

Carte communale de JORT



APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
Qu'est-ce qu'une carte communale ?	4
Le contenu de la carte communale	4
Intérêts de la carte communale – objectifs de la commune	5
INTRODUCTION.....	7
JORT ET L'INTERCOMMUNALITE.....	8

BILAN DE L'EXISTANT

POPULATION.....	12
Une faible densité de population	12
Une population en baisse.....	12
Un déficit migratoire continu	13
Un vieillissement de population modéré	13
Des ménages stables en nombre mais réduits en taille	14
Un canton qui se vide de ses habitants	15
LOGEMENT	16
Absence de constructions neuves : un parc qui vieillit.....	16
Un parc de logements saturé, dominé par les résidences principales.....	17
Des logements individuels de grande dimension	18
Un parc confortable	18
Une majorité de propriétaires occupants.....	19
Un marché immobilier local conforme à la tendance nationale.....	20
ACTIVITES ECONOMIQUES.....	20
Un taux d'activité réduit mais en hausse	20
Un secteur tertiaire dominant	21
Des emplois toujours présents sur la commune.....	22
Une activité artisanale et commerciale en déclin.....	23
De grandes exploitations agricoles très mécanisées.....	26
Une attractivité touristique limitée.....	27
RESEAUX, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS	29
Une position de carrefour routier	29
Des réseaux actuellement suffisants.....	31
Un zonage d'assainissement récent.....	31
Des servitudes d'utilité publique traversent le territoire communal	32
Un traitement des ordures ménagères assuré à l'échelle intercommunale	32
Des équipements publics et services présents sur la commune	33
Une desserte assurée par les transports collectifs	34

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	36
Géologie : des sols à dominante calcaire	36
Topographie : un relief peu marqué	37
Hydrographie : un réseau à protéger	37
PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	38
Bref historique : un site stratégique très tôt occupé	38
Un patrimoine bâti intéressant	38
Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine	40
MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE	41
Composantes paysagères : deux unités paysagères dominantes	41
Morphologie urbaine : un habitat concentré dans la vallée	42
Typologie du bâti : un bâti ancien de qualité	45
Des secteurs urbanisés situés en zone inondable	47

SYNTHESE

LES DISPOSITIONS ADOPTEES ET LA JUSTIFICATION DU ZONAGE

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU, LA JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTEE	53
La zone constructible	53
La zone non constructible	53
La justification des dispositions adoptées	53
Les prévisions de croissance	57
INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO ECONOMIQUE	59
Impact sur l'environnement	59
Impact socio économique	61
Prise en compte des servitudes publiques relatives à l'utilisation de certaines ressources	63
Mesures de protection et de mise en valeur	63
Prévention des risques naturels et prévisibles	66
Mesures de soutien à l'activité artisanale et commerciale	67
Le droit de préemption	67
APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	68

ANNEXES

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la carte communale est devenue un document d'urbanisme à part entière. Elle est opposable aux tiers.

Une carte communale précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme. Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Une carte communale doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale lorsque le périmètre de celui-ci est arrêté.

Après l'approbation de la carte communale et si le conseil municipal a au préalable manifesté expressément sa volonté d'obtenir un transfert de compétences, le maire pourra délivrer les permis de construire sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.

La loi SRU du 2 juillet 2003 attribue également un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale approuvée, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Enfin, toutes les communes (dotées ou non d'un document d'urbanisme) peuvent protéger les éléments de paysage (haies, mares, clôtures,...). La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à « une autorisation pour installation et travaux divers » (article R 442-2) délivrée par le maire ou l'Etat.

Le contenu de la carte communale

Le dossier de carte communale se compose de deux types de documents :
(sous réserve de modifications ultérieures liées à un changement de réglementation)

- un rapport de présentation,
- des documents graphiques.

■ Le rapport de présentation

Il contient le diagnostic de la commune. Il analyse l'état initial de l'environnement, évalue les incidences des choix de la carte sur l'environnement et expose la prise en compte de la préservation de l'environnement. Enfin, il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles.

■ Les documents graphiques

Ils sont réalisés à partir de fonds cadastraux numérisés du Conseil Général du Calvados. Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises.

L'élaboration d'une carte communale respecte une procédure plus souple ou plus légère que celle d'un Plan Local d'Urbanisme : la carte communale ne possède ni Projet d'Aménagement Durable, ni de règlement spécifique : la concertation auprès des habitants n'est pas obligatoire.

Intérêts de la carte communale – objectifs de la commune

■ Intérêts de la carte communale

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de JORT d'étendre sa zone urbanisée tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (*sauf l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles*).

L'élaboration d'un tel document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Approuvée conjointement par le Conseil Municipal, après enquête publique, et par le Préfet, elle demeure valide jusqu'à sa révision, le délai de validité de 4 ans ayant été supprimé.

■ Objectifs de la commune de JORT

La présente élaboration a comme objectifs préalables :

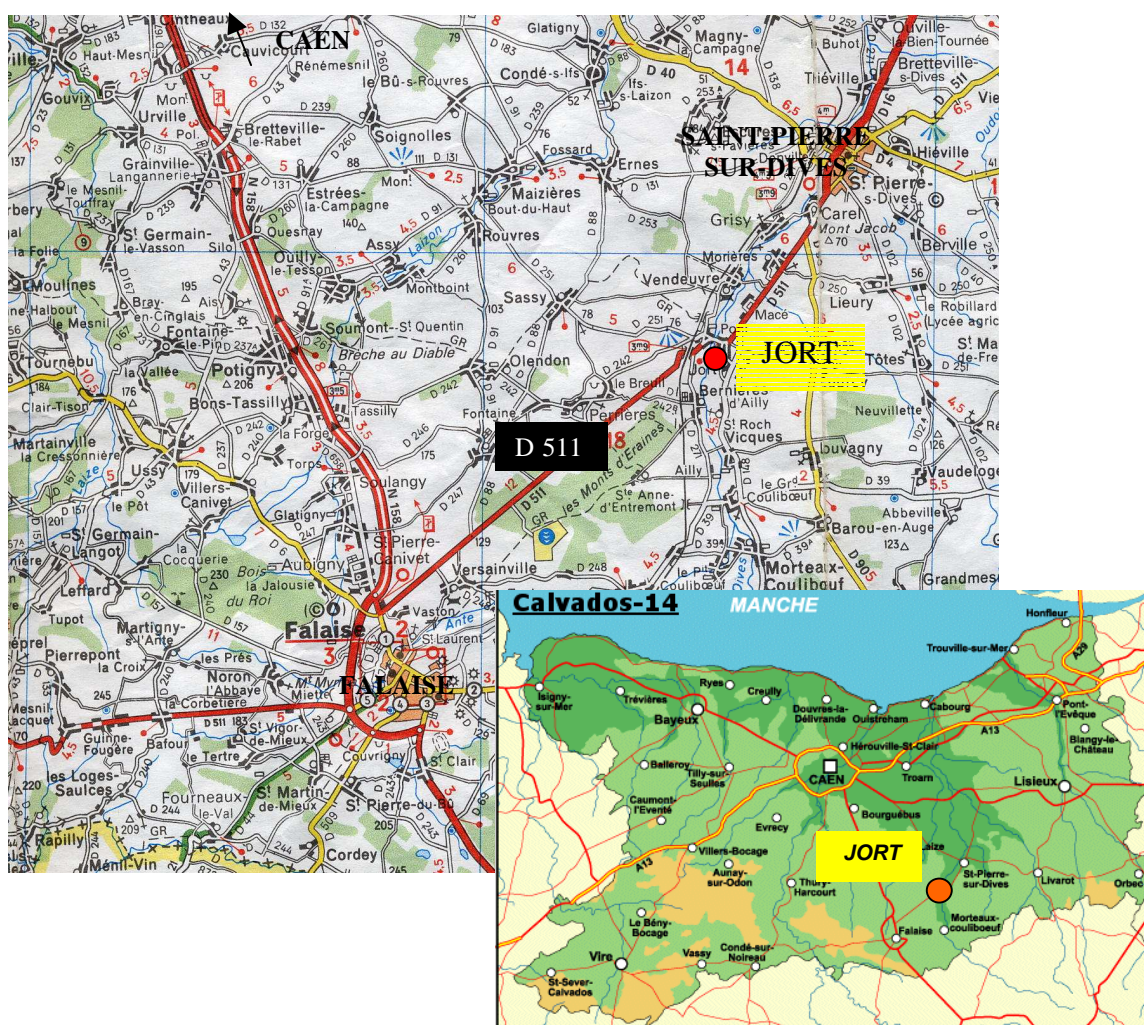
- la clarification des règles de délivrance des autorisations de construire,
- l'accueil de nouveaux habitants,
- la prévention des risques naturels,
- la cohérence du projet avec le schéma d'assainissement,
- la prise en compte du projet de déviation de la RD 511,
- la prise en compte de la loi Urbanisme et Habitat.

INTRODUCTION

La commune de JORT est située au sud-est du département du Calvados sur l'axe reliant Falaise à Saint-Pierre-sur-Dives à 14 km au nord est de la première des deux villes et à 6 km au sud ouest de la seconde.

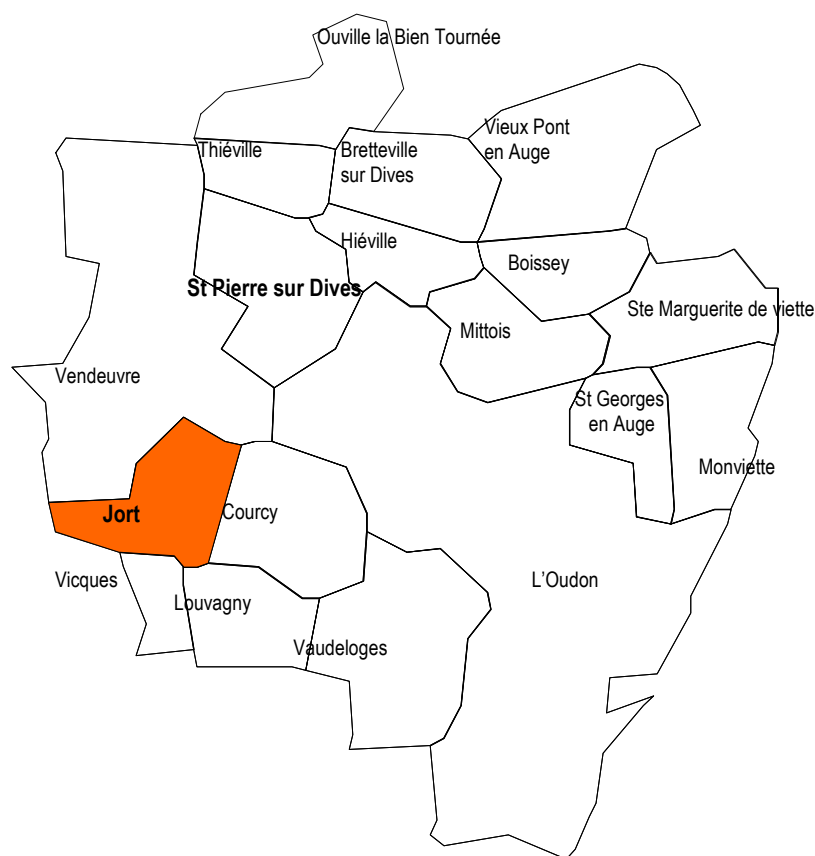
La commune appartient au canton de Morteaux-Couliboef et à la région naturelle de la Plaine de Caen. Elle fait également partie du bassin d'emploi de Caen. Toutefois, son éloignement de cette ville (36 km) la place, en réalité, sous l'influence de plusieurs autres villes, moins importantes en taille mais plus proches géographiquement, en particulier Falaise et Saint-Pierre-sur-Dives.

Avec une superficie de 658 hectares, le territoire communal est inférieure à la superficie moyenne des communes du département qui est de 786 hectares.



JORT ET L'INTERCOMMUNALITE

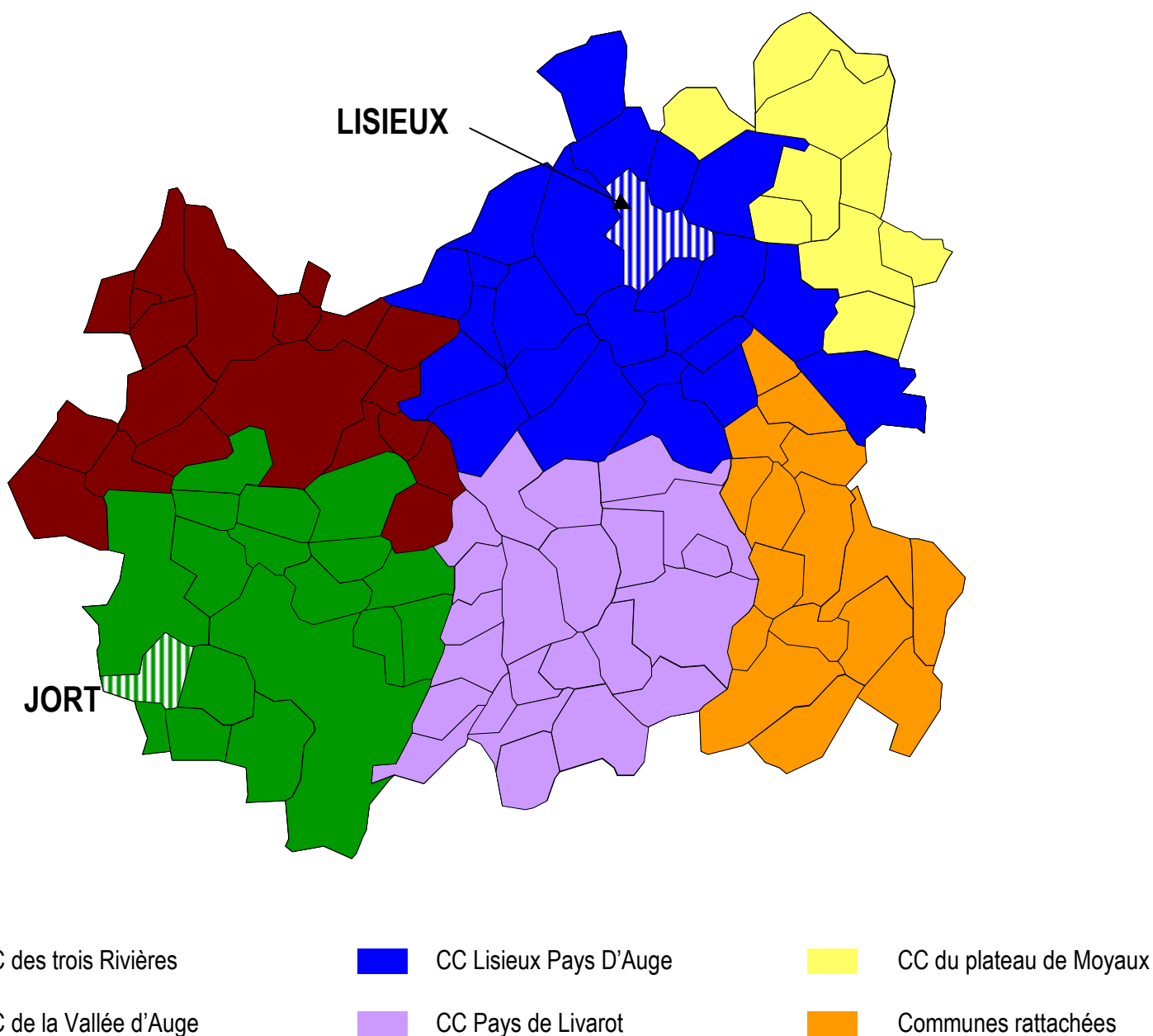
La commune adhère à la Communauté de Communes de Saint-Pierre-sur-Dives, plus connue sous le nom « Les Trois Rivières ». Au 1^{er} janvier 2003, celle-ci regroupe 18 communes pour une population globale de 9 100 habitants sur une superficie de 15 221 hectares. Créée le 1^{er} juillet 2002, elle a pris les compétences suivantes : hydraulique, SCOT ou schéma de secteur, abattoirs, ramassage scolaire, activités sportives et de loisirs, voirie, ordures ménagères, aménagement de l'espace, élaboration de chartes de développement et d'aménagement.



Près de la moitié des habitants sont concentrés sur Saint Pierre sur Dives. Le reste du territoire a un caractère rural fort. En outre, cette Communauté de Communes présente la particularité d'être un territoire charnière Pays d'Auge – Plaine de Caen. Cette absence d'unité de territoire est peu fédératrice. Malgré cela, des projets devraient aboutir notamment pour assurer le renouveau économique de la région. La création et l'extension de zones d'activités sur Saint Pierre sur Dives est prévue.

La commune fait également partie du SCOT sud Pays d'Auge qui comprend 111 communes. Conformément à l'article 122-1 du code de l'urbanisme, les orientations de ce SCOT s'imposeront à la carte communale dans un rapport de compatibilité dès lors que ce dernier aura été approuvé.

Un arrêté de création a été pris le 31 décembre 2002. Le SCOT est actuellement non prescrit mais l'étape de diagnostic est engagée depuis septembre 2005. Une synthèse générale des commissions de travail réalisée en novembre 2005 définit de grands enjeux pour le SCOT après avoir abordé les thèmes de l'aménagement de l'espace et de l'environnement, du développement économique, des infrastructures et déplacements, du logement et des services collectifs.



Ces grands enjeux sont les suivants :

- permettre le développement de projets structurants dont le rayonnement dépasse le sud Pays d'Auge
- assurer le désenclavement routier (amélioration des axes RD4, RD511,...)
- répondre aux besoins en terme d'habitat, d'emploi, de formation et de services
- maintenir l'identité traditionnelle du territoire et mettre en exergue l'attractivité du territoire pour en faire un élément de développement économique et touristique
- capter les flux de population pour maintenir le maillage de services collectifs de qualité
- préserver les paysages caractéristiques
- maintenir un environnement de qualité
- prendre en compte les secteurs ruraux fragiles
- prendre en compte les besoins de déplacements.

Le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devraient être établis courant 2006-2007.

BILAN DE L'EXISTANT



POPULATION

Une faible densité de population

La commune compte 279 habitants en 2004. Sa densité de population de 42 habitants par km² est inférieure à celle observée pour l'ensemble des communes rurales du Calvados qui est de 51 habitants par km².

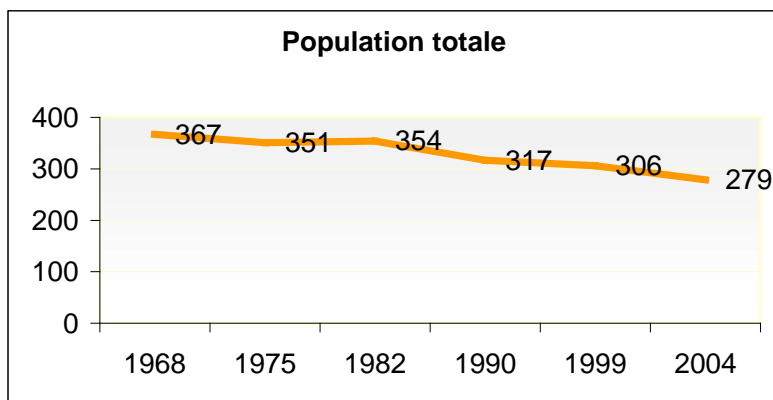
A noter que le canton de MORTEAUX-COULIBOEUF a, tout canton confondu, la plus faible densité démographique du département avec 24 habitants par km².

Cette population est inégalement répartie. Elle est concentrée en zone de vallée sur deux espaces bâtis : le bourg et Macé. A l'inverse, la zone de plateau apparaît comme un désert humain.

Une population en baisse

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population totale	367	351	354	317	306	279
Evolution en valeur absolue	-	- 16	+ 3	- 37	- 11	- 27
Evolution en %	-	- 4,36	+ 0,85	- 10,45	- 3,47	- 8,8

Source INSEE – RGP 1999 et recensement 2004



Après avoir connu une brève période au cours de laquelle le nombre de ses habitants s'était maintenu (1975-1982), la commune de JORT voit de nouveau sa population évoluer à la baisse. Cette baisse est conséquente. La commune a perdu 75 habitants soit 21 % de sa population depuis 1982.

L'évolution démographique de la commune de JORT entre 1990 et 1999 est cependant semblable à celle du canton. Le canton de MORTEAUX-COULIBOEUF, déjà faiblement peuplé, a en effet perdu 75 habitants au cours de cette période.

Un déficit migratoire continu

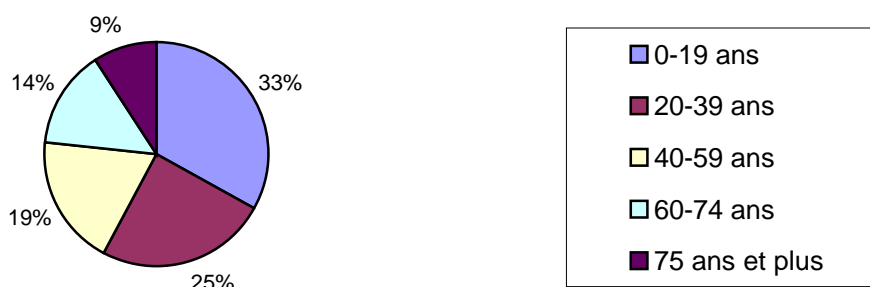
Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Mouvement naturel	+ 19	- 8	+ 4
Solde migratoire	- 16	- 29	- 15

Source INSEE – RGP 1999

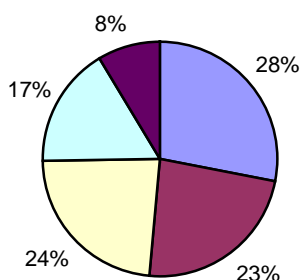
La baisse de population s'explique en grande partie par un déficit migratoire continu depuis plus de 30 ans. Pendant la même période, le mouvement naturel a connu une évolution variable pour ne pas dire contrastée. De 1975 à 1982, le mouvement naturel nettement positif a compensé le déficit migratoire. Au cours de la période intercensitaire suivante, l'excès de décès sur les naissances a amplifié la baisse de population de la commune. Depuis 1990, le mouvement naturel, de nouveau positif, ne parvient pas à inverser la tendance démographique.

