

Le Ferré (35)

Plan Local d'Urbanisme



Etude

Déclaration n°1 de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Historique du PLU

- Plan local d'urbanisme approuvé le 20/02/2020
- Modification simplifiée approuvée le 10/11/2021

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération n° 2025.157.....
en date du 22 septembre 2025.....

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Le Ferré
Monsieur Louis PAUTREL, Maire
23 Rue de Bretagne, 35420 Le Ferré
Tél. 02 99 95 10 33
E-mail : mairie.le.ferre@orange.fr

Objet de la procédure :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Ferré, ayant pour objet de modifier la destination d'une zone urbaine à vocation d'activité artisanale vers la destination habitation, située en continuité Sud de l'agglomération, pour permettre la poursuite d'accueil de nouveaux habitants et la production de nouveaux logements.

Sommaire

RESUME NON TECHNIQUE	2
A- DECLARATION DE PROJET	8
1- Contexte	9
2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable	13
3- Le projet d'aménagement.....	18
4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.....	21
B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	23
D- EXTRAIT DU PADD MODIFIE	30
E- LES OAP MODIFIEES	31
F- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE	35
G- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)	36

RESUME NON TECHNIQUE

Contexte :

La commune de Le Ferré a approuvé son plan local d'urbanisme le 20 février 2020 et procéder à une modification simplifiée en 2021. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU affiche notamment pour objectif d'atteindre les 780 habitants au terme du PLU, en privilégiant la densification du tissu bâti et sans empiéter sur les terres agricoles.

Depuis la mise en application du PLU, la commune n'est pas parvenue à obtenir la maîtrise du foncier mobilisable en densification et les propriétaires ne montrent la volonté de céder du foncier. Le PLU de Le Ferré est applicable depuis quatre ans et la commune doit faire face :

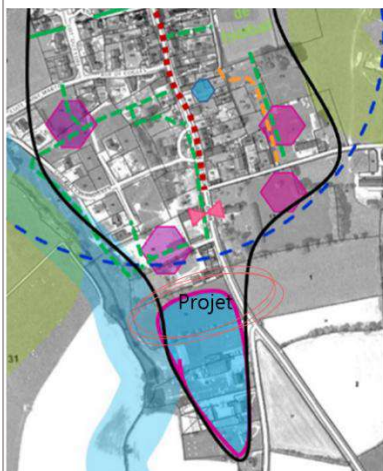
- Au blocage du foncier constructible par les propriétaires,
- Au besoin de terrain constructible et d'offre de logements, pour répondre aux demandes enregistrées en mairie.
- A la nécessité de permettre le renouvellement de la population pour assurer le bon fonctionnement des équipements et services proposés.

Objet de l'étude :

Le Ferré a la maîtrise foncière d'une parcelle située en continuité Sud de la zone urbaine mixte, actuellement identifiée en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques. Elle souhaite changer la destination de cette parcelle par un reclassement en zone urbaine mixte de manière à permettre la mise en œuvre d'un lotissement. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il est nécessaire d'effectuer :

- **Une procédure de déclaration de projet** ayant pour objet d'adapter la limite entre la zone urbaine mixte et la zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques ;
- **Une mise en compatibilité du PLU** visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage, l'adaptation du document graphique du PADD et d'une orientation textuelle, l'adaptation de l'OAP existante et l'intégration d'une nouvelle OAP définie pour la zone ouverte à l'urbanisation.

Le PADD : une « traduction spatiale des orientations du PADD » identifie de manière assez précise la limite entre la ZA des Buissonnets et la limite de la zone urbaine.



Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales :

- 100m siège d'exploitation agri.
- Densification de la ZA des Buissonnets
- Opération de renouvellement à vocation d'activités

L'OAP 6 : une « traduction spatiale des orientations du PADD » identifie de manière assez précise la limite entre la ZA des Buissonnets et la limite de la zone urbaine.

6- La Roberge – zone d'activités

Schéma d'aménagement et principes :



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;

- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.



Les déplacements

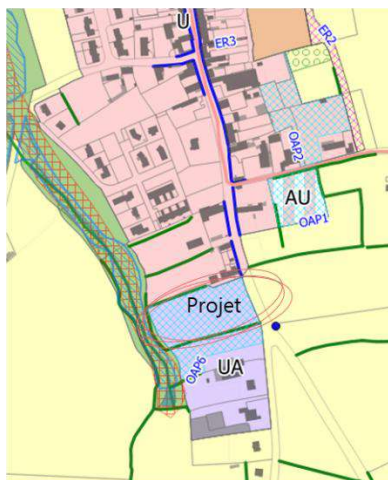
La voie de desserte : L'accès au secteur se fera depuis la Rue de Normandie (RD798). Les accès individuels ou voie de desserte interne sont non définis et pourront être recommandés par la collectivité en fonction des besoins présents.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : Le développement urbain de ce secteur participera à transformer l'entrée de bourg. Une attention particulière devra être apportée au traitement de la façade sur la route départementale. Un premier plan paysager, intégrant un cheminement pourra être aménagé.

Côté vallon, la frange avec la campagne environnante sera plantée d'une haie bocagère ou d'un verger pour assurer une transition douce et minimiser la présence visuelle des constructions.

Le plan de zonage : la parcelle est comprise en zone urbaine d'activités UA

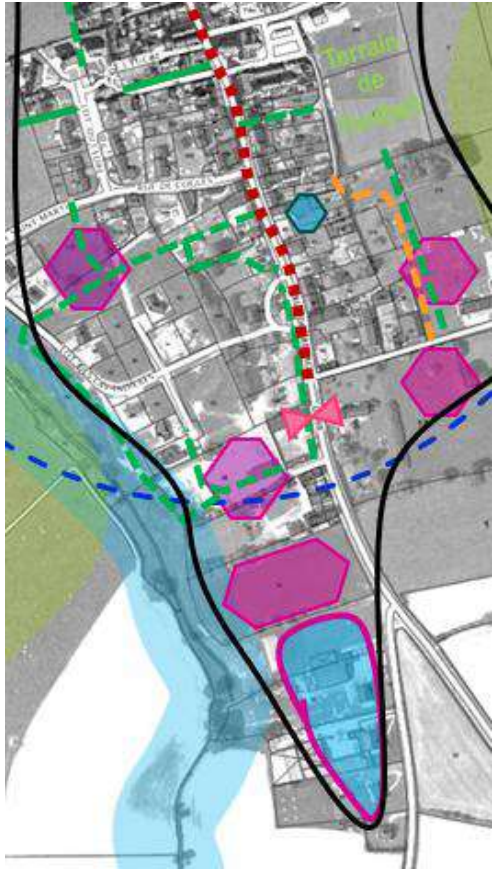


L'intérêt général du projet :

La projet pour objet de permettre la poursuite de la mise en œuvre des objectifs d'accueil de nouveaux habitants figurant au PADD du PLU. Aujourd'hui, la commune de Le Ferré n'a plus de terrain constructible à proposer et elle a constaté une nouvelle baisse de sa population dont l'évolution a été positive de 1999 à 2021. La réalisation d'un nouveau lotissement est nécessaire pour répondre aux demandes enregistrées en mairie et assurer la vitalité engagée du bourg, notamment ses commerces et la MAM ouverte en janvier 2024.

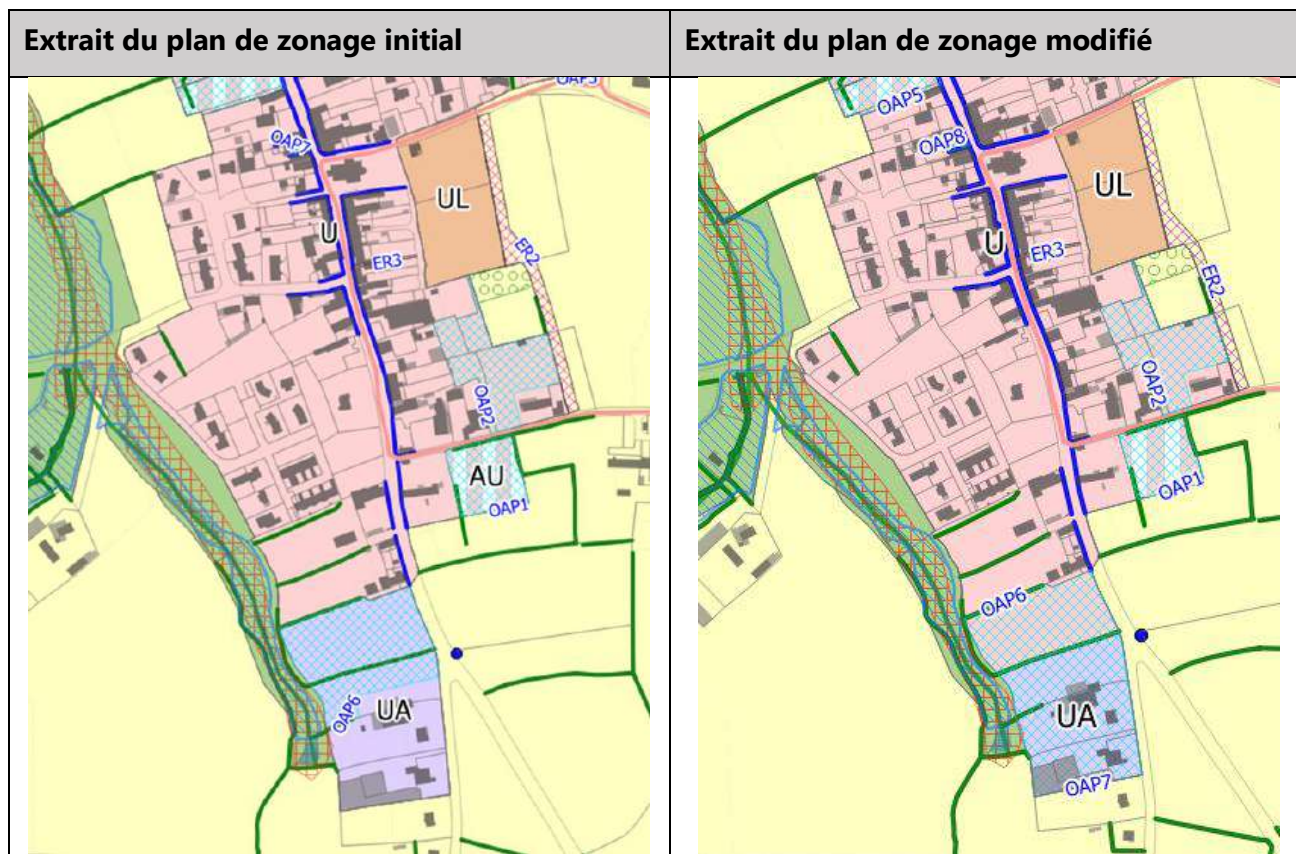
Les adaptations apportées au PLU

Adaptation du schéma d'illustration du PADD

Extrait du document initial	Extrait du document modifié
	
Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées:  Périmètre de 300 mètres de rayon  Reconquête des logements vacants  Opérations nouvelles  Finalisation d'opération en cours  Densification	Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales :  100m siège d'exploitation agri.  Densification de la ZA des Buissonnets  Opération de renouvellement à vocation d'activités

