Département du Loiret

COMMUNE DE FERRIERES-EN-GATINAIS

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE
CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES
"Plaine du mardeleux"

P.A.D.D.

2.4

Date	Modifications / Observations
	Dossier d'enquête publique

ecmo

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
montargis@ecmo.fr

DOSSIER :
E06574

CADRE JURIDIQUE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suit la procédure résultant des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est défini par l'article R123.3 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D, projet « politique » de la commune, constitue donc une pièce nouvelle importante dont le contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune à l'horizon 15-20 ans. C'est ce projet qui a notamment fait l'objet de la concertation.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain.
- Favoriser les relations entre les différents secteurs de la commune.
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➢ Il doit prendre en compte

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation)
- Les servitudes d'utilité publique
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➢ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données, notamment des données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Les limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- Des contraintes physiques que constitue la vallée de la Cléry.
- La zone agricole.
- La qualité des paysages.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➢ Le PADD tire parti des atouts de la commune :

- Des paysages de grande qualité : vallée de la Cléry, fermes de caractère.
- Une vie associative importante.
- Dynamisme économique local.
- Un équilibre dans la répartition de l'habitat.
- Diversité des équipements de proximité.
- Une situation géographique stratégique.
- L'atout économique de ~~la future~~ l'A 19.

➢ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic

- ~~Une population qui vieillit~~. L'implantation d'une nouvelle population issue de la région Ile-de-France, comme en témoigne l'ouverture de deux classes supplémentaire en primaire en 2012.
- Une dépendance vis-à-vis des grands pôles économiques que représentent la région parisienne et l'agglomération de Montargis.
- Une carence en matière d'équipements liés au tourisme vert.

- Une vallée de la Cléry inondable.
- Une circulation engorgée dans le centre bourg.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME RETENUES

La prise en compte des objectifs retenus pour le territoire communal trouve sa concrétisation dans une série d'orientations d'urbanisme qui concerne les thèmes suivants.

- LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
- LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET L'HABITAT
- L'ACTIVITE ECONOMIQUE
- LES DEPLACEMENTS
- LA QUALITE DE VIE
- Le PARTIMOINE URBAIN
- LA VIE AGRICOLE
- LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES

1er axe « Un développement démographique modéré »

Face à la pression démographique générée par la proximité de l'agglomération Montargoise et la région parisienne, et donc les besoins qui s'en dégagent, la commune souhaite offrir des possibilités d'accueil plus large tout en maîtrisant sa croissance. L'objectif est de pouvoir obtenir un rythme de croissance raisonnable, estimé à environ **1,5*% par an***.

Ainsi, à l'horizon 2015, la population devrait atteindre les environs de 3 500 personnes mais il est bien évident qu'il n'est pas possible d'effectuer une prévision précise à un horizon aussi lointain et que la croissance future dépend d'un grand nombre de facteurs dont quelques-uns seulement sont contrôlés par la commune.

2ème axe « Continuer le développement de la commune en diversifiant les types d'urbanisation tout en respectant son identité »

- Etendre les possibilités d'urbanisation en habitat individuel

Face à une croissance potentielle de 1,5 % par an pour les dix ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

L'objectif de la commune est de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.

Le nombre de logements nouveaux à construire peut être estimé approximativement à partir d'une évaluation de la surface consommée par habitation en terme de superficie et d'équipements (voirie et espaces verts). Ainsi, pour les extensions prévues par la commune aux franges de l'agglomération, la superficie moyenne nécessaire est de 1000 m².

Ainsi, par rapport aux objectifs de croissance présentés plus haut, soit une augmentation de la population de 45 personnes par an en moyenne, et une taille moyenne des ménages fixée à 2,4 personnes en 1999, la commune devra permettre la construction de dix neuf nouvelles habitations chaque année.

Ainsi, nous pouvons estimer que les surfaces urbanisables seront, compte tenu du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières que l'on a fixé à 2, de :

190 logements dans 10 ans x 1000 m² x 2 = 38 hectares

285 logements dans 15 ans X1000 m² X 2 = 57 hectares

- *Pérenniser* la politique locative engagée jusqu'ici afin d'assurer la continuité de la mixité urbaine et sociale dans les quartiers.

La commune de Ferrières en Gâtinais souhaite poursuivre l'accueil des jeunes ménages pour diversifier les générations, faire vivre les structures de la petite enfance, les écoles et nombres de services ou activités. Cet accueil ne peut se réaliser que par une offre en logements locatifs suffisante.

Des logements adaptés devront donc être envisagés dans chaque opération pour permettre une intégration douce.

L'objectif est également d'insérer ces opérations locatives dans des projets plus globaux pour recréer une « composition de quartier ».

- Densifier le bourg et les principaux hameaux

Dans le cadre de son développement, plusieurs sites ont été identifiés comme favorables pour assurer l'extension de la commune en limitant le mitage.

1. Le premier axe de développement est justement de préserver les zones AU du centre bourg pour densifier le bourg et combler les dents creuses. Celles envisagées dans le POS actuel ont été pérennisées.

2. Le second axe de développement privilégié par la commune est celui orienté vers le Sud, par l'urbanisation de la Queue de l'étang.

3. Le troisième axe consiste à privilégier l'extension sur les franges Nord de l'agglomération.

4. La commune souhaite également densifier légèrement le hameau des « Hautes Vernes » qui présente actuellement un développement linéaire et qu'il convient donc d'étoffer.

