

Commune de **LE FERRÉ**

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

Préambule

Rappels réglementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 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 ;

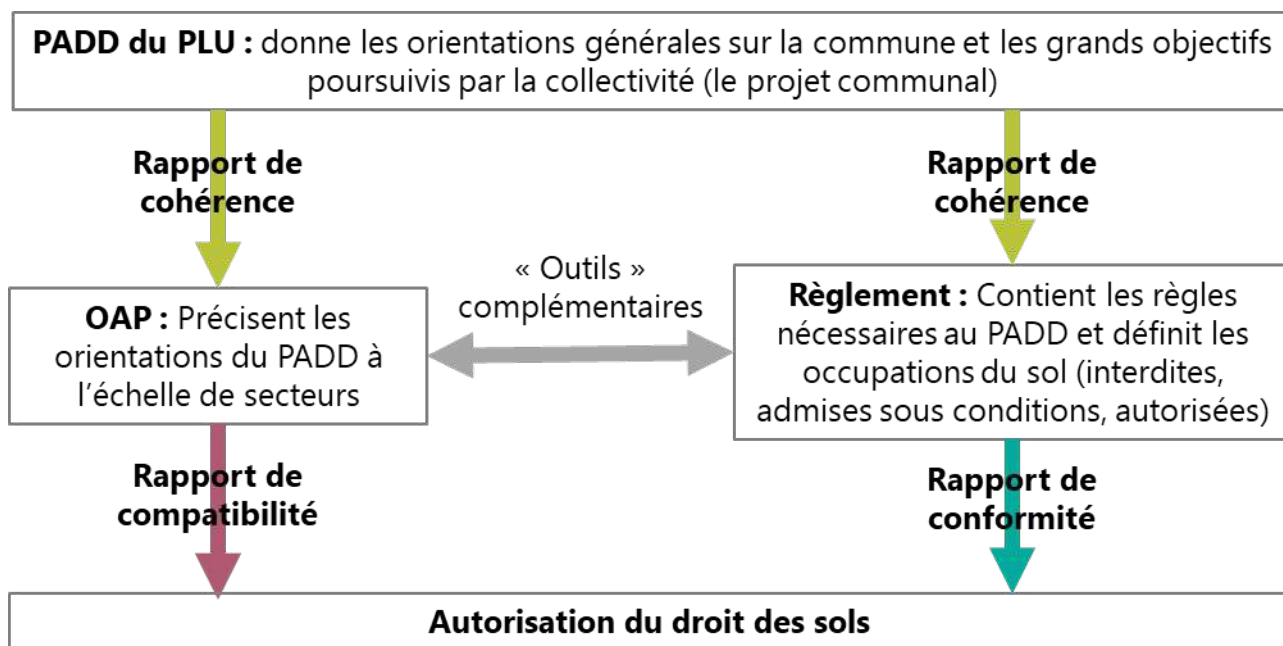
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :**En espace aggloméré :**

