

COMMUNE DU FIDELAIRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES

DÉPARTEMENT DE L'ÈURE

Plan local d'urbanisme

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet arrêté le 11 avril 2013

PLU approuvé le :

Sommaire

Préambule	3
Le PADD du Fidelaire	3
Orientation n°1 : Conforter une vocation de bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation.....	4
Orientation n°2 : Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune.....	7
Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole, naturelle et forestière du territoire.....	9
Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances.....	11
Orientation n°5 : Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace	13
Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire.....	15

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouveau Urbain.

Conformément aux articles L123-1-3 et R123-3 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages. Il fixe en outre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue le cadre politique de référence des dispositions contenues dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD répondent aux enjeux relevés dans le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse de la consommation d'espace.

Le PADD découle de l'esprit de la loi SRU, à savoir un urbanisme reposant sur une stratégie durable de développement. A ce titre, il prend notamment en compte :

- *le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;*
- *le souci d'une utilisation économe des espaces et d'une maîtrise des obligations de déplacements ;*
- *le souci de mixité sociale, de maintien de la population et de confortation de la structure urbaine et économique.*

Ces orientations sont complétées par celles définies par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et qui visent notamment à :

- *lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,*
- *préserver et restaurer les continuités écologiques,*
- *lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie,*
- *permettre les travaux d'amélioration énergétique,*
- *articuler densité et transports en commun.*

Le PADD du Fidelaire

Le PADD du Fidelaire est articulé autour de 5 grandes orientations :

Orientation n°1 :

Conforter une vocation de bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation

Orientation n°2 :

Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune

Orientation n°3 :

Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole, naturelle et forestière du territoire

Orientation n°4 :

Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Orientation n°5 :

Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace

Orientation n°1 :

Conforter une vocation de bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation

Objectif :

Assurer une croissance maîtrisée de la population afin de tendre vers 1150 habitants à l'horizon 2025, en priorisant le développement du bourg, en adaptant le niveau de services et d'équipements et en favorisant un habitat durable

1.1 – Promouvoir une géographie équilibrée de l'habitat qui priorise le bourg et conforte la vocation de bourg-relais du Fidelaire inscrite au SCOT du Pays de Conches

- ➔ **Affirmer le bourg en tant que pôle d'habitat principal en lui permettant d'accueillir l'essentiel des nouveaux logements :**
 - Mobiliser prioritairement les possibilités de renouvellement urbain et permettre le comblement des « dents creuses » repérées au sein de l'enveloppe urbaine ;
 - Maîtriser le développement résidentiel en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de certaines dents creuses à un « phasage » dans le temps et à la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ➔ **Contenir le développement des espaces bâtis périphériques :**
 - **En distinguant :**
 - Les hameaux principaux éloignés du bourg regroupent au moins dix constructions et ne présentant pas d'importantes discontinuités non bâties.
 - Les autres hameaux regroupent une dizaine de constructions, éventuellement une quinzaine en cas de développement urbain récent. Il s'agit des hameaux « satellites » du bourg : Le Fossé et La Maçonnerie et de l'habitat diffus et isolé situé au niveau des différentes petites poches bâties qui parsèment la clairière du Fidelaire.
 - **Ces hameaux ont vocation à recevoir un développement résidentiel très limité, conditionné par leur niveau de desserte actuel et qui s'appuie uniquement sur les principes suivants :**
 - La mobilisation des possibilités de réhabilitation ;
 - Les possibilités résiduelles liés aux espaces nus au sein de l'enveloppe bâtie des hameaux les mieux raccordés au bourg, dont l'urbanisation ne nuit pas aux exploitations agricoles, à la qualité agronomique des sols et aux enjeux de préservation des continuités écologiques ;
 - La prise en compte des autorisations délivrées sur la base de la Carte Communale.

1.2 – Promouvoir un habitat durable en favorisant un parc diversifié et de qualité

- ➔ **Fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant la typologie des logements (taille, statut d'occupation, formes alternatives au « tout pavillonnaire »...) :**
 - Diversifier l'offre de logements sur le territoire, notamment au Bourg pour proposer une réponse adaptée aux besoins des jeunes, aux jeunes ménages, personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
 - Promouvoir un parc privé locatif de qualité, notamment grâce aux dispositifs de type « OPAH » ;

- Développer la maîtrise foncière publique au bourg, dans l'optique d'y favoriser la diversité des « produits logements ».

