

COMMUNE DE FERRIERES EN BRAY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 avril 2021 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme

2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :
« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de FERRIERES EN BRAY affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

Trois grands axes de réflexion ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérennisation des activités, des équipements et des services

1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :

- protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales,
- protection du patrimoine végétal (masses boisées, haies, ...) et des paysages,
- Protection des espaces naturels et des continuités écologiques.

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de FERRIERES EN BRAY.

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Dans le respect du cadre de vie, FERRIERES EN BRAY souhaite garder un « poumon vert » à l'intérieur de sa trame bâtie. En effet, la collectivité souhaite valoriser le cadre de vie en protégeant l'espace de verdure présent derrière l'église. Cet espace pourra servir comme lieu événementiel de plein air, ou bien de détente pour les habitants.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification des constructions méritant d'être préservées a été dressée pour conserver le caractère de FERRIERES EN BRAY : murs de clôture, grilles, habitations anciennes de style régional, château de FERRIERES EN BRAY (Le Manais et La Folie), protection des grandes propriétés, ...

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, raccordement au réseau collectif des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables (carte page 5) : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels (ZNIEFF, zones humides, sites Natura 2000),
- protection des espaces boisés, des haies et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité du centre bourg,
- maintien des corridors écologiques.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

Protection du patrimoine végétal ordinaire :

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel ordinaire est un des enjeux du P.A.D.D. Il sera traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de FERRIERES EN BRAY : les masses boisées, les alignements d'arbres, les mares et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

B. Gestion des déplacements sur le territoire communal

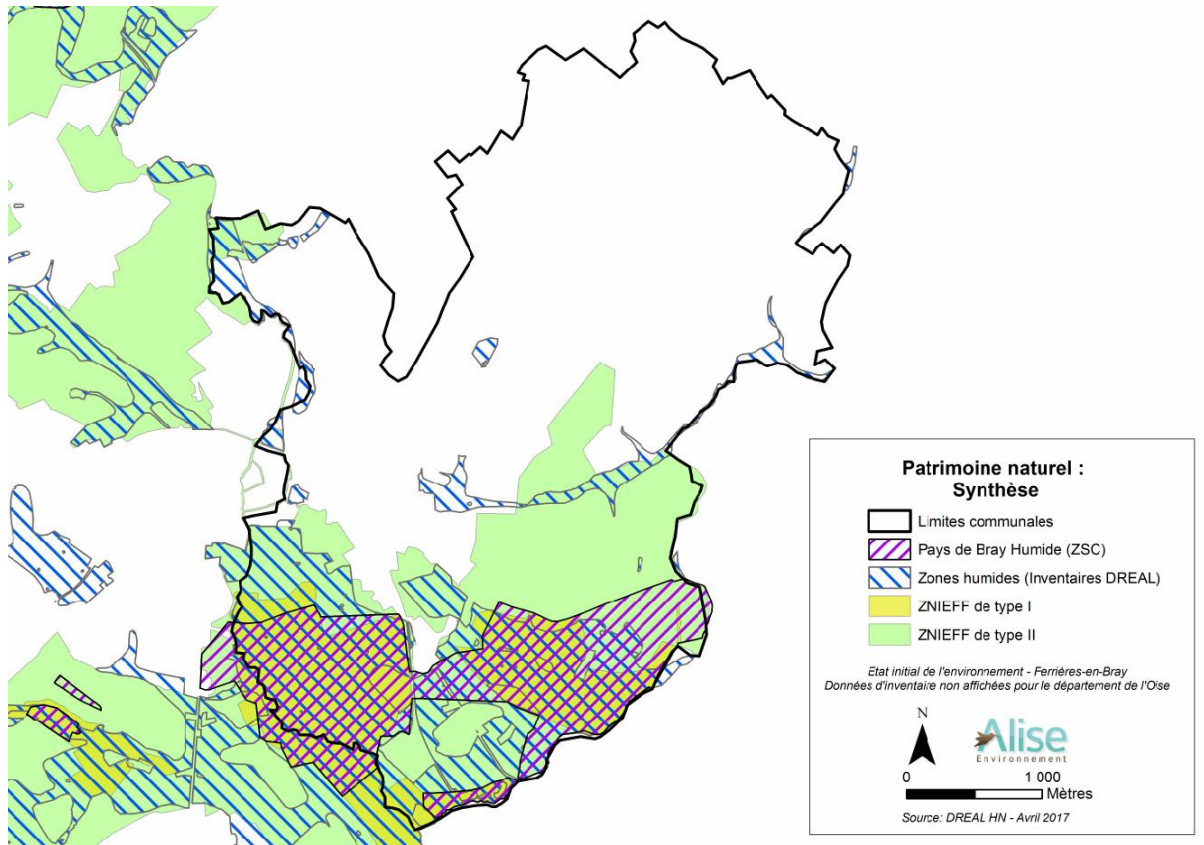
- conforter les chemins de randonnée,
- renforcer le rôle central de la gare de FERRIERES EN BRAY avec la construction du futur pôle multimodal ;
- développer les déplacements doux (accès piétons, vélos),
- faciliter les déplacements piétons vers le centre bourg et plus particulièrement :
 - la Route Neuve en allant vers GOURNAY EN BRAY ;
 - la liaison piétonne allant du centre-bourg (Mairie, Eglise), longeant la rivière de l'Auchy en allant vers la cidrerie ;

