

Commune du

FIDELAIRE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait au Fidelaire,
Le Maire,

APPROUVÉ LE :

Dossier 19122718
25/09/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
186, Bld François 1^{er}
76 600 Le Havre
02 35 46 55 08

Commune du
Fidelaire

Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme



Rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
1.1 La correction des erreurs matérielles.....	10
1.1.1 Une habitation en zone Agricole stricte	10
1.1.2 Un fond de jardin en secteur NJ	12
1.1.3 Des habitations en secteur NJ.....	14
1.1.4 Mise à jour du patrimoine bâti	16
1.2 La mise à jour des cavités souterraines	18
1.3 L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N	21
1.4 Synthèse des évolutions du plan de zonage.....	23
CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME	24
2.1 Les changements de destination en zone A	25
2.2 Le recul des constructions par rapport à la limite de la zone A	27
2.3 La correction des erreurs matérielles.....	29

TABLE DES FIGURES

Figure 1.	Procédure de modification avec mise à disposition du PLU	7
Figure 2.	Vue aérienne de l'habitation concernée par l'erreur matérielle (Source : Géoportail)	10
Figure 3.	Extrait du plan de zonage avant modification	11
Figure 4.	Extrait du plan de zonage après modification	12
Figure 5.	Vue aérienne de l'habitation concernée par l'erreur matérielle (Source : Géoportail)	12
Figure 6.	Extrait du plan de zonage avant modification	13
Figure 7.	Extrait du plan de zonage après modification	13
Figure 8.	Vue aérienne des habitations concernées Rue de la Chete (Source : Géoportail)	14
Figure 9.	Vue aérienne des habitations concernées Rue de Mare la ville (Source : Géoportail)	14
Figure 10.	Vue aérienne de l'habitation concernée Rue de Calais (Source : Géoportail).....	15
Figure 11.	Extrait du plan de zonage avant modification	15
Figure 12.	Extrait du plan de zonage après modification	16
Figure 13.	Extrait du plan de zonage avant modification	17
Figure 14.	Extrait du plan de zonage après modification	17
Figure 15.	Extrait de l'Atlas départemental des cavités souterraines de l'Eure	19
Figure 16.	Extrait du plan de zonage après modification	20
Figure 17.	Bâtiments pouvant changer de destination après modification	21
Figure 18.	Synthèse des surfaces du PLU avant / après modification	23

PREAMBULE

■ Contexte communal

La commune du Fidelaire est située dans le département l'Eure, au sein de la région Normandie. La commune est intégrée au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Conches. Le Fidelaire se situe à 12 km à l'Est de Conches-en-Ouche et à 30 km d'Evreux.

D'une superficie d'environ 33 km², Le Fidelaire est une commune rurale, accueillant une population de 1 024 habitants (population municipale de 2017 – Source : INSEE). Son territoire est marqué par la présence d'espaces boisés qui encadrent la commune et par de vastes étendues agricoles. Le Fidelaire comprend également plusieurs hameaux et lieux-dits bâtis (Le Maupas, La Noëtte, Sainte-Anne, La Bucaille, ...).

■ L'objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La commune du Fidelaire a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 23 janvier 2014. Ce PLU a déjà fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 19 janvier 2017.

Par arrêté du 12 juillet 2019, la commune du Fidelaire a engagé une 2^{ème} modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer les pièces règlementaires (règlement écrit et plan de zonage).

Cette procédure vise à mettre à jour le plan de zonage, notamment :

- Identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone A ;
- Mise à jour des indices de cavités souterraines ;
- Mise à jour du patrimoine bâti identifié au titre du Code de l'Urbanisme (une construction non étoilée par erreur) ;
- Classement d'un terrain en zone NH1 (classé par erreur en zone A) ;
- Classement d'un fond de jardin en zone NH1 (classé par erreur en zone Nj) ;
- Classement de quelques parcelles bâties en zone NH1 (classées par erreur en zone Nj).

Elle vise également à faire évoluer le règlement écrit du PLU, notamment :

- Autorisation sous conditions des changements de destination en zone A ;
- Adaptation du recul des constructions par rapport à la limite de la zone A ;
- Correction des erreurs dans les tableaux de synthèse du patrimoine bâti.

■ Le cadre réglementaire

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est réduite ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification avec enquête publique (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification avec mise à disposition est retenue. Elle est détaillée à l'article L.153-47 et du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

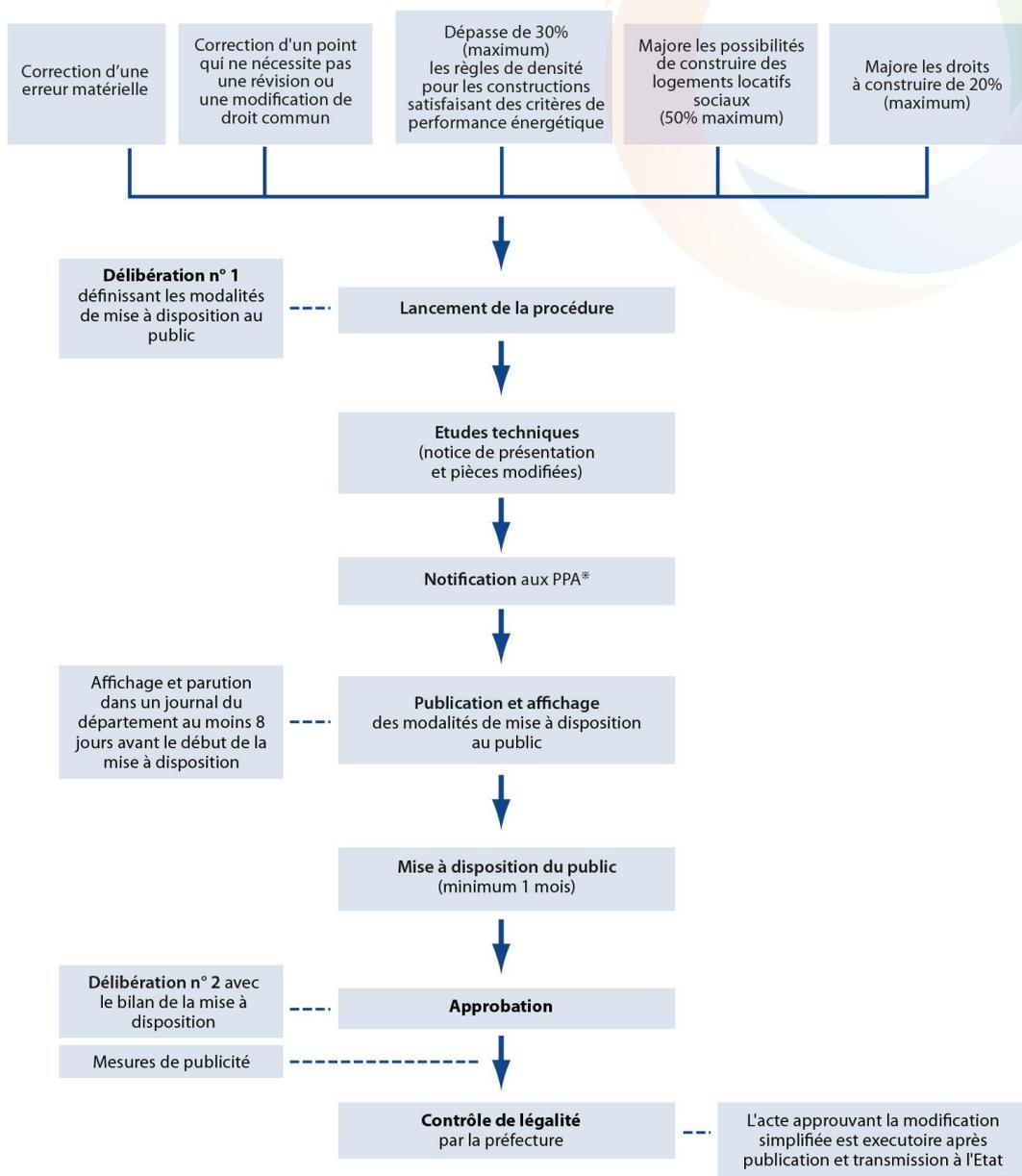
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU du Fidelaire.

