

# COMMUNE DE FERRIERES EN BRAY

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

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

# 5

Le Maire,

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Etudes et Conseils en Urbanisme**

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

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto: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](mailto:contact@alise-environnement.fr)

## **I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **II - GENERALITES - PRINCIPES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### **Réseaux :**

- L'ensemble des réseaux sera situé sous les trottoirs.
- Une gaine restera en attente pour un usage futur.

### **Accessibilité, stationnement**

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.

### **Végétalisation**

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.

### **Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole et naturelle**

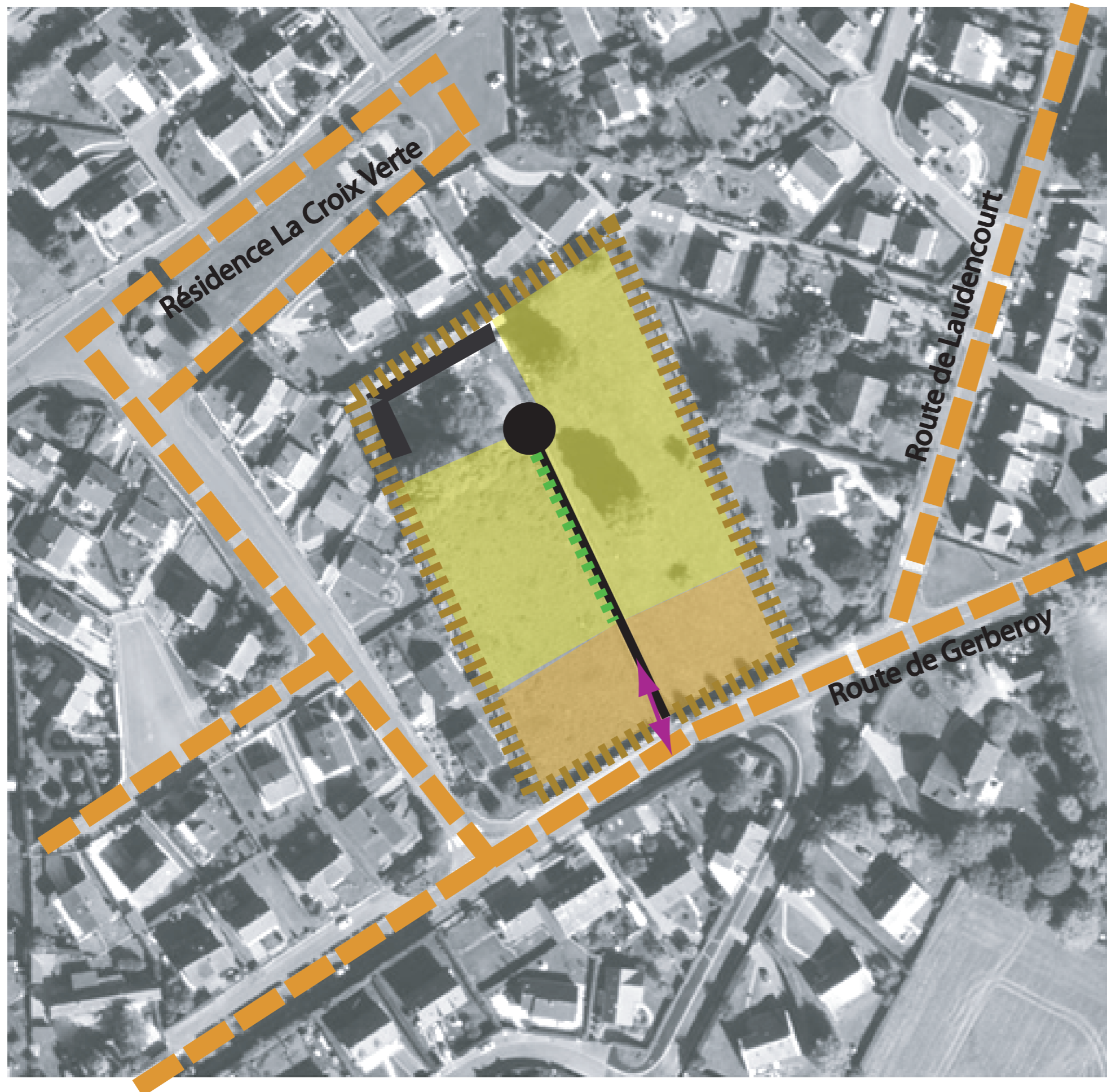
- Création d'une ceinture verte en limite d'urbanisation.

Des fiches sont jointes dans les pages suivantes.



# Secteur " La Croix Verte 3"

## Orientation d'aménagement et de programmation



### SYNTHESE

#### Mode d'urbanisation :

Urbanisation d'une dent creuse à l'intérieur de la trame urbaine, mise en valeur du patrimoine naturel (trame verte et bleue), création de nouvelles habitations, restructuration autour d'un espace public naturel et gestion des eaux pluviales.

