbres de montagne : Charme houblon, Pin sylvestre, Hêtre, Sapin, etc...
- ◆ **La zone 06146100**, « Vallée de l'Estéron oriental d'Aiglun à Gilette » couvre une superficie de 7 127 hectares et recouvre en totalité la commune de Les Ferres. La vallée de l'Estéron est un site exceptionnel où les deux éléments les plus remarquables ont été classés en ZNIEFF de type I : il s'agit de la Clue d'Aiglun et de la clue du Riolan. La région abonde en curiosités et phénomènes érosifs : cascade de Vergay, Cinq Baumes, Grotte Saint-Martin. La ZNIEFF intègre également le Mont Auvière qui surplombe la vallée de l'Estéron à 964 m.

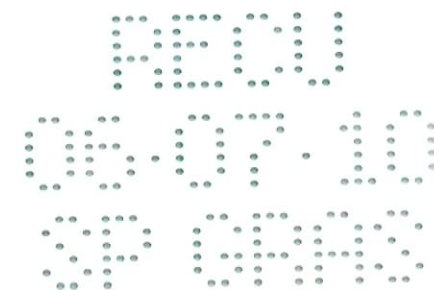


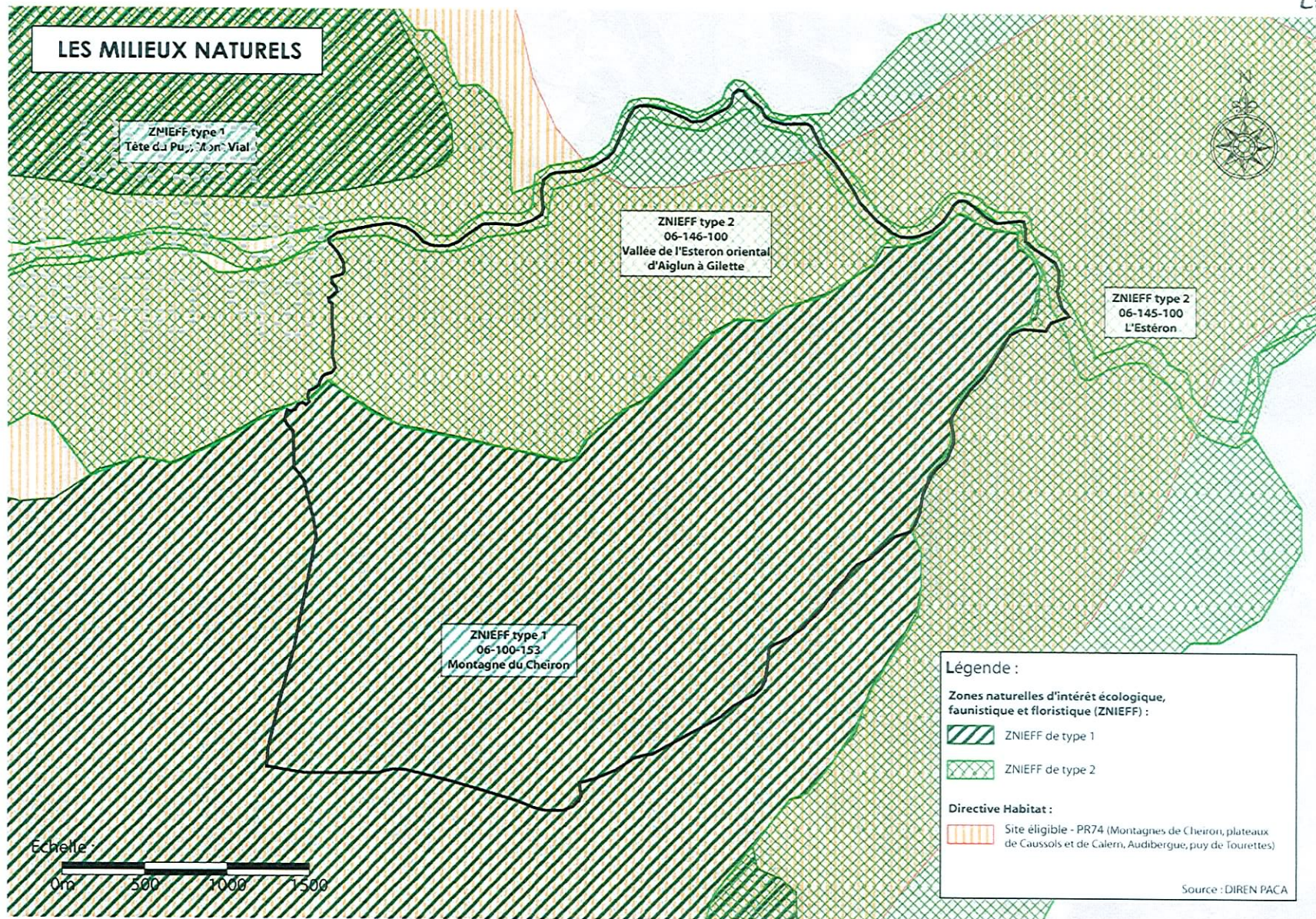
NATURA 2000

Un site éligible au titre de la Directive Habitats : « Montagnes de Cheiron, plateaux de Caussols et de Calern, Audibergue, puy de Tourettes ». Il recouvre l'ensemble de la commune à l'exception de l'extrême Nord du périmètre communal.

Ce site exceptionnel, connu au niveau international, avec de nombreuses espèces endémiques très rares du point de vue floristique, constitue un ensemble complexe de systèmes steppiques et karstiques remarquables mais mal encore connus.

Menacée par une tendance à la fermeture des milieux dues à une dynamique très forte du Pin sylvestre, l'objectif de gestion de cet espace est de maintenir une gestion forestière traditionnelle des pineraies à pin sylvestre pour avoir des classes d'âge et des structures diversifiées afin d'éviter la banalisation des milieux.







3. Les risques naturels présents

UNE ZONE SOUMISE AUX RISQUES SISMIQUES

Les risques sismiques regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous sol, d'origine naturelle ou anthropique.

