

Commune de Ferrière-sur-Beaulieu

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 29/11/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ferrière-sur-Beaulieu,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/11/2017
APPROUVÉ LE : 29/11/2018

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
INTRODUCTION.....	4
1. PRESENTATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)5	
1.1. LOCALISATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	5
1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LES 6 OAP	5
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
2.1. OAP 1 - ALLEE DES FORGES	7
2.2. OAP 2 - ALLEE DE LA GARE	12
2.3. OAP 3 - RUE DE LA BUHETTERIE.....	15
2.4. OAP 4 - ALLEE DU LAVOIR	19
2.5. OAP 5 - CHEMIN DES CHATAIGNIERS	22
2.6. OAP 6 - ALLEE DE LA MARTINIERE	26



Préambule

Par délibération en date du **27 février 2015**, la commune de **FERRIÈRE SUR BEAULIEU** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS), datant du 29 juin 2001, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

« 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 du code de l'urbanisme**

« 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

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 mixité 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, 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 ;



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.».



INTRODUCTION

Ferrière-sur-Beaulieu est un village de 1963 hectares situé dans le **Département d'Indre-et-Loire**, au sein de la Région Centre-Val de Loire. Administrativement, elle dépend de l'arrondissement et du canton de **Loches**.

Cette commune rurale a la particularité d'être située dans la **première couronne de l'aire urbaine de Loches**, qui constitue un des deux pôles d'appui du département avec Chinon.

Le territoire communal est marqué par **l'omniprésence des espaces forestiers** au Nord-Est, qui en recouvrent plus de la moitié. Il s'agit de la forêt domaniale de Loches. On note également la présence de **vallons humides** de petits affluents de l'Indre à l'Ouest.

Il existe aussi des **espaces agricoles** autour du village, à l'Ouest et au Sud, principalement des terres de grandes cultures.

Le **village dispose par ailleurs d'une centralité affirmée** avec l'église, la mairie, le prieuré, le mail. Son tissu périphérique est récent et lâche. Il tend à agglomérer les écarts anciens.

L'urbanisation de ces dernières décennies a largement contribué au mitage du paysage local.

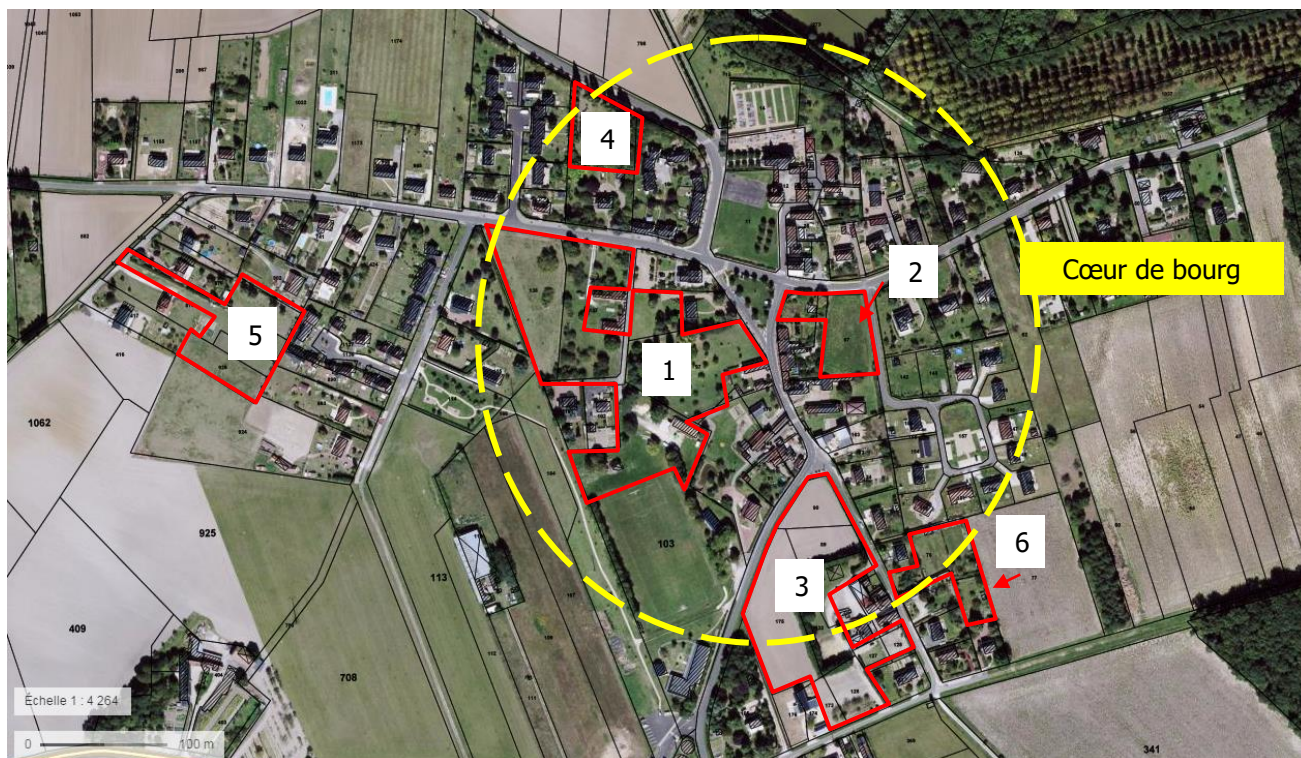




1. PRESENTATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1.1. LOCALISATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet s'appuie sur six grands secteurs à enjeu pour la commune sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigé. Ces sites concernent le volet habitat. La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme au sein de la commune de Ferrière-sur-Beaulieu.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LES 6 OAP

Le tableau ci-dessous permet de résumer la répartition des logements dans les 6 sites de projet à vocation d'habitat sur la commune.

Les densités sont calculées sous deux formes :

- La densité brute, qui prend en compte dans la surface questionnée, les voiries et espaces publics ;
- La densité nette, qui ne les prend pas en compte (environ 18% de la surface totale).

