



Commune de
Ferrières-les-Verreries (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
13 septembre 2023	26 juin 2024	11 septembre 2024	11 décembre 2024

approbation

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Débattu le 15 novembre 2023

I. PRÉAMBULE

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les ambitions de la politique communale pour les années à venir. Il permet à la commune d'exposer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir. **A Ferrières-les-Verreries, au regard de la très petite taille de la commune, le projet de PLU vise un horizon 2035.**

□ ARTICLE L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

□ ARTICLE L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixi-

té sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

□ ARTICLE L.101-2-1

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et

de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

□ LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5 :

«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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul...»

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les besoins de la commune en matière de développement urbain. Il préserve les spécificités urbaines et naturelles de la commune et son caractère rural et patrimonial. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Le PADD de Ferrières-les-Verreries se décline ainsi en axes :

axe 1. PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

axe 2. PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE NATUREL DU TERRITOIRE

axe 3. CONFORTER L'HABITAT A L'ANNÉE

axe 4. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET AGRICOLE

III. LES ORIENTATIONS DU PADD

AXE.1. PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

[La commune de Ferrières-les-Verreries présente un cadre paysager et patrimonial majeur, porteur de son identité, d'un cadre de vie exceptionnel et d'une attractivité touristique indéniable.

[Ces éléments constituent la carte de visite de la commune mais connaissent aujourd'hui des pressions; il est primordial de les prendre en compte comme atouts.

1.1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

De nombreux éléments remarquables du patrimoine sont identifiés sur la commune. Que ce soit des bâtiments symboliques (dans le village : église, mairie, tour, magnanerie, ... et les écarts patrimoniaux : verreries, mas de Baumes, Le Castelet, les Jasses) ou des éléments plus modestes du patrimoine vernaculaire (croix, murets,...), tous participent à la richesse patrimoniale de la commune.

Parfois dégradés, parfois de propriété privée, et souvent porteurs d'une histoire méconnue ou peu visible. Il s'agit, à travers le PLU de sensibiliser à leur valeur patrimoniale et d'assurer leur préservation.

Le centre ancien forme un ensemble patrimonial de grande valeur, organisé en trois « pôles » (église / mairie / château). La valeur patrimoniale du village est fortement liée au paysage et aux différents points de vue sur/ depuis ces éléments bâtiments, et l'inter-relation entre eux (vue depuis le vieux village vers l'église et inversement,...).

La valorisation patrimoniale et paysagère est donc un enjeu majeur pour la commune, tant pour la préservation du cadre de vie des habitants, que pour la préservation de l'attractivité touristique de la commune.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Préserver les vues sur/ depuis les différentes parties du village et les perspectives paysagères**

- > **Préserver les éléments patrimoniaux identitaires du centre ancien, des écarts patrimoniaux dont le mas de Baumes, mais aussi le petit patrimoine**
- > **Considérer les espaces paysagers sensibles comme des éléments du patrimoine à préserver** : silhouettes du village, premier-plans
- > **Préserver les entrées sur le village** et les points de vue sur celui-ci
- > **Limiter et coordonner les nouvelles implantations bâties dans le paysage**, y compris les bâtiments agricoles
- > **Préserver le végétal urbain présent** : jardins et arbres isolés
- > **Préserver la coupure d'urbanisation entre le village ancien et le chemin de la Draille**
- > **Préserver et encadrer la caractère paysager du chemin de la Draille** : secteur d'implantation, hauteurs, clôtures,...