5. Enfin l'ensemble des hameaux et des groupements d'habitations dispersées dans le territoire sera identifié pour permettre de très légères densifications et de meilleures possibilités d'évolution du bâti existant.

3ème axe « Un développement économique renforcé»

Les objectifs de la commune sont :

- D'étendre les possibilités d'accueil sur la zone d'activité actuelle

~~La création~~ L'ouverture de l'autoroute A19 aura, à moyen et long terme, un impact certain sur le développement économique de Ferrières et plus généralement pour la Communauté de Communes des Quatre Vallées.

L'objectif de la commune est de saisir cette opportunité pour agrandir, de façon mesurée, la zone d'activités actuelle. Toutefois, compte tenu de sa situation et de son accessibilité, une étude est menée pour en améliorer l'accessibilité qui crée actuellement des difficultés de circulation au centre bourg.

Cette zone d'activités aura pour objectif l'accueil d'entreprises à caractère artisanal et commercial.

- De soutenir le développement d'une zone d'activités économique au rayonnement intercommunal.

~~Si il existe un site à privilégier pour le développement d'une zone d'activités intercommunale, c'est celui qui sera situé à proximité de l'échangeur A19-RN 7, à cheval sur la commune de Fontenay-sur-Loing et sur Ferrières.~~

~~Le projet intercommunal et le projet routier ne sont actuellement pas assez avancé pour pouvoir délimiter un secteur potentiel d'accueil de cette future zone d'activités intercommunale et donc le retranscrire dans les documents réglementaires du PLU.~~

~~Ainsi, lorsque ce projet sera suffisamment élaboré, la commune pourra engager une révision simplifiée de son PLU pour mettre en adéquation les documents réglementaires avec le projet envisagé.~~

Les terrains situés au Sud du territoire de Ferrières-en-Gâtinais aux abords de l'A19 au lieu-dit « Le Mardeleux » constituent un secteur stratégique pour le développement d'activités économiques.

C'est pourquoi la commune de Ferrières souhaite soutenir le projet de zone d'activités intercommunale.

Ce projet permettra d'offrir de nouvelles potentialités foncières, de diversifier les activités économiques sur le territoire et d'offrir une dynamique bénéfique pour la Communauté de Communes.

- D'accueillir une nouvelle activité liée à l'exploitation du sous-sol au lieu-dit « La Boulinière »

4ème axe « Favoriser les déplacements au sein de l'agglomération mais aussi entre les différentes parties du territoire»

- La création de cheminements piétons ou cyclables à l'intérieur de l'ossature urbaine.

Dans chaque projet d'aménagement de zone d'urbanisation future, l'étude des cheminements piétonniers devra être effectuée afin de permettre une liaison entre les différents quartiers.

La commune a également pour objectif de favoriser ces liaisons « douces » sur l'ensemble du bourg pour créer une dynamique générale dans les déplacements.

5ème axe « Offrir aux habitants de meilleures conditions de vie à travers l'amélioration des voiries et de la sécurité»

* Sécuriser les routes départementales qui traversent le bourg pour les piétions et les cycles.

* Sécuriser l'entrée de bourg par la route de Saint-Lazare en assurant une diminution du trafic automobile et poids lourds.

* Aménager l'entrée dans la commune par la route de Griselles afin de mieux la marquer, notamment par des aménagements permettant de recréer une voirie urbaine.

* Restructurer la Place Saint-Macé et le carrefour, éléments importants de l'entrée du bourg ancien et qui concentrent de nombreux points de conflits de circulation dans l'état actuel.

* Gérer la circulation sur la route de Vaugouard qui connaît une augmentation régulière du trafic et qui ne pourra que s'accentuer après la réalisation de la future autoroute A19.

6ème axe « Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural»

- La prise en compte des Monuments Historiques

- Prise en compte de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Cette ZPPAUP représente un enjeu patrimonial important pour la commune et notamment en terme « d'image de marque ». Cet outil met en relief les différentes sensibilités du territoire et les retraduit par des périmètres.

- Préserver le patrimoine bâti des anciens hameaux de la commune

  - Hameau du Petit Ambreville
  - La Ferme de Brunelle
  - Hameau du Grand Ambreville

7ème axe « La protection des exploitations agricoles du plateau»

- Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité

Il convient ainsi d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.

- Identifier les secteurs bâtis non agricoles pour assurer leur évolution

Le territoire recense un certain nombre de constructions isolées dont la vocation agricole est incertaine. Les constructions ont été exclues de la zone agricole afin de se soustraire à la rigueur de la réglementation de la zone agricole et de permettre, par conséquent, l'extension ou le changement de destination des constructions, ou la conservation du bâti ancien.

Les corps de bâtiments inclus dans la zone agricole peuvent faire l'objet d'une demande d'extension ou de réaménagement qu'il faudra réglementer.

8ème axe « Préserver le patrimoine et les milieux naturels »

- La protection des éléments du patrimoine paysager identifiés par la commune.

- La mise en valeur de l'environnement rural des hameaux

- La protection de la vallée de la Cléry et la prise en compte de son caractère inondable dans les projets d'urbanisation

- Assurer la protection des lisières boisées et des boisements les plus intéressants du point de vue de leur qualité paysagère.

❖❖❖❖❖❖❖

Le projet communal sera traduit dans le P.L.U.