



# Plan Local d'Urbanisme



## Commune de Ferrière-sur-Beaulieu

16 Juin 2016



# Plan de Présentation

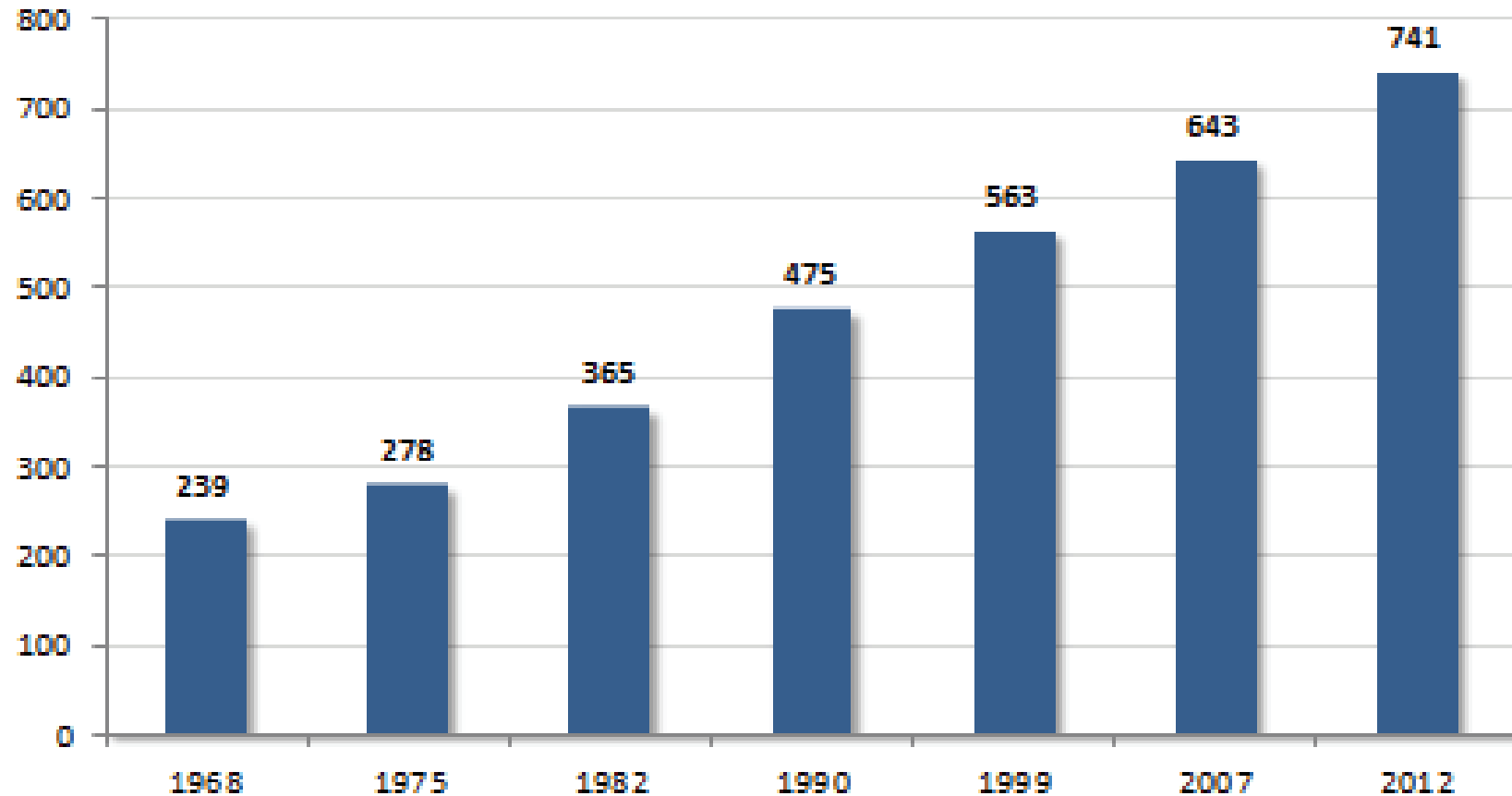
## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Rappel des principaux enseignements du diagnostic
2. Le diagnostic foncier des zones urbaines identifiées
3. Les perspectives démographiques
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# L'évolution démographique

*Evolution de la population depuis 1968*

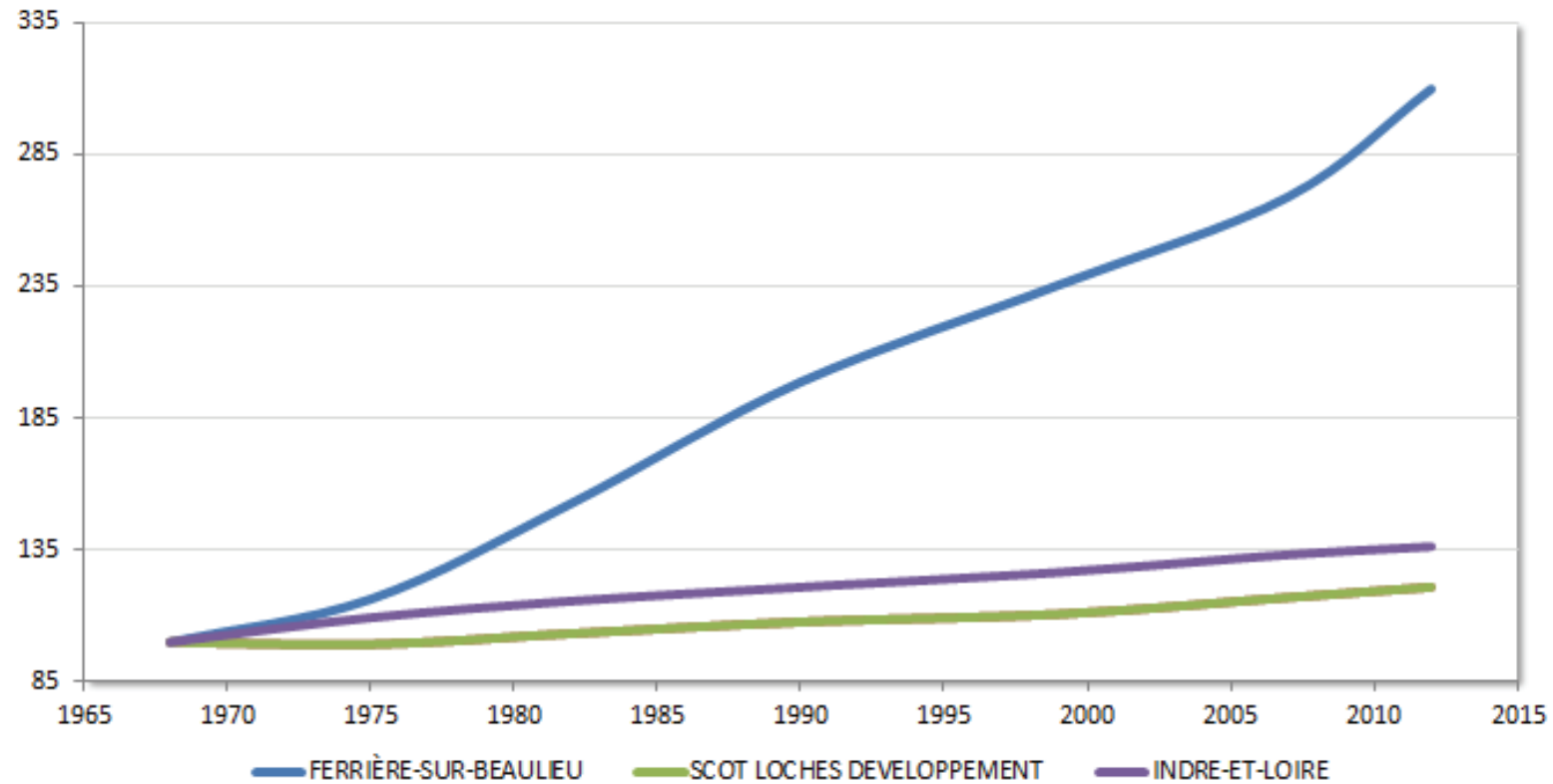


✓ Une croissance démographique continue



# L'évolution démographique

## *Evolution démographique comparée depuis 1968*

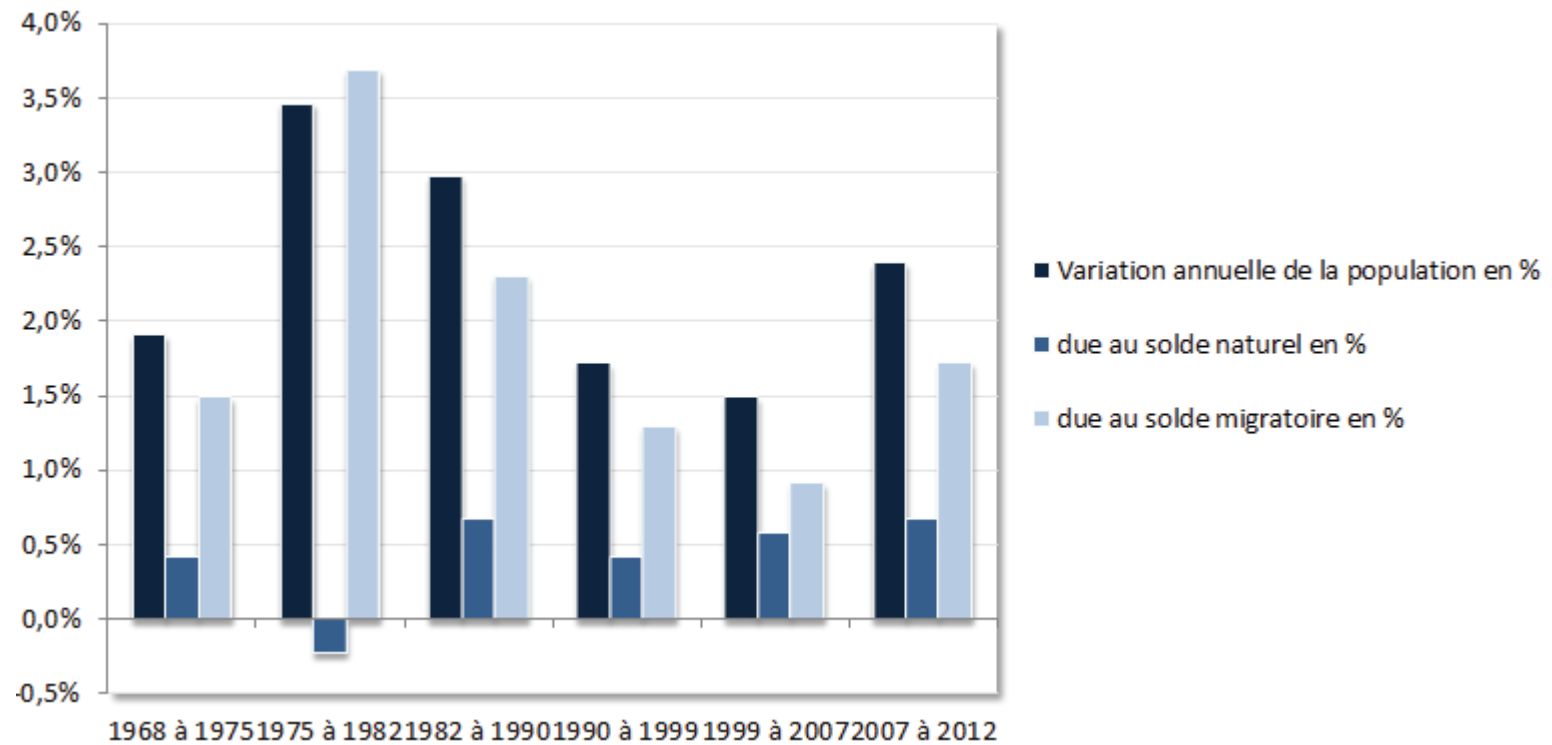


- ✓ L'évolution de la population communale est soutenue plus fortement que sur l'intercommunalité



