COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE L'ORNE

Alençon
NORMANDIE

COMMUNE DE

LA FERRIERE-BOCHARD

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION n°2

NOTICE DE PRESENTATION Secteurs : Les Vignes - Les Mérières La Hersonnière - La Rousselière - Les Champs	**1**

Communauté Urbaine d'Alençon
Département Aménagement Urbanisme et du Développement Durable - Service Planification Prospectives
Hôtel de Ville – CS 50362 - 61014 ALENÇON Cedex
Tel : 03 33 32 41 07

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil de Communauté en date du **13 février 2014**
approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de La Ferrière Bochard,

Pour le Président de la Communauté Urbaine,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO

Communauté Urbaine Alencon

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
21 FEV. 2014

Prescription	le	: 25-03-1999
Approbation	le	: 31-03-2005
1ère Modification	le	: 18-12-2008
2ème Modification	le	:

Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION 3

1-1- Modification apportée et justification 5
1-1-1- Objet de la modification et présentation des sites 5
1-1-2- Justification de la modification…… 8

1-2- Procédure 14

1-3- Tableau de surface des zones……15

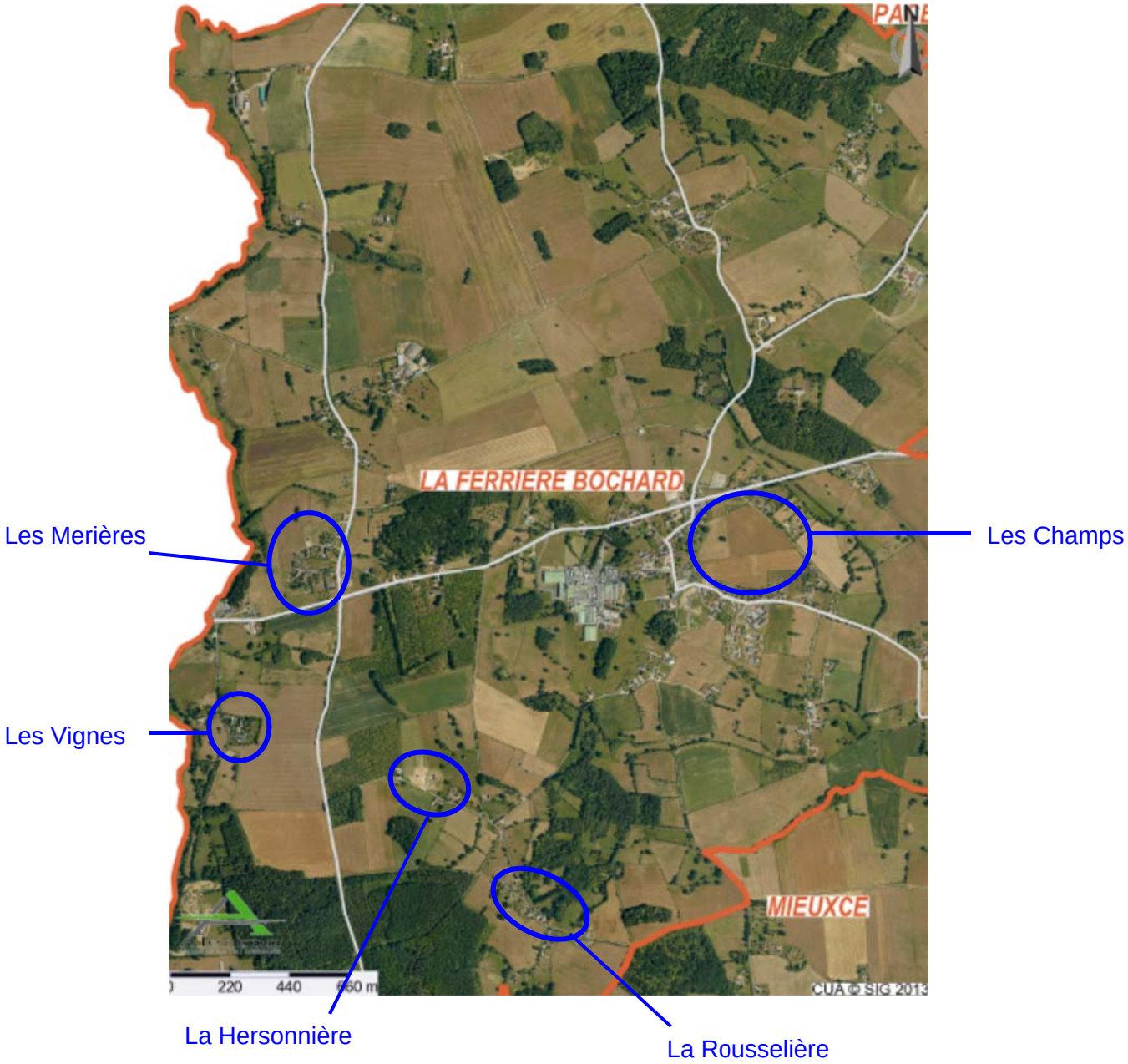
2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 17

1- NOTICE DE PRESENTATION

La commune de La Ferrière-Bochard est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 mars 2005. Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 18 décembre 2008 qui concernait la modification d'un accès à la zone 2AU et la suppression de 2 emplacements réservés.

