

PARTI D'AMENAGEMENT

1-1 Préserver le patrimoine paysager et écologique de la commune :

- 1-1-1 Préserver le secteur bocager du vallon de la Londe situé au nord de la RD90 en raison de ses qualités paysagères et écologiques reconnues au niveau régional;
- 1-1-2 Préserver la zone de culture en raison de sa valeur agronomique et de sa sensibilité paysagère ;
- 1-1-3 Veiller au maintien d'une continuité écologique entre les grands ensembles naturels de la commune par la préservation des vallons secs et du patrimoine naturel de la commune : forêts, haies, vergers, arbres isolés, mares et talus (trame verte et bleue);
- 1-1-4 Limiter la consommation des espaces naturels et les besoins en déplacements en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et faiblement constitués, au sein desquels les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles sont plus importants.

1-2 Préserver et assurer les conditions nécessaires à la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune :

- 1-2-1 Identifier le patrimoine bâti remarquable présentant un intérêt architectural, historique ou identitaire, notamment l'église du Village et son front bâti, la maison Pierre de Jarriey, l'ancienne école des Fouillets et le colombier de la Bataille ;
- 1-2-2 Préserver de tout urbanisation nouvelle le secteur des Fouillets, situé aux abords du Château de la Tuilerie et composé exclusivement de maisons traditionnelles ;

1-3 Préserver et améliorer le cadre de vie des futurs habitants :

- 1-3-1 Anticiper les risques et les nuisances :
 - Exclure toute urbanisation des zones de risques naturels (marnières, ruissellements) et technologiques (conduite de gaz, pipelines, lignes haute tension...);
 - Limiter le développement de l'habitat au voisinage des exploitations agricoles existantes;
 - Eloigner l'urbanisation future des nuisances induites par l'autoroute A13 (visuelles et sonores) en préservant une zone « tampon » à ses abords ;
- 1-3-2 Préserver le caractère rural de la commune et le lien privilégié des habitants avec la nature environnante :
 - Lutter contre le mitage des espaces naturels en confortant la structure traditionnelle et originelle du territoire ;

- Adapter les limites et le dimensionnement des zones constructibles aux caractéristiques de chaque groupe bâti en l'absence de tout document réglementaire permettant d'influer sur la morphologie urbaine ;
- Préserver les coupures vertes qui confortent l'identité de chaque groupe bâti et améliore la lisibilité du territoire communal ;
- Préserver et conforter les itinéraires de randonnées ;

1-3-3 Restaurer l'image du centre bourg et renforcer son attractivité :

- Assurer la reconquête des espaces publics délaissés et la mise en valeur de la Place de la Mairie ;
- Valoriser les entrées de ville :
 - § Matérialiser l'entrée du Village sur la Rue Dumontier en maintenant une coupure d'urbanisation avec le secteur des Cléments au niveau des propriétés traditionnelles non morcelées qui seront ainsi préservées ;
 - § Poursuivre la politique d'effacement des réseaux ;
 - § Renforcer la trame bocagère notamment aux abords de la Route d'Inglemare ;
- Prévoir la création de liaisons douces :
 - § entre les lieux de centralité identifiés au sein du bourg (Place de la Mairie et groupe scolaire) ;
 - § entre les principaux hameaux « satellites » et le bourg ;
- Assurer les conditions d'accueil d'un centre de loisirs ;

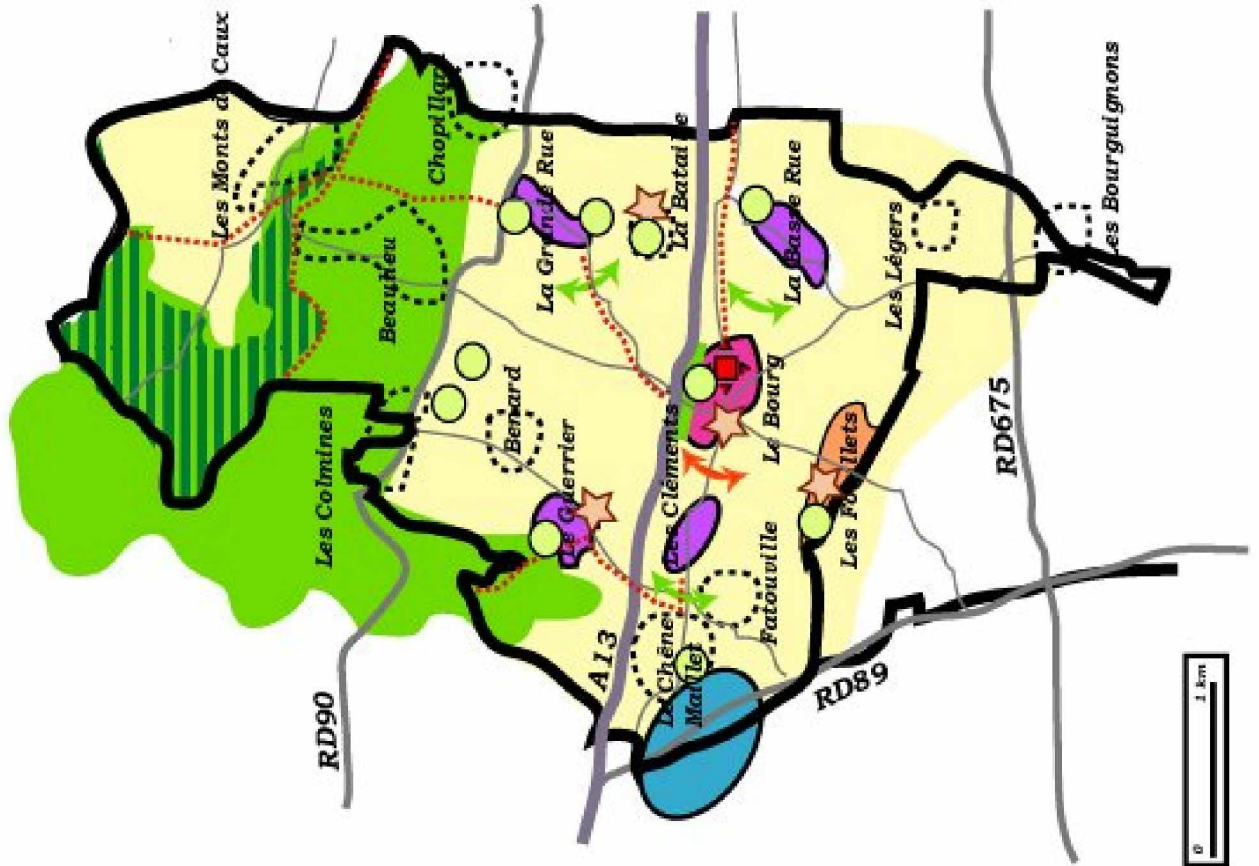
1-4 Maîtriser l'urbanisation future et ralentir la croissance urbaine :