Un vieillissement de population modéré

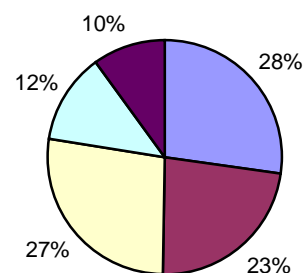
1982



1990



1999



Source INSEE – RGP 1999

Contrairement à la majorité des communes rurales du département, la population de JORT vieillit peu jusqu'en 1999.



La part des classes d'âge jeunes se maintient (51,3 % de la population en 1990, 50,3 % en 1999).

La part des classes âgées (60-74 ans et 75 ans et +) est en baisse (nombreux départs de la commune d'habitants ayant atteint l'âge de la retraite).

Les 40-59 ans représentent la plus nette progression depuis 1982 (+ 17 individus, soit + 8,45 %).

En effet, entre 1999 et 2004, le vieillissement semble s'accroître. La part des classes d'âges jeunes commence à fléchir alors que celle des 60 ans et + se maintient. La part des 40-59 ans poursuit sa nette progression. Elle représente plus d'un tiers de la population en 2004.

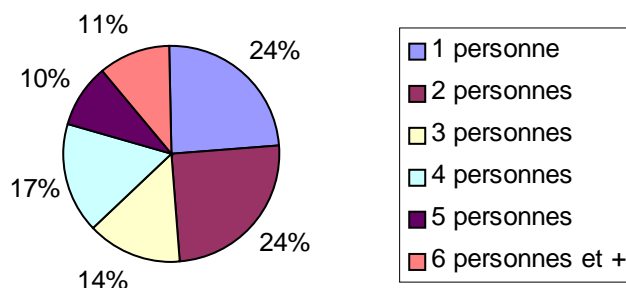
La part des ménages dont la personne de référence est active, ainsi que le taux d'activité sont en net recul (respectivement - 8 et - 6 %), confirmant ce vieillissement. Cependant, le départ des plus âgés vers des communes dotées d'une offre de commerces et de services complète fait que la part des 60 ans et + n'augmente.

Des ménages stables en nombre mais réduits en taille

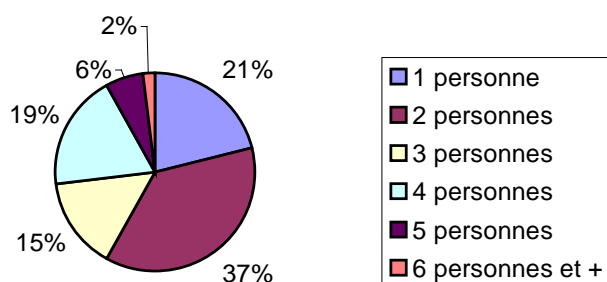
Année	1982	1990	1999	2004
Nombre de ménages	117	119	116	116
Taille moyenne des ménages	3,02	2,67	2,64	2,40

Source INSEE – RGP 1999 et 2004

Profil des ménages en 1982



Profil des ménages en 1999



La taille moyenne des ménages est en baisse constante depuis 1975.

Les raisons :

- la nette régression du nombre de familles nombreuses (5-6 personnes et +), soit – 8 familles entre 1990 et 1999. Ceci est toutefois conforme à la tendance nationale
- le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation qui y est lié.

En contrepartie, le nombre de ménages avec 1 ou 2 enfants augmente entre 1990 et 1999 : phénomène de décohabitation des familles nombreuses (+ 9 familles).

Après avoir diminué entre 1990 et 1999 (- 8 ménages) les ménages composés d'une personne seule évoluent à nouveau à la hausse. Leur part progresse passant de 20,7 % en 1999 à 23,3 % en 2004.

Un canton qui se vide de ses habitants

En l'espace de 17 ans (1982-1999), le canton de MORTEAUX-COULIBOEUF a perdu 177 habitants, soit 4 % de sa population. Déjà peu peuplé (25,2 habitants/km² en 1982), ce canton rural, dont la commune la plus importante est VENDEUVRE avec 734 habitants, semble frappé par le phénomène de la désertification des campagnes.

Dans ce contexte local peu favorable, seules les communes de VENDEUVRE et LOUVAGNY semblent épargnées avec une population en augmentation constante depuis 1982 (respectivement + 28 et + 11 habitants).

Cette nette baisse s'accompagne d'un vieillissement accéléré de la population. Entre 1982 et 1999, le canton a perdu 429 « jeunes » de 0 à 39 ans et gagné 61 personnes âgées de 60 ans et +.

Les raisons

Départ des jeunes en quête d'un emploi.

Vieillesse sur place des classes d'âge intermédiaires (les 20-39 ans de 1982).

LOGEMENT

Absence de constructions neuves : un parc ancien qui vieillit

Année	1975	1982	1990	1999	2004
Parc de logements	136	145	143	136	136

Source BDCOM 1999 (DRE Basse-Normandie) et 2004



Aucun logement construit depuis 1990.

2 logements sur trois sont antérieurs à 1915.

Conclusion

Le renouvellement du parc n'est pas assuré

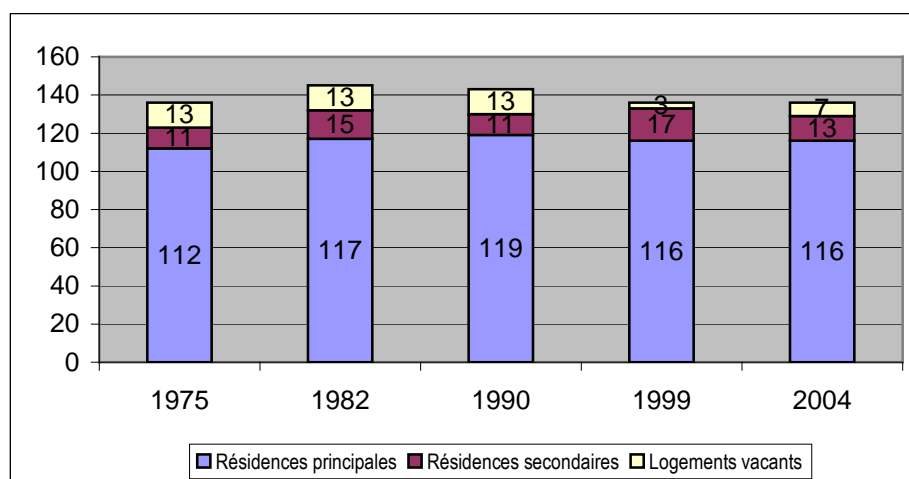
Le nombre total de logements diminue (- 7 logements depuis 1990)

Les demandes de logements ou de terrains reçues en mairie démontrent que la seule explication plausible à l'absence de construction neuve et la pénurie de terrain à bâtir mis en vente depuis 1982.

Les éventuels acquéreurs se sont tournés vers d'autres communes (**VENDEUVRE** : + 32 maisons depuis 1982, **PERRIERES** : + 15 maisons depuis 1982).

Un parc de logements à l'évolution stoppée, dominé par les résidences principales

Evolution du parc de logements



Source INSEE RGP 1999 et 2004

85 % du parc de logements de JORT est constitué de résidences principales (80 % pour l'ensemble des communes rurales du Calvados).

Cependant, à l'image du parc de logements le nombre de résidences principales est stationnaire depuis 1999 ainsi que le cumul résidences secondaires, logements vacants.

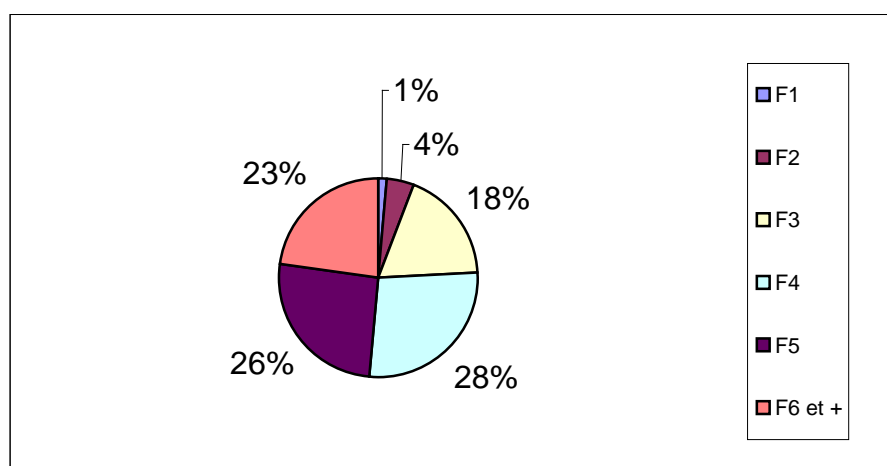
Depuis 1994, 12 permis de construire ont été déposés pour des réhabilitations ou agrandissements de maisons anciennes, dont certaines vacantes. Les quelques logements proposés à la vente sont repris aussitôt par de jeunes ménages avec enfants. En effet, alors que le parc immobilier n'a pas évolué, plus d'un quart des habitants de la commune ayant plus de 5 ans en 2004 n'y résidaient pas 5 ans plus tôt. Contrairement à ce que l'évolution démographique peut laisser penser cela témoigne d'un certain attrait de la commune.

Les trois logements vacants en 1999 sont, de surcroît, très anciens (antérieurs à 1948) et probablement vétustes (structures fragilisées, manque de confort).

ENJEU

L'essor démographique de JORT ne peut se faire qu'à partir d'un accroissement du parc immobilier par ajout de constructions neuves.

Des logements individuels de grande dimension



Source : RGP 1999

Le parc est constitué uniquement de logements individuels, pour la plupart de grandes dimensions (un seul F1). Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,5. En raison de la taille réduite des ménages, ceci se traduit par une sous occupation (nombre de personnes inférieur ou égal au nombre de pièces moins 2) pour 68 logements, soit plus de la moitié du parc. A l'opposé aucun logement n'est en suroccupation.

Ces chiffres sont toutefois conformes à ceux observés pour l'ensemble des communes rurales du Calvados.

Le manque de diversité du parc peut non seulement constituer un frein à l'accueil de nouveaux résidents (personnes âgées,...), mais également favoriser leur départ (logements mal adaptés parce que trop grands, avec étage,...).

Un parc confortable

$\frac{3}{4}$ du parc des résidences principales bénéficie de tout le confort (WC, salle d'eau, chauffage central).

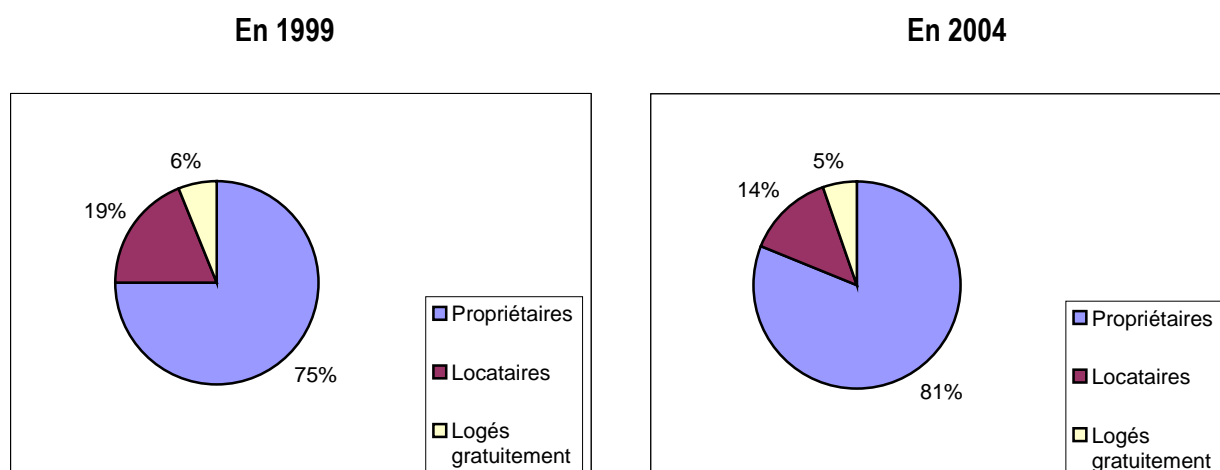
Deux résidences principales ne disposent d'aucun élément de confort.

Le chauffage central est l'élément de confort le plus souvent absent (dans 25 % des logements). Il est absent dans 28,5 % des logements de l'ensemble des communes rurales du Calvados.

Comparativement aux autres communes rurales du département, le niveau de confort des résidences principales de JORT peut être considéré comme satisfaisant. Il s'est considérablement amélioré au fil des ans. Entre 1990 et 1999, 14 logements supplémentaires ont été dotés d'une installation de chauffage central (il reste néanmoins inférieur au niveau de confort moyen du parc de résidences principales du département : 13,9 % de logements sans chauffage central).

Un majorité de propriétaires occupants

Statut d'occupation des résidences principales



Source : RGP 1999 et 2004

La proportion de propriétaires occupants déjà importante en 1999, tout en étant conforme à la moyenne départementale pour les communes rurales (74,56 % à cette date) continue d'augmenter.

La proportion de logés gratuitement (5,2 % à JORT en 2004) est nettement supérieure au taux moyen sur le département pour les communes rurales (qui est de 3,94 % en 1999). Ces derniers occupent souvent des petits logements (2 en F2 et 2 en F3).

La commune compte 2 logements locatifs conventionnés de l'OPAC. Le parc locatif communal est constitué de trois logements, dont un logement de fonction pour l'instituteur au-dessus de la salle de classe.

Un marché immobilier local conforme à la tendance nationale

Conformément à la tendance nationale, les prix de l'immobilier ont grimpé sur le secteur.

Les raisons

Contexte national actuel favorable à la construction neuve : conditions bancaires intéressantes (faibles taux d'intérêt, prêts à taux 0 %)

Contexte local : la rareté des biens mis en vente entraîne un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Dernièrement, la commune a reçu 10 demandes de terrains constructibles pour 5 terrains proposés, ainsi que 10 demandes de location.

Prix du foncier sur JORT : 10 à 15 €/m².

Prix des logements varient suivant la nature du bien vendu (1 bien en vente sur JORT actuellement : maison préfabriquée F3 sur petit terrain, sans chauffage central pour 66 700 €).

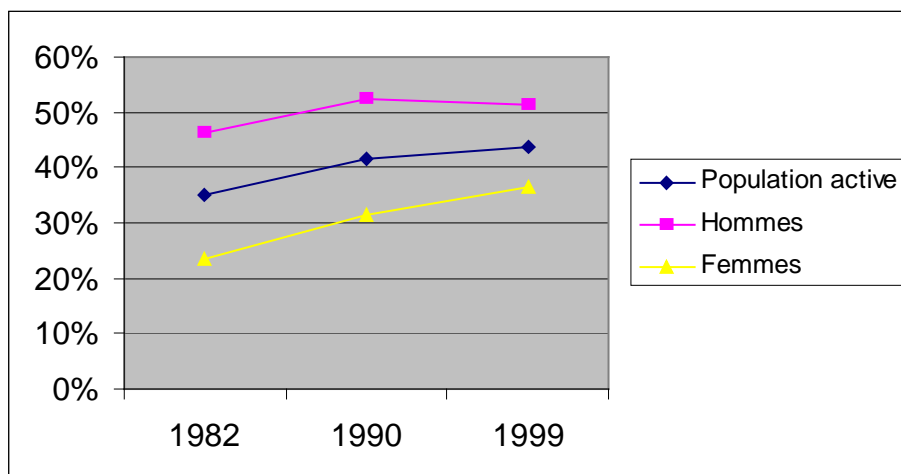
ACTIVITES ECONOMIQUES

Un taux d'activité en légère baisse

■ Evolution du taux d'activité

	1982		1990		1999		2004	
	Population active	Taux d'activité	Population active	Taux d'activité	Population active	Taux d'activité	Population active	Taux d'activité
Population active totale	124	35,02 %	132	41,64 %	134	43,79 %	119	42,65 %
Hommes	83	46,37 %	81	52,26 %	77	51,33 %	nc	nc
Femmes	41	23,43 %	51	31,29 %	57	36,54 %	nc	nc

Source : RGP 1999 et 2004



Le taux d'activité déjà réduit en 1999 ; il est inférieur au taux d'activité départemental à la même date (44,75 %) ; diminue, depuis, en lien avec le vieillissement de la population (nombreux départs à la retraite).

L'augmentation de ce taux jusqu'en 1999 était due à l'entrée sur le marché du travail d'un plus grand nombre de femmes.

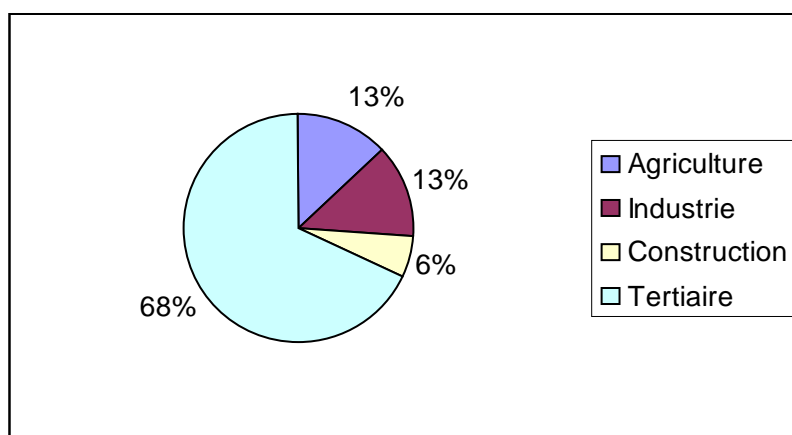
Chômeurs	Nombre	% population active
1999	20	14,92 %
1990	21	15,90 %
1982	14	11,29 %
2004	14	11,8 %

Source : RGP 1999 et 2004

En raison du départ de nombreux jeunes en quête d'un premier emploi, le taux de chômage baisse sur la commune. Il devrait être à présent inférieur à celui du département.

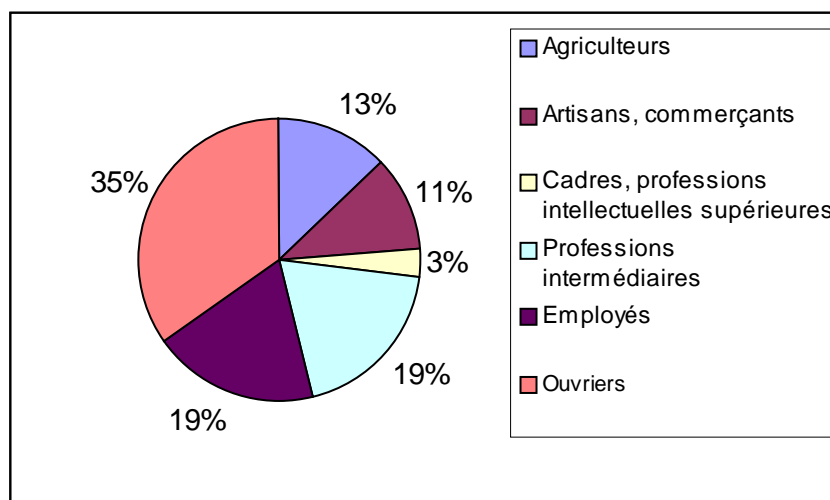
Un secteur tertiaire dominant

Répartition de la population par secteur d'activité économique en 1999



Source : INSEE RGP 1999

Représentation des catégories socioprofessionnelles en 1999



Source : INSEE RGP 1999

En 1999, plus de la moitié des actifs travaillent dans le domaine tertiaire. Seulement 13 % travaillent dans l'agriculture.

Les ouvriers représentent un peu plus d'un tiers des actifs ayant un emploi en 1999. Les cadres sont faiblement représentés.

Des emplois toujours présents sur la commune

En 1999, 1/3 des actifs qui résident à JORT travaillent à JORT (seulement 1 sur 5 en moyenne pour les communes rurales du Calvados). Leur nombre et leur proportion ne cessent de baisser (- 14 depuis 1982, soit - 13,7 %).

Sur les 72 emplois de la commune en 1999, 32 sont occupés par des actifs qui résident sur des communes alentours.

La commune de JORT ne se trouve pas sous l'influence d'un pôle économique dominant (éloignement de Caen). Les actifs ne travaillant pas sur JORT vont travailler sur diverses communes (essentiellement Falaise, Saint-Pierre-sur-Dives, Caen, Bayeux). Certains parcourent de longues distances.