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



* PPA : Personnes Publiques Associées

Figure 1. Procédure de modification avec mise à disposition du PLU

CHAPITRE 1. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 La correction des erreurs matérielles

1.1.1 Une habitation en zone Agricole stricte

Lors de l'élaboration du PLU du Fidelaire, approuvé en 2014, les multiples hameaux et espaces bâtis diffus de la commune ont été classés dans un secteur NH1, dans lequel les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes sont autorisées. Il est à noter que le règlement écrit du secteur NH1 ne permet pas les nouvelles constructions, en application de l'objectif de limitation de l'étalement urbain fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Une habitation du hameau de la Noëtte a été classée en zone Agricole dans le PLU approuvé en 2014.

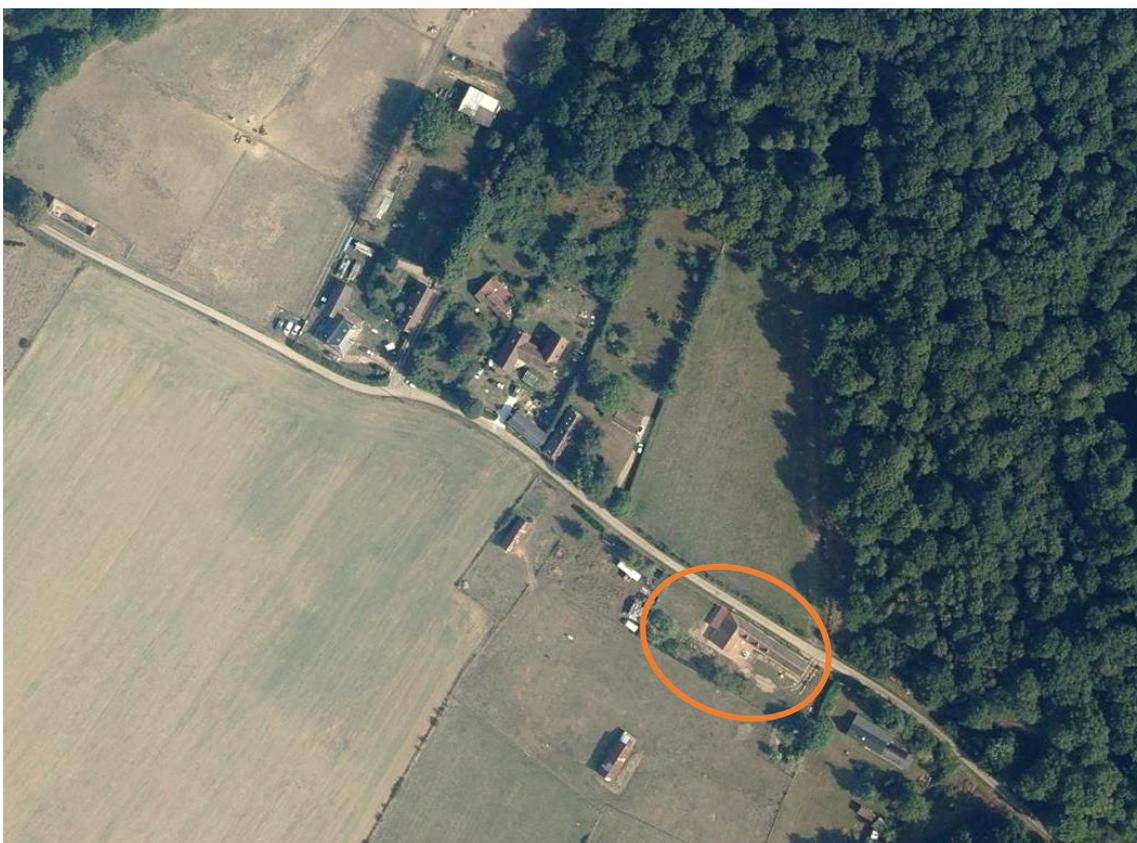


Figure 2. Vue aérienne de l'habitation concernée par l'erreur matérielle (Source : Géoportail)

Il s'agit d'une **erreur matérielle** puisque l'habitation n'avait aucun lien avec l'activité agricole au moment de l'approbation du PLU et aurait dû être intégrée au secteur NH1, comme les autres habitations de l'ensemble des hameaux de la commune.

De plus, les constructions situées autour de l'habitation concernée par l'erreur matérielle ont toutes été classées en secteur NH1.



Photo 1. Habitation concernée par l'erreur matérielle

La zone Agricole stricte, qui ne comprend aucune habitation en dehors des logements liés à une activité agricole, ne permet pas l'évolution des habitations (annexes et extensions), contrairement au secteur NH1. Afin de corriger cette erreur matérielle et d'autoriser les propriétaires à réaliser des extensions et/ou des annexes, l'espace dédié à l'habitation de la parcelle section D n° 1096 est classé en secteur NH1 après modification, soit environ 2 000 m².



