

Commune de La Ferrière-de-Flée

Département du Maine-et-Loire

## Elaboration

### **PIECE N°3 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (NOTICE)**



**Elaboration du PLU**      **0-0**      Prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2006  
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 10/10/2011  
Enquête publique du 13/02/2012 au 15/03/2012 inclus  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du**

**Le Maire :**

## Préambule

Au travers de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui va proroger les actions engagées ces dernières années, la commune recherche à recentrer son espace urbain et à reconstruire à long terme une véritable centralité de « vie » autour de la mairie et de la place de l'église. Cette dernière mixant équipements, services et/ou commerces de proximité (autant que de possible) va assurer avec le futur développement urbain projeté, le lien entre le centre ancien et les extensions contemporaines récemment réalisées.

Son programme de développement et d'aménagement a été également inscrit et pensé dans une véritable logique de développement et d'évolution d'un territoire intégrant les communes de Louvaines, Montguillon, L'Hôtellerie de Flée, Saint Martin du Bois, Aviré et Saint Sauveur de Flée. Les choix locaux relatifs aux équipements, à la politique de gestion de l'habitat épars, au développement touristique, à la prise en compte du patrimoine et des paysages, au développement économique et à la stimulation de l'appareillage commercial, de services et artisanal, ...visent une certaine cohérence et continuité du territoire. Ces choix intègrent également l'évolution projetée de la ville mère « Segré » et de son impact par rapport à la Ferrière de Flée mais également par rapport aux autres communes faisant partie de ce groupement.

D'une manière générale, la Ferrière de Flée projette un développement harmonieux, de qualité, respectueux de l'environnement, intégrant un cadre de vie et patrimonial de qualité, et compatible avec la dimension communal, les finances locales, le Schéma de Cohérence Territorial établi à l'échelle du Pays de l'Anjou Bleu, mais également avec les prérogatives du Grenelle de l'environnement.

### **Les grandes orientations suivantes en sont la déclinaison :**

**ACCUEILLIR POUR LES  
QUINZE PROCHAINES  
ANNEES 2 NOUVEAUX  
LOGEMENTS EN MOYENNE  
PAR AN**

Il est prévu d'accueillir une moyenne de 2 logements supplémentaires chaque année à l'horizon 2026 et de renforcer au travers de cet accueil une mixité de population.

Pour impulser la mixité, la commune projette notamment de favoriser la diversification des modes d'urbanisation :

- Un développement du bourg est envisagé vers le Sud avec la constitution d'un quartier mixte associant habitat, activités et équipements compatibles - Ce dernier devrait être le support d'un habitat intermédiaire, mitoyen, de constructions individuelles, ....- Il ramènera le tissu urbain vers le centre historique et garantira la continuité urbaine.

- Un développement à moyen et long terme de quelques logements adaptés au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âge au niveau de la centralité à recréer (à l'arrière de la mairie (Sud Est),
- De permettre très ponctuellement la reprise du patrimoine rural de qualité par changement de destination et favoriser une évolution sous conditions particulières du reste du patrimoine existant.

L'accueil sera maîtrisé spatialement et dans le temps.

Le développement urbain sera concentré exclusivement sur le centre bourg et visera la densification et le recentrage.

*Afin de traduire clairement sa volonté de densification et d'optimiser les espaces de développement, la commune prévoit d'imposer des règles de densité minimale à atteindre pour les programmes d'habitat (13 logements minimum à l'hectare - disposition qui sera traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Egalement, son programme de développement, en refermant l'espace urbain vers le cœur de vie, vise à mettre un terme à l'étalement de l'urbanisation.*

**UNE MISE EN  
ADEQUATION DES  
EQUIPEMENTS AVEC  
L'EXISTANT ET LES  
EVOLUTIONS PROJETEES**

↳ **Il est prévu :**

D'étendre le complexe scolaire :

Le groupe scolaire actuel va être étendu route de l'Hôtellerie de Flée dans des locaux acquis par la collectivité. Le dimensionnement intègre les besoins nécessaires actuels et futurs de la commune mais également ceux de Saint Sauveur de Flée et de Monguillon en regroupement pédagogique avec la Ferrière de Flée.