Une activité artisanale et commerciale en déclin

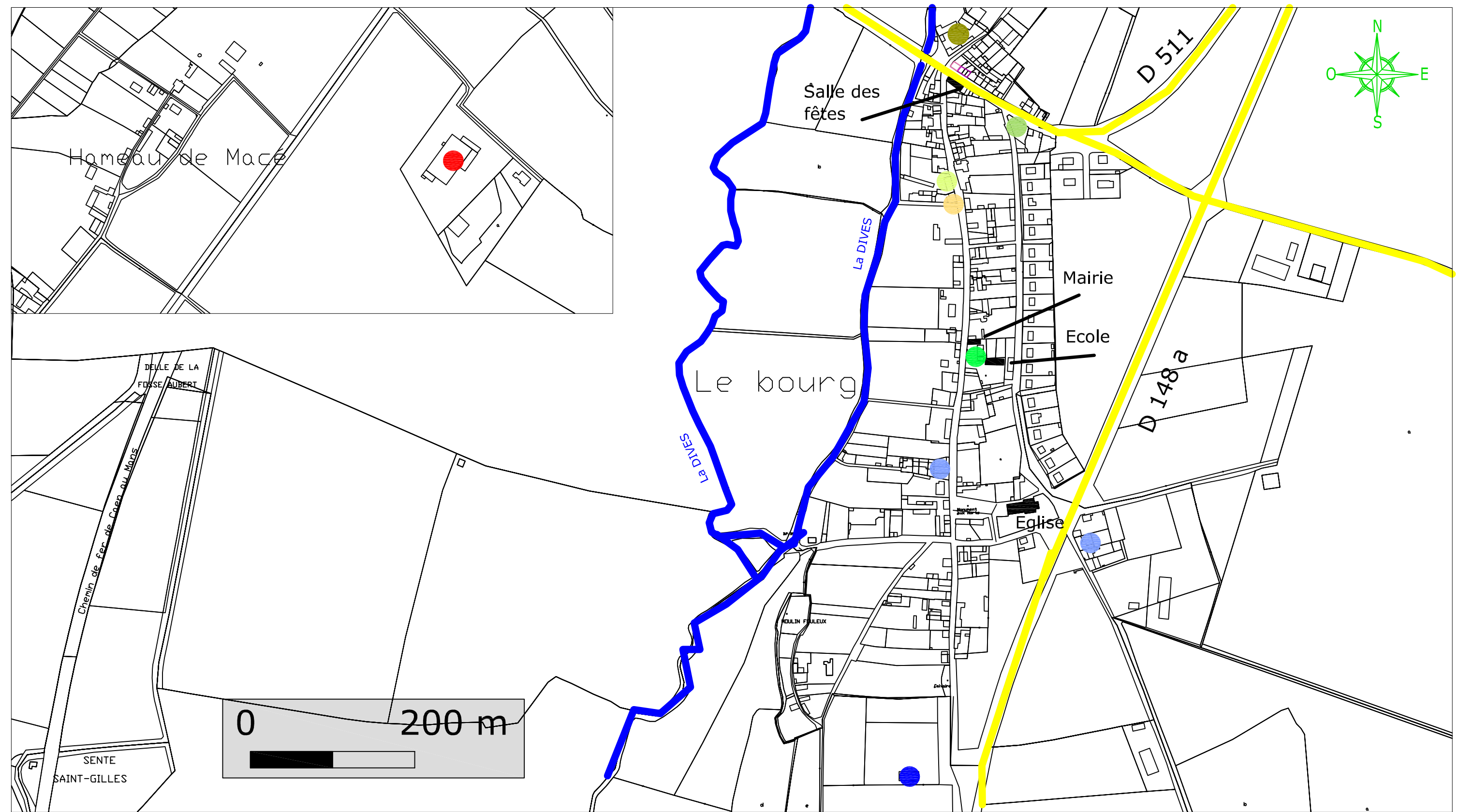


JORT a compté jusqu'à plus de 20 artisans et commerçants. Outre la situation géographique de JORT (proximité d'un pont sur la Dives), la station de chemin de fer a certainement contribué à l'essor des activités de la commune.

Depuis 1980, les commerces ferment les uns après les autres.

L'amélioration des conditions de circulation a modifié les habitudes. A présent, quelques communes concentrent emplois, commerces et services. Les achats s'effectuent sur les lieux de travail avec l'émergence de nombreuses surfaces commerciales proposant une offre complète à la périphérie des villes (Saint Pierre sur Dives et Falaise).

LES SERVICES ET COMMERCES



LEGENDE

ENTREPRISE/ARTISANAT

- Entreprise de travaux publics
- Transporteur
- Artisan plombier
- Producteur de fleurs coupées

COMMERCES

- Boulangerie avec point poste
- Réparation et vente de motos
- Réparation et vente de matériel agricole

SERVICES

- Salle de danse privée

En 2004, l'activité commerciale est extrêmement réduite. En dehors des commerces de première nécessité, seuls subsistent un commerce spécialisé dans la vente et l'entretien de matériel agricole (à Macé), dont le rayonnement dépasse les limites communales, un commerce spécialisé dans la vente de fleurs coupées (Rue Paul Duhomme) et un vendeur de fioul domestique.

Le seul commerce d'alimentation (boulangerie) qui subsiste doit sa survie au rachat du fond par la municipalité en 2004.

Le bar restaurant (rue des Ponts) est fermé définitivement depuis juin 2002 (aucun repreneur). Les nouveaux propriétaires l'occupent à titre d'habitation.



Bar-restaurant de la rue des Ponts

Deux commerçants ambulants (poissonnier et boucher-charcutier) sillonnent une fois par semaine la commune et compensent partiellement ce manque, notamment vis-à-vis des personnes ayant des difficultés pour se déplacer (personnes âgées, sans véhicule,...).

Aujourd'hui, la plupart des achats sont effectués sur les villes de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et FALAISE pour l'alimentation, CAEN et LISIEUX pour le gros équipement.

L'activité artisanale, dont le rayonnement dépasse le cadre communal, est également menacée. La commune compte :




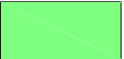


- deux plombiers dont un également chauffagiste,
- un peintre,
- un transporteur routier,
- une entreprise de travaux publics,
- un réparateur motos (implantation récente 2004).

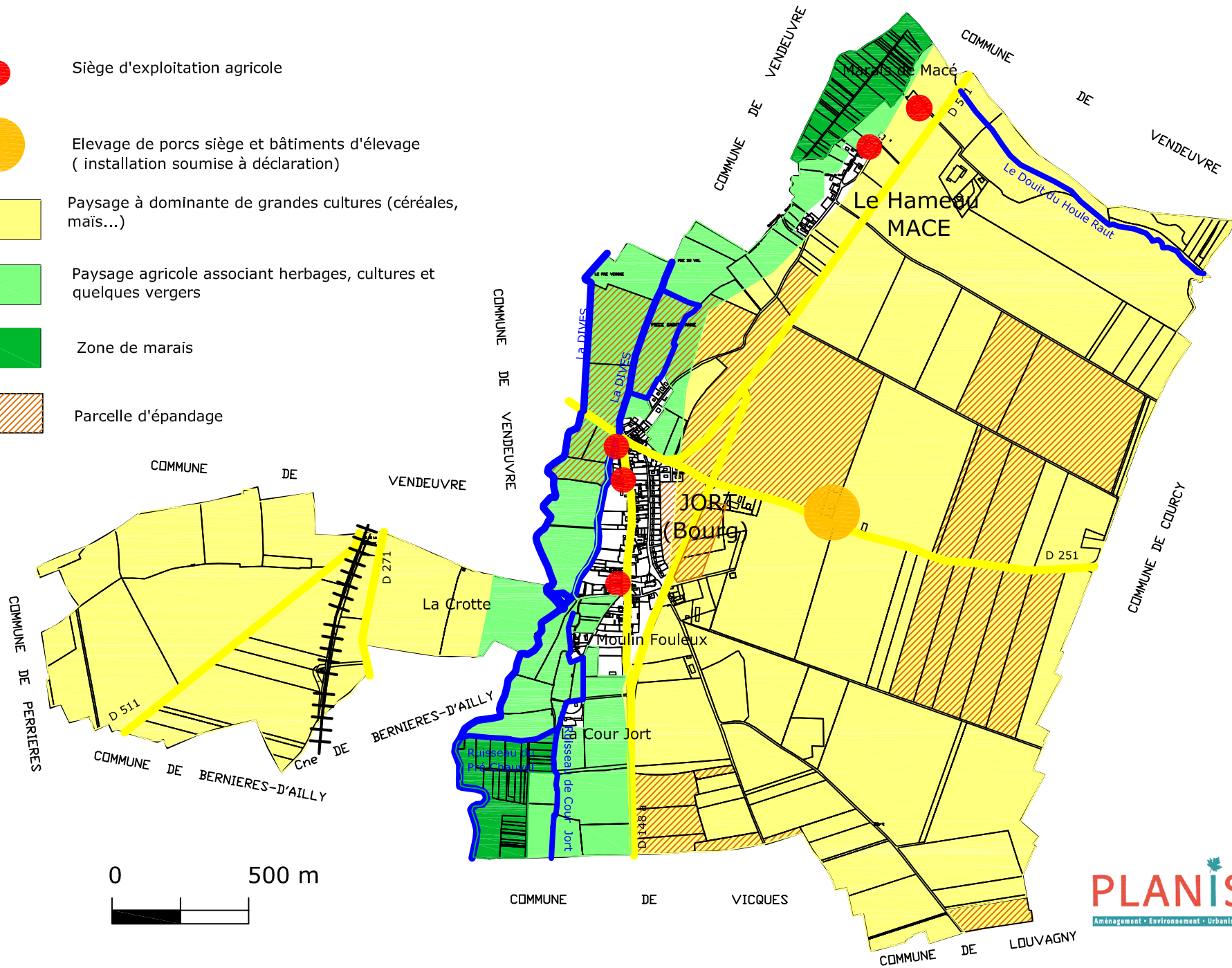
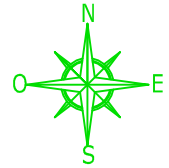
Pour diverses raisons, l'avenir sur JORT de ces deux dernières entreprises n'est pas assuré. L'entreprise de transport située à la sortie sud du bourg (à proximité d'habitations) nécessiterait d'être transférée dans un secteur plus approprié (zone industrielle ou artisanale) à l'exercice de son activité : gêne mutuelle avec les riverains du fait du stockage de combustibles et de la circulation de camions.

ENJEU

Maintenir voire développer l'activité artisanale et commerciale existante.

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LES TYPES DE CULTURES

-  Siège d'exploitation agricole
-  Elevage de porcs siège et bâtiments d'élevage (installation soumise à déclaration)
-  Paysage à dominante de grandes cultures (céréales, maïs...)
-  Paysage agricole associant herbages, cultures et quelques vergers
-  Zone de marais
-  Parcelle d'épandage



De grandes exploitations agricoles très mécanisées

Le remembrement (vers 1960 sur JORT), ainsi que la mécanisation des exploitations ont contribué à l'augmentation de la taille des parcelles et à la concentration des exploitations. Il en résulte une baisse significative de la main d'œuvre agricole : celle-ci représente, aujourd'hui, moins d'1/3 des emplois sur la commune.

Les petites exploitations spécialisées dans l'élevage laitier ont disparu. Quelques pâturages et vergers subsistent uniquement dans la vallée (entre Macé et le bourg, entre le bourg et la Cour Jort). Les cultures céréalières (blé, orge,...) et les cultures industrielles (lin, colza, betteraves sucrières, tournesol) dominent l'activité agricole.

Actuellement, il ne reste plus que 5 exploitations sur la commune. Ces exploitations sont de grandes dimensions. Leur surface agricole utilisée moyenne est de **106 hectares**, soit largement supérieure à la moyenne départementale qui est de 73,9 hectares. La SAU communale est elle-même très importante : **613 hectares, soit 93,16 %** du territoire communal. A titre de comparaison, la moyenne départementale est de 79,80 % en 2002. Elle bénéficie de la très faible consommation d'espace des zones urbanisées : concentration du bâti sur le bourg et au hameau Macé.



3 des 5 exploitants en activité sont âgés (+ de 55 ans). Leurs exploitations ne seront, semble-t-il pas reprises par leurs enfants, mais par d'autres agriculteurs déjà en activité.

Le phénomène de concentration des exploitations perdure sur JORT (exploitations toujours plus grandes et moins nombreuses). Toutefois, l'activité agricole bénéficie de sols de bonne valeur agronomique et reste viable.

Une installation agricole est classée en installation soumise à déclaration. Il s'agit de l'élevage de porcs du GAEC des Marais aux « Carrières Collinet ». Un bâtiment (future stabulation) est actuellement en cours d'édification.

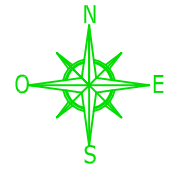
Un périmètre de non constructibilité en particulier pour les habitations occupées par des tiers est délimité autour de ces bâtiments (rayon de 100 m). Situés sur le plateau, suffisamment à l'écart des zones résidentielles, ils n'empêcheraient pas une éventuelle extension modérée du bourg vers l'est.

Par contre, des parcelles d'épandages situées à proximité immédiate du bourg, pourrait disparaître sous l'effet de l'extension de l'urbanisation de ce dernier.


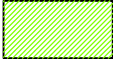



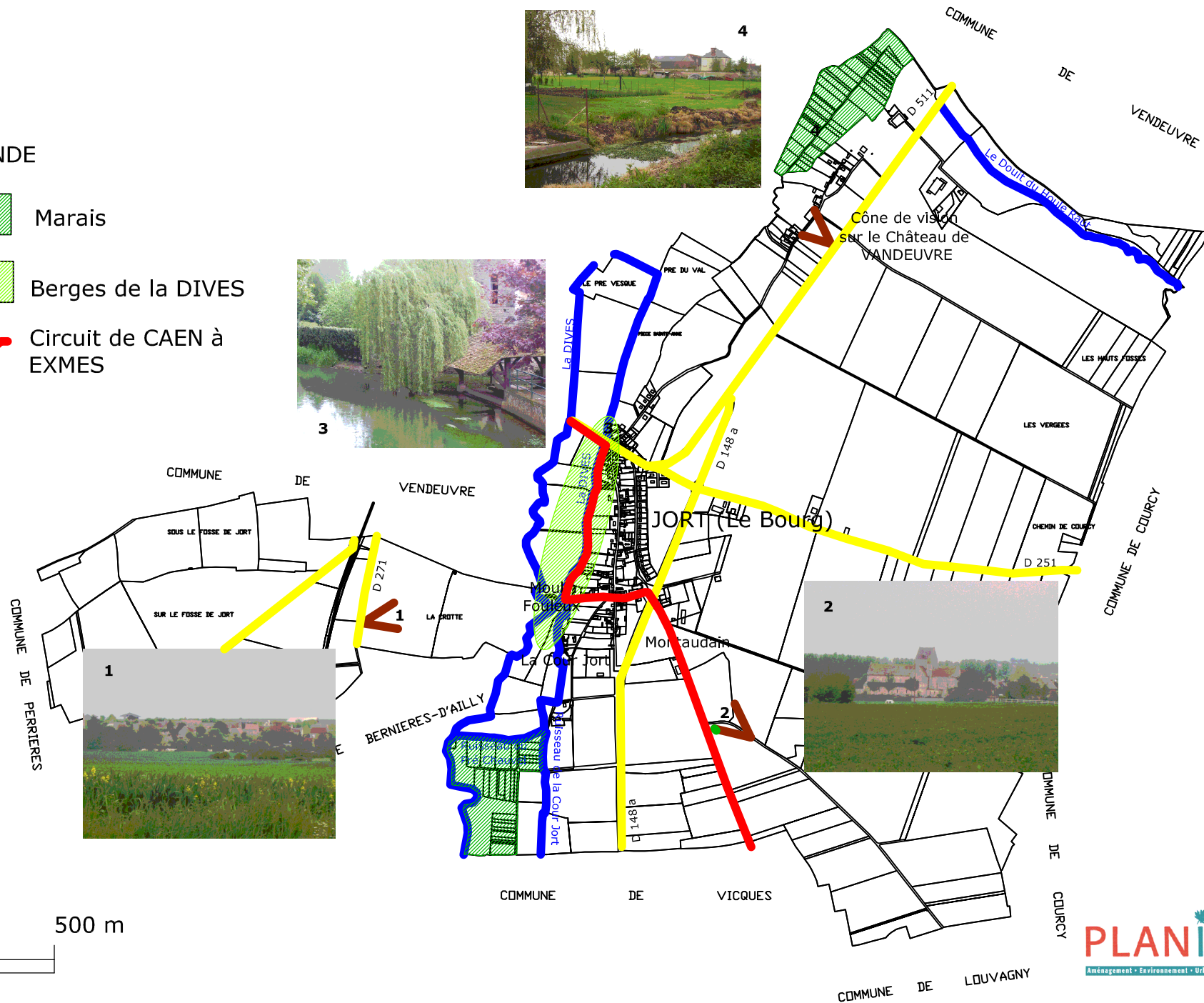
Stabulation du GAEC des Marais
aux « Carrières Collinet »

LES INTERETS TOURISTIQUES DE JORT



LEGENDE

-  Marais
-  Berges de la DIVES
-  Circuit de CAEN à EXMES



D'une manière plus générale, il faudra impérativement tenir compte de l'activité agricole et veiller à localiser les futures zones constructibles de sorte à assurer son maintien.

ENJEU

Eviter une urbanisation consommatrice d'espace, défavorable à l'activité agricole.

Une attractivité touristique limitée

La commune de JORT possède quelques atouts sur son territoire :

- Cours d'eau : La Dives, intéressante d'un point de vue piscicole et pour les paysages de vallée.
- 2 marais, JORT et MACE, aux écosystèmes riches (faune et flore).
- La commune est parcourue par un sentier pédestre : le Chemin des Ponts de JORT, qui emprunte le tracé de l'ancienne voie gallo-romaine CAEN-EXMES.
- La commune possède également du patrimoine bâti intéressant :
l'église Saint- Gervais et Saint Protais, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du 18 mars 1927,
de remarquables spécimens d'architecture traditionnelle locale datant des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles : manoir de Beaurepaire, manoir de Macé, ferme de la Cour Jort,..., ainsi que de nombreux vestiges archéologiques.



Marais de Jort

La commune de JORT est située à proximité de sites touristiques : château de VENDEUVRE, château de FALAISE,...

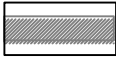


Point faible : En dehors des résidences secondaires, la commune ne dispose d'aucune structure d'hébergement saisonnière.

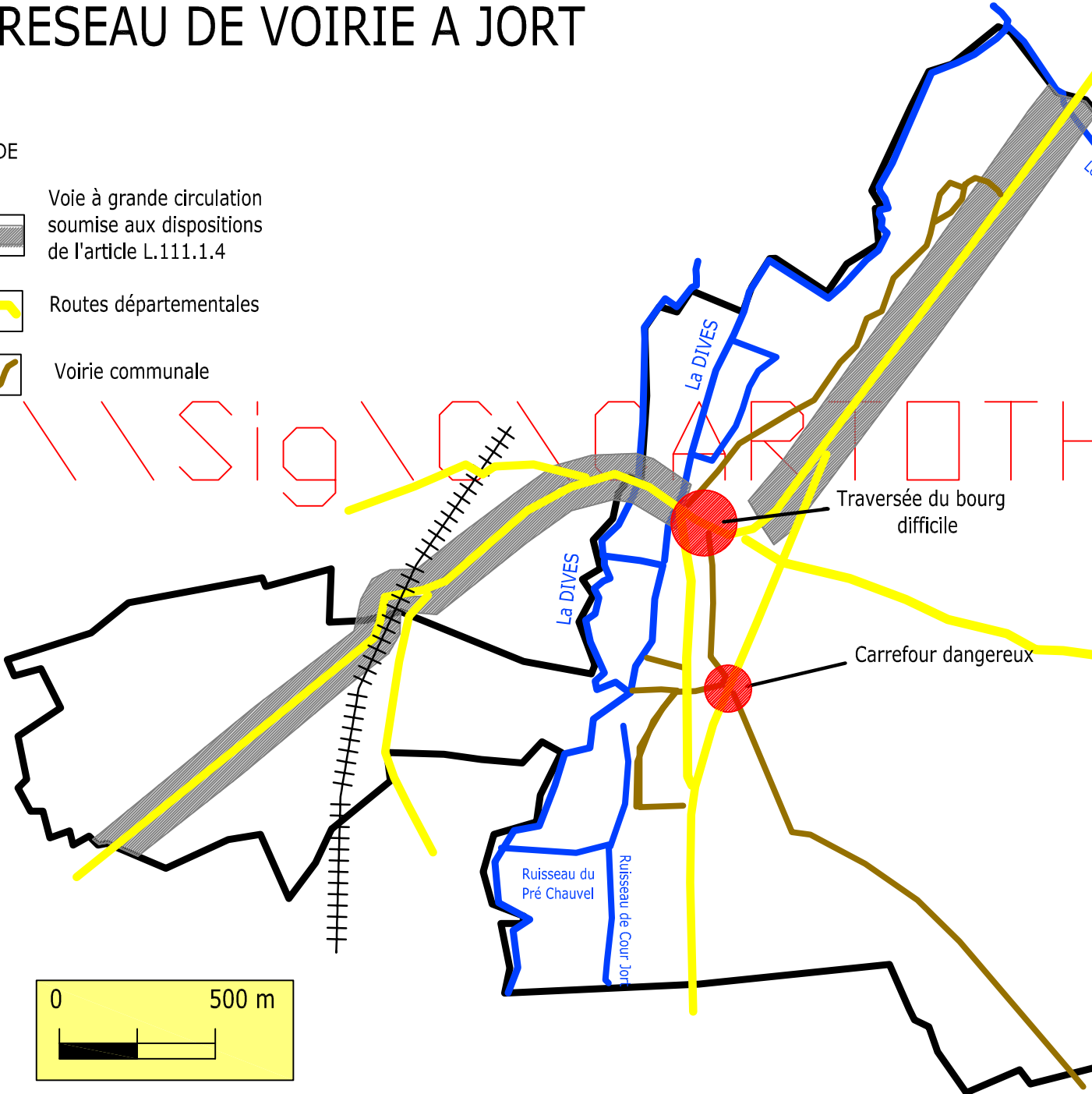
ENJEU

Favoriser le développement de l'activité touristique.