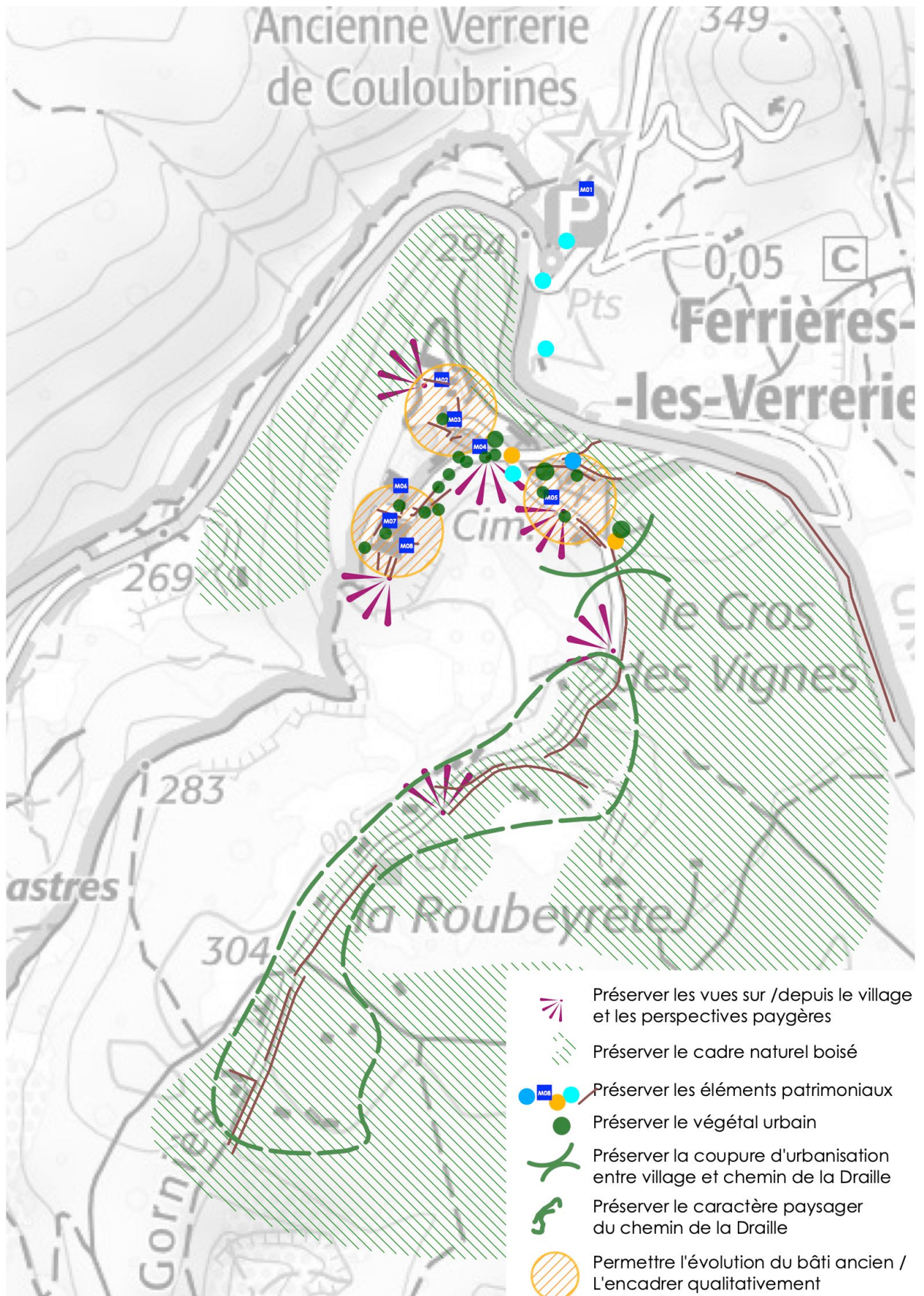
1.2. PRÉSERVER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU CENTRE ANCIEN PAR L'ENCADREMENT DE LA RÉNOVATION BÂTIE

Le village, bien que ne possédant aucun monument protégé, présente de très beaux ensemble bâtis. Certains bâtiments ont été délaissés et méritent d'être rénovés, mais le caractère patrimonial doit être respecté pour maintenir l'attractivité du centre ancien.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Permettre l'évolution du bâti ancien**, (ensoleillement notamment) pour augmenter son attractivité.
- > **Encadrer qualitativement la rénovation du bâti ancien**, dans le respect de typologies existantes.

01. AXE 1



AXE.2. PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE NATUREL DU TERRITOIRE

[La commune de Ferrières-les-Verreries présente aussi une grande richesse de milieux naturels d'une forte valeur écologique : cours d'eau, ripisylves et zones humides, garrigues, forêts de feuillus, pelouses, et pâtures, milieux rupestres, etc... Ils sont le support d'une biodiversité importante mais fragile.

[Par ailleurs, ces mêmes milieux génèrent des risques à prendre en compte.

[Il s'agit donc, au travers du projet communal de déterminer un développement du territoire en phase avec les enjeux de préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine, en équilibre avec les ressources et en conscience des risques pesant sur celui-ci.

2.1. PRÉSERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DE GRANDE QUALITÉ

Le diagnostic de la commune a permis d'identifier finement les milieux porteurs d'enjeux environnementaux. Une trame verte et bleue couvre l'ensemble du territoire. Ces éléments participent aux choix d'aménagement de la commune.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques** et conforter les continuités des espaces naturels
- > **Renforcer le réseau écologique des cours d'eau et des ripisylves**
- > **Prendre en compte le patrimoine bâti ancien, les alignements d'arbres, les haies et les murets de pierres sèches** favorables à la biodiversité
- > **Limitier le développement d'essences végétales invasives**
- > **Encourager des opérations d'aménagement durables** (peu d'imperméabilisation des sols, sobriété énergétique, utilisation de matériaux bio-sourcés, constructions bio-climatiques...)
- > **Etudier la capacité d'un terrain à accueillir un système d'assainissement non collectif**, parcelle par

parcelle, dans l'objectif de la réponse la plus adaptée et la moins impactante pour le milieu récepteur.

Les objectifs d'optimisation et de mobilisation du potentiel dans les enveloppes urbaines, la réduction de la consommation d'espace,... sont aussi autant d'éléments qui participent à la préservation de l'environnement.