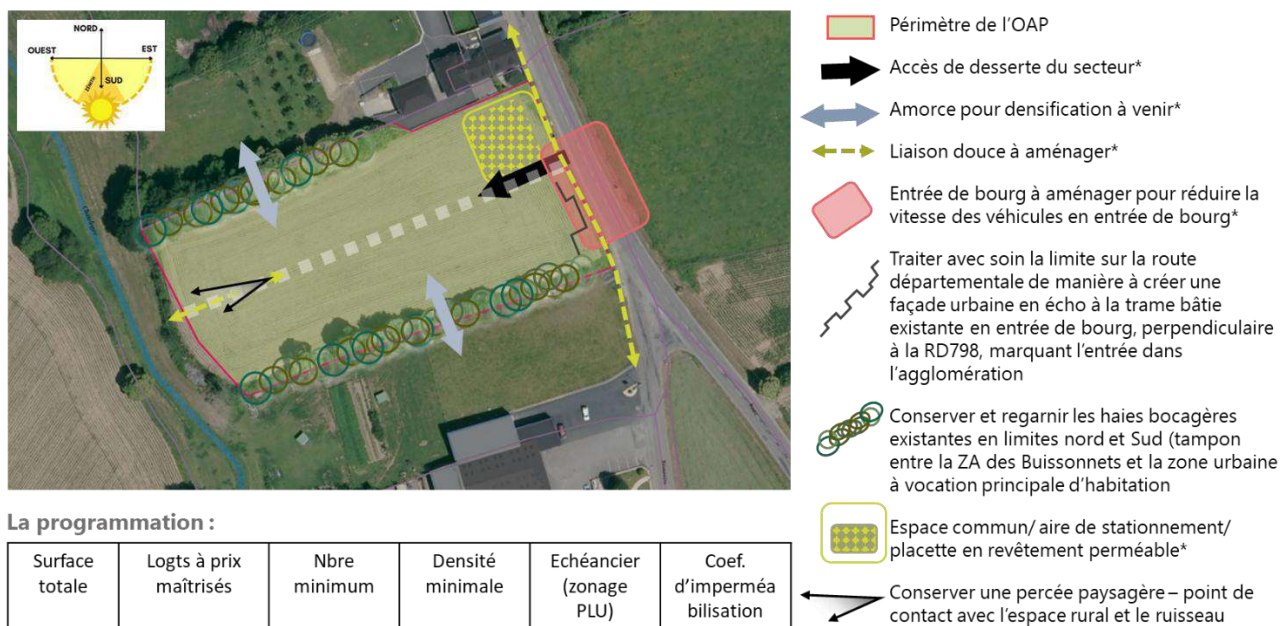
Pour plus de détail, voir la p24 de la notice.

Adaptation du règlement graphique



Adaptation des OAP

Voici le schéma d'aménagement envisagé pour la zone ouverte des Buissonnets, qui remplace l'OAP6 définies initialement. Une OAP n°7, dédiée à la zone d'activité, est maintenue et ses limites sont adaptées.



Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

Le PLU de Le Ferré a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis délibéré porte le numéro 2019-007300 est jointe en annexe. Les demandes d'amélioration du PLU portait sur :

- La préservation de la trame verte et bleue,
- La gestion des eaux usées et l'aménagement des STECAL,
- L'amélioration de la détermination des besoins en logements.

Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
Milieux naturels et biodiversité	L'aménagement de la zone urbaine, sur une surface de 7300 m ² environ, va provoquer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Les zones humides : sans impact La trame bocagère : il est prévu un renforcement de la trame bocagère existante sur le site.	C : La surface urbaine est identique avant/après procédure, passant d'une destination urbaine à vocation d'activité à une destination urbaine à vocation d'accueil de logement. E : Les haies et le patrimoine naturel de la zone ouverte à l'urbanisation sont préservés et identifiés au schéma d'aménagement. Une prescription complémentaire vise à renforcer la qualité des haies existantes par un regarnissage.
Espaces agricoles	Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées, il est toutefois mis fin à un bail précaire.	C : l'emprise du projet est actuellement mise à disposition d'un exploitant agricole via un bail précaire. La parcelle représente 1,8% de cette exploitation et est sans impact sur la stabilité économique de cette dernière.
Consommation foncière		
Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)	Augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle	E : les objectifs d'accueil de population sont maintenus, ainsi les incidences sur les surfaces imperméabilisées et l'augmentation de la consommation d'eau restent identiques au document du PLU initial. C : La commune ajoute, grâce à la définition de la nouvelle OAP, un coefficient de limitation de l'imperméabilisation.
Climat, air, énergie	Adaptabilité du projet aux changements climatiques	E : L'OAP sectorielle définie privilégie l'implantation des constructions orientées sud et la limitation des déplacements motorisés (développement du réseau de mobilité douce).
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Impact des constructions réalisées	R : des règles d'aspects figurent au règlement littéral ainsi que des prescriptions d'implantation au schéma sectoriel, respectant l'implantation en front bâti et perpendiculaire à la voie principale, en écho aux caractéristiques locales d'implantation.

Risques naturels et technologiques	Aucun	/
Nuisances sonores	Aucune en dehors de la réalisation des travaux	/
Déchets	Augmentation des déchets attachés à l'augmentation de la population.	C : les objectifs d'accueil de population sont maintenus, ainsi les incidences sur l'augmentation de la production de déchets a été anticipé au PLU initial.

A- DECLARATION DE PROJET

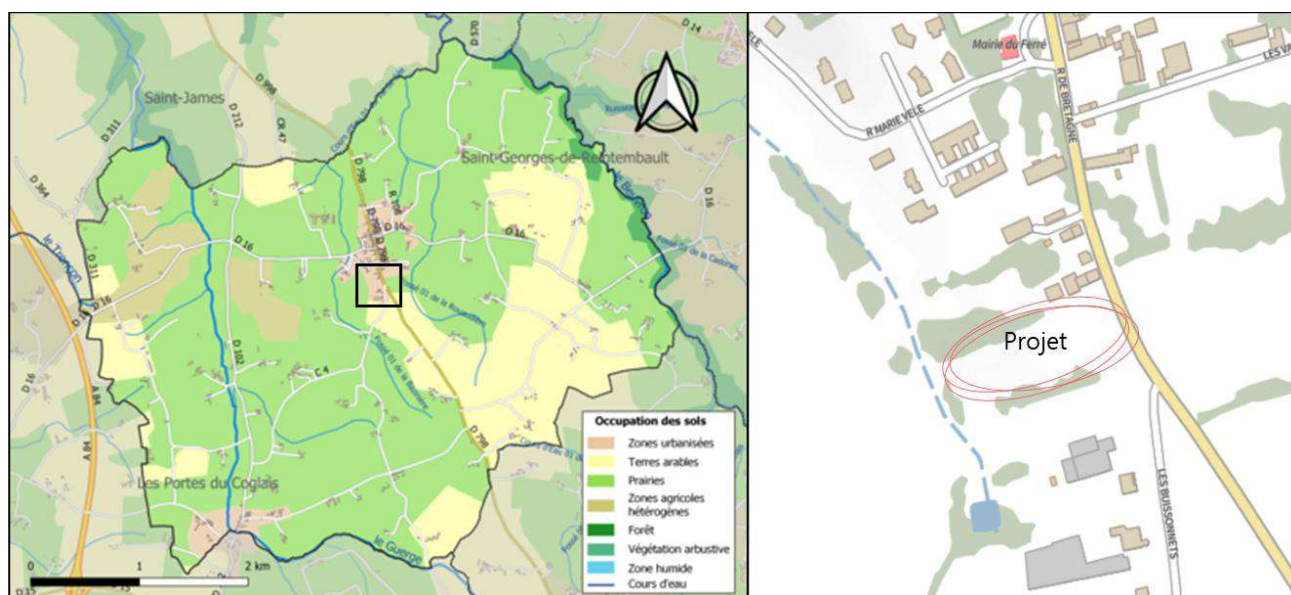
1- Contexte

1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux :

1.1.1- Le plan local d'urbanisme applicable

La commune de Le Ferré a approuvé son PLU le 20/02/2020. Depuis le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée en 2021, qui avait pour objet la correction d'une erreur matérielle constatée au plan de zonage du PLU.

La commune de Le Ferré est située au sein de Fougères agglomération, qui assure l'ensemble des compétences imposées par la législation en vigueur et notamment la compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie ».



La commune de le Ferré, depuis l'approbation de son PLU en 2020, a accueilli de nouveaux habitants au sein du lotissement des Lavandières, où une opération de logements a été réalisée en partenariat avec Fougères Habitat, et l'ensemble des lots ont été vendu. Des logements vacants ont été acquis et la commune engage des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé en cœur de bourg.

Le PLU défini a pour objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants par densification du tissu bâti. Toutefois, toutes les parcelles sont des jardins et appartiennent à des particuliers. Depuis 2020, il n'a été effectué aucune vente et la commune n'a été informée d'aucun projet. Le Ferré subit une situation de blocage pour l'accueil de nouveaux habitants, malgré sa volonté de respecter les objectifs nationaux et la législation en vigueur de limitation de la consommation d'espace.

La commune a la maîtrise foncière d'une parcelle située en entrée Sud de l'agglomération actuellement comprise en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques. La présente procédure a donc pour objet de permettre la réalisation d'une opération de lotissement dont la destination principale sera le logement. Ce nécessite :

- D'adapter le plan de zonage et d'intégrer une parcelle comprise en zone urbaine à vocation d'activités en zone urbaine mixte,
- De redéfinir les limites et l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6, du secteur des Buissonnets.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

Thématiques	Objectifs	Compatibilité du projet
1- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées	Enrayer la baisse de population observée depuis 2013 Atteindre les 780 habitants en 2028.	La production de logements à accession à la propriété et en location à vocation sociale participera à la poursuite de gain de nouveaux habitants
2- Arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et de l'identité rurale de Le Ferré	Favoriser la reprise des logements vacants du bourg Proposer des espaces nouveaux à la construction	Il est fixé des données chiffrées de modération de la consommation d'espace : - 2 ha à vocation d'habitation, - 1 ha à vocation d'activités, Le PLU s'inscrit donc dans la 'trajectoire ZAN' Une densité minimale de 15 log./ha à respecter.
3- Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferré : son paysage, sa trame verte et bleue, son patrimoine bâti, sa qualité environnementale.	Préserver la qualité paysagère de Le Ferré	Le projet est situé en entrée d'agglomération, avec une perspective sur le clocher, une sensibilité à intégrer dans la conception du projet.
4- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales, source d'emplois : artisanales, agricoles et touristiques	Valoriser et renforcer l'offre de commerce de proximité Prévoir le développement des activités économiques artisanales et touristiques	L'augmentation de la population participera à la vie économique des commerces du cœur de bourg. La réduction de la zone UA au profit d'une opération à vocation d'habitat n'entachera pas le dynamisme économique et la capacité d'accueillir de nouvelles activités : des bâtiments d'activités sont aujourd'hui vacants et laisse l'opportunité à une nouvelle activité de s'installer.
5- Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie	Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés	L'opération d'aménagement envisagée est située à 200mètres de la mairie

Ainsi cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU respect les objectifs affichés au PLU initial.