Il est important de noter que dans l'ensemble de ces OAP, tous les terrains sont densifiables ou sont en partie densifiables. C'est pourquoi le nombre de logements projetés est indiqué par un minimum (suite à l'application d'une rétention foncière de 50%).



Numéro de l'OAP	Numéro dans le potentiel foncier	Type de projet	Zonage dans le règlement graphique	Surface totale en ha	Surface (sans voirie et espaces publics) en ha	Nombre minimum de logements	Densité brute	Densité nette
1	A	Habitat	1AU	2,1	1,7	25	12	15
2	B	Habitat	1AU	0,2	0,2	4	17	21
	B	Economique	UE	0,1				
	B	Habitat et économique	1AU et UE	0,3	0,3	4	13	15
3	C	Habitat	1AU	1,3	1,1	15	11	14
4	D	Habitat	1AU	0,3	0,2	2	7	9
5	E	Habitat	1AU	0,6	0,5	4	7	8
6	F	Habitat	1AU	0,3	0,2	3	10	12
Total des OAP				4,9	4,0	53	11	13

Tableau de la répartition des logements dans les OAP

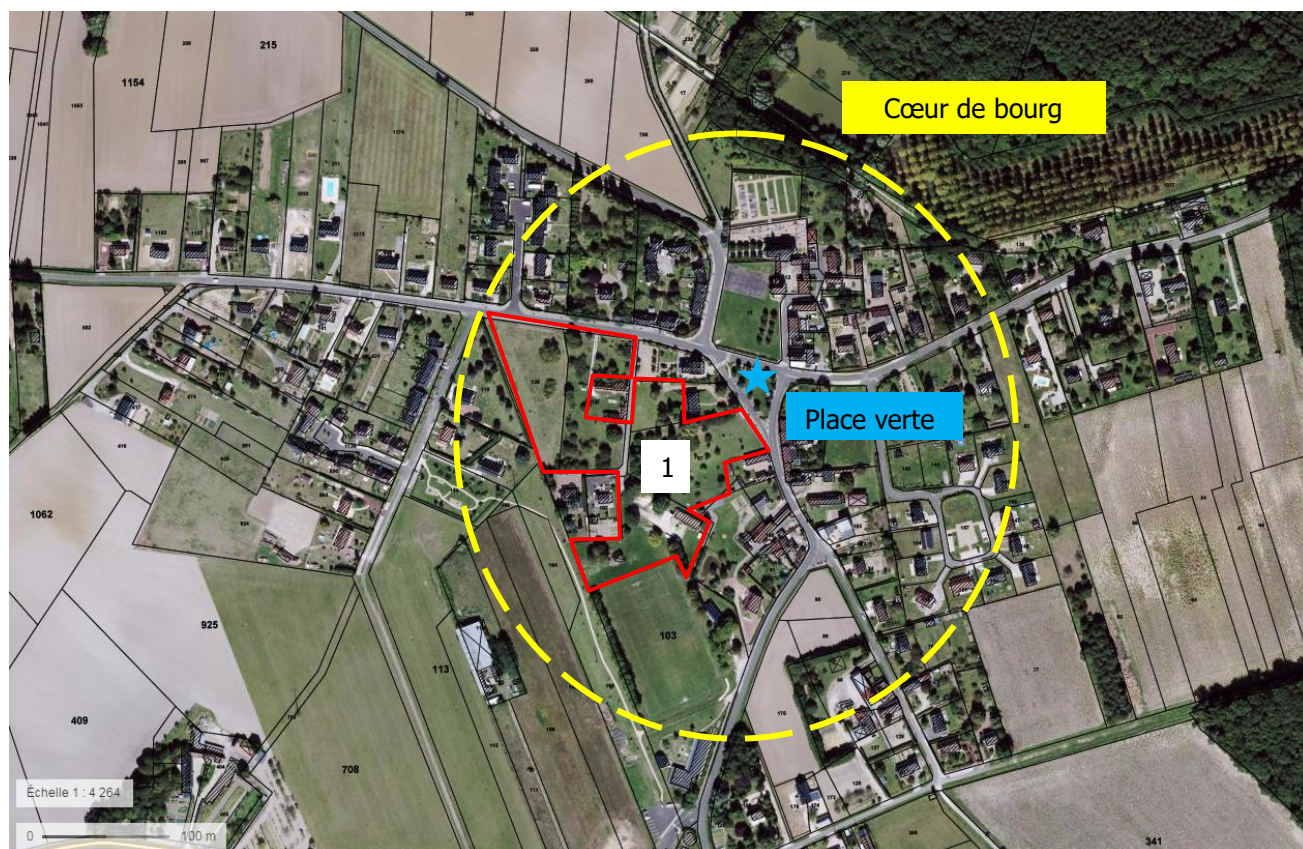


2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1. OAP 1 - ALLEE DES FORGES

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à proximité immédiate de la place verte, avec un accès par l'Allée de Forges, route départementale 355. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches par la route départementale D760.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à dans le bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, et en alignement de rue, comme dans le tissu urbain ancien.

B. Les objectifs d'aménagement

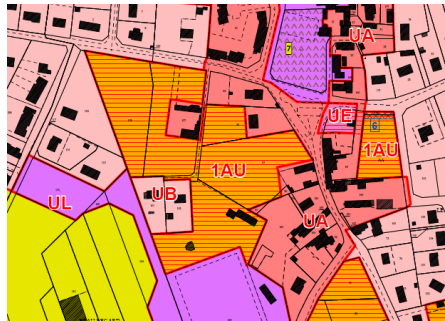
Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 25 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette de logements de **15 logements par hectare** ;