2.2. PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

La commune est couverte par plusieurs périmètres de protection de captage. Par ailleurs, l'urbanisation a de forts impacts sur la consommation en eau potable, ressource à préserver.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Favoriser les économies d'eau et tendre vers une réduction de la consommation moyenne par habitant**
- > **Accompagner les améliorations du réseau d'eau potable, dans un objectif de réduction des pertes**
- > **Préserver le périmètre de protection de captage du mas de Baumes de tout projet potentiellement polluant**
- > **Favoriser une gestion de l'eau à ciel ouvert, par infiltration** (ruissellement, écoulement, rétention)
- > **Favoriser des aménagements perméables** (chaussées poreuses, parkings végétalisés) facilitant la bio-filtration (fossés, noues, bandes végétalisées)
- > **Limitier l'imperméabilisation des sols** autant que possible dans les aménagements publics comme privés

2.3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le territoire communal est de petite taille et se prête peu aux grands projets de centrale. Pour autant, la commune souhaite participer, à son échelle, à la sobriété énergétique et au développement des énergies renouvelables.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Favoriser un développement durable de la commune** aux travers d'une utilisation plus étendue des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques, dans le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux
- > **Rechercher une réponse collective à un développement photovoltaïque pour le village**, pour éviter la multiplication des projets, qui serait de nature à com-

promettre la préservation du paysage et du patrimoine.

- > **Permettre le photovoltaïque en toiture sur les bâtiments agricoles et l'agri-voltaïsme**, dans le respect des enjeux paysagers

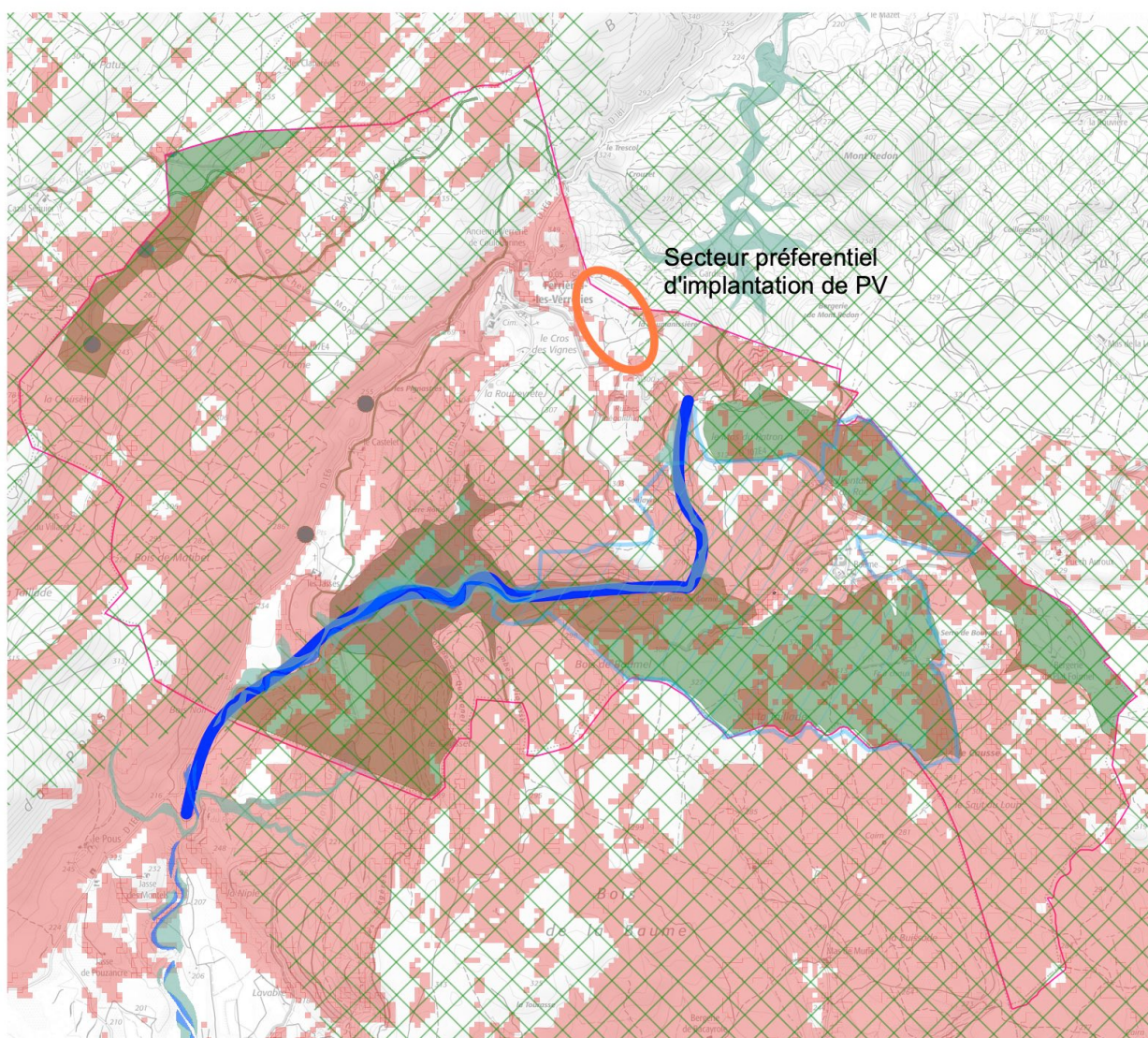
2.4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES À TOUTES LES ÉCHELLES DE LA COMMUNE

La commune est impactée par plusieurs types de risques. Le principe de précaution incite à prendre des mesures pour limiter et/ou interdire les constructions dans les zones concernées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit aussi d'encourager et respecter les prescriptions de débroussaillage.