LE RESEAU DE VOIRIE A JORT

LEGENDE

-  Voie à grande circulation soumise aux dispositions de l'article L.111.1.4
-  Routes départementales
-  Voirie communale



RESEAUX, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS

Une position de carrefour routier

Le bourg de JORT occupe une position de carrefour. Plusieurs départementales s'entrecroisent à cet endroit : la D 511 (LISIEUX-TINCHEBRAY), la D 271 (ECAJEUL-MORTEAUX-COULIBOEUF), la D 251 (ROUVRES au BILLOT/JORT), la D 148 (SAINT-PIERRE-SUR-DIVES/ECOUCHE). Une autre longe le territoire communal au Fossé de Jort : la D 242 (JORT-USSY). En tout, ce sont 5 km de voirie départementale qui traversent le territoire communal contre 6 km de linéaire de voirie communale.

Deux axes sont très fréquentés :

- D 511 (4 000 véhicules par jour),
- D 148 (1 700 véhicules par jour).

Si depuis 1970, année de l'ouverture de la déviation (la D 148 a), une partie du trafic en transit empruntant la D 148 ne traverse plus le bourg, il n'en est toujours pas de même pour la D 511.

Cet axe, classé à grande circulation supporte un trafic appelé à s'accroître (raccordement du secteur sur A88)*. Il présente un réel danger en terme de sécurité routière dans sa traversée du bourg. Une forte proportion de poids lourds l'emprunte. La configuration des lieux n'est pas adaptée à leur gabarit : voirie et ponts trop étroits, maisons d'habitation sans recul par rapport à l'alignement de la voie, absence de stationnement, gabarit limité sous la voie ferrée Caen-Tours, courbe en légère déclivité à l'entrée est du bourg (vitesse et mauvaise visibilité).

**Suivant la loi du 02/02/95 relative au renforcement de la protection de l'environnement, notamment son article 52 codifié à l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie en dehors des espaces urbanisés de la commune.*



Traversée du bourg par la D 511



D 148a à hauteur du hameau Montaudain

Pour remédier à ce sentiment d'insécurité, la D 511 fait l'objet de travaux de sécurisation.

Un recalibrage de chaussée avec amélioration des carrefours (meilleure lisibilité) est en cours entre JORT et SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (2004).

Un projet de déviation de JORT est à l'étude depuis 2002. Les recherches de tracé en cours depuis 2004 font passer cet axe à l'est du bourg de Jort. Plusieurs variantes sont à l'étude et font l'objet de réunions de concertation avec les élus de la commune, les exploitants agricoles et les riverains. La commune de Bernières d'Ailly vient de délibérer en faveur d'une variante. Le choix de la commune de Jort qui n'a pas encore délibéré se porterait sur une variante passant entre Montaudain et les bâtiment agricoles situés le long de la RD251 avant de rejoindre le tracé actuel de la RD511 entre le bourg et l'embranchement RD511 et RD148a, annihilant les possibilités d'extension du bourg dans le triangle RD511, RD148a, RD251. Les validations communales doivent cependant faire l'objet d'une validation du Conseil Général pour que le tracé définitif soit arrêté (plans non fournis, le Conseil Général réclamant la plus grande confidentialité sur ceux ci et de n'en faire aucun usage public).

La commune possède peu de Voies Communales (\approx 6 km), la plus longue étant la VC n° 3 de JORT à LOUVAGNY, les autres sont la VC n° 102 de la Cour Jort, la VC n° 105 de l'Abreuvoir, la VC n° 301 de VENDEUVRE à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES, la VC n° 101 des 4 maisons, la VC n° 201 Chemin de Macé, la VC n° 104 de JORT à MACE. Elles se caractérisent par l'é étroitesse de leur chaussée. Elles sont souvent prolongées par un chemin rural (CR).

Les autres voies sont répertoriées en chemins ruraux (sur les 17 qui parcourent le territoire communal, peu sont couverts d'un enrobé) ou en rues dans le bourg (rue Albert Guillain, rue de la 1^{ère} DB Polonaise).

Le CR dit de la Cour Jort est à remettre en état. Un élargissement de cette voie serait souhaitable.




ENJEU

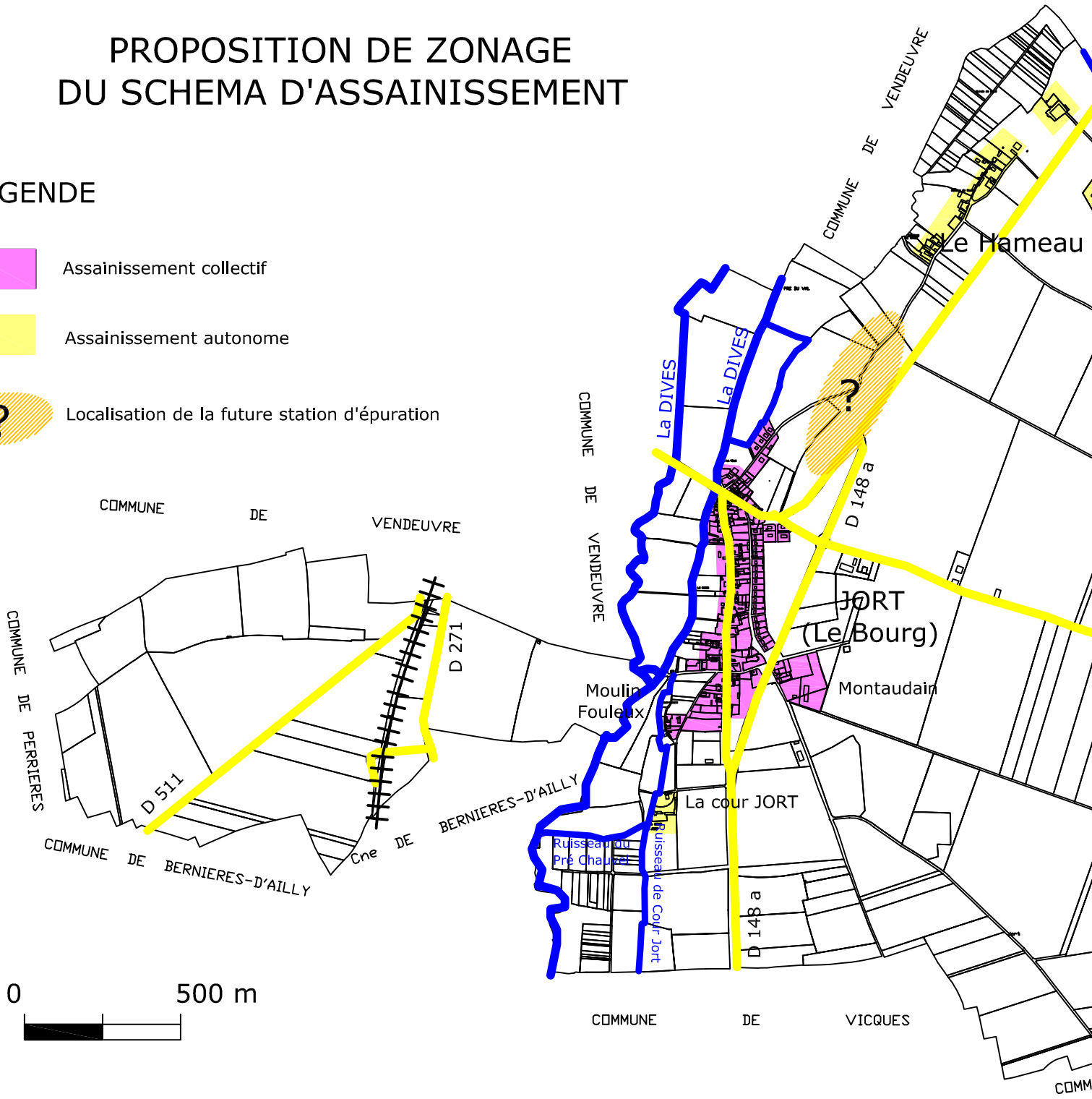
Sécuriser le bourg :

- éloigner le trafic de transit (D 511 et D 148a) du bourg,
- limiter et sécuriser les accès sur les axes fréquentés,
- prévoir des espaces de stationnement.

PROPOSITION DE ZONAGE DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT

LEGENDE

-  Assainissement collectif
-  Assainissement autonome
-  Localisation de la future station d'épuration



Des réseaux actuellement suffisants

■ Un réseau électrique basse et moyenne tension

La commune de JORT est alimentée par un réseau basse et moyenne tension. La commune possède 3 transformateurs (1 à Macé, 2 dans le bourg). Le sud du bourg se situe en bout de réseau. Lors de la définition des nouvelles zones constructibles, il conviendra de vérifier si ces réseaux seront suffisants pour supporter de nouvelles constructions.

■ Un réseau d'eau géré par la SAUR (cf. plan en annexe)

Il est actuellement suffisamment dimensionné notamment sur Macé et la rue Paul Duhomme (centre bourg ; canalisations de 100 et 125 mm de diamètre). Néanmoins, des extensions ou renforcements sont à prévoir pour pouvoir alimenter des éventuelles nouvelles constructions à la périphérie du bourg (75 mm de diamètre le long du chemin dit de la Cour Jort et 63 mm de diamètre sur le chemin aux ânes). Absence d'alimentation entre la Rue A. Guillain et la RD148a. D'après les derniers prélèvements effectués, l'eau est de bonne qualité. En outre, d'après le Syndicat de production d'eau potable Sud Calvados, les réserves seraient suffisantes pour satisfaire à un développement raisonné de l'habitat sur la commune.

Un zonage d'assainissement récent

Réalisé dans le cadre du SIVOM de Couliboeuf, celui-ci prévoit un assainissement collectif dans le bourg, au « Moulin fouleux », et au hameau Montaudain. La taille réduite des parcelles et la proximité de la Dives ne permettent pas un assainissement autonome dans de bonnes conditions au sein du bourg. Le hameau Macé et les écarts (ferme de M. PETITON, Etablissement RUAULT et la Cour de Jort) resteront en assainissement individuel.

Pour les zones prévues en individuel, les capacités réelles d'absorption du sol sont à prendre en considération. Des études préalables à la parcelle devront être menées avant toute implantation nouvelle.

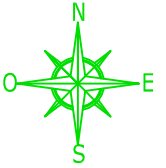
La définition des zones constructibles devra tenir compte de ces éléments.




ENJEU

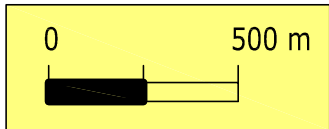
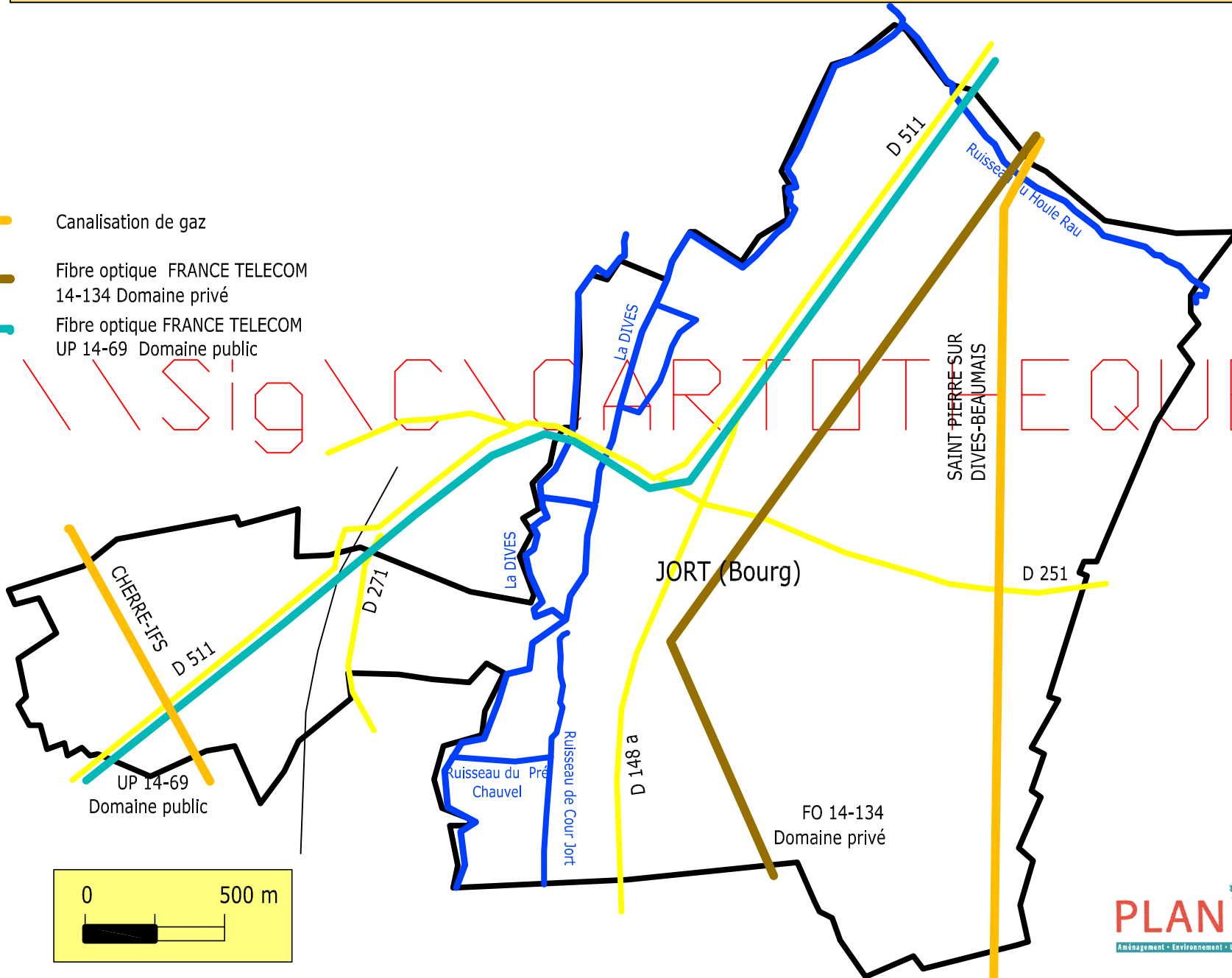
L'urbanisation est à privilégier dans les secteurs en assainissement collectif.

La station d'épuration de type biodisque, source de nuisances olfactives est à maintenir à une distance minimale de 100 m des premières habitations (voir localisation sur le plan).

LES SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS



-  Canalisation de gaz
-  Fibre optique FRANCE TELECOM 14-134 Domaine privé
-  Fibre optique FRANCE TELECOM UP 14-69 Domaine public



Des servitudes d'utilité publique traversent le territoire communal

Des servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources affectent l'utilisation du sol. La carte communale doit en tenir compte lors de la définition du zonage.

1. Une canalisation de transport de gaz SAINT-PIERRE-SUR-DIVES/BEAUMAIS de diamètre 150. (**Bande inconstructible de 8 mètres de large**). Elle traverse l'est du territoire communal, espace exclusivement agricole et n'aura donc aucune incidence sur le développement des espaces bâtis.
2. Une canalisation de transport de gaz CHERRE (72)-IFS de diamètre 500. Elle traverse le territoire communal au niveau du Fossé de Jort, espace non bâti. (**Bande inconstructible de 10 mètres de large**). Par conséquent, elle n'aura au même titre que la précédente, aucune incidence sur le développement de ces derniers.

Pour les constructions situées à proximité des bandes inconstructibles une demande d'autorisation doit être formulée auprès des services techniques de Gaz de France.

3. Un câble fibre optique 14 -134 France Telecom. Il traverse le territoire communal suivant un axe nord-sud. Il passe à proximité du hameau Montaudain qui marque l'entrée de bourg sur le VC n° 3 de JORT à LOUVAGNY puis traverse des parcelles cultivées.
4. Des câbles régionaux 14/69. Ils suivent la RD 511.
5. La ligne ferroviaire CAEN-LE MANS-TOURS. Elle traverse le territoire communal sur 700 mètres suivant un axe Nord-sud entre le lieu-dit « Fossé de Jort » et le bourg. Une gare désaffectée située à « Pont » sur la commune de VENDEUVRE (à moins d'1 km du bourg de JORT) desservait JORT. Aujourd'hui, la gare en service la plus proche est située à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (6 km).
Actuellement, aucune habitation n'est édiflée à proximité de cette voie dans sa traversée sur le territoire communal.
En raison des nuisances (bruit,...) que cela peut induire, il convient de proscrire toute implantation future dans cette zone.

Le domaine public ferroviaire est protégé par la servitude T1 instituée par la loi du 15/07/1845. Cette servitude, opposable aux tiers, devra être prise en compte dans la carte communale.

Un traitement des ordures ménagères assuré à l'échelle intercommunale

Le service est assuré par la Communauté de Communes des Trois Rivières (SAINT-PIERRE-SUR-DIVES). Celui-ci assure la collecte et le traitement. Les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine. Il n'existe pas de déchetterie sur la commune. Une déchetterie pour déchets verts est située à Escures-sur-Favières (≈ 7 km). Un dépôt de tri sélectif est situé à la sortie sud du bourg (proximité des transports Houel).

Des équipements publics encore présents, des services fermés depuis peu (cf. carte p. 23)

■ Équipements scolaires et périscolaires

La commune de JORT possède **une école** qui fonctionne en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes de BERNIERES-D'AILLY et COURCY, plus VENDEUVRE à la rentrée 2004. Un ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général pour les enfants se rendant à BERNIERES-D'AILLY. L'unique salle de classe est divisée en trois sections (CE2, CM1, CM2).

Elle ne comportera plus que deux sections à la rentrée scolaire prochaine (les CE1 et CE2 étant groupés sur VENDEUVRE).

La commune possède également **une garderie et une cantine**. Pour la maternelle, les enfants se rendent soit à MORTEAUX-COULIBOEUF, soit à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (pas de ramassage scolaire). Les enfants poursuivent leur scolarité sur SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (collège) puis FALAISE (lycée). Les collégiens bénéficient d'un bus scolaire.

■ Équipements culturels et sportifs

La commune dispose d'une **bibliothèque** dont la fréquentation dépasse le cadre communal, d'une **salle municipale** qui sert de salle de réunion pour le club des anciens ou le catéchisme, d'une **salle des fêtes ou de loisirs** dont l'état est jugé médiocre, ainsi que d'un **terrain communal** aménagé sommairement en aire de jeux (buts de foot).

Le terrain communal communiquera prochainement avec la rue Paul Duhomme. La commune vient en effet d'acquérir une parcelle avec bâtiment qui le joute pour aménager un espace de stationnement et entreposer du matériel.

On peut également noter l'existence d'une **salle de danse** privée installée dans des locaux loués par la mairie (ancienne école). Cette activité a un rayonnement cantonal.

La salle des fêtes en alignement sur l'axe RD511 est particulièrement mal située : absence de stationnement et accès non sécurisé.

■ Services à la population

Les services à la population disparaissent progressivement. En 2004, la commune comptait encore une Poste et un médecin. La Poste a fermé définitivement ses portes en 2005. Certaines opérations postales sont désormais assurées par la boulangerie (Point Poste). Le médecin parti fin mars 2006 n'a pas trouvé de successeur.

■ Une vie associative dynamique

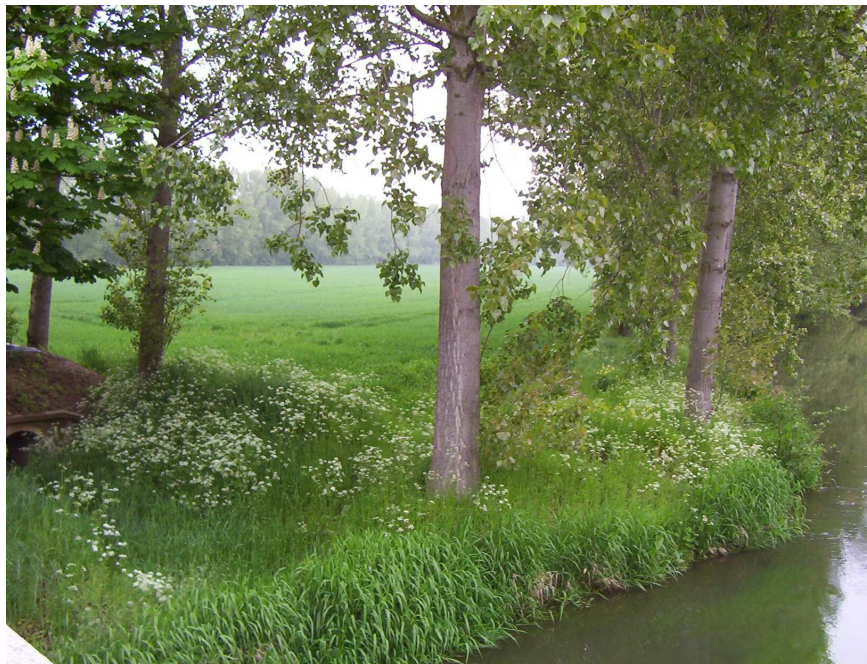
A l'image des équipements publics ou des services encore proposés à la population, la vie associative se maintient. Cinq associations existent sur la commune :

- association des aînés ruraux
- association des parents d'élèves
- comité des fêtes (organise une fête communale par an en juillet et une brocante a lieu en septembre)
- société de pêche
- société de chasse.

Une desserte assurée par les transports collectifs

La commune de JORT est desservie par le service de bus (bus vert) du Conseil Général (arrêt à JORT-Pont) : ligne FALAISE-SAINT-PIERRE-SUR-DIVES. La gare ferroviaire la plus proche est située à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (ligne CAEN-LE MANS-TOURS).