Figure 3. Extrait du plan de zonage avant modification

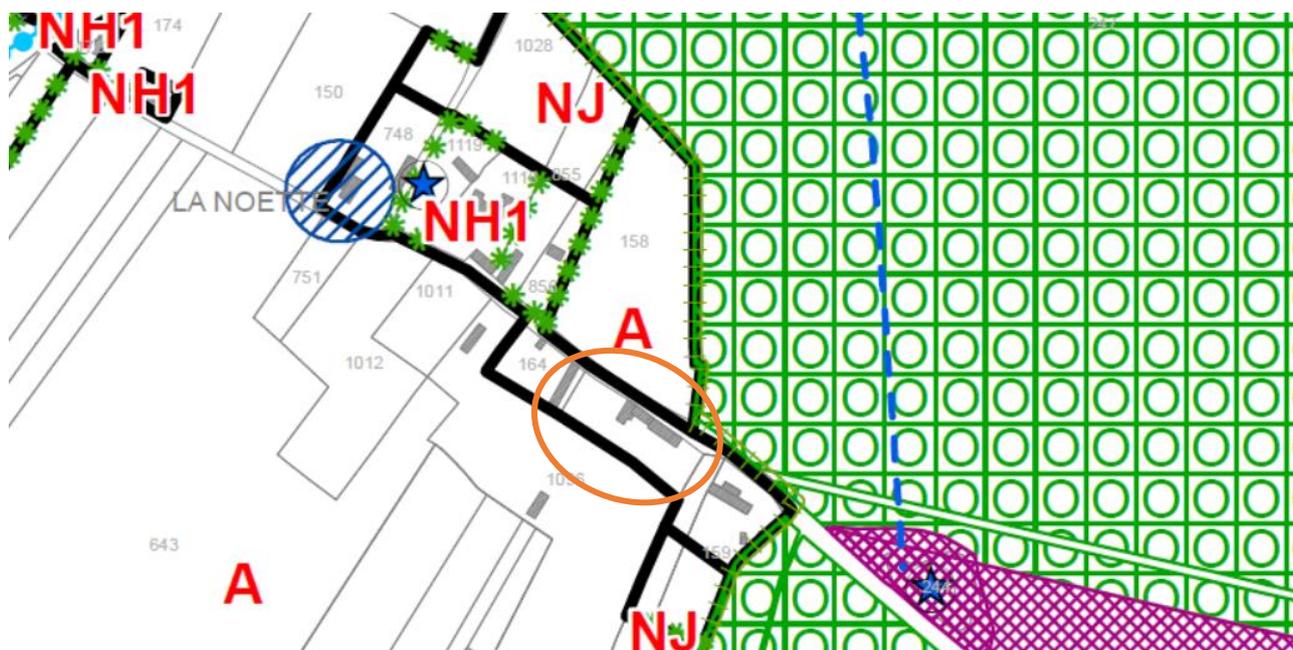


Figure 4. Extrait du plan de zonage après modification

1.1.2 Un fond de jardin en secteur NJ

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2014, un secteur NJ a été créé, afin d'intégrer les espaces privés essentiellement plantés et/ou jardinés. Il s'agit donc de fonds de parcelles qui présentent un intérêt paysager et/ou écologique et qui n'ont pas vocation à être bâtis.

Toutefois, un fond de jardin en herbe, qui ne présente aucun intérêt paysager ou écologique, a été intégré au secteur NJ, alors qu'il aurait dû être intégré au secteur NH1, comme la partie du terrain qui comprend l'habitation.



Figure 5. Vue aérienne de l'habitation concernée par l'erreur matérielle (Source : Géoportail)

De plus, les fonds de jardin des parcelles situées autour de l'habitation concernée par l'erreur matérielle ont tous été classés en secteur NH1.

Le secteur NJ qui ne comprend aucune habitation, ne permet pas l'évolution des constructions existantes, contrairement au secteur NH1. Afin de corriger cette erreur matérielle et d'autoriser les propriétaires à réaliser des extensions et/ou des annexes sur la totalité de leur terrain et dans la limite des prescriptions du règlement écrit, le terrain concerné par cette erreur matérielle (parcelle section C n°18) est intégré au secteur NH1 après modification, soit environ 2 800 m².



Figure 6. Extrait du plan de zonage avant modification

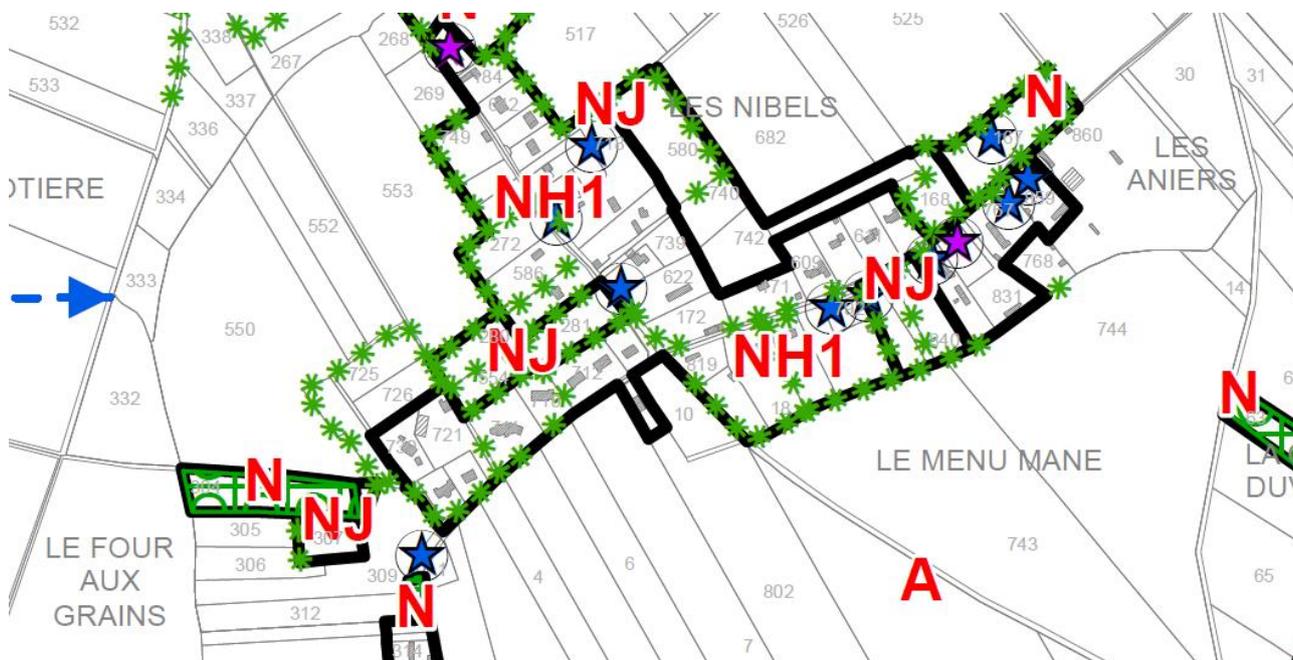


Figure 7. Extrait du plan de zonage après modification

1.1.3 Des habitations en secteur NJ

Une vérification complète des secteurs NJ a été réalisée dans le cadre de la présente modification du PLU du Fidelaire. Il s'avère que plusieurs habitations ont été recensées en secteur NJ, alors que celui-ci a été créé pour intégrer les espaces privatifs plantés et/ou jardinés qui ne comportent aucune construction et qui n'ont pas vocation à être bâtis.

Ces constructions étant régulièrement édifiées, il s'agit bien d'une erreur matérielle qui résulte soit d'une autorisation d'urbanisme délivrée avant l'approbation du PLU et non prise en compte lors du tracé des zones du PLU, soit d'une erreur de tracé des zones du PLU. Les constructions n'apparaissent pas sur le cadastre utilisé sur le plan de zonage en 2014 alors qu'elles sont bien cadastrées dans la version de 2020.