ORIENTATIONS DU PLU

- > **Prendre en compte le risque inondation et exclure les zones identifiées avec un risque**
- > **Limiter l'imperméabilisation** et le ruissellement dans l'urbanisation et les aménagements futurs
- > **Prendre en compte l'aléa feu de forêt :**
 - Dans les secteurs non urbains, interdire les constructions nouvelles en zone d'aléas fort et très fort ;
 - Dans les secteurs urbains équipés, soumettre les nouvelles constructions à conditions de défendabilité ;
 - Rappeler et respecter les prescriptions de débroussaillage.

02. AXE 2



Préserver les éléments de biodiversité et la TVB



Préserver le périmètre de captage du mas de Beaume



Eviter les zones à risque inondation



Prendre en compte l'aléa feu de forêt
(ne sont ici représentés que les aléas fort / très fort et exceptionnel)

AXE.3. CONFORTER L'HABITAT À L'ANNÉE

[**Aujourd'hui, la commune de Ferrières-les-Verreries présente des qualités du cadre de vie de grandes qualités (calme, espaces naturels, patrimoine...) qui attirent pour des résidences secondaires ou le développement d'accueil touristique. Ce mécanisme fait monter les prix et l'acquisition à des fins de résidence principale devient financièrement difficile, voire impossible pour des ménages modestes.**

[**La part des résidents à l'année se réduit, mettant en péril le fonctionnement du village.**

3.1. DIVERSIFIER LES LOGEMENTS À L'ANNÉE

Un ré-orientation vers la résidence principale est nécessaire, la tendance actuelle du marché tirant la commune vers un profil touristique très marqué, déséquilibrant la vie du village.

Par ailleurs, la production de résidence principale a été dominée par la maison individuelle en accession sur de grandes parcelles, qui, outre sa forte consommation d'espace, montre ses limites en terme de création de lien social, d'impact sur les déplacements et de réponse aux besoins et moyens financiers de la population. Aussi, la commune souhaite diversifier l'offre de logements et favoriser la création de nouvelles typologies bâties. Sur la commune, les leviers sont le réinvestissement du bâti ancien, et la réflexion de mixité sur l'opération d'extension urbaine.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Retrouver une dynamique démographique pour atteindre une population autour de 65 habitants en 2035** (+ 17 habitants par rapport à la population légale au 1er janvier 2021)
- > **Prolonger les réflexions dans le centre ancien, selon les opportunités foncières et les possibilités techniques et financières**, en partenariat avec des opérateurs (EPF, bailleurs, ...)
- > **Diversifier la taille des logements** et questionner notamment la production de plus petits logements
- > **Développer les logements abordables**, en direction des familles
- > **Aller vers des logements plus compacts, moins énergivores** et consommateurs d'espace, en lien avec le profil des ménages et leurs moyens financiers

3.2. RÉINVESTIR PRIORITAIREMENT LE VILLAGE

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Privilégier l'investissement dans les enveloppes urbaines** (centre ancien, transformables, dents creuses et parcelles densifiables), en s'appuyant sur l'analyse des capacités dans les espaces déjà urbanisés qui identifie 5 logements potentiels d'ici 2035 (voir annexe capacité de densification et de mutation), soit 3 logements dans les six prochaines années
- > **Encadrer qualitativement le développement urbain** dans les objectifs d'économie de l'espace et de diversité des typologies des logements.
- > **Préserver le reste du territoire de nouvelles constructions destinées à l'habitat**
- > **Réduire d'au moins 50% la consommation d'espace au regard de la période 2011-2021 d'ici 2031 (0,4ha maxi selon base de l'observatoire de l'artificialisation des sols)**, pour atteindre progressivement d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

3.3. MAINTENIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ADÉQUAT RÉPONDANT À LA DEMANDE ET AUX NOUVELLES POPULATIONS