# L'évolution démographique

## *Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population*

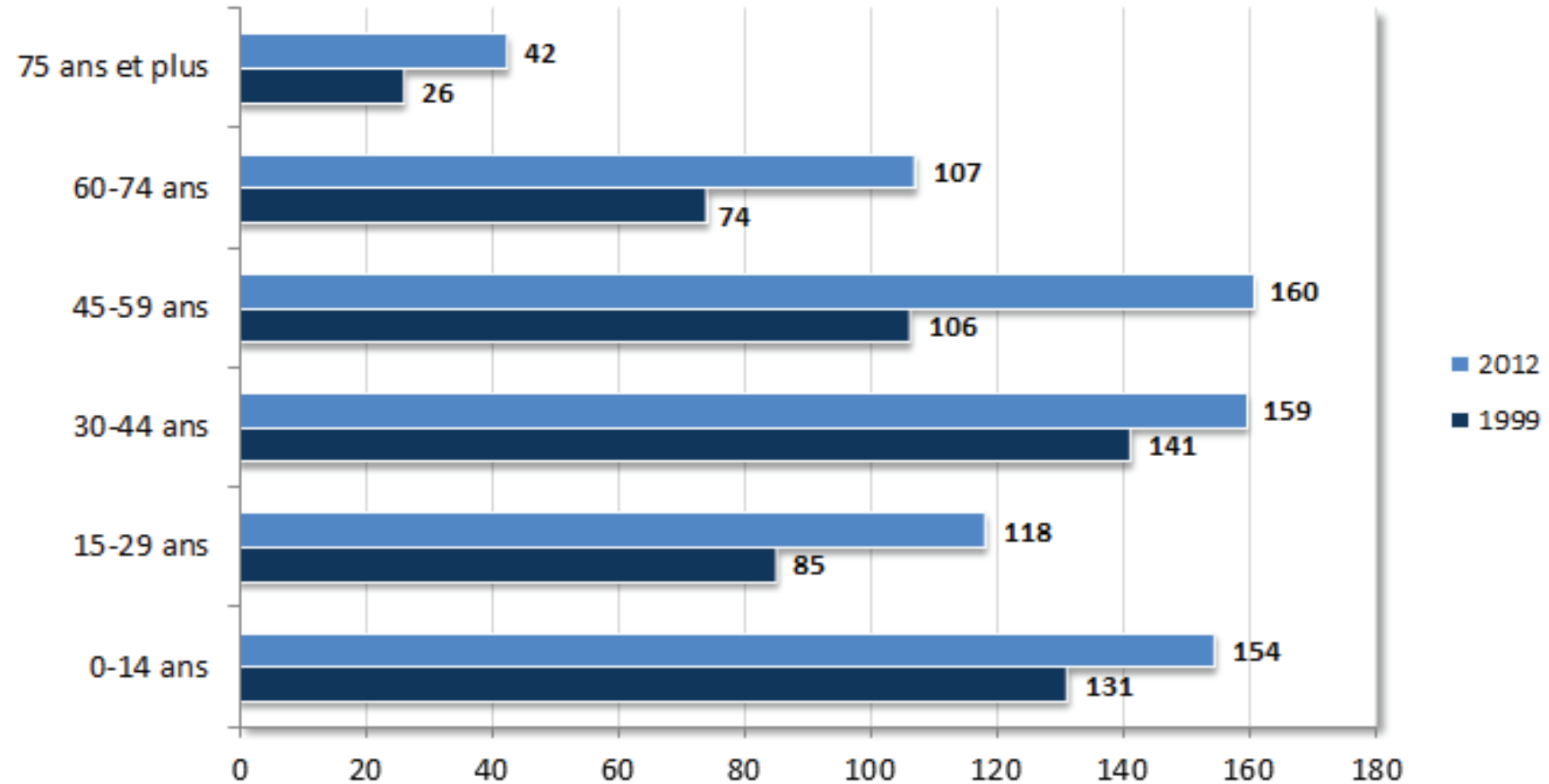


- ✓ Des soldes naturels et migratoires positifs



# La structure de population

*Evolution de l'âge des habitants entre 1999, 2007 et 2012*

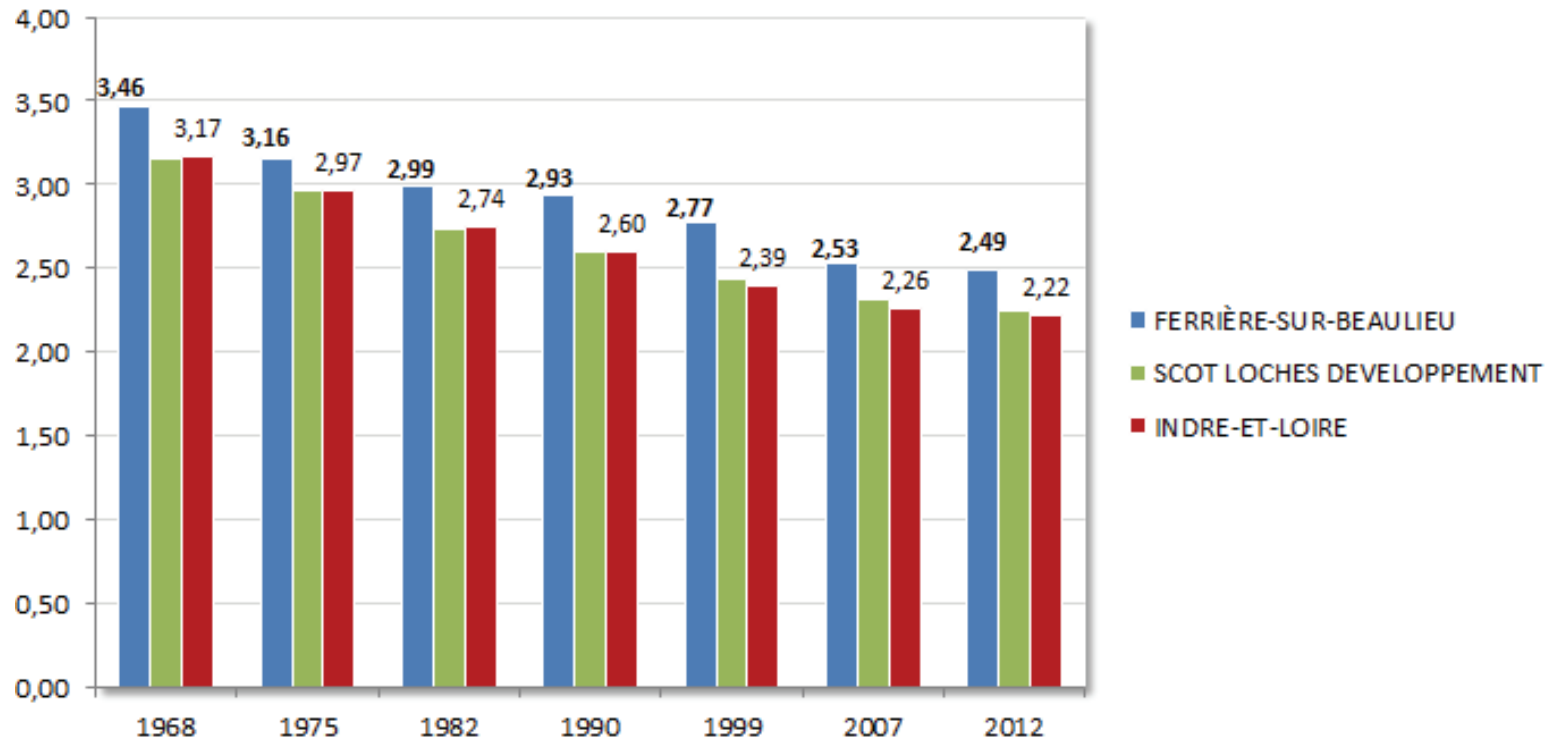


✓ La catégorie d'âge la plus représentée est les 0-14 ans



# La taille des ménages

## Evolution comparée de la taille des ménages

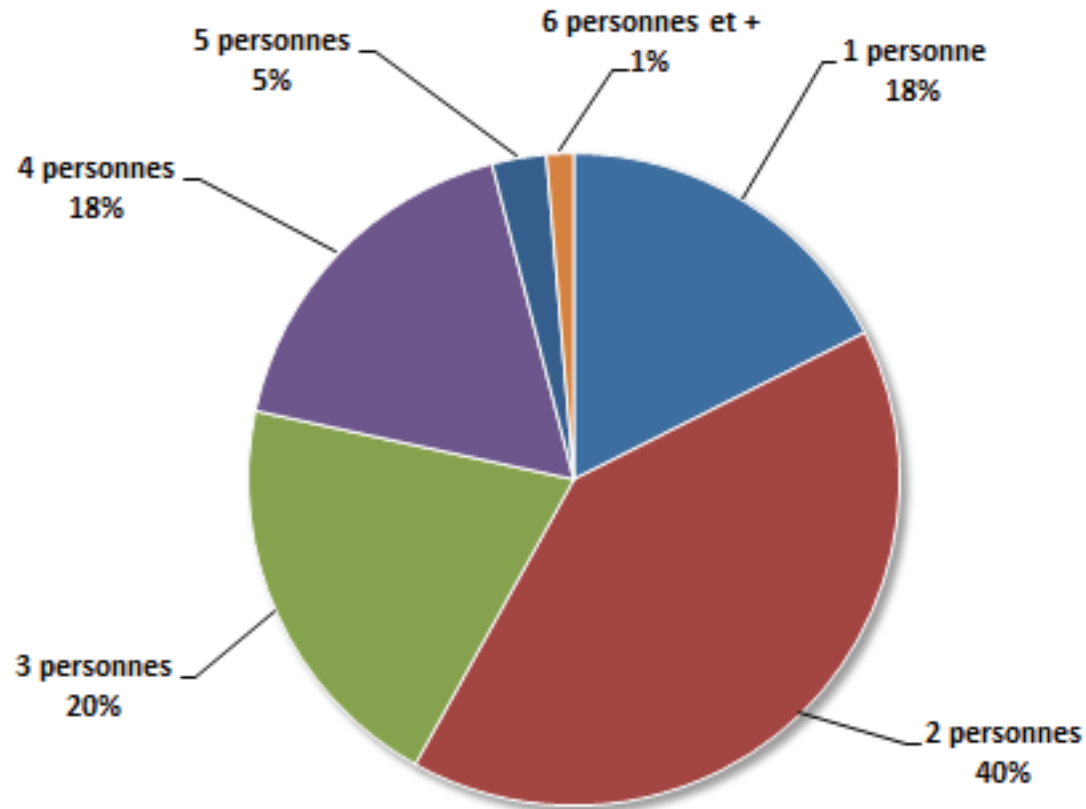


- ✓ La taille des ménages témoigne d'un tissu familial en déclin jusqu'en 1999 qui se stabilise depuis
- ✓ Un « desserrement » des ménages constaté à toutes les échelles
- ✓ L'évolution des modes de vie explique la constante diminution de la taille des ménages dans un contexte national