Toutefois, le projet nécessite la mise en œuvre :

- D'une déclaration de projet visant l'adaptation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.
- D'une mise en compatibilité du PLU avec la procédure de déclaration de projet en vue d'adapter les pièces suivantes, constitutives du PLU : la carte d'illustration des grandes orientations du PADD, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation.

1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fougères :

Le SCoT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010 et en cours de révision. Le document d'orientations générales (DOG) s'articule autour de quatre grandes thématiques dont voici quelques extraits :

Thématiques	Objectifs	Transcription sur le Ferré
1-L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques	Organiser le développement économique – structurer et hiérarchiser les parcs d'activités Renforcer l'agglomération Fougèraise Maintenir des liens forts entre l'activité agricole et les industries agro-alimentaires	Préserver l'activité agricole existante Les autres thèmes sont sans objets
2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.	Concilier identité, attractivité solidarité et durabilité. La qualité et la répartition de l'offre de commerces, d'équipements et de services constituent des leviers importants (...).	Développer l'offre en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des habitants d'une part, hiérarchiser et polariser l'offre pour ne pas diluer les fonctions sur l'ensemble du territoire.
3- Une offre de services et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement.	Développer une offre commerciale, d'équipements et de services collectifs répondant aux nouvelles attentes de la population et aux exigences en matière de cohésion territoriale. Renforcer le maillage territorial.	Valoriser l'identité du territoire : patrimoine bâti
4- Un environnement à préserver et à valoriser pour en faire un véritable atout.	Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau, Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles (inondation) Élaborer une stratégie en faveur des énergies renouvelables	Préserver l'environnement, veiller à développer une gestion harmonieuse. Permettre la mise en œuvre de projets ayant recours aux énergies renouvelables.

Ainsi, la définition du projet de création d'un lotissement en zone urbaine intègre les objectifs affichés au DOG pour assurer la compatibilité du projet communal avec les objectifs définis au SCoT du Pays de Fougères.

1.2- Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet :

Le projet d'adaptation du PLU n'est pas compatible avec le schéma global figurant au PADD du PLU. Le code de l'urbanisme prévoit, article L.153-31 (extrait) « I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; »

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU) n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'adaptation du projet d'aménagement et de développement durables, il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33 du CU, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

Ainsi, il est proposé le recours à une procédure de déclaration de projet ces projets entrant dans le champ d'application des articles L.153-54 à L153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. En effet, la commune est compétente en matière de PLU et aura :

- A se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en œuvre du projet, visant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'accueil de nouveaux habitants,
- A justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation, la commune étant propriétaire de la parcelle n°ZB90, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU.

1.3- Le caractère d'intérêt général de l'opération

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'« intérêt général » :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre **un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Ainsi, la réalisation de ce projet d'adaptation de la limite Sud entre la zone urbaine mixte et la zone urbaine à vocation d'activités économiques revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- En matière de mise en œuvre du projet urbain : la commune de Le Ferré a retenu, dans son projet de développement urbain communal validé en 2020, plusieurs secteur d'urbanisation/densification possibles. Mais tous ces micro-secteur (moins de un hectare), appartiennent à des particuliers ayant de grands voire de très grands jardins. Au bout de 4 ans d'application du PLU, aucune vente ou projet d'aménagement n'a eu lieu. La commune a besoin, dès à présent de proposer des terrains à la construction afin de maintenir une offre en la matière, l'équilibre du prix du foncier et le bon roulement/renouvellement de sa population.
- En matière de maintien des activités économiques : La commune a besoin, dès à présent de proposer des terrains à la construction afin de maintenir sa dynamique d'accueil de nouveaux habitants, dynamique qui participe au maintien et au développement des commerces locaux.
- En matière de maintien des équipements collectifs : le bon roulement/renouvellement de sa population participe aussi au maintien du fonctionnement de l'école et des services communaux, notamment de la toute récente MAM, ouverte en janvier 2024.

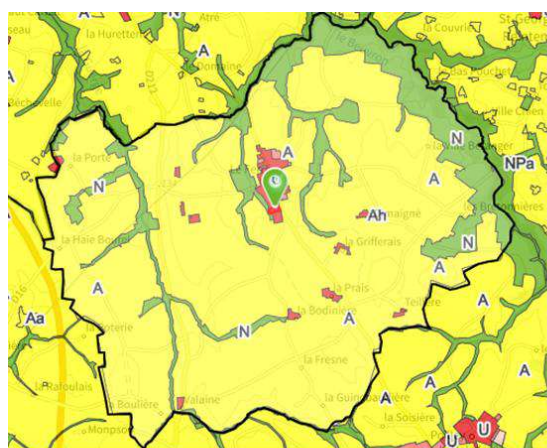
Cette déclaration de projet revêt donc un caractère d'intérêt général pour la poursuite de la mise en œuvre du projet communal défini en 2020 et la préservation des sensibilités paysagère d'entrée d'agglomération.

2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable

2.2- Le PLU applicable :

Voici des extraits du plan de zonage du PLU applicable de Le Ferré, ainsi que la situation et le secteur ayant fait l'objet de la présente étude.

Au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris en urbaine UA, à vocation d'accueil et de développement des activités économiques. Il est situé en entrée Sud de l'agglomération. Il est bordé de haies identifiées et protégées au titre des continuités écologiques. Il est aussi compris dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°6, dédiée à la zone d'activités des Buissonnets.

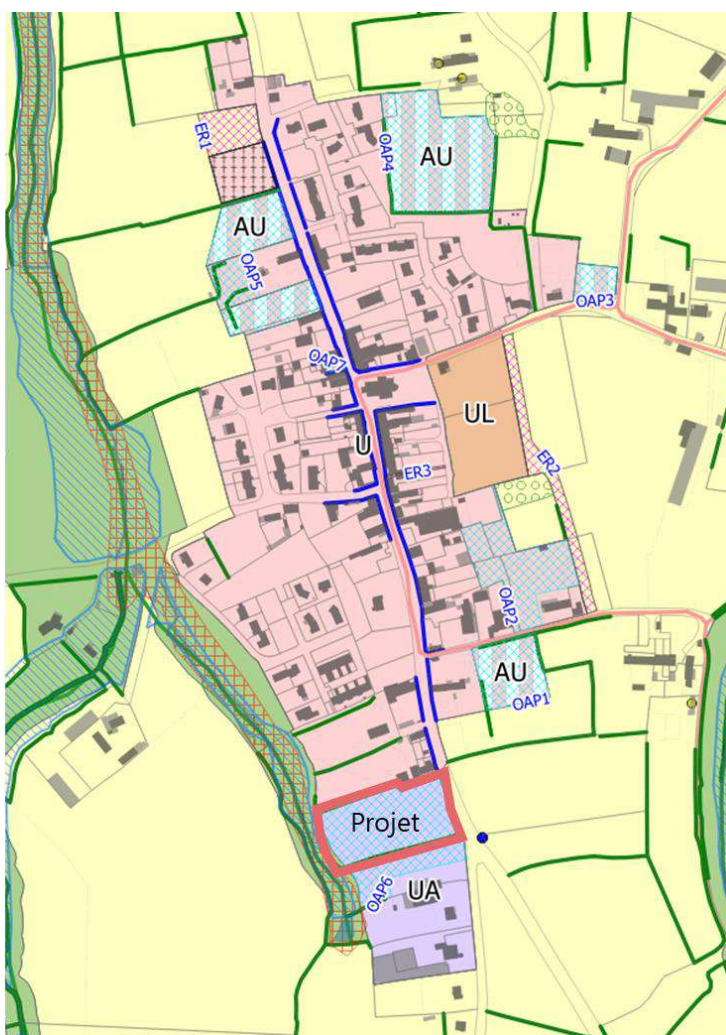


Zonage

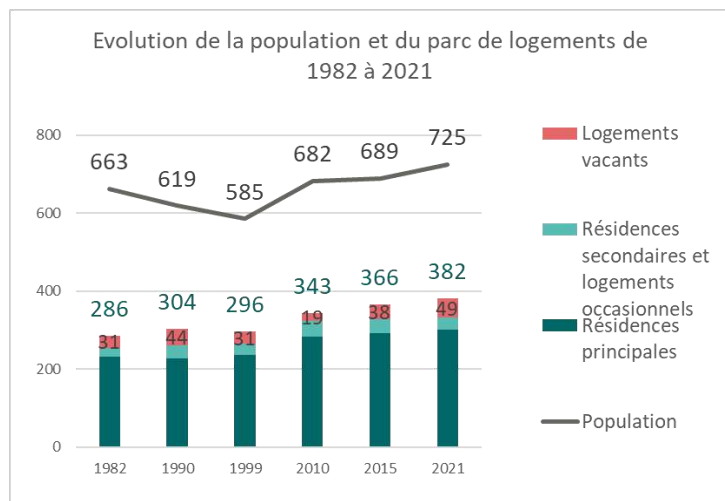
- U - zone urbaine mixte (logements et activités compatibles avec la proximité de logements)
- UA - zone urbaine à vocation d'activités économiques
- UE - Zone urbaine d'équipements collectifs
- AU - zone urbaine mixte (logements et activités compatibles avec la proximité de logements)
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Zone naturelle constructible : Na (activité économique); Nt (tourisme - loisirs)

Prescriptions complémentaires

- Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
- Emplacement réservé
- Elément de continuité écologique - parcelle boisée (L.151-23 du CU)
- Patrimoine bâti (L.151-19 du CU)
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (après avis conforme de la CDPENAF)
- Linéaire bâti à conserver (façade, mur et muret de clôture en application du L.151-19 du CU)
- Voies, chemins à conserver et à créer (L.151-38 du CU)
- Continuité écologique - trame bleue (L.151-23 du CU)
- Eléments de continuité écologique et trame verte (L.151-23 du CU)



2.2- Le contexte démographique :



Après avoir connu une baisse de son effectif d'habitants, la commune, à partir de 2010 a connu une croissance régulière. Elle s'élève à +0.9%/an entre 2015 et 202, correspondant à un gain annuel de 6 habitants par an.