Figure 8. Vue aérienne des habitations concernées Rue de la Chete (Source : Géoportail)

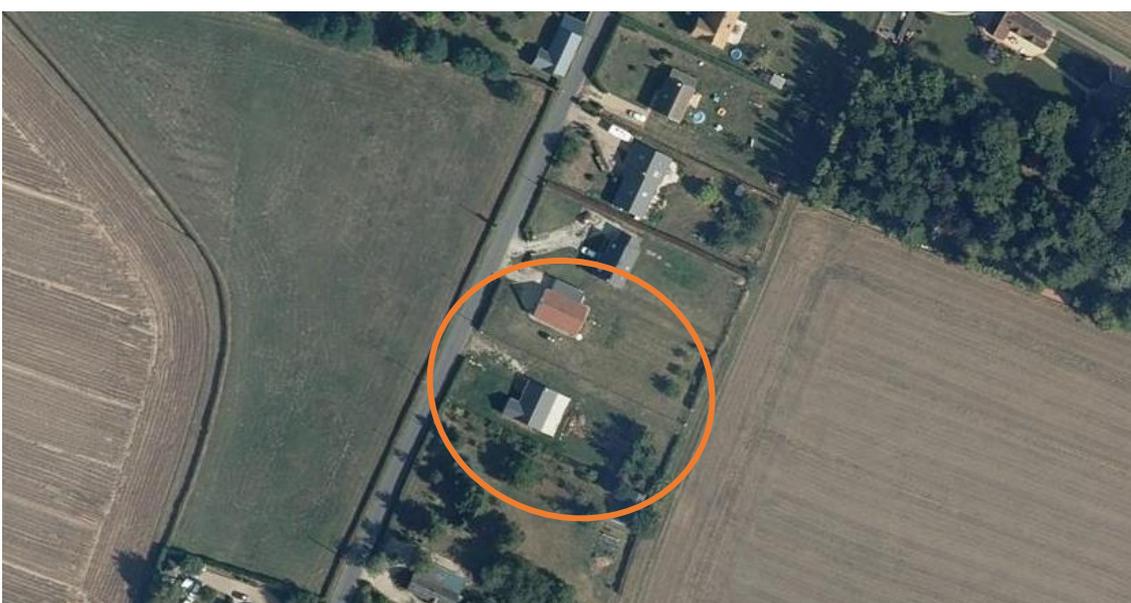


Figure 9. Vue aérienne des habitations concernées Rue de Mare la ville (Source : Géoportail)



Figure 10. Vue aérienne de l'habitation concernée Rue de Calais (Source : Géoportail)

Le secteur NJ, qui ne devrait comprendre aucune habitation, ne permet pas l'évolution des constructions existantes, contrairement au secteur NH1. Les habitations illustrées ci-avant devraient être intégrées au secteur NH1, comme l'ensemble des habitations situées dans les hameaux de la commune du Fidelaire. Afin de corriger cette erreur matérielle et d'autoriser les propriétaires à réaliser des extensions et/ou des annexes sur leur terrain et dans la limite des prescriptions du règlement écrit, les terrains concernés par cette erreur matérielle (parcelles section B n°636, n°637, n°638 et n°639, parcelles section D n°897, n°1150 et n°1152) sont intégrés au secteur NH1 après modification, soit environ 8 700 m².



Figure 11. Extrait du plan de zonage avant modification

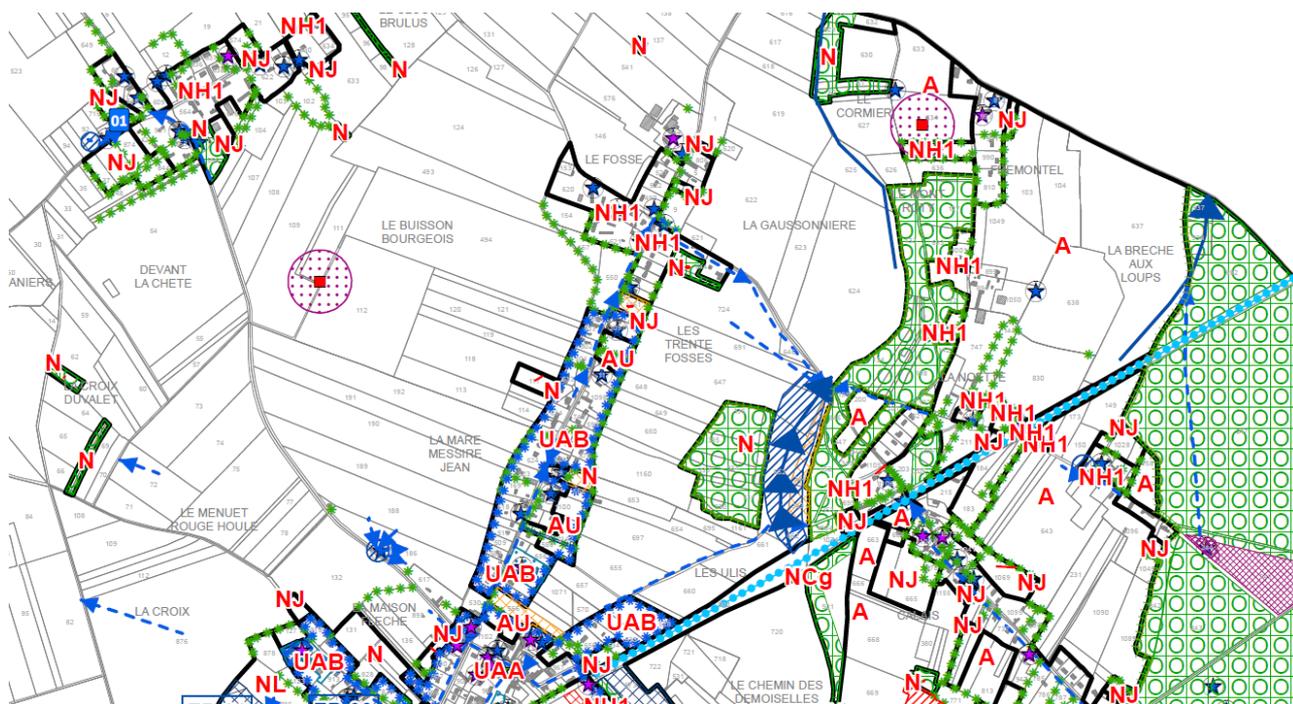


Figure 12. Extrait du plan de zonage après modification

1.1.4 Mise à jour du patrimoine bâti

Le PLU approuvé en 2014 recense 35 éléments remarquables du patrimoine bâti et les identifie au titre du Code de l'Urbanisme. Toutefois, seulement 34 éléments sont reportés sur le plan de zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle puisque l'habitation de la parcelle section A n°689 est recensée dans la liste du patrimoine bâti du règlement écrit comme demeure remarquable à l'architecture traditionnelle mais n'est pas étoilée sur le plan de zonage.