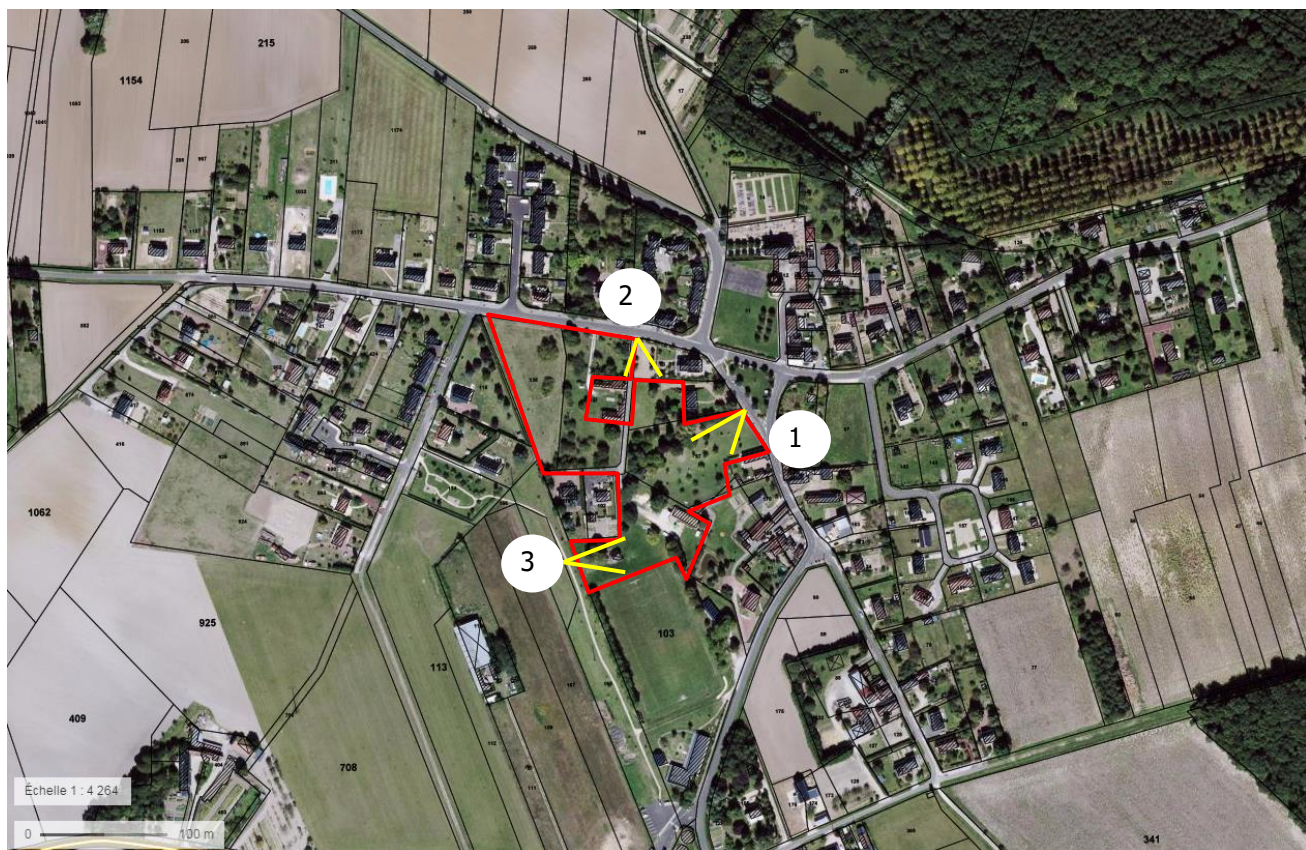
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame horizontale rouge.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





Vue n° 1 :



Vue n°2 :





Vue n°3 :



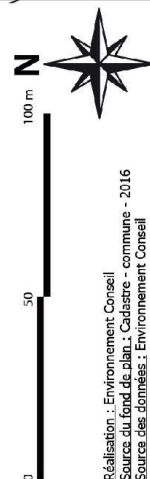
Orientation d'Aménagement 1

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Cheminement existant

Principes d'aménagement :

-  Propriété foncier A
-  Propriété foncier B
-  Propriété foncier C
-  Propriété foncier D
-  Démolition du bâtiment à long terme
-  Desserte sens unique
-  Espace public
-  Parking
-  Cheminement piéton
-  Plantation de haie bocagère locale