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

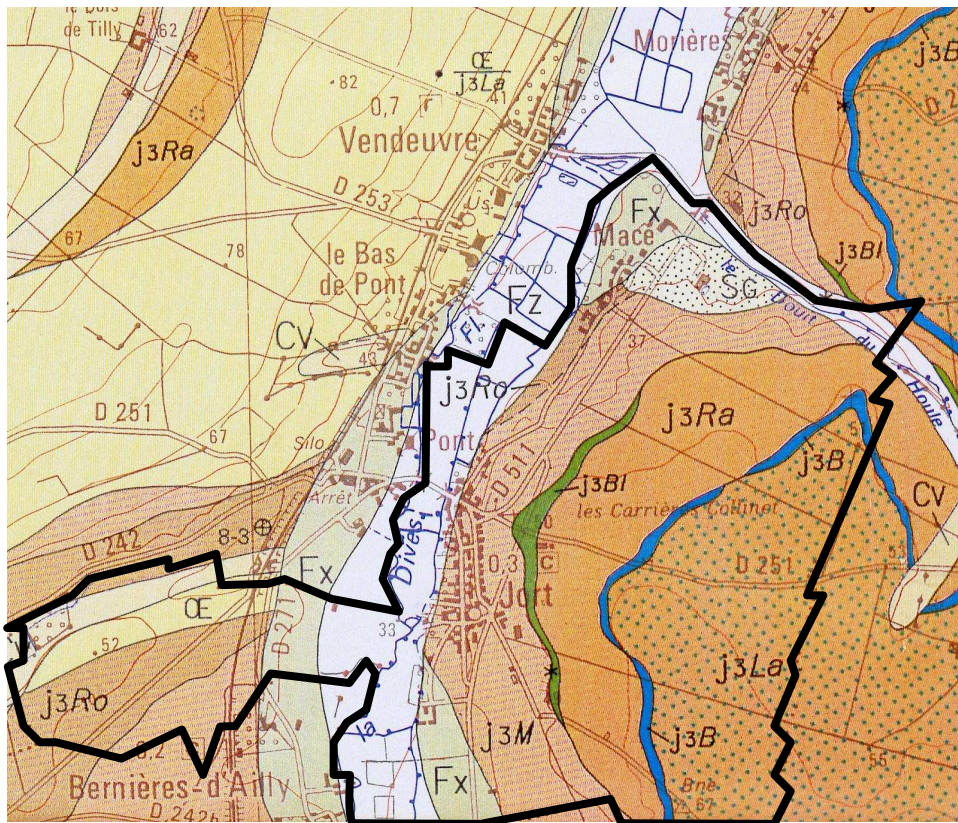


GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Géologie : des sols à dominante calcaire

Plusieurs couches se succèdent d'est en ouest.

Dans la vallée de la Dives et les basses terrasses situées à quelques mètres au-dessus du fonds de vallée (Macé, Cour Jort), les formations superficielles alluviales affleurent. Dès que l'on s'éloigne du cours d'eau, apparaissent les sols calcaires (calcaires oolithiques, à pelloïdes, de ROUVRES, de RANVILLE, de LANGRUNE,...). Les sols calcaires couvrent la quasi intégralité du territoire communal. A noter que les calcaires de RANVILLE et de LANGRUNE ont été exploités pour l'appareillage ordinaire de constructions traditionnelles ou monumentales (murs en moellons).



Formations superficielles

Formations éoliennes
Couverture loessique

Formations alluviales
Remblaiement holocène

Alluvions saaliennes

Mésozoïque

Jurassique moyen
Calcaire de Langrunes

Caillasse de la Basse Ecarde

Calcaire de Ranville

Caillasse de Blainville

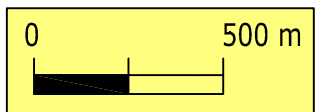
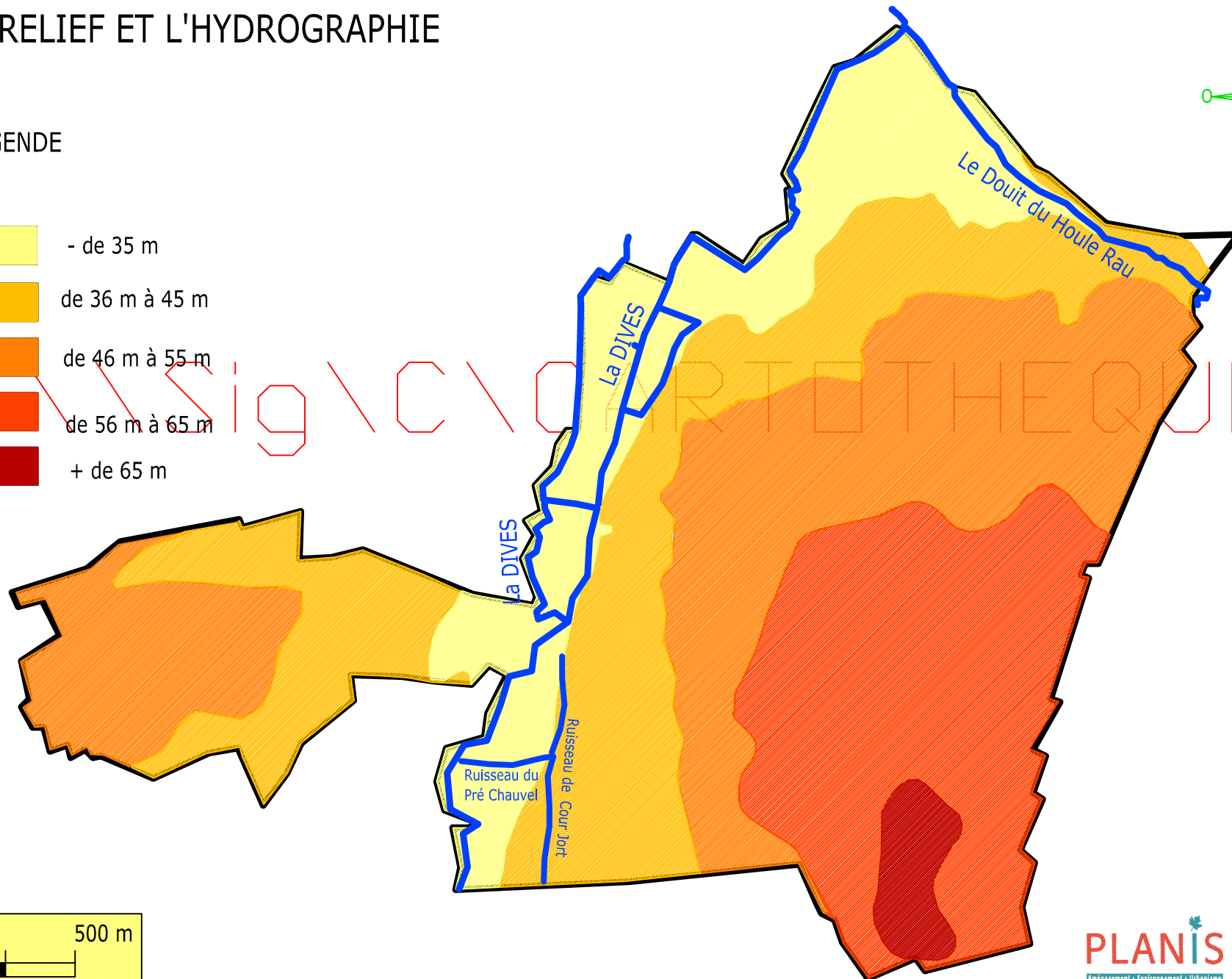
Calcaire de Bon-Mesnil

Calcaire de Rouvres

LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

LEGENDE

- de 35 m
- de 36 m à 45 m
- de 46 m à 55 m
- de 56 m à 65 m
- + de 65 m



Topographie : un relief peu marqué

La commune de JORT est caractérisée par un relief de type plaine à l'est, dont la pente faible est orientée vers l'ouest (vallée de la Dives) et le nord (vallon du ruisseau le Douit du Houle Rau). La Vallée de la Dives, à l'ouest du territoire communal, est peu encaissée.

Le point culminant se situe au sud est sur la voie communale n° 3 de JORT à LOUVAGNY : 67 mètres. Le point le plus bas se situe au niveau de la Dives en limite de territoire avec la commune de VENDEUVRE (30 mètres).

L'ensemble des zones urbanisées est situé dans la vallée. Leur altitude très basse (bourg environ 40 mètres, Macé environ 30 mètres) est à peine supérieure à celle du lit de la Dives.

Plusieurs secteurs sont répertoriés en zone inondable, d'autres sont directement menacés (voir les risques naturels).

Hydrographie : un réseau à protéger

L'ouest du territoire communal est parcouru du sud au nord par **le fleuve « La Dives »**. La vallée est assez large et peu encaissée. La hauteur d'eau est peu importante puisque, à JORT, la Dives peut se passer à gué.

A hauteur du bourg de JORT (chemin de l'abreuvoir) la Dives se scinde en deux bras. Un des bras marque la frontière naturelle avec BERNIERES-D'AILLY au sud, et VENDEUVRE au nord, l'autre bras passe à proximité du bourg.

Ce fleuve de bonne qualité biologique présente un intérêt piscicole (présence d'une société de pêche) altéré actuellement par une pollution par les nitrates.

Dans la vallée de la Dives, on observe la présence **de deux marais** : le premier au sud du bourg (Marais de Jort), l'autre au nord du territoire communal (Marais de Macé).

Ils sont alimentés par des ruisseaux (Pré chauvel et Cour Jort) et canaux. Ces zones humides à l'équilibre fragile sont des écosystèmes riches du point de vue de la faune (abri pour la faune et garde-manger) et de la végétation (plusieurs strates végétales, essences variées).

Le nord du territoire communal est parcouru d'est en ouest par le cours d'eau « **Douit du Houle Rau** ». Celui-ci prend sa source à COURCY et se jette dans la Dives à VENDEUVRE. Il constitue une frontière naturelle entre JORT et VENDEUVRE.

Un arrêté préfectoral pris le 28 février 2003 classe la commune de JORT en secteur concerné par la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, ainsi qu'en zone sensible pour le respect de la qualité des cours d'eau, ceci afin d'éviter leur eutrophisation.

PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

Bref historique : un site stratégique très tôt occupé

Origine du nom : de Divorutu, ancien nom de la Dives, et du gaulois ritu, « gué », JORT signifiant « le passage de la Dives ».

La commune de JORT a occupé très tôt un site stratégique. A cet endroit, la Dives pouvait être franchie à gué. Ainsi, plusieurs voies gallo-romaines convergeaient vers JORT, dont celles reliant VIEUX à EXMES et AVRANCHES à LISIEUX.

Le bourg s'est donc rapidement développé devenant une agglomération importante. Point de passage obligé, elle vivait du commerce et des échanges.

En effet, dès le néolithique, la plaine était occupée par des cultivateurs. La région, couloir entre Bocage et Pays d'Auge, était défrichée et attirait les routes nord-sud par lesquelles transitaient hommes et produits divers.

Plusieurs vestiges et sites archéologiques trouvés sur place témoignent de l'importance de la commune à l'époque (cf. carte). En outre, plusieurs habitations intéressantes d'un point de vue architectural (manoirs et fermes) datant du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècles, attestent de la richesse du site dans un passé plus récent.

Un patrimoine bâti intéressant

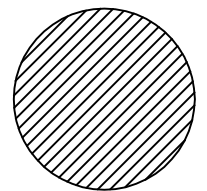
La commune de JORT possède un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du 18 mars 1927. Il s'agit de **l'église Saint-Gervais et Saint-Protais** du XIII^{ème} siècle, remaniée au XIX^{ème} siècle. Bâtie en pierre calcaire de la plaine de Caen, elle est représentative de l'art gothique primitif.

Outre cet édifice religieux, la commune possède un patrimoine bâti intéressant, mais non classé ni inscrit.

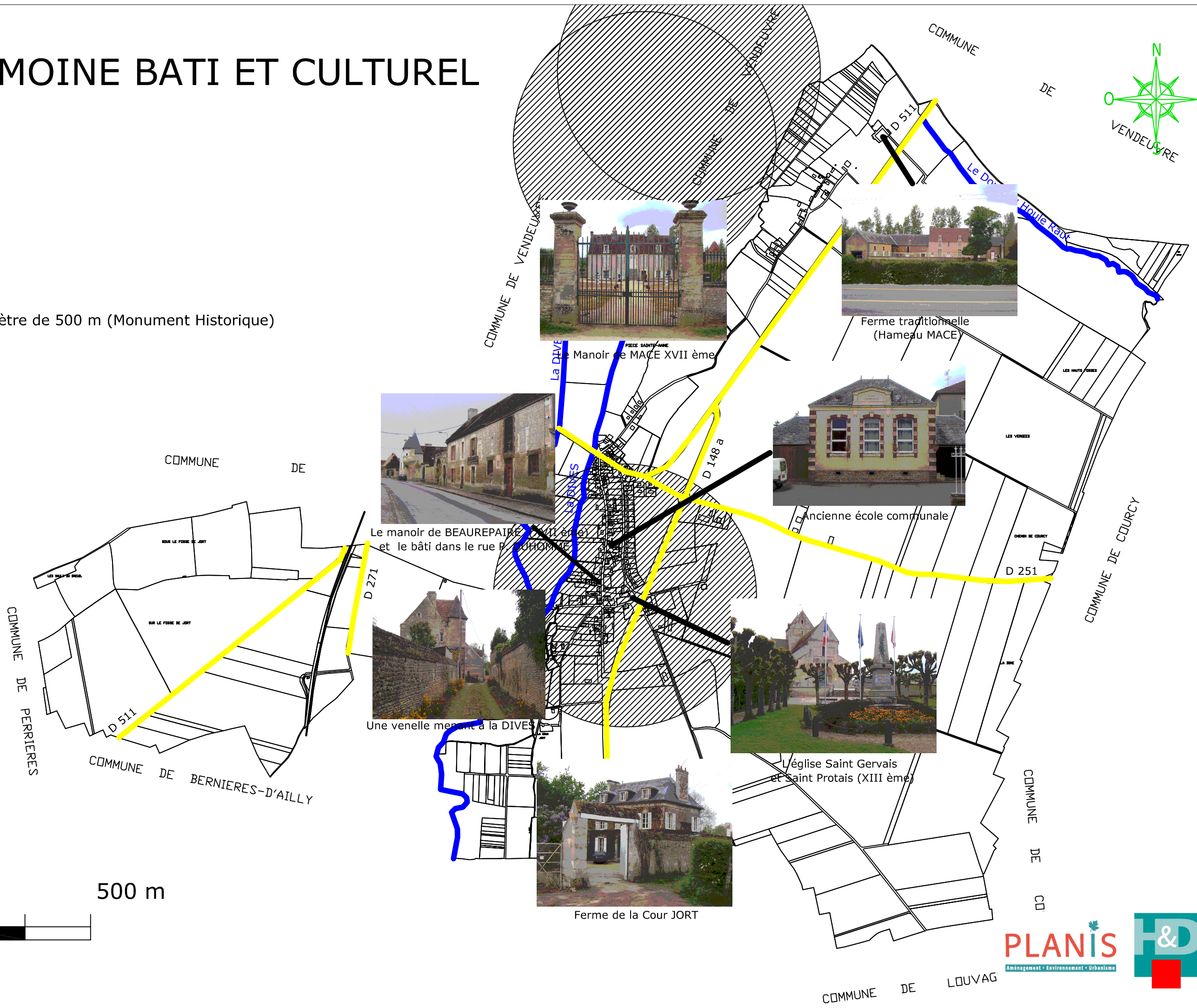
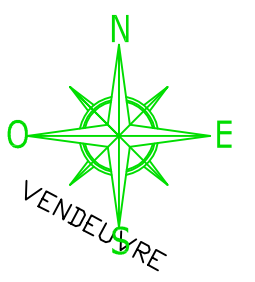
Dans le bourg, on peut observer plusieurs maisons anciennes traditionnelles de la Plaine de Caen, des anciennes fermes et des manoirs dont le plus bel exemple est incontestablement **le manoir de Beaurepaire** du XVII^{ème} siècle avec échauguette et baies de façade ouvragées. A noter également **le Presbytère** rue Albert Guillain et **l'ancienne école**.

LE PATRIMOINE BATI ET CULTUREL

LEGENDE



Périmètre de 500 m (Monument Historique)



Le Manoir de MACE XVII^{ème}



Ferme traditionnelle (Hameau MACE)



Le manoir de BEAUREPAIRE XVIII^{ème} et le bâti dans le rue P. JOUON



Ancienne école communale



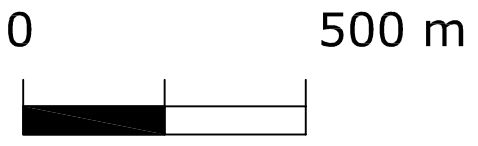
Une venelle menant à la DIVES



L'église Saint Gervais et Saint Protas (XIII^{ème})



Ferme de la Cour JORT



A Macé, plusieurs habitations traditionnelles présentent un intérêt architectural, en particulier le **manoir seigneurial de Macé** avec pigeonnier du XVII^{ème} siècle.

A la Cour Jort, on peut apercevoir derrière ses hauts murs une belle ferme traditionnelle. Au Moulin Fouleux, plusieurs maisons anciennes d'ouvriers agricoles ou de tisserands aux dimensions réduites sont représentatives de l'habitat traditionnel de la région.

La commune possède également du petit patrimoine bâti de valeur à conserver tel que le **lavoir** situé à l'entrée ouest du bourg au pied du pont (D 511).



Pigeonnier du Manoir de Macé

En outre, plusieurs sites archéologiques sont recensés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Ceux-ci témoignent de l'emplacement stratégique occupée autrefois par la commune : carrefour à hauteur d'un point de franchissement de la Dives où les routes convergeaient (voir carte et liste en annexes).

Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine

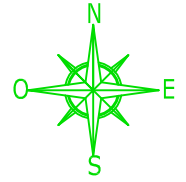
Outre l'église de JORT, le château de VENDEUVRE et la ferme dite de la Vavasseurie au Cerf (commune de VENDEUVRE), génèrent des périmètres de protection de 500 mètres qui concernent le territoire communal.

Les périmètres de protection des monuments de VENDEUVRE n'auront que très peu d'incidences sur la localisation de futures zones constructibles de JORT. Ils concernent une infime portion du territoire de JORT à Macé qui ne pourrait être urbanisée (zones naturelles actuellement vierges de toute construction, non desservies par les réseaux et inondables).




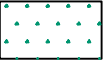

Par contre, l'église de JORT génère un périmètre de protection qui englobe la quasi intégralité du bourg plus les zones naturelles et agricoles alentours.

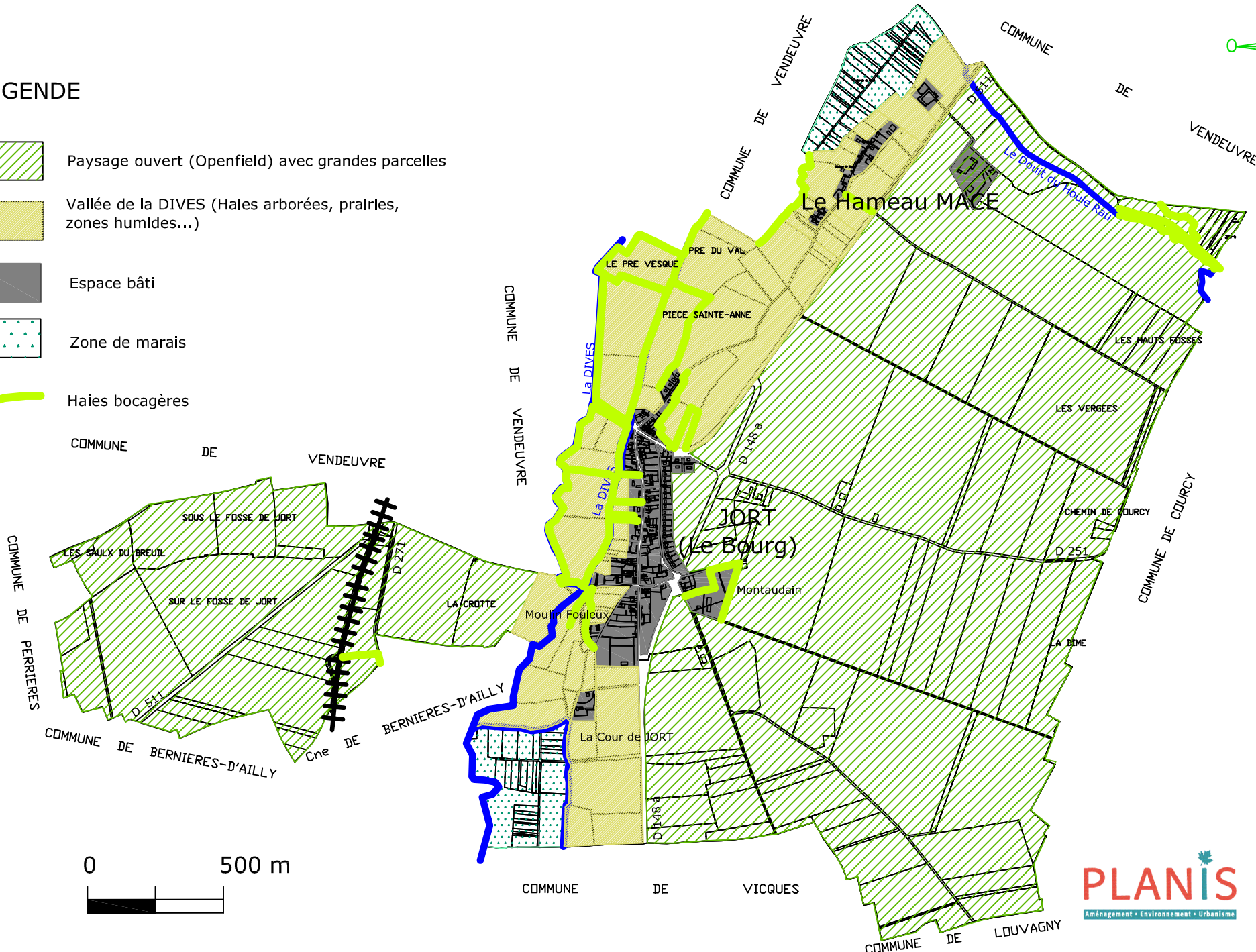
L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour les permis de construire, déclaration de travaux et permis de démolir concernant des constructions situées dans ce périmètre en particulier lorsque ces dernières sont dans le champ de visibilité de l'édifice protégé.