# La composition des ménages

## *Analyse de la composition des ménages*



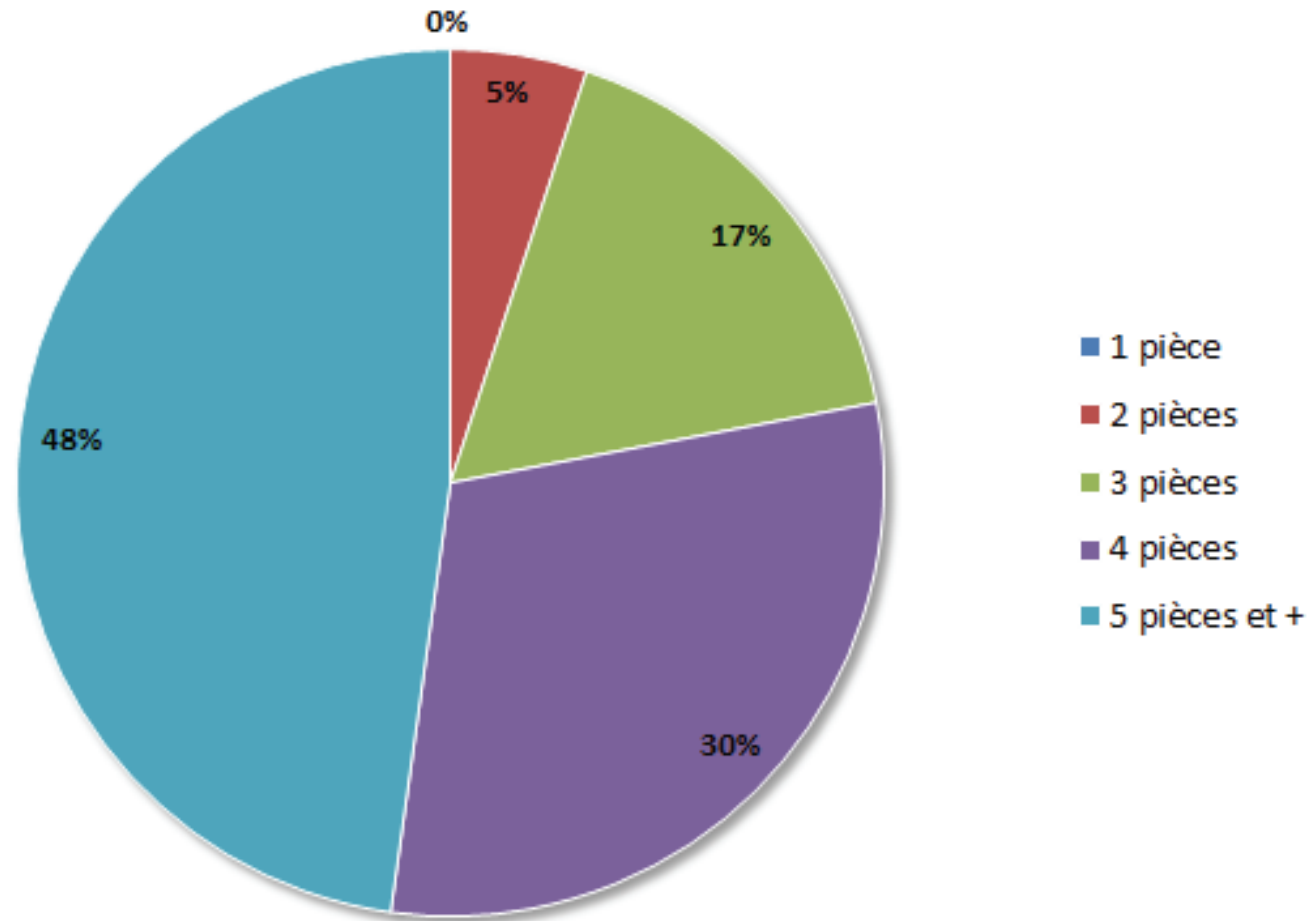
- ✓ Plus de 50% des ménages sont composées de 1 ou 2 personnes
- ✓ Le nombre de ménages composés de personnes seules est comparativement aux territoires de comparaison plus faible





# Le logement

## Analyse de la taille des logements en 2012



✓ Près de 50% des logements ont 5 pièces et +



# Typologie des logements

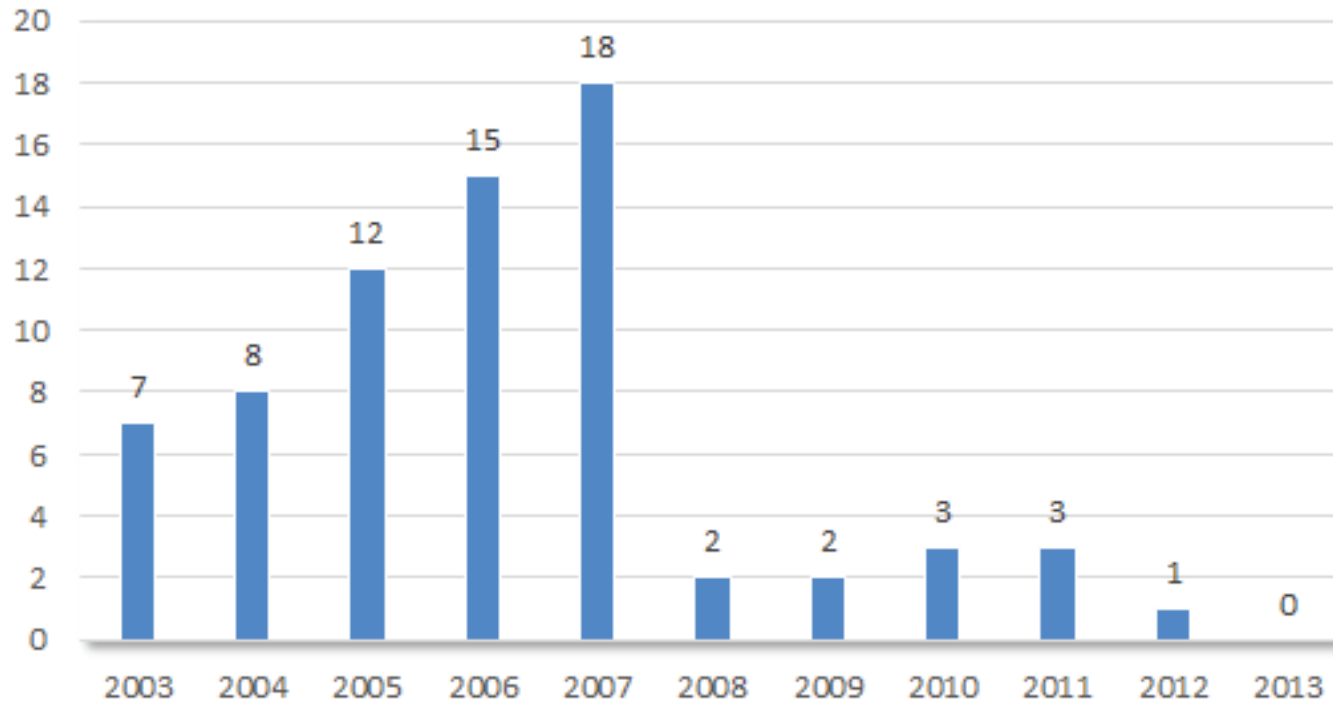


## *Types de logements en 2012*

✓ 5,4% de logements vacants sur la commune (17 unités)



# L'évolution du nombre de logements

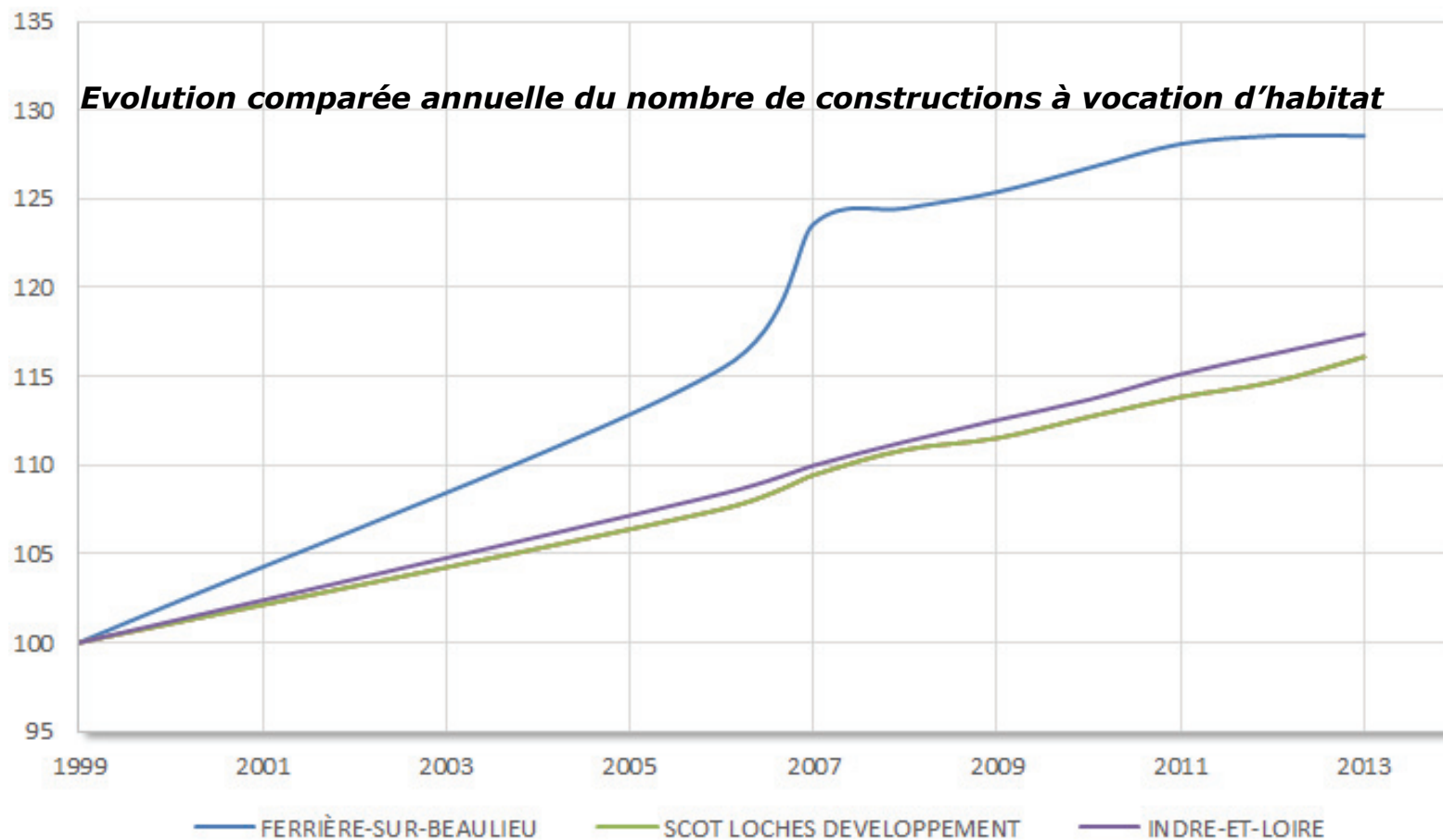


***Evolution annuelle du nombre de constructions à vocation d'habitat***

- ✓ Un rythme de constructions en baisse (phénomène national) du :
- une politique fiscale moins incitative ;
  - une crise immobilière dans un contexte économique fragile ;
  - une rétention foncière de certains propriétaires ;
  - des baux agricoles qui gèlent certaines opportunités de constructions.