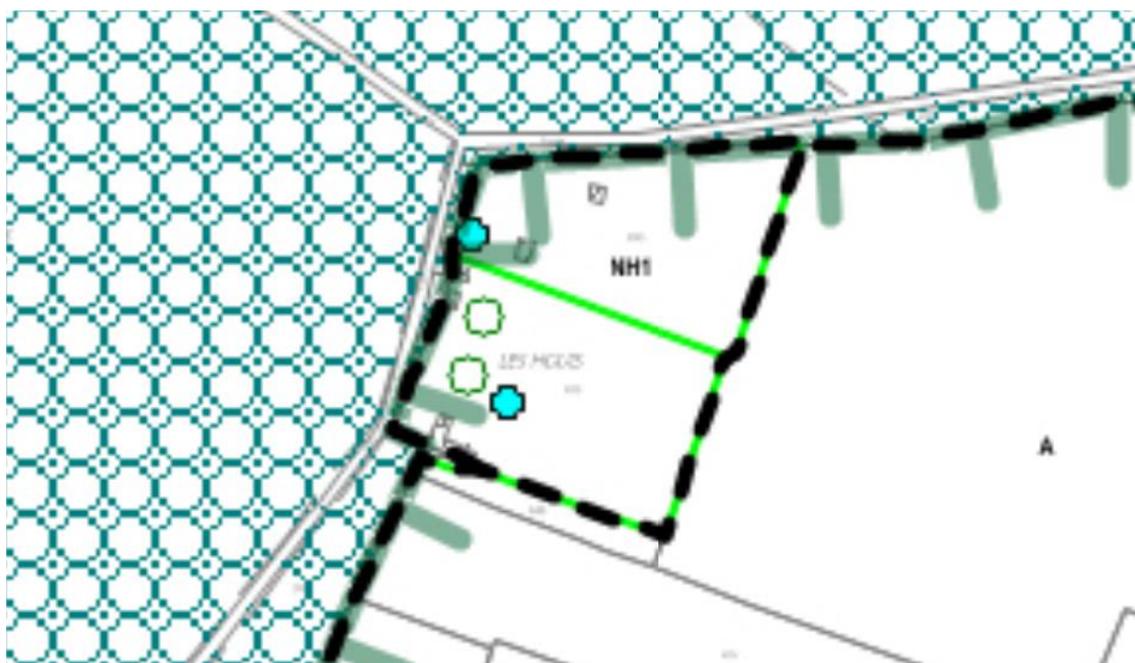


Figure 13. Extrait du plan de zonage avant modification

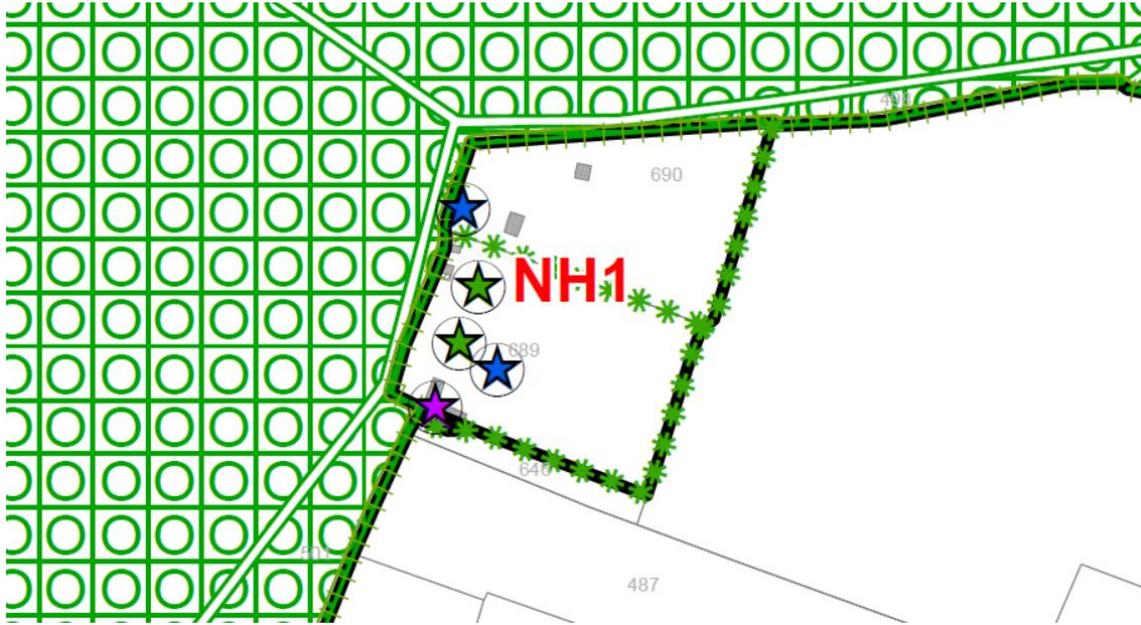


Figure 14. Extrait du plan de zonage après modification

Afin de compléter la liste du règlement écrit et de localiser sur le plan de zonage cet élément remarquable du patrimoine bâti, l'habitation de la parcelle section A n°689 est étoilée après modification.

1.2 La mise à jour des cavités souterraines

Appartenant d'un point de vue géologique au Bassin Parisien, le territoire de la Normandie repose sur un socle crayeux recouvert d'argile et de silex, qui comprend des **cavités souterraines**. Ces cavités, anthropiques ou naturelles, fragilisent la stabilité du sol et peuvent provoquer des **effondrements** plus ou moins brutaux.

Depuis 2005, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure, en charge de la prévention du risque effondrement, met à disposition du public l'**Atlas Départemental des cavités souterraines**, qui localise l'ensemble des indices de cavités souterraines recensés dans le département.

En juin 2018, un **effondrement au Nord du Fidelaire** a été signalé auprès des services de l'Etat et constatés sur site par le service compétent. Dans un courrier en date de juillet 2018, la DDTM de l'Eure propose à la commune du Fidelaire d'ajouter l'indice n°19 dans l'Atlas Départemental des cavités souterraines. Aucun périmètre de risque n'est associé à cet indice.

En janvier 2019, **plusieurs effondrements au Nord du Fidelaire** ont également été signalés auprès des services de l'Etat et constatés sur site par le service compétent. Dans un courrier en date de février 2019, la DDTM de l'Eure propose à la commune du Fidelaire d'ajouter trois indices de cavités souterraines dans l'Atlas Départemental des cavités souterraines (indices n°20, 21 et 22). Un périmètre de risque de 75 mètres de rayon est associé à ces trois indices, en application de la doctrine départementale relative aux risques d'effondrement de cavités souterraines dans l'Eure.

L'article L.101-2 du Code l'Urbanisme prévoit que les documents locaux de planification assurent la prévention des risques naturels prévisibles. De plus, l'article L.563-6 du Code de l'Environnement indique que « *les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol* ».

Afin de mettre à jour le plan de zonage du PLU du Fidelaire, **la présente modification comprend l'ajout de ces quatre indices de cavités souterraines sur le plan de zonage**, conformément aux informations fournies par les services de l'Etat et dans l'Atlas départemental des cavités souterraines.