LES PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGERES



LEGENDE

-  Paysage ouvert (Openfield) avec grandes parcelles
-  Vallée de la DIVES (Haies arborées, prairies, zones humides...)
-  Espace bâti
-  Zone de marais
-  Haies bocagères



MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE

Composantes paysagères : deux unités paysagères dominantes

La commune de JORT est caractérisée par la présence de deux unités paysagères :

- un paysage de fond de vallée peu encaissé à l'ouest,
- un paysage de plaine à l'est et au Fossé de Jort (extrémité ouest).

La frontière entre les deux est nette.

■ **Le paysage de vallée : espaces naturels sensibles et zones urbaines**

S'étend sur la commune de part et d'autre du lit de la Dives, suivant une bande orientée sud nord.

Caractéristiques du paysage de la vallée de JORT

- paysage fermé ou semi-ouvert,
- faible encaissement : la différence d'altitude entre la vallée et la plaine est de moins de 30 mètres,
- urbanisation importante : la vallée concentre la quasi totalité des constructions de la commune,
- espaces naturels de qualité : marais de Macé et de Jort, peupleraie à Macé, haies (Moulin Fouleux, Macé), vergers (Moulin Fouleux, Macé,...), rideaux d'arbres le long de la Dives.

■ **Le paysage de plaine : zone agricole**

Il s'étend sur plus des 2/3 du territoire communal. De la D 511 et la D 148 jusqu'à la limite est du territoire communal (limite avec COURCY) et au « Fossé de Jort ».








A noter que la commune appartient à la région naturelle de la plaine de Caen-Falaise caractérisée par une forte identité agricole (culture industrielle).

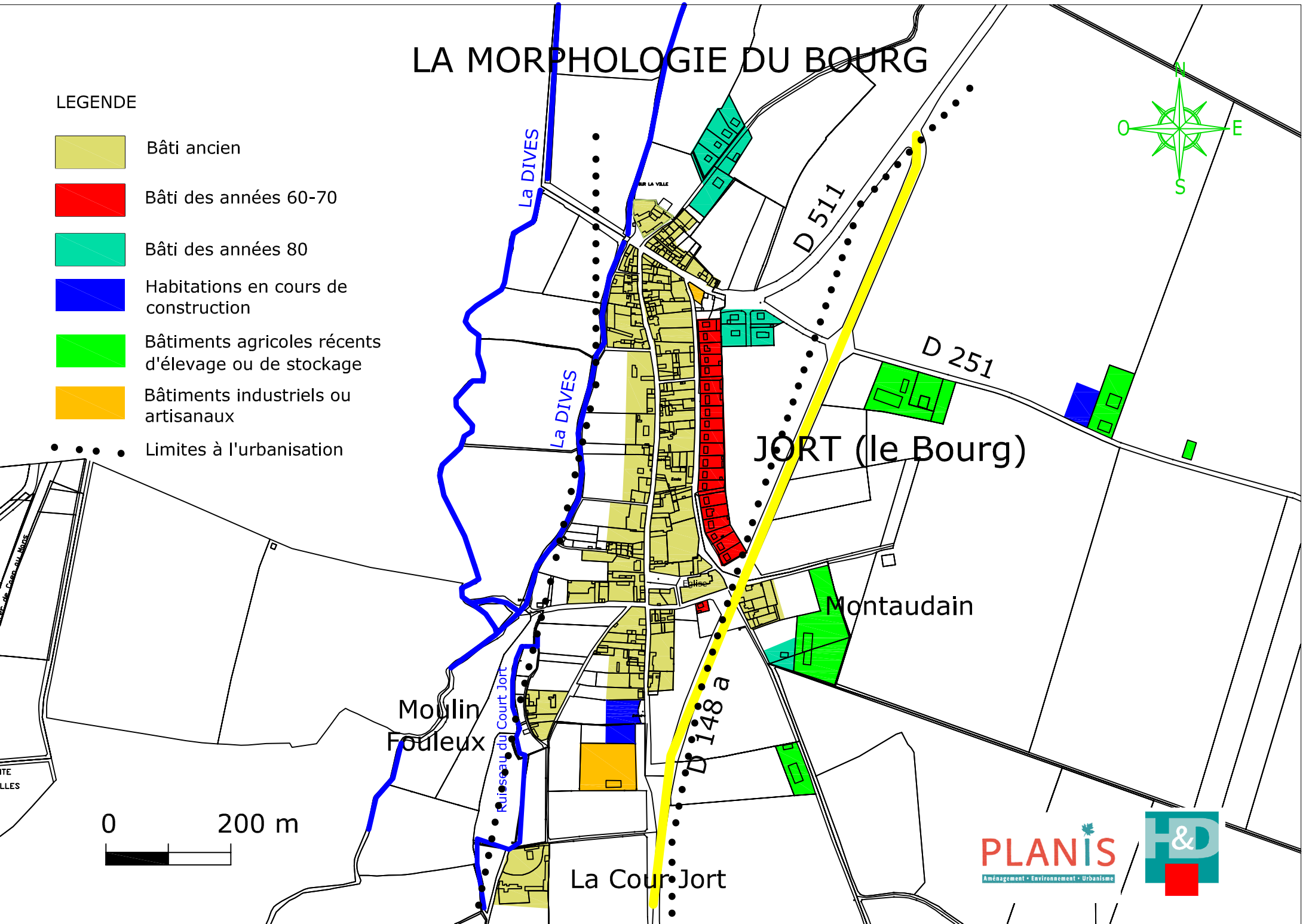
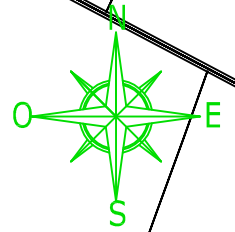
Caractéristiques du paysage de plaine sur JORT

- paysage ouvert (absence de végétation : arbres, haies,...) constitué exclusivement de grandes parcelles parallélépipédiques cultivées,

LA MORPHOLOGIE DU BOURG

LEGENDE

-  Bâti ancien
-  Bâti des années 60-70
-  Bâti des années 80
-  Habitations en cours de construction
-  Bâtiments agricoles récents d'élevage ou de stockage
-  Bâtiments industriels ou artisanaux
-  Limites à l'urbanisation



0 200 m

- constructions extrêmement limitées en nombre et souvent à usage agricole (bâtiments de stockage, stabulation,...) ; ces bâtiments agricoles sont dispersés le long de la D 251 et du VC n° 3, les seules habitations sont agglomérées à proximité du bourg au hameau Montaudain sur les franges de la Plaine ; présence également d'une surface commerciale (Espace Emeraude au nord du territoire communal),
- présence de cônes de vision remarquables grâce au léger surplomb de la plaine sur la vallée et à l'absence d'obstacles visuels (constructions, arbres) :
 - . du VC n° 3 sur le bourg, son église et le marais de Jort,
 - . de la D 271 à hauteur du Fossé de Jort sur la Dives au premier plan et le bourg.
 - . de la D 511 sur Macé et le château de VENDEUVRE.

Morphologie urbaine : un habitat concentré dans la vallée



*Un noyau urbain dominant : **le bourg***

*Un hameau principal : **Macé***

*Deux hameaux « satellites » du bourg : **Moulin Fouleux, Montaudain***

Quelques habitations et bâtiments isolés

Constat : Les zones d'habitat sont concentrées dans la vallée. Elles occupent un espace réduit mais linéaire (forte densité de constructions développées le long d'axes parallèles à la Dives, les zones d'habitat empiètent peu sur les sols de bonne valeur agronomique).

■ Le Bourg



Il occupe un site stratégique : point de passage sur la Dives.

Il s'est développé très tôt : nombreuses maisons anciennes (XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles).

Il concentre 80 % des habitations de la commune et l'ensemble des équipements publics et services à la population.

*Il s'est développé de façon linéaire le long d'un axe nord-sud (actuelle rue Paul Duhomme) parallèle à la Dives : **village-rue**.*

*La densité des constructions anciennes est très importante au nord : rue des Ponts et nord de la rue Paul Duhomme : maisons anciennes mitoyennes sans retrait par rapport à la voirie édifiées sur des petites parcelles, **absence d'espaces de stationnement**.*

L'habitat se desserre progressivement en parcourant la rue Paul Duhomme en direction du sud : maisons non mitoyennes séparées par des cours et jardins, parcelles plus grandes.

L'implantation des maisons anciennes sur leurs parcelles respectives, leur orientation, leurs dimensions sont très variables.

Un deuxième axe s'est développé parallèlement à la rue Paul Duhomme à l'est de celle-ci. Il s'agit de la rue Albert Guillain. Cet axe dessert un lotissement de 20 pavillons des années 60, tous édifiés du même côté de l'axe. L'autre côté de la rue dessert l'arrière des parcelles des maisons situées rue Paul Duhomme, des dépendances, ainsi que le presbytère, l'église et le terrain de jeux.

La construction de ces pavillons sur des parcelles semblables d'environ 700 m² s'est conformée à un règlement bien précis (même style, matériaux identiques, mêmes dimensions, même implantation sur la parcelle : sens de faîtage, retraits).

Trois accès desservent la parcelle agricole située entre ces pavillons et la D 148 a.

Les pavillons les plus récents (années 70-80) sont situés en continuité du bâti existant :

- à la sortie nord du bourg le long du VC n° 104 (5 pavillons),
- à la sortie nord est du bourg ,à l'intersection de la rue Albert Guillain, de la D 251 et de la D 511 (4 pavillons).

Trois nouvelles constructions devraient prochainement voir le jour à la sortie sud du bourg, rue Paul Duhomme derrière le calvaire (terrains viabilisés).

L'éventuelle définition des futures zones constructibles au sein du bourg (« dents creuses ») ou en continuité de celui-ci, devra tenir compte des servitudes suivantes :

- zones inondables (à l'ouest et au nord ouest du bourg),
- réseau routier : axes D 511 et D 148 a très fréquentés.

Conséquences : Les conditions de développement du bourg sont plus ou moins liées au futur tracé de la déviation.

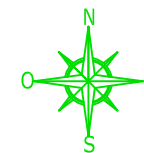
Il faudra également veiller à ne pas accentuer la linéarité du bourg suivant l'axe nord-sud.

ENJEU

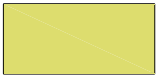




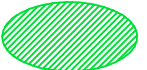
Favoriser l'urbanisation en profondeur (≠ linéaire) en tenant compte de l'identité du bâti existant

Penser à l'aménagement d'aires de stationnement pour améliorer la sécurité du bourg et la desserte des équipements publics et commerciaux.


LA MORPHOLOGIE DU HAMEAU MACE



LEGENDE

-  Bâti ancien
-  Pavillons récents
-  Bâtiments industriels ou artisanaux
-  Bâtiments agricoles d'élevage ou de stockage
-  Limites à l'urbanisation
-  Zone de marais

0 200 m



COMMUNE DE VENDEVRE

Marais Macé

Le hameau Macé

D 511

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme



■ Le hameau Montaudain

Hameau composé de 6 habitations et coupé du bourg par la D 148a.

Un terrain constructible de 5 000 m² est mis en vente en retrait de la D 148a. Son accès se réalise par le chemin rural de JORT à COURCY. L'eau arrive en limite de propriété.

Le hameau occupe une position de carrefour entre la D 148a, le VC n° 3, la rue Albert Guillain et la rue de la 1^{ère} DB Polonaise.

Actuellement, se pose un problème de **sécurité publique** à cet endroit. L'axe D 148a, très fréquenté est difficile à traverser en raison de la vitesse des véhicules et ce malgré la bonne visibilité (ligne droite plane). En outre, les maisons ont peu de retrait par rapport au bord extérieur de la chaussée.

Un contournement du bourg de JORT plus à l'est permettrait de sécuriser le secteur.

■ Le Moulin Fouleux

Hameau composé de 4 habitations toutes très anciennes (restaurées ou en cours de restauration).

Situé au sud du bourg à proximité du ruisseau de la cour de JORT.

Hameau actuellement difficile d'accès. Les voies le desservant (CR dit de la Cour Jort, VC n° 102, CR dit Route aux ânes) sont très étroites et bordées de haies (croisement de véhicules impossible). La situation devrait s'améliorer puisque un élargissement de celles-ci est prévu.

■ Le hameau Macé

Deuxième noyau urbain de la commune avec environ 15 maisons d'habitation.

Situé au nord du territoire communal.

Egalement développé de façon linéaire (axe nord-sud) le long d'un axe routier parallèle à la Dives.

Composé principalement de constructions anciennes (seulement 2 pavillons : 1 des années 70, l'autre des années 80).

Ces constructions ne répondent à aucun règle particulière quant à leur implantation (sens faitage, retrait par rapport à la voie, dimension, volumétrie,...)

Voies de desserte étroites ne pouvant pas supporter un trafic important.

Hameau enserré entre les zones inondables du marais de la Dives à l'ouest et la D 511 à l'est. Celle-ci surplombe légèrement le hameau (nuisances sonores).

■ Les écarts



La commune de JORT ne compte que 4 constructions isolées : la Cour Jort au sud, 2 exploitations agricoles (nord de Macé et est du bourg sur RD251) et Espace Emeraude (commerce + habitation) à l'extrémité nord du territoire communal.

Les autres constructions isolées sont des bâtiments agricoles (sur la D 251 et la VC n° 3).

Typologie du bâti : un bâti ancien de qualité

On distingue plusieurs grands types de bâti sur la commune de JORT :

Le bâti ancien originel :

- la ferme traditionnelle de la plaine de Caen
- la maison de tisserand ou d'ouvrier agricole
- la maison de bourg avec ou sans commerce au rez-de-chaussée

L'habitat pavillonnaire

Les constructions antérieures au XX^{ème} siècle sont édifiées avec des matériaux traditionnels extraits ou produits sur place (moellons ou pierre de taille calcaire pour la maçonnerie, tuile plate remplacée parfois par l'ardoise d'Anjou pour les couvertures). Elles répondaient, bien souvent, à des impératifs liés à l'activité de leurs occupants.

Les fermes de la plaine de Caen

(visibles au sein même du bourg, rue Paul Duhomme, à Macé, au nord de Macé et à la Cour Jort) sont construites suivant un plan d'ensemble rectangulaire avec, au centre, un cour, sur les côtés les bâtiments d'exploitation et au fond la maison d'habitation, nettement séparée des dépendances. Celle-ci présente un volume bâti important (au moins 1 étage surmonté de combles utilisables). La cour est fermée sur l'avant par une large porte cochère. Quelques attributs décoratifs ornent ces maisons très sobres dans leurs formes (corniches en quart de rond, souches de cheminées,...).



Les maisons de tisserand ou d'ouvrier agricole que l'on peut voir au Moulin Fouleux ou au hameau Montaudain, présentent des dimensions plus réduites. Isolées ou accolées à d'autres maisons de même type, elles sont rectangulaires sur deux niveaux. Parfois, seul l'étage était à usage d'habitation, le rez-de-chaussée servant de dépendance liée à l'activité de l'occupant. Elle donne sur une petite cour et un petit jardin.



Les maisons de bourg (rue des Ponts, rue Paul Duhomme): petites maisons cubiques sur deux niveaux (faible emprise au sol) surmontées de combles éclairés parfois par des lucarnes. Leurs murs en moellons ou plaquette calcaire sont souvent couverts d'un enduit. Ces maisons sont implantées sans retrait par rapport à la voirie.

Autrefois, certaines constructions étaient occupées par un commerce.



Les pavillons

Constructions standardisées d'après-guerre, les pavillons de JORT ne font pas l'objet d'une grande recherche architecturale (formes simples, matériaux identiques).

Les pavillons des années 60 de la rue Albert Guillain présentent des analogies fortes.

De forme parallélépipédique sans décrochement pour la plupart, souvent un seul niveau habitable sous un grenier perdu et sur un sous-sol semi-enterré, accès à la partie habitable par un escalier extérieur, couverture à pente faible à 2 ou 4 pans en tuiles mécaniques, clôtures à soubassement maçonné surmontées de fer forgé, ouvertures standardisées (bois à l'origine).



Les pavillons plus récents présentent également des formes simples, rectangulaires, une couverture à 2 pans, des matériaux identiques (parpaings couverts d'enduit de couleur claire pour les murs, tuiles mécaniques pour la couverture). Ils sont édifiés sur sous-sol ou avec un garage accolé. Ils présentent un ou deux niveaux habitables suivant que les combles sont aménagés ou non.



Des secteurs urbanisés situés en zone inondable

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation par débordement de la Dives. La zone inondable est représentée par une bande relativement large qui traverse le territoire communal suivant un axe nord-sud (cf. carte). Cette bande affecte des zones urbanisées :

- Extrémité nord-ouest du bourg : quelques habitations sont concernées,
- La Cour Jort
- Macé : plusieurs habitations concernées.

En outre, une grande partie des secteurs urbanisés de la commune est située à proximité immédiate de cette zone.

Il est impératif que ces zones soient tenues à l'écart du processus d'urbanisation.

Par ailleurs, des phénomènes d'inondation par remontées de nappe ont été observés à différentes reprises à proximité du territoire communal sur les communes de VENDEUVRE (« Pont ») et BERNIERES-D'AILLY. Sur Jort, la nappe remonte très près du sol (moins de 1 mètre) sur l'ensemble des zones urbanisées.

On déconseillera, par conséquent, la réalisation de constructions sur sous sols sur les zones d'extension définies.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

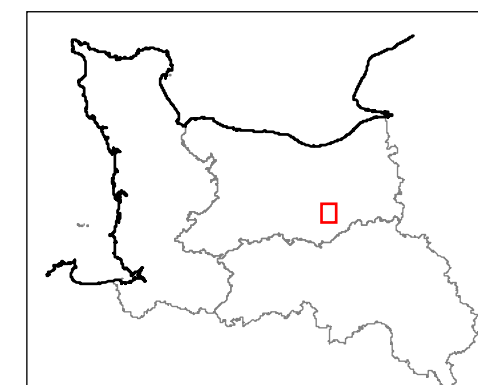
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour 22/09/2005

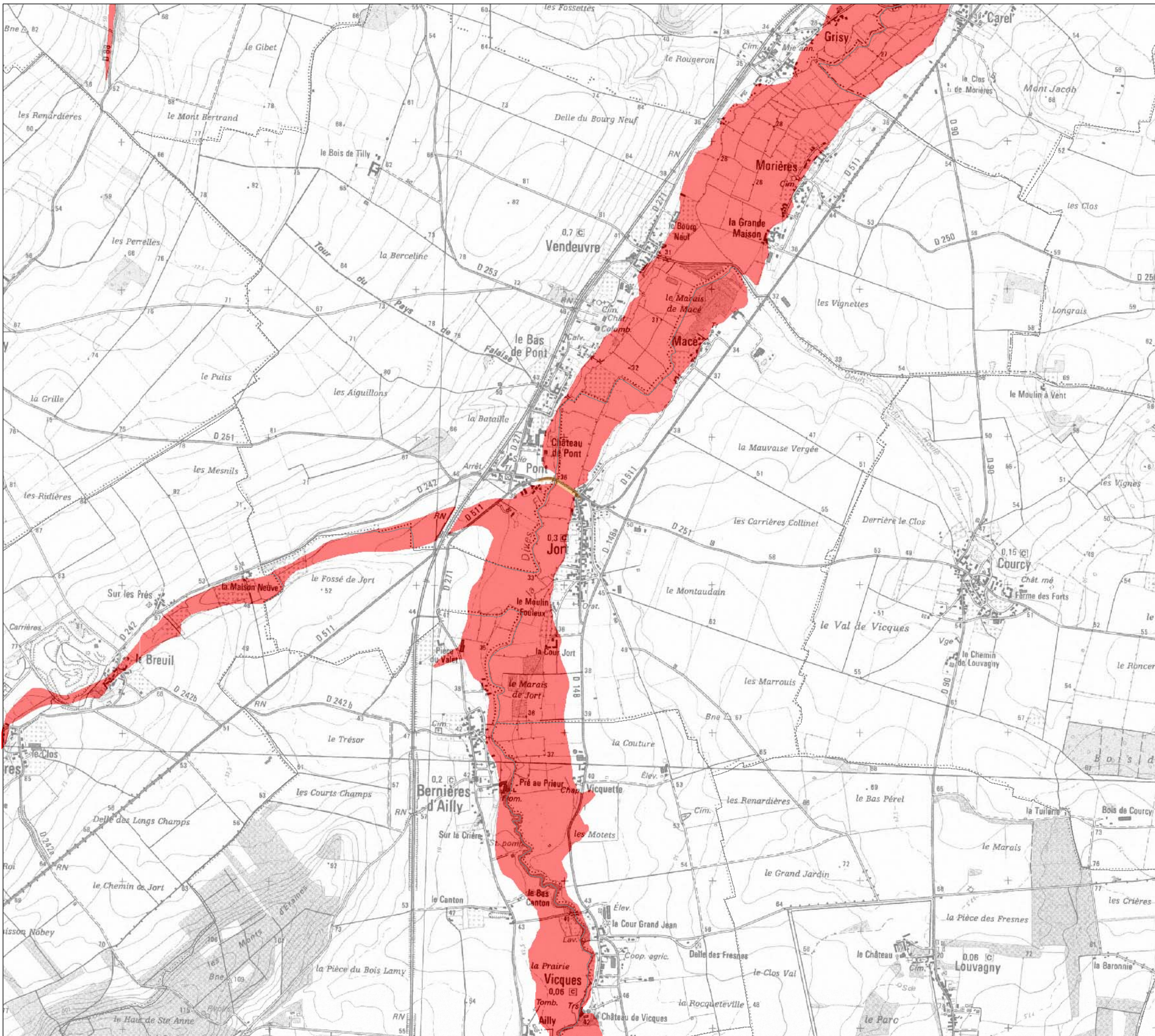
- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable

JORT

14345



(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005
(c) IGN Paris 1997





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE








DIRECTION
RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
BASSE-NORMANDIE

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

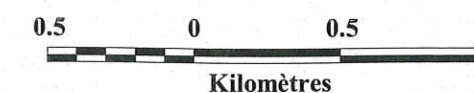
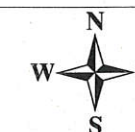
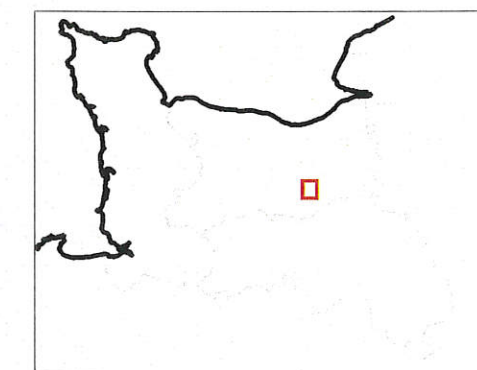
Mise à jour novembre 2004

Profondeur de l'eau et nature du risque

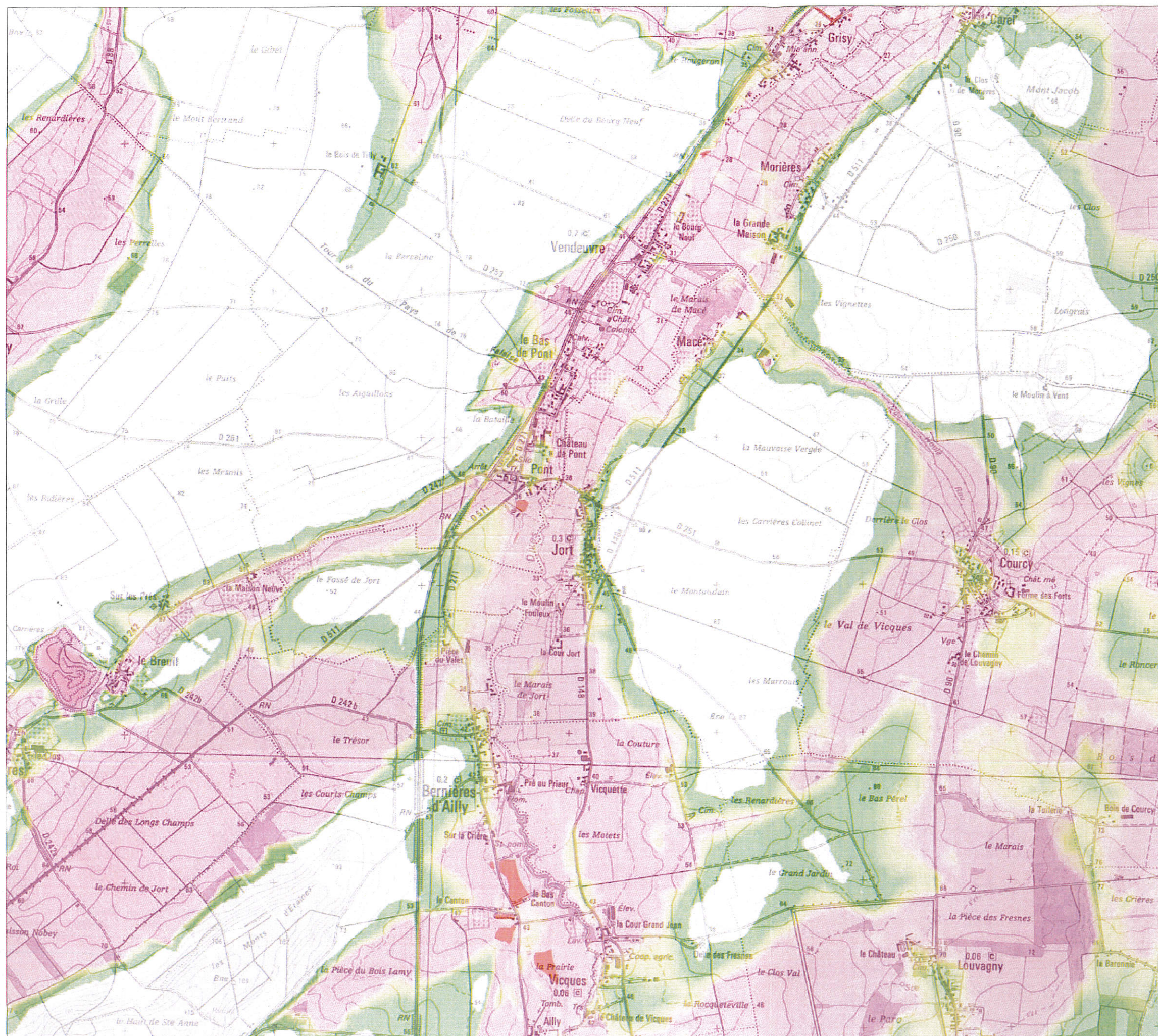
-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  5 m : pas de risque a priori

JORT

14345



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



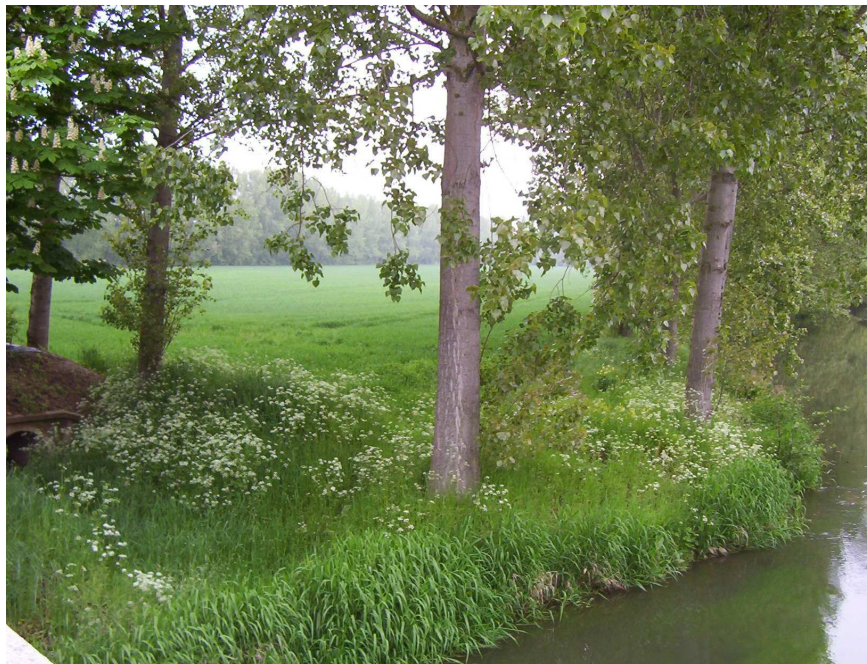
SYNTHESE



Atouts	Faiblesses	Enjeux
<p>Présence d'une vie associative, d'équipements publics et de services à la population</p> <p>Forte proportion d'actifs (1/3) résidant sur JORT et travaillant sur leur commune de résidence</p> <p>Activité agricole viable (sols de bonne valeur agronomique)</p> <p>Situation géographique favorable : - point de passage sur la Dives - axe Falaise-St-Pierre-sur-Dives</p> <p>Milieus naturels de qualité (vallée, marais)</p> <p>Patrimoine bâti ancien intéressant (église, fermes, manoirs)</p>	<p>Population en baisse</p> <p>Nombre de logements en baisse</p> <p>Parc de logement saturé et peu diversifié</p> <p>Déclin de l'activité artisanale et commerciale</p> <p>Baisse du nombre d'emplois sur la commune</p> <p>Présence d'axes routiers dangereux dans et à proximité du bourg (D 511, D 148 a)</p> <p>Absence d'espaces de stationnement dans le bourg</p> <p>Importance de la zone inondable qui affecte des espaces bâtis.</p>	<p>Enjeu 1 Inverser la tendance démographique en favorisant la construction neuve</p> <p>Enjeu 2 Sauver l'activité artisanale et commerciale</p> <p>Enjeu 3 Sécuriser le bourg (axes routiers).</p> <p>Enjeu 4 Privilégier l'urbanisation dans les secteurs en assainissement collectif</p> <p>Enjeu 5 Préserver la ruralité de la commune en maintenant l'activité agricole</p> <p>Enjeu 6 Préserver les paysages et plus particulièrement la vallée de la Dives, les zones de marais, ainsi que le patrimoine bâti ancien de valeur</p> <p>Enjeu 7 Promouvoir le tourisme</p>

LES DISPOSITIONS ADOPTEES ET LA JUSTIFICATION DU ZONAGE

*Impact sur l'environnement
Impact socio économique*



LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU – LA JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et divise le territoire communal de Jort en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

La zone constructible

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes les autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat. Cette zone inclut une partie de l'espace déjà urbanisé et les extensions prévues.

La zone non constructible

Seules sont autorisées l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Y sont également admises les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le reste du territoire communal est inclus dans cette zone.

La justification des dispositions adoptées

La vie associative, les équipements publics, les commerces et les services de JORT, indispensables au maintien d'une vie sur la commune, sont aujourd'hui menacés de fermeture (la Poste et le bar-restaurant sont fermés depuis peu).

La pénurie de terrains à bâtir mis en vente ces dernières années, le foncier non bâti appartenant pour une large part à des exploitants qui cherchent plutôt à s'agrandir, ajoutée au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation qui y est lié sur le parc existant, contribuent au déclin démographique de la commune. Ce dernier est responsable de la fragilisation du tissu socio-économique communal.

Aujourd'hui, le parc existant, bien que sous-occupé, reste saturé (preuve de l'attrait de la commune) et ne peut accueillir de nouveaux ménages.

Pour inverser la tendance démographique et sauver les commerces et équipements publics restants, il est crucial pour la municipalité de pouvoir permettre, dès aujourd'hui, la construction de nouveaux logements, notamment dans le bourg. Par ailleurs, l'implantation attendue (dans un futur proche) de nouvelles entreprises sur Saint Pierre sur Dives doit s'accompagner des possibilités de loger les futurs actifs qui y travailleront, ceci dans un souci de maintien d'un équilibre emploi-résidence sur le secteur. Or, Jort dispose d'un certain nombre d'atouts pour recevoir ces nouveaux arrivants :

- Proximité et rapidité d'accès sur Saint Pierre sur Dives
- Présence d'équipements (école, bibliothèque, garderie,...) et de commerces au sein du bourg
- Site agréable : Vallée de la Dives.

Afin d'y parvenir, une zone constructible, englobant des terrains nus détenus par différents propriétaires, a été délimitée.

Une attention particulière a toutefois été portée aux contours de cette zone afin d'éviter autant que possible de porter atteinte à l'environnement actuel (vallée, zones de marais, bâti ayant un intérêt majeur...) ainsi qu'à l'activité agricole.

Ainsi l'extension de l'urbanisation est prévue au sein ou dans les franges immédiates des espaces déjà bâtis.

■ Le bourg

La commune ne compte que deux secteurs urbanisés : **le bourg et Macé**.

Le bourg offre, comparativement à Macé, plus d'avantages ou d'intérêts à recevoir des habitations supplémentaires :

- zone prévue en assainissement collectif
- proximité des commerces, services et équipements publics
- caractère urbain plus fort (concentre 80 % des habitations de la commune)
- impact sur l'environnement réduit.

Néanmoins, des facteurs limitants demeurent. Le zonage proposé en tient compte :

- traversée de bourg par des axes routiers très empruntés (RD 148a, RD 511) ; la voie de contournement à l'étude devrait solutionner ce problème (voir paragraphe sur la voirie), tout en limitant l'étendue des développements résidentiels vers l'est
- présence d'une zone inondable à l'ouest et de bâtiments d'élevage à l'est, qui limitent également la dimension des extensions dans ces directions,
- périmètre de protection de l'église qui couvre la quasi intégralité du bourg ; seule l'extrémité nord n'est pas concernée.

En outre, une densification du bourg est peu envisageable compte tenu de la forte densité du bâti existant et de la quasi absence de « dents creuses ». Les nouvelles constructions seront plutôt établies sur des zones d'extension localisées en continuité du bâti existant. Ces dernières sont choisies de sorte à ne pas étirer largement le bourg afin de ne pas accroître sa linéarité, forme urbaine cependant héritée de l'histoire (village rue) à l'image de bien d'autres communes occupant les fonds de vallées de la plaine de Caen.

Leur accès se fera, dans la plupart des cas, sur des axes communaux à la vitesse limitée et/ou peu empruntés (VC n° 104, rue Albert Guillain, rue Paul Duhomme, chemin rural dit « route aux ânes »).

Une seule zone d'extension de taille réduite (nombre de constructions limitées) pourrait éventuellement être desservie par une voie départementale, mais celle-ci supporte un trafic réduit (RD 251).

Les accès seront communs ou regroupés pour les zones d'extension qui comporteront plusieurs parcelles bâties. En outre, les extensions sont localisées de sorte que leurs accès puissent être aménagés sur des portions droites et planes (meilleure visibilité et lisibilité). Certains sont déjà existants (rue Albert Guillain). Au sud, le chemin rural dit « route des ânes », actuellement trop étroit, sera élargi.

Le processus d'urbanisation du bourg sera accompagné de mesures pour accroître les possibilités de stationnement, en particulier dans sa partie nord où le bâti est dense. Il apparaît que le déficit de places de parking, peut être préjudiciable aux activités, services et équipements disposés le long de l'axe RD511 (médecin, bar-restaurant, salle des fêtes...). Ainsi, le droit de préemption s'appliquera à deux parcelles (rue Paul Duhomme – OB 518 et OB 517, et le long de la VC n° 104 –OA8 et OA7) afin d'y aménager des parkings.

Les haies existantes au sein et à proximité du bourg, seront conservées (identifiées comme éléments remarquables) pour non seulement préserver la qualité environnementale de la zone de vallée (de la Dives) mais également permettre une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions (écrans végétaux ; exemple : le long du chemin rural dit de la Cour Jort).

Bien qu'étant situés à l'intérieur du périmètre de protection de l'église des éléments bâtis remarquables ont été identifiés (voir chapitre « Mesures de protection et de mise en valeur »).

Quelques constructions seront classées en zone naturelle en raison du risque d'inondation qui les affecte.

Enfin, afin d'assurer la pérennité du petit commerce, la municipalité a décidé d'établir un droit de préemption sur le bar-restaurant (OB 428) et la boulangerie (OB 417 ; rachat des murs de la boulangerie).

■ Macé

Second noyau bâti de la commune, le hameau de Macé pourtant bien desservi par les réseaux eau et électricité sera classé en zone non constructible.

Plusieurs raisons à cela :

- les voies d'accès ne permettent pas de drainer un trafic important,
- le hameau doit conserver son caractère rural (dominante de bâti ancien d'origine agricole),
- une partie du hameau est en zone inondable (ouest du chemin rural dit « chemin de Macé »),
- l'assainissement y restera individuel,
- la zone de marais proche est intéressante d'un point de vue paysager et écologique et doit conserver son intégrité.

En outre, ce hameau apparaît au premier plan des points de vue sur le château de Vendevre à partir de la RD 511 (en hiver) et bénéficie actuellement d'une certaine homogénéité (bâti essentiellement ancien et traditionnel).

■ Le reste du territoire communal

Les écarts correspondent soit à des exploitations agricoles (bâtiments et maison de l'exploitant le long de la RD 251 ou de la VC n° 3), soit à une propriété située en zone inondable (Court Jort), soit à un corps de ferme ancien de qualité intéressant à préserver (ferme au nord de Macé). Pour ces raisons, ils seront classés en zone non constructible.

Seul le bâtiment d'Espace Émeraude (au nord du territoire, à l'écart des zones industrielles) fera l'objet d'un classement en zone artisanale.

Les prévisions de croissance

La municipalité de Jort souhaite inverser une tendance démographique à la baisse depuis 1982.

La commune dispose encore d'atouts sur lesquels elle compte s'appuyer pour attirer une population, de préférence, jeune : présence d'une école, de commerces, de services et d'équipements publics, situation sur l'axe Falaise – Saint Pierre sur Dives.

La baisse de population actuelle serait liée essentiellement à la pénurie de terrains à bâtir.

La carte communale est donc l'occasion d'y remédier en proposant l'ouverture à l'urbanisation de zones de tailles et de localisations diverses.

Le souhait de la municipalité serait de parvenir à attirer **au moins 70 habitants supplémentaires d'ici 10-15 ans**. Cette augmentation de population, qui permettrait à la commune de retrouver sensiblement le même nombre d'habitants que durant les années 70, est cruciale pour assurer la pérennité de ses commerces, services et équipements, ainsi que son dynamisme (en particulier du milieu associatif).

■ **Besoin en logement 2005-2020**

Considérant qu'il y a peu de logements vacants susceptibles d'être repris à titre de résidence principale,

En admettant que :

- le nombre d'occupants des résidences principales existantes continue de baisser légèrement pour les années à venir : la part des 40-59 ans, importante puisqu'elle représente 1/3 de la population communale, va passer d'ici 10-15 ans dans la classe d'âge supérieure. Les enfants de ces ménages qui résident encore aujourd'hui avec leurs parents vont partir. La part des 60-75 ans et + va donc augmenter et le nombre d'occupants par logement existant se réduira encore un peu plus. En effet, le phénomène de décohabitation touche une classe trop importante pour pouvoir être compensé par des arrivées de jeunes ménages avec enfants sur le parc existant. Aussi, on peut estimer la taille moyenne des ménages à 2,3 occupants par logement sur ce parc d'ici 10-15 ans, soit une occupation par **266 résidents** au lieu de 279 aujourd'hui,
- que les futures résidences principales réalisées sur la commune soient en moyenne occupées par 3 personnes (plus souvent de jeunes couples qui font construire),

Conclusion

Prévoir la réalisation d'au moins 28 logements au cours des 10-15 prochaines années.

Bilan de la prévision

Recensement	Population	Résidences principales	Personnes/Logements
1982	354	117	3,02
1990	317	119	2,67
1999	306	116	2,64
2004	279	116	2,40
2020	349	144	2,42

■ Superficie des zones – capacité d'accueil des zones d'extension

Dénomination	Superficie
Parcelles déjà bâties totales ⁽¹⁾	29,7 ha
Bâti existant en zone constructible ⁽²⁾	19,6 ha
Extension zone constructible ⁽³⁾	4,4 ha
Total zone constructible ⁽⁴⁾	24,0 ha

⁽¹⁾Y compris parcelles sur lesquelles sont édifiés des bâtiments agricoles

⁽²⁾Y compris la zone d'activités

⁽³⁾comprend également l'extension de 12 601 m² (1,2 ha) dévolue à la zone d'activités industrielles ou artisanales

⁽⁴⁾soit 3,65 % de la surface totale de la commune

Si les futures parcelles bâties ne dépassent pas, en moyenne, une surface de 1 250 m² (la forte consommation d'espace par le bâti étant contraire aux orientations de la loi SRU), les zones d'extension créées répondront aux objectifs de développement que s'est fixée la commune de Jort pour les 10-15 ans à venir.

INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

Impact sur l'environnement (paysage, assainissement, déchets)

■ Les paysages

Bien que située dans la plaine de Caen, la commune de Jort bénéficie d'un paysage qui n'est pas uniformément plat et ouvert grâce à la présence du fleuve : la Dives. La Dives, dont l'eau est de bonne qualité biologique, bien qu'altérée par la présence de nitrates, présente un intérêt piscicole.

Au regard de la loi sur l'eau et afin de préserver cette ressource, les zones d'extension de l'urbanisation sont tenues à l'écart du fleuve : **minimum 40 mètres**.

Afin de préserver le paysage de vallée et les berges de la Dives, les haies seront conservées et identifiées comme éléments remarquables du paysage tout comme le Marais de Macé (voir chapitre sur les mesures de protection). A l'opposé, le Marais de Jort semble condamné par le passage de la future déviation qui le coupera en deux.

Le développement prévu de l'urbanisation se concentre aux franges des espaces déjà bâtis. La commune ne comptera pas de nouveaux secteurs urbanisés. En outre, on a veillé à ne pas trop étirer le bourg dans le sens nord sud afin de ne pas accentuer sa linéarité mais plutôt recherché à agglomérer l'habitat par des extensions, en particulier vers l'est (prolongement de zones pavillonnaires rue Albert Guillain sans grand intérêt architectural) afin de constituer un véritable noyau urbain. Le hameau de Macé, placé en zone non constructible devrait, sauf exception (extension du bâti existant peu respectueuse de ce dernier, constructions agricoles nécessaires à des équipements collectifs ou à la mise en valeur des ressources naturelles) conserver son homogénéité et son caractère rural.