En parallèle, le parc de logements a augmenté de deux logements par an. On observe aussi une augmentation du nombre de logements vacants au même rythme = 2 log./an.

La commune précise qu'il y a eu une sorte de deuxième effet Covid : des personnes extérieures au territoire ont acheté des logements à la sortie de la crise sanitaire. Mais

à ce jour, ces constructions n'ont pas fait l'objet de travaux et ne sont pas occupées. Voici une explication de cette augmentation du nombre de logements vacants.

En 2024, la commune connaît une légère baisse d'habitants car il y a eu de nombreux décès qui n'ont pas été compensés par les installations. Et parallèlement, la commune n'a plus d'offre de logements ou de terrain constructibles à proposer.

Sur l'année 2024, elle a enregistré en mairie, 10 demandes de logements à vocation sociale.

En réponse à cette demande, deux logements vont être construits dans le lotissement des Lavandières (démarrage du chantier le 22/07/2024) et 4 logements seront produits par réhabilitation de l'immeuble situé au 13/15 rue de Bretagne (livraison prévue en septembre 2025).

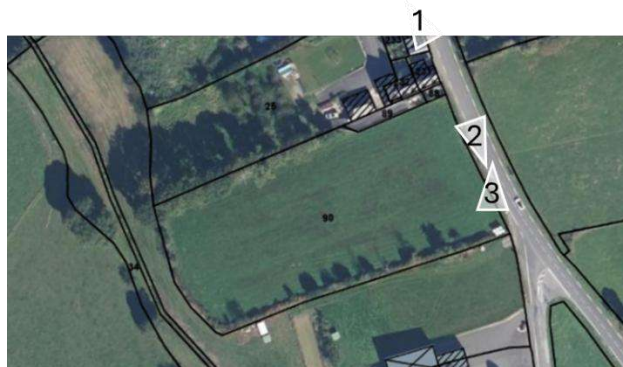
La commune prévoit, en complément, la réalisation d'un petit collectif au sein de l'opération de lotissement envisagée.

2.3- Le contexte environnemental :

La qualité paysagère du site :

Le bourg de le Ferré est un village « rue » où les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement et en entrée de bourg Sud, les constructions sont orientées perpendiculairement à la RD et plein sud.

Les constructions sont bâties en pierre de teinte foncée et couvertes de toiture ardoise à deux ou quatre pans. Les volumes des constructions, pour le corps principal, présente un RdC, un étage droit et des combles aménageables. Les corps de bâtiments secondaires sont composés d'un RdC et de combles aménageables.





La limite Sud de la zone d'étude est marquée par l'ancien garage automobile, un bâtiment d'activité contemporain réalisé en bardage tôle. Toutefois, la haie existante constitue un tampon paysager et écologique à préserver.

La perspective d'entrée de bourg Sud, sur le clocher de l'église, mérite une attention particulière quant au traitement des abords du projet.

Le patrimoine de la parcelle :



Au plan de zonage, il est identifié une haie bocagère à préserver sur les pourtours Nord, Ouest et Sud.

Sur site, la haie nord est qualitative, ailleurs, elle est discontinue et assez malingre.

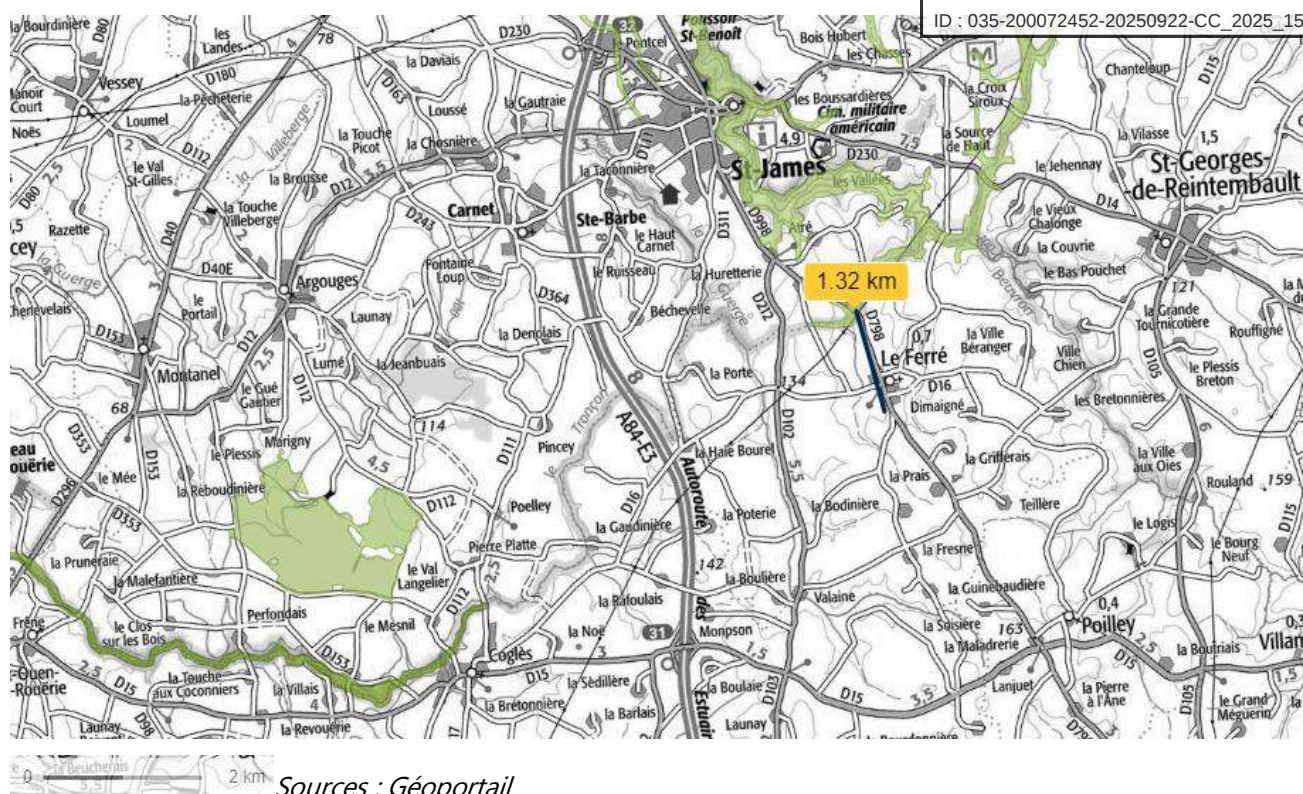
Dans le cadre de l'aménagement de l'opération, cette trame pourrait être densifiée/regarnie pour assurer la bonne continuité écologique, la trame verte et la bonne intégration paysagère de l'opération.

En dehors du périmètre du projet, en limite Ouest s'écoule un petit ruisseau.



La parcelle ne présente pas de patrimoine naturel particulier en dehors des haies et de la nécessité de préserver la qualité des eaux du ruisseau.

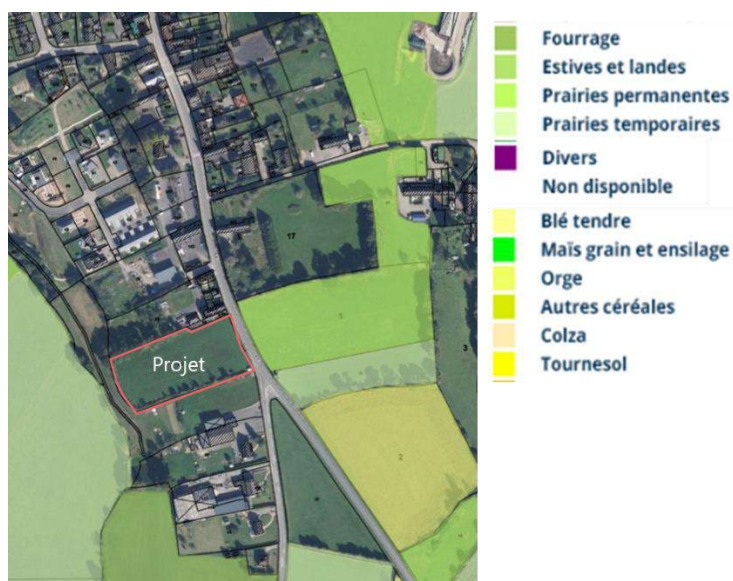
Le patrimoine naturel protégé :



- La Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, ZNIEFF 250020114 Basse vallée de la Sélune et ses affluents, située à un peu plus de un kilomètre,
- La ZNIEFF 250014540 - Bois de Blanche Lande, sur la commune de Argouges (50), située à près de six kilomètres et sur un bassin versant différent.

Ainsi, la mise en œuvre du projet devrait être sans impact sur les éléments de patrimoine naturel protégés.

L'activité agricole existante et l'usage des sols :



Géoportail – Registre parcellaire graphique 2021

La zone est située en continuité Sud de l'agglomération.

La parcelle est actuellement une prairie mise à disposition d'un exploitant agricole via un bail précaire renouvelable annuellement.

L'exploitant a 58 ans et exploite environ 40 ha. L'emprise du projet représente 1,8% de cette exploitation.

Ce dernier est informé du projet de la commune. La parcelle ne figure pas au registre graphique parcellaire de 2022 en parcelle agricole exploitée.

Le projet est sans impact sur l'activité agricole.

Les connexions viaires existantes

La configuration du bourg rue de Le Ferré provoque des comportements de vitesses excessive en traversée d'agglomération.



L'accessibilité : Des aménagements ont été réalisés en cœur de bourg, ayant permis d'améliorer la sécurité de tous les usagers.

En revanche, en entrée d'agglomération Sud, alors que la salle des fêtes est proche, les vitesses des véhicules sont importantes.

La commune envisage, parallèlement à la réalisation de l'opération d'aménagement, qui est située avant les panneaux d'entrées d'agglomération, la réalisation d'un aménagement d'entrée de bourg.

Pour l'opération à venir, la courbe et la visibilité sont favorables à la sécurité.

Il sera aussi possible de rejoindre à pied le cœur de bourg, un espace suffisant existe entre la voie et le front bâti.

Il est envisagé la réalisation d'un « effet de porte » en entrée de l'agglomération Sud.

Les réseaux, la zone est bordée par :

- Une canalisation AEP Ø 127,8/140 ;
- EP, il est prévu aux annexes sanitaires du PLU une évacuation vers le ruisseau de Chateloger ;
- EU, il est prévu un raccordement de la zone en gravitaire, sur la canalisation Ø 200, située au bas du lotissement des Lavandières. Une servitude de passage de la canalisation est à prévoir sur la parcelle n°ZD25.

Il n'est pas nécessaire de prévoir de renforcement des réseaux dans ce secteur.