L'objet de la présente procédure de modification concerne la réduction de plusieurs zones d'habitat diffus 2N ainsi que le redimensionnement de la zone 2AU sise aux Champs et l'ouverture partielle de cette zone à l'urbanisation.

LOCALISATION DES ZONES D'ETUDE



1-1- Modification apportée et justification

1-1-1- Objet de la modification et présentation des sites

La présente modification porte sur plusieurs objets :

- la réduction de zones d'habitat diffus (zone 2N) localisées au niveau des hameaux des Vignes, des Merières, de la Hersonnière et de la Rousselière. Les zones 2N sont réduites car ces secteurs sont insuffisamment desservis par les différents réseaux (eau potable et/ou électricité selon les secteurs) pour pouvoir accueillir de nouvelles habitations. Cela correspond également à une volonté de limiter l'étalement urbain en dehors du bourg.

- le redimensionnement de la zone 2AU sise aux Champs afin de limiter le développement au delà du chemin rural n°9.

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone 2AU.

1-1-2- Justification de la modification

La réduction des zones 2N est destinée à protéger l'espace agricole d'une urbanisation consommatrice d'espace et de limiter l'étalement urbain hors du bourg. Il s'agit de stopper le mitage de l'habitat sur la commune sur des zones éloignées du bourg, des équipements et au regard de l'insuffisance des équipements existants (eau, électricité).

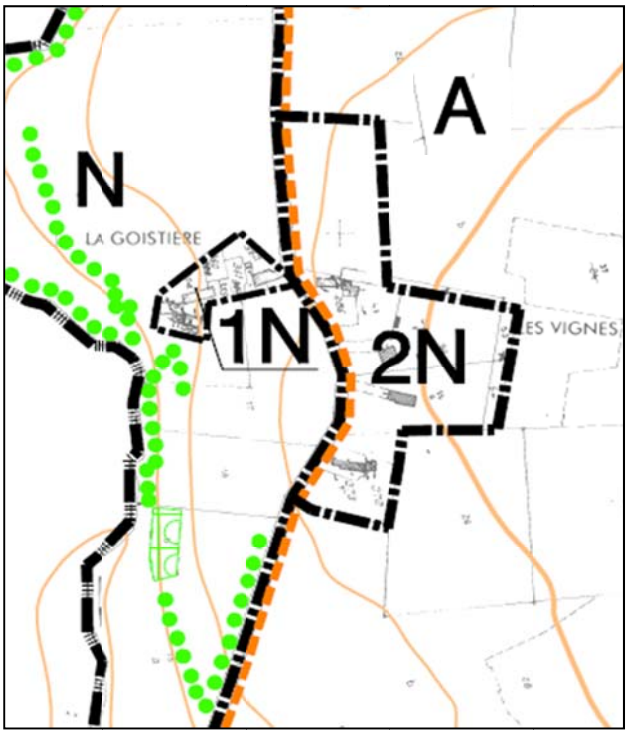
La volonté de la commune de limiter le développement de l'habitat diffus sur son territoire s'inscrit dans la politique de la Communauté Urbaine issue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration et du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en février 2012. En effet, ces documents préconisent la création d'une offre en logements nouveaux adaptée aux besoins des ménages et aux capacités d'accueil des communes tout en préservant les terres agricoles. Le premier objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT, intitulé « vers une armature territoriale qualitative s'appuyant sur la structure agricole et environnementale », stipule qu'il est nécessaire de valoriser l'espace rural en préservant l'activité agricole et en se recentrant autour des bourgs. L'objectif est ainsi de valoriser la place des bourgs dans l'organisation territoriale en privilégiant le développement urbain sur les communes de la Communauté Urbaine d'Alençon en continuité avec les bourgs existants.

Cet objectif s'appuie sur les dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbains, Urbanisme et Habitat et celle portant Engagement National pour l'Environnement qui visent des objectifs d'économie d'espace en diminuant la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de préservation de l'espace agricole pour en assurer sa protection.