Secteur 1 - Les Vallées

Secteur 2 - Le Fée

Secteur 3 - Le Fée – Route de St Georges

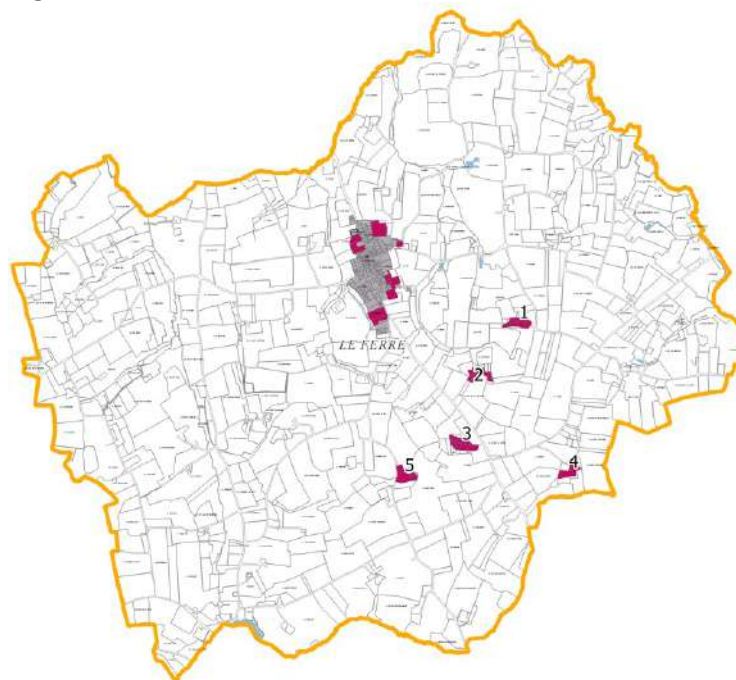
Secteur 4 - La Goutelle

Secteur 5 - Le Fresche

Secteur 6 – Les Buissonnets

Secteur 7 – La Roberge, zone d'activités

Secteur 8 – Place du Caporal Lechat

En espace rural – cinq STECAL à vocation d'accueil de logements

1- Dimaigné

2- La Grifferrais

3- La Prais

4- La Teillère

5- La Bodinière

1-Les Vallées

Le schéma

-  Zone d'étude et surface constructible
-  Haie bocagère à pérenniser
-  Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
-  Zone d'implantation des constructions*
-  Hypothèses d'accès et de desserte à trouver*
-  Conserver l'esprit du chemin creux. Soigner la façade de cette zone d'extension sur la voie communale.

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

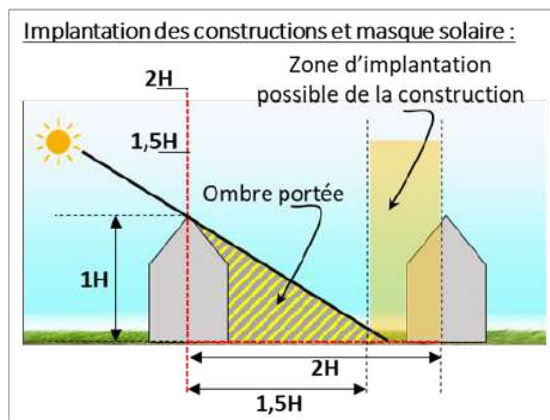


La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

En limite du secteur urbanisé une frange verte sera recomposée sous la forme d'une haie bocagère ou d'une plantation de quelques arbres fruitiers. Elle adoucira la présence des nouvelles constructions dans le paysage.



La petite voie communale qui dessert la parcelle a conservé un profil d'ancien chemin creux. Il serait intéressant de conserver l'ambiance de ce chemin, voire de ne pas permettre de création d'accès individuelle voiture mais uniquement des accès piéton (photographie ci-contre, vue sur le terrain constructible avec la haie sur talus à conserver dans la mesure du possible).



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : La haie bocagère existante en limite Est de ce secteur devra être protégée et pérennisée.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et de matériaux perméables devra être favorisé.

La desserte par les voies et réseaux :

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.

La programmation

Surface totale en hectare	Surface mobilisable	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,3937	0,3937	6	15 log./ha	Court terme

2- Le Fée

Le schéma :

-  Zone d'étude et surface constructible
-  Haie bocagère à pérenniser
-  Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
-  Hypothèses d'accès et de desserte à trouver*
-  Conserver l'esprit du chemin creux. Soigner la façade de cette zone d'extension sur la voie communale.
-  Créer un espace public fédérateur en cœur de quartier

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



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

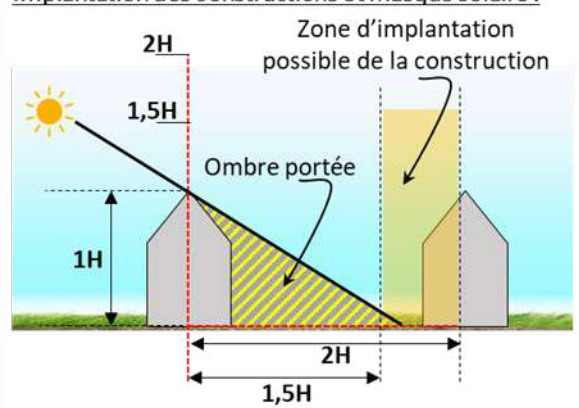
Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

En limite du secteur urbanisé une frange verte sera recomposée sous la forme d'une haie bocagère ou d'une plantation de quelques arbres fruitiers. Elle adoucira la présence des nouvelles constructions dans le paysage.