- 1-4-1 Accueillir de manière modérée de nouveaux habitants pour poursuivre le renouvellement de la population et assurer la pérennité des équipements existants et projetés (groupe scolaire, station d'épuration, centre de loisirs...) ce qui implique de dégager une trentaine de terrains à bâtir dans la carte communale ;
- 1-4-2 Conforter l'urbanisation au sein du centre-bourg et des hameaux « satellites » en privilégiant les secteurs les plus développés, les mieux desservis et situés à moins de 1500 m des lieux de centralité (Place de la Mairie – Groupe scolaire) de manière à permettre, sur le long terme, leur desserte par des liaisons douces et assurer ainsi une alternative aux déplacements en véhicules légers ;
- 1-4-3 Inscrire le développement urbain dans la continuité des tissus identifiés en dégagant des zones constructibles permettant d'assurer :
 - une densification du centre bourg en s'inspirant des caractéristiques du bâti traditionnel (densité plus élevée, implantation à l'alignement ou en faible retrait des voies et des limites séparatives...) qui est envisageable du fait de la présence d'un réseau d'eaux usées ;
 - une légère confortation du bâti existant dans les hameaux « satellites » par comblement des derniers terrains nus de manière à terminer le processus d'urbanisation amorcé dans chacun d'eux ;

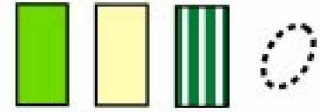
1-5 Soutenir et dynamiser les activités économiques du territoire communal

- 1-5-1 Inscrire la commune dans la logique de développement économique qui émerge aux abords du futur échangeur en réservant une zone pour l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales.
- 1-5-2 Soutenir les activités existantes en leur permettant d'évoluer dans l'attente de la mise en œuvre de la zone d'activités intercommunale ;
- 1-5-3 Pérenniser l'activité agricole :
 - S'appuyer sur les périmètres de protection agricole fixés autour des exploitations agricoles pérennes pour définir les zones constructibles ;
 - Préserver les corps de ferme isolés ;
 - Préserver les zones de culture et les zones de prairies en prélevant uniquement les terrains nécessaires pour répondre aux enjeux identifiés en terme de développement résidentiel et économique.

TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT



1 - Préserver le patrimoine paysager et écologique :



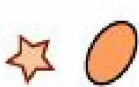
Préserver le secteur bocager du valon de La Londe situé au nord de la RD90 en raison de ses qualités paysagères et écologiques reconnues au niveau régional

Préserver les zones de culture en raison de leur valeur agronomique et de leur sensibilité paysagère

Veiller au maintien d'une continuité écologique entre les grands ensembles naturels par la préservation des vallons secs et du patrimoine naturel de la commune : forêts, haies, talus, mares...

Limitier la consommation des espaces naturels et les besoins en déplacements en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et faiblement constitués

2 - Préserver et assurer les conditions de mise en valeur du patrimoine bâti :



Identifier le patrimoine bâti remarquable en raison de son intérêt architectural, historique ou identitaire

Préserver de toute urbanisation nouvelle le secteur des Foullets, exclusivement constitués de maisons traditionnelles et situé aux abords du Château de la Tuilerie

3 - Préserver le cadre de vie des habitants :



Préserver une zone tampon entre l'emprise de l'A13 et les constructions du Village

Limitier le développement de l'habitat au voisinage des exploitations agricoles existantes

Préserver les coupures vertes qui confortent l'identité de chaque groupe bâti et améliorer la lisibilité du territoire communal

Préserver les itinéraires de randonnées et conforter leur lien avec les pôles urbanisés

Restaurer l'image du centre bourg et renforcer son attractivité

Maintenir une coupure d'urbanisation entre les Cléments et le Bourg au niveau des propriétés traditionnelles non morcelées qui seront ainsi préservées

4 - Maitriser l'urbanisation future, ralentir la croissance urbaine et dynamiser l'économie locale :



Conforter l'urbanisation au sein du centre-bourg et des hameaux "satellites" en privilégiant les secteurs les plus développés, les mieux desservis et situés à moins de 1500 m des lieux de centralité

Densifier le centre-bourg

Comblir les derniers terrains nus au sein des hameaux "satellites" du bourg

Prévoir et réserver une zone pour l'accueil de nouvelles activités économiques dans le cadre de la logique de développement qui émerge aux abords du futur échangeur