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchi dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de FERRIERES EN BRAY. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée de l'Epte et des communes voisines du Pays de Bray.

Une des volontés forte de la commune est de protéger et de maintenir la trans'oise. En effet, ce chemin, comme l'avenue Verte, permet de relier la commune de FERRIERES EN BRAY avec ses communes voisines se situant dans l'Oise. A travers la protection de ce chemin, l'idée serait de valoriser les liaisons douces entre les différentes communes.



C. Protection des personnes et des biens

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellement et débordement du cours d'eau. Un bilan hydrologique a été effectué définissant les ruissellements. En ce qui concerne les cavités souterraines, la commune est concernée par deux carrières à ciel ouvert. Ces carrières ont été répertoriées et levées. Suivant la nature du sol, le risque lié à des cavités souterraines est donc très minime, voir nul.

D. Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ... Cette compétence n'étant pas communale, les projets communautaires, départementaux voire régionaux devront être mis en œuvre sur le territoire de FERRIERES EN BRAY.

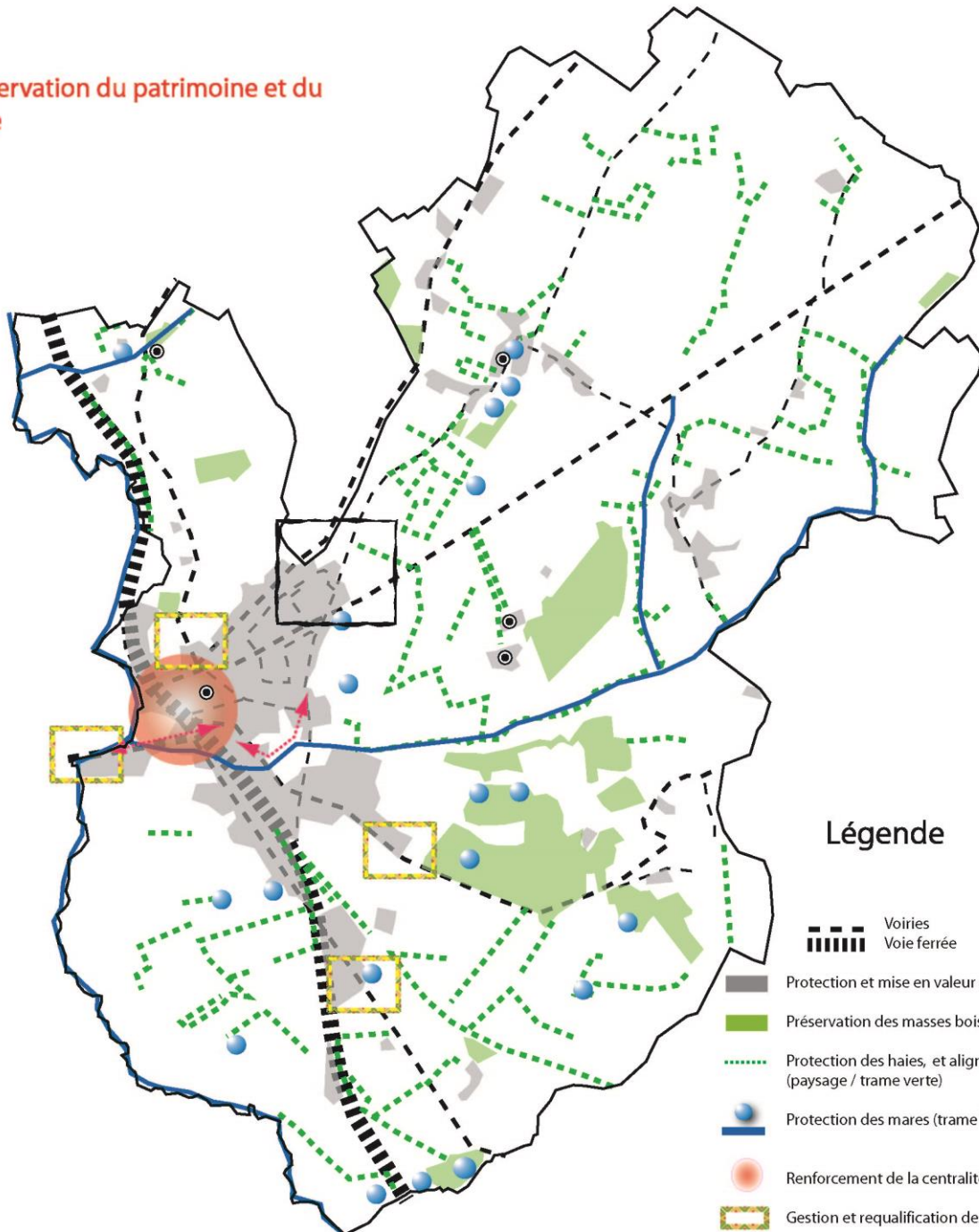
Lors de tout nouveau projet d'aménagement, la prescription de fourreaux pour l'intégration de la fibre optique sera prioritaire. L'objectif étant pour la commune d'être compétitive au niveau internet, pour les biens de ses entreprises.