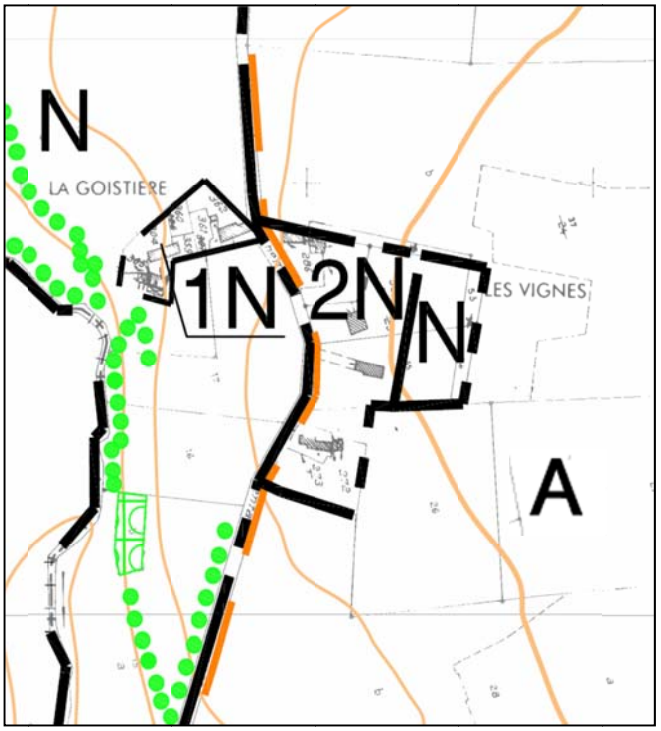
1-1-2 Les Vignes

Il s'agit de réduire la zone 2N : la partie nord du hameau est reclassée en zone Agricole (A), la parcelle concernée étant cultivée et formant un ensemble agricole cohérent. L'arrière des parcelles est reclassé en zone Naturelle puisque cela correspond aux jardins des habitations situées sur le long de la voie communale n°5 et n'ayant pas de vocation agricole.
La zone 2N est réduite pour limiter les possibilités de nouvelles constructions sur ce secteur. En effet, les réseaux d'eau potable et le réseau électrique sont insuffisants pour permettre l'alimentation de nouvelles constructions.

Extrait zonage actuel



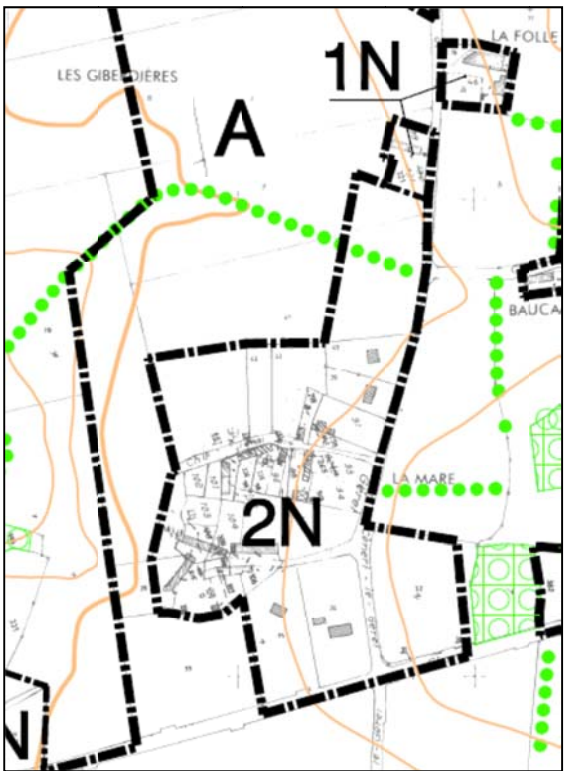
Extrait zonage futur



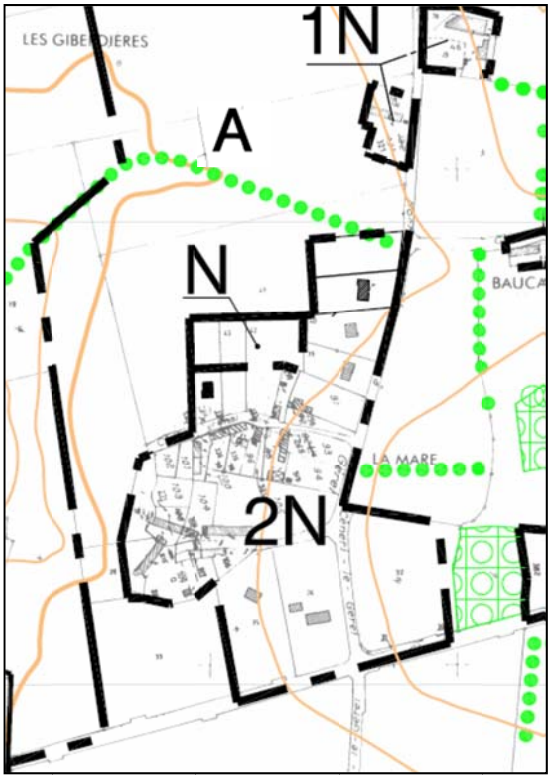
1-1-3 Les Merières

La zone 2N est réduite : la parcelle située le long de la route départementale n°350 est classée en zone Agricole (A) car elle correspond à un secteur cultivé. Les fonds de parcelles, exemptes de constructions et correspondant à des jardins, sont classés en zone naturelle (N).
La zone 2N est réduite car le hameau est insuffisamment desservi par les réseaux et ne peut donc accueillir de nouvelles constructions. Ce reclassement permet de réduire l'impact sur l'espace à vocation agricole en limitant le développement linéaire, consommateur d'espace.