La petite voie communale qui dessert la parcelle a conservé un profil d'ancien chemin creux. Il serait intéressant de conserver l'ambiance de ce chemin.

Implantation des constructions et masque solaire :



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine :

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usages de matériaux perméables devra être favorisé.

La desserte par les voies et réseaux :

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. Le découpage parcellaire permettra de créer des réservations pour de futurs bouclages de voies et de liaisons douces (porosité du tissu bâti vers la mairie).

L'extrémité des voies en impasse sera aménagée comme un lieu de vie (placette) et pas uniquement comme un espace de demi-tour.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,6214	/	9	15 log./ha	Durée du PLU

3- Le Fée, Route de St Georges

Le schéma

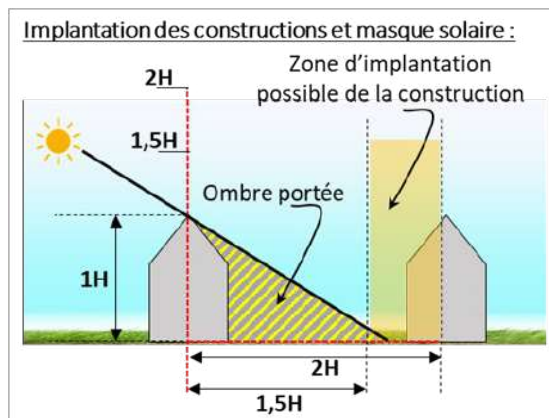
-  Zone d'étude et surface constructible
 -  Muret à créer
 -  Orientation du sens de faîtage de la construction principale
 -  Zone d'implantation des principales façades constructions à destination d'habitation
 -  Hypothèse d'accès aux lots*
 -  Frange urbaine à créer – haie bocagère
- * Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



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

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite. La façade principale des constructions à usage d'habitation devra être implantée dans une bande de 10 mètres maximum** comptés depuis la limite de l'emprise publique de la Route de St Georges.



Pour respecter l'ordonnancement des constructions existantes du village du Fée (photographie ci-contre), si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un muret de clôture en pierre locale devra être réalisé en limite sud de la zone.

Les façades orientées sud devront être réalisées en pierre locale.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usage de matériaux perméables devra être favorisé.

En limite Nord du secteur urbanisé une frange verte sera recomposée sous la forme d'une haie bocagère ou d'une plantation de quelques arbres fruitiers. Elle adoucira la présence des nouvelles constructions dans le paysage.

La desserte par les voies et réseaux :

Deux logements minimum seront réalisés sur ce secteur : les accès aux lots seront groupés et déboucheront impérativement Route de St Georges. Tout accès sur la voie communale n°5 est interdit.

La programmation

Surface totale en hectare	Surface mobilisable	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,1394	0,1394	2	15 log./ha	Court terme

4- La Goutelle

Le schéma :



- Zone d'étude et surface constructible
- Frange urbaine existante, haie à conserver
- Frange urbaine de type talus bocager à reconstituer?
- Verger à conserver
- Hypothèses d'accès et de desserte à trouver*

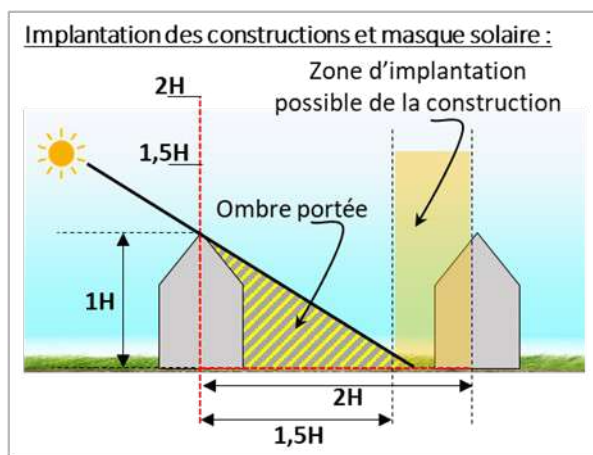
* Situation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

