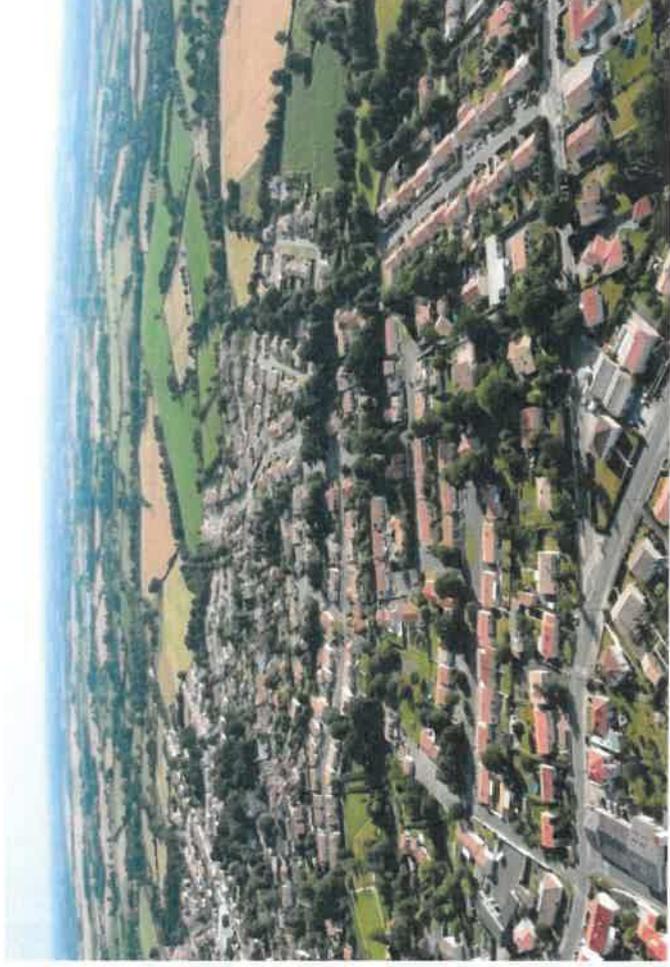




COMMUNE DE LA FERRIERE PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Credit photo : CAUE

PREFECTURE DE LA VENDEE

0-6 MAI 2021

COURRIER ARRIVE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **05 MAI 2021**
décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs opérationnels d'urbanisme issus de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2, et réglementés par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

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

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement qui doivent donc être compatibles avec celles-ci.

Sommaire

PREAMBULE	5
1/ SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET D'OPTIMISATION FONCIERE	16
> OAP RUE DU STADE - RENOUVELLEMENT URBAIN.....	17
> OAP RUE NATIONALE NORD-OUEST - RENOUVELLEMENT URBAIN	19
> OAP RUE DU BOUT DE VILLE - RENOUVELLEMENT URBAIN.....	21
> OAP CHEMIN BARILLON EST - OPTIMISATION FONCIERE	24
> OAP CHEMIN BARILLON OUEST - OPTIMISATION FONCIERE	28
> OAP RUE NATIONALE NORD-EST - OPTIMISATION FONCIERE	30
> OAP RUE NATIONALE SUD - OPTIMISATION FONCIERE	33
> OAP LE CAILLOU BLANC - OPTIMISATION FONCIERE	35
> OAP RUE DE LA CROIX ROUGE - OPTIMISATION FONCIERE.....	37
2/ SECTEURS EN EXTENSION URBAINE.....	40
> OAP LA ZAC DU PLESSIS	41
> OAP LE BOIS IMBERT 2	45
3/ TRAME VERTE ET BLEUE	47

Orientation d'aménagement et de programmation

PREAMBULE



Préambule aux orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à guider les aménageurs dans la composition urbaine des futurs quartiers.

Il est nécessaire de se pencher sur différentes thématiques qu'il convient d'étudier pour assurer une cohérence d'ensemble des futurs quartiers, au service à la fois des futurs habitants et des usagers de la rue. Un subtil équilibre entre espace public et espace privé doit être recherché. Plus la densité augmente, plus l'espace public se doit d'être généreux et de qualité !

LES ESPACES COLLECTIFS

1. Hiérarchiser les voies

Les extensions urbaines ont eu tendance parfois à unifier, par souci de simplification de gestion, les types de voirie. Cette habitude a entraîné une banalisation des espaces pavillonnaires. Il convient de réhabiliter ces notions qui font la variété, la qualité des paysages urbains : avenues, boulevards, rues, ruelles, sentiers, venelles - mais aussi l'espace où l'on se promène, où l'on flâne - mails, esplanades, places - ou encore celui où l'on attend, où l'on joue - placettes, jardins, terrains de jeux - en résumé, tout ce qui fait l'espace de la vie collective.

A – La Voie principale

La circulation automobile fluide ne doit pas, a priori, desservir d'accès individuels, mais plutôt des accès collectifs assurant la desserte d'un ensemble de parcelles. Ces voies sont le plus souvent structurées par des alignements d'arbres et les bas-côtés sont aménagés confortablement pour les circulations piétonnes et cyclables. Les largeurs des chaussées sont comprises entre 6 m et 7 m.



*Boulevard urbain, de desserte inter quartiers
La largeur de chaussée est à minimum 6 m*



Voie de desserte, rue de quartier, différentes ambiances sont possibles, mais la largeur de chaussée est plus petite et les sorties directes sont limitées



B - La voie de desserte ou rue de quartier

Ce type de voie assure la desserte du lotissement ainsi que les accès aux parcelles. Son gabarit et sa morphologie sont modulés en fonction du flux de circulation envisagé. Les profils de ce type de rue peuvent être variés selon les usages, les ambiances recherchées et le contexte. Les emprises du domaine public et collectif présentent une largeur pouvant varier de 8 m à 15 m pour des largeurs de chaussée comprises entre 4,50 m et 5,50 m.

C - La voie de desserte mixte, rue ou ruelle

Ce type de voie assure la desserte d'un nombre de parcelles précis. Son emprise est limitée et la chaussée, d'un gabarit volontairement réduit, assure les circulations des piétons, des automobiles et des cycles. Son traitement, la nature du revêtement de sol, ses limites doivent exprimer la polyvalence des usages. La mixité des usages favorise la réduction de la vitesse. Les largeurs de chaussées peuvent varier de 3,50 m à 5 m.



Exemple de quartier récent reprenant les implantations traditionnelles (alignement et R+1)



Rue ou ruelle, les trottoirs disparaissent, au profit d'un espace partagé, le végétal est plus présent

D – la cour urbaine

Connectée à une voie principale ou de desserte, la cour urbaine offre des espaces d'accès aux parcelles, du stationnement de préférence ombragé mais aussi des espaces techniques, un abri-conteneurs, des poubelles, des boîtes aux lettres. Structurée par le maillage piéton et quelques plantations, elle peut être animée par des bandes ou des seuils plantés par les riverains. Son objectif est d'offrir un accès direct aux parcelles.



*Dans ces espaces
de cour urbaine, seul
l'accès aux
logements est
autorisé*

2. Les espaces de la vie collective (places, placettes, parc et promenades)

Au réseau de voirie hiérarchisé sont associés des espaces publics de type places, promenades, esplanades, jardins, aires de jeux, etc. que l'on destine à certains usages. Ces lieux enrichissent le réseau d'espaces publics, à l'échelle du quartier et créent des séquences variées dans les parcours piétons. A l'échelle de l'opération, des espaces publics de plus petite taille peuvent être définis tels que placettes, cours, jardins de cœur d'îlot, en veillant à les connecter entre eux et à former un réseau de circulations «douces». Des ruelles en chicanes peuvent être le support de petits espaces publics ; par contre, les espaces résiduels ou «espaces verts» sans usage, sont à proscrire. Ils sont souvent source de problèmes. Il s'agit de créer des points de rencontre informels.

Au sein de ces espaces collectifs, la place de l'arbre joue un rôle essentiel : créer des effets d'alignement, créer des îlots de fraîcheur, ou créer des perspectives. La place de l'arbre doit être étudiée dès la conception du quartier et pas seulement en derniers recours ... pour combler les espaces résiduels...

Intégrer la gestion des eaux pluviales à la conception du quartier

La réalisation de nouveaux quartiers génère des volumes importants d'eau de ruissellement, liés à l'importance des surfaces imperméables créées : chaussées, stationnement, emprises bâties et toitures. Afin de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales, une recherche de solutions intégrées doit accompagner la conception du lotissement, notamment au niveau des espaces publics (par exemples noues).



A la faveur d'un retrait des espaces publics, un arbre repère peut être planté



*Les espaces de gestion des eaux pluviales, doivent jouer un rôle d'espace public et pas seulement technique. Ces espaces sont réfléchis dès la conception du lotissement
Afin de mieux structurer / valoriser cet espace, le bâti peut être orienté vers cet espace vert*

3. Les cheminements

La continuité des cheminements piétons et cyclables ne s'arrête pas au seuil de l'opération, mais doit être étudiée dans un cadre plus large, d'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au centre. Au sein d'une opération, un réseau de venelles, de cheminements doit être élaboré afin d'assurer la continuité piétonne entre opérations.



Cheminement piéton qui serpente entre les constructions. Des sorties directes des constructions sur ce chemin sont aménagées



Cheminement piéton de qualité dont les matériaux permettent un usage en toute saison (ici béton balayé)

LES STATIONNEMENTS

La gestion du stationnement et de son impact sur la qualité des espaces doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de propositions explicites.

L'habitat individuel, notamment en lotissement, est assujéti à l'usage de la voiture. Les espaces de stationnement doivent s'adapter à la hiérarchie des réseaux de circulation

- créer du stationnement longitudinal, associé aux voies structurantes et autres espaces publics
- créer des petites poches de stationnement arborées, judicieusement implantées au regard de la distribution du lotissement,
- regrouper les places de stationnement «aux entrées», en périphérie de l'opération, pour libérer celle-ci de la circulation automobile - et ainsi créer des cœurs d'îlot sans voiture.

Le stationnement privatif constitue, par son lien direct avec la rue, un enjeu non négligeable dans le paysage et dans la qualité de la relation de l'habitat à la rue ainsi que de la perception du passant quant à l'environnement bâti. Le positionnement des garages sur les parcelles doit permettre de participer à la qualité urbaine d'un quartier. Il peut jouer le rôle de continuité urbaine sur rue.

Une attention spécifique doit leur être portée, tant à l'échelle globale du lotissement qu'à l'occasion des projets individuels de particuliers. Volumétries, matériaux, positionnement en association à des éléments bâtis - maisons, clôtures, annexes, auvents - ou en relation à des masses végétales, sont autant d'aspects à considérer.



Importance de la réflexion dès la conception, sur le positionnement des garages futurs. Leur positionnement (en limite ou en retrait) va participer à la structuration des voies et aux rythmes bâtis.

Des garages communs dissociés des constructions peuvent être aménagés pour libérer de l'espace au sein des parcelles



LE BATI ET LES SEUILS

Le traitement des limites participe pleinement à la qualité du paysage des lotissements. Les caractéristiques de ces limites doivent être définies avec soin dans le cadre de la conception du lotissement et donner lieu à l'établissement de prescriptions.

Traiter les limites, c'est prendre en compte l'implantation du bâti, les seuils et les accès, le stationnement privatif ouvert sur l'extérieur, les différentes formes de clôtures, la gestion des coffrets, etc. Les limites peuvent être construites par le bâti / Les garages / Les annexes.



Les alignements bâtis permettent de créer un rythme dans la continuité de la rue. Ce rythme peut être assuré par toute une série d'équipements spécifiques (garages, annexes, clôtures hautes, parfois transformateurs) ; Afin d'atténuer l'aspect trop minéral, une bande plantée peut être aménagée

LA FORME URBAINE

Il conviendra de privilégier des implantations bâties qui favorisent la mitoyenneté. La largeur des parcelles de 8 à 12 mètres permet d'inciter des constructions de limite séparative à limite séparative. Il s'agit simplement de retrouver la forme traditionnelle de centres bourgs aux implantations en ordre continu et souvent en R+1. En outre, la mitoyenneté favorise les économies d'énergies.

La forme des parcelles, leur orientation, devront être étudiées pour favoriser l'ensoleillement naturel des constructions. Par exemple, dans le cas d'une rue orientée Est / Ouest, il est préconisé d'orienter les constructions :

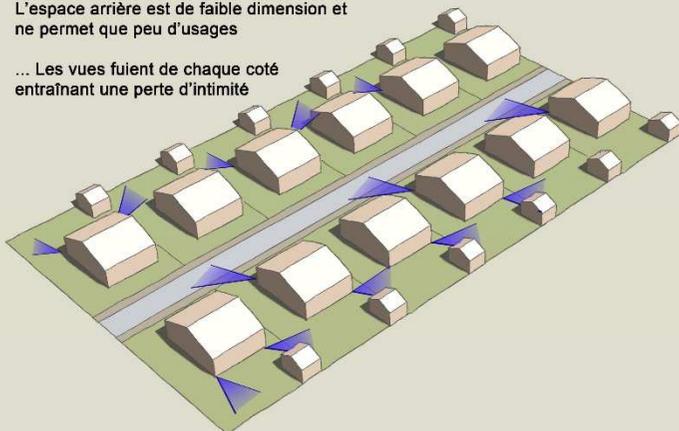
- à l'alignement si l'accès se fait par la façade Nord,
- en retrait si l'accès à la parcelle se fait par le Sud. La continuité bâtie étant assurée par les garages annexes, ou murs de clôtures.

Lotissement traditionnel

Recul du bâti de 5 m par rapport aux voiries
Recul du bâti de 3 m de chaque côté

Parcelles de forme approximativement carrée
L'espace arrière est de faible dimension et ne permet que peu d'usages

... Les vues fuient de chaque côté entraînant une perte d'intimité

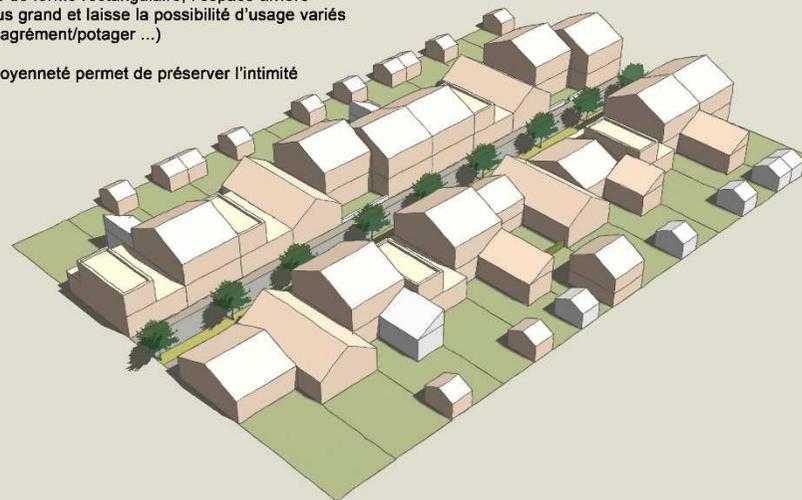


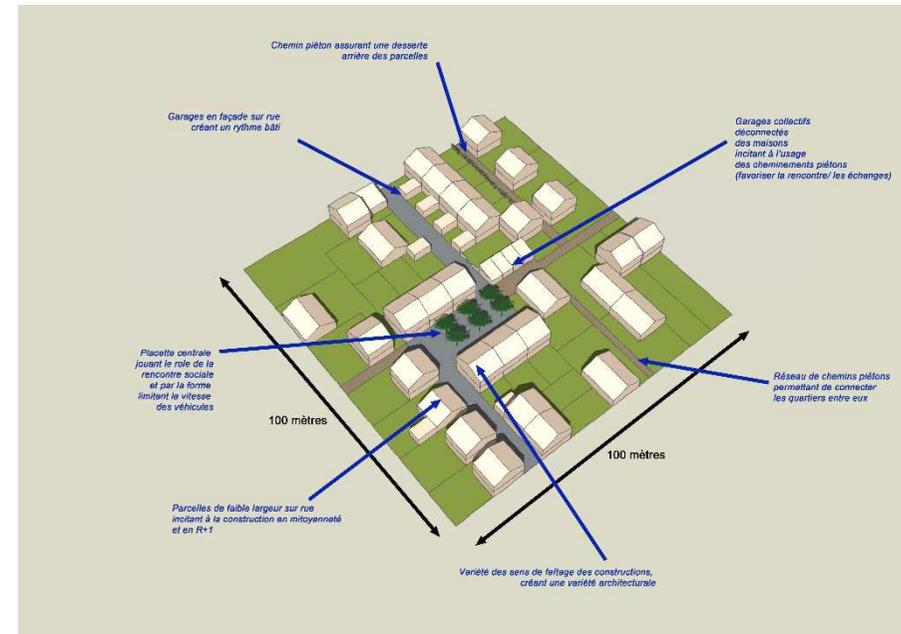
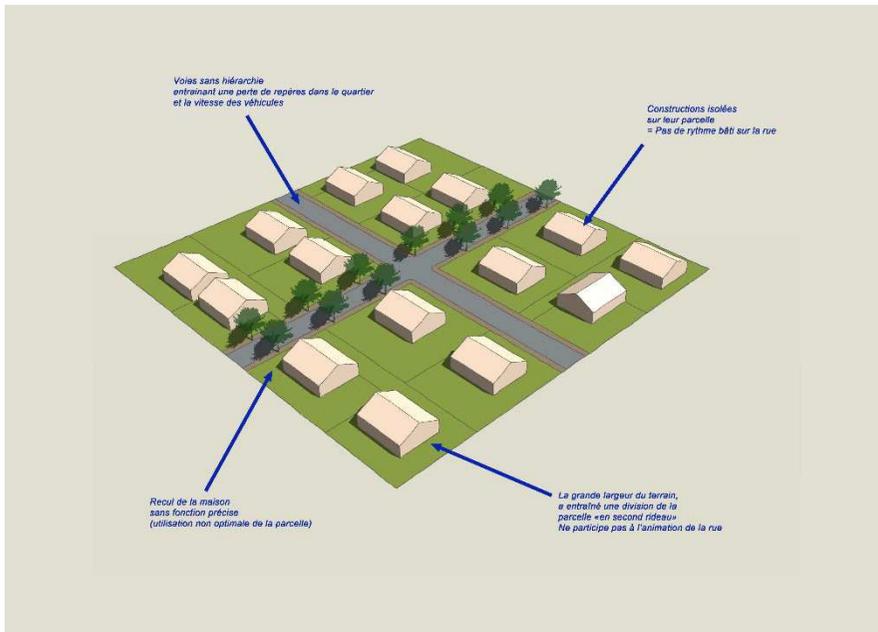
Lotissement à encourager

Alignement bâti sur rue, ou faible recul

Parcelles de forme rectangulaire, l'espace arrière paraît plus grand et laisse la possibilité d'usages variés (jardin d'agrément/potager ...)

... La mitoyenneté permet de préserver l'intimité





Les implantations bâties des constructions privées, jouent un rôle collectif. Le positionnement de préférence à l'alignement ou en faible retrait participe à structurer visuellement l'espace de la rue

Commune de La Ferrière
Secteurs couverts par des OAP



Rue de la Croix Rouge

Rue du Stade

Rue Nationale Nord-Ouest

Rue Nationale Nord-Est

Rue du Bout de Ville

Le Caillou Blanc

Chemin Barillon Ouest

Chemin Barillon Est

Rue Nationale Sud

ZAC du Plessis

Le Bois Imbert 2

1:8 500

Orientation d'aménagement et de programmation

1/ SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET D'OPTIMISATION FONCIERE



> OAP Rue du Stade - renouvellement urbain

CARACTERISTIQUES DU SITE

Couvrant un espace de 9 644 m², le site se trouve à proximité du centre bourg de La Ferrière, en zone UB au PLU. La zone a été identifiée pour du renouvellement urbain en raison de la fermeture de l'entreprise de menuiserie qui était présente au sein du périmètre. Il fait d'ailleurs l'objet d'une convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, en vue de réaliser un projet de logements (délibération du conseil municipal du 09/10/2019). Le Nord du périmètre est constitué d'une parcelle étroite et arborée, en friches, dont l'intérêt paysager est limité. Le fond de cette parcelle communique avec l'espace vert public situé au-delà de la limite séparative.

En termes d'accès, le site est déjà desservi par la rue du Stade depuis l'Est de la parcelle.

Dans son environnement immédiat, celui-ci est entouré de maisons individuelles à l'Ouest et au Sud. Les équipements du complexe sportif ainsi que le foyer des jeunes se trouvent à proximité de la zone d'aménagement. En fond de parcelle, au Nord, une marge paysagère forme une sorte de poumon vert.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement du site est dédié principalement à de l'habitat, et pourra éventuellement accueillir un équipement public. Des formes urbaines en R+1 de type logements collectifs ou intermédiaires sont à privilégier le long de la rue du Stade, afin de favoriser la densification. Sur l'arrière, des logements individuels groupés pourront être construits en retrait des limites séparatives, en RDC ou en R+1, afin d'être en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire environnant, même si la densité recherchée sera plus importante qu'actuellement. L'économie d'énergie devra également être recherchée à travers une bonne orientation des constructions ou encore des formes urbaines compactes.

La desserte automobile de la zone se fera uniquement par la rue du Stade. Par ailleurs, une liaison piétonne traversante est à prévoir pour relier la rue du Stade à l'espace vert public puis à la rue Chênaie. Il serait pertinent de grouper ces accès face à l'impasse des Soupirs.

Les haies et arbres situés en fond de parcelle, en limite de l'espace vert public sont à maintenir afin de conserver l'aspect paysager du site et limiter les vues sur les futures habitations depuis l'espace vert.

PROGRAMMATION

Le site peut accueillir un potentiel de **25 logements**, soit une densité minimale de **25 logements** par hectare.

MIXITE SOCIALE

Conformément à la convention avec l'EPF, le projet comprendra au moins 25 % de logements aidés, soit 6 au minimum.



Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

-  Périimètre
-  Maisons groupées en bande et/ou équipement public
-  Logement collectif ou intermédiaire en R+1 minimum et / ou équipement public
-  Maintenir les haies et arbres dans la partie Nord Ouest
Création d'un espace vert collectif

Orientations liées aux principes d'accès

-  Accès voirie
-  Connexions piétonnes à créer ou renforcer
-  Zone de demi-tour



> OAP Rue Nationale Nord-Ouest - renouvellement urbain

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur correspond à une parcelle bâtie de 2 500 m² ceinturée par deux axes de communication parallèles : la rue Nationale qui est une voie routière majeure traversant la commune, reliant la ville de La Roche-sur-Yon aux Essarts-en-Bocage, et l'avenue des Jardins, rue secondaire desservant un quartier pavillonnaire beaucoup plus calme en matière de trafic routier.

Le site va pouvoir faire l'objet d'un renouvellement urbain du fait de la cessation de l'activité de l'entreprise Vendée Sèvres Négoce. Il fait d'ailleurs l'objet d'une convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, en vue de réaliser un projet de logements (délibération du conseil municipal du 09/10/2019). Les locaux en tôle et de taille imposante sont toujours présents.

Le zonage du PLU divise le site en deux : la partie sud donnant sur la rue Nationale est classée en zone UA, correspondant au cœur du centre bourg ainsi qu'à l'entrée dans le bourg, et la partie nord donnant sur l'avenue des Jardins est classée en zone UB, correspondant à l'habitat de type pavillonnaire.

Les habitations longeant la rue Nationale sont de type RDC et R+1 et respectent un alignement avec la voirie, voire un léger recul. A l'inverse, les maisons bordant l'avenue des Jardins sont de plain-pied.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est de profiter du départ de l'activité pour engager une opération de renouvellement urbain sur ce site pouvant accueillir de l'habitat mais également des commerces ou services. Il s'agit ici de s'appuyer sur la compacité du tissu urbain longeant la rue Nationale pour favoriser une densification du bâti et optimiser le nombre de logements sur une parcelle réduite. C'est pourquoi, il conviendra ici de mixer les fonctions urbaines en proposant à la fois du logement collectif, en R+2 ou R+3 le long de la Rue Nationale, du logement collectif ou intermédiaire en R+1 sur l'avenue des Jardins, mais aussi éventuellement des activités en rez-de-chaussée. Une implantation à l'alignement sera à privilégier, avec des ruptures ponctuelles possibles.

Le stationnement devra être géré en cœur du projet, non visible depuis la rue Nationale. Celui-ci permettra d'assurer l'accueil des véhicules des habitants et des visiteurs. L'accès automobile se fera par l'arrière, depuis l'avenue des Jardins.

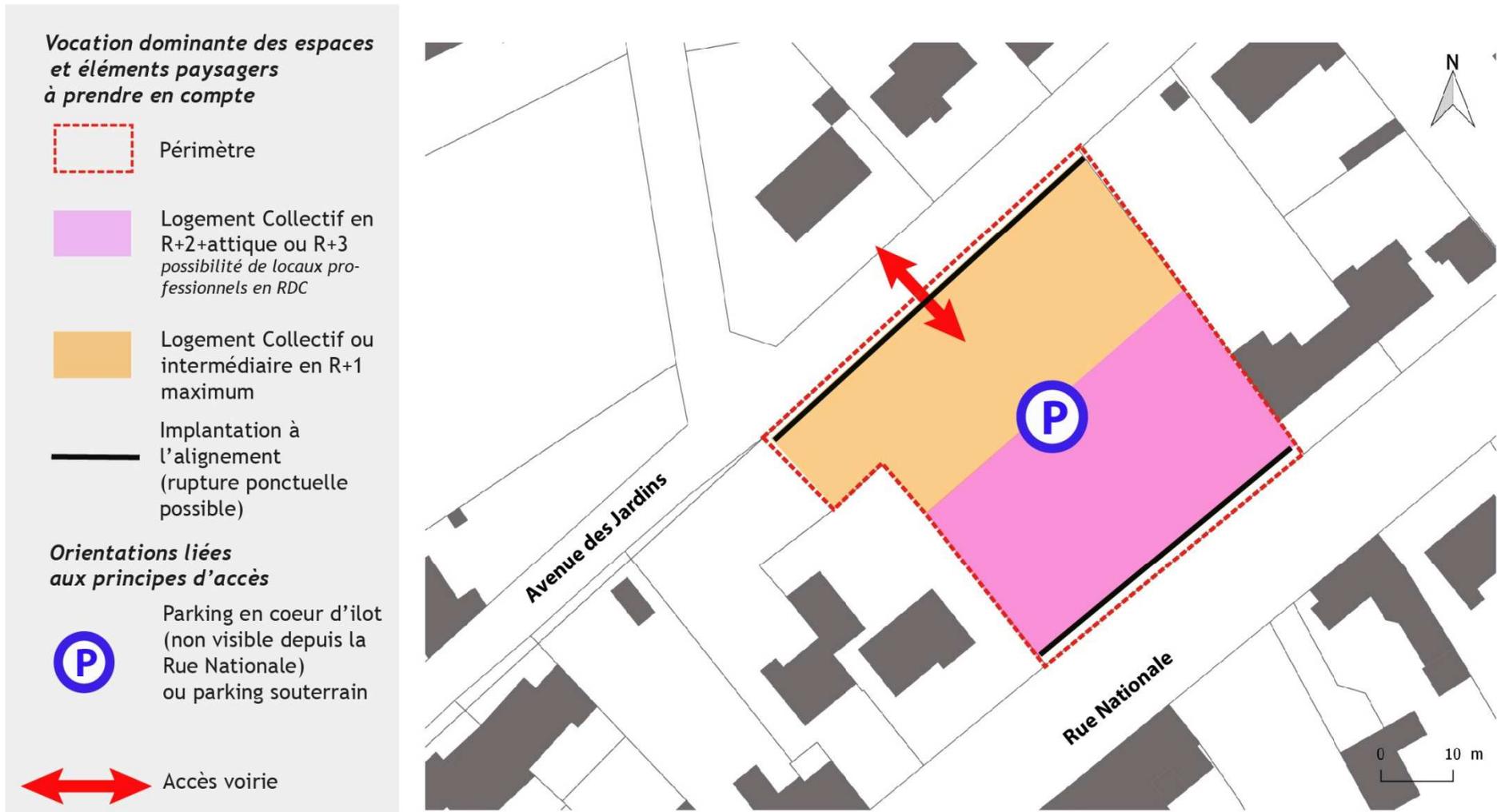
PROGRAMMATION

Selon les objectifs du SCoT, le site pourrait accueillir 6 logements réalisés. Cependant, dans un souci de densification justifié précédemment, le nombre de logements attendu est de **22 logements minimum** avec des formes urbaines mixées (logement collectif, logement individuel). Du logement collectif en R+2+attique ou R+3 est demandé le long de la Rue Nationale. A l'inverse, du logement intermédiaire pourrait être intégré le long de l'avenue des jardins. La densité minimale du site sera donc de **88 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Le projet comprendra au moins 10 logements aidés. La proximité des équipements scolaires, des commerces et services de proximité, mais également le passage d'une ligne de bus régulière sont des éléments justifiant la création de logements aidés dans ce secteur.





> OAP Rue du Bout de Ville - renouvellement urbain

CARACTERISTIQUES DU SITE

Les Jardins de Wandlitz, poumon vert de la commune situé à l'arrière de la mairie, en plein cœur du centre bourg, accueillent divers événements comme le festival de musique « Pay ta tong », ou encore la Fête de la Musique, permettant de faire de ce site non seulement un espace de promenade mais aussi un lieu de convivialité.

Le site est très arboré et correspond au seul espace végétalisé participant à la trame verte en zone urbaine, pour laquelle il a un rôle de corridor écologique. Par ailleurs, il comporte un plan d'eau et un bassin d'orage permettant la rétention des eaux pluviales des habitations environnantes.

Les Jardins sont intégrés dans deux des circuits de randonnée de la commune. Ils sont accessibles au Sud-Ouest par le parking de la mairie ou encore par un passage piéton et cycle les reliant à la rue du Bout de Ville, mais également au Nord-Est à travers un cheminement débouchant sur la rue des Baies Sauvages en deux endroits.

Cet espace est aujourd'hui partiellement aménagé. Inaccessible depuis l'Est, il fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la création d'un espace public destiné à recevoir un éventuel équipement public et/ou des logements locatifs aidés.

La partie Ouest comporte un ensemble bâti peu qualitatif composé de hangars.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La commune souhaite réaliser sur la partie Ouest de l'emplacement réservé un projet d'aménagement qualitatif à vocation d'habitat, dans un environnement paysager et un cadre de vie agréable et serein, mais également proche de tous commerces, services et équipements. La partie Est pourra accueillir un équipement public et l'extension des Jardins de Wandlitz.

Le site étant en plein cœur du centre bourg, le projet devra concilier densification, préservation de l'intimité de chacun et intégration paysagère. Les vues depuis le parc devront être préservées, c'est pourquoi les haies bocagères existantes seront conservées. Deux d'entre elles font l'objet d'une identification sur le plan de zonage au titre de la Loi Paysages.

Afin de favoriser l'ensoleillement et ainsi limiter la consommation d'énergie, les constructions devront être orientées vers le Sud ou vers l'Ouest. Des formes urbaines compactes seront donc attendues.

Deux accès supplémentaires pourront être créés au Sud et à l'Est, sur la rue du Bout de Ville et l'impasse de la Motte, formant ainsi une boucle.

PROGRAMMATION

Une densité minimale de **25 logements par hectare** est attendue avec la réalisation de **14 maisons individuelles ou groupées**, de type rez-de-chaussée ou R+1, sur des parcelles d'environ 300 à 450 m². Une qualité architecturale sera recherchée dans le choix des matériaux et des couleurs.

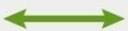
MIXITE SOCIALE

Le projet proposera de la location-accession (financement PSLA), de l'accession aidée ou encore du locatif.

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

-  Périmètre
-  Implantation de logements et / ou équipement public
-  Maintenir les haies et arbres d'intérêt
-  Principe d'alignement bâti :
> sur la rue du bout de ville
> sur le parking Mairie
-  Extension du parc
-  Implantation préférentielle pour un équipement public
-  Implantation préférentielle pour du logement
-  Points de vue à valoriser vers et depuis le parc Mairie
-  Bâtiments à démolir

Orientations liées aux principes d'accès

-  Principes d'accès voirie et de bouclage vers impasse de la Motte
-  Continuités piétonnes à assurer



> OAP Chemin Barillon Est - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au cœur du centre bourg, le site bénéficie d'une position privilégiée entre la rue Nationale, axe principal et commercial de La Ferrière traversant le centre bourg du Nord au Sud, et le groupe scolaire Anita Conti. Il a également l'avantage d'être à proximité des commerces, services et équipements tels que la pharmacie, les écoles, un supermarché, l'école de musique, etc. Outre l'établissement scolaire qui le borde au Nord-Ouest, le site est principalement encadré par des habitations.

D'une superficie d'environ 1,67 hectares, ce secteur est accessible au Sud par le chemin Barillon, et il est également connecté à la rue Nationale. Un cheminement piéton aménagé relie le Nord du périmètre à la rue Nationale et permet ainsi aux habitants d'accéder à l'école maternelle Anita Conti à pied, en longeant la sapinière.

Il s'agit d'un secteur paysager comportant un bois de conifères (0,4 hectare) dans sa partie Nord et des prés sur lesquels paissent des ânes.

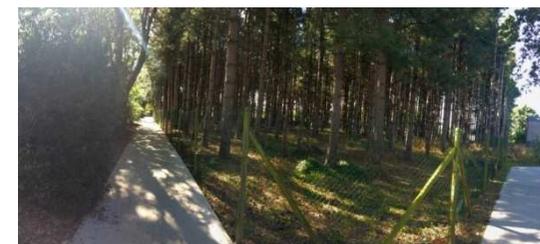
Il est classé en zone 1AUB au PLU.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La vocation principale de la future opération d'aménagement est l'habitat ; celle-ci intégrera un espace public ou espace vert à créer. Des formes urbaines mixtes mêlant logement collectif et individuel sont à privilégier, sur des hauteurs en R+1 ou R+2. Les constructions seront implantées selon la topographie du site et la programmation pourra être phasée en plusieurs tranches. Les projets économes en énergie (forme urbaine compacte, ensoleillement privilégié, etc) ou innovants seront encouragés. La création de logements aidés sera à prévoir dans la partie Nord du site, l'objectif étant de promouvoir la mixité sociale. Ce choix d'implantation s'explique par sa proximité avec les équipements, les espaces publics mais également par les connexions automobiles et piétonnes desservant le futur quartier.

L'isolation acoustique des futures constructions est fortement encouragée afin de diminuer les nuisances sonores liées à la proximité de la RD 160.

En termes d'accessibilité, la zone sera desservie par plusieurs accès viaires dont trois potentiels au Sud, débouchant sur la rue Nationale et sur le Chemin Barillon, et un dernier prévu au Nord directement sur la rue Georges Durand, faisant l'objet d'un emplacement réservé.



Au niveau paysager, le boisement ne présentant pas d'intérêt fort en matière de biodiversité, celui-ci ne sera pas conservé, ou que très partiellement. La densité sera alors privilégiée sur ce secteur situé en cœur de bourg. Seuls quelques arbres pourront être maintenus, voire des essences replantées au Nord Ouest du site où la création d'un espace vert ou espace de jeu est privilégiée, au contact de l'école Anita Conti.

De plus, plusieurs arbres remarquables sont à préserver à l'Ouest du périmètre. Ces derniers marquent une limite séparative en fond de parcelle, permettant de limiter le vis-à-vis et conserver des éléments paysagers existants. Par ailleurs, la haie située au Sud du site représente un intérêt écologique puisqu'elle abrite des chauve-souris ou encore des grands capricornes.

Il sera également nécessaire de s'appuyer sur les liaisons piétonnes existantes et d'en créer de nouvelles afin de relier le site aux équipements et services à proximité comme la pharmacie, les écoles primaires et maternelles ainsi que l'école de musique.

PROGRAMMATION

Le potentiel de logements est fixé à **42 logements** minimum, mêlant de l'habitat groupé, collectif et/ou individuel, en R+1 minimum. La densité minimale du site s'élèvera ainsi à **25 logements à l'hectare**.

MIXITE SOCIALE

Un minimum de 15 logements aidés sera à créer sur ce site.

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

-  Périmètre
-  Logement mixte (individuel, collectif, intermédiaire,) en R+1 et R+2
-  Maintenir les haies et arbres d'intérêt
-  Positionnement préférentiel pour un espace public / Espace vert

Orientations liées aux principes d'accès

-  Accès voirie
-  Connexions piétonnes à créer ou renforcer



> OAP Chemin Barillon Ouest - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Gisement foncier d'à peine 1 hectare, le site se trouve à proximité du centre bourg de La Ferrière et proche des commerces et équipements (établissements scolaires et culturels), constituant ainsi un véritable atout pour les futurs habitants. Il est classé en zone UB au PLU.

Accessible par deux chemins, le premier rejoint le chemin Barillon et le second débouche sur la rue du Stade. Le site est composé de trois parcelles de tailles et formes similaires. La parcelle centrale est couverte pour sa moitié d'une zone boisée, non classée. Le bâti environnant est composé essentiellement de logements individuels mitoyens de plain-pied avec un jardin en fond de parcelle (exemple rue de la Moraine). Une petite aire de jeux est également présente au Sud-Ouest du périmètre, utilisée par les enfants du quartier.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La vocation principale du secteur est l'habitat. Dans un souci d'intégration dans le tissu urbain existant, il convient de s'inspirer des aménagements environnants comme sur la rue de la Moraine afin de reproduire une morphologie urbaine similaire, de type logement individuel pur ou groupé. Les constructions seront implantées selon la topographie du site. Il conviendra d'être attentif à l'insertion architecturale et/ou urbaine des constructions de ce secteur à travers le choix de matériaux qualitatifs et de couleurs adaptées.

Des éléments paysagers seront à prendre en compte lors de l'aménagement de la zone, en particulier le maintien de quelques arbres d'intérêt dans la partie ouest de la parcelle. Ces derniers pourront constituer des limites séparatives naturelles de parcelles.

D'autre part, une liaison piétonne vers la zone de jeux existante au Sud-Ouest du périmètre est envisagée afin de connecter le futur lotissement à son environnement et créer un lieu commun de rencontre pour tous, notamment pour les enfants. Un emplacement réservé est d'ailleurs inscrit au PLU sur le Sud du périmètre.

D'une manière plus générale, il s'agit de favoriser des connexions piétonnes en s'appuyant sur le maillage existant afin de permettre aux futurs habitants de se rendre à pied facilement et en toute sécurité vers les équipements et services du centre-bourg, à partir du chemin Barillon.

Une voirie automobile traversera également le secteur du Nord au Sud, assurant ainsi une liaison entre la rue de la Moraine et l'impasse des Gâts.



PROGRAMMATION

Suivant les objectifs du SCoT (24 logements à l'hectare), le site devra accueillir entre **21 et 24 logements**, soit une densité minimale projetée de **24 à 27 logements par hectare**.

MIXITE SOCIALE

Une partie du secteur sera consacrée à la construction de logements aidés en R+1, suivant une forme d'habitat individuel pur ou groupé. L'objectif est de promouvoir la mixité sociale en mêlant logements aidés et logements non aidés au sein du même périmètre.

Le projet comportera au minimum 10 logements aidés.

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver



Périmètre du site



Logement individuel comprenant du logement aidé de type R+1



Maintenir les haies et arbres d'intérêt

Orientations liées aux principes d'accès



Accès voirie



Connexions piétonnes à créer ou renforcer



> OAP Rue Nationale Nord-Est - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Cette parcelle, d'une superficie de 3 000 m² environ, est située en entrée Est de bourg, en provenance des Essarts-en-Bocage. Il s'agit d'une dent creuse en cœur d'îlot, et située à l'arrière d'une entreprise de plomberie, chauffage, électricité.

Le cœur d'îlot est composé de la parcelle faisant l'objet de cette OAP et de fonds de jardins. Il est encadré essentiellement d'habitations en rez-de-chaussée sur l'impasse des Myrtilles et également sur la rue Nationale. La parcelle n'est aujourd'hui accessible que par un chemin communal qui sera à viabiliser.

Les fonds de parcelles voisins apparaissent difficiles à aménager, d'une part parce que les jardins des habitations existantes seraient fortement réduits voire supprimés, et d'autre part car l'un des propriétaires possède des capteurs enterrés liés à la géothermie situés au milieu du cœur d'îlot, ce qui contraint fortement un aménagement global de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est d'encadrer le développement de cette parcelle afin que celle-ci puisse accueillir plusieurs logements. Inaccessible aujourd'hui, il conviendra d'aménager le chemin rural et de créer un accès et une voirie traversant la parcelle en son centre. Il s'agira donc de l'accès principal, en impasse. Celui-ci fait l'objet d'un emplacement réservé inscrit au PLU.

PROGRAMMATION

Une programmation minimale de **7 maisons** individuelles ou individuelles groupées en R+1 maximum est attendue sur ce site afin d'aboutir à une bonne intégration de ces constructions situées en cœur d'îlot.



 Périmètre

Orientations liées aux principes d'accès

 Accès au secteur et principe de voie



> OAP Rue Nationale Sud - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Les trois parcelles concernées par cette OAP sont situées en entrée de bourg Ouest, en provenance de La Roche-sur-Yon, et au Sud du lotissement de La Pironnière. Il s'agit de dents creuses liées à des fonds de parcelle qui ont une superficie de 3 100 m² environ.

Ces parcelles n'ont pas été intégrées dans le projet d'aménagement global du Caillou Blanc et de La Pironnière puisqu'il s'agit de parcelles de jardins liées aux deux propriétés bâties accessibles par la rue Nationale.

Ces deux habitations qui constituaient jusque-là une des limites de l'urbanisation de la commune pour la partie Nord de la rue Nationale, sont peu à peu rattrapées par le développement de la ville avec la réalisation des lotissements allant de la rue Nationale jusqu'aux abords de la RD 101.

Le site est entouré de maisons majoritairement en rez-de-chaussée, cependant, les constructions des nouveaux lotissements présentent également des R+1.

Compte tenu de la volonté de densifier le territoire communal et d'offrir différents types de logements aux habitants, l'encadrement de ces parcelles est apparu comme une évidence.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ces parcelles n'ont vocation qu'à accueillir du logement afin d'assurer une continuité urbaine entre les constructions existantes rue Nationale et les lotissements en cours de réalisation, dans un objectif de densification.

Afin d'établir un lien avec le lotissement de la Pironnière, celles-ci seront accessibles par le Nord, directement sur la voirie du lotissement qui dessert les deux parcelles. Aucun accès ne sera réalisé vers le Sud par la voie desservant les deux habitations existantes, qui restera privée.

Compte tenu du fait qu'il s'agisse de fonds de jardins appartenant à deux propriétaires privés, la commune a souhaité que ce secteur soit scindé en deux périmètres distincts, afin de faciliter l'urbanisation future et de permettre l'aménagement en deux temps si nécessaire.

PROGRAMMATION

Il est attendu la réalisation d'au minimum **5 maisons** individuelles, de type rez-de-chaussée ou R+1, sur la totalité du périmètre.

A l'Ouest, la programmation sera de 3 maisons au minimum. A l'Est, elle sera de 2 maisons au minimum.

**Vocation dominante des espaces
et éléments paysagers
à prendre en compte**



Périmètres

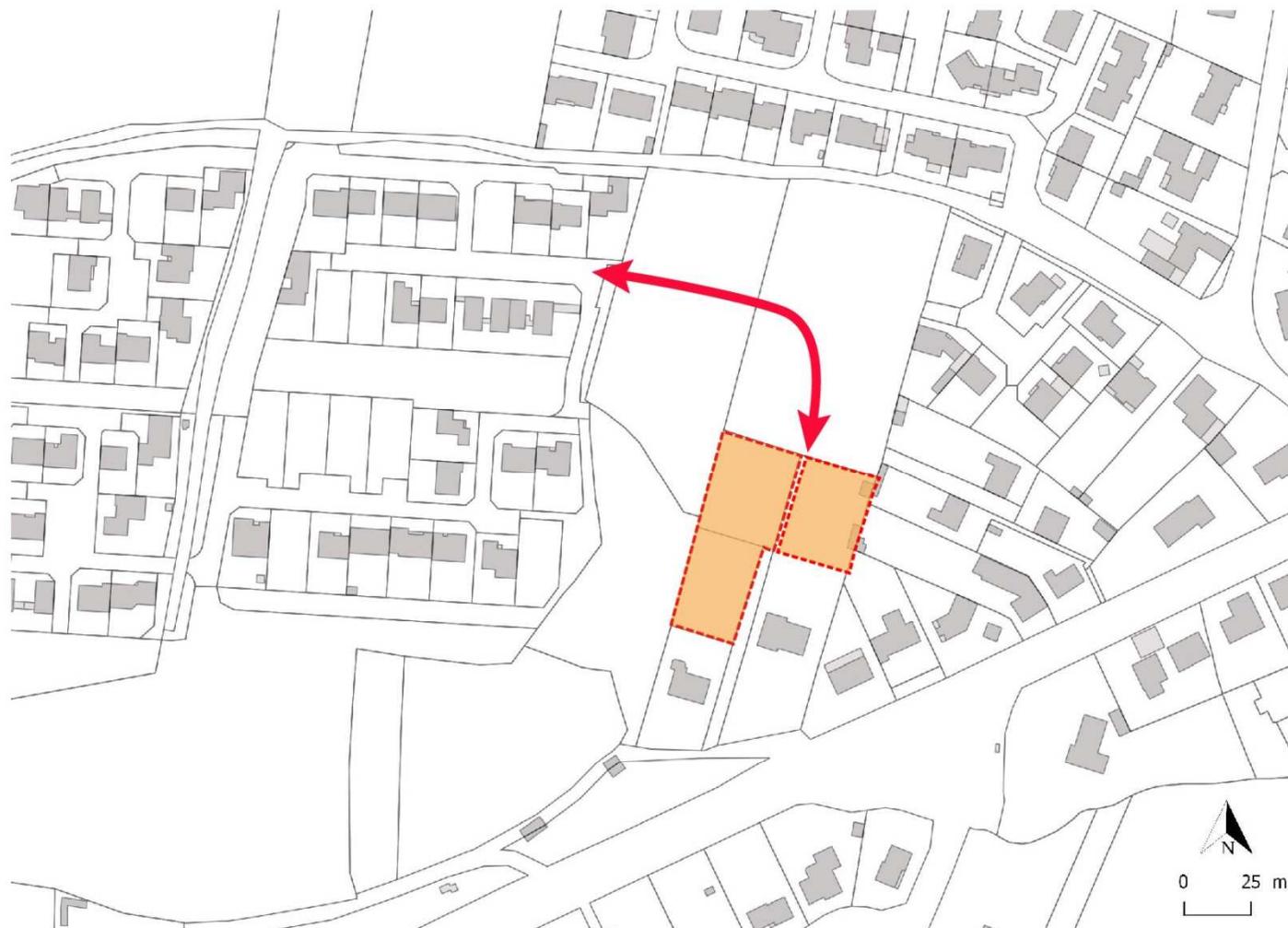


Logements mixtes
(individuels ou inter-
médiaires (RDC/R+1))

**Orientations liées aux principes
d'accès**



Accès voirie



> OAP Le Caillou Blanc - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site s'étend sur une surface de 3,44 hectares à l'Ouest du bourg et concerne la tranche 3 du Caillou Blanc et Les Hauts de La Pironnière situés au Nord du lotissement. Il est encadré par les franges urbanisées du bourg au Nord et à l'Est, et par la déviation de la RD 101 (liaison Le Poiré-sur-Vie / La Chaize-le-Vicomte) à l'Ouest. Il est classé en zone UB du PLU.

Au niveau paysager, le secteur est marqué par la présence de haies et d'arbres de haut jet qui quadrillent le périmètre. Les haies bordant le site au Nord et au Sud sont d'ailleurs identifiées au PLU au titre de la Loi Paysages.

La voirie a déjà été réalisée dans le cadre de l'aménagement global du lotissement et suit un axe Nord-Sud.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site sera aménagé dans la continuité des tranches précédentes et dédié essentiellement à l'habitat. Il s'agit de créer un quartier au contact du centre bourg de la commune, avec des formes urbaines diversifiées, et la volonté d'une certaine densification. La topographie et les orientations seront à prendre en compte lors de la construction des logements, de manière à favoriser un habitat bioclimatique.

Un deuxième accès sera à prévoir vers la rue de la Moraine afin de relier les différentes opérations d'aménagement entre elles.

La haie existante à l'Ouest sera conservée dans le cadre de l'aménagement du site afin de constituer un écran visuel et acoustique pour les habitations vis-à-vis de la RD 101.

Les continuités piétonnes déjà existantes au Nord et à l'Ouest du périmètre seront à renforcer par de nouvelles liaisons au Sud et éventuellement à l'intérieur du périmètre.

PROGRAMMATION

Le site pourrait accueillir entre **52 et 62 logements**, ce qui représente une densité minimale de **15 à 18 logements par hectare**, légèrement supérieure à la densité globale du Caillou Blanc, et permettant de conserver une cohérence d'ensemble sur le lotissement.

MIXITE SOCIALE

20% des logements construits seront dédiés à des logements aidés dans le but de promouvoir la mixité sociale au sein du quartier, à savoir 15 logements au minimum.



Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

-  Périimètre
-  Logements libres / Opérations groupées
-  Maintenir les haies et arbres d'intérêt
-  Haie à créer

Orientations liées aux principes d'accès

-  Accès voirie / liaisons auto
-  Connexions piétonnes à créer ou renforcer



> OAP Rue de La Croix Rouge - optimisation foncière

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce gisement, d'une superficie d'environ 5 000 m², correspond à un ensemble de trois parcelles situées en limite ouest du territoire urbanisé, entre la zone d'activités Artipôle et le Hameau des Chanterelles. Sur son flanc est, il est également bordé par des habitations. Classé en zone 1AUEa au PLU, il est dédié à des activités économiques compatibles avec l'habitat.

La parcelle cadastrée 89 YE 102 comportait auparavant un réservoir d'eau potable figurant encore sur le cadastre, malgré sa suppression. Aujourd'hui, le terrain est enherbé, comme l'ensemble du site. Seule subsiste la barrière clôturant la parcelle. Par ailleurs, le secteur est encadré par plusieurs haies dont deux ont un intérêt faunistique fort puisqu'elles abritent des grands capricornes et des lézards des murailles.

Sa position, le long du contournement routier, en fait un site très accessible et direct.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur pourrait accueillir une ou plusieurs entreprises, sous réserve que celles-ci ne créent pas de nuisance pour le voisinage, compte tenu de la proximité des habitations. Compte tenu de sa position en entrée de ville ouest, la qualité architecturale sera recherchée à travers la forme, les matériaux employés et les couleurs.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures activités économiques, les haies d'intérêt faunistique sont identifiées sur le plan de zonage comme étant à préserver au titre de la Loi Paysages. La haie existante le long de la RD 101 devra également être maintenue voire renforcée. La pointe de la parcelle, au contact direct du rond-point, devra être traitée en espace paysager.

Le site ne disposera que d'un accès unique correspondant au seul accès existant, rue de la Croix Rouge. Aucun accès ne sera autorisé directement sur la RD 101, ni à proximité immédiate du rond-point, et ce dans un souci de sécurisation des abords du site.

Compte tenu de cet accès unique, l'implantation de plusieurs entreprises ne pourrait se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte



Périmètre



Espace paysager ouvert à créer

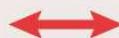


Haie à protéger



Haie à reconstituer/
Renforcer

Orientations liées aux principes d'accès



Accès au secteur



Orientation d'aménagement et de programmation

2/ SECTEURS EN EXTENSION URBAINE



> OAP La ZAC du Plessis

CARACTERISTIQUES DU SITE

Couvrant une surface d'environ 20 hectares, le site est couvert par une Zone d'Aménagement Concerté créée en 2010. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en juillet 2016. La zone en question formera une extension du tissu urbain existant. Celle-ci est classée en zones 1AUB (partie constructible sous 10 ans) et 2AUB (partie aujourd'hui inconstructible, mais prévue à plus long terme, au-delà de la durée d'application du PLU). Actuellement, les parcelles sont des terres agricoles exploitées.

Le futur quartier est situé au Sud du bourg de la Ferrière. La limite sud du périmètre est marquée par le passage de la RD 101 reliant les communes de Dompierre-sur-Yon et La Chaize-le-Vicomte, et doublée d'un cheminement piétons et cycles longeant toute la partie sud du projet. La ZAC est située au Nord de l'Etang du Plessis-Bergeret, espace naturel et de loisirs (promenade, pêche) de la commune. Plusieurs centres de formations sont également présents à proximité (MFR CFA IFACOM, le Centre de Formation et de Promotion des MFR).

Au niveau paysager, on note encore la présence de quelques haies et arbres, ainsi que celle d'un plan d'eau. La partie ouest du site est marquée par une pente amenant les eaux à ruisseler vers le Riot.

Le site est traversé d'Est en Ouest par deux canalisations de gaz inscrites en tant que servitudes d'utilité publique dans le PLU. Maintenues dans le cadre de l'aménagement, celles-ci entraîneront quelques contraintes, notamment par rapport aux distances de constructibilité à respecter ainsi qu'une interdiction de planter des végétaux sur l'emprise des canalisations. La servitude SUP1, quant à elle, génère l'obligation de produire, lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme relative à l'implantation d'immeubles de grandes hauteurs, une analyse de compatibilité entre le futur projet et la canalisation de transport de gaz, devant emporter l'avis favorable du transporteur, voire du Préfet.

De plus, la zone inondable impacte la partie nord de la ZAC, générant des dispositions réglementaires spécifiques par rapport à l'édification de constructions et de clôtures notamment.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La vocation principale de la ZAC du Plessis est d'accueillir des constructions d'habitation. Environ 350 logements sont prévus au sein du périmètre, dont 197 lots libres, 70 logements locatifs aidés au minimum ainsi que 110 logements intermédiaires ou collectifs (dont une partie en logements aidés). L'opération vise à proposer des modes d'habitat variés et à accueillir de nouveaux jeunes ménages mais aussi des seniors qui souhaitent habiter dans le centre bourg, à proximité

des équipements publics et des services. L'objectif est également de concilier des espaces de vie privée avec la mutualisation d'espaces collectifs. L'insertion de l'habitat dans le site, avec un souci d'épannelage des hauteurs est aussi à prendre en compte.

Par ailleurs, un axe fort de cette opération est d'orienter le projet vers une démarche de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique. Cela se traduit dans un premier temps par la volonté de promouvoir l'éco-construction et privilégier l'architecture bioclimatique des futures constructions. De plus, la mise en valeur des mobilités douces à travers les liaisons piétonnes s'inscrit ici dans la continuité d'encourager les mobilités durables dans le futur quartier.

Le plan d'eau du Plessis sera placé au cœur de l'aménagement paysager de la ZAC et sera valorisé et traité sous forme de parc, au même titre que les fossés, les différentes berges et les abords du plan d'eau.

La topographie devra être prise en compte au niveau de l'aménagement de la ZAC (limitation des affouillements et exhaussements, gestion des eaux pluviales) et des plantations qui devront alors être adaptées.

Des espaces végétalisés seront également à prévoir entre les différentes tranches de réalisation de la ZAC, afin d'assurer des lisières paysagères entre les différents « quartiers ».

Le projet devra prévoir une gestion alternative des eaux pluviales du type noues paysagères. Les liaisons douces ainsi que la prise en compte de la zone humide et les aménagements liés aux eaux pluviales marqueront une identité forte à dominante végétale sur le futur quartier du Plessis.

Par ailleurs, la zone inondable située au Nord du site devra être prise en compte dans l'aménagement futur. Celle-ci génère des contraintes au niveau de la construction, détaillées dans le règlement du PLU.

Concernant l'accessibilité et la desserte des logements, une voirie primaire, deux axes secondaires et des voies partagées sont à prévoir.

Les secteurs 1 et 2, qui seront les premiers et les seuls aménagés d'ici à 2030, n'étant pas limitrophes, devront être desservis par leurs propres accès.

PROGRAMMATION

Après une étude du potentiel de logements à prévoir dans le cadre de l'opération de la ZAC (**350 environ**), le secteur aura une densité minimale d'environ **18 logements par hectare**.

Il est attendu des types d'habitat diversifiés et des formes urbaines variées, avec :

- 56 % de parcelles libres
- 31 % de logements collectifs, dont une partie de logements aidés en R+2
- 13 % de maisons individuelles groupées en R+1

Le projet proposera donc de l'accession libre à la propriété, de la location-accession (financement PSLA), de l'accession aidée ou encore du locatif.

Seuls 5,12 hectares seront urbanisés à l'horizon 2030, avec une programmation de **10 logements par an en moyenne**. Cela concerne les secteurs opérationnels 1 et 2.

Les secteurs opérationnels 3 à 8 conserveront une vocation agricole jusqu'en 2030.

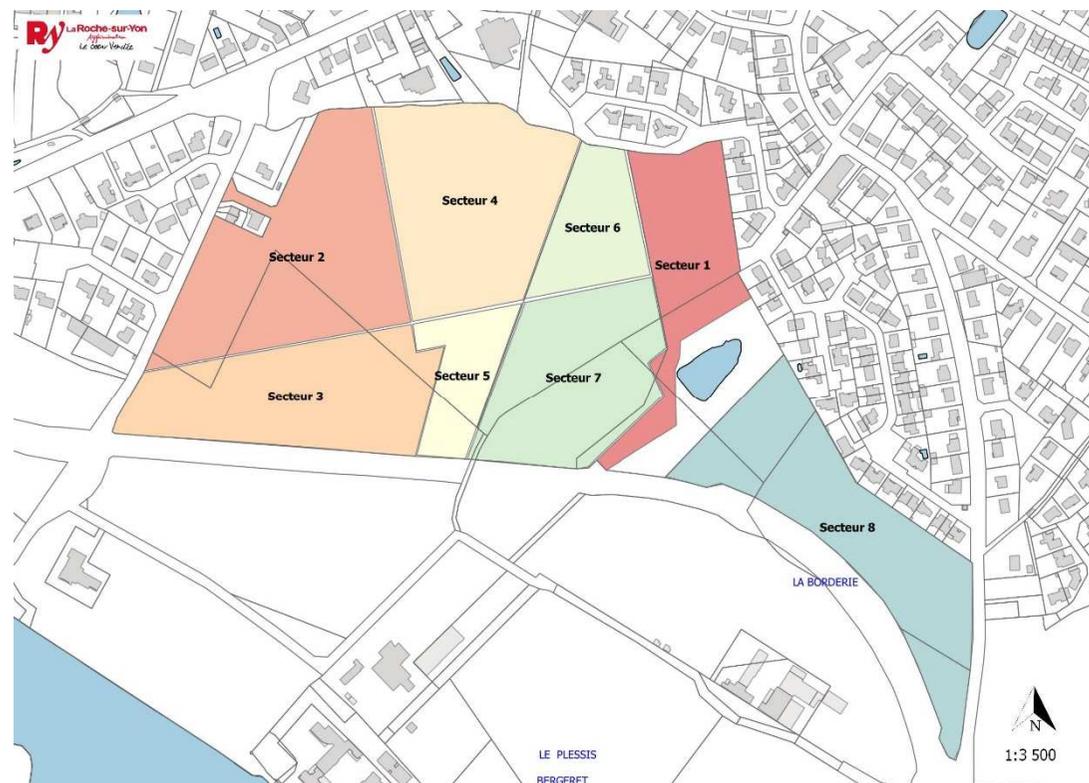
MIXITE SOCIALE

Le dossier de réalisation de la ZAC approuvé en 2016 prévoyait la réalisation de 20% de logements aidés sur l'ensemble du site, cela correspondant à environ 70 logements individuels et collectifs.

Toutefois, les 2 premières phases du projet comporteront 31% de logements aidés, soit 30 logements aidés.

L'opération vise à favoriser le lien social ainsi que la mixité à travers les aménagements qu'elle propose.

Découpage sectoriel et opérationnel de la ZAC

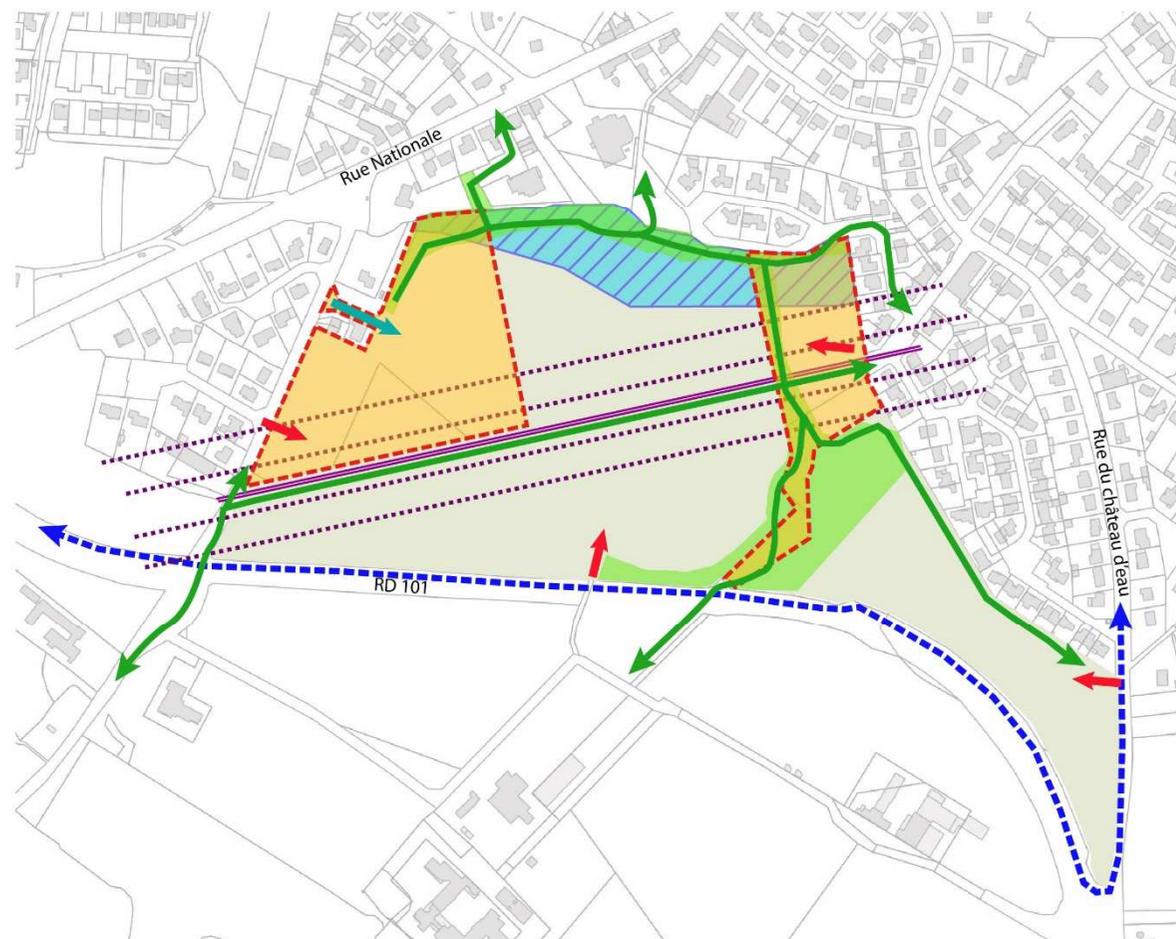


Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

-  Périmètre des zones constructibles
-  Zone à aménager à court terme sous forme de logements mixtes (individuels ou collectifs)
-  Secteur à urbaniser à long terme dont la vocation agricole sera maintenue jusqu'à 2030.
-  Emprise des 2 canalisations gaz conservée sur l'espace public
-  Servitude SUP 1
-  Espaces Verts structurants
-  Zone Inondable

Orientations liées aux principes d'accès

-  Accès auto principal
-  Accès auto secondaire
-  Principaux parcours de liaisons douces
-  Piste cyclable (sur espace de voirie départementale)



> OAP Le Bois Imbert 2

CARACTERISTIQUES DU SITE

Implantée au Sud-Ouest du bourg, sur la route reliant La Ferrière à La Roche-sur-Yon, la zone d'activités du Bois Imbert accueille notamment un garage, une entreprise de métallurgie (Atlantic Métal), le centre de compostage Bâti Recyclage (voir photo ci-dessous) ou encore la station d'épuration de la commune.

Le PLU prévoit une extension de cette zone d'activités, couvrant une surface de 3,9 hectare, classée en zone 1AUE.

Le secteur est impacté par la servitude SUP1 qui génère l'obligation de produire, lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme relative à l'implantation d'immeubles de grandes hauteurs, une analyse de compatibilité entre le futur projet et la canalisation de transport de gaz, devant emporter l'avis favorable du transporteur, voire du Préfet.

Le site est entouré de quelques maisons situées le long de la route départementale 160. Il dispose d'une façade sur cette départementale mais sans aucun accès direct.

En matière de paysage, les parcelles vouées à l'extension du Bois Imbert sont délimitées par des haies et deux étangs au Sud.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est dédié aux activités économiques. L'extension de la zone d'activités du Bois Imbert va pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur la commune et ainsi contribuer à son développement et son attractivité.

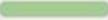
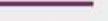
Le projet devra mettre l'accent sur la recomposition du front bâti le long de la RD 160. Les abords de la RD pourront bénéficier d'un aménagement paysager afin d'atténuer les nuisances liées au trafic routier. L'isolation acoustique des futures constructions est fortement encouragée afin de diminuer les nuisances sonores.

En matière d'environnement, une partie des haies bordant le site au Sud est identifiée comme étant à protéger sur le plan de zonage du PLU afin de préserver l'environnement immédiat du secteur, à savoir les espaces agricoles et naturels en bordure du périmètre (présence de zones humides notamment).

En termes d'accès, l'objectif est de connecter cette extension directement à la zone d'activités actuelle du Bois Imbert. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 160.



Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à préserver

-  Périmètre du site
-  Zone d'activités
-  Bordures paysagères à renforcer pour préserver l'environnement immédiat
-  Etangs en dehors du périmètre à prendre en considération
-  Canalisations gaz
-  Servitude SUP 1

Orientations liées aux principes d'accès

-  Accès voirie



Orientation d'aménagement et de programmation

3/ TRAME VERTE ET BLEUE



DEFINITION DE LA TVB

Une trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, dans lesquels se déplacent, se nourrissent et se reproduisent la faune et la flore. La trame verte est constituée d'entités naturelles terrestres (bois, bocage, prairies, etc) tandis que la trame bleue désigne le milieu aquatique (zones humides, cours d'eau, mares, etc). Les réservoirs de biodiversité sont des habitats naturels et des milieux riches en biodiversité, reliés par des corridors écologiques qui permettent la dispersion et la migration des espèces.

CONTEXTE ET ENJEUX

Trois types de milieux naturels sont identifiés sur La Ferrière, constitutifs de la trame verte et bleue.

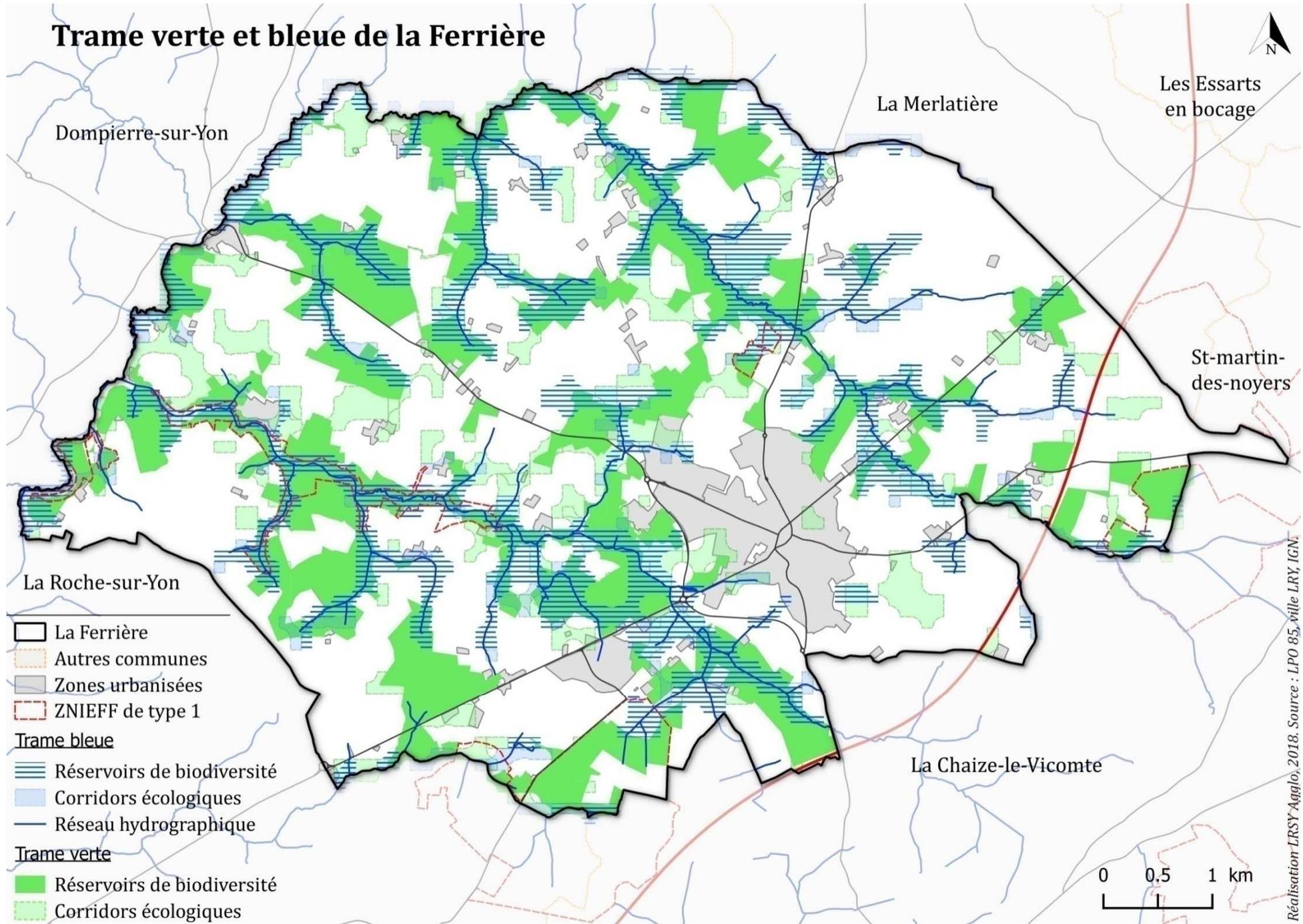
- **Le bocage**, qui s'insère dans le paysage du bas bocage vendéen, est l'identité paysagère de La Ferrière (car appartenant à l'unité paysagère du bas bocage vendéen d'après l'atlas des paysages de la DREAL Pays de la Loire) et apporte une richesse au territoire grâce à son fonctionnement en réseau de haies, de mares et de prairies permanentes.
- **Les zones humides** (cours d'eau, plans d'eau, mares, étangs, prairies humides, etc) sont très présentes sur la commune (6% du territoire communal) et représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (cours d'eau), des aménités territoriales apportant un cadre agréable à la commune (exemple de la mise en valeur de l'Etang du Plessis).
- **Les boisements** : La Vendée est l'un des départements les moins forestiers de France, les bois et forêts sont très peu présents sur le territoire. A l'image du département, La Ferrière compte peu de boisements étendus. Seuls les bois des Girondins et de la Grave sont des boisements d'importance.

Les trois types de milieux qui sous-tendent la trame verte et bleue font face à des pressions et des menaces. Celles-ci relèvent notamment de la fragmentation causée par l'urbanisation croissante, le développement économique ou encore les infrastructures routières, mais aussi des pratiques agricoles qui portent atteinte au patrimoine bocager par la destruction de haies ou le comblement de mares. La prolifération d'espèces invasives est également à l'origine de la diminution de la biodiversité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les continuités écologiques sur la commune de La Ferrière afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, soulevés par le SCoT du Pays Yon et Vie et à une échelle supérieure, par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire. Cette OAP traduit les orientations du PADD à travers un outil opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité et vient compléter les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU.

Cette orientation d'aménagement se décline en trois orientations principales.

Trame verte et bleue de la Ferrière



ORIENTATION 1 : PRESERVER LES ELEMENTS COMPOSANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Chaque composante de la trame verte et bleue a un rôle à jouer dans le maintien et la sauvegarde de la biodiversité. C'est pourquoi il est nécessaire de fixer des objectifs permettant de préserver ces écosystèmes.

- **Préserver et entretenir les haies d'intérêt écologique et paysager** sur le territoire, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : celles-ci permettent de renforcer les réservoirs de biodiversité par un maillage dense mais également de faire le lien entre eux (effet corridor). De plus, les haies sont bénéfiques pour les sols (rétention d'eau, filtre et limitation de l'érosion des sols), pour la faune et la flore (apport d'ombre, nourriture, refuge, etc). Leur maintien contribue aussi à la préservation de l'identité bocagère du territoire. Le Nord-Est de la commune (entre la Grande Vergne, la Chauvière, le Bois Rond et le Bois des Mottes) pourra faire l'objet de replantation pour densifier la zone pauvre en haies (densification des haies existantes et nouvelles haies).
- **Maintenir les mares et les zones humides** de la trame bleue : tout projet d'aménagement doit viser le maintien et la préservation des mares et des zones humides. En effet, les mares constituent des éléments essentiels de la trame verte et bleue à travers leur participation au cycle de vie des espèces vivant dans le bocage, mais également en zones humides. La commune comporte 170 mares représentant 10 ha. Il convient alors de limiter au maximum le comblement ou l'assèchement des mares et des zones humides, comme édicté par le SDAGE Loire-Bretagne. Les zones situées au Nord de la Jariette, à l'Est de l'Airière, de la Paillerie et à l'Ouest des Combes pourraient faire l'objet de création de mares pour mailler totalement le territoire.
- **Préserver et valoriser les boisements** identifiés sur le plan de zonage du PLU : cœurs de biodiversité, ils pourraient être renforcés par la plantation d'essences locales feuillues, bénéfiques pour la biodiversité.

ORIENTATION 2 : RECREEER DES CONTINUITES ECOLOGIQUES EN MILIEU URBAIN

Le centre-bourg de La Ferrière est peu végétalisé et est en rupture avec les milieux naturels qui l'entourent. Cette orientation traduit la volonté d'augmenter la présence de la biodiversité en ville ainsi que, plus globalement, celle de la nature en ville, et également de connecter le bocage extérieur au centre bourg de la commune.

- **Instaurer des clôtures perméables et végétalisées** afin de permettre le passage de la petite faune et de créer des zones refuges. La végétalisation des clôtures s'effectuera avec diverses essences locales (*liste en annexe*), pouvant être semblables à celles que l'on trouve dans le bocage de manière à rappeler l'identité du territoire. Les haies devront être composées d'au moins deux essences.
- **Renforcer la végétalisation du centre bourg**, afin de diminuer l'impact de l'imperméabilisation des sols. Cette action peut se traduire par la plantation d'arbres, la végétalisation de toitures, murs ou pieds de murs, parkings, ou encore par la réalisation de cheminements piétons «perméables».

- **Végétaliser les cheminements doux** sillonnant le bourg de La Ferrière : cet objectif contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à l'intégration de la nature en ville en renforçant les continuités. Ces sentiers végétalisés peuvent inciter les habitants à diminuer l'utilisation de la voiture en centre-bourg, que ce soit pour les loisirs ou des trajets réguliers, et constituent une transition douce entre l'espace urbain et l'espace agricole.

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA GESTION DURABLE DES ESPACES DE NATURE EN MILIEU URBAIN ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Cette orientation s'inscrit dans l'optique d'une démarche respectueuse de l'environnement, visant également une diminution des actions anthropiques sur les écosystèmes.

- **Lors de la réalisation de projets d'aménagement, s'appuyer sur les éléments naturels préexistants** qui participent à la trame verte et bleue urbaine et contribuent à la qualité des espaces publics. Face à la densification du territoire, il est essentiel de pouvoir s'appuyer sur les éléments paysagers existants (haies, arbres, mares, etc) pour créer des espaces conviviaux et attractifs au cœur des quartiers et du bourg, mais également pour créer un cadre de vie verdoyant et qualitatif pour les habitants.
Dans le cas où il est impossible d'éviter ou de réduire l'impact des constructions sur ces éléments, il sera nécessaire de compenser par reconstitution ou plantation d'éléments au moins équivalents en quantité et/ou qualité.
- **Poursuivre la pratique de la gestion différenciée** sur l'ensemble des espaces verts de la commune. La gestion différenciée permet de ne pas uniformiser l'entretien des espaces verts qui conduit à leur appauvrissement, et d'adapter l'entretien et la gestion en fonction des caractéristiques du site. Privilégier par exemple la fauche tardive avec export pour limiter l'impact sur la faune et favoriser la diversification de la flore.
- **Sensibiliser la population** à la préservation de l'environnement et de la biodiversité par le biais d'actions pédagogiques comme la mise en place de panneaux explicatifs autour de l'étang du Plessis Bergeret ou à travers l'explication de la gestion différenciée et des techniques alternatives de jardinage (démarche zéro phyto, utilisation de compost, paillage, etc).
- **Favoriser des zones tampon** (lisières, haies, prairies naturelles, etc) en limite de la zone aménagée, sur le domaine public, pour permettre une transition douce entre les espaces naturels et les espaces urbains (route, habitation, aménagements) et encourager la dispersion des espèces.

LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN

ARBRES	ARBUSTES	PLANTES A FLEURS
alisier torminal	deutzia	http://www.vendee-eau.fr/data/mediashare/3f/lv0eq03xdnyobyfsckq2n34vz1j8es-org.pdf
charme	bourdaine	
châtaigniers (commun, greffé, hybride)	groseillier à fleurs	
chêne chevelu	fusain d'Europe	
chêne pédonculé (*sol frais)	weigela	
chêne sessile	lilas	
chêne tauzin	houx	
érable champêtre	nerprun purgatif	
frêne commun (*sol frais)	seringat	
hêtre (Est Vendée)	forsythia	
merisier	caryoptetis	
néflier	hypericum	
poirier franc / pommier franc	exochorda	
poirier variétés anciennes	laurier tin	
pommier variétés anciennes	oranger du Mexique	
tilleul à petites feuilles	pittosporum	
	eleagnus	
	photinia	
	abelia	
	arbousier	
	osmanthe	