Extrait zonage actuel



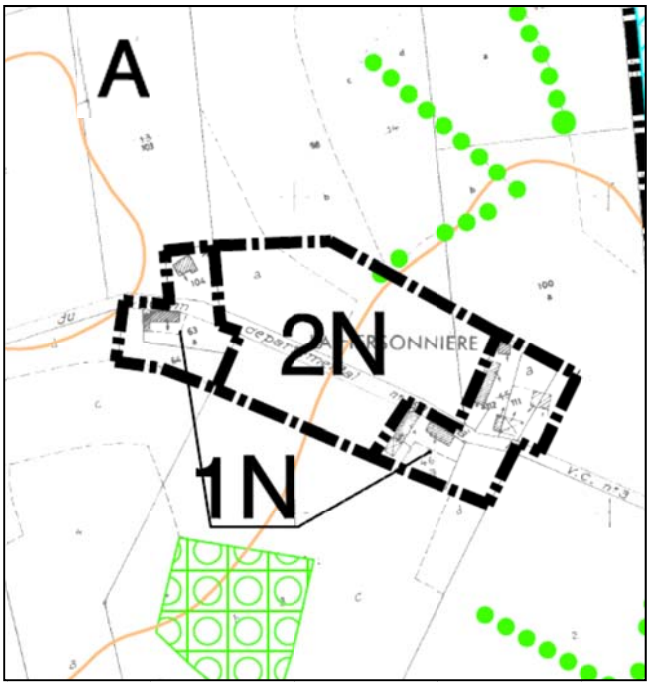
Extrait zonage futur



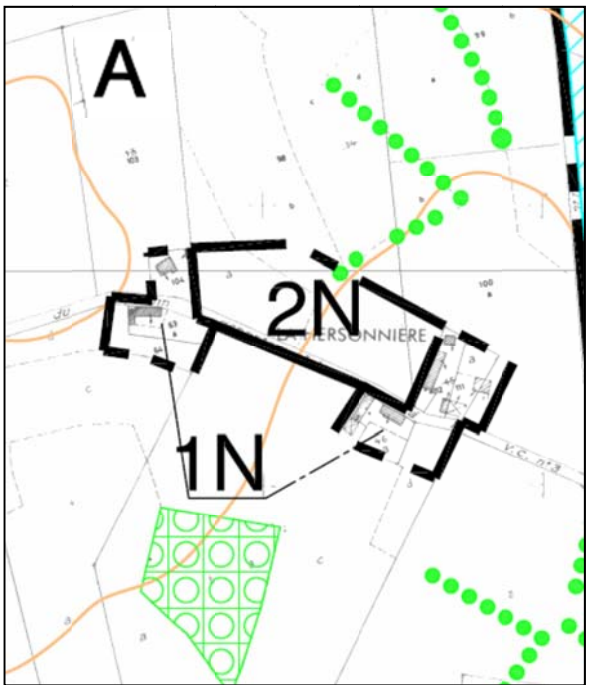
1-1- 4 La Hersonnière

La zone 2N située au Sud de la route départementale n°350 est classée en zone Agricole (A). Il s'agit de limiter le développement de nouvelles constructions dans ce secteur en raison de l'insuffisance des réseaux notamment d'eau potable et des problèmes d'accès (limitation des accès directs sur une route départementale).