□ ORIENTATIONS DU PLU

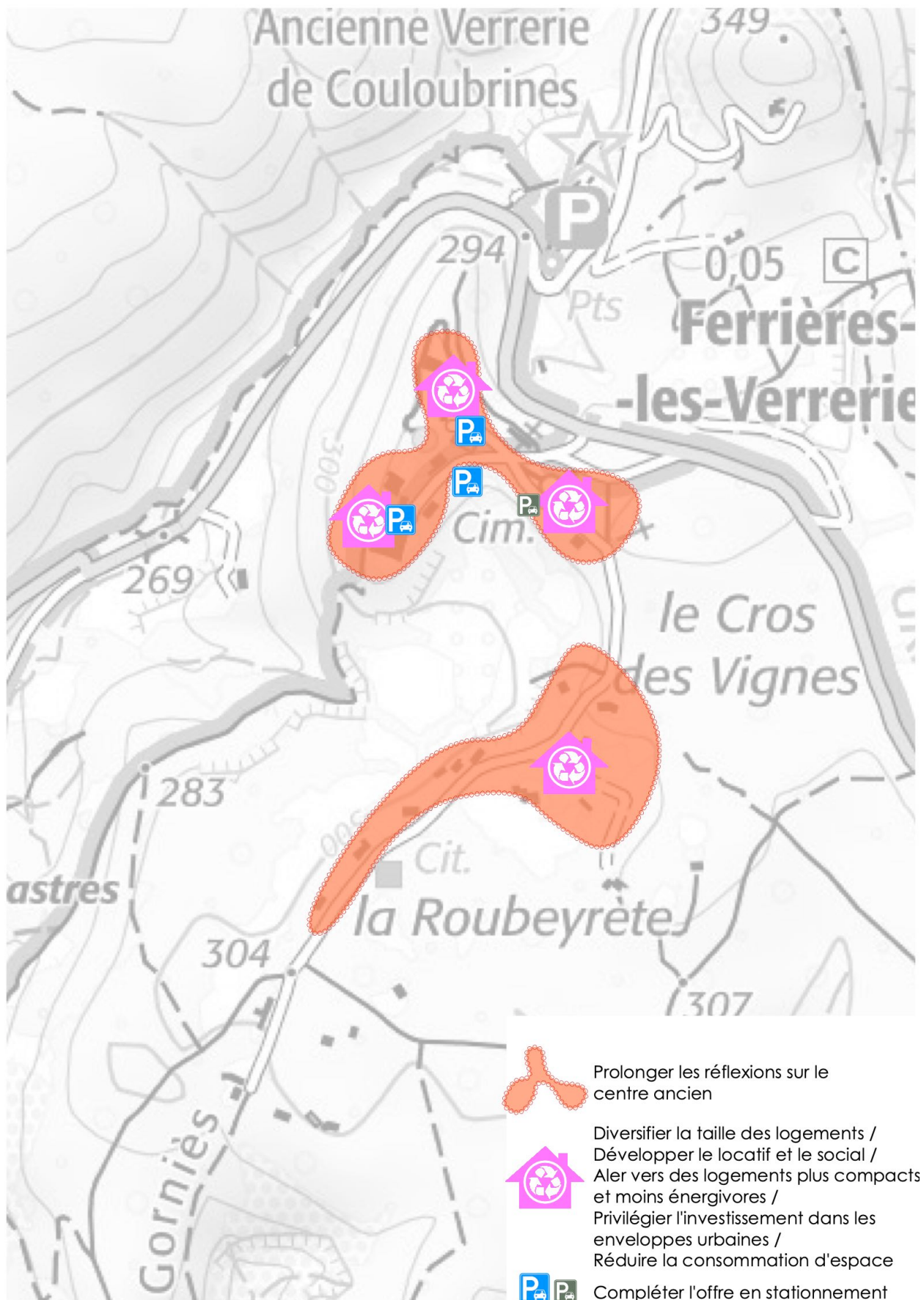
- > **Accompagner la couverture téléphonie mobile et internet**, pour favoriser le télétravail et améliorer l'attractivité de la commune pour les actifs
- > **Mettre en valeur les voies et espaces publics, notamment dans le centre ancien**
- > **Conforter les équipements existants, notamment le réseau d'eau potable**

3.4. ORGANISER LES DÉPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Conforter les chemins de randonnée**
- > **Compléter l'offre en stationnement pour les habitants du centre ancien**

03. AXE 3



AXE 4. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET AGRICOLE

[L'orientation touristique de la commune est portée par plusieurs éléments qui se complètent : le mas de Baume, les nombreux chemins de randonnée, les lieux d'hébergement touristiques.

[La commune souhaite s'appuyer sur les structures en place et ses atouts paysagers et environnementaux, sans porter atteinte à l'équilibre démographique (voir axes précédents).

4.1. ACCOMPAGNER LA FILIÈRE TOURISTIQUE

La filière touristique est importante sur la commune, avec la présence du mas de Baume et des hébergements, qui se positionnent dans un contexte intercommunal attractif en terme touristique.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Conforter l'attractivité du mas de Baumes**
- > **Conforter les sentiers de randonnées et la signalétique associée**
- > **Conforter les hébergements, en limitant la concurrence avec l'habitat à l'année**

Toutes les actions en faveur de la restauration qualitative du centre ancien, de la protection des paysages, du patrimoine, des chemins de randonnée ,... participent aussi de l'accompagnement de la filière touristique.