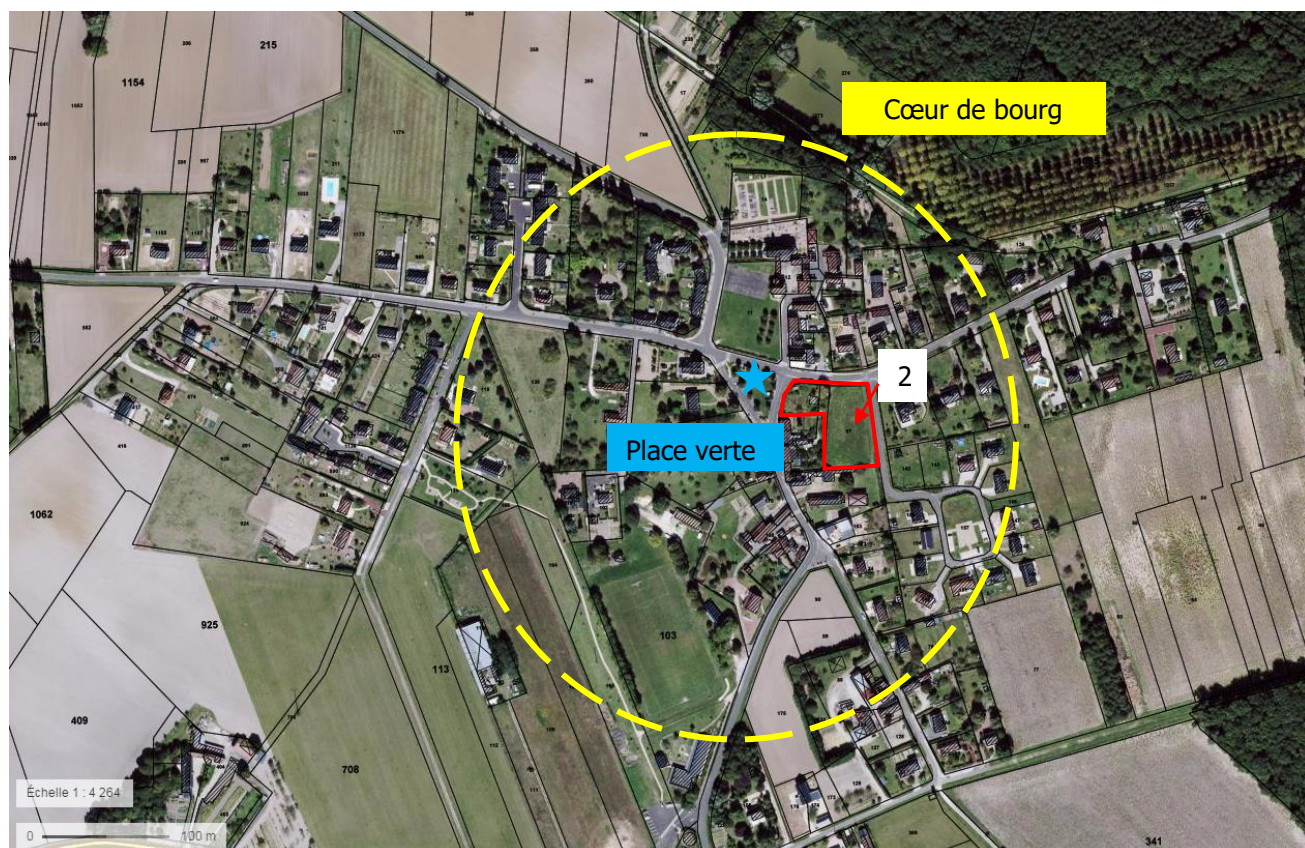
2.2. OAP 2 - ALLEE DE LA GARE



Vu sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat, équipement et commerce du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'est de la place verte, avec un accès par l'Allée de la gare. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder par la route départementale D355, à la commune de Loches par la route départementale D760.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2



Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, et de commerces et équipements en plein cœur du bourg, permettant ainsi de répondre à des mobilités douces.

B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 4 logements de plein pied** sur l'emprise du site en une phase, correspondant à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette (sur la partie habitat) de logements de **21 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU et une autre UE sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame horizontale rouge.



Orientation d'Aménagement 2

Éléments existants :

Bâti existant



Principes d'aménagement :