L'atlas Départemental des cavités souterraines de l'Eure et la doctrine départementale relatives aux cavités souterraines sont consultables sur le site internet des services de l'Etat, à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-civile/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

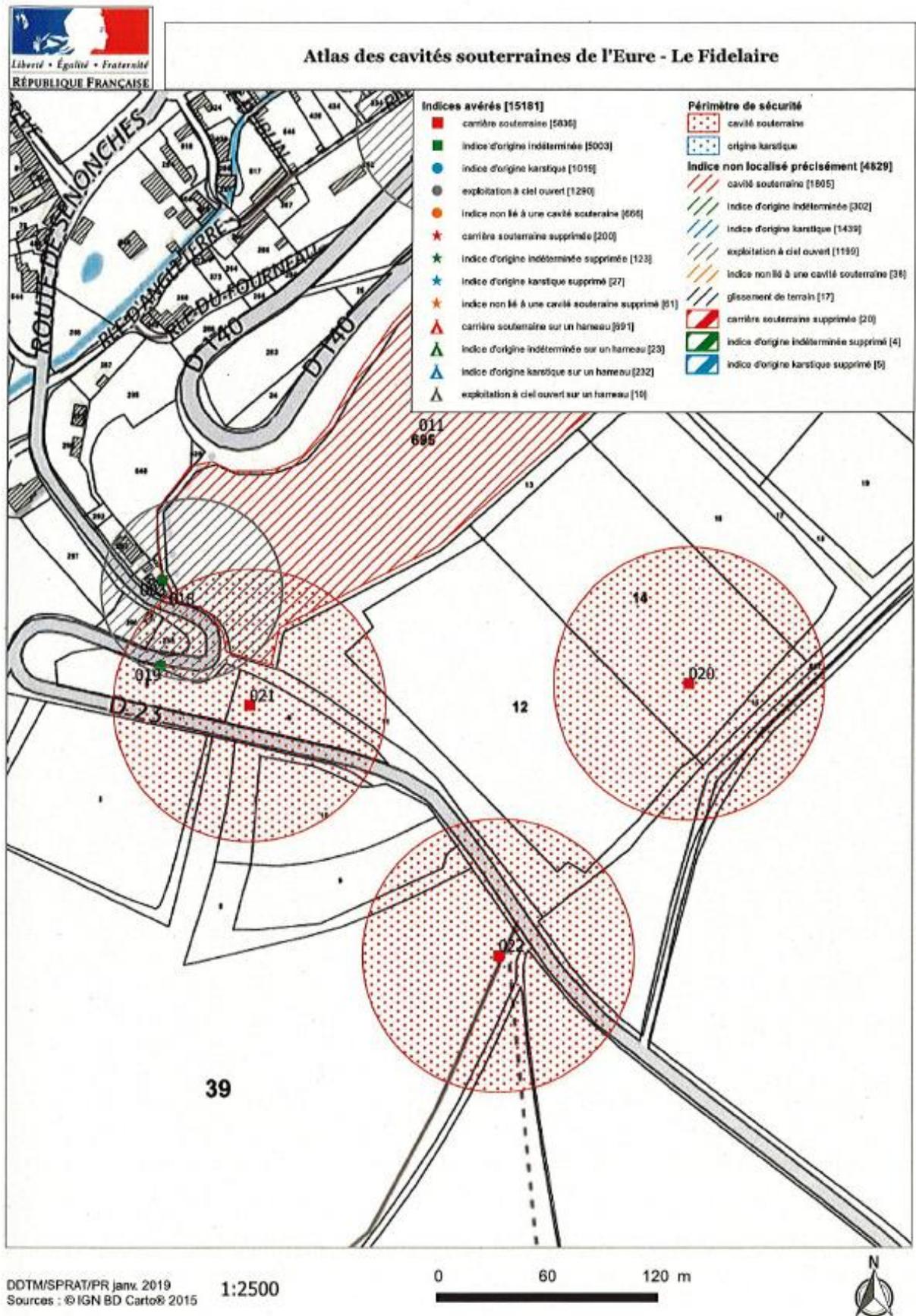


Figure 15. Extrait de l'Atlas départemental des cavités souterraines de l'Eure

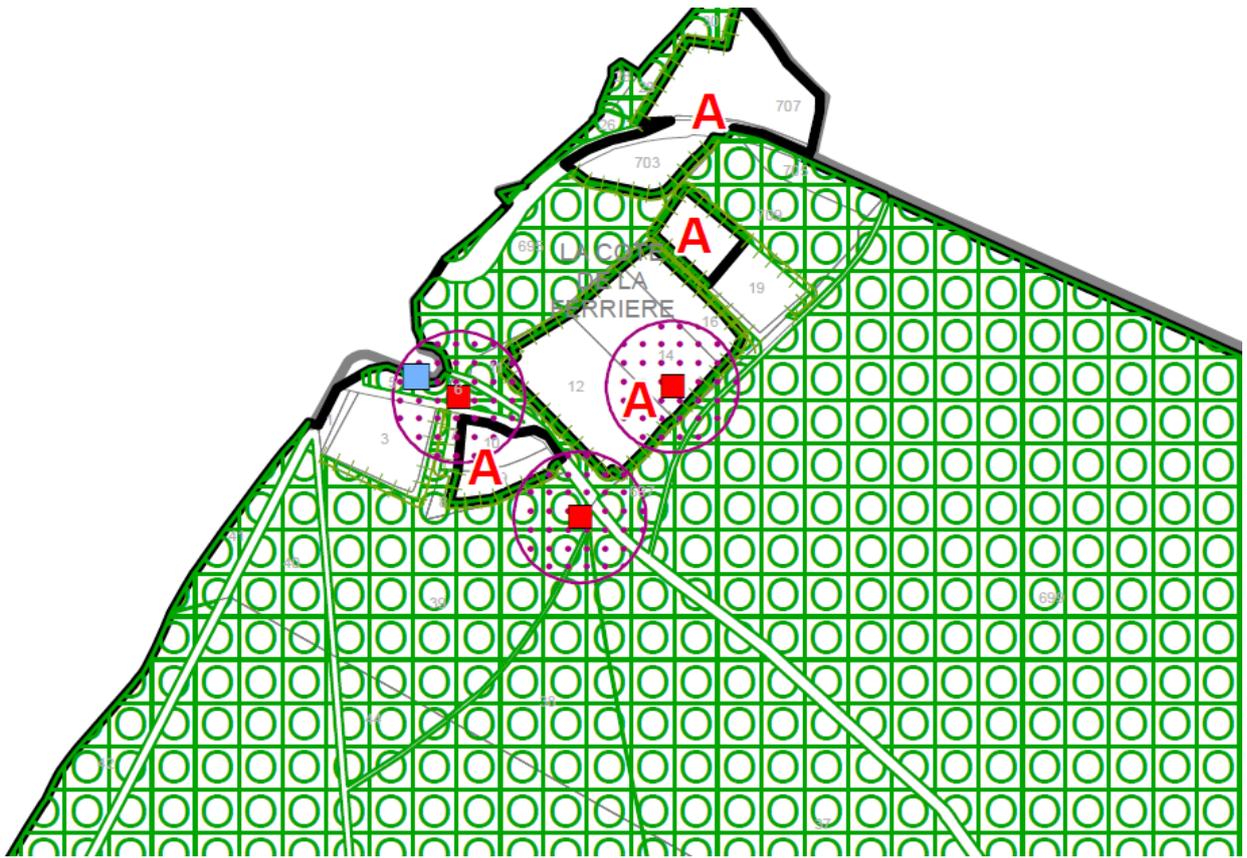


Figure 16. Extrait du plan de zonage après modification

1.3 L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Le règlement écrit autorise les changements de destination en zones A et N, dans sa version approuvée en 2014.