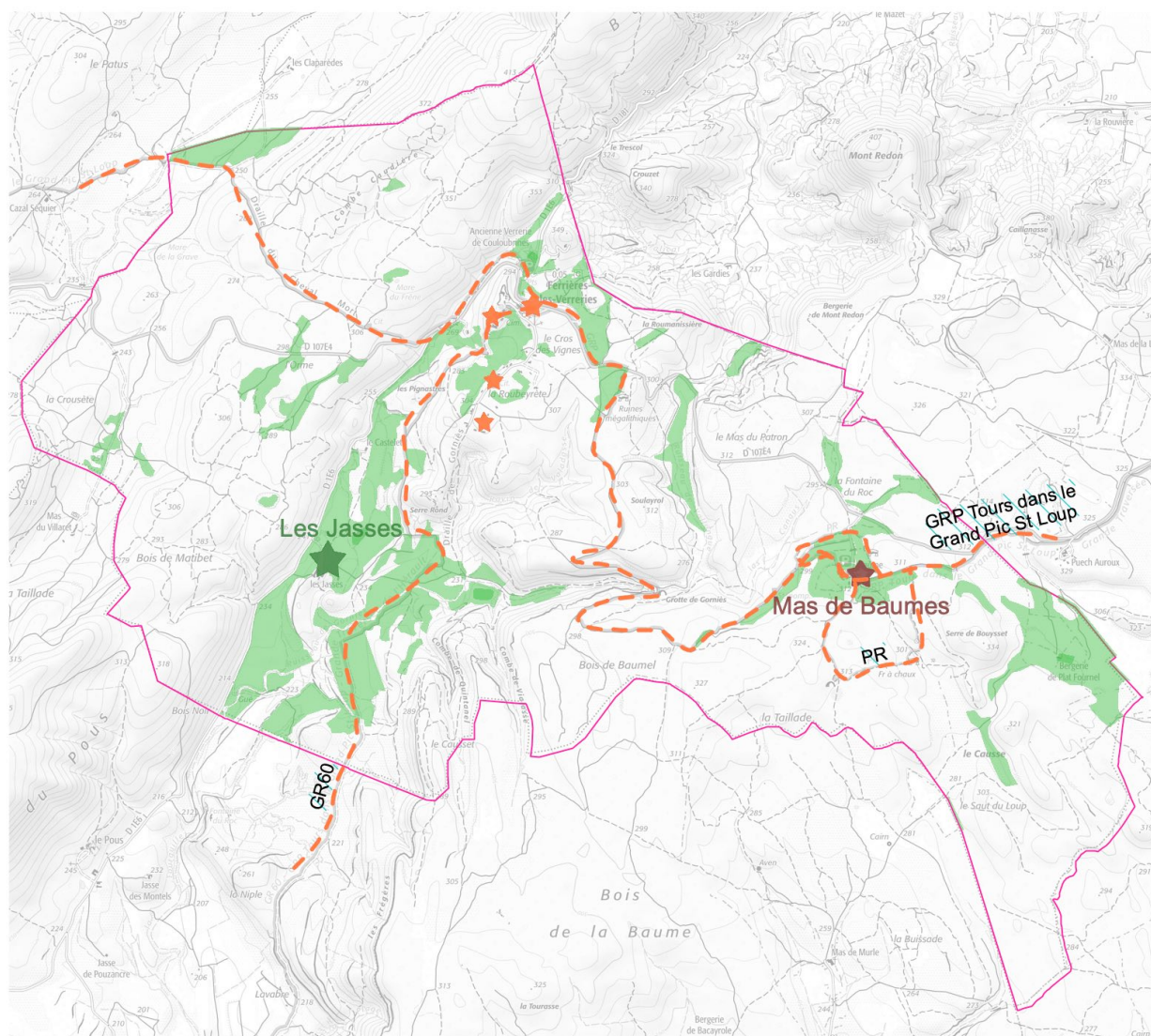
4.2. CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

La vocation agricole de la commune n'est pas très forte, mais s'appuie sur un élevage de chevaux (Sud de la commune) et des pratiques pastorales dans les espaces naturels.

Le soutien à la filière agricole passe à la fois par la protection des terres agricoles (sans lesquelles aucune activité n'est possible) et par le soutien à de nouvelles installations.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Conforter la vocation agricole des plaines et protéger les terres de fort potentiel agronomique, notamment autour des Jasses**
- > **Identifier les secteurs propices aux nouvelles installations agricoles** en lien avec les terres agricoles, les capacités de raccordement des constructions (eau notamment) et les enjeux paysagers
- > **Promouvoir des productions et des activités agricoles durables et diversifiées** permettant le maintien des espaces naturels, en particulier le pastoralisme permettant le maintien des espaces ouverts et l'entretien des espaces boisés



★ Conforter l'attractivité du mas de Baumes

★ Conforter les hébergements

--- Conforter les sentiers



Conforter la vocation agricole des plaines, notamment autour des Jasses
Identifier les secteurs propices à de nouvelles implantations agricoles

A. ANNEXE - ÉTUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1. MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR L'HABITAT

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (pour l'habitat) est calculée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, secteur à privilégier pour limiter la consommation d'espace.

Le potentiel énoncé dans ce chapitre est théorique et indicatif : il est issu d'un repérage cartographique et de terrain (lors desquels ont été recensés les bâtiments transformables, les dents creuses et les parcelles densifiables) et de données INSEE (concernant les bâtiments vacants).

L'enveloppe urbaine caractérise l'espace d'urbanité d'une commune et s'appuie donc sur plusieurs critères qui se veulent objectifs. Cette définition renvoie ainsi à :

- > la notion d'agglomération : elle délimite les parcelles bâties continues,
- > une organisation collective : elle comprend des espaces bâtis organisés «collectivement» en termes de desserte et/ou de réseau,
- > la question de proximité : elle renferme la majorité des lieux de vie de la commune (commerces, services, équipements, espaces publics) et les espaces bâtis proches.

La définition de l'enveloppe urbaine permet d'identifier les espaces de vie de la commune et donc de réfléchir au développement et à l'aménagement du territoire communal.