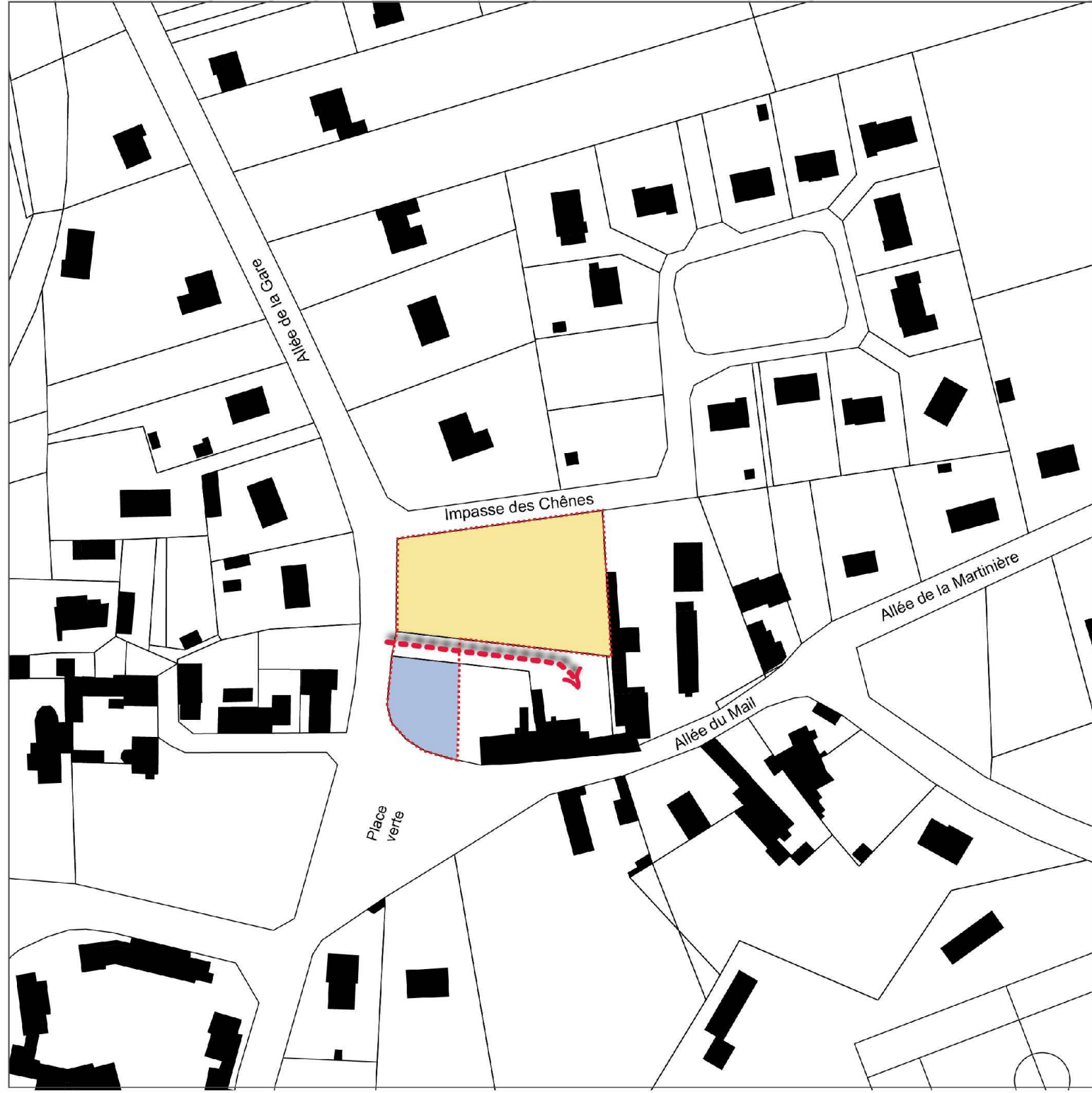
Emprise dédiée au logement



Emprise dédiée à un équipement/service/commerce



Conservation de l'accès existant



0 50 100 m

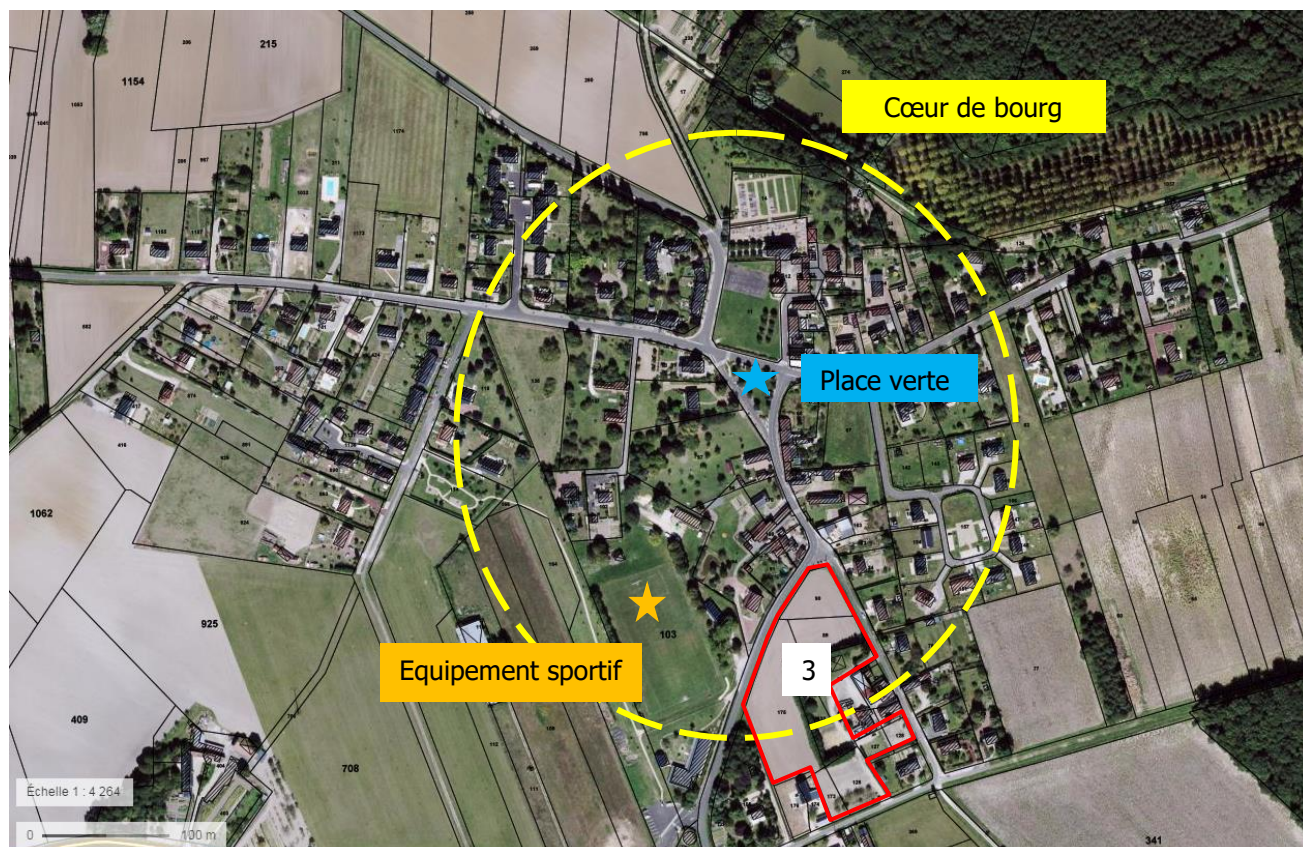




2.3. OAP 3 - RUE DE LA BUHETTERIE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe au sud de la place verte et à proximité immédiate du stade, avec un accès par la rue de la Buhetterie. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder par la route départementale D355, à la commune de Loches par la route départementale D760.



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles. Il s'agit de la **seule emprise agricole impactée** par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

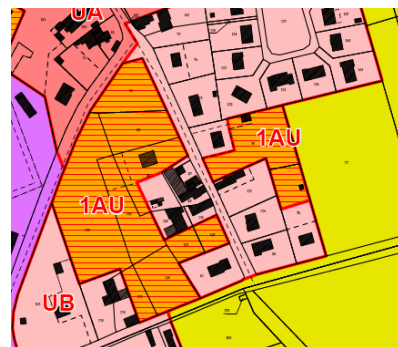


B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 15 logements de plein pied** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette de logements de **14 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales ;
- **Préserver le talus existant et le cône de vue sur la forêt de Loches**, au regard des principes du projet dessiné ci-après.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame horizontale rouge.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





Vue n°1 :

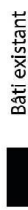


Vue n°2 :



Orientation d'Aménagement 3

Éléments existants :



Bâti existant

Principes d'aménagement :