# L'évolution du nombre de logements






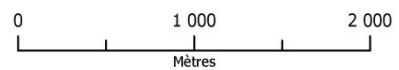
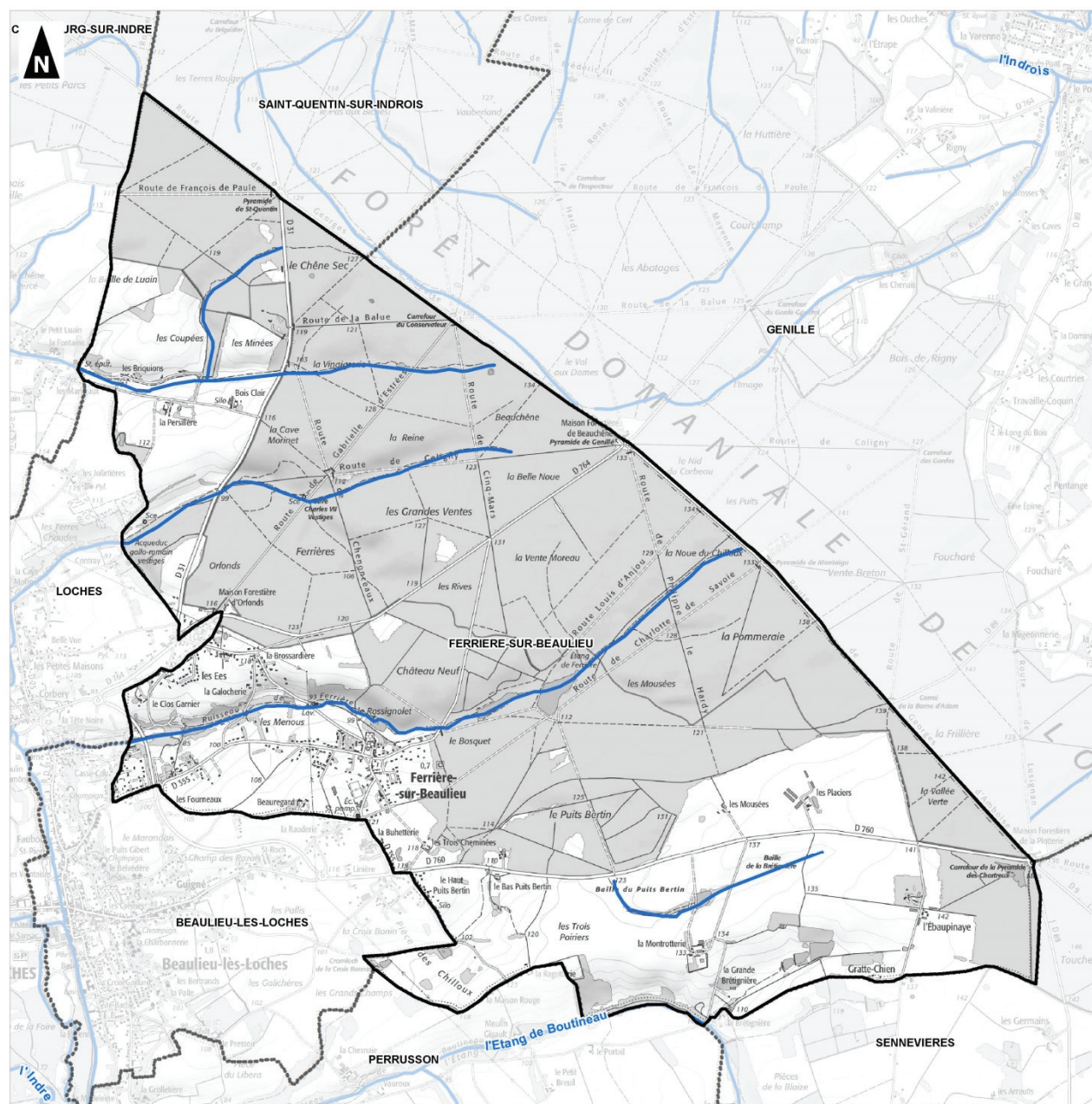
✓ Un rythme de constructions sur la commune en « perte de vitesse » depuis 2011.

Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

## Hydrographie

-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
 Limites communales  
 Réseau hydrographique

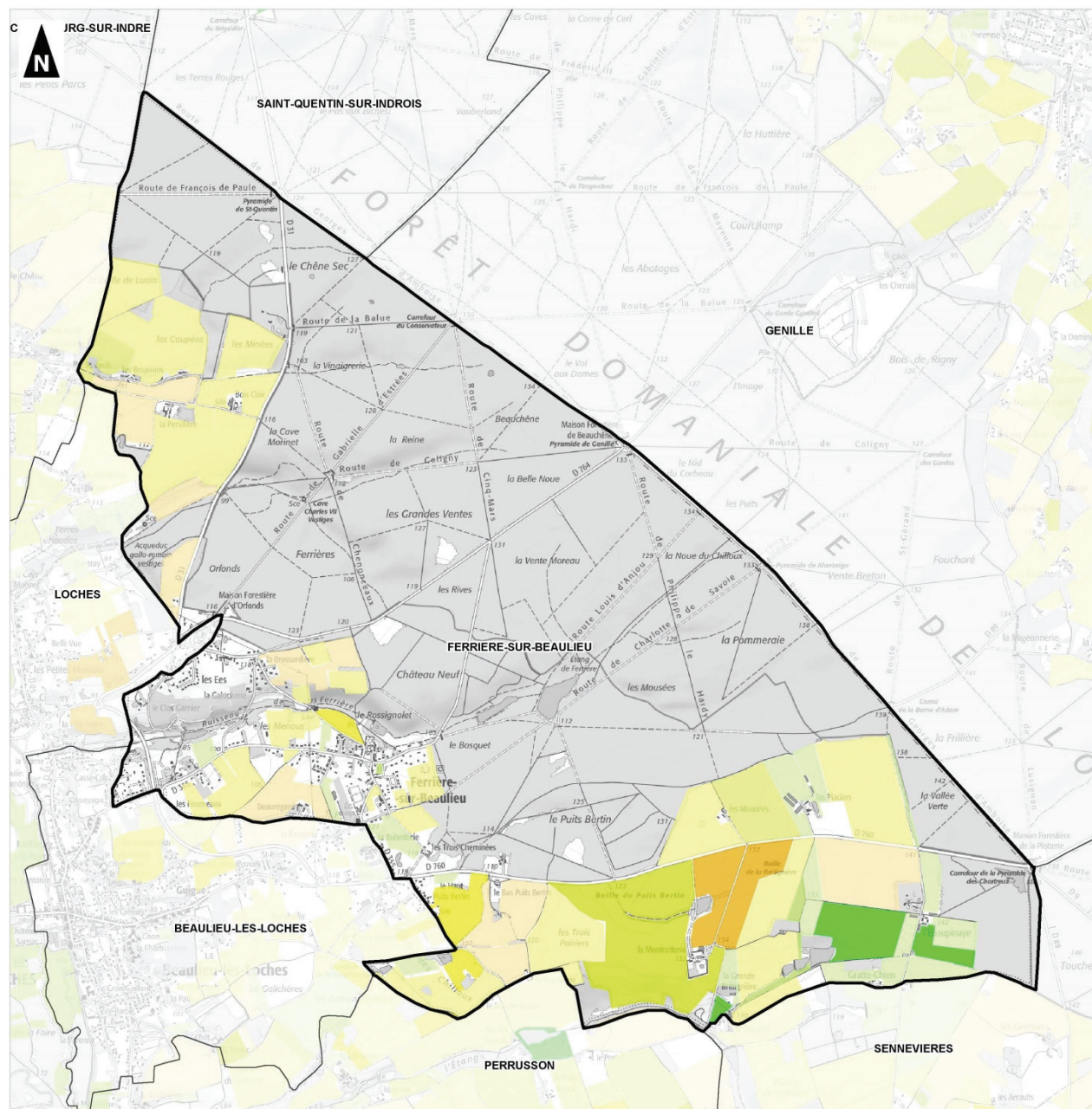
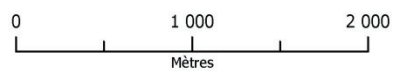


Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol agricole - 2012


-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Protéagineux
-  Autres gels
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

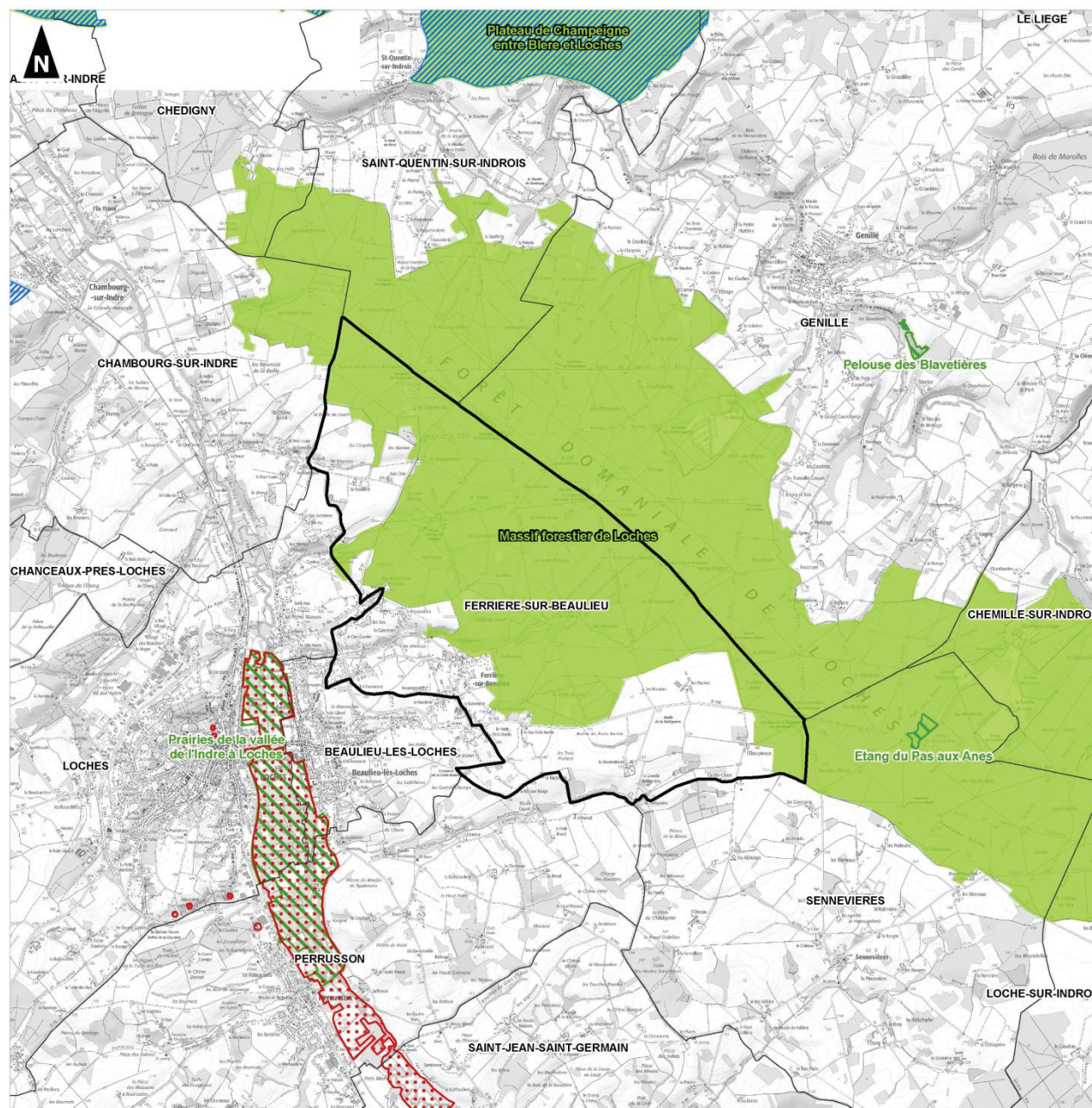
## Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Zone Spéciale de Conservation "Vallée de l'Indre"
-  Zone de Protection Spéciale "Champagne"

0 2 000 4 000  
Mètres

 **1:50 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIREL, 2015  
Source de fond de carte : IGN, SCAN25  
Sources de données : IGN - INPN - AIREL, 2015