De part sa localisation dans les Alpes, où a lieu l'affrontement entre les plaques continentales de l'Afrique et de l'Eurasie qui se rapprochent continuellement, la commune est susceptible d'être confrontée à des séismes, les mouvements des deux plaques pouvant produire une faille.

Ainsi, la commune de Les Ferres est concernée par le décret du 14 mai 1991, la situant en zone de sismicité moyenne (Zone II), où l'ampleur des phénomènes et leur fréquence n'est pas à négliger mais restent faibles. Ce risque est défini par rapport à l'historique des séismes dans la région.

UNE ZONE SOUMISE A DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAINS

Certains secteurs de la commune, notamment à l'Ouest du village, sont soumis à des aléas mouvements de terrain (chute de blocs depuis les affleurements rocheux).

Aucun Plan de Prévention des Risques Naturels n'encadre de risque.

INONDATION

Malgré la présence de cours d'eau, et notamment de l'Estéron, les parties urbanisées ou susceptibles d'être urbanisées sur la commune des Ferres ne sont pas concernées par un aléa inondation étant donné le positionnement en flanc de montagne de la plupart des habitations, et de la forte déclivité du territoire communal.

INCENDIE

Aucun Plan de Prévention des Risques incendie n'est applicable ni même prescrit pour le territoire de Les Ferres.



4. Analyse paysagère

La commune de Les Ferrès présente deux grandes unités paysagères, aux caractéristiques et composantes très différentes.

LE VILLAGE : UN PATRIMOINE IDENTITAIRE FORT

Par son positionnement en hauteur et par les différentes perceptions dégagées depuis la RD 1, le village constitue à lui seul un élément paysager et patrimonial fort qu'il s'agit de préserver. Ainsi, comme le préconise la DTA des Alpes Maritimes, une attention toute particulière doit être accordée au socle rocheux sur lequel s'est logé le village et qui est constitué en grande partie de terrasses.