➔ **Développer un parc moins énergivore par :**

- La promotion de principes bioclimatiques et la construction de maisons passives, voire actives, en s'inspirant notamment des principes élémentaires fournis par le bâti traditionnel ;
- Le soutien à la mise à niveau thermique du bâti existant ;
- La promotion d'une architecture soucieuse de sobriété énergétique ;
- Des dispositions favorables au recours aux énergies renouvelables.

1.3 – Disposer d'une offre d'équipements et services répondant aux besoins de la population et à une vocation de bourg-relais inscrite au SCOT du Pays de Conches – Conforter la polarité du bourg – Développer le lien social

➔ **Conforter le niveau d'équipements et de services en veillant à un dimensionnement au plus près des besoins locaux et à conforter la polarité du bourg :**

- Concentrer cette offre au Bourg, afin de garantir son attractivité et rayonnement ;
- Permettre l'extension du stade ;
- Permettre la construction d'une nouvelle cantine ;
- Envisager une réponse adaptée aux autres besoins de la population locale tout en s'inscrivant dans le cadre d'une logique de mutualisation telle qu'elle se pratique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches et dans le cadre du regroupement pédagogique.

➔ **Encourager les échanges et rencontres à vocation culturelle, sportive et de loisirs :**

- Maintenir et développer des lieux « institutionnalisés », favorisant la rencontre, l'échange et le tissu associatif tels le stade et la salle polyvalente ;
- Promouvoir les activités de pleine nature à l'appui des sentes et chemins, et en tenant compte des grands itinéraires locaux que sont la Voie Verte et les circuits de découverte mis en place à l'échelle intercommunale ;
- Développer le lien social : fêtes et manifestations locales, randonnées...
- Associer les plus jeunes, notamment les écoles.

➔ **Conforter la présence d'espaces publics de qualité au bourg :**

- Préserver un vaste espace dégagé de toute urbanisation au centre bourg, à vocation de rencontre, de détente et de loisirs ;
- Dans les opérations d'ensemble, inviter à des espaces publics de qualité, distincts des espaces de desserte technique.

➔ **Garantir l'accès aux services de communication numérique :**

- En concertation avec les projets menés à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches pour le Très Haut Débit (THD) ;
- En priorisant la desserte du Bourg.

1.4 – Garantir la sécurité des déplacements, favoriser les modes alternatifs, minimiser l'impact de la voiture, faciliter l'accessibilité au bourg

- ➔ **De façon générale, assurer des conditions de trafic sécurisées à tous les utilisateurs de la voirie, tous modes de déplacements confondus.**

- ➔ **Garantir la sécurité des accès sur la RD 830.**
- ➔ **Promouvoir une organisation cohérente des circulations au sein du tissu bâti, en limitant les risques d'enclaves et en agissant sur la résorption des enclaves actuelles.**
- ➔ **Définir un stationnement à la parcelle adapté à son contexte, notamment pour éviter l'encombrement des voies et afin de faciliter l'usage de la marche à pied et de tout autre mode de locomotion non motorisé.**
- ➔ **Envisager une aire de stationnement dédiée au covoiturage et aux poids lourds à l'intersection des RD830 et RD23.**
- ➔ **Développer les liaisons douces.**
- ➔ **Faciliter l'accessibilité du Bourg pour conforter sa polarité :**
 - Développer un maillage de sentes, notamment à l'appui de la Voie Verte ;
 - Garantir les possibilités de stationnement public ;
 - Composer un axe multimodal et sécurisé entre les bourgs du Fidelaire et Sébécourt ;
 - Permettre une organisation suffisante et rationnelle du stationnement au bourg ;
 - Apaiser la circulation au Bourg et y laisser plus d'espace pour les piétons ;
 - Garantir une bonne accessibilité au plateau sportif, aux arrêts de transports en commun et à la Voie Verte.