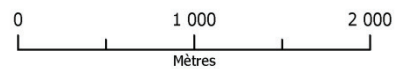


Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

**Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**

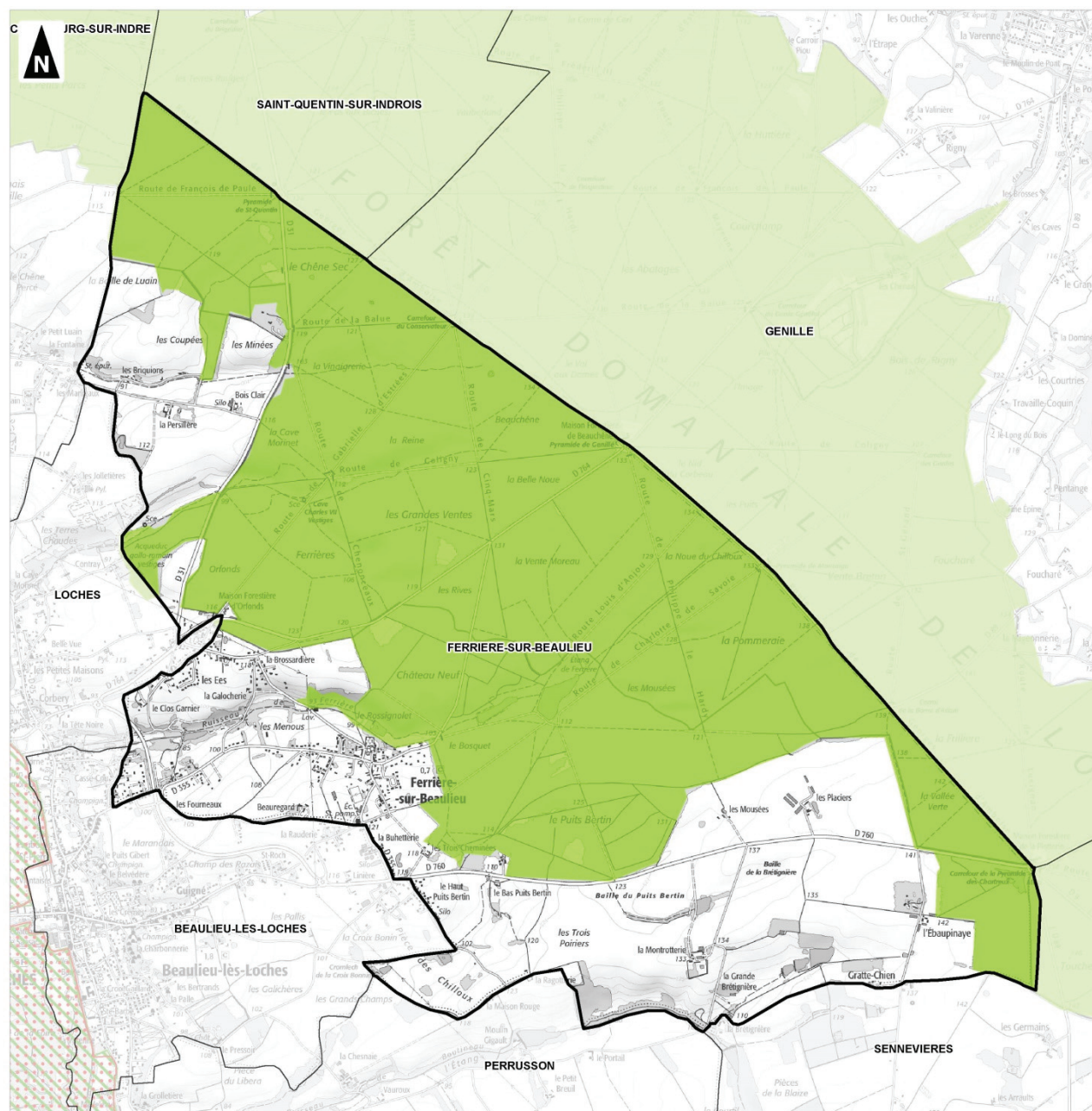
-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1 "Prairies de la vallée de l'Indre à Loches"
-  ZNIEFF de type 2 "Massif forestier de Loches"
-  Zone Spéciale de Conservation "Vallée de l'Indre"



**1:26 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)


 Groupe  
**audicé**  
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE, 2015  
 Source de fond de carte : IGN, SCAN25  
 Sources de données : IGN - INPN - AIRELE, 2015










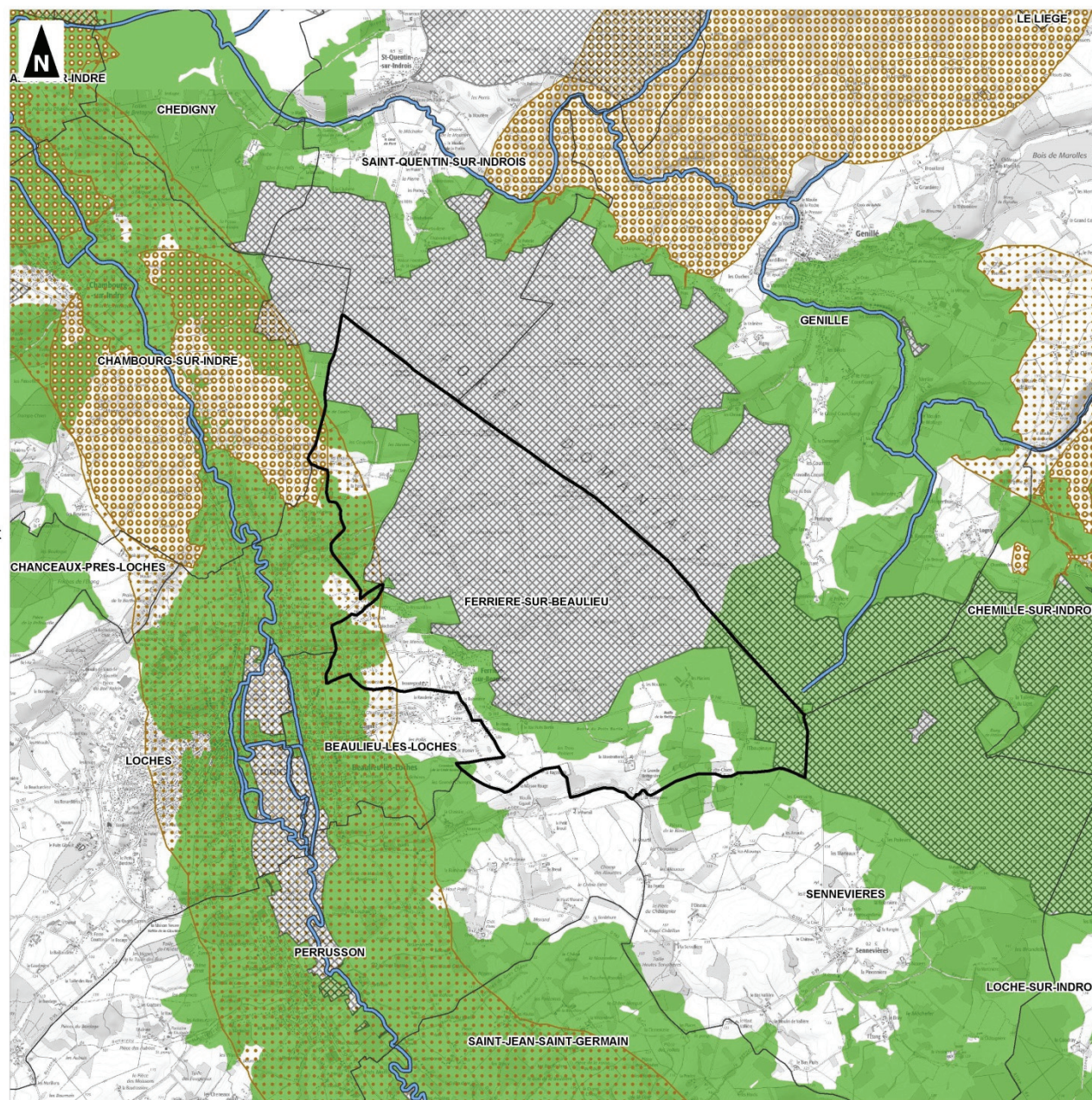


Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique

-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  Cours d'eau classés liste 1 Loire-Bretagne
-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones de corridors diffus à préciser localement
-  Corridors écologiques potentiels à préserver
-  Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état








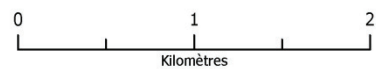
0 2 4  
Kilomètres

Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique

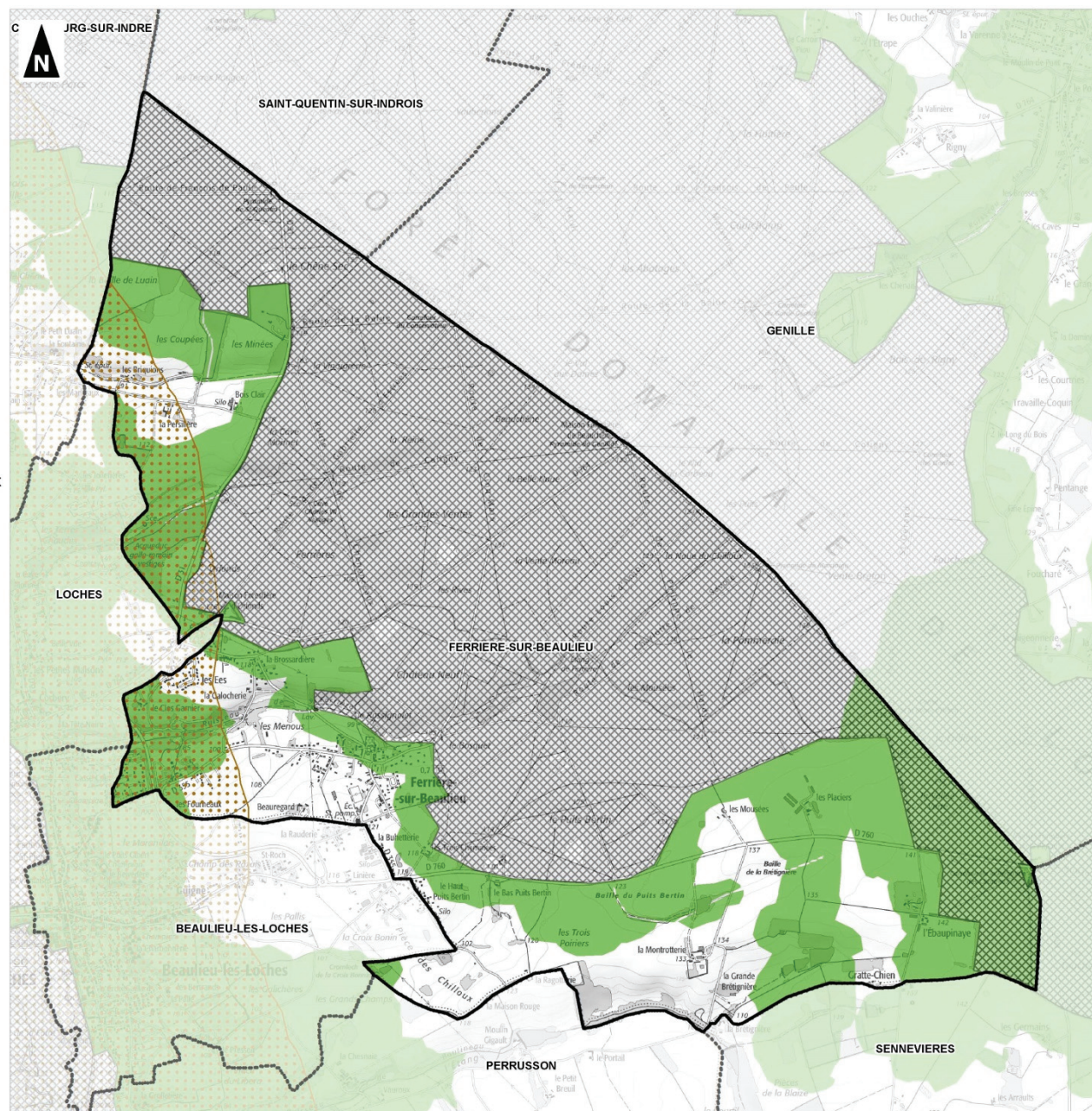
-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones de corridors diffus à préciser localement
-  Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état



**1:26 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)


 Groupe  
**auddicé**  
 Environnement Conseil airele institut national



Réalisation : AIRELE, 2015  
 Source de fond de carte : IGN, SCAN25  
 Sources de données : IGN - DREAL - AIRELE, 2015



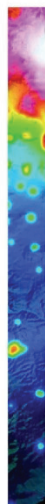
Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

Pollution lumineuse

-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
 Limites communales  
 Limites départementales

## Echelle visuelle AVEX



**Blanc** : 0-50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grande métropole régionale et nationale

**Magenta** : 50-100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

**Rouge** : 100-200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messiers se laissent apercevoir

**Orange** : 200-250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

**Jaune** : 250-500 étoiles : Pollution lumineuse encore forte. Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messiers parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu

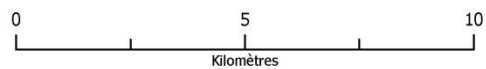
**Vert** : 500-1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourg des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques ; typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du Ciel et montent à 40-50° de hauteur

**Cyan** : 1000-1800 étoiles : La Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus

**Bleu** : 1800-3000 : Bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensations d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon

**Bleu nuit** : 3000-5000 : Bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notablement la qualité du ciel

**Noir** : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas au dessus de 8° sur l'horizon





1:100 000

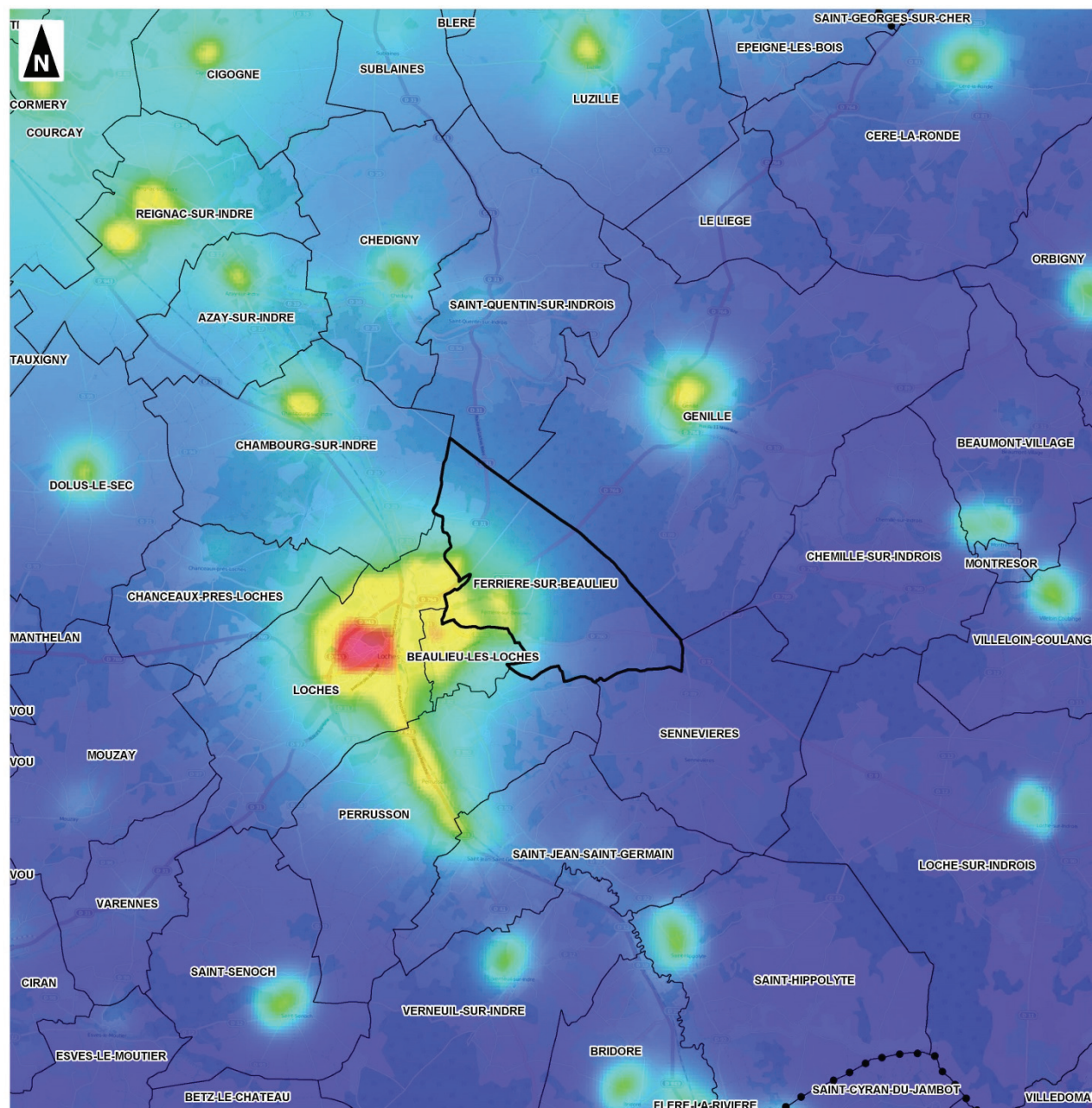
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : AIREL, 2015

Source de fond de carte : OpenStreetMap




Sources de données : IGN - AVEX - AIREL, 2015

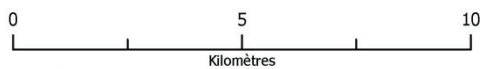


Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

### Zones réglementées du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre




-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones A d'expansion des crues, inconstructibles sauf exceptions
-  Zones B inondables urbanisées, constructibles sous conditions



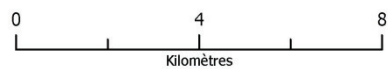
Commune de Ferrière-sur-Beaulieu (37)

Plan Local d'Urbanisme

Communication numérique  
(réseau linéaire)

-  Commune de Ferrière-sur-Beaulieu
-  Limites communales
-  Limites départementales

-  Inéligible
-  Moins de 3 Mbit/s
-  3 à 8 Mbit/s
-  8 à 30 Mbit/s
-  30 à 100 Mbit/s
-  100 Mbit/s et plus



Groupe  
**auddicé**

**1:100 000**

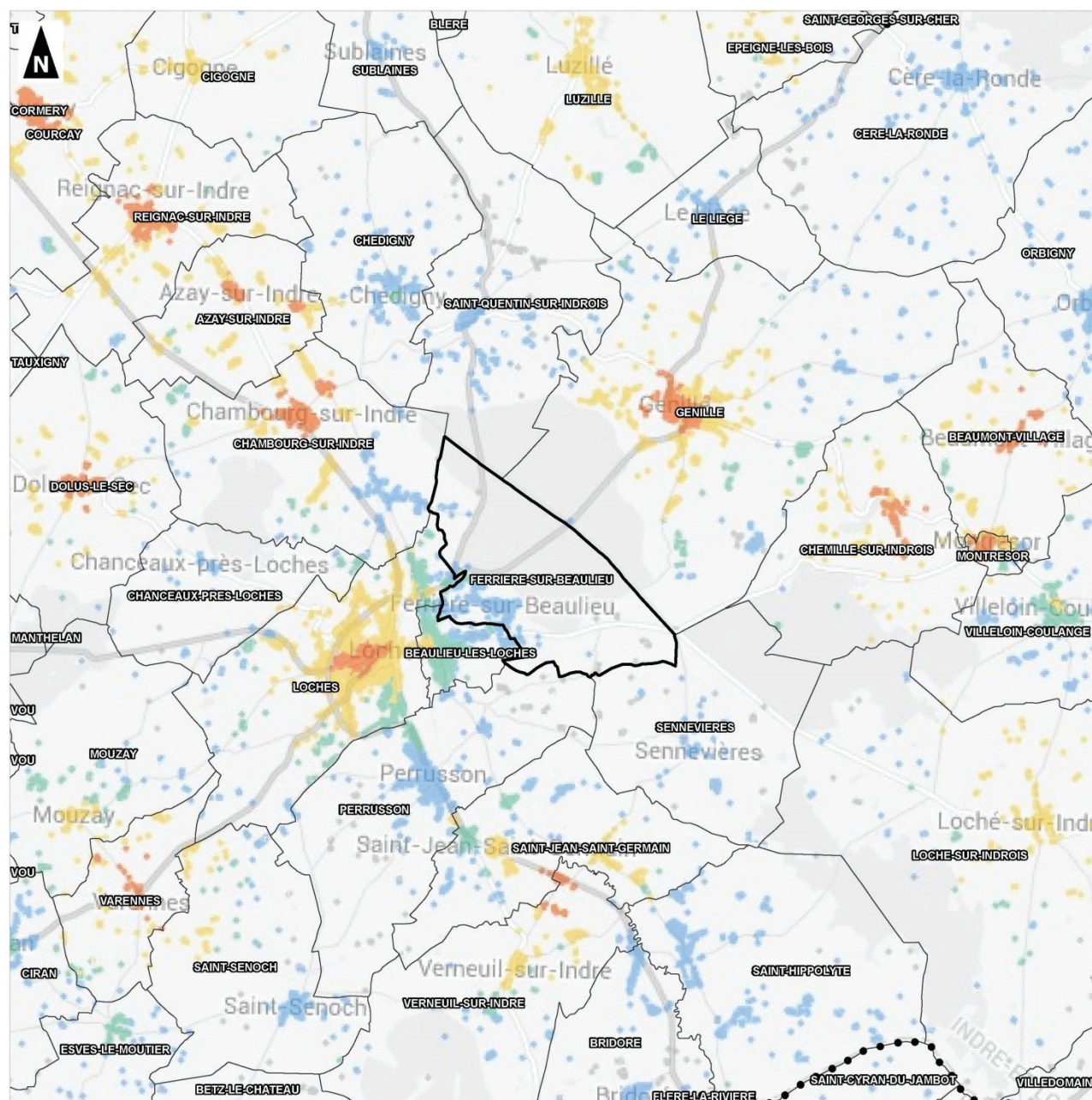
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