Cône de vue à valoriser



Desserte valorisant le cône de vue identifié



Desserte

Zone de rencontre / espace public



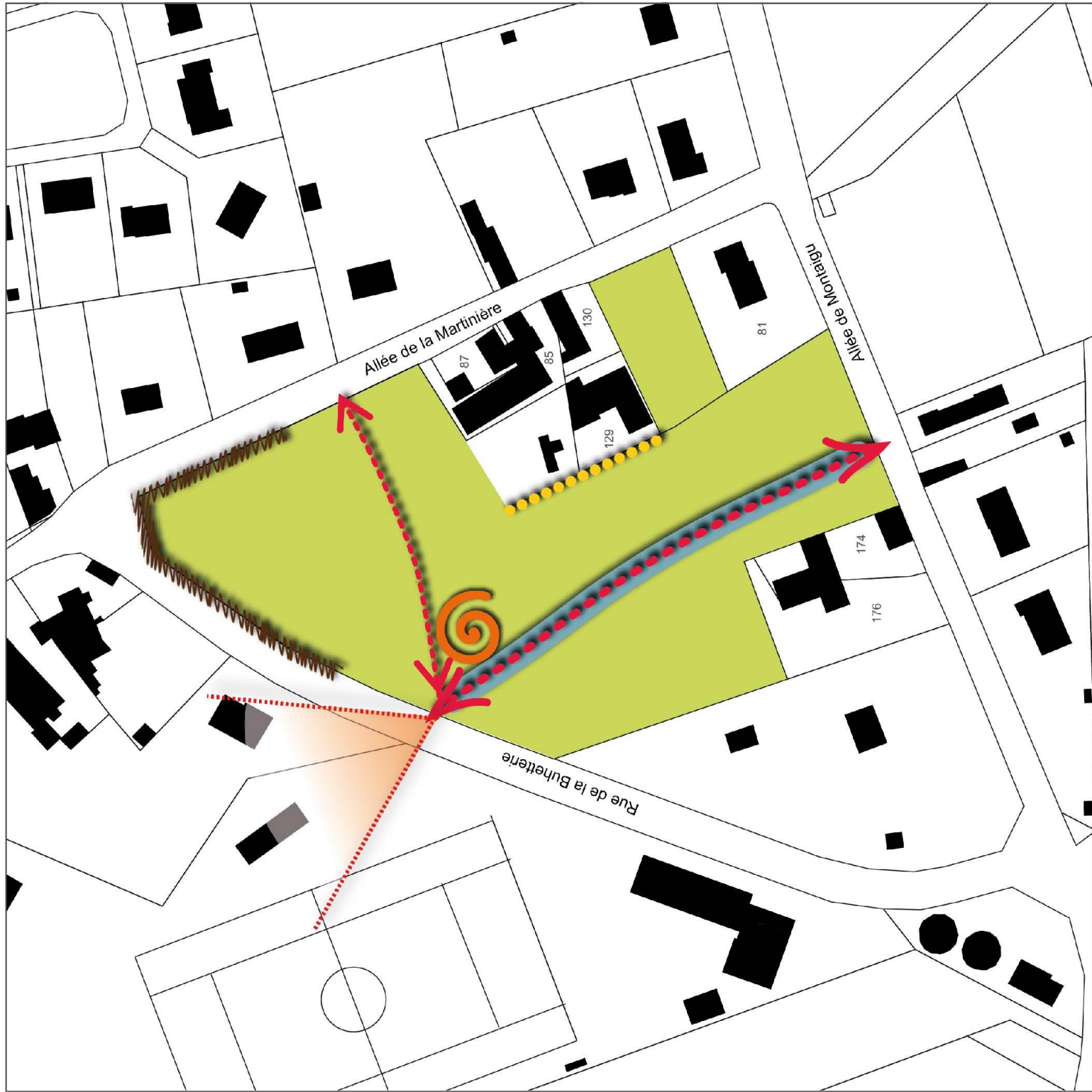
Conservation du talus existant



Plantation de haie bocagère locale



0 20 40 60 m

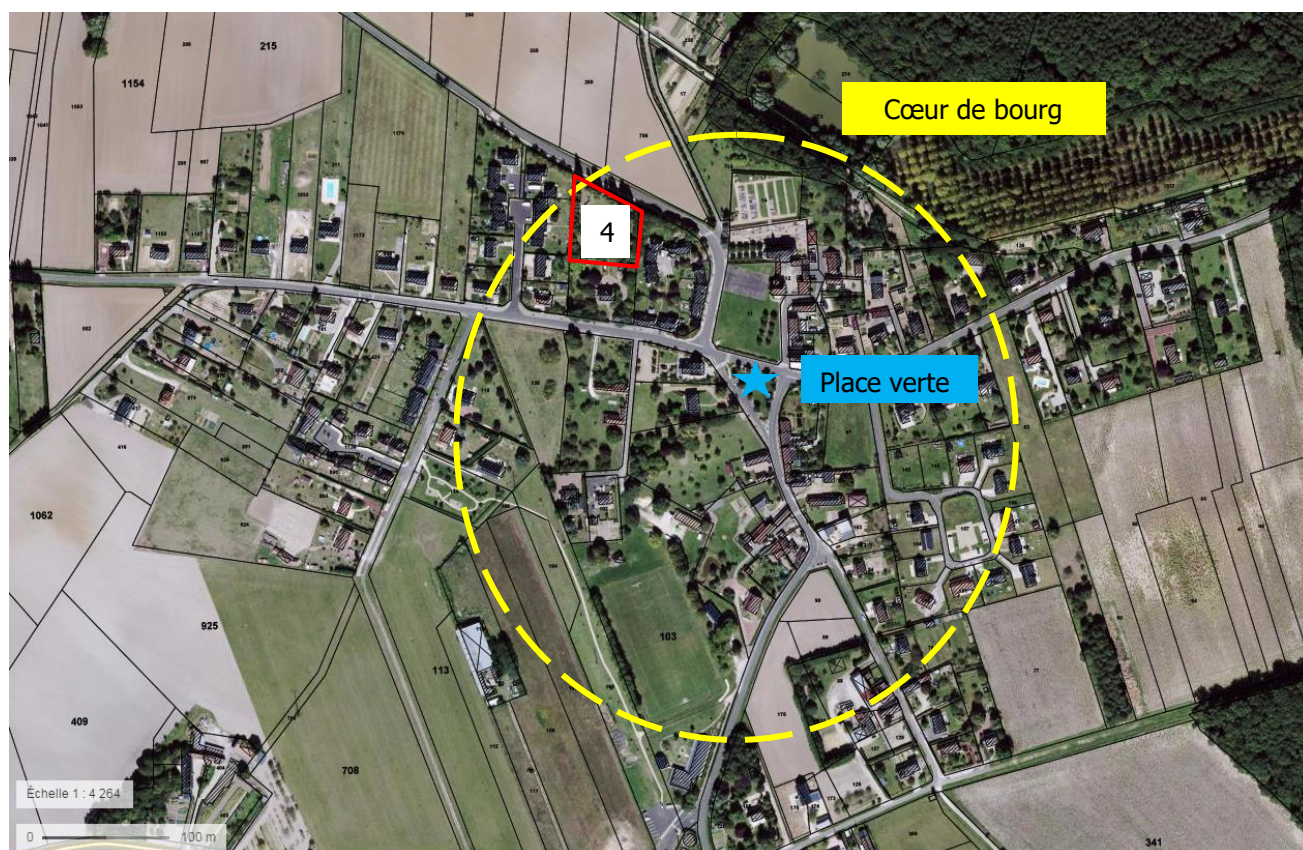




2.4. OAP 4 - ALLEE DU LAVOIR

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe au nord de la place verte, avec un accès par l'allée du Lavoir. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder par la route départementale D355, à la commune de Loches par la route départementale D760. C'est aussi un site à l'une des entrées du village, pour les personnes venant de la Brossardière.



