LA FERRIERE

1. Caractéristiques du secteur

Contexte urbain

A proximité du centre-bourg de La Ferrière, les 3 secteurs de projets couvrent des parcelles actuellement dédiées à l'agriculture :

- Le secteur 1, le plus au Sud, donne sur la rue des Loges au Nord-Ouest, et totalise 7 100 m2.
- A l'Est, de part et d'autre de la rue Jehan Crès, les secteurs 2 (1,2 hectares) et 3 (7 100 m2) s'inscrivent dans la continuité du tissu existant, pavillonnaire et peu dense, et s'ouvrent à l'Est et au Nord sur des espaces agricoles.

Les 3 secteurs étudiés sont tous inclus dans le périmètre des 500 mètres autour du monument historique inscrit portant sur l'église de La Ferrière.

Contexte environnemental

La commune de La Ferrière se situe dans la vallée du Lié. Le Lié fait d'ailleurs l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de La Prénessaye.

Les secteurs se situent dans la matrice agrobocagère.

Une zone humide a été recensée, à proximité des secteurs 1 et 3, au Sud.

Contexte agricole

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité de ces secteurs de projet.

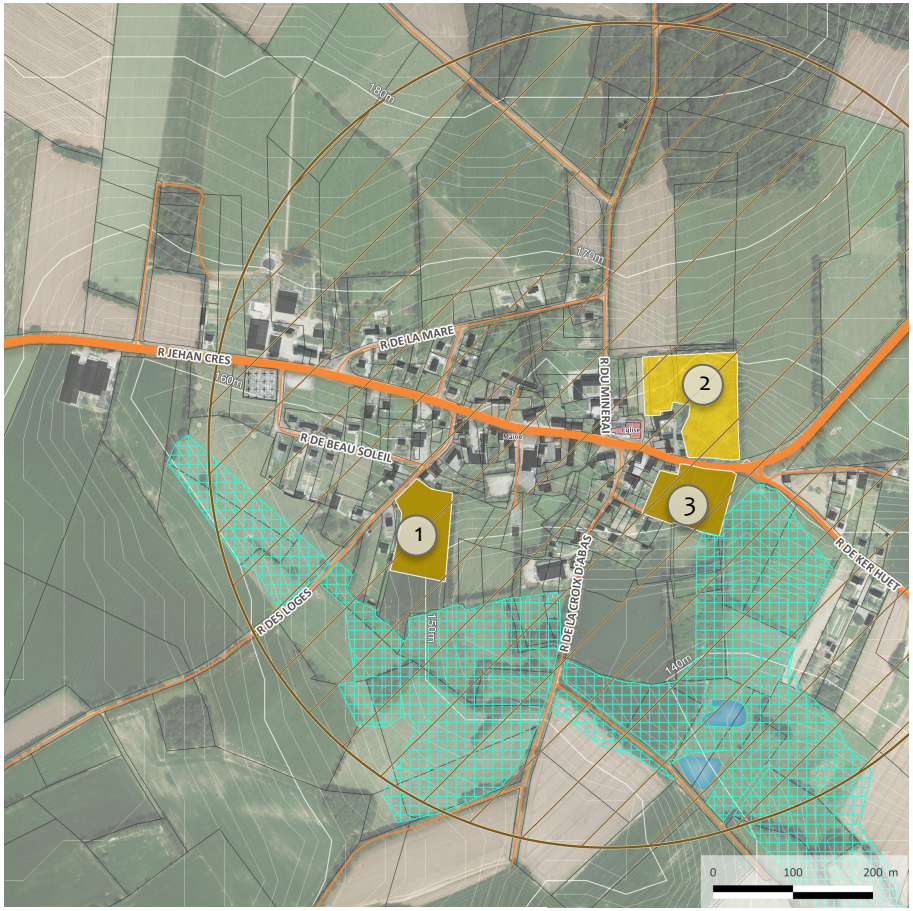
2. Objectifs d'aménagement et programmation

Les différents sites de projet sont tous orientés vers le développement résidentiel, afin de répondre aux besoins en logements de la commune, estimés à environ 24 logements neufs à l'horizon 2030.

Il est prévu que les secteurs 1 et 3, plus facilement mobilisables par la commune, soient les premiers à être urbanisés (horizon 2020).

Sur la commune de La Ferrière, au caractère assez rural, l'offre nouvelle de logements devrait être logiquement constituée d'individuels en accession à la propriété sur des parcelles de tailles diversifiées. Le parc locatif social est constitué de 14 logements représentant 7,1% des résidences principales. Il ne semble pas nécessaire de l'accroître à l'horizon 2030.

Contexte et situation de l'OAP



Périmètre des 500m autour d'un monument historique

Périmètre de protection d'une zone de captage

Zone humide

Axe routier

Secteur de projet Habitat

Secteur de projet Economie

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteurs 1 et 2

Sur ces deux secteurs, de nouvelles trames viaires depuis la rue des Loges (secteur 1) et la rue Jehan Crès (secteur 2) seront créées afin de desservir les logements situés en fond de parcelle. L'accès Sud du secteur 2 devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé, se situant à proximité d'une intersection.

Secteur 3

Une nouvelle trame permettra une liaison entre la rue Jehan Crès et le chemin Saint Laurent. Là également, un aménagement sécurisé sera à prévoir pour l'accès Nord de la parcelle. Un cheminement réservé aux piétons et aux cycles sera créé afin de relier le lavoir existant au Sud-Est de la parcelle à l'Eglise communale.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être conservées, et une nouvelle haie pourra être créée au Sud du secteur 1 pour une transition paysagère douce avec les espaces agricoles environnants.

Au Sud-Est du secteur 3, un espace vert tampon sera créé en limite de la zone humide qui borde le site pour une transition paysagère douce.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Secteurs 1 et 3

Les nouvelles plantations en limite de l'opération, et notamment celles parallèles aux courbes de niveau, amélioreront la continuité de la trame verte et limiteront le ruissellement en vue de la préservation de la zone humide à l'Est (secteur 3) et au Sud (secteur 1). Aucun rejet d'eaux pluviales ne pourra se faire en direction de la zone humide au Sud. Celle-ci devra être préservée de tout impact (drainage, pollutions…).

Secteur 2

Les plantations prévues en lisière, et parallèlement aux courbes de niveau permettront de regagner en biodiversité et de limiter le ruissellement en vue de la préservation de la zone humide à l'Est. Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval, situées sur la rue principale. Il conviendra donc de bien vérifier la capacité du réseau pluvial, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement

- Trame viaire principale et accès
- Trame secondaire (venelles)
- Liaisons douces à créer ou conserver
- Traitement de l'accès routier
- Placette de retournement
- Espace de stationnement
- Espaces publics à créer / placette aménagée
- Elément à préserver
- Cône de vue
- Orientation de la pente
- Haie à conserver
- Haie à créer
- Espace vert tampon
- Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
- Orientation / Emprise préférentielle du bâti