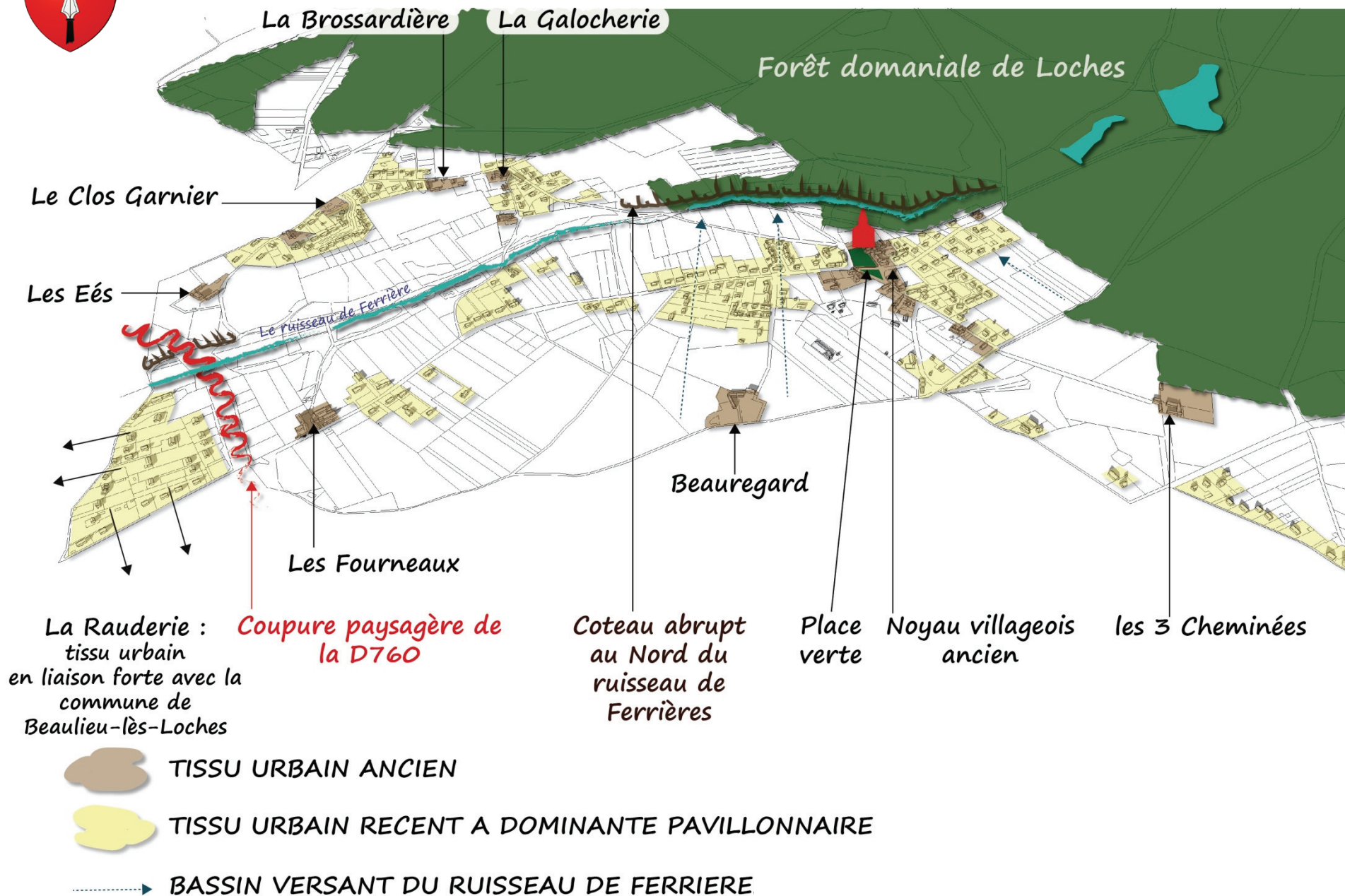


Réalisation : AIRELE, 2015

Source de fond de carte : OpenStreetMap

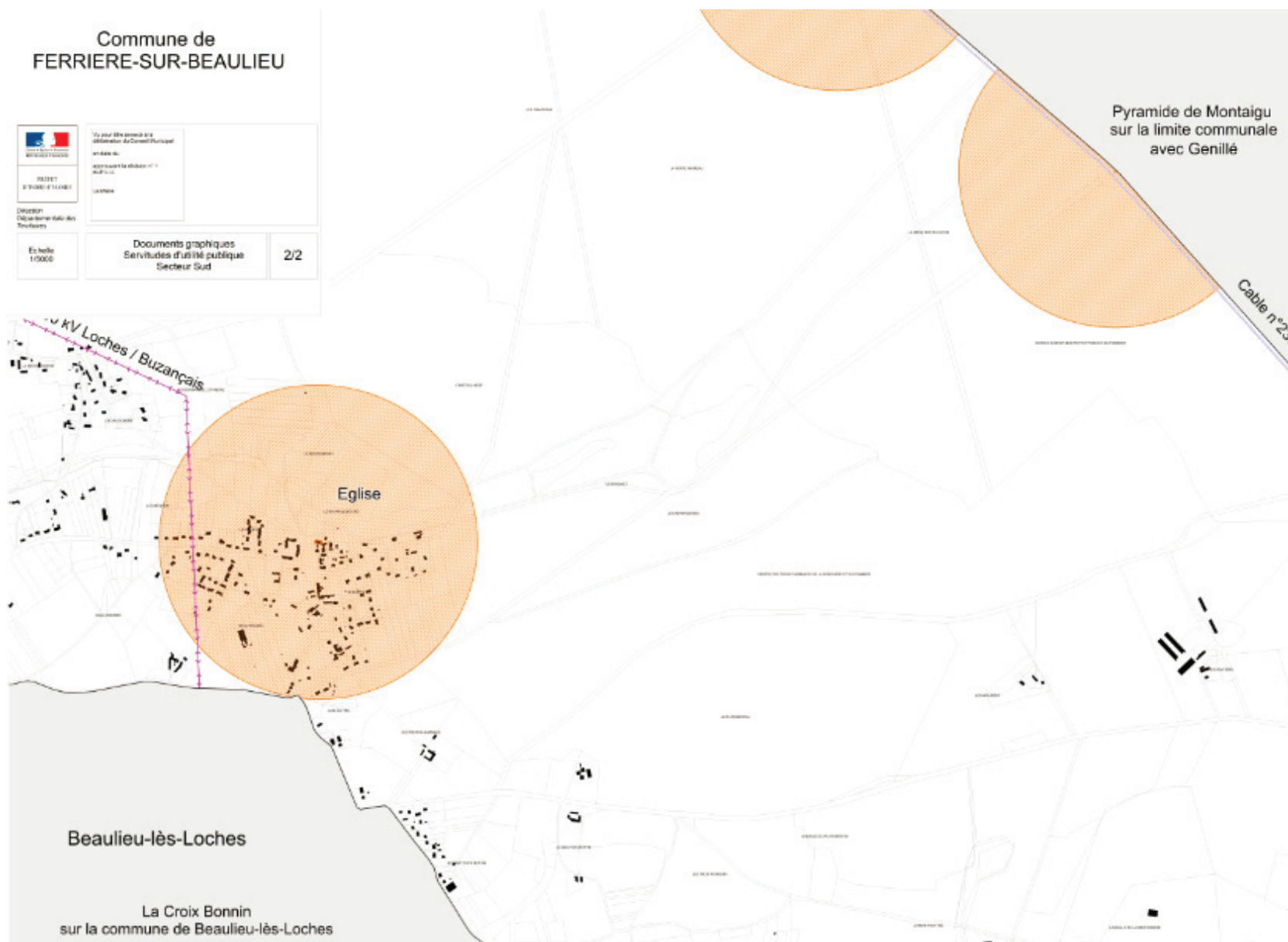
Sources de données : IGN - Observatoire France très haut débit - AIRELE, 2015

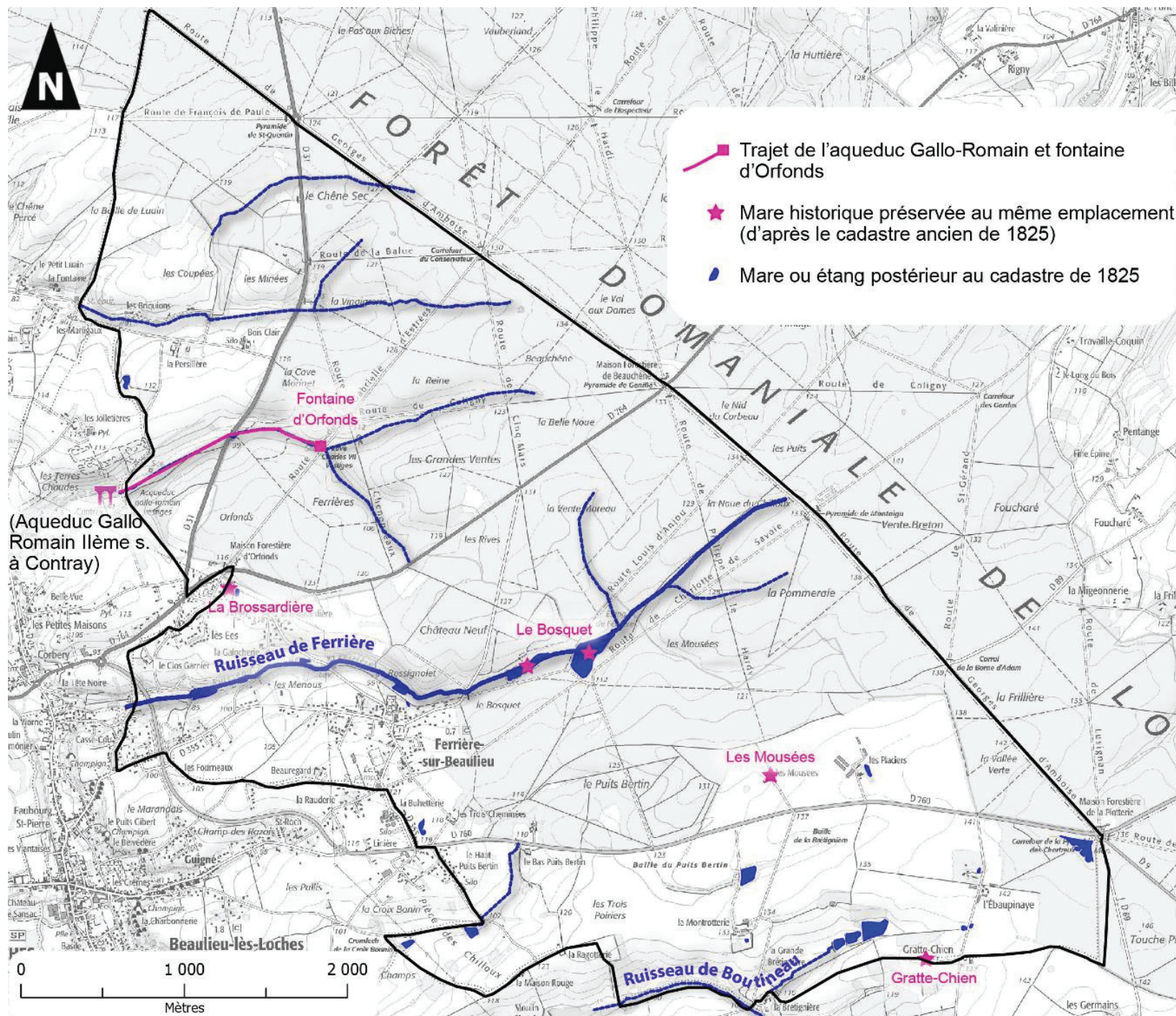






# Les périmètres de Monuments Historiques



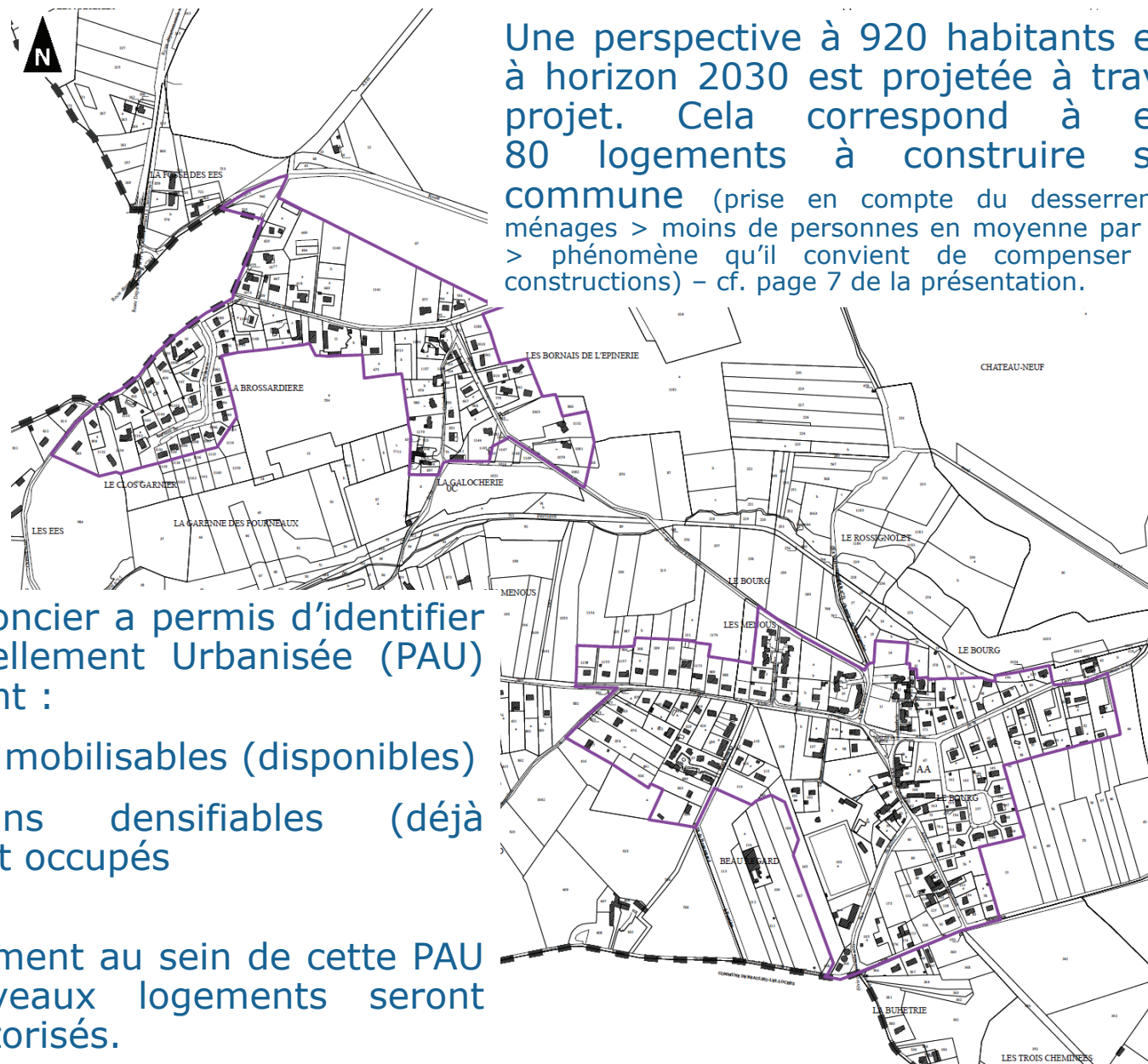






# Le diagnostic foncier

Une perspective à 920 habitants environ à horizon 2030 est projetée à travers le projet. Cela correspond à environ 80 logements à construire sur la commune (prise en compte du desserrement des ménages > moins de personnes en moyenne par logement > phénomène qu'il convient de compenser par des constructions) – cf. page 7 de la présentation.