Extrait zonage actuel



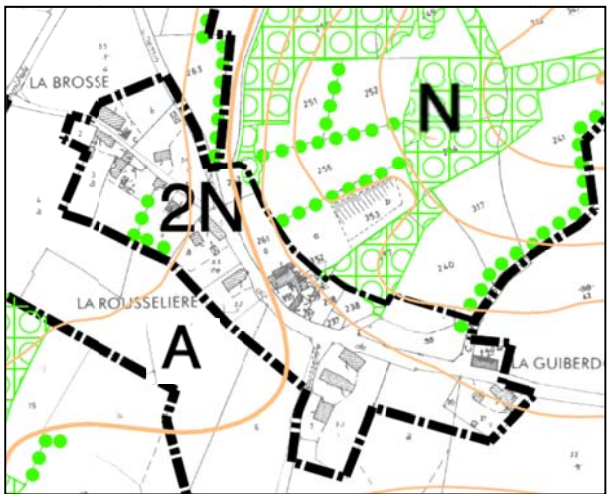
Extrait zonage futur



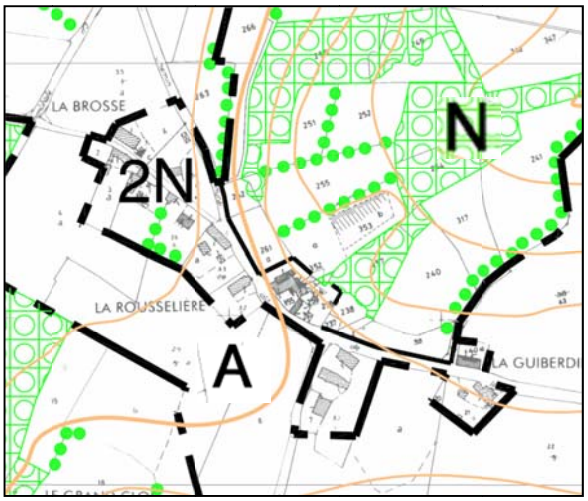
1-1-5 La Rousselière

La zone 2N est réduite pour se limiter aux constructions existantes. Il s'agit d'éviter la construction de nouvelles habitations car le secteur connaît des problèmes d'alimentation électrique. De plus, il est souhaité préservé ce hameau qui ne comprend que des maisons anciennes.
Le Sud du hameau est classé en agricole (A) comme les parcelles alentours et le nord du hameau est classé en zone naturelle (N).

Extrait zonage actuel



Extrait zonage futur



1-1-6 Les Champs

La modification du PLU a notamment pour objet de réduire la zone 2AU. Ainsi la partie située au Nord du chemin rural n°9 est classée en Agricole (A) pour ce qui concerne la partie cultivée et en 1N pour les constructions existantes.
La modification ouvre également une partie de la zone 2AU à l'urbanisation en la classant en 1AU. Le secteur classé en 1AU, propriété de la commune, est d'une superficie de 2,4 Ha. L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne d'orientations d'aménagement notamment par rapport à la desserte et à la végétalisation du secteur.
Le secteur est ouvert à l'urbanisation car la commune ne dispose plus de terrains constructibles (1AU) disponibles et doit pouvoir répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté Urbaine le 9 février 2012.

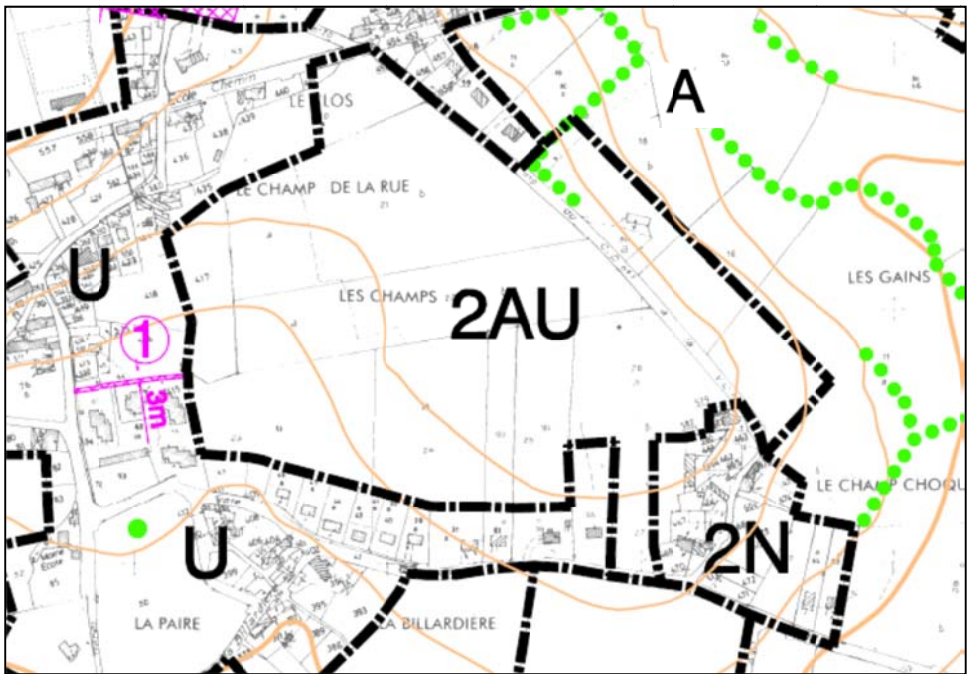
Extrait du PLH : objectifs de construction

	Objectifs sur 6 ans	Moyenne par an
Communes de 2ème couronne	300	50
La Ferrière-Bochard	24-36	4-6