Les autres espaces bâtis de la commune sont considérés comme des écarts : il s'agit de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ne répondent pas aux critères de l'enveloppe urbaine (éloignés des lieux de vie, discontinuité des parcelles bâties et / ou sans organisation collective).

Les capacités de densification et de mutation peuvent être de plusieurs ordres :

- > les logements vacants : Il s'agit d'une construction destinée à l'habitation mais qui est inoccupée. Leur nombre est recensé par l'INSEE, mais aucune localisation précise n'existe.
- > les bâtiments transformables : il s'agit d'une construction existante, dont l'usage actuel n'est pas l'habitation

'Définition selon le CNRTL (Centre National de Ressources

Textuelles et Lexicales) : caractère de ce qui fait ville

(remise, hangar, garage, bâtiment d'activités,...), mais qui pourrait aisément être transformée en un ou plusieurs logements. Leur positionnement et leur nombre sont identifiés lors de repérage de terrain, depuis l'espace public (sans entrer dans les constructions) et leur potentiel d'évolution est évalué en fonction de leur sous-utilisation apparente (remise ou bâti d'activité qui ne semble plus être en fonctionnement, très grand garage pouvant être recomposé,...), de leurs volumes, accès,...

- > la parcelle non bâtie : il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu constitué, dont la constructibilité est très aisée (réseaux, accès, découpage foncier déjà existant). Cela ne veut pas dire que la parcelle est inutilisée : elle peut être le jardin privé d'une autre parcelle attenante, un champ ou une vigne. Leur repérage et leur nombre est évalué sur le terrain et en fonction du cadastre.
- > La parcelle densifiable = densification : il s'agit d'une parcelle sur laquelle une construction est déjà présente, mais dont la surface (assez grande) permet d'envisager qu'elle soit re-découpée pour créer une nouvelle parcelle et une nouvelle construction indépendante. Leur repérage et leur nombre est évalué sur le terrain et en fonction du cadastre : les critères de forme de la parcelle, de possibilité d'accès, de desserte par les réseaux sont pris en compte. Elles ne sont pas aussi facilement et directement urbanisables que les dents creuses et ne peuvent pas être envisagées avec les mêmes niveaux de densité que celles-ci.
- > Les secteurs de mutation sont des espaces pouvant évoluer de manière significative, comme des friches ou des secteurs voués à démolition/reconstruction.

2. CAPACITÉ DANS LES ENVELOPPES URBAINES

La priorité de la commune est de mobiliser le potentiel à l'intérieur des zones urbaines existantes. Le potentiel a donc été mesuré de manière « brute » puis ajusté, en phase projet, des pondérations (risques, temps nécessaire à des mutations...) et les éléments de projets de la commune.

Au regard du contexte paysager et topographique de la commune, le potentiel de logements a été évalué au cas par cas, parcelle par parcelle et il n'a pas été fait application d'une densité théorique.

Le potentiel pondéré de l'enveloppe urbaine est de :

- > 7 logements vacants à réinvestir : en considérant comme « incompressible » 5% de logements vacants (2 logements vacants « incompressibles ») (sur les 48 logements en tout) ne sont donc pas ici comptabilisés) et que 50% seront transformés dans la temporalité de la carte communale = 2,5 logements; En effet, certains logements vacants sont non utilisés depuis longtemps et dans un état assez dégradé; leur ré-utilisation va nécessiter de lourds investissements qui va ralentir leur remise sur le marché.
- > 3 bâtiments transformables : ces mutations sont plus complexes à réaliser et plus coûteuses. 50% sont considérés dans la temporalité du PLU, permettant la création de 1,5 logements;
- > 3 terrains sur des parcelles non bâties : ces terrains sont en fait aujourd'hui des jardins, et présentent des enjeux paysagers. Leur urbanisation n'est pas souhaitable et ils ne sont donc pas comptabilisés dans le potentiel.
- > 8 terrains densifiables, dont 2 présentent des enjeux paysagers/patrimoniaux et sont donc à ce titre exclus. Les autres seraient des divisions de maisons résidentielles « cossues », peu vraisemblables dans la temporalité du PLU. 4 logements est considérés dans la temporalité du PLU.

[Ce potentiel apporte ainsi 8 logements supplémentaires.