Depuis l'entrée en application de la loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, il est possible de recenser « *les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* » (extrait de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'ont pas été désignés sur le plan de zonage du PLU du Fidelaire. En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, **il est donc nécessaire de réaliser un recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'identifier sur le plan de zonage les bâtiments retenus.**

Ainsi, 3 anciens bâtiments agricoles ont été identifiés dans la zone A du PLU.



Figure 17. Bâtiments pouvant changer de destination après modification

Voici les quatre critères principaux qui ont permis de sélectionner les bâtiments :

- **La présence des matériaux traditionnels** : exemples pour la Seine-Maritime : colombage, torchis, briques, silex, etc. Cependant, sont pris en compte les bâtiments dont certains murs ont été transformés en maçonnerie moderne mais qui pourront faire l'objet d'un recouvrement de matériaux traditionnels.
- **La présence des 4 murs et de la toiture** : les bâtiments dont le volume a été fortement altéré ont été exclus. Les ruines dont il ne reste que quelques pans de murs ou les fondations ont été également exclues.

- **Une surface bâtie et une hauteur de construction suffisante** : les bâtiments de petite taille tels qu'un poulailler, four à pains, cellier, etc. ont été exclus.
- **La qualité technique des constructions** : ont été exclus les bâtiments qui présentent :
 - des pathologies de construction importantes (fissures, etc.) qui rendent impossible leur réhabilitation ;
 - des destructions importantes causées par des insectes xylophages tels les capricornes, les termites, etc., ou par des champignons lignivores (mérules pleureuses, coniophores, etc.).

Il est à noter que la commune du Fidelaire n'a aucune maîtrise foncière sur ces trois bâtiments qui pourront changer de destination en zone A. Il s'agit simplement d'identifier des bâtiments qui ne sont plus liés à une activité agricole et qui pourraient être réhabilités pour préserver leur architecture traditionnelle du Pays de Conches. Seul un bâtiment est compris dans un corps de ferme. Toutefois, l'exploitant agricole prévoit de cesser son activité en 2021.

Cette modification du PLU ne remet donc pas en cause les objectifs démographiques et de production de logements fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, à savoir accueillir environ 160 nouveaux habitants, soit un besoin d'environ 75 à 80 logements supplémentaires.

1.4 Synthèse des évolutions du plan de zonage

Le tableau ci-dessous détaille les surfaces du PLU du Fidelaire avant et après la présente modification.

		Avant modification		Après modification	
Zone U	UAA	28,1 ha	36,8 ha	28,1 ha	36,8 ha
	UAB	8,7 ha		8,7 ha	
Zone AU	AU	4,7 ha	4,7 ha	4,7 ha	4,7 ha
Zone A	A	1134,1 ha	1134,1 ha	1133,9 ha	1133,9 ha
Zone N	N	2001,2 ha	2173,9 ha	2001,2 ha	2174,1 ha
	NCg	2,4 ha		2,4 ha	
	NF	1,1 ha		1,1 ha	
	NH1	122,4 ha		123,8 ha	
	NJ	43,2 ha		42 ha	
	NL	3,6 ha		3,6 ha	

Figure 18. Synthèse des surfaces du PLU avant / après modification

Les zones Urbaines et A Urbaniser n'ont pas évolué dans le cadre de la présente modification. La zone Agricole a été légèrement réduite (-0,2 ha) au profit du secteur NH1. Environ 1 ha, initialement compris dans le secteur NJ, a également été classés en secteur NH1 après modification.

CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications apportées au règlement écrit sont reportées ci-après :

- En **vert** : les éléments ajoutés au règlement écrit ;
- En **rouge barré** : les éléments supprimés du règlement écrit.

2.1 Les changements de destination en zone A

Le règlement écrit autorise les changements de destination en zone A, dans sa version approuvée en 2014.

Depuis l'entrée en application de la loi d'avenir agricole (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, il est possible de recenser « *les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* » (extrait de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été reportés sur le plan de zonage dans le cadre de la présente modification. Il est également nécessaire d'ajuster les prescriptions du règlement écrit dans la zone A. Il est précisé que **les changements de destination autorisés ne concernent que les bâtiments identifiés sur le plan de zonage**. Dans la zone Agricole, il est aussi rappelé que **le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.

Trois fiches, une par bâtiment identifié comme pouvant changer de destination, ont également été annexées au règlement écrit, dans un Titre 7.

- **Document d'aide à la lecture**

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ **Dispositions d'ensemble :**

Sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone.

- L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface de plancher supplémentaire limitée à 50 m².
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation ~~et le changement de destination~~ des constructions existantes ~~au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (exemples : gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.)~~.
- Le changement de destination des bâtiments existants, y compris leur éventuelle extension, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.

2.2 Le recul des constructions par rapport à la limite de la zone A

Après application des prescriptions du règlement écrit, les élus ont remarqué que le recul de 10 mètres par rapport à la zone Agricole imposé dans la zone Urbaine et les secteurs constructibles de la zone N est trop contraignant pour certains projets de faible emprise.

Cette prescription a été définie dans le PLU de 2014, afin de créer un **espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole**, et ainsi de limiter les conflits de voisinage et de préserver la silhouette paysagère des espaces bâtis.

Toutefois, la configuration (notamment la taille) des terrains du centre-bourg et des hameaux du Fidelaire ne permet pas aux propriétaires de terrains en limite de la zone A de faire évoluer leur construction principale à cause de cet important recul de 10 mètres.

Le Conseil Municipal a donc fait le choix de réduire ce recul pour les constructions de faible emprise : les annexes et les extensions. Ainsi, après modification, **les constructions principales ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de la limite avec la zone A**. L'espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole est donc maintenu. Toutefois, une dérogation pour les annexes et les extensions pourra s'appliquer après modification puisqu'il ne s'agit pas de nouveaux logements. Les annexes et les extensions pourront donc être implantées avec un **recul minimum de trois mètres de la zone A**. Ainsi, ces constructions de faibles emprises devront respecter le même recul minimum que celui imposé dans les dispositions générales par rapport aux limites séparatives (hors zone A).

Ce recul minimum de trois mètres pour les constructions de faible emprise permet également d'aménager les **clôtures végétales composées d'essences locales** sur les limites de la zone A, comme inscrit dans l'article 11 du titre 2 du règlement écrit (applicable à l'ensemble des zones du PLU). En effet, les clôtures pleines sont interdites dans le PLU du Fidelaire. Ainsi, l'espace de transition entre les habitations et l'espace agricole est maintenu, malgré la réduction du recul minimum des constructions de faible emprise.