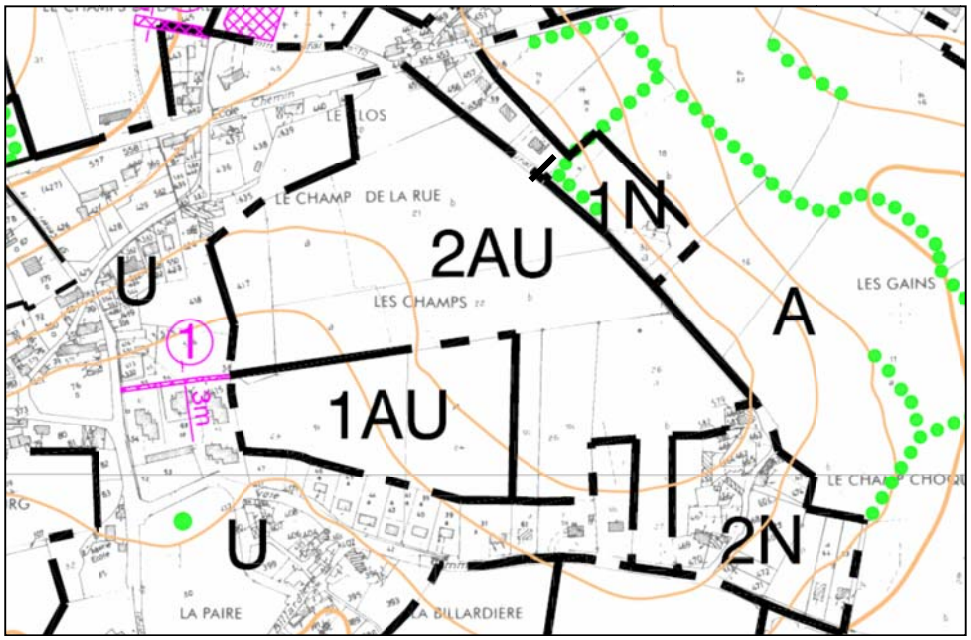
Par ailleurs, le PLH fixe des objectifs de densité. Ainsi, les communes de 2ème couronne doivent respecter une densité minimale de 15 logements/hectare.

L'ouverture partielle de 2,4 hectares va permettre de répondre aux objectifs du PLH sur les 6 prochaines années puisqu'en appliquant la densité minimum de 15 logements/hectare, la zone 1AU ouverte à l'urbanisation doit pouvoir accueillir entre 30 et 35 logements. Cette ouverture répond donc aux objectifs et aux besoins de développement de la commune et aux orientations du PLH et du SCoT en cours d'élaboration.

Extrait zonage actuel



Extrait zonage futur



Des modifications ont donc été apportées :

- **Au règlement graphique (plan de zonage) :** prise en compte des nouveaux zonages
- **Aux orientations d'aménagement :** l'orientation d'aménagement concernant le secteur 2AU des Champs est complétée pour tenir compte de l'ouverture partielle de la zone à l'urbanisation.

1-2- Procédure

Au vue de la délibération de prescription en date du 20 décembre 2012 et conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune de La Ferrière-Bochard,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.

Elle est menée selon les dispositions des articles L.123-13, R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- La présentation et la justification de la modification (annexe au rapport de présentation du PLU)
- Des extraits du zonage avant et après modification,
- Le tableau de l'évolution de la surface des zones,
- L'orientation d'aménagement du secteur des Champs.

1-3 – Tableau de surface des zones

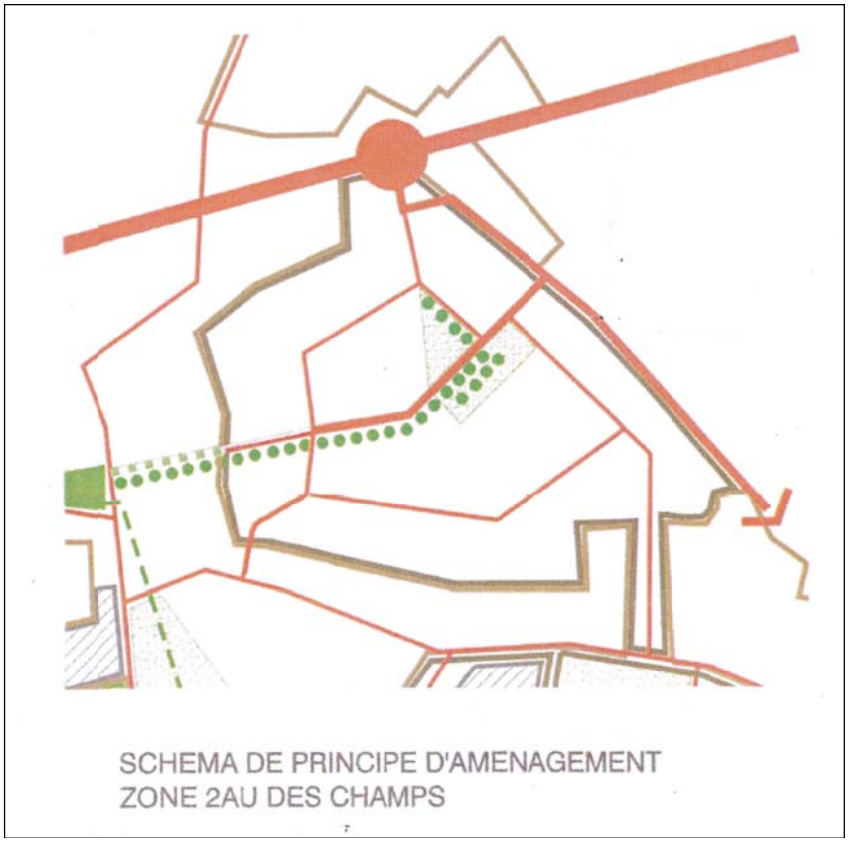
Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le Plan Local de l'Urbanisme modifié ainsi que celles avant modification.