3. PROJETS ENGAGÉS

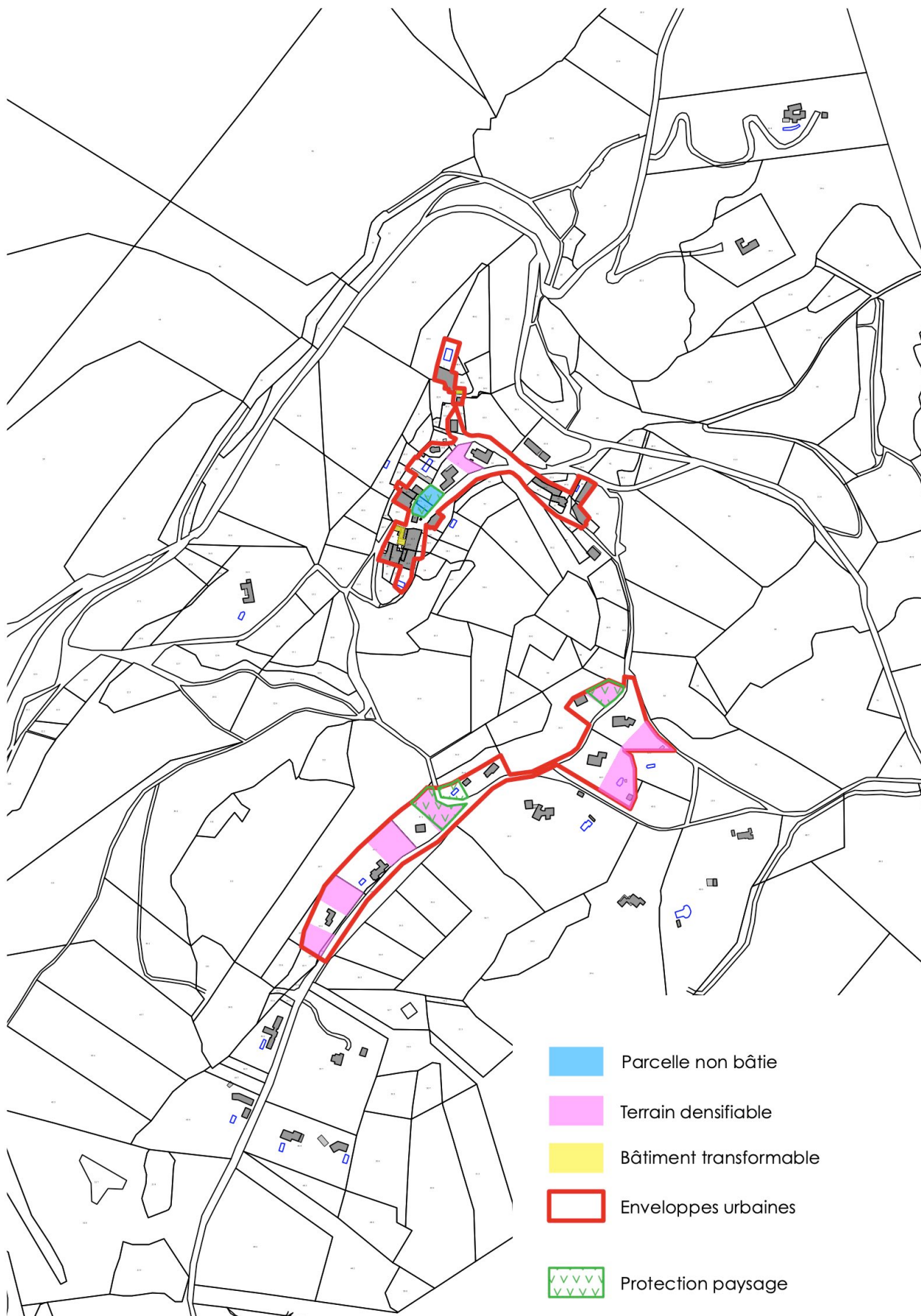
Aucun projet engagé n'est à comptabiliser.

4. BESOINS COMPLÉMENTAIRES

L'enveloppe urbaine et les projets engagés permettent la production des 8 logements nécessaires à l'objectif de population.

=> Aucun besoin complémentaire.

05.POTENTIEL BRUT À 2035



Ferrières-les-Verreries

1. Les données

BASES DE CALCULS	
nombre de logements / hectare	17
en extension urbaine	à l'unité
sur parcelles non bâties	à l'unité
sur parcelles densifiables	à l'unité
pondération (réalisation dans le temps du PLU)	
parcelles non bâties	100,00%
parcelles densifiables	60,00%
vacants et transformables	50,00%

LOGEMENTS	
données INSEE 2018	
L'ACTUEL	
nb total de logements	48
nb de résidences principales	25
nb de rés. secondaires	16
ratio de rés. secondaire	33,3%
nb de logts vacants	7
nb d'habitants par logts	1,96
OBJECTIF 2035	
nb d'habitants par logmt	2,00
nombre total de nouveaux logements	8
lié aux résidences principales nécessaires à l'augmentation de la population	9
lié au desserrement de la population	0
ratio de résidences secondaires	0,0%
lié aux nouvelles résidences secondaires	0

POPULATION	
données INSEE	
L'ACTUEL	
nb d'habitants en 2021 (population 2018, sans double compte)	48

OBJECTIF 2035	
Perspective de croissance	1,80%
Objectif 2035	65
augmentation de la population	17

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

	Surface	Nombre de logements
parcelles non bâties	en ha	3
	ajustement / risques + projet* en ha	0
	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	0
parcelles densifiables	en ha	8
	ajustement / risques + projet* en ha	6
	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	4,00
vacants	en lgmts	7
	pondéré (-5% considérés comme naturels) en ha	5
	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	2,50
transformables	en bâtis	3
	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	1,50
	total du potentiel dans l'enveloppe urbaine	8,00

3. Les nouveaux logements créés depuis 2021 (PC accordés)

total de logements à déduire des besoins	0
--	---

4. Besoins complémentaires

besoins complémentaires en nombre de logts	0
BESOINS D'EXTENSION EN HA	0,0