#### Typologie du Bâti :

Maisons individuelles - Logements groupés et/ou jumelées - RDC et/ou R+1 maximum.

#### Programme prévisionnel :

Surfaces : 7300 m<sup>2</sup> (déduire 20% pour la voirie et le paysage)

Densité : moyenne de 25 logements à l'hectare

Programmation: - 7 parcelles en accession à la propriété (7 logements);  
- 2 parcelles de logements collectifs (8 logements: 2x4 logements), route de Gerberoy

#### Légende

— Voies de distribution existante

— Création de voirie

■ Zone constructible (accession à la propriété)

■ Zone constructible (logements collectifs ou semi collectifs)

↔ Entrée à créer

■ Création d'une noue paysagère et d'infiltration

||| Maintien de la clôture (murs de brique et piliers) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

# Secteur " Les Argilières 2"

## Orientation d'aménagement et de programmation

### SYNTHESE

#### Mode d'urbanisation :

Urbanisation d'une dent creuse à l'intérieur de la trame urbaine, mise en valeur du patrimoine naturel (trame verte et bleue), création de nouvelles habitations, restructuration autour d'un espace public naturel et gestion des eaux pluviales.

#### Typologie du Bâti :

Maisons individuelles - RDC et/ou R+1 maximum.

#### Programme prévisionnel :

Surfaces: 4800 m<sup>2</sup> (déduire 20% pour la voirie et le paysage)

Densité: moyenne de 15 logements à l'hectare

Programmation: - 7 parcelles en accession à la propriété (7 logements);

#### Légende

- Voies de distribution existante
- Création de voirie
- Zone constructible (accessions à la propriété)
- Entrée à créer
- Création d'une noue paysagère et d'infiltration
- Création d'une frange paysagère

Gestion des eaux pluviales à organiser sur la parcelle.



# Secteur " Les Jardins Fleuris"

## Orientation d'aménagement et de programmation

### SYNTHESE

#### Mode d'urbanisation :

Urbanisation d'un espace mutable à l'intérieur de la trame urbaine, mise en valeur du patrimoine naturel (trame verte et bleue), mixité sociale (logements résidentielles et activité artisanales et commerciales) restructurée autour d'espace public.

#### Typologie du Bâti :

Logements collectifs et/ou semi-collectif - R+2 maximum.

#### Programme prévisionnel:








Surfaces : 3800 m<sup>2</sup> (déduire 20% pour la voirie et le paysage)

Densité: moyenne de 25 logements à l'hectare

Programmation: Logements collectifs et/ou semi-collectifs avec local d'activité artisanale et/ou commerciale au RDC et logements à l'étage: possibilité de créer 8 logements.

Aménagement d'une liaison douce sur la Rue de l'Eglise qui mène vers le centre bourg (Emplacement Réservé sur le document graphique du zonage).

#### Légende

-  Voies de distribution existante
-  Création de voirie
-  Zone constructible (Commerces, Logements collectifs et/ou semi-collectifs)
-  Entrée à créer
-  Création d'une noue paysagère et d'infiltration
-  Création d'espace public: zone piétonne + stationnement
-  Création d'une liaison douce

Gestion des eaux pluviales à organiser sur la parcelle.



# Secteur " Rue de l'Eglise"

## Orientation d'aménagement et de programmation

### SYNTHESE

#### Mode d'urbanisation :

Urbanisation d'une ancienne parcelle de maraichage à l'intérieur de la trame urbaine, mise en valeur du patrimoine naturel (trame verte et bleue) en maintenant les haies et alignements déjà présents, création de nouvelles habitations, restructuration autour d'un espace public naturel et gestion des eaux pluviales.

#### Typologie du Bâti :

Maisons individuelles - RDC et/ou R+1 maximum.  
Habitat semi-collectif: RDC et R+1

#### Programme prévisionnel :

Surfaces: 4800 m<sup>2</sup> (déduire 20% pour la voirie et le paysage)

Densité: moyenne de 25 logements à l'hectare

Programmation: - 16 parcelles en accession à la propriété (16 logements);  
- 4 parcelles en semi-collectif: 3 logements par parcelles, soit 12 logements réalisables