Zones ou secteurs	Désignation	Surfaces avant (Approbation du PLU 31 03 2005)		Surfaces après (Modification n°2)	
		Surface partielle	Surface cumulée	Surface partielle	Surface cumulée
U			18,0		18,0
	Village	14,5		14,5	
U'	Village	3,5		3,5	
UZ			10,2		10,2
	La Pature	10,2		10,2	
1AU			3,6		6
	La Billardière	3,6		3,6	
	Les Champs			2,4	
2AU			18,2		14
	Les Champs	11,9		7,7	
	La Coquelisière	6,3		6,3	
A		648,5	681,6	651,9	685
A'		33,1		33,1	
N			283,9		285,9
	Bois des Jarrias	62,6		62,6	
	Parc du Château	14,4		14,4	
	Sources Roxane	43,2		43,2	
	Vallée du Sarthon Nord	37,9		37,9	
	Bois de la Garenne	109,2		109,2	
	Sud du Bourg	8,3		8,3	
	Les Melliers	8,3		8,3	
	La Rousselière-la Guiberdière			0,7	
	La Mare			0,4	
	Les Vignes			0,5	
	La Hersonnière			0,4	
N'					
1N			25,9		26,6
	La Louvetière de bas	0,4		0,4	
	La Louvetière de haut	1,3		1,3	
	La Jourdrière	0,3		0,3	
	La Métiverie	0,4		0,4	
	La Chauvelière - Les Terriers	2,5		2,5	
	La Chapelinière Gibard	0,6		0,6	
	Pirolle	1,3		1,3	
	La Folle-Barbe Nord	0,3		0,3	
	La Folle-Barbe Sud	0,2		0,2	
	Baucaire	0,5		0,5	
	La Blardière	1,9		1,9	
	La Goistière	0,3		0,3	
	Le Clos	0,2		0,2	
	Mille Mottes	0,2		0,2	
	La Hersonnière Ouest	0,4		0,4	
	Sud du Rebourcey	0,1		0,1	
	La Hersonnière Est	0,6		0,6	
	Saint-Christophe	1,7		1,7	
	La Garancière	1,3		1,3	

Zones ou secteurs	Désignation	Surfaces avant (Approbation du PLU 31 03 2005)		Surfaces après (Modification n°2)	
		Surface partielle	Surface cumulée	Surface partielle	Surface cumulée
1N					
	Le Plessis Nord	0,3		0,3	
	Le Plessis Sud	1,3		1,3	
	La Pierroire	1,6		1,6	
	La Foucaudière	0,5		0,5	
	La Coquelisière	0,6		0,6	
	La Cour	1,7		1,7	
	La Degueneterie	0,3		0,3	
	Les Glavondes (à droite)	0,2		0,2	
	Le Rebourcey (au Nord)	0,2		0,2	
	Le Château	2,0		2,0	
	Le Château (à gauche)	0,3		0,3	
	entre le lac et le Château	0,1		0,1	
	Les Beaumarchais	0,1		0,1	
	Mille Mottes (à gauche)	0,1		0,1	
	Mille Mottes (en bas)	0,6		0,6	
	sous Bruyères	0,2		0,2	
	Est Pierroire	0,5		0,5	
	La Prairie	0,2		0,2	
	L'être Malfrey	0,6		0,6	
	Les champs			0,7	
2N			40,6		36,3
	Le Rebourcey	2,8		2,8	
	Le Fougeret	4,5		4,5	
	La Hugenoterie	1,2		1,2	
	Le Champ Choquet	1,9		1,9	
	La Vesquerie	1,9		1,9	
	La Lermerie	2,3		2,3	
	La Mare	6,8		5,5	
	Les Vignes	2,6		1,3	
	La Rousselière-La Guiberdière	4,2		2,9	
	Les Bruyères	2,8		2,8	
	La Hersonnière	1,6		1,2	
	Les Vesserues	2,0		2,0	
2Na	Le Champ de la Fère	6,0		6,0	
Total zones U			28,2		28,2
Total zones AU			21,8		20,0
Total zones naturelles et agricoles			1032,0		1033,8
Total commune			1082,0		1082,0
Dont espaces boisés classés			152,0		152,0