Orientation n°2 : **Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune**

Objectifs :

Conforter les atouts locaux pour pérenniser l'économie de proximité et développer l'emploi local

2.1 – Conforter le dynamisme agricole

- ➔ Assurer la pérennité des exploitations viables en protégeant les corps de ferme et bâtiments pérennes et garantissant leurs possibilités de développement.
- ➔ Protéger durablement l'espace agricole en préservant les espaces à forte valeur agronomique et les espaces cultivés drainés.
- ➔ Garantir l'accès aux terres en veillant plus particulièrement à garantir la permanence des accès agricoles enclavés dans l'espace bâti.
- ➔ Accompagner l'orientation technico-économique vers des filières « vertes » (biomatériaux, agriculture biologique,...).
- ➔ Permettre la diversification de l'activité agricole, notamment dans un souci de promotion des circuits courts producteur-consommateur...

2.2 – Favoriser les activités économiques afin de développer l'emploi local, conforter la vocation de bourg-relais de la commune et favoriser la mixité des fonctions urbaines dans l'espace bâti à dominante résidentielle

- ➔ Conforter la présence d'un tissu artisanal compatible avec le caractère rural et résidentiel du territoire :
 - Assurer le maintien et le développement des activités en place, sans préjudice pour le site et l'environnement ;
 - Permettre de nouvelles installations dans le tissu bâti, tout en tenant compte de son caractère résidentiel ;
 - Accompagner le développement d'un tissu économique « vert ».
- ➔ Dynamiser le centre bourg :
 - Y préserver et encourager le développement d'activités, services et commerces de proximité ;
 - Disposer de moyens adaptés pour la promotion du commerce de proximité.
- ➔ Protéger l'entreprise Vivet et la Maroquinerie de Conches, en garantissant leurs possibilités de développement sur leur emprise foncière et en veillant à leur non enclavement.

2.3 – Accompagner l'économie du tourisme en soutenant le développement d'un tourisme « vert » et de proximité

- ➔ Préserver les gîtes en place et permettre le développement d'un hébergement touristique compatible avec l'identité du territoire en favorisant notamment la diversification de l'activité agricole.
- ➔ Préserver le camping et permettre une évolution mesurée de ses capacités d'accueil.
- ➔ Promouvoir l'atout « Voie Verte » et permettre sa connexion à la Voie Verte de la Risle.
- ➔ Développer les liaisons douces à vocation de loisir et de découverte.
- ➔ Permettre la réalisation d'équipements et installations de connaissance et valorisation du patrimoine (exemple : observatoire en forêt).

Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole, naturelle et forestière du territoire

Objectif :

Préserver et mettre en valeur les atouts du territoire

3.1 – Préserver et valoriser l'espace à dominante agricole

- ➔ Le protéger du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle : haies, bosquets, mares, vergers.
- ➔ Soigner les entrées du Bourg et le long de la RD830, et résorber le « point noir » paysager du site de l'ancienne scierie en favorisant la « renaturation » du site.

3.2 – Protéger et valoriser les éléments fixes du paysage

- ➔ Protéger les boisements : le massif forestier de Conches-Breteuil, les bois situés dans l'accompagnement du talweg et bosquets, ainsi que leurs lisières.
- ➔ Protéger les richesses contenues dans la matrice agronaturelle : mares, haies champêtres traditionnelles, vergers.
- ➔ Préserver les atouts paysagers de l'espace bâti : espaces publics plantés et parcs d'agrément.

3.3 – Préserver les silhouettes et ambiances paysagères traditionnelles et soigner les espaces d'interface

- ➔ Soigner les espaces de transition entre plaine cultivée et secteur bâti selon un principe de « ceinture verte ».
- ➔ Préserver les silhouettes paysagères des secteurs bâtis en y maintenant un taux important d'espace végétalisé et planté et en exigeant une intégration paysagère poussée des nouvelles opérations.
- ➔ Ajuster le niveau d'intégration paysagère à l'exigence de préservation du milieu environnant, notamment au contact de la plaine agricole, en entrée de secteur bâti, et en situation de lisière forestière.
- ➔ Préserver et valoriser la qualité paysagère de la place de l'Église.

3.4 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et la nature « ordinaire »

- ➔ Préserver et mettre en valeur la typicité de l'architecture locale.
- ➔ Protéger le bâti vernaculaire intéressant et ses espaces traditionnels associés : parcs d'agrément, vergers résiduels, vastes espaces et jardins à vocation récréative et/ou vivrière.