Le diagnostic foncier a permis d'identifier la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) avec notamment :

- Des terrains mobilisables (disponibles)
- Des terrains densifiables (déjà partiellement occupés)

C'est exclusivement au sein de cette PAU que les nouveaux logements seront notamment autorisés.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## ✓ Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« *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 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.*

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



# Les Orientations du PADD

## 1. Maîtriser la croissance démographique

## 2. Renforcer l'attractivité du centre bourg

- Stopper le mitage de l'espace ;
- Limiter la consommation foncière agricole à 1 hectare ;
- Limiter l'étalement urbain observé dans le hameau de la Brossardière ;
- Stabiliser la part de logements vacants à 5%.
- Projeter la majorité des nouveaux logements dans le centre-bourg.

## 3. Diversifier l'offre en logements

- Créer des logements plus petits dans le cœur de bourg ;
- Créer une offre de parcelles à construire diversifiée ;
- Identifier des emprises foncières pour la sédentarisation des gens du voyage ;
- Valoriser le bâti existant dans les écarts par le changement de destination.



# Les Orientations du PADD

## 4. Valoriser le cadre de vie

- Qualifier les entrées de ville ;
- Préserver les cônes de vue identifiés ;
- Conserver la forêt de Loches avec les seules activités sylvicoles et touristiques (sans impact sur l'activité sylvicole ni risques d'incendie) ;
- Maintenir les activités économiques existantes ;
- Conserver l'école comme espace d'échanges et accessible ;
- Soutenir les opportunités d'hébergement touristique depuis le bâti existant (sécurisées par la défense incendie existante et en dehors des périmètres de protection agricoles) ;
- Maintenir les corridors écologiques ;
- Créer des continuités piétonnes dans le cœur de bourg ;
- Soutenir l'amélioration des communications numériques ;
- Favoriser la mise en place de réseaux de chaleur.

## 5. Soutenir l'activité agricole

- Permettre un développement des activités en place ;
- Limiter la consommation foncière des terres agricoles ;
- Permettre la diversification des exploitations agricoles.



# Les Orientations du PADD

## 6. Projeter le devenir des équipements

- Déplacer à long terme le local technique communal ;
- Permettre la création de stationnements complémentaires en centre-bourg ;
- Aménager une enveloppe de stationnements à proximité du cimetière,

## 7. Gérer l'eau et les risques

- Protéger le captage d'eau potable ;
- Prendre en compte la sécurité incendie existante pour tous nouveaux travaux, installations et aménagements.

## 8. Soutenir la protection et la valorisation du patrimoine

- Inciter la valorisation des loges de vignes, les puits et les fontaines ;
- Maintenir le lavoir ;
- Préserver l'ancien bâtiment de la gare ;
- Valoriser les chemins existants ;
- Permettre l'implantation du bâti en limite d'emprise publique (bâti traditionnel).



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ✓ Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité ; permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ✓ Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

## ✓ Article R151-8

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.

Elles portent au moins sur :



- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement 1**

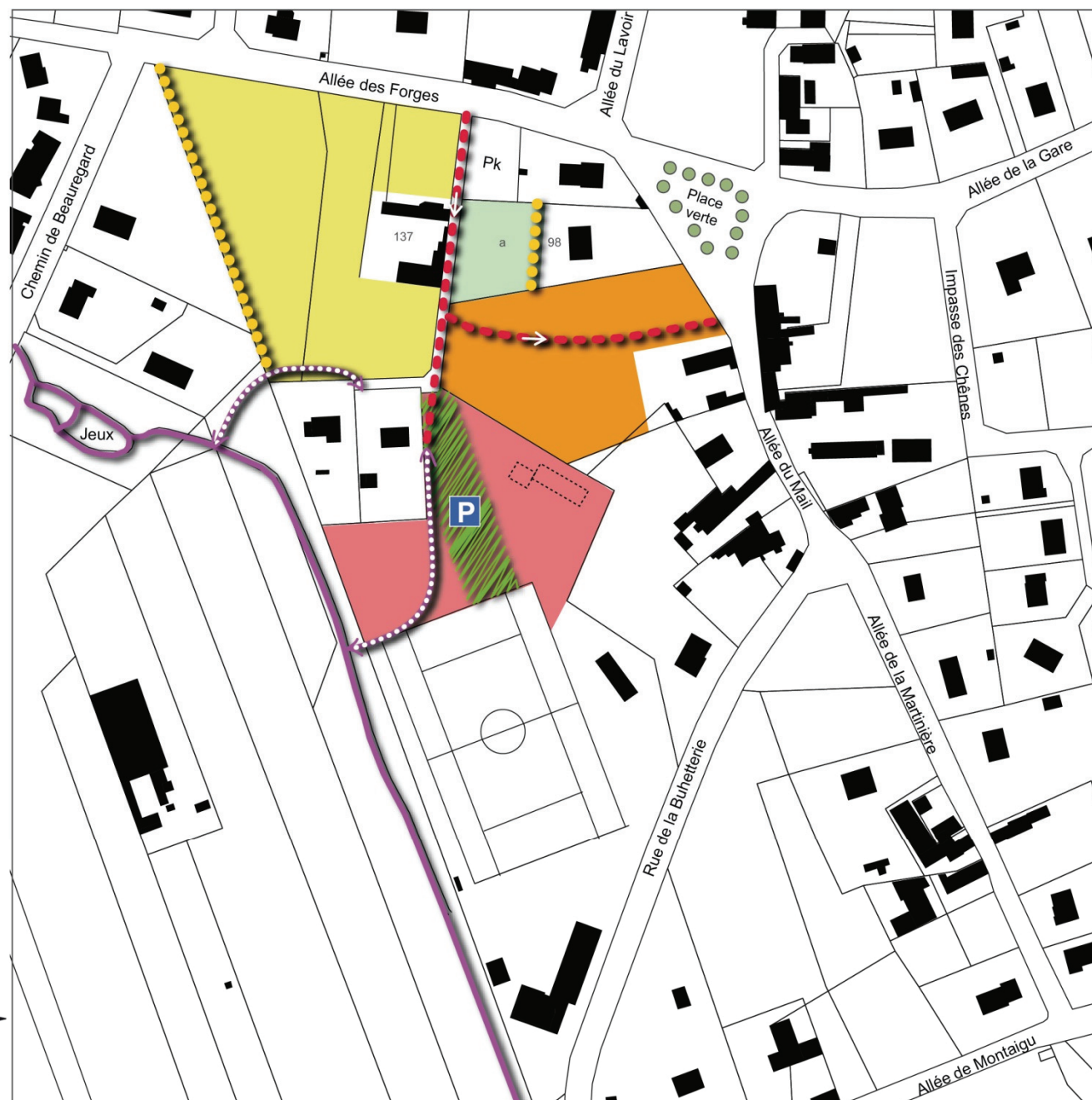
**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Cheminement existant

**Principes d'aménagement :**

-  Phase A
-  Phase B
-  Phase C
-  Phase D
-  Démolition de bâtiment
-  Desserte sens unique
-  Espace public
-  Parking
-  Cheminement piéton
-  Plantation de haie bocagère locale
-  Principe d'emprise dédiée au logement (exclusivement mitoyen)

Potentiel identifié :  
22 logements






Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme


## Orientation d'Aménagement 2

### Éléments existants :

 Bâti existant

### Principes d'aménagement :

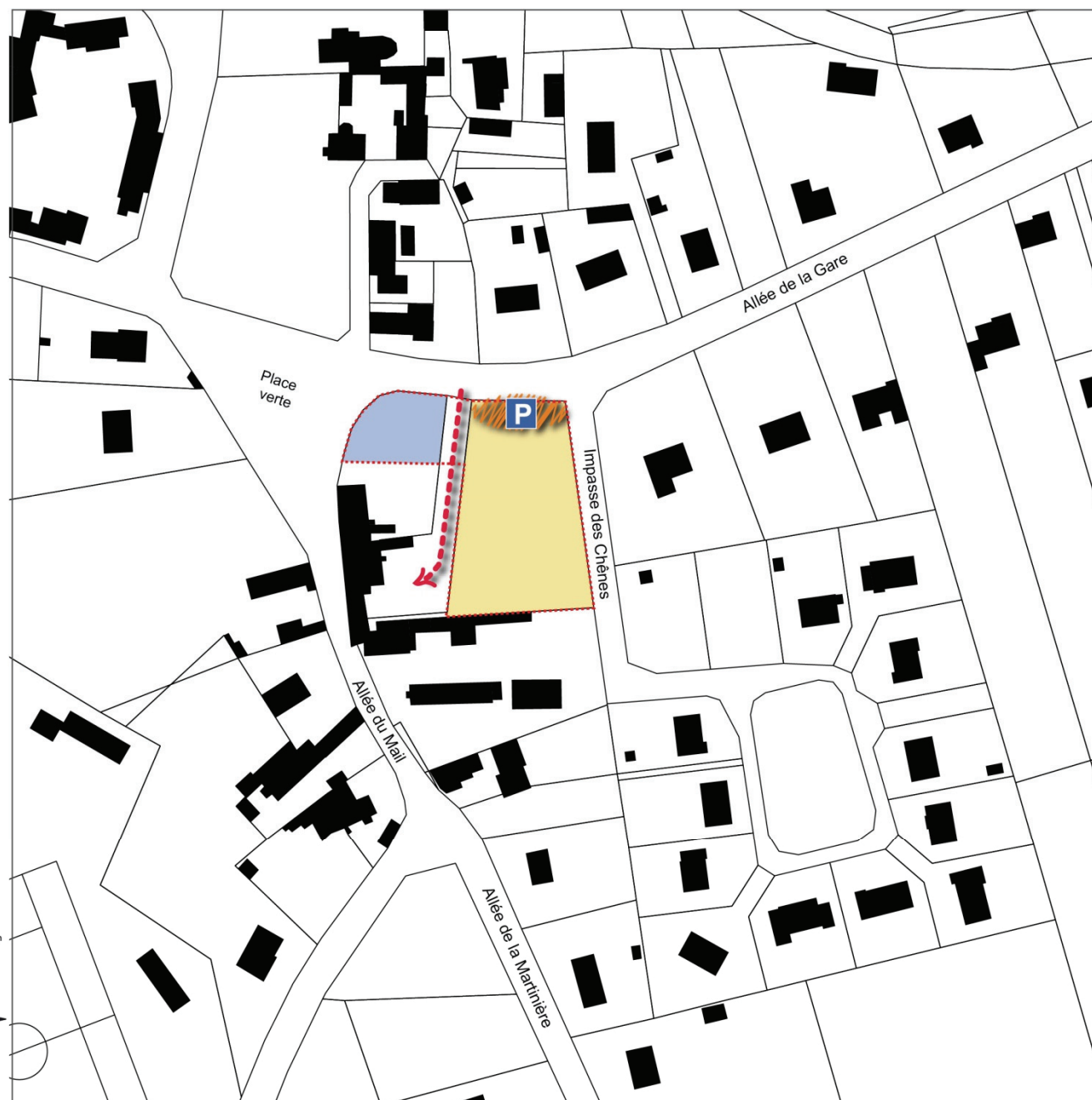
 Emprise dédiée au logement

 Emprise dédiée à un équipement/service/commerce

 Emprise dédiée au stationnement

 Conservation de l'accès existant


Potentiel identifié :  
4 logements (2 lots de 2  
logements mitoyens et de  
plain-pied)



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### 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

Potentiel identifié :  
15 logements



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### 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

Potentiel identifié :  
2 logements



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### 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


Potentiel identifié :  
4 logements



Commune de Ferrière-sur-Beaulieu  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement 6


#### Éléments existants :


 Bâti existant

#### Principes d'aménagement :

 Clôture à dominante végétale (essences locales)

 Accès aux logements mutualisés

 Emprise dédiée au logement

 Principe de réserve foncière pour permettre un accès pour une opération d'aménagement à plus long terme.

Potentiel identifié :  
3 logements





## Plan Local d'Urbanisme



**Commune de Ferrière-sur-Beaulieu**

16 Juin 2016