3- Le projet d'aménagement

3.1- Justification du choix du site :

La parcelle ZB90 est comprise en zone urbaine et à moins de 200 mètres de la Mairie. En compatibilité avec les objectifs du SCoT en vigueur, mais aussi comme souhaité par les élus communaux, il a été prévu un accueil des nouveaux habitants en densification du tissu bâti existant, sans impact pour l'activité agricole. Cette parcelle présente plusieurs caractéristiques qui poussent la commune à procéder à son ouverture à l'urbanisation :

- La parcelle répond à l'objectif premier de densification du tissu bâti et de mobilisation des espaces interstitiel sans intérêt pour l'activité agricole ;
- La commune est propriétaire du foncier et subit par ailleurs une forte rétention foncière ;
- L'aménagement ne porte pas atteinte à l'activité économique agricole ;
- La parcelle retenue est orientée plein Sud, une situation favorable aux projets de constructions pour la limitation de la consommation d'énergie et les installations de production d'énergies renouvelables ;
- La parcelle est déjà desservie par les divers réseaux et son aménagement sera l'occasion de réaliser un aménagement d'entrée de bourg visant à ralentir les véhicules

La parcelle ZB90 a été englobée dans la zone UA, urbaine à vocation d'activités artisanales, lors de la définition du PLU approuvé en 2020 car le garage automobile était en activité et l'artisan était de l'ensemble de l'unité foncière du garage. Depuis deux ans, l'activités du garage a pris fin. Les bâtiments et l'unité foncière du garage sont donc disponibles et propice à l'installation d'une ou plusieurs activités économiques. Il est donc possible de changer la destination de la parcelle ZB90 sans porter préjudice au développement économique local.

3.2- Présentation du projet :

Le projet vise à assurer la poursuite de la mise en œuvre du PADD du PLU de Le Ferré en matière d'accueil d'habitants et de production de logements. Voici quelques extraits du PADD :

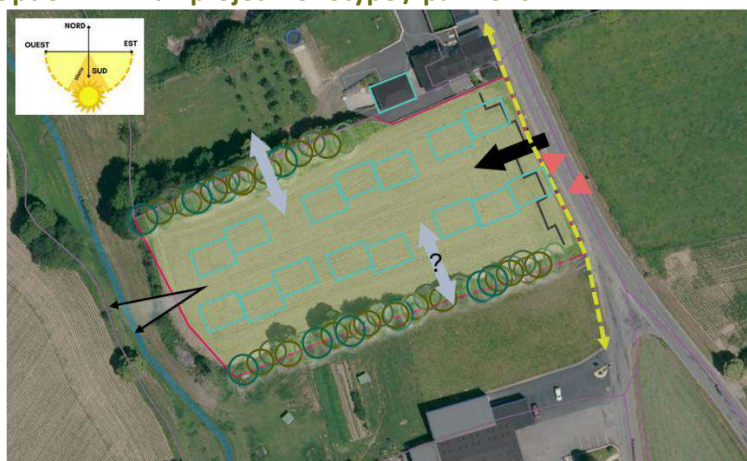
Thèmes	Objectifs
Accueil de nouveaux habitants	Approcher les 780 habitants en 2028
Production de logements	Reconquête des logements vacants, Proposer une offre de terrains constructibles, Proposer une offre variée de logements (accession à la propriété, locatif, tailles variées...)
Modération de la consommation d'espace	Densité minimale de 15 log./ha 1 ha à vocation d'activités économiques touristiques et artisanales, 2 ha à vocation de logements (en espace NAF)
Le paysage et l'environnement	Préserver la qualité paysagère de Le Ferré
L'environnement, l'eau	Profiter de la ressource en eau et la valoriser, en particulier la pluie

Le projet d'aménagement proposé répond à l'ensemble des orientations écrites du PADD.

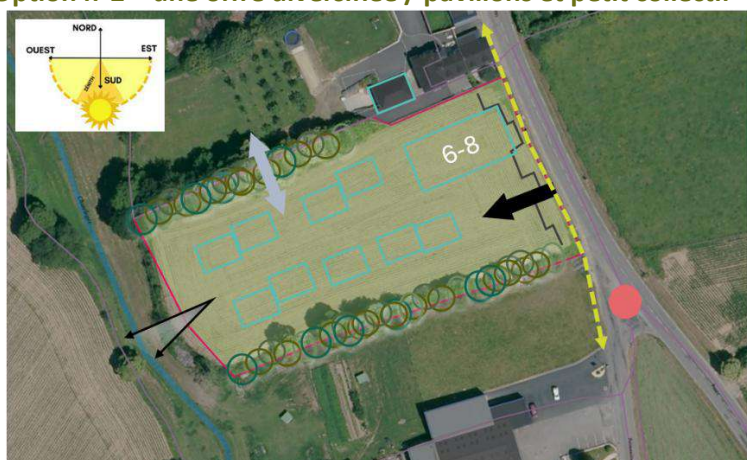
3.2.1- Le projet d'aménagement du secteur des Buissonnets

La zone mobilisée a une emprise de 0,73 ha. Au cours des réflexions, trois options d'aménagement ont été proposées :

Option n°1 – un projet monotype / pavillons :



Option n°2 – une offre diversifiée / pavillons et petit collectif



Option n°3 – un projet d'« éco-hameau »



*

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
 -  Accès de desserte du secteur
 -  Amorce pour densification à venir*
 -  Liaison douce à aménager
 -  Entrée de bourg à aménager pour réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg:
 -  Sous la forme d'une écluse
 -  Sous la forme d'un giratoire
 -  Traiter avec soin la limite sur la route départementale de manière à créer une façade urbaine en écho à la trame bâtie existante en entrée de bourg, marquant l'entrée dans l'agglomération
 -  Conserver et regarnir les haies bocagères existantes en limites nord et Sud (tampon entre la ZA des Buissonnets et la zone urbaine à vocation principale d'habitation)
 -  Espace commun/ placette en revêtement perméable
 -  Hypothèse d'implantation des constructions* avec mixité des types de logements : petit collectif R+1+C et
- * Emplacement figurant à titre indicatif

Option	Surface	Log. à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements	Densité minimale	Echéancier	Coef. d'imperméabilisation
1	0.7 ha	3 minimum	11	15 log./ha	2024-2028	0.5
2		3 minimum	15	20 log./ha		
3		6 minimum	20	27 log./ha		

Le PLH de Fougères agglomération, défini pour la période 2021-2026, prévoit une production de 3 à 4 logements par an pour la commune de Le Ferré (DO du PLH, p10). L'opération permettrait à la commune de produire des logements pour 4 à 5 ans. Il est attendu une densité minimale de 15 log./ha.

Ainsi, le projet d'aménagement envisagé pour le secteur des Buissonnets est compatible avec les documents supra-communaux applicables quel que soit l'option retenue.

L'esquisse validée par la commune figure ici à titre d'information et est susceptible d'évoluer en fonction des études complémentaires qui seront menées :



15 logements sont envisagés, soit une densité de 20,5 log./ha et une production de logements qui répond aux besoins de production locaux pour 4 ans (d'après l'objectif du PLU de Le Ferré et du PLH de Fougères Agglomération).

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

Sur les espaces agricoles : la parcelle n'est pas identifiée par le registre parcellaire agricole comme étant cultivée. La commune est propriétaire de ce terrain et l'a mis à disposition d'un exploitant agricole via un bail précaire. Ce dernier est informé de la mise en œuvre du projet d'aménagement de la commune.

Séquence ERC¹ : sans impact. Les 0.73ha représentent 1,8% des terres du site d'exploitation agricole assurant l'entretien de la parcelle et sont sans effet sur son équilibre économique.

Sur les espaces naturels protégés : Le projet est situé à bonne distance des éléments protégés au titre des ZNIEFF ainsi que des périmètres de captage d'eau potable et zone NATURA 2000. La ZNIEFF la plus projet est située à un peu plus de 1 km, mais sur un autre bassin versant.

Séquence ERC² : sans impact.

Sur les espaces naturels non protégés : Le projet ne concerne que la zone urbaine. La mise en œuvre de ce projet ne génèrera pas d'impact notable sur l'environnement. Les éléments naturels identifiés au plan de zonage, notamment les zones humides, et les zones classées naturelles à protéger strictement (N), ne sont pas concernées par le projet.

Séquence ERC : sans impact.

Le paysage : La trame bocagère est encore très présente autour de l'agglomération de Le Ferré et les prescriptions règlementaires relatives aux constructions sont suffisantes pour assurer la bonne insertion paysagère de l'opération à venir dans le paysage.

Séquence ERC : les haies à préserver et à regarnir sont identifiées au schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation. Le plan de zonage du PLU n'a fait l'objet d'aucune adaptation sur cette thématique.

L'énergie : la zone ouverte à l'urbanisation a une orientation favorable à une implantation des constructions plein Sud, ce qui limitera leur consommation d'énergie et pourra faciliter l'implantation d'équipements de production d'énergie solaire.

Séquence ERC : cette zone ouverte à l'urbanisation accueillera des constructions à usage d'habitation répondant aux dernières normes thermiques, soit des maisons à énergie positive (qui produise plus qu'elle ne consomme d'énergie).

L'eau : la zone ouverte à l'urbanisation n'augmente pas la capacité d'accueil de logements et de population par rapport au projet de PLU initial. De plus, l'aménagement proposé vise à perturber le moins possible la régulation existante des eaux pluviales avec la définition d'un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols.

Séquence ERC : sans impact sur l'adduction d'eau potable. Et la mise en œuvre de ce projet vise à limiter au maximum l'impact de l'aménagement sur l'infiltration des eaux de pluies à l'échelle de la parcelle.

¹ Eviter Réduire Compenser.

² Eviter Réduire Compenser.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie : sans incidences

Séquence ERC : le projet est légèrement plus distant des équipements et services que les zones identifiées comme mobilisables au PLU approuvé en 2020. Néanmoins, la parcelle se situe à moins de 200 m de la mairie et dans un rayon de 500mètres comptés depuis le la place de l'église. Pour mémoire, une personne qui n'a pas de difficultés à se déplacer, parcourra 500m à pied plus rapidement que si elle mobilisait sa voiture.

La sécurisation des usagers : le projet intègre l'aménagement de l'entrée d'agglomération Sud. La commune de Le Ferré a réalisé, en 2018-2019 un aménagement de la traversée de son cœur de bourg. Elle observe néanmoins des vitesses de véhicules importantes en entrée de bourg.

Séquence ERC : l'accès sur la route départementale est compris en zone agglomérée et un aménagement visant à faire ralentir les véhicules sur la route départementale, sera réalisé.

Le développement économique :

Le changement de destination de 0,73 ha de zone d'activités vers de l'habitat n'entâche pas la capacité de la commune à accueillir de nouvelles activités économiques sur son territoire.