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

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

En limite du secteur urbanisé Nord une frange verte sera recomposée sous la forme d'une haie bocagère ou d'une plantation de quelques arbres fruitiers. Elle adoucira la présence des nouvelles constructions dans le paysage pour cette zone située en entrée de bourg Nord. Les plantations existantes sur tout le pourtour : haies bocagères, bosquet et verger du lotissement des Pommiers, devront être conservées.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine :

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usages de matériaux perméables devra être favorisé.

La desserte par les voies et réseaux :

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 stationnement

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
1	/	15	15 log./ha	Durée du PLU

5- Le Fresche

Le schéma :

-  Zone d'étude et surface constructible
-  Frange urbaine à créer (lisière verte) (haie bocagère, verger)
-  Hypothèses d'accès et de desserte à trouver*
-  Conserver le muret en façade de la RD et l'implantation du bâti devra participer à la lecture de la rue.

* Situation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



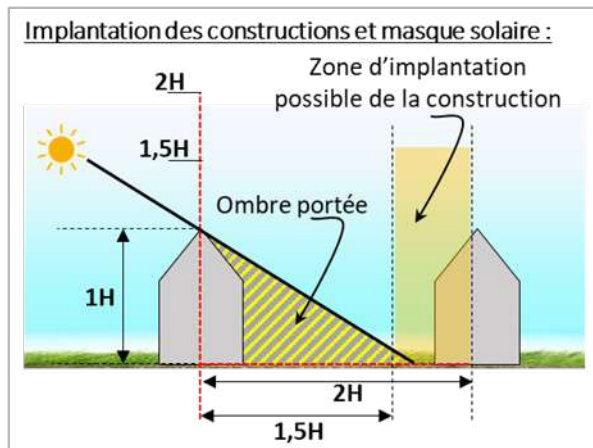
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

En limite du secteur urbanisé ouest une frange verte sera recomposée sous la forme d'une haie bocagère ou d'une plantation de quelques arbres fruitiers. Elle adoucira la présence des nouvelles constructions dans le paysage.

Le muret présent en bordure de la rue de Normandie sera préservé et la continuité du front bâti devra assurée sur la zone à urbaniser soit par les pignons des constructions à venir, de leurs annexes, d'un muret de clôture ou d'une haie de charmilles.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine :

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée aux espaces de circulation. L'usages de matériaux perméables devra être favorisé.

La desserte par les voies et réseaux :

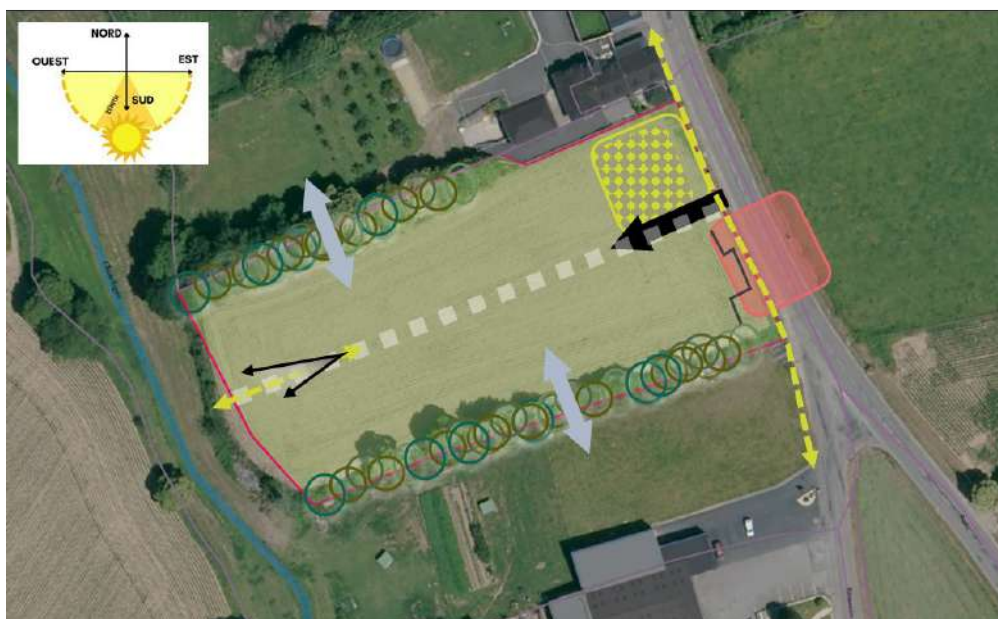
L'aménagement des espaces publics s'inspirera des ambiances communales, la largeur de la chaussée sera étroite et partagée entre les véhicules, les piétons et les cyclistes. La chaussée sera bordée d'accotements enherbés qui permettront d'infiltrer les eaux pluviales de la voie. Ils pourront servir ponctuellement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