Enjeux : Un patrimoine identitaire à préserver et à valoriser à la fois par la conservation de cônes de vue dégagés depuis la RD1 et par un développement maîtrisé et encadré de l'urbanisation aux abords du village groupé perché.

LES FORETS : DES ESPACES NATURELS IMPORTANTS

Les espaces forestiers occupent la majeure partie du territoire communal. Ces espaces naturels et verdoyants participent à la qualité de vie du village.

Enjeux : Limiter les interventions ayant un impact fort au niveau du paysage.





RECUI
05-07-10
SP 0000

Choix retenus pour établir le zonage de la Carte Communale



La délimitation des zones constructibles de la Carte Communale résultant du choix du scénario de développement démographique

Le choix du Conseil Municipal d'opter pour le scénario de croissance démographique ralentie est une décision raisonnable qui permettra à la commune de maîtriser son développement urbain, de conforter les activités artisanales et commerciales existantes par le maintien d'une population permanente suffisante et de consolider l'équilibre des finances communales.

Compte tenu d'une part de l'épuisement progressif du stock de logements vacants, qui ont été largement réinvestis dans le cadre de la croissance démographique récente, et d'autre part du nombre moyen de personnes par ménages, légèrement supérieur à 2, la perspective d'accueillir une trentaine de résidents permanents supplémentaires à horizon 15 ans nécessiterait la construction d'environ 15 nouveaux logements.

Le projet de Carte Communale, par le foncier constructible qu'elle délimite, doit pouvoir répondre à cette perspective de création de nouveaux logements en résidences principales.

Toutefois, à cette capacité de développement urbain à réserver pour le logement permanent des nouveaux résidents s'ajoute celle liée à l'extension probable du parc de résidences secondaires. En effet, la croissance démographique récente s'est en partie réalisée à l'aide du phénomène de résidentialisation (évolution de résidences secondaires en résidences principales), si bien que la part de résidences secondaires dans le parc de logement communal a chuté de 10 points entre 1999 et 2005, passant de 64 à 54 %. Cette tendance, qui témoigne de la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur le territoire communal, a présenté l'avantage de permettre une croissance rapide de la population ; cependant, cette tendance a probablement atteint ses limites et l'offre s'est effondrée au cours des dernières années, d'où l'urgence de prévoir de nouvelles disponibilités foncières dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