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone, tout en ne nuisant pas à la qualité de l'entrée de ville, et à la sécurité des personnes l'empruntant.

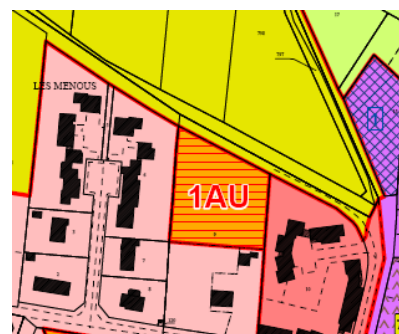


B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 2 logements de plein pied** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette de logements de **9 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la conservation de la bande boisée existante ;
- Préserver la **qualité de l'entrée de ville, et sa sécurité**, en maintenant une bande de recul pour les nouvelles constructions.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame horizontale rouge.



Orientation d'Aménagement 4

Éléments existants :

Bâti existant



Principes d'aménagement :

Conservation de la bande boisée existante



Création d'un maximum de 2 accès aux logements sur l'ensemble de la parcelle



Recul des constructions de 20 mètres pour dégager la perspective depuis l'allée du Lavoir



Emprise dédiée au logement



0 50 m

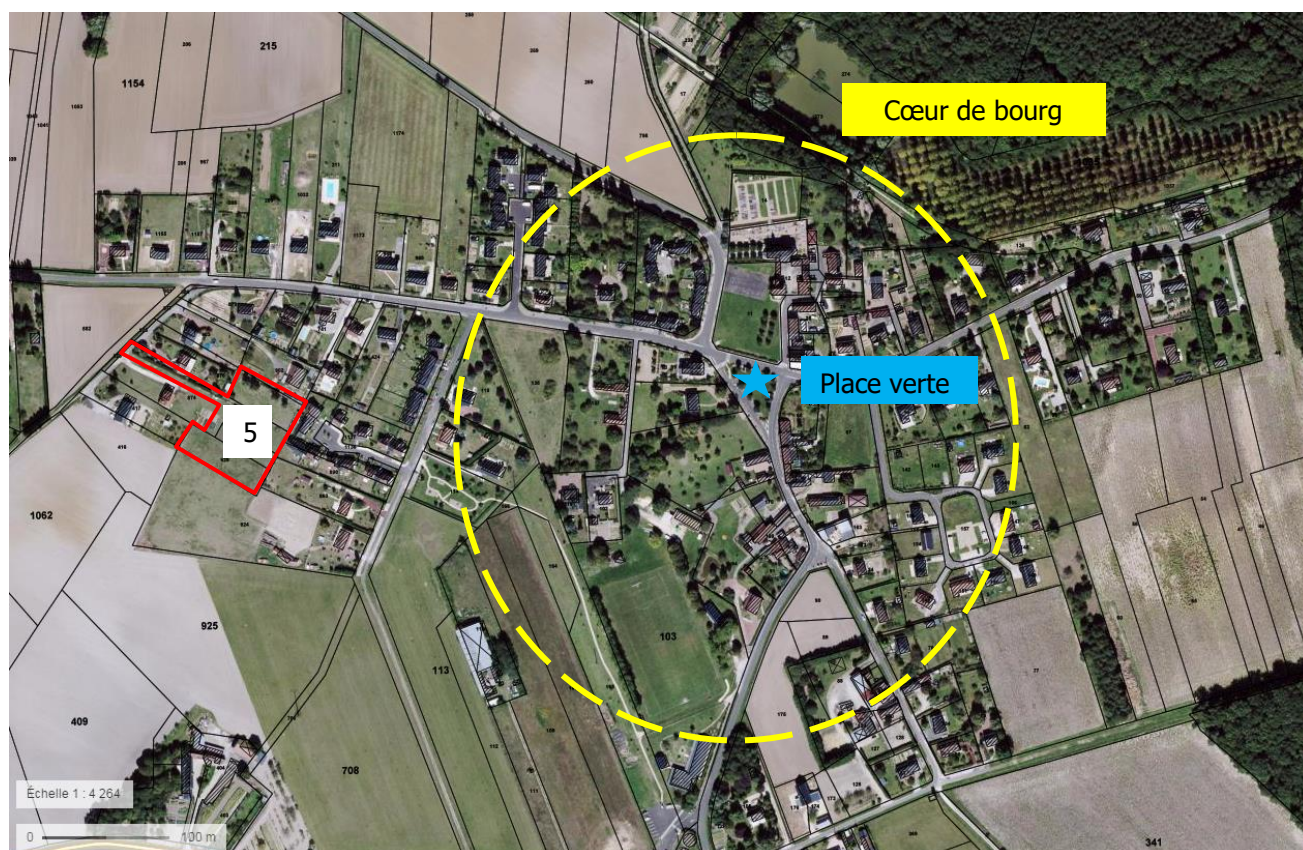




2.5. OAP 5 - CHEMIN DES CHATAIGNIERS

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'ouest de la place verte, avec un accès par le chemin des Châtaigniers. Celui-ci permettant d'accéder par la route départementale D355, à la commune de Loches par la D760.



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente, même s'il s'agit de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation la plus éloignée de la place verte (environ 500 mètres). De plus, l'urbanisation de ce site permettra de densifier un **espace délaissé** à proximité du bourg (fonds de jardin), de ne pas impacter les activités agricoles, naturelles et forestières, et de ne pas réaliser de l'étalement urbain.