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,8345	/	13	15 log./ha	Durée du PLU

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 :

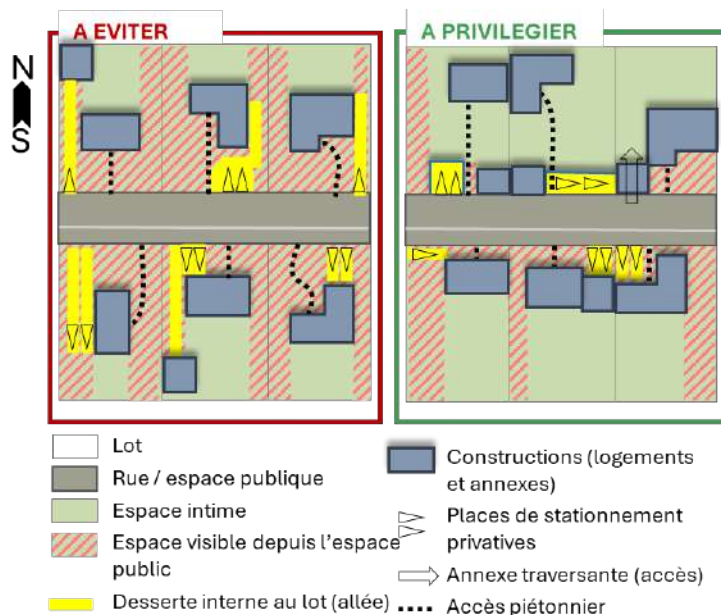
Une façade urbaine qualitative sera créée le long de la route départementale présentant une harmonie paysagère avec les éléments bocagers environnants.

Une zone de protection vis-à-vis de la zone humide sera préservée en limite ouest de l'opération.

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.

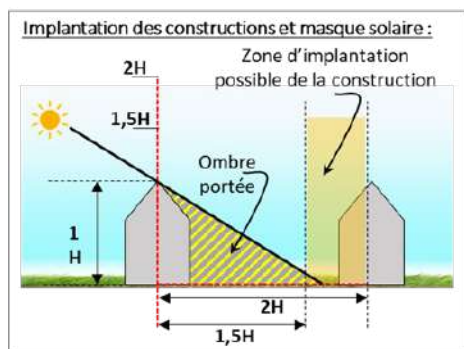


Ne pas implanter dans le milieu de parcelle :

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



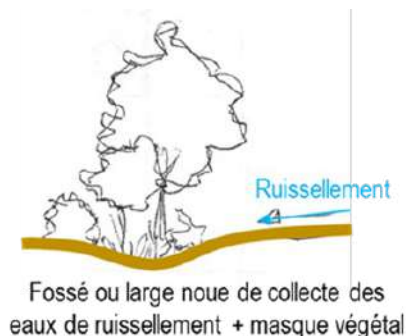
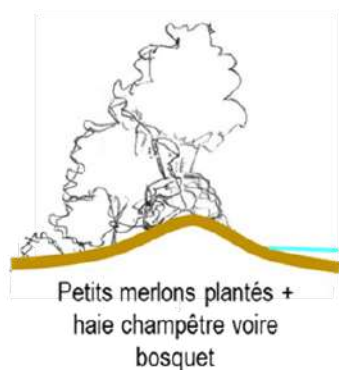
Claustra bois ajouré + végétation + passage possible de la faune



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.