Le développement du groupe scolaire va être accompagné d'un véritable programme de sécurisation des échanges entre les espaces urbains de part et d'autre de la D 923.

Les autres équipements de la commune sont suffisants pour répondre aux attentes locales et aux évolutions projetées.

**REALISER UN  
DEVELOPPEMENT URBAIN  
RECENTRE ET  
RESTRUCTURANT VENANT  
APPUYER LA MISE EN  
PLACE D'UNE  
CENTRALITE DE SERVICES  
COMMERCIALE ET  
D'EQUIPEMENTS,  
ACCOMPAGNEE DE  
QUELQUES LOGEMENTS,  
A L'ARRIERE DE LA  
MAIRIE**

Il est prévu la mise en place d'un nouveau quartier mixte au Sud du bourg associant de l'habitat, des équipements et activités compatibles autant que de possible. Il va assurer le prolongement Ouest du lotissement récemment réalisé et va ramener l'urbanisation vers le centre bourg. Conçu dans un esprit d'ouverture, ce futur quartier va améliorer les échanges entre le lotissement récent, les équipements existants et le centre historique.

Son développement dans sa conception, va intégrer la nécessité d'assurer une répartition équilibrée des flux de circulation et éviter que l'ensemble des flux routiers soient tous renvoyés route d'Aviré.

Il va être conçu comme un quartier « vert », ouvert sur la future centralité et va intégrer la nécessité de s'engager dans un développement plus « durable » (gestion plus douce du pluvial et amont, identification d'une composition urbaine et de formes urbaines veillant à une moindre consommation énergétique, ...),

En complément de la mise en place de ce quartier, il est prévu de recréer sur une partie de l'espace naturel restant entre la mairie et les quartiers à dominante résidentielle existants ou à créer une centralité véritable « cœur de vie ». La mise en place de cette dernière ne se fera qu'à long terme. Elle se trouve conditionnée par le devenir de l'exploitation équestre située au plein cœur du bourg.

Organisée autour d'une place ou d'un espace dédié aux échanges, elle sera traitée comme un espace de jonction et de mise en relation du centre ancien et des nouveaux quartiers. Elle sera le support de quelques logements adaptés au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges et pourrait accueillir (autant que de besoin) des commerces et services de proximité, des équipements. Son articulation avec la place de l'église sera une priorité.

**↪ Il est prévu :**

**NE PAS NEGLIGER  
L'HABITAT EPARS EN  
FAVORISANT SON  
EVOLUTION SOUS  
CONDITIONS  
PARTICULIERES**

De permettre les extensions et la réalisation d'annexes pour le bâti épars existant. Un certain nombre de contraintes seront imposées notamment pour éviter le mitage, la consommation abusive d'espaces naturels, la multiplication des logements dans des espaces à dominante naturelle ou agricole.

D'autoriser très ponctuellement des changements de destination de bâtiments épars :

Une grille de sélection sera précisée avec notamment pour critère premier la « qualité architecturale » du bâtiment. D'autres critères seront avancés (critères de la Charte agricole du Maine et Loire pouvant être repris et abondés).

*On notera que les choix à l'égard de l'habitat épars ont été retenus communément dans les communes du groupement*

**PROTEGER L'ESPACE  
AGRICOLE ET LES  
STRUCTURES  
D'EXPLOITATIONS,**

↳ **Il est prévu :**

De préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations notamment :

**FAVORISER LE MAINTIEN  
ET LE DEVELOPPEMENT  
DES ACTIVITES  
EXISTANTES, STIMULER  
LES SERVICES ET FUTURS  
COMMERCES DE  
PROXIMITE PAR UNE  
POLITIQUE  
D'URBANISATION  
RECENTREE ET  
PARFAITEMENT  
INTERCONNECTEE**

- En organisant un développement urbain, limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- En évitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux de production.
- En favorisant la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîte,...) ou vers des activités préservant les ressources et développant des produits à forte valeur ajoutée.