Séquence ERC : le contexte économique de la ZA des Buissonnets est tel que des bâtiments et des surfaces constructibles sont disponibles.

*

*

*

B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Mise en compatibilité du PLU avec le projet

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme, dont voici un extrait, prévoit « Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération **a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; »**

Voici donc, après la présentation du contexte, du site et du projet, à l'origine de la présente procédure de Déclaration de projet, la formulation de la mise en compatibilité du PLU de Le Ferré.

1- Adaptations apportées au PADD :

Un schéma d'illustration doit être adapté pour assurer la cohérence des pièces constitutives du PLU :



Légende (inchangée)**1**

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées:

-  Périmètre de 300 mètres de rayon
-  Reconquête des logements vacants
-  Opérations nouvelles
-  Finalisation d'opération en cours
-  Densification

2

Modération de la consommation de l'espace et préservation de l'environnement :

-  Voie à créer
-  Entrée d'agglomération – effet de porte
-  Limites de l'agglomération

3

Assurer la préservation des patrimoines de Le Ferré :

-  Zone bleue (ruisseau, étang...)
-  Haies à préserver
-  Façades à préserver

4

Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales :

-  100m siège d'exploitation agri.
-  Densification de la ZA des Buissonnets
-  Opération de renouvellement à vocation d'activités

5

Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie.

-  Liaison piétonne existante
-  Liaison piétonne à créer?

Justifications

Le schéma figurant au PADD et présentant les orientations spatiales du projet faisant figurer les zones ouvertes à l'urbanisation et le développement du réseau de voirie, ce schéma est adapté.

La rédaction du PADD ne fait, quant à elle, l'objet d'aucune adaptation.

2- Adaptations des orientations d'aménagement et de programmation :

2.1- Adaptation des OAP6

Schéma OAP 6 initiale

-  Zone d'étude et surface constructible
-  Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
-  Façade paysagère
-  Préserver un cône de vue sur le bâti qui marque l'entrée dans le bourg.
-  Espace de transition entre les bâtiments d'activités et les habitations.

Schéma OAP 7 modifiée



- Zone d'étude et surface constructible
- Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
- Façade paysagère
- Préserver un cône de vue sur le bâti qui marque l'entrée dans le bourg.
- Espace de transition entre les bâtiments d'activités et les habitations.

Justifications

L'OAP de la zone d'activités artisanales est renumérotée pour que les OAP dédiées à l'accueil de logements soient présentées à la suite les unes des autres. Pour assurer la cohérence entre les divers éléments du PLU, la mise en compatibilité traite aussi de l'adaptation des limites du schéma assurant la cohérence du périmètre de l'OAP avec les limites entre la zone urbaine UA et la zone urbaine mixte U.

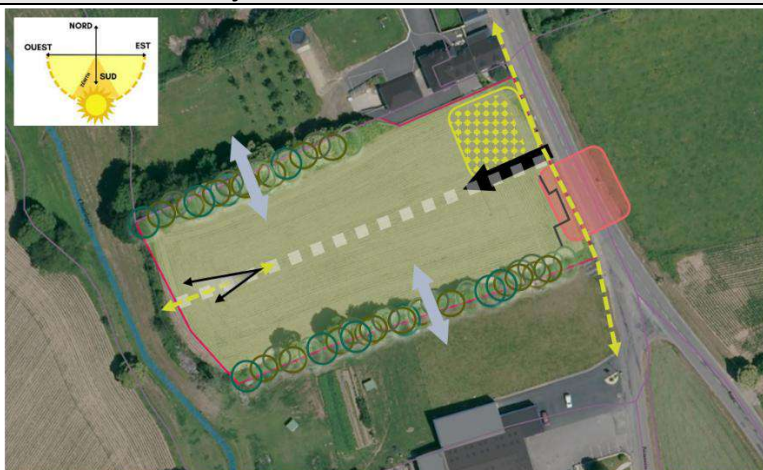
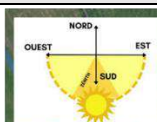
A l'OAP initiale, seules les zones non bâties étaient comprises dans l'OAP. Le garage automobile a cessé son activité. Ne pouvant présager du devenir de ce secteur et au regard de ses capacités de densification, l'OAP7 traite de la zone d'activités dans son ensemble. Les prescriptions textuelles ne sont pas modifiées.

Aussi, l'OAP n°7, traitant de l'aménagement de la Place du Caporal Lechat est renumérotée en OAP 8, sans aucun autre changement.

2.3- Ajout d'une OAP7

Il est ajouté une orientation d'aménagement sectorielle traitant de la parcelle ZB90.

Schéma OAP n°6 - Ajoutée

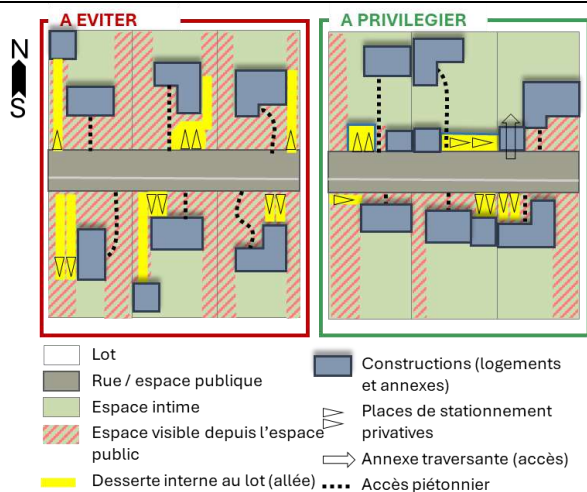


- Périmètre de l'OAP
- Accès de desserte du secteur*
- Amorce pour densification à venir*
- Liaison douce à aménager*
- Entrée de bourg à aménager pour réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg*
- Traiter avec soin la limite sur la route départementale de manière à créer une façade urbaine en écho à la trame bâtie existante en entrée de bourg, perpendiculaire à la RD798, marquant l'entrée dans l'agglomération
- Conserver et regarnir les haies bocagères existantes en limites nord et Sud (tampon entre la ZA des Buissonnets et la zone urbaine à vocation principale d'habitation)
- Espace commun/ aire de stationnement/ placette en revêtement perméable*
- Conserver une percée paysagère – point de contact avec l'espace rural et le ruisseau

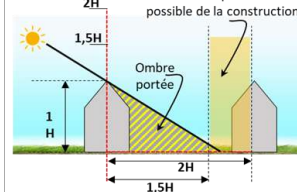
La programmation :

Surface totale	Logts à prix maîtrisés	Nbre minimum	Densité minimale	Echéancier (zonage PLU)	Coef. d'imperméabilisation
0,73 ha	3 minimum	15 logements	20,5 log./ha	2024-2027 (U)	0,5

* Emplacement figurant à titre indicatif

**Implantation des constructions et masque solaire :**

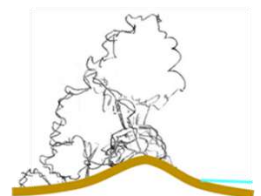
Zone d'implantation possible de la construction

**Divers usages du jardin :**

Claustra bois ajouré + végétation + passage possible de la faune



Grillage à large mailles (type grillage à mouton) + plantes grimpantes variées



Petits merlons plantés + haie champêtre voire bosquet



Fossé ou large noue de collecte des eaux de ruissellement + masque végétal

Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation de son espace qui soit préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication des contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnements.

Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension), limiter les surfaces de contact direct avec l'extérieur, Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).

Sur l'axe Nord-Sud, si les façades comportent des ouvertures :

Prendre en compte l'environnement bâti et compter une distance minimale de 1,5 à deux fois la hauteur de la construction la plus proche située en limite Sud du projet de construction de logement afin d'éviter les effets de « masque solaire » (ombre portée de la construction voisine).

Organisation du lot :

Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logement, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises,... cela dans le but d'anticiper les déplacements sur le lot. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

La perméabilité des clôtures :

Les clôtures participent à la qualité des lieux et à la qualité des continuités écologiques. Elles devront être perméable et sans sous bassement. À titre d'exemple, elles pourront être réalisées en grillage à maille de type « grillage à mouton », en claustrat bois ajouré, doublé ou non de haies libres composées d'essences variées ou de plantes grimpantes.

La gestion des eaux pluviales :

Valoriser les eaux de pluie et créer des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, pour usages ultérieurs (arrosage, lavage, usages intérieurs, rafraîchissement) qui valorise l'architecture et les aménagements.

S'il est nécessaire de prévoir la réalisation d'un bassin d'orage, il devra prendre la forme du schéma ci-contre, dans le but de constituer un ensemble paysager et une gestion prioritairement d'infiltration dans le sol.

**Les voies de circulations privées et publique :**

La voie d'accès : son emprise et son tracé devront être réfléchis de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces et elle sera mixte. Elle pourra être réalisée en revêtement(s) perméable(s).

Les liaisons dédiées aux modes de déplacement doux pourront être réalisés en revêtement perméable

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméable (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