➔ **Préserver et encourager le développement de la nature « ordinaire », notamment des espaces jardinés porteurs de lieux d'aménité et de rencontres dans l'espace privé :**

- Préserver et promouvoir la création de vastes espaces continus jardinés dans l'espace privé ;
- Permettre la création de jardins partagés.

3.5 – Développer un maillage de circulations douces à partir du réseau existant

➔ **Permettre la connexion de la Voie Verte à la Voie Verte de la Risle.**

➔ **Développer les liaisons douces, favoriser les itinéraires de loisir et découverte.**

3.6 – Limiter les conflits de covoisinage pouvant découler des différents usages du territoire

➔ **Adopter un principe d'espace de « cordialité » non bâti garantissant le respect des différents usages du territoire et promouvant de bonnes conditions de cohabitation, principalement :**

- entre habitat et présence de bâtiments d'élevage, à l'appui de la réglementation en vigueur,
- entre habitat et présence de bâtiments agricoles – hors élevage,
- entre habitat et espace agricole,
- entre habitat et activité nuisante – hors agriculture,
- aux abords du massif forestier.

Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Objectifs :

Préserver le patrimoine, la biodiversité et les ressources du territoire
Garantir la sécurité du cadre de vie
Minimiser l'impact du développement urbain

4.1 – Limiter l'exposition aux risques et nuisances

- ➔ **limiter l'exposition au risque « Mouvement de terrain » par le biais de règles strictes dans les zones sensibles.**
- ➔ **Minimiser l'exposition aux nuisances sonores en limitant les possibilités d'implantation aux abords des activités et voies bruyantes.**
- ➔ **Atténuer l'exposition au risque « Inondation » par une gestion raisonnée des eaux pluviales et la protection des éléments fixes du paysage.**
- ➔ **Poursuivre la réduction de la pollution lumineuse dans la cadre d'une politique de rationalisation de la dépense en matière d'éclairage public.**

4.2 – Préserver la biodiversité et favoriser sa « récréation »

- ➔ **Préserver le patrimoine naturel participant de la trame verte et bleue du territoire :**
 - Préserver les réservoirs de biodiversité : les boisements, mares et lisières de la forêt de Conches – Breteuil, la zone à dominante humide, le patrimoine naturel situé dans la matrice agronaturelle (bois et bosquets de plateau et dans l'accompagnement du talweg principal, haies champêtres traditionnelles, vergers, prairies permanentes, haies), les espaces « renaturés » de l'ancienne voie ferrée ;
 - Préserver le patrimoine naturel présent dans l'espace bâti : espaces verts publics, parcs et jardins d'agrément, vergers résiduels, mares, haies traditionnelles d'essences locales, arbres remarquables ;
 - Interdire toute construction aux abords des mares Natura 2000, dans le fond du thalweg et dans la zone à dominante humide.
- ➔ **Encourager le développement de la biodiversité :**
 - Notamment et surtout par l'interdiction des essences exogènes en clôturage, et par la création de haies champêtres d'essences locales et une végétalisation importante de l'espace bâti ;
 - Par la possibilité de développer l'espace jardiné ;
 - Par la poursuite de la « renaturation » du site de l'ancienne scierie.

4.3 – Préserver les continuités écologiques

- ➔ **Préserver les corridors écologiques des espaces naturels :**
 - Maintenir la continuité des espaces boisés du massif forestier Conches – Breteuil ;
 - Préserver les zones naturelles reliant le talweg principal au massif forestier Conches – Breteuil.