Cette modification de l'article 7 du règlement écrit (zones U et N) est cohérente avec l'objectif 3.6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « **limiter les conflits de voisinage pouvant découler des différents usages du territoire** ». Il s'agit d'un objectif qui vise à « *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. »*

- Document d'aide à la lecture

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur une limite séparative ;
 - soit selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la longueur maximale d'implantation sur un même terrain ne peut être supérieure à 12 mètres. En outre, cette implantation doit respecter la servitude dite de « cour commune ».
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone A du PLU, la construction principale doit être implantée en respectant un retrait minimum de 10 mètres de la zone A. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et extensions qui peuvent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la zone A.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Dispositions générales

- Quand elles sont autorisées, les constructions doivent être implantées :
 - soit sur une limite séparative ;
 - soit selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la longueur maximale d'implantation sur un même terrain ne peut être supérieure à 12 mètres. En outre, cette implantation doit respecter la servitude dite de « cour commune ».
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone A du PLU, la construction principale doit être implantée en respectant un retrait minimum de 10 mètres de la zone A. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et extensions qui peuvent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la zone A.

2.3 La correction des erreurs matérielles

Le Titre 6 du règlement écrit correspond au patrimoine identifié dans le PLU au titre du Code de l'Urbanisme. Chaque élément recensé est repéré dans un tableau de synthèse, comprenant les références cadastrales, l'adresse, la dénomination de l'élément et la justification de son intérêt patrimonial.

Les tableaux de synthèse du patrimoine bâti comprenaient des erreurs : les références cadastrales ne correspondaient pas à la bonne description des constructions identifiées. Les tableaux ont donc été mis à jour dans le cadre de la modification du PLU.

• Document d'aide à la lecture

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
A	671	20 rue des Nibels	Église - et son cadran solaire, et son if Propriété normande	Patrimoine d'origine culturelle L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
A	689	4 chemin des Houis	Ancien presbytère du bourg Demeure	Patrimoine d'origine culturelle L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
A	692	5 rue du Maupas	Ancien presbytère sur Sainte-Anne Propriété normande	Patrimoine d'origine culturelle L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
B	181	1 rue de Mare La Ville	Ancienne école de filles	Edifices publics : actuels et anciens
B	544	7 rue de la Briqueterie	Mairie Ferme de la Briqueterie	Edifices publics : actuels et anciens Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui
B	574	3 rue de la Chète	Ancien relais des postes Chaumière et grange	Communications : postes et télécommunications L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
B	611	3 rue des Marettes	Ancien relais des postes Corps de ferme	Communications : postes et télécommunications Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui

<i>principal : Les Marettes</i>				
B	613	1 rue des Marettes	<i>Ancienne poste-au Bourg</i> <i>Demeure</i>	<i>Communications : postes et télécommunications</i> <i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
C	264	40 Grande Rue	<i>Ancienne maison de garde-barrière</i> <i>« Château de l'Épinette »</i>	<i>Communications : l'activité ferroviaire</i> <i>Villégiatures et demeures bourgeoises</i>
C	830	13 rue des Asniers	<i>Anciennes toilettes SNCF</i> <i>Ancien relais des postes</i>	<i>Communications : l'activité ferroviaire</i> <i>Communications : postes et télécommunications</i>
C	891	13 rue de Maison Flèche	<i>Ancienne maison de garde-barrière</i> <i>Demeure</i>	<i>Communications : l'activité ferroviaire</i> <i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
C	912	2 rue de Flandres-Dunkerque	<i>Ancien bâtiment de la gare ferroviaire</i> <i>Maison normande</i>	<i>Communications : l'activité ferroviaire</i> <i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
D	<i>573</i> <i>572</i>	2 rue de Mare La Ville	<i>Ferme de la Balivière : maison bourgeoise en briques</i> <i>« Château Mulet », « petit château rose » : ancien relais de chasse</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i> <i>Villégiatures et demeures bourgeoises</i>
D	788	28 rue de Calais	<i>Ferme de la Briqueterie</i> <i>Propriété normande</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i> <i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
D	789	30 rue de Calais	<i>Corps de ferme</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i>

			<i>principal : Les Marettes</i> <i>Propriété normande</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
D	924	5 rue de la Noëtte	<i>Ancien four à pain</i> <i>Ancienne maison de garde-barrière</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i> <i>Communications : l'activité ferroviaire</i>
D	985	2 rue des Ratours	<i>Maroquinerie : ancienne chemiserie</i> <i>Chaumière</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i> <i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
F D	986	2bis rue des Ratours	<i>« Château Mulet » ; « petit château rose » : ancien relais de chasse</i> <i>Ancien four à pain</i>	<i>Villégiatures et demeures bourgeoises</i> <i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i>
D	993	18 rue de Frémontel	<i>Ancien corps de ferme et studios d'enregistrement</i>	<i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i>
D	1075	9 rue de Calais	<i>Propriété normande</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
D	1104	1 rue de Frémontel	<i>Maison et son parc</i> <i>Ancienne chemiserie</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i> <i>Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui</i>
D	1107	8 rue de Calais	<i>Fermette</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>
D	1109	22 rue de Calais	<i>Propriété normande</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
E	93	4 rue Saint-Eloi	<i>Propriété normande</i> <i>Ancien presbytère du bourg</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i> <i>Patrimoine d'origine culturelle</i>
E	98	<i>77 rue de la Mairie</i> <i>7 rue de la Mairie</i>	<i>Propriété normande</i> <i>Mairie</i>	<i>L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)</i>

<i>Edifices publics : actuels et anciens</i>				
E	472	24 rue Sainte-Anne	Chaumière et grange	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
E	723	Rue Saint-Eloi	La Nibelière Église : et son cadran solaire, et son if	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Patrimoine d'origine culturelle
E	786	6 rue Saint-Eloi	Chaumière Ancien relais des postes	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Communications : postes et télécommunications
E	913	16 rue Saint-Eloi	Propriété normande Ancienne maison de garde-barrière	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Communications : l'activité ferroviaire
E	935	Rue de la Mairie	Demeure Anciennes toilettes SNCF	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Communications : l'activité ferroviaire
E	939	9 rue de la Mairie	Chaumière Ancien bâtiment de la gare ferroviaire	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Communications : l'activité ferroviaire
E	996	13 Grande Rue	Ancien corps de ferme Petit château « Sophie Germain » : ancienne pension de vacances pour instituteurs	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers) Villégiatures et demeures bourgeoises

Section	Parcelle	Adresse cadastrale	Dénomination	Intérêt
F	361	2 rue du Reculet	« Château de l'Épinette » Maison dite « de l'Abbé Lapouge »	Villégiatures et demeures bourgeoises
F	364	La Balivière	Maison dite « de l'Abbé Lapouge »	Villégiatures et demeures bourgeoises

			<i>Ferme de la Balivière : Activités traditionnelles d'hier et d'aujourd'hui maison bourgeoise en briques</i>	
F	23 396	14 rue du Maupas	Petit château « Sophie Germain » : ancienne pension de vacances pour instituteurs <i>Ancien relais des postes</i>	Villégiatures et demeures bourgeoises <i>Communications : postes et télécommunications</i>