La gestion

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 :

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

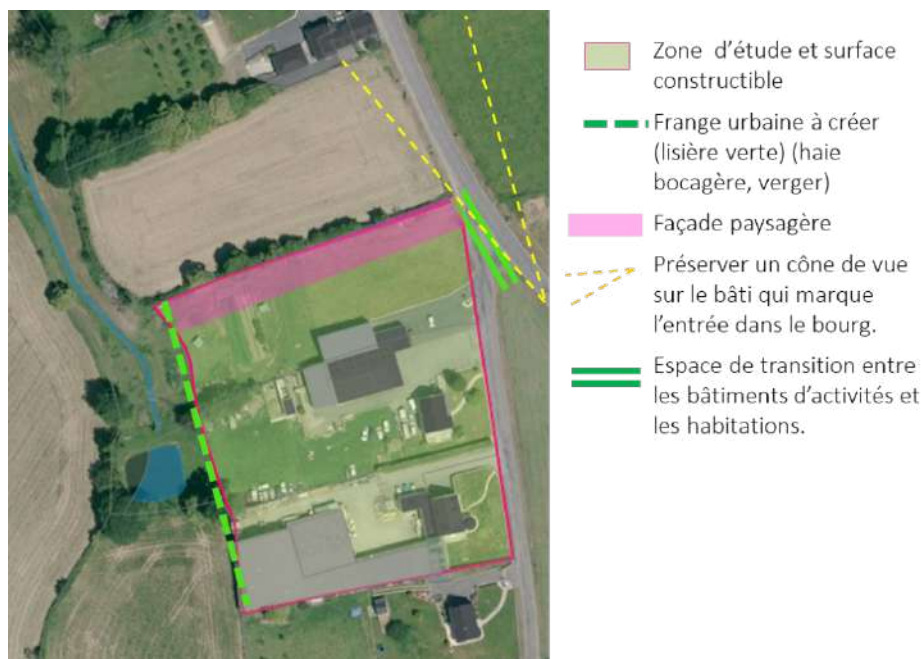
Les accès privés : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues, ou un revêtement identique à l'aire de stationnement (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

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

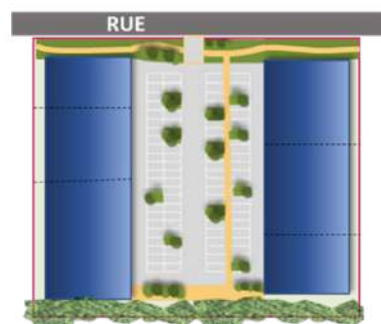
Schéma d'aménagement et principes :



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 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.

8- La Place du Caporal Lechat

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

Cet espace composé de plusieurs unités foncière couvre une surface de 190 m² environ. La Place permet l'accès à des parcelles situées en « second rang » par rapport à la RD798.

Le front bâti bordant la place est de qualité et participe au caractère identitaire de la traversée du cœur de bourg de Le Ferré.

Dans l'emprise de l'orientation d'aménagement n°7, aucune clôture ne pourra être réalisée en dehors des murets proposés aux schémas d'aménagement présentés ci-après.