Les nouvelles zones constructibles viennent principalement combler des « dents creuses » ou se situer en vis à vis de constructions existantes. Ainsi les points de vue sur la vallée à partir des voies parcourant le plateau seront peu altérés.

Enfin, on pourra conseiller aux nouveaux résidents d'arborer leurs parcelles, à partir de plantes d'essence locale, afin de limiter l'impact visuel de leur construction (écrans végétaux). La zone constructible située le long du chemin rural dit La Cour Jort sera entourée d'un réseau de haie qui favorisera l'intégration du bâti dans l'environnement. Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères (voir chapitre sur la protection du bâti) sera mis à la disposition du public en mairie.

Le bâti ancien qui présente un intérêt historique ou architectural est, dans la plupart des cas, tenu à distance des zones d'extension. Les propriétés situées à la Cour Jort et au nord de Macé ainsi que le hameau de Macé sont même classées en zone non constructible. Leur intégrité n'est pas menacée.

Du bâti de qualité sera protégé (voir chapitre sur la protection du bâti).

■ Les déchets

Les extensions prévues se situent dans le prolongement immédiat ou au sein d'espaces déjà urbanisés. Elles sont toutes situées à proximité d'axes de desserte et de carrefours. Le Chemin rural dit « Route aux ânes » sera élargit pour faciliter le croisement des véhicules. Par conséquent, le développement de la construction sur la commune n'aura qu'une incidence réduite sur le circuit de collecte existant.

■ L'assainissement

Un schéma d'assainissement a été réalisé. La commune a opté pour un assainissement collectif dans le bourg, au Moulin Fouleux et au Hameau Montaudain et individuel pour Macé.

La municipalité a tenu compte de ce zonage et a concentré le développement de l'urbanisation sur les secteurs qui bénéficieront de l'assainissement collectif. Plusieurs raisons à cela : rentabilisation de l'investissement, aspect pratique pour les personnes raccordées, surveillance des installations plus facile pour la municipalité. Ce dernier point étant gage de meilleurs résultats. En raison des nuisances olfactives, la zone d'extension de l'urbanisation prévue au nord du bourg (chemin du bourg à Macé) sera tenue à une distance de plus de 100 m de la station d'épuration.

Impact socio-économique

■ Activité agricole

Les zones où la commune de Jort souhaite étendre son urbanisation correspondent à des terrains agricoles. Toutefois, ces terrains sont situés en continuité ou au sein du bâti existant. On limite ainsi le morcellement et le mitage des surfaces agricoles exploitées. De plus, l'extension sur les sols de bonne valeur agronomique du plateau est limitée.

L'extension de l'urbanisation respecte également le périmètre de non constructibilité défini autour de l'installation agricole classée du Gaec des Marais, située aux « Carrières Collinet ». Enfin, on a cherché à préserver la peupleraie située à la sortie sud du hameau de Macé en classant la parcelle en zone non constructible. Seules quelques parcelles d'épandage situées en périphérie du bourg disparaîtront si les zones d'extension définies sont urbanisées.

■ Activité artisanale

La parcelle sur laquelle est implantée l'entreprise Espace Emeraude, située à l'écart des zones résidentielles, sera réservée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales. Elle sera élargie afin de permettre le développement éventuel de celle-ci.

A l'opposé, le terrain occupé par l'entreprise Houel (transport), désormais situé au sein d'une zone constructible résidentielle, ne sera pas réservé à l'implantation d'activités. L'existence de l'entreprise n'est pas pour autant menacée. Néanmoins, l'implantation de zones d'habitat à cet endroit, à plus ou moins long terme, serait, pour différentes raisons, appréciée des riverains (aspect paysager, sécurité, nuisances).

■ Equipements publics

Le processus d'urbanisation vise avant tout à augmenter et rajeunir la population du bourg afin d'accroître la fréquentation des équipements publics (école, garderie, cantine, bibliothèque, salle municipale) et les sauver d'une mort annoncée (si la population continue de baisser).

Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux résidents pourrait entraîner l'émergence de nouveaux besoins et aménagements (exemples : diversifier les activités sur l'aire de jeux, créer des parkings publics, aménager un lieu de promenade sur les bords de la Dives à hauteur du bourg...), auxquels la commune s'efforcera de répondre (voir paragraphe sur le droit de préemption).

Les principaux équipements culturels et sportifs sont déjà présents sur Saint-Pierre-sur-Dives ou Falaise

■ Voirie

Au nord du bourg, la voie communale n°104 est prolongée par un chemin rural qui mène au hameau de Macé. Celui-ci est étroit et non revêtu. Néanmoins, la zone d'extension délimitée à cet endroit est extrêmement réduite. Le nombre de nouvelles constructions sera limité. Le trafic augmentera peu.

Les entrées et sorties se feront essentiellement à partir de la rue des Ponts dans le bourg et emprunteront, par conséquent, le tronçon enrobé de l'axe.

Les accès (entrées et sorties) aux autres zones d'extension de l'urbanisation prévues dans le bourg ne devraient pas poser de grosses difficultés : proximité d'axes rectilignes suffisamment larges et de carrefours. En outre, l'élargissement du chemin rural dit « Route aux ânes » qui desservira des zones d'extension au sud du bourg, actuellement trop étroit, est prévu.

En dehors de l'espace urbanisé du bourg, aucune zone constructible n'est délimitée à moins de 75 m de l'axe de la RD 511, voie classée à grande circulation. Aucune nouvelle parcelle bâtie n'aura un accès direct sur cet axe. Néanmoins, la réalisation d'une voie de contournement à court ou moyen terme devrait délester une large partie du trafic de la RD 511 et ainsi sécuriser les abords de cet axe au sein du bourg. Son tracé n'est pas encore définitif. Toutefois, il est tenu compte dans le zonage de la variante qui est retenue par la commune puisque aucune zone constructible délimitée ne se situera à moins de 75 mètres de l'axe. Ceci explique que l'extension du bourg prévue vers l'est ne concerne pas l'intégralité de la parcelle contenue entre les pavillons de la rue A. Guillain et la RD148a.

A Macé, le trafic ne devrait pas augmenter, la zone étant classée non constructible.

■ L'eau

Les zones urbanisables prévues sont soit déjà desservies soit situées à proximité (- de 100 mètres) du réseau d'eau. Des extensions limitées seront toutefois nécessaires pour alimenter certains secteurs (entre pavillon rue A. Guillain et RD148a).

Compte tenu de la superficie des zones prévues pour l'extension de l'urbanisation de bourg et du diamètre actuel de certaines canalisations (75 et 63 mm de diamètre), un renforcement du réseau peut également s'avérer nécessaire pour alimenter correctement les futures habitations. D'après le Syndicat de production d'eau potable Sud Calvados, le développement prévu de l'habitat sur la commune ne devrait pas poser problème quant aux réserves dont dispose celle-ci.

■ L'électricité

L'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation prévues est situé à moins de 100 m du réseau. Des extensions de longueurs limitées et des renforcements du réseau peuvent toutefois s'avérer nécessaires en fonction du nombre et de la localisation des futures constructions. Pour autant, celles-ci ne devraient pas entraîner d'incidences majeures sur le réseau.

Prise en compte des servitudes publiques relatives à l'utilisation de certaines ressources

L'ensemble des extensions de la zone constructible sont tenues éloignées des servitudes publiques relatives à l'utilisation de certaines ressources. Les règles de distance sont donc observées.

Mesures de protection et de mise en valeur

■ Protection des zones naturelles repérées pour leur intérêt écologique et paysager

En rapport avec les dispositions de la loi sur l'eau qui déclarent d'intérêt général la protection et la mise en valeur de l'eau ainsi que le développement de la ressource utilisable, le marais de Macé dans son intégralité sera identifié comme élément remarquable. Tous travaux le concernant seront soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Cet écosystème aquatique mérite doublement cette mesure de protection dans le sens où il contribue aussi bien à entretenir la biodiversité du milieu aquatique que la diversité des paysages.

Afin de gérer plus facilement l'entretien de cet espace naturel actuellement divisé entre plusieurs propriétaires, voire d'y aménager un agréable lieu de découverte (réserve faune, flore) ouvert à tous, la commune souhaiterait se l'approprier progressivement. Il fait par conséquent l'objet d'un droit de préemption (ZA 169 à 216 – ZA 300).

■ Protection des haies

La vallée est parcourue de quelques haies (bordant les berges de la Dives ou des prairies complantées ou non de pommiers) qui la différencient du paysage de plaine composé de grands champs ouverts cultivés (openfield).

De plus, ces haies possèdent de multiples atouts : agronomique (régulateur des eaux et de l'érosion, brises vents...), paysager (facilitent l'insertion des maisons et bâtiments), touristique (sentiers arborés...), économique (production de bois), écologique (favorisent la diversité biologique : abri et garde manger pour la faune).

Ainsi, dans une région plutôt connue pour l'étendue de ses champs ouverts, l'intérêt de conserver et d'entretenir ces quelques haies est évident. La majeure partie du réseau communal est donc identifiée comme élément remarquable du paysage. Tous projets concernant ces haies seront soumis à autorisation préalable (idem zone de marais de Macé).

Sur les zones constructibles, on évitera l'arrachage de celles-ci en utilisant de préférence les accès aux parcelles existants.

■ Protection du bâti

L'église dans sa totalité est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 18 mars 1927. Son périmètre de protection (500 mètres de rayon) couvre la quasi intégralité du bourg à l'exception de l'extrémité nord (au nord de la RD511).

La plupart des zones d'extensions de l'urbanisation définies sont donc concernées par ce périmètre. Les constructions qui y seront édifiées seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Actuellement, à l'est du bourg, les constructions des années 60 de la rue Albert Guillain rompent avec le style des constructions anciennes. De plus, ces logements sans grandes qualités architecturales ne bénéficient pas d'une insertion paysagère exemplaire. La réalisation de nouvelles constructions dans leur prolongement pourrait contribuer à améliorer la perception du bourg à l'est.

La perception du bourg en venant du sud par la RD148 n'est guère valorisante non plus : présence d'entrepôts d'une activité artisanale de transport au premier plan sur la gauche. La réalisation de constructions récentes bien insérées (végétalisation des parcelles avec essences locales) permettrait de l'améliorer.

Au sud est, l'insertion paysagère des constructions réalisées sur une partie de la parcelle comprise entre la rue Paul Duhomme et la RD 148a devra être particulièrement soignée. Situées en continuité du bâti ancien, elles figureront dans le champ de vision de l'église depuis la VC n°3 (Jort – Louvagny). Dans l'alignement du bâti existant, elles n'occulteront cependant pas la vue vers l'église à partir de la RD148.

La commune possède également du patrimoine bâti de qualité mais non classé, ni inscrit. Or, ce patrimoine caractéristique est un élément essentiel du paysage et contribue au même titre que la végétation ou le relief à forger l'identité de la région.

Des éléments bâtis remarquables ont donc été identifiés sur les documents graphiques. Toute intervention sur ceux-ci sera désormais soumise à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme). Le maire pourra demander son avis d'expert au chef du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) lors de tout projet de modification de ceux-ci.

Liste du bâti identifié comme élément remarquable

N° réf sur la Carte Communale	Désignation	Références cadastrales
1	Presbytère	AB 337 ou B03 337
2	Manoir de Beaurepaire	AB 473 ou B03 473
3	Ancienne école	B03 630
4	Ferme de la Cour Jort	ZD 627 – 628 ou B03 627 - 628
5	Anciennement La Poste	B03 579
6	Le lavoir sur la Dives	DP / 672
7	Ferme « sur la ville »	B03 672
8	Manoir seigneurial de Macé + Pigeonnier	ZA 357 –359
9	Ferme au nord de Macé	ZA 363
10	Porche d'entrée de maison rue Paul Duhomme	B03 671
11	Porche d'entrée de maison rue Paul Duhomme	B03 313

Prévention des risques naturels et prévisibles

■ Prise en compte du risque d'inondation

Aucun bâti existant soumis au risque d'inondation n'est répertorié en zone constructible et les zones d'extension de l'urbanisation sont maintenues à distance de la portion de territoire affectée. Cette mesure a conduit à la division de certaines parcelles bâties.

En outre, on déconseillera la réalisation d'habitations sur sous sol sur l'ensemble des zones constructibles en raison du risque de remontée de nappe phréatique très près du sol (moins de 1 mètre).

Mesures de soutien à l'activité artisanale et commerciale

La municipalité a pour volonté de maintenir l'activité artisanale et commerciale synonyme de vie, sur la commune. Pour ce faire, l'espace occupé actuellement par l'entreprise Espace Emeraude à Macé est classée en zone artisanale. Les commerces (bar, boulangerie) sont en zone de préemption en vue du rachat des murs par la commune pour les sauver.

Le droit de préemption

Le droit de préemption est utilisé sur plusieurs parcelles en vue de la réalisation d'équipements publics ou de mesures ayant un intérêt public (parkings dans le bourg : OD 518 OB 517, OA8 et OA7, sauvegarde des marais de Macé pour y aménager, à terme, un lieu de découverte de la faune et de la flore : ZA 169 à 216 et ZA 300, sauvegarde des commerces : OB 428 et OB 417).

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

■ La zone constructible

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- **Les accès et la voirie** : article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.
- **La desserte par les réseaux** : article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, article L 111 – 6 du Code de l'Urbanisme, article R 111- 8 du Code de l'Urbanisme à article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies** : article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, article R 111-5 du Code de l'Urbanisme, article R 111 – 6 du Code de l'Urbanisme, article R 111- 18 du Code de l'Urbanisme, article R 111-24 du Code de l'Urbanisme.
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** :
Article R 111-19 du Code de l'Urbanisme, article R 111- 20 du Code de l'Urbanisme.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : article R 111-16 du Code de l'Urbanisme, article R 111-17 du Code de l'Urbanisme.
- **La hauteur des constructions** : article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme, article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, article R 111-22 du Code de l'Urbanisme
- **Le stationnement des véhicules** : article R 111-4 du Code de l'Urbanisme
- **Les espaces verts et les plantations** : article R 111 -7 du Code de l'Urbanisme, article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, article R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

■ La zone non constructible

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. L n°2000-614, 5 juillet 2000, article 8)
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale » le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application (L n°95-115, 4 février 1995, article 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, article 33).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

■ L'ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du Code de l'Urbanisme.

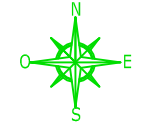
- Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux Directives Nationales d'Aménagement
- Article R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatif à l'environnement.
- Article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves.
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques

- Article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics
- Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain
- Article L 421-4 du code l'urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique
- Article R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux installations et travaux divers

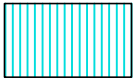



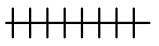
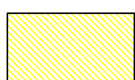


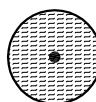
ANNEXES



LES DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE



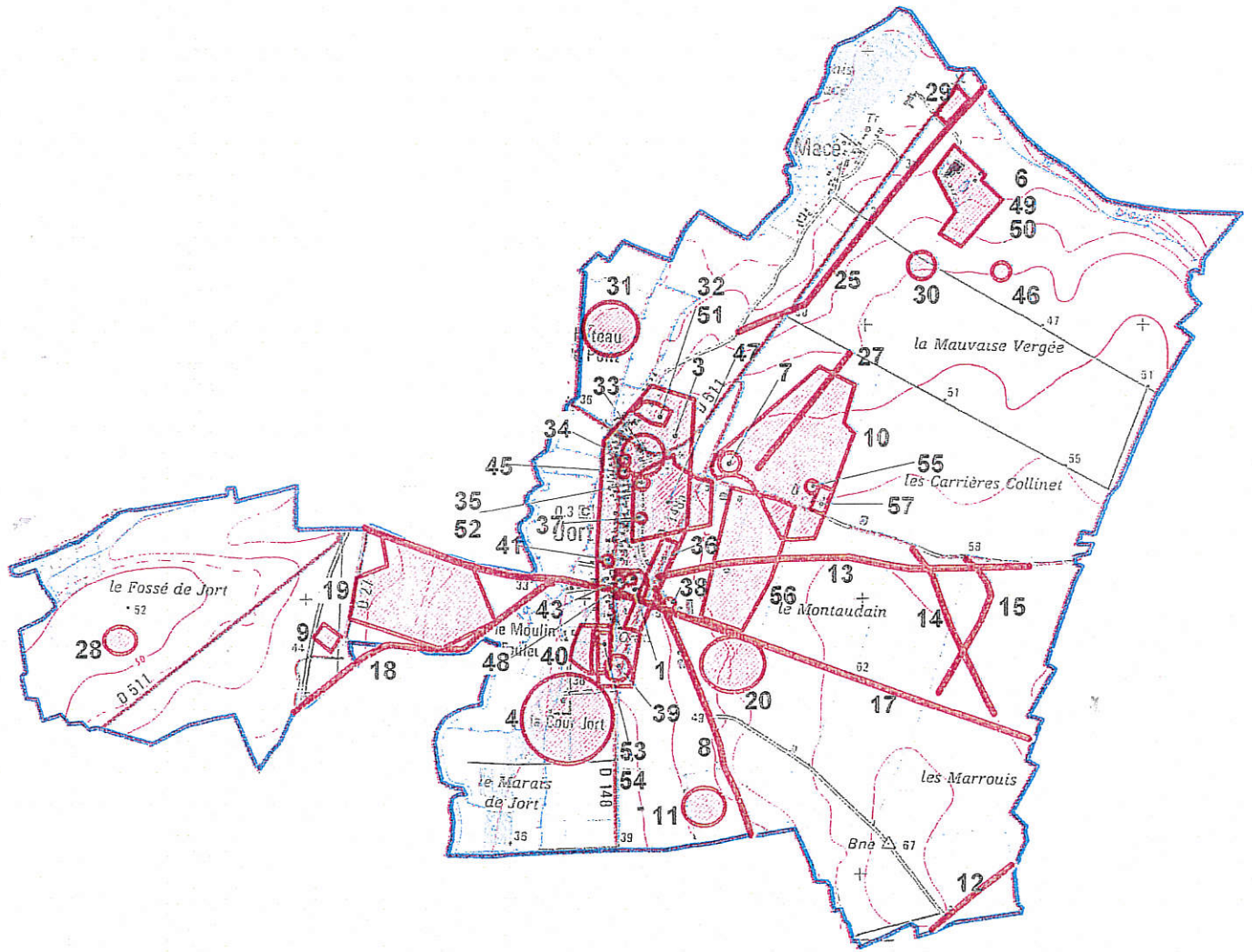
LEGENDE

-  ZONE INONDABLE
-  INSTALLATION AGRICOLE CLASSEE
PERIMETRE DE 100 m AUTOUR DES BATIMENTS
D'ELEVAGE A L'INTERIEUR DUQUEL LES
HABITATIONS DE TIERS SONT INTERDITES
-  PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS
HISTORIQUES (500 m) A L'INTERIEUR DUQUEL LES
NOUVEAUX PROJETS SONT SOUMIS A L'AVIS DE
L'ABF*
-  DEPARTEMENTALE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION
SOUMISE AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111.1.4
-  VOIE FERREE
-  ZONE D'IMPLANTATION D'UN OUVRAGE DE GAZ
NATUREL HAUTE PRESSION
-  CONDUITE DE GAZ NATUREL HAUTE PRESSION
-  CABLES FIBRE OPTIQUE ET CABLES REGIONAUX
-  ZONE D'IMPLANTATION DE LA STATION
D'EPURATION : PERIMETRE DE 200 m AUTOUR DE
LA STATION A L'INTERIEUR DUQUEL ON EVITERA
D'IMPLANTER DES HABITATIONS
(PRECONISATION)



* ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Jort (Calvados) au 02.12.03



Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Jort (Calvados) au 02.12.03

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Date début	Date fin	X	Y	Localisation
1		Eglise et alentours	cimetière (inhumation)	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	423185	1144053	
2			dépôt monétaire	Bas-empire	Bas-empire			non localisé
3			ville	Gallo-romain	Gallo-romain	423211	1144279	
4		Près de la Cour Jort	cimetière (incinération), bâtiment	Gallo-romain	Gallo-romain	422959	1143561	localisation approximative
5			cimetière (incinération)	Age du fer	Gallo-romain			non localisé
6		Hameau de Macé, carrière Bozec	campement, fosse	Néolithique	Néolithique	424385	1145476	
7		Les carrières Collinet	occupation	Néolithique	Néolithique	423528	1144497	
8	Chemin des Ponts de Jort		voie	Gallo-romain	Gallo-romain	423458	1143587	
9		Entre la D 271 et la ligne SNCF	enclos	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	422095	1143860	
10		Sur la D 251	enclos, fosse	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	423722	1144531	
11		La Cour Jort, La Couture	enclos	Age du bronze	Age du fer	423450	1143242	
12		Les Marrouis, Le Val de Vicques	chemin	Age du fer	Age du fer	424418	1142914	
13		Le Montaudain, Les Carrières Collinet	voie	Gallo-romain	Gallo-romain	424432	1144116	
14		Le Montaudain	chemin	Age du fer	Age du fer	424350	1143880	
15		Le Montaudain, Les Carrières Collinet	chemin	Age du fer	Age du fer	424439	1143902	
16			occupation	Second Age du fer	Second Age du fer			non localisé
17		Chemin rural dit de Courcy	voie	Gallo-romain	Gallo-romain	423540	1143874	
18		Le Moulin Fouleux, La Pièce du Valet, Le Trésor	voie	Gallo-romain	Gallo-romain	422438	1143822	
19		Entre la D 271 et la Dives	villa, parcellaire, enclos, fosse, fossé	Gallo-romain	Gallo-romain	422434	1144025	
20		Le Montaudain	cimetière (inhumation)	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	423548	1143761	
21			cimetière (incinération), mur, puits	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé
22		Sur la D 511	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé