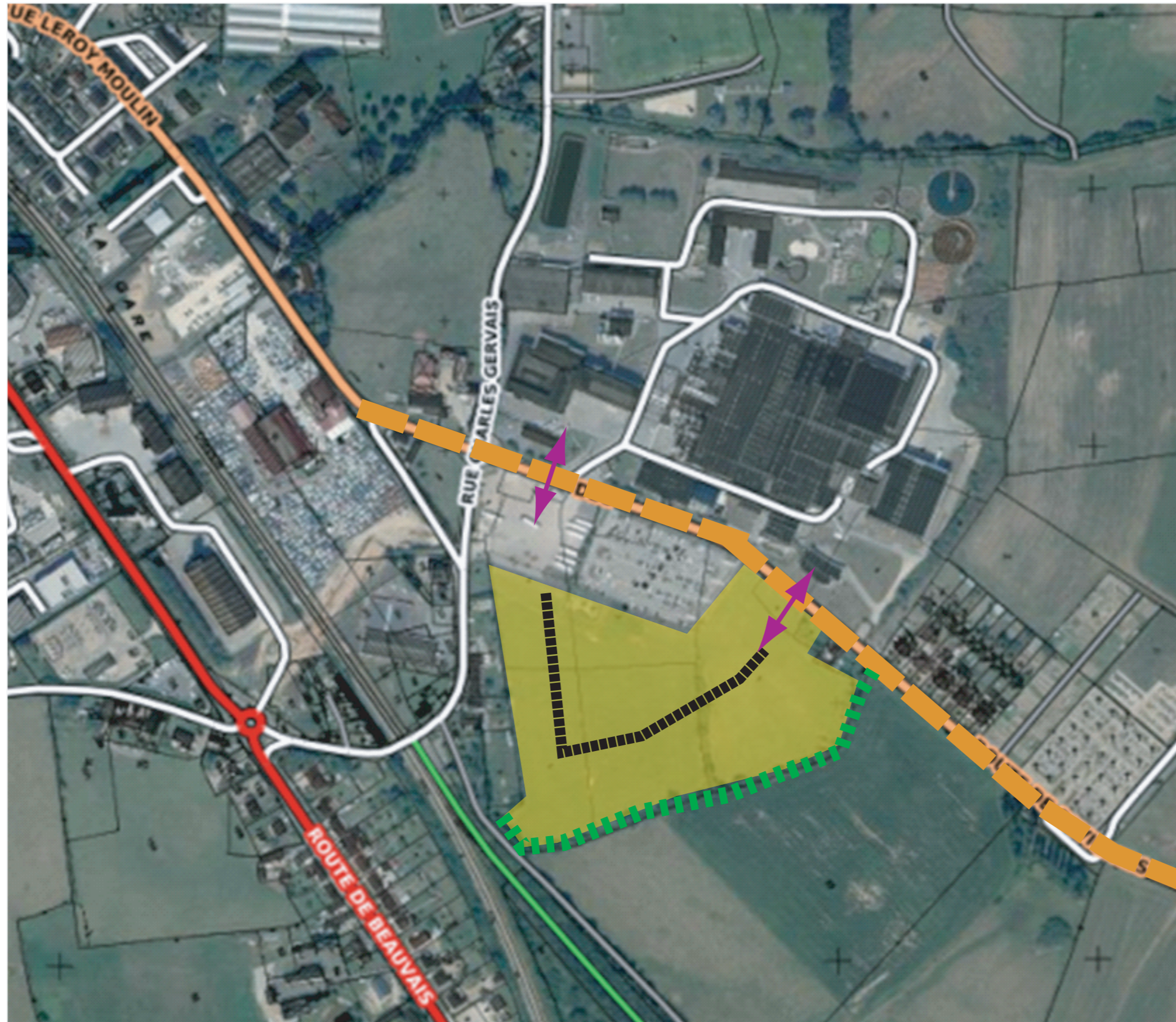
#### Légende

- Voies de distribution existante
- - - Création d'une voirie interne
- Zone constructible (accessions à la propriété)
- Zone constructible (habitat semi-collectif)
- ↔ Entrée à créer
- Création d'une frange paysagère

Gestion des eaux pluviales à organiser sur la parcelle.

# Zone 1AUe

## Orientation d'aménagement et de programmation



### SYNTHESE

Cette zone 1AUe est à vocation industrielle.

L'usine DANONE, déjà présente sur le site, pourra s'y développer tout comme d'autres entreprises industrielles suivant le besoin.

Les accès devront être organisés afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'usine DANONE, le stationnement de son personnel ainsi que les divers véhicules de livraison...

Le découpage parcellaire devra donc être cohérent avec l'usage des parcelles voisines.

Afin d'intégrer visuellement les futures constructions dans le paysage, une ceinture verte devra être créée en limite Sud. Une composition de haies basses et végétaux de hautes tiges ponctueront cette bande paysagée.

#### Légende

- Voie de distribution existante
- - - Création de voirie interne
- Emprise du terrain à aménager
- ↔ Principe des entrées à créer
- Création d'une bande paysagée

Gestion des eaux pluviales à organiser sur la parcelle.

# Résidence Route de Songeons

## Orientation d'aménagement et de programmation





### SYNTHESE

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur cette parcelle.

La vocation de cet espace reste naturelle :

- gestion des eaux pluviales,
- création d'un espace récréatif,
- création de stationnements.

### Légende

-  Voies de distribution existante
-  Maintien d'une zone naturelle