Dans le cadre de l'étude d'aménagement de la traversée du Bourg de Le Ferré, plusieurs options d'aménagement ont été proposées :

Schémas d'aménagement et principes :

Option n°1 : Maintien d'une placette ouverte

Plan d'aménagement



Visualisation du projet :





Option n°2 : Une placette fermée, et la création d'une place de stationnement à durée limitée

Plan d'aménagement →

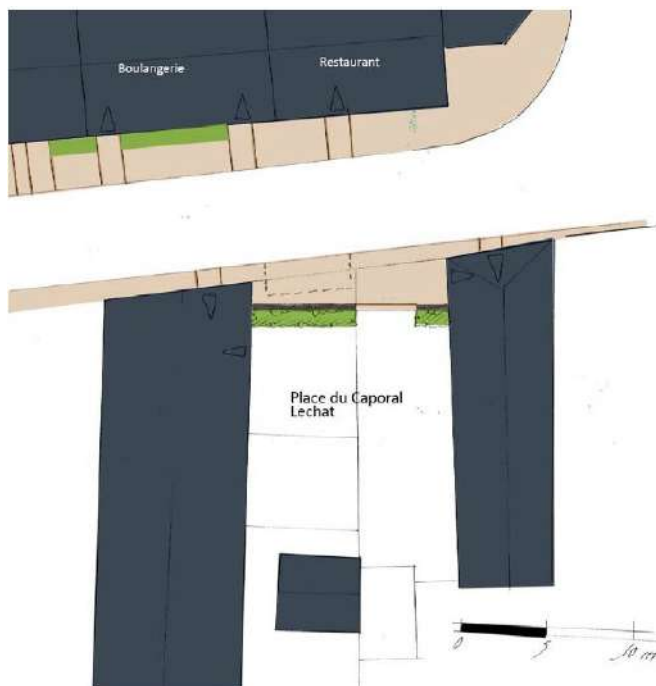


Visualisation du projet – option n°2



Option n°3 : Une placette fermée et la création d'une place de stationnement à durée limitée

Plan d'aménagement →



Visualisation du projet option n°3 :



Option n°4 : Maintien d'une placette ouverte et dédiée au jardin dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées et de proposer une « respiration » en façade des logements

Plan d'aménagement →



Visualisation du projet option n°4 :

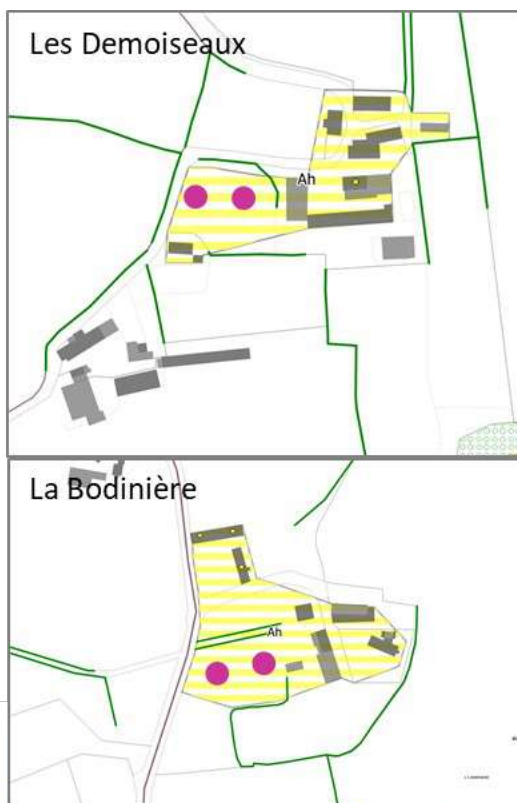
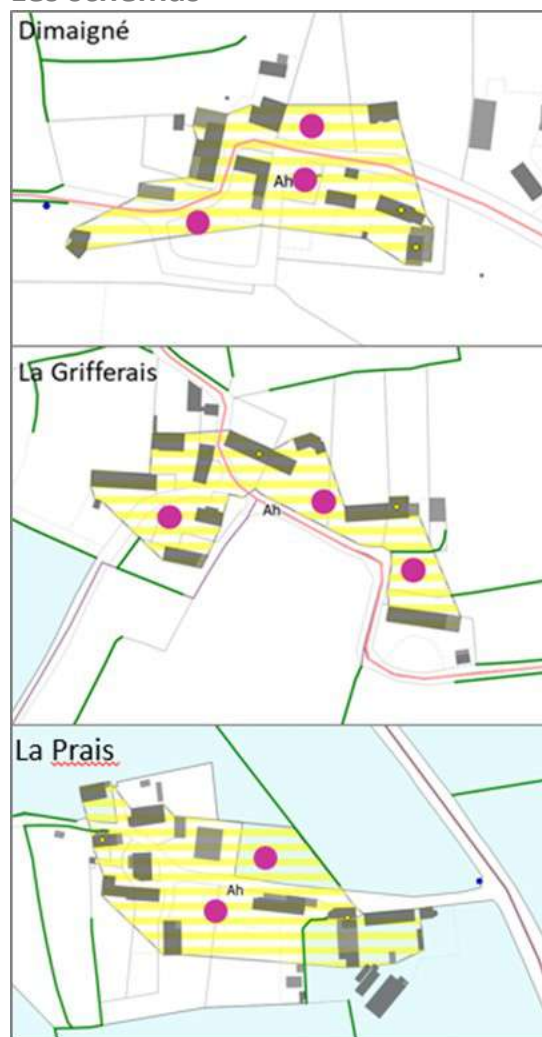