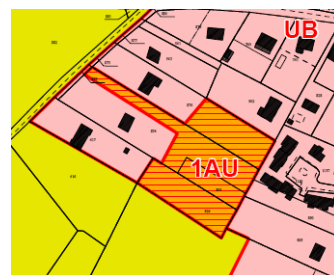


B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 4 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette de logements de **8 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la plantation de haies bocagères locales ;
- **Optimiser la gestion de l'espace**, en créant un point d'apport des déchets en bord de voirie.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame horizontale rouge.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





Vue n°1 :



Vue n°2 :



Orientation d'Aménagement 5

Éléments existants :

 Bâti existant

Principes d'aménagement :

 Plantation de haie bocagère locale

 Accès aux logements mutualisés

 Point d'apport volontaire et boîtes aux lettres

 Emprise dédiée au logement



0 50 m

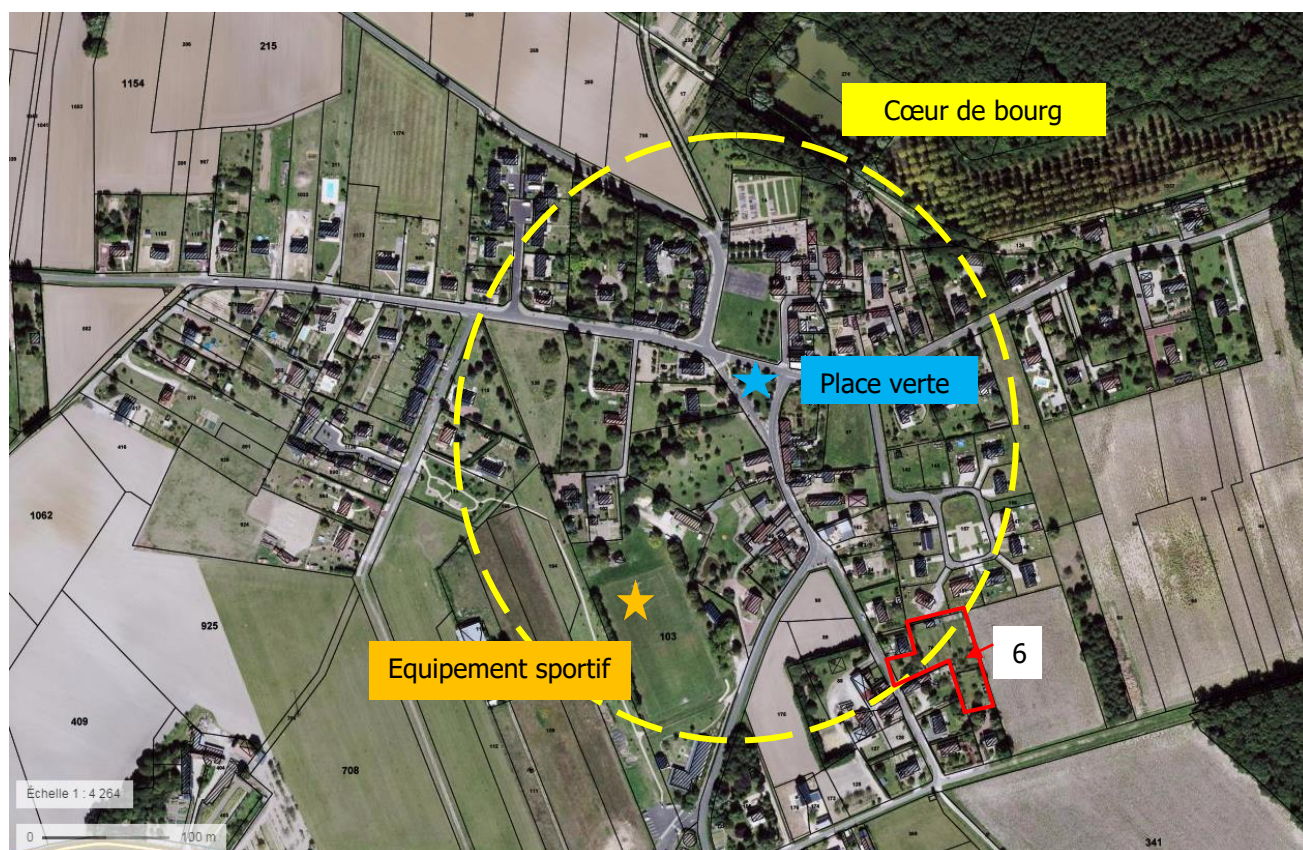




2.6. OAP 6 - ALLEE DE LA MARTINIERE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'ouest de la place verte, avec un accès par l'Allée de la Martinière. Celle-ci permet d'accéder à la commune de Loches par la D760.



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité immédiate entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de densifier un **espace délaissé** à proximité du bourg (fonds de jardin), de ne pas impacter les activités agricoles, naturelles et forestières, et de ne pas réaliser de l'étalement urbain. En outre, les élus souhaitent que l'aménagement prenne en compte la possibilité au long terme de l'extension du lotissement à l'arrière de celle-ci, afin de laisser la possibilité de densifier le bourg, plutôt que de l'étendre, si toutes les réserves foncières n'étaient plus disponibles.



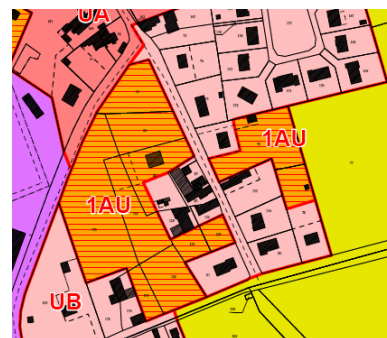
B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 2 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité nette de logements de **12 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la plantation de haies bocagères locales.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre. L'OAP est symbolisée par une trame rouge horizontale.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





Vue n° 1 :



Vue n°2 :



Orientation d'Aménagement 6

Éléments existants :



Bâti existant

Principes d'aménagement :



Clôture à dominante végétale (essences locales)



Accès aux logements mutualisé



Emprise dédiée au logement