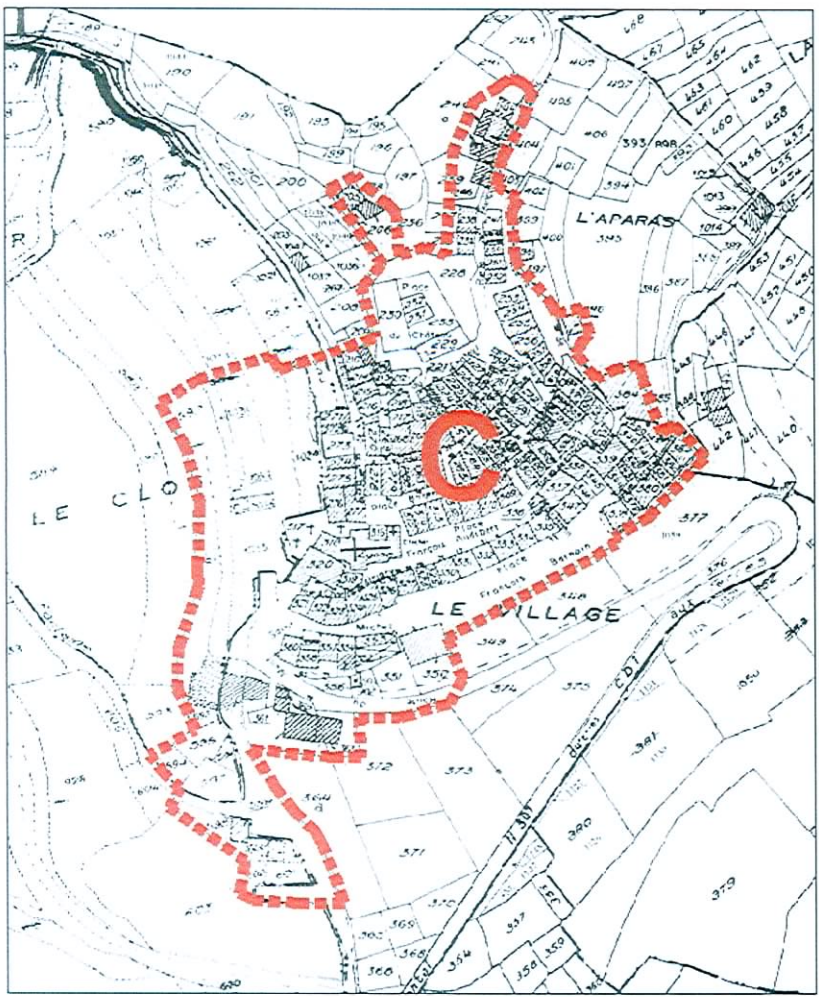
En raison des différents cadres législatifs et réglementaires qui s'appliquent au territoire communal (Loi Montagne, Directive Territoriale d'Aménagement, ...), le développement urbain est fortement contraint (principe d'urbanisation en continuité de l'existant, protection du socle du village, préservation des chênaies et oliveraies...).

A cet encadrement du développement urbain par ces principes d'aménagement s'ajoute la complexité des réalités physiques du territoire (contraintes de pentes, de substrat...)

Dans ce contexte particulièrement contraint, la commune a retenu 2 secteurs constructibles :

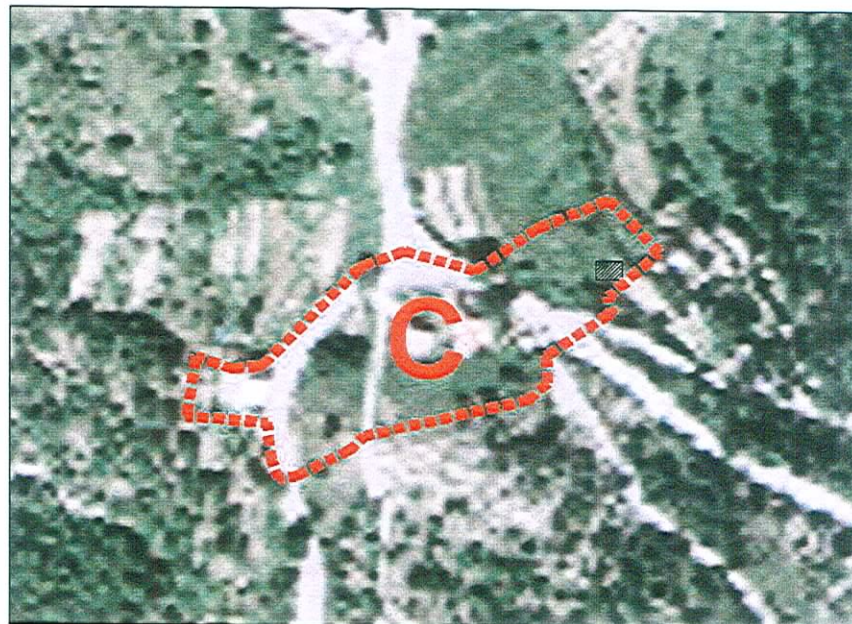
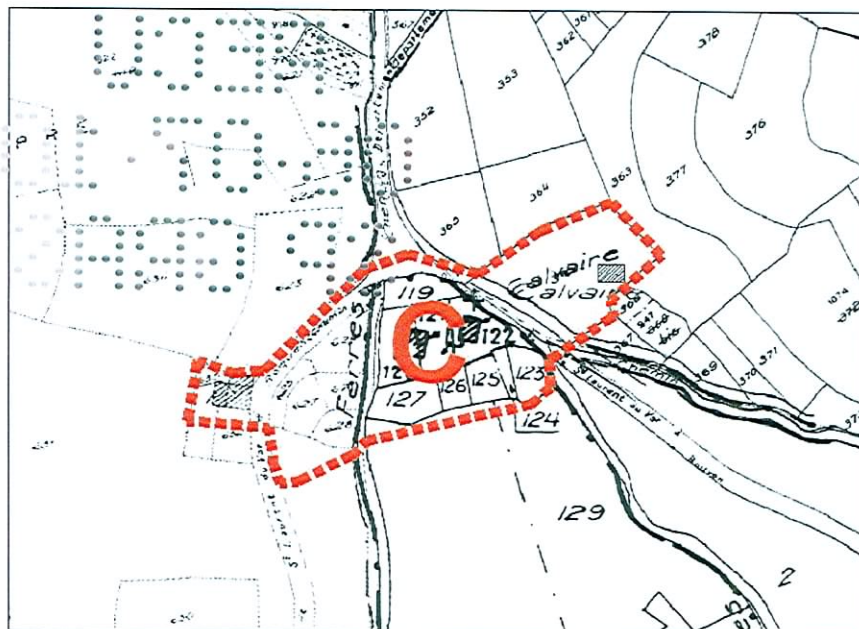
- le village
- le quartier de la Vallière, situé en face du village