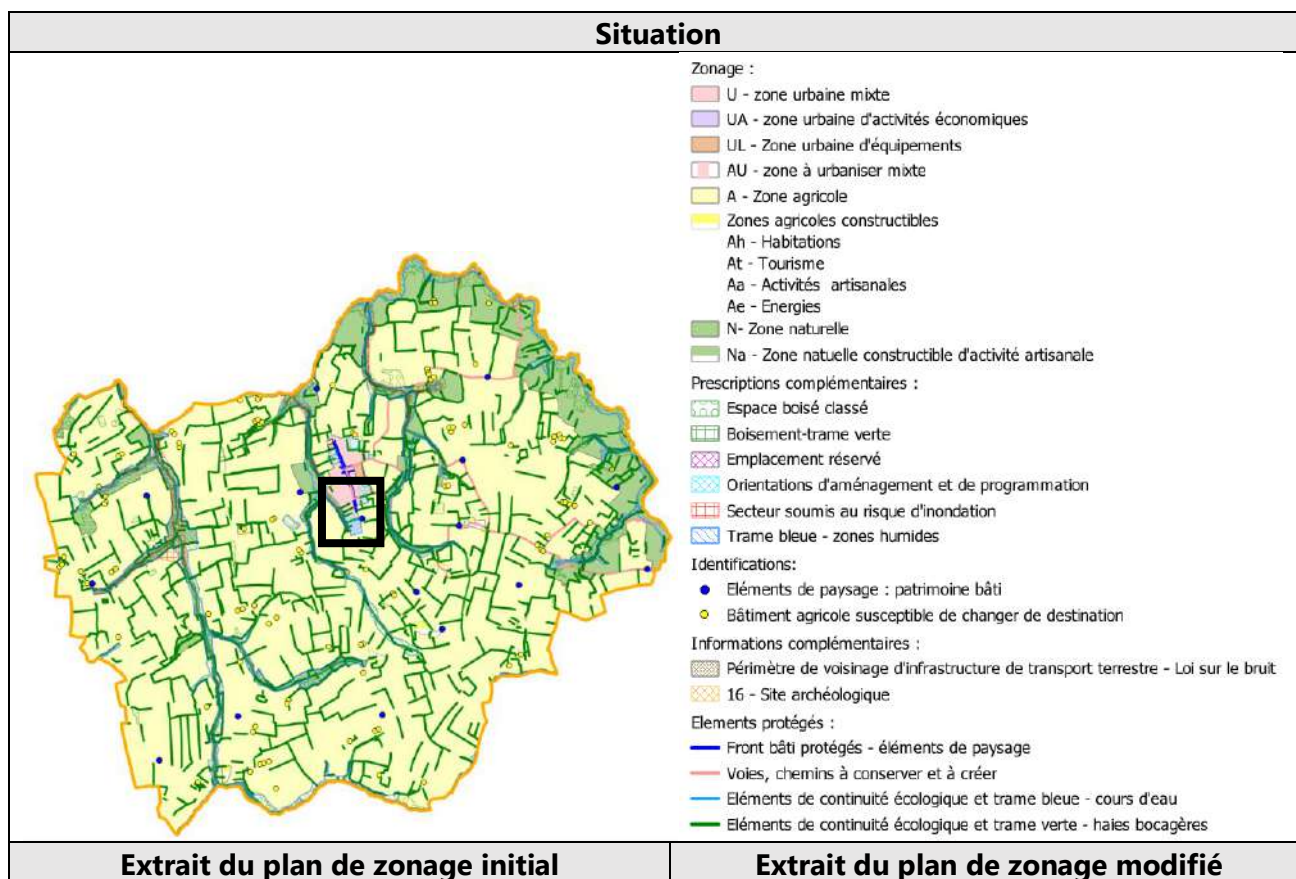
Les accès privatifs : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues ou un revêtement identique à l'aire de stationnement (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

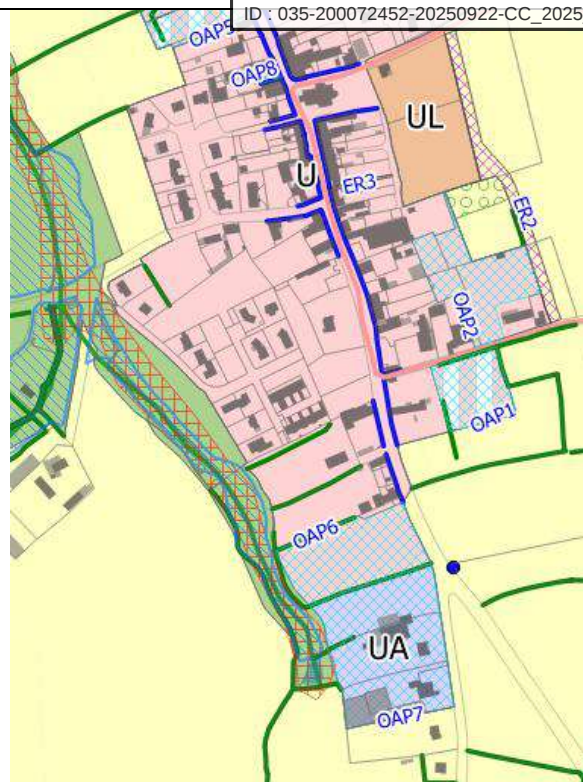
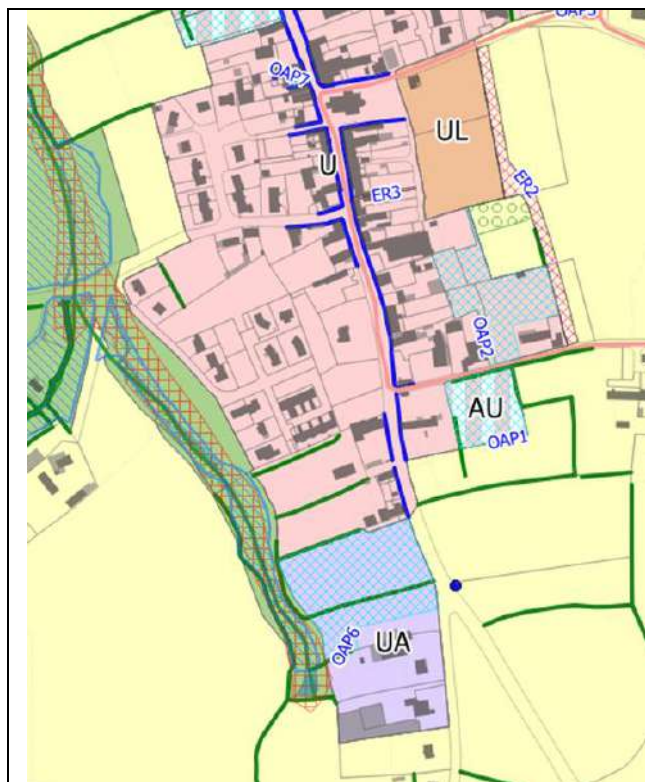
Justifications

Le secteur de projet a fait l'objet d'une orientation d'aménagement sectorielle comme toutes les zones mobilisables affichées au PLU. Ce schéma intègre les objectifs généraux en matière de qualité environnementale et paysagère. Il est défini des prescriptions relatives à :

- la préservation et au regarnissage des haies bocagères,
- à l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation et à leur orientation favorisant la création de logements économes en énergie,
- à la bonne gestion des eaux pluviales,
- à la bonne intégration des installations solaires,
- et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

3- Modification plan de zonage :





Justification des adaptations apportées

La limite entre la zone UA et la zone U est adaptée, de même que les périmètres des OAP 6 et 7. L'OAP 7 est renumérotée OAP 8.

L'emprise de la zone urbaine reste identique.

4- Mise à jour du tableau des superficies :

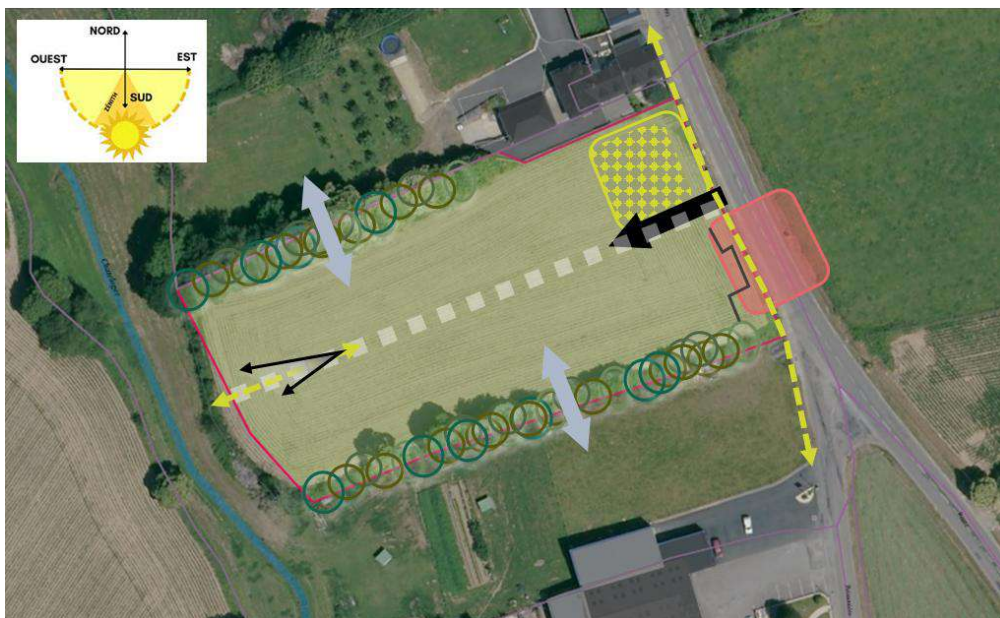
Type de zone	P.L.U. initial (en hectare)			P.L.U. révisé (en hectare)			Variation (en ha)
	Secteur	Indice	Surfaces	Secteur	Indice	Surfaces	
Zone urbaine	Urbaine mixte	U	15,70	Urbaine mixte	U	16,43	0,73
	Loisirs	UL	1	Loisirs	UL	1	0,00
	Activités	UA	2	Activités	UA	1,27	-0,73
		U	18,70		U	18,70	0,00
Zone à urbaniser	Mixte	AU	2,89	Mixte	AU	2,89	0,00
		AU	2,89		AU	2,89	0,00
	Activités	Na	0,14	Activités	Na	0,14	0,00
	Tourisme	Nt	2,56	Tourisme	Nt	2,56	0,00
	Naturelle	N	266,7	Naturelle	N	266,7	0,00
		N	269,4		N	269,4	0,00
Zone agricole	Agricole	A	1393,45	Agricole	A	1393,45	0,00
	Activités (STECAL)	Aa	0,8	Activités (STECAL)	Aa	0,8	0,00
	Tourisme (STECAL)	At	0,97	Tourisme (STECAL)	At	0,97	0,00
	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	Equipements (STECAL)	Ae	1,18	0,00
	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	Hameau (STECAL)	Ah	4,61	0,00
		A	1401,01		A	1401,01	0,00
EBC	Espace Boisé Classé	000	63,9	Espace Boisé Classé	000	63,9	0

En termes de superficies, la présente procédure ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PLU de Le Ferré où les surfaces urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ne sont aucunement modifiées.

E- LES OAP MODIFIEES

6- Les Buissonnets

Le schéma :



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès de desserte du secteur*
-  Amorce pour densification à venir*
-  Liaison douce à aménager*
-  Entrée de bourg à aménager pour réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg*
-  Traiter avec soin la limite sur la route départementale de manière à créer une façade urbaine en écho à la trame bâtie existante en entrée de bourg, perpendiculaire à la RD798, marquant l'entrée dans l'agglomération

Conserver et regarnir les haies bocagères existantes en limites nord et Sud (tampon entre la ZA des Buissonnets et la zone urbaine à vocation principale d'habitation)

Espace commun/ aire de stationnement/ placette en revêtement perméable*

Conserver une percée paysagère – point de contact avec l'espace rural et le ruisseau

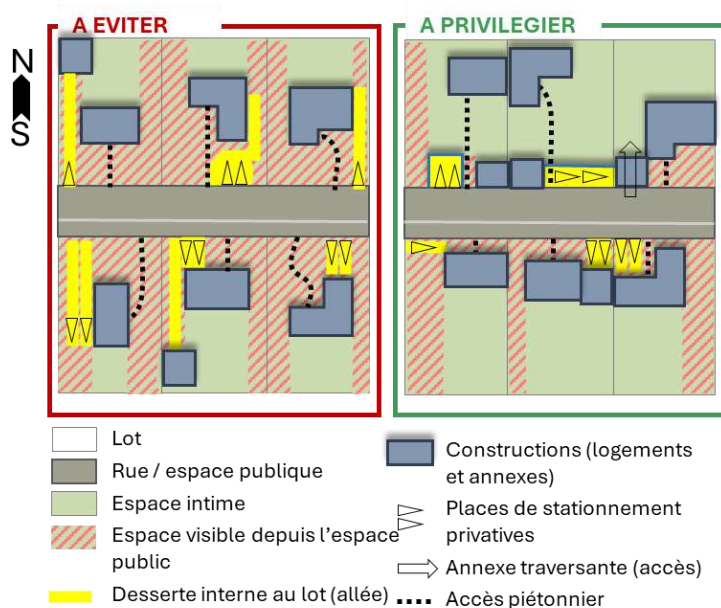
** Emplacement figurant à titre indicatif*

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation de son espace qui soit préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication surfaces de contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnements.