- ➔ **Préserver les espaces favorables à la petite faune au sein de la matrice agronaturelle en y protégeant les éléments propices à leur maintien et circulation, notamment les haies, bois et bosquets, mares et vergers.**

4.4 – Préserver la ressource en eau

- ➔ **Agir en faveur de la protection qualitative de la ressource, en veillant principalement à :**
 - Faire respecter la réglementation relative à l'assainissement non collectif ;
 - Permettre la mise en place d'un dispositif collectif de traitement des eaux usées au Bourg ;
 - Limiter les risques de propagation rapide de la pollution, avec la mise en place de périmètres de protection autour des points d'engouffrement présents en surface ;
 - Protéger les éléments naturels régulateurs ;
 - Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et favoriser le développement d'une agriculture intégrée et biologique ;
 - Faire preuve d'exemplarité en réduisant les rejets polluants des équipements publics.
- ➔ **Agir en faveur de la protection quantitative de la ressource, en veillant principalement à :**
 - Faire évoluer les pratiques individuelles et collectives (habitants, acteurs économiques, aménageurs,...), notamment par la promotion de la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation et par la mise en place de règles limitant l'imperméabilisation des sols ;
 - Faire preuve d'exemplarité en limitant les prélèvements.

4.5 – Préserver les espaces favorables au développement des énergies renouvelables

- ➔ **Préserver les boisements.**
- ➔ **Préserver l'espace agricole.**

4.6 – Gestion et collecte des déchets

- ➔ **Continuer à œuvrer en faveur d'une réduction des déchets à la source, d'une baisse du taux de refus et d'une augmentation du recyclage.**
- ➔ **Préserver le point propreté.**
- ➔ **Sensibiliser et développer le compostage des espaces jardinés.**

Orientation n°5 : Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace

Objectif :

Contenir l'étalement urbain

Concilier identité du territoire, projet communal et gestion économe de l'espace

5.1 – Limiter l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat en privilegiant le développement du bourg à l'appui de limites paysagères cohérentes

→ Rééquilibrer l'organisation urbaine :

- Privilégier une urbanisation qui renforce le Bourg, développe ses fonctions de centralité et lui permette, à terme, de concentrer au moins 35% du parc résidentiel ;
- Conserver une offre alternative à l'installation au Bourg, mais de capacité limitée :
 - Dans l'un de ses hameaux principaux, mais uniquement au niveau du carrefour des Nibels, seul secteur offrant l'accès le plus court et le plus aisé au Bourg et à ses équipements, et le moins de contraintes environnementales et agricoles, sans aucune nouvelle entame de l'espace agricole ;
 - Grande Rue, au niveau de La Maçonnerie, aux abords de l'arrêt de la ligne de bus.
- Stopper le développement des autres secteurs bâtis pour n'y permettre que la réhabilitation et l'évolution mesurée de l'existant ainsi que les constructions en lien avec l'environnement immédiat et sous réserve d'un développement cohérent avec l'équilibre d'ensemble du parc de logements sur le territoire ;
- Intégrer les autorisations délivrées antérieurement à l'arrêt du PLU, sur la base de la Carte Communale.

→ Contenir le bourg dans des limites paysagères cohérentes et limiter toute extension urbaine linéaire :

- Maintenir les actuelles coupures non bâties en direction du Fossé, de La Maçonnerie et du Buquet ;
- Le long de la Rue de Mare la Ville et de la Grande Rue : contenir l'urbanisation entre les chemins ruraux qui l'encadrent ;
- Retenir le cimetière et la Maroquinerie de Conches comme limites à l'urbanisation le long de la Rue de Frémontel ;
- Au niveau de la rue des Buissonnets, ne pas autoriser de nouveaux développements urbains au sud de l'axe ;
- Rue du Stade : retenir le stade et la mare Benet comme limites au développement urbain ;
- En direction de la Chête et des Nibels : contenir l'enveloppe bâtie dans ses limites actuelles ;
- Ne pas développer le tissu bâti le long de l'Impasse de la Voie ferrée et Chemin des Demoiselles.

5.2 – Promouvoir une consommation économe de l'espace

→ Densifier l'espace bâti existant, dans le respect de l'identité des lieux et de l'équilibre urbain :

- Faciliter le renouvellement urbain en investissant prioritairement l'enveloppe bâtie, en favorisant la réhabilitation, la division dans le foncier existant et la mobilisation des espaces creux non bâtis (« dents creuses ») ;
- Promouvoir des formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espace ;
- Concilier objectif de densification et contraintes liées à l'assainissement non collectif.