Un document graphique est joint page suivante.













Communes de FERRIERES EN BRAY
Elaboration du plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe 1 : Préservation du patrimoine et du cadre de vie



Légende

-  Voiries
-  Voie ferrée
-  Protection et mise en valeur du patrimoine et de l'identité rurale
-  Préservation des masses boisées
-  Protection des haies, et alignements d'arbres (paysage / trame verte)
-  Protection des mares (trame bleue) et du cours d'eau
-  Renforcement de la centralité
-  Gestion et requalification des entrées
-  Gestion de l'urbanisation en entrée Nord de la commune (Route de Songeons, Route de Gerberoy et Route de Laudencourt)
-  Gestion de l'interface minéral/végétal
-  Protection du patrimoine bâti (manoir, lavoirs, pigeonnier...)
-  Liaisons douces à créer

Le projet entend également protéger les éléments du paysage, les données environnementales (ZNIEFF, NATURA 2000) et prendre en considération des risques naturels (Axes de ruissellement)

2. Rechercher un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal

A. Renforcement du centre bourg

La commune de FERRIERES EN BRAY offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes isolées. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

C. Développement de l'urbanisation

Depuis le dernier recensement, FERRIERES EN BRAY voit sa population progresser. Cette tendance fait suite à des opérations d'aménagement accueillant de l'accession à la propriété mais également des logements locatifs aidés.

Au regard de cet état, les élus souhaitent maintenir et conforter cet équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante. Les hameaux ne pourront pas se développer mais connaître une densification à travers les dents creuses et espaces mutables.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

A la vue de la présence des enjeux environnementaux (zone humide et site Natura 2000), du projet SNCF et de la forte présence des activités économiques au Sud du bourg, FERRIERES EN BRAY a choisi d'orienter son développement vers le Nord Est du territoire. Ce développement coïncide avec le respect du cadre bâti et naturel, tout en limitant la consommation d'espace agricole. Le développement de FERRIERES EN BRAY se fera en renforcement de la trame bâtie existante. Les dents creuses et espaces mutables seront également privilégiés.

• Le projet démographique

La commune de FERRIERES EN BRAY offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

Pour cela, le projet de PLU s'oriente vers un rythme de construction de l'ordre de 79 logements sur 10 ans de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 79 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,9%, soit 175 habitants supplémentaires ou 79 logements pour les 10 prochaines années,

Le besoin de compenser le desserrement des ménages sera assuré par la réhabilitation des logements vacants. Ce travail a déjà commencé sur le territoire puisque le nombre de logements vacants est en baisse et la population en progression.

Ce projet démographique se traduit par un besoin foncier maximal de 5 hectares. Ces 5 hectares se répartissent de la façon suivante :

- 2,39 hectares qui se répartissent au sein des dents creuses et espaces mutables,
- 2,60 hectares de besoins d'ouvrir à l'urbanisation. Les zones de développement prévues se situent au pourtour du bourg afin de limiter l'étalement urbain et d'inscrire ces futurs quartiers dans le paysage des haies.

- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**

- programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
 - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
 - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

- **Harmoniser le développement de FERRIERES EN BRAY dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager**

- Adapter le nombre de terrains constructibles en fonction de la capacité des réseaux,
- privilégier la construction du centre-bourg,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : exiger une moyenne de 12-13 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations. Pour les nouvelles opérations se situant à l'intérieur de la trame urbaine au niveau du centre-bourg, la densité exigée sera alors comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare (moyenne parcellaire comprise entre 400 m² et 500 m²).
- privilégier la réhabilitation et la construction dans les dents creuses. La densité requise eu sein des dents creuses (au niveau du centre bourg) sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare (moyenne parcellaire comprise entre 400 m² et 500 m²). Au niveau des hameaux constitués, la moyenne parcellaire sera de l'ordre de 12-13 logements à l'hectare, du fait de la présence de l'assainissement individuel.
- accompagner la centralité du bourg : accueillir des logements à proximité des équipements publics,
- densifier la trame urbaine à travers l'aménagement des espaces mutables et des dents creuses,

D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La réduction de la consommation de l'espace se fera par la réduction des surfaces aménagées pour accueillir le projet démographique. La réduction de l'espace se fera par des constructions plus denses.

Dans ce cadre, le PADD a identifié plusieurs objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

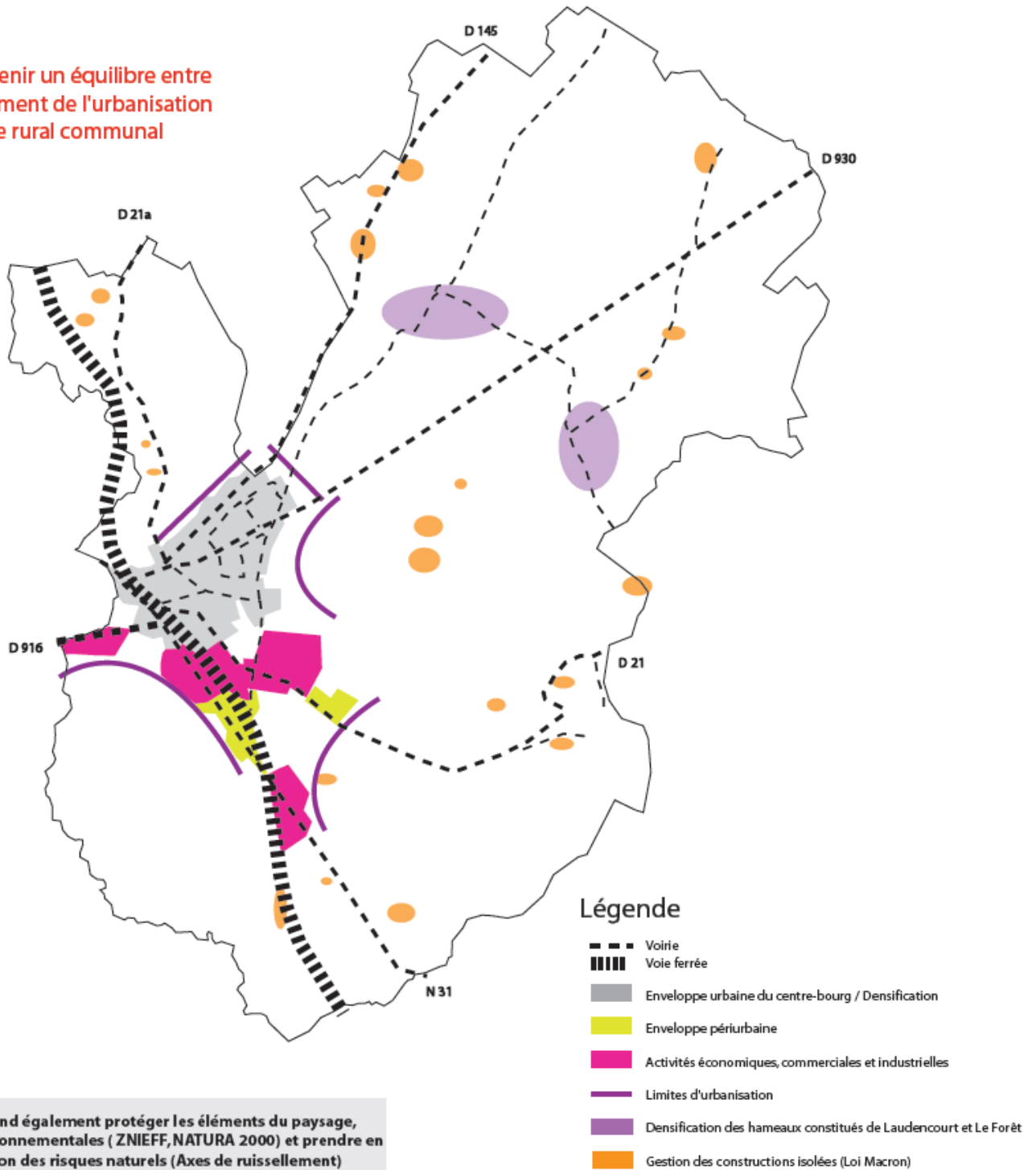
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- privilégier la densification du centre bourg en préservation des hameaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 900 m² constatée sur le territoire à 500 m² de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier c'est-à-dire une densité de 20 logements à l'hectare pour les zones d'aménagement.
- réduire la consommation d'espace d'environ 40% sur les 12,22 hectares observés sur les 10 dernières années et actualisés pour l'approbation du PLU.

Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

Communes de FERRIERES EN BRAY
Elaboration du plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe 2 : Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal



3. Pérennisation des activités, des équipements et des services

A. Pérennisation et développement des activités économiques

- pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existants,
- permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et tertiaires, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant,
- prévoir à long terme l'accueil de nouvelles entreprises au sein d'une zone d'activité sur la Route de Savignie.
- Accueillir de nouvelles activités venant du tertiaire, du tourisme local (vente direct de produits locaux, circuits court...) mais aussi quelques activités artisanales et commerciales, au nord de la commune entre la Route de Songeons et la Route de Laudencourt (nord de la commune).

La commune de FERRIERES EN BRAY accueille des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

Dans une logique de développement économique, les élus souhaitent réfléchir à l'implantation d'une zone d'activité économique entre la Route de Songeons et la Route de Laudencourt. Celle-ci ne viendrait pas concurrencer celle déjà existante située au Sud de la commune, ou bien sur les territoires voisins. Elle viendrait en complémentarité de l'offre existante. En effet, la volonté de la commune de FERRIERES EN BRAY est d'attirer et d'implanter des entreprises venant du tertiaire, du tourisme, mais aussi quelques petites activités artisanales et commerciales.

La commune de FERRIERES EN BRAY dispose de demandes d'entrepreneurs pour s'installer sur le territoire. Un des demandes les plus fréquentes concerne la mise en place des circuits courts, c'est-à-dire la vente directe des produits des producteurs locaux.

FERRIERES EN BRAY souhaite également renouveler une friche présente au cœur du bourg (friche de la Cidrerie) en y autorisant des équipements publics et de nouvelles entreprises. Aucun projet n'est décidé à l'heure actuelle. Cependant, la commune souhaite laisser le choix de la destination du bâtiment au futur entrepreneur.