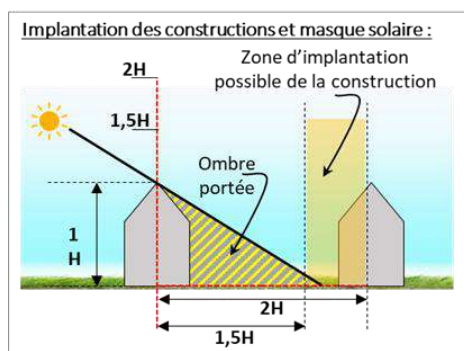


Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension),
 Limiter les surfaces de contact direct avec l'extérieur,
 Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).

Sur l'axe Nord-Sud, si les façades comportent des ouvertures :

Prendre en compte l'environnement bâti et compter une distance minimale de 1,5 à deux fois la hauteur de la construction la plus proche située en limite Sud du projet de construction de logement afin d'éviter les effets de « masque solaire » (ombre portée de la construction voisine).



Divers usages du jardin :



Organisation du lot :

Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logement, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises, ... cela dans le but d'anticiper les déplacements sur le lot. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les continuités écologiques



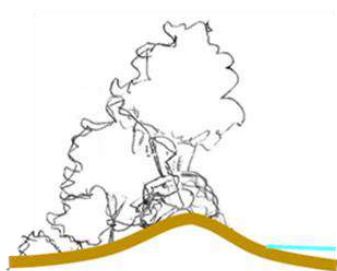
Claustra bois ajouré + végétation + passage possible de la faune



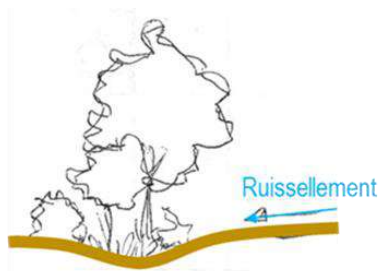
Grillage à large mailles (type grillage à mouton) + plantes grimpantes variées

La perméabilité des clôtures :

Les clôtures participent à la qualité des lieux et à la qualité des continuités écologiques. Elles devront être perméable et sans sous bassement. À titre d'exemple, elles pourront être réalisée en grillage à maille de type « grillage à mouton », en claustrât bois ajouré, doublé ou non de haies libres composées d'essences variées ou de plantes grimpantes.



Petits merlons plantés +
haie champêtre voire
bosquet



Fossé ou large noue de collecte des
eaux de ruissellement + masque végétal

La gestion des eaux pluviales :

Valoriser les eaux de pluie et créer des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, pour usages ultérieurs (arrosage, lavage, usages intérieurs, rafraîchissement) qui valorise l'architecture et les aménagements.

S'il est nécessaire de prévoir la réalisation d'un bassin d'orage, il devra prendre la forme du schéma ci-contre, dans le but de constituer un ensemble paysager et une gestion prioritairement d'infiltration dans le sol.

La desserte par les voies et réseaux :

A EVITER



A PRIVILEGIER



L'aménagement des espaces publics s'inspirera des ambiances communales, la largeur de la chaussée sera étroite et partagée entre les véhicules, les piétons et les cyclistes. La chaussée sera bordée d'accotements enherbés qui permettront d'infiltrer les eaux pluviales de la voie. Ils pourront servir ponctuellement pour le stationnement

Les accès et aires de stationnement privés :

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux

perméables (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

Les accès privés : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues ou un revêtement identique à l'aire de stationnement (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

La programmation

Surface totale	Logts à prix maîtrisés	Nbre minimum	Densité minimale	Echéancier (zonage PLU)	Coef. d'imperméabilisation
0,73 ha	3 minimum	15 logements	20,5 log./ha	2024-2027 (U)	0,5

7- La Roberge – zone d'activités

Schéma d'aménagement et principes :

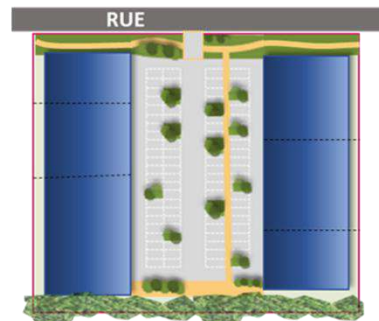


- Zone d'étude et surface constructible
- Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
- Façade paysagère
- Préserver un cône de vue sur le bâti qui marque l'entrée dans le bourg.
- Espace de transition entre les bâtiments d'activités et les habitations.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



Principe d'aménagement sous la forme d'un **village d'artisan** : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée.

Les déplacements

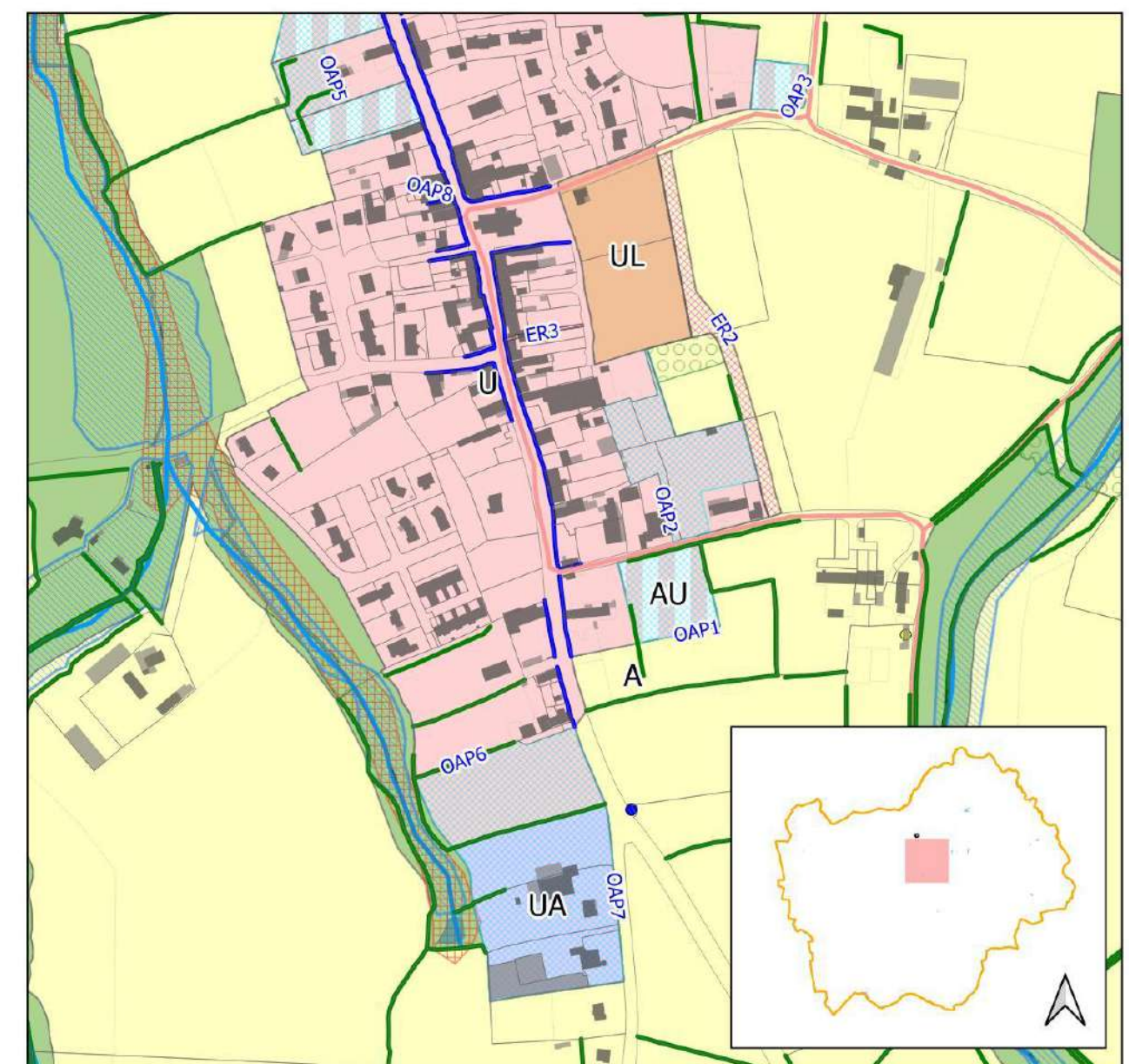
La voie de desserte : L'accès au secteur se fera depuis La rue des Buissonnets. Les accès individuels ou voie de desserte interne sont non définis et pourront être recommandés par la collectivité en fonction des besoins pressentis.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : Le développement urbain de ce secteur participera à transformer l'entrée de bourg. Une attention particulière devra être apportée au traitement de la façade sur la route départementale. Un premier plan paysager, intégrant un cheminement pourra être aménagé.

Côté vallon, la frange avec la campagne environnante sera plantée d'une haie bocagère ou d'un verger pour assurer une transition douce et minimiser la présence visuelle des constructions.

F- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



Légende :

Zonage :

- U - zone urbaine mixte
- UA - zone urbaine d'activités économiques
- UL - Zone urbaine d'équipements
- AU - zone à urbaniser mixte
- A - Zone agricole
- N- Zone naturelle

Prescriptions complémentaires :

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Secteur soumis au risque d'inondation
- Trame bleue - zones humides

Identifications:

- Eléments de paysage : patrimoine bâti
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

Elements protégés :

- Front bâti protégés - éléments de paysage
- Voies, chemins à conserver et à créer
- Eléments de continuité écologique et trame bleue - cours d'eau
- Eléments de continuité écologique et trame verte - haies bocagères

0 75 150 m

G- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

- Liste des personnes publiques invitées et retours
- Procès-verbal de la tenue de l'examen conjoint
- Avis adressés à la commune
- Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale
- Mémoire en réponse aux remarques de PPA et de la MRAe