De permettre aux activités en place dans le micro site économique en entrée Est du bourg (route d'Aviré de l'autre coté de la voie de chemin de fer,) de se maintenir voir de se développer. Ce dernier site n'a pas vocation à devenir une grosse zone artisanale mais il sera identifié en tant que tel et sera calibré de telle manière qu'il puisse permettre l'accueil de quelques activités complémentaires.

Dans le bourg, la politique d'urbanisation est conçue de telle manière qu'elle impulse un développement commercial et de services de proximité en adéquation avec la dimension communale :

- Identification d'une véritable centralité (au cœur du site résidentiel) au sein de laquelle pourraient être développés des commerces et services de proximité,
- Recentrage des nouveaux quartiers sur cette centralité,
- Articulation sécurisée des quartiers entre eux, mais également avec cette future centralité, avec les équipements en place via des liaisons douces courtes,
- Meilleure répartition des flux de circulation sur les différents axes de communication afin de faciliter les échanges piétonniers.

**GARANTIR LE  
DEVELOPPEMENT  
TOURISTIQUE DU  
TERRITOIRE ET BIEN  
L'ARTICULER AVEC LA  
POLITIQUE DEVELOPPEE  
SUR LES AUTRES  
COLLECTIVITES DU  
GROUPEMENT**

Pour assurer un développement touristique de son territoire la commune prévoit d'utiliser ses atouts patrimoniaux et l'ancienne voie de chemin de fer.

Cette dernière va être requalifiée en voie verte piétonne et cycliste et se prolonger via d'autres communes du groupement vers Segré au Sud ou Chemazé au Nord.

Cette reconversion va s'accompagner de la mise en place d'une halte pique nique, loisirs installée dans le bourg en continuité du plan d'eau et de la salle des fêtes. Accompagnée de quelques places de stationnement elle sera connectée à la voie verte via la création d'une petite jonction piétonne.

L'aménagement d'une petite place et d'un petit parking va également compléter la mise en place de cette voie verte au niveau de la Frémondais.

Il est également envisagé de renforcer le maillage de cheminements de randonnées et de recréer certaines jonctions manquantes. Ce renforcement des liaisons « touristiques » :

- sera articulé au maillage existant, et à celui présent et développé sur les autres communes du groupement,
- visera la mise en relation des bourgs du groupement, mais également la desserte des centres d'intérêts touristiques communaux, extra communaux (châteaux, dolmen, ...).

Ainsi, un cheminement sera redéfini à long terme dans les bois de la Ferrière pour rejoindre la commune de l'Hôtellerie de Flée.

Depuis la voie verte, des cheminements existants complétés de tronçons à ré ouvrir, à sécuriser vont permettre d'aller vers Aviré, de découvrir la partie plus bocagère et vallonnée au Sud de la commune et de s'acheminer vers la chapelle « Pomme Poire » en limite d'Aviré et Segré.

La préservation des atouts naturels de la commune (boisements, ...), des abords de certains grands monuments (château de la ferrière) et du patrimoine local va également contribuer indirectement au développement touristique.

**LA PROTECTION ET LA  
MISE EN VALEUR DU  
CADRE DE VIE, DES  
PAYSAGES, DU  
PATRIMOINE ET DES SITES  
SENSIBLES AUX NIVEAUX  
ENVIRONNEMENTAL ET  
PAYSAGE**

↳ **Il est prévu :**

- de protéger d'une manière souple (en application des dispositions de l'article L.123.1.5.7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme) le réseau bocager principal suivant un certain nombre de critères. L'identification précise se fera en étroite partenariat avec le monde agricole.

- de protéger certains éléments du patrimoine architectural non inscrits ou non classés au titre des monuments historiques (le château, fermes typiques...) en leur appliquant le permis de démolir.

- de protéger strictement les abords du château.

- de protéger strictement les grands sites sensibles au niveau environnemental et paysagé (les grands massifs boisés notamment les bois de la Ferrière, ou encore celui au Nord du Boulay, ...) les vallées et fonds de vallons humides, et zones humides identifiées.