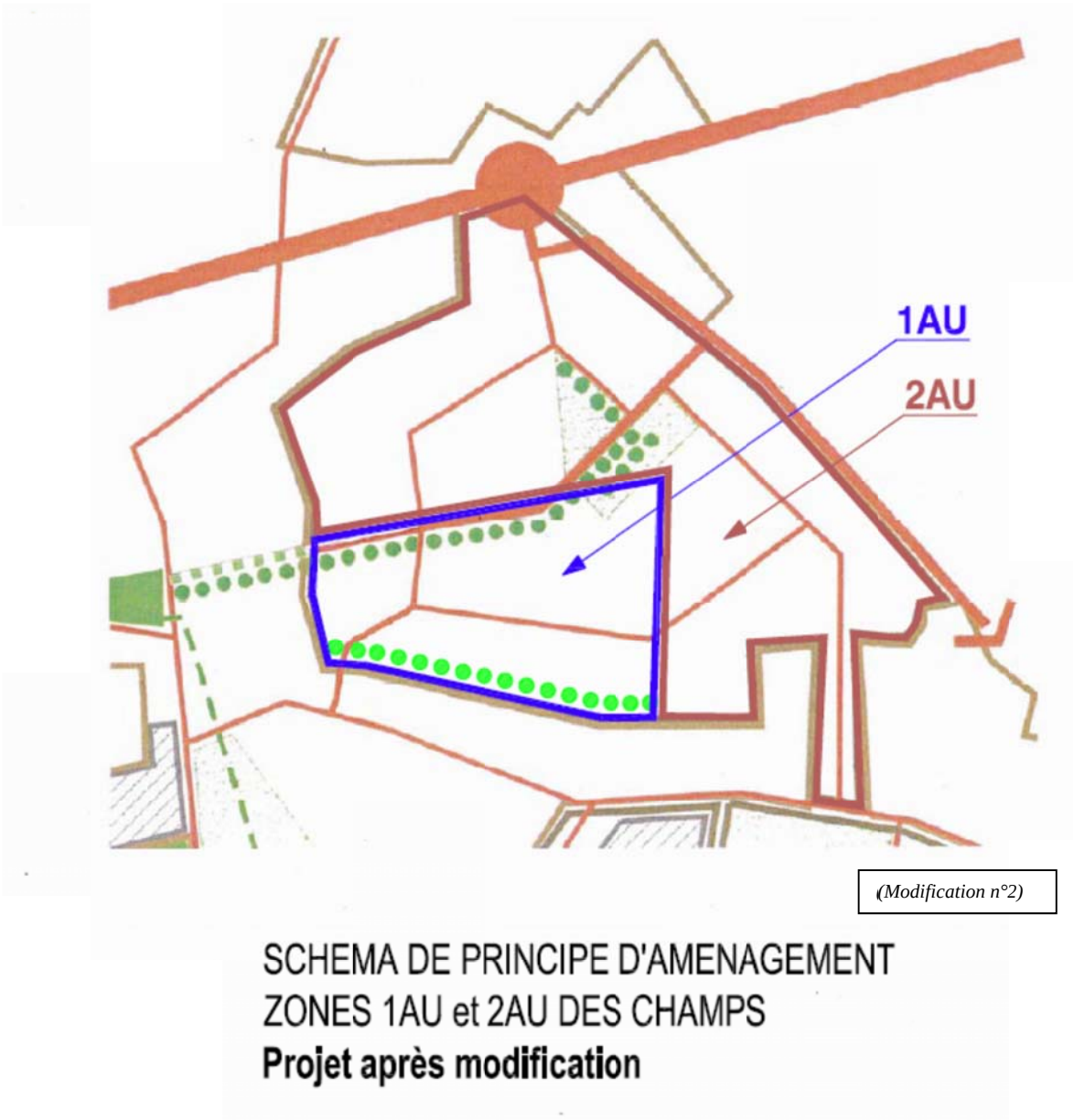
2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Schéma de principe d'aménagement de la zone 2AU Des Champs **AVANT** la modification du PLU



(Modification n°1)

Schéma de principe d'aménagement de la zone 1AU et 2AU Des Champs **APRES** la modification du PLU



Les principes d'aménagement définis pour la zone 2AU des Champs sont maintenus et complétés sur la zone 1AU. Une bande végétalisée est créée comme espace de transition entre les habitations existantes situées le long de la rue de la Billardière et le futur quartier. Conformément au Programme Local de l'Habitat, une densité minimale de 15 logements par hectare devra être appliquée sur ce nouveau quartier d'habitation.