→ **Promouvoir des formes bâties plus compactes au Bourg :**

- En permettant la réalisation d'un dispositif collectif d'assainissement des eaux usées ;
- En retenant un objectif de 10 à 12 logements par hectare pour les nouveaux projets, voire moins en cas de réalisation d'un assainissement semi-collectif ;
- Et, autant que possible, en préférant les opérations d'ensemble aux installations diffuses.

5.3 – Limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles, naturels et forestiers

→ **Interdire toute construction nouvelle dans les espaces forestiers.**

→ **N'investir les espaces naturels que dans la mesure où :**

- Au bourg : ils correspondent à des « dents creuses » situées dans l'enveloppe bâtie ;
- Dans les espaces bâtis périphériques : ils correspondent soit à des autorisations délivrées sur la base de la Carte Communale soit à des capacités résiduelles contenues dans les enveloppes bâties des Nibels et le long de la Grande Rue à l'entrée du hameau de La Maçonnerie.

→ **Permettre à l'activité agricole de se développer au sein de ses espaces dédiés.**

→ **Au titre des transports et déplacements, limiter le prélèvement d'espace au développement des circulations douces, à la sécurité du réseau viaire existant et à l'amélioration du maillage viaire du bourg.**

→ **Admettre un prélèvement d'espace agricole de l'ordre de 3.5 hectares, soit 0.3% de la surface agricole utile et 0.1% du territoire communal, afin de conforter la polarité du bourg, c'est-à-dire :**

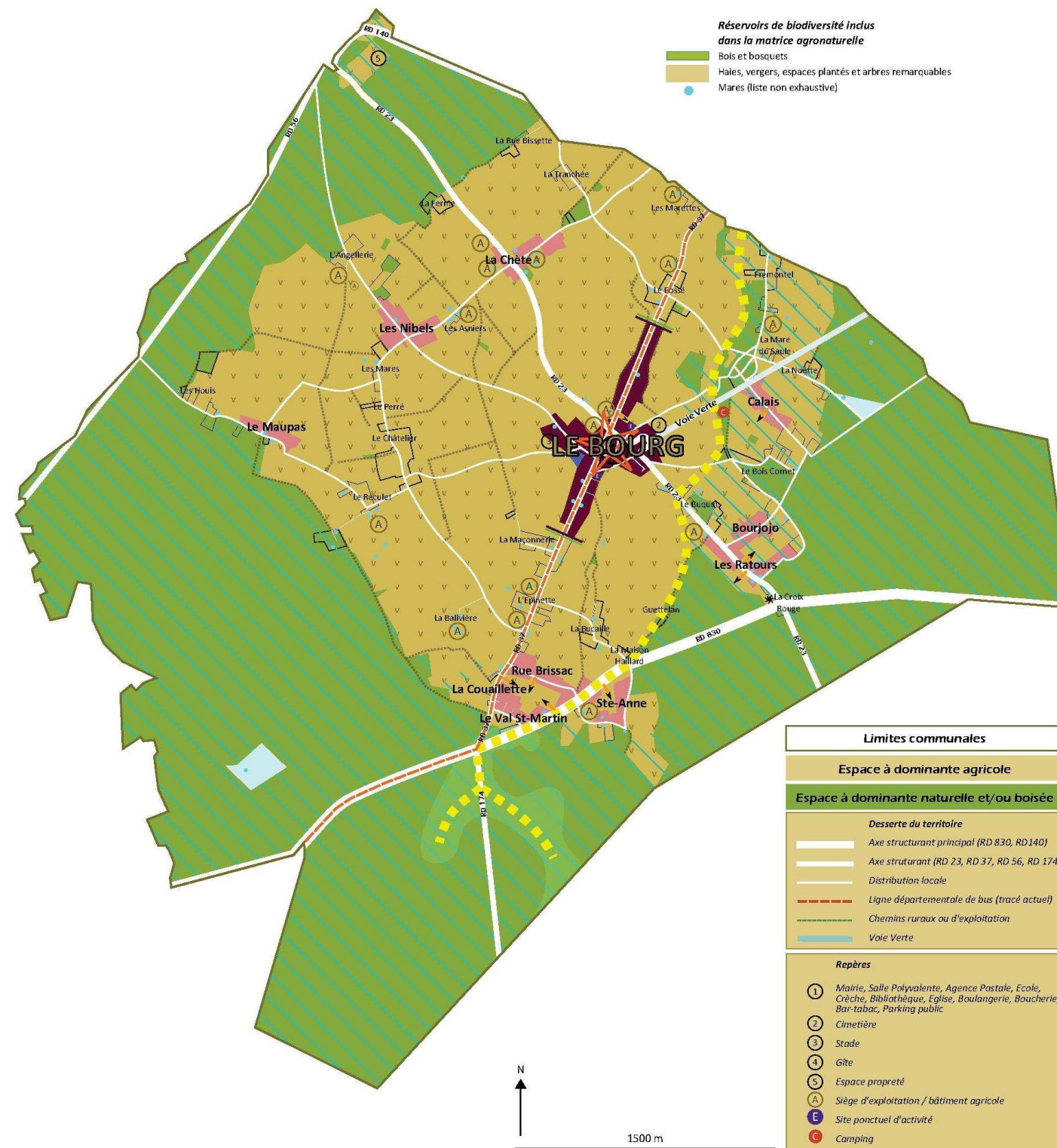
- Pour répondre aux besoins d'extension du stade : entre 1 et 1.5 hectare ;
- Pour mieux articuler développement résidentiel et limitation des obligations de déplacement en investissant une parcelle agricole aujourd'hui partiellement contenue dans l'enveloppe urbaine du bourg et faisant la jonction entre le centre bourg (rue de Flandres-Dunkerque) et le stade : entre 1.5 et 2 hectares.

Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune du FIDELAIRE

ORGANISATION GENERALE ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



CONFORTER UNE VOCATION DE BOURG-RELAIS, PROMOUVOIR UNE ORGANISATION URBAINE EQUILIBREE DE L'ESPACE BÂTI A DOMINANTE RESIDENTIELLE, QUI PRIORISE LE BOURG ET RENFORCE SES FONCTIONS DE CENTRALITE ET D'ANIMATION

> DYNAMISER LES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIEL AU BOURG :

- Favoriser la densification du Bourg
- Permettre son extension raisonnée et progressive
- Respecter les coupures d'urbanisation
- Renforcer ses fonctions d'animation et garantir son attractivité et accessibilité

> CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES BÂTIS PERIPHERIQUES :

- Hameaux principaux
- Hameaux satellites du bourg - Habitat diffus et isolé

SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

> L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger les sièges d'exploitation et bâtiments pérennes & garantir leurs possibilités de développement
- Préserver l'espace à forte valeur agronomique
- Garantir la permanence des accès agricoles enclavés dans l'espace bâti

> LES ACTIVITES NON AGRICOLES

- Protéger les sites ponctuels d'activité et garantir leur développement sur leur emprise foncière
- Permettre une évolution raisonnée des capacités d'accueil du camping

> FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES DANS L'ESPACE BÂTI A DOMINANTE RESIDENTIELLE

- Préserver et encourager le développement d'activités, services et commerces de proximité au Bourg
- Disposer de moyens adaptés pour la promotion du commerce de proximité au centre Bourg
- Permettre la présence d'activités compatibles avec le milieu environnant

CONSERVER ET PROMOUVOIR L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE

> PRESERVER ET VALORISER L'ESPACE A DOMINANTE AGRICOLE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

- Le protéger du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle
- Résorber le point noir paysager du site de l'ancienne scierie
- Permettre la diversification de l'activité agricole

> PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS FIXES DU PAYSAGE, NOTAMMENT :

- Les massifs forestiers, les bois d'accompagnement du talweg et bosquets, ainsi que leurs lisières.
- Le réseau des mares.

> L'ESPACE BÂTI et SES INTERFACES

- Préserver et mettre en valeur l'identité locale (matériaux, structure parcellaire, végétalisation...).
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations
- Soigner la qualité des lisières, silhouettes et enveloppes bâties
- Préserver et valoriser la qualité paysagère de la Place de l'Eglise

> L'HABITAT DIFFUS ET TRADITIONNEL - LES SILHOUETTES CARACTERISTIQUES

- Préserver et mettre en valeur le bâti vernaculaire
- Conserver ses caractéristiques d'ensemble (implantation, végétalisation...)
- Ajuster l'exigence de préservation au milieu environnant