B. Pérennisation des exploitations agricoles

- protection des sièges et sites d'exploitation suivant l'enquête agricole réalisée,
- protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de FERRIERES EN BRAY. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de FERRIERES EN BRAY, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

C. Pérennisation des équipements publics :

- pérennisation des équipements publics existants,

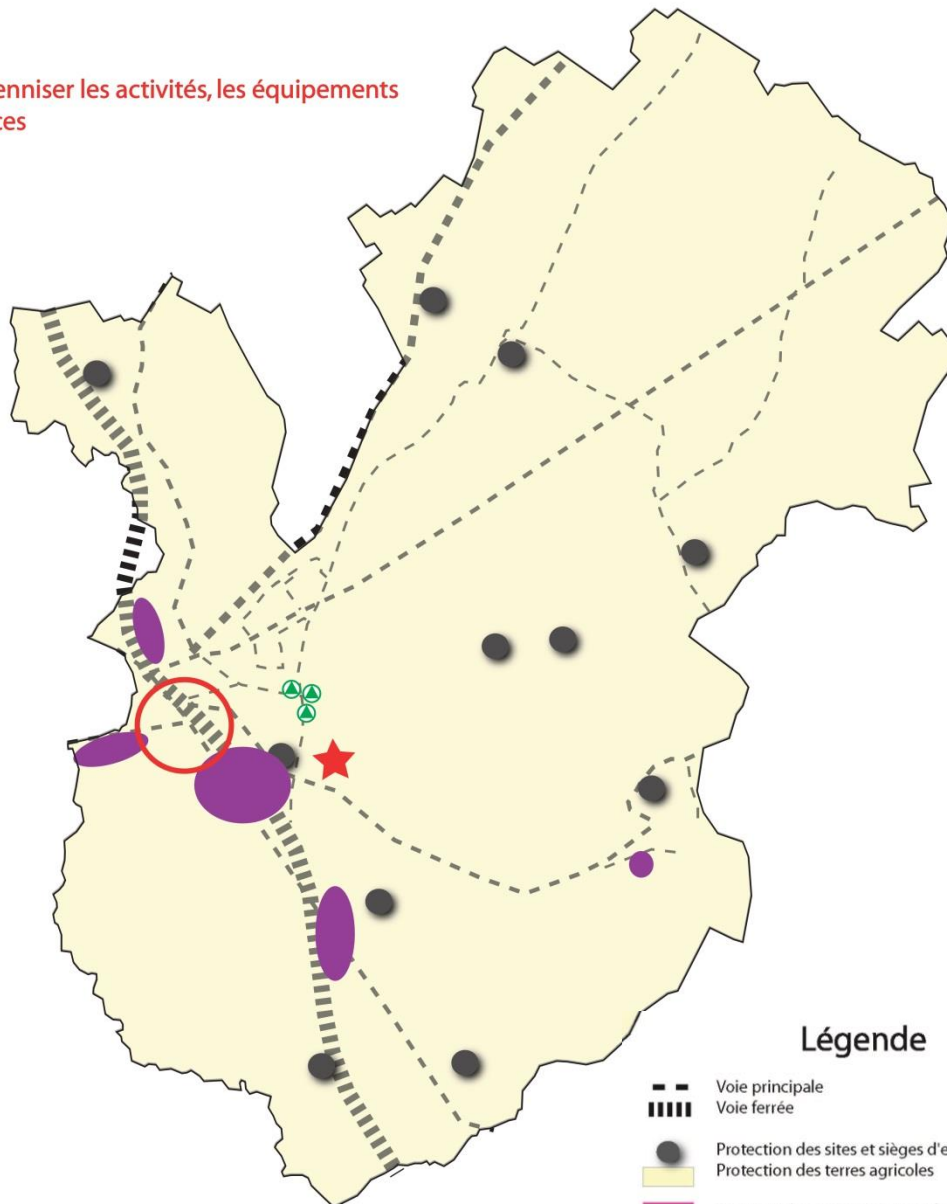
La commune de FERRIERES EN BRAY est dotée de nombreux équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, l'école, la bibliothèque, ...

L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

Communes de FERRIERES EN BRAY
Elaboration du plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe 3 : Pérenniser les activités, les équipements et les services



Légende

- Voie principale
- ||||| Voie ferrée
- Protection des sites et sièges d'exploitation agricole
- Protection des terres agricoles
- Maintenir les activités artisanales, commerciales et de services existants
- ★ Pérennisation et maintien du site Danone
- Maintien et pérennisation des services et commerces de proximité
- ▲ Pérennisation des équipements publics

Le projet entend également protéger les éléments du paysage, les données environnementales (ZNIEFF, NATURA 2000) et prendre en considération des risques naturels (Axes de ruissellement)