La zone constructible du Village



Superficie de la zone : 14 900 m², soit 1,49 hectares.
Capacité d'accueil estimée : 2 à 3 nouvelles constructions dont la salle polyvalente et le petit collectif communal.

La zone constructible du quartier La Vallière



Superficie de la zone : 5 275 m², soit 0,52 hectares
Capacité d'accueil estimée : 4 à 5 nouvelles constructions.

Bilan des zones constructibles ouvertes

La délimitation de ces 2 zones constructibles permet d'ouvrir des disponibilités foncières garantissant une capacité d'accueil théorique d'environ 15 nouvelles habitations pour 5 à 7 nouvelles constructions plus une salle polyvalente.

Cette capacité théorique d'urbanisation devrait permettre de satisfaire la demande foncière et immobilière à l'horizon 15 ans, tant en matière de résidences principales que de résidences secondaires.

L'accueil de nouveaux résidents dans deux petits programmes de construction de logements sur des terrains communaux bordant le village assurera l'équilibre des finances communales et permettra peut-être à la collectivité de dégager une capacité d'investissement qui fait actuellement défaut et qui serait fort utile dans le cadre de projets d'aménagements structurants tels que la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à situer en contrebas entre le village et le quartier La Vallière, ou la réfection et l'élargissement de la voirie communale à l'Ouest et à l'Est du village.

Incidences et compatibilité des choix

La commune des Ferres a choisi un développement contrôlé et restreint de son urbanisation.

Aucune nouvelle zone de construction n'est créée, et les extensions de l'urbanisation existante n'empiètent pas sur des espaces naturels sensibles ou remarquables. Le grand cadre paysager est également préservé. Ainsi, la carte communale respecte les objectifs de la DTAU6.

Les impacts sur l'environnement, de part le peu de futures surfaces imperméables créées et le faible nombre de résidents supplémentaires, seront très limités :

- impacts sur la qualité de l'air et la pollution sonore minimales
- impacts sur les ressources en eau réduits (potable, usées et pluviales)
- impacts sur les déchets quasi identiques à l'état actuel
- impacts sur les risques inchangés de l'état actuel, puisque aucune nouvelle zone n'est créée et que les extensions sont réduites au plus proche de l'existant