La qualité environnementale et la prévention des risques :

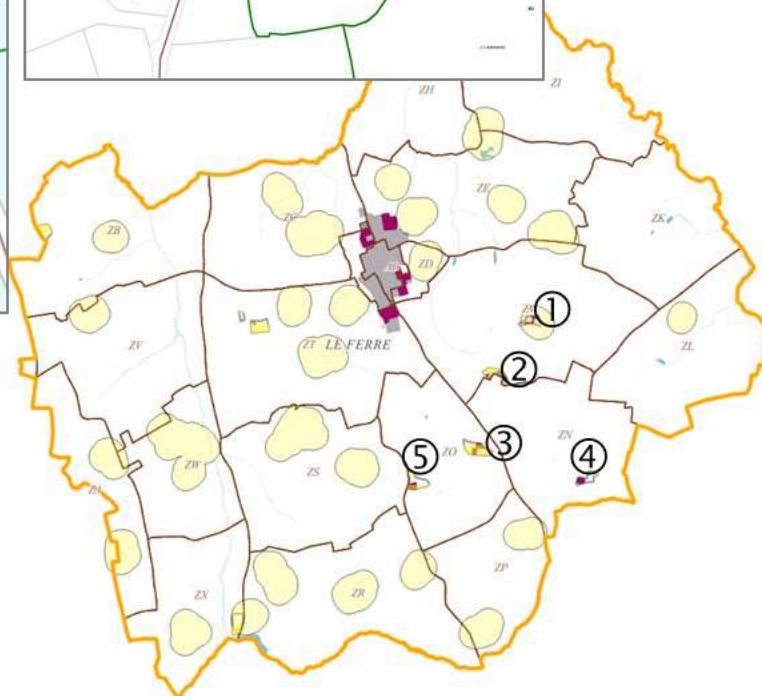
Si un muret de clôture est édifié (option 2 et 3), il sera réalisé en pierre local et d'une hauteur inférieure à 0.80 mètre.

8- Les projets de villages

Les schémas



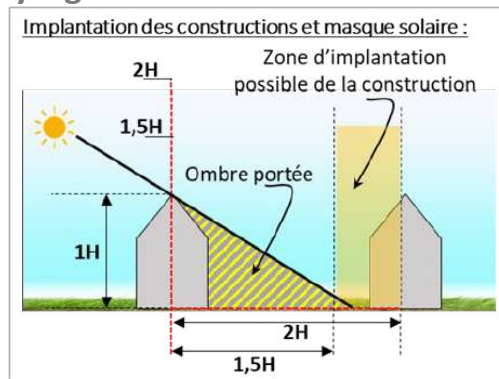
● Hypothèse d'implantation des constructions, figurant à titre indicatif



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

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La programmation

Lieux-dits	Surface mobilisable env.	Constructions neuves à vocation de logement	Echéancier
Dimaigné	1426 m ²	3	Durée d'application du PLU
La Grifferais	1310 m ²	3	
La Prais	3005 m ²	2	
La Teillère	2169 m ²	2	
La Bodinière	2496 m ²	2	11 log./ha
TOTAL	10 406 m²	12	