Pour accompagner cette politique orientée vers la protection, il est également prévu des actions de mise en valeur du territoire et du cadre de vie :

- préservation et renforcement des ceintures vertes autour de l'espace urbain :

↳ En partie Est du centre bourg, une double haie va être créée après le site économique. Au-delà du fait qu'elle va intégrer ce dernier, améliorer l'approche d'agglomération, ..., elle va aussi être le support en interne d'une liaison douce permettant d'articuler la voie verte aux autres cheminements desservant le Sud du territoire, sans emprunter le site économique.

↳ En partie Sud du bourg la haie sera préservée et constituera une frange d'urbanisation à ne pas dépasser,

↳ Au Nord du bourg, au niveau de l'entrée de l'agglomération, la haie à l'oblique sera complétée d'une seconde en limite d'espace urbain. Un boisement sera également reconstitué en partie Sud de la RD 923, face à l'équipement épuratoire.

Les aménagements sécuritaires et d'entrées d'agglomération vont également participer à l'amélioration du cadre de vie.

**PRENDRE EN COMPTE LES  
CONTINUITES  
ECOLOGIQUES– ASSURER  
AUTANT QUE FAIRE CE  
PEUT LEUR  
PRESERVATION ET LEUR  
MISE EN VALEUR**

Il est prévu :

- de protéger strictement les bois de la Ferrière trouvant leur prolongement sur la commune voisine de l'Hôtellerie de Flée. Leur mise en valeur indirecte et leur préservation sera assurée également par la création d'un cheminement balisé canalisant ainsi les échanges piétonniers futurs à destination de l'Hôtellerie de Flée et évitant une dispersion des randonneurs dans le bois.

- de préserver le réseau principal de cours d'eau (conformément aux prérogatives du Scot), et les zones humides qui les jalonnent.

La préservation de certaines haies structurantes va également contribuer au maintien de continuités écologiques.

**↳ Pour accompagner le développement urbain, il est prévu :**

**AMELIORER ET  
SECURISER LES  
DEPLACEMENTS  
NOTAMMENT AU SEIN DU  
BOURG**

- de réaliser des aménagements identitaires et sécuritaires aux entrées Nord Est, Sud Ouest de l'espace urbain (au niveau de la D 923).

L'aménagement Sud Ouest (secteur de la Rétiverie) permettra également la desserte sécurisée du futur quartier Sud,

- de retraiter d'une manière paysagère l'entrée Est du bourg en provenance d'Aviré,

- d'assurer une requalification complète de la traverse d'agglomération (à la fois, route d'Aviré, mais également la D 923). Ce projet, complémentaire de la sécurisation des entrées d'agglomération et du rééquilibrage des flux de circulation sur les différentes voies de communication à créer ou existantes, va se traduire par des aménagements du plus urbain au plus paysagé suivant la vocation du lieu et sa position (dans l'hypercentre ou en périphérie).

Les aménagements à réaliser traduiront la volonté communale de mise en relation des quartiers et de favoriser les déplacements piétonniers. Ils garantiront également une desserte parfaitement sécurisée des échanges entre le groupe scolaire, les quartiers à dominante plus résidentielle et la centralité à créer.



- de renforcer la politique de mise en relation des quartiers et des centres d'intérêts (centre ancien, les équipements, la future centralité...). La conception du nouveau quartier, de la centralité à créer, intégrera des liaisons douces sécurisées et paysagées. Lorsque cela sera envisageable les liaisons douces seront articulées aux cheminements extérieurs à l'espace urbain.

- de mieux répartir les flux de circulation. Le nouveau quartier sera accessible par la route d'Aviré via la création d'un accès (couplé à une liaison piétonne), via le lotissement récemment réalisé, mais également à plus long terme via la D 923 (aménagement d'une jonction à partir du carrefour de la Rétiverie).

- de sécuriser le tronçon de RD 180 permettant la mise en relation du sentier de randonnées au Sud de cette dernière avec celui à créer dans la double ceinture verte au Nord.

Concernant les autres déplacements, il n'est pas prévu d'aires de co voiturage spécifiques, les lieux de stationnements étant suffisants pour servir de points de rencontre.

En conclusion, il convient de souligner, concernant les communications numériques que tous les nouveaux quartiers seront conçus de telle manière qu'ils puissent disposer rapidement des nouvelles technologies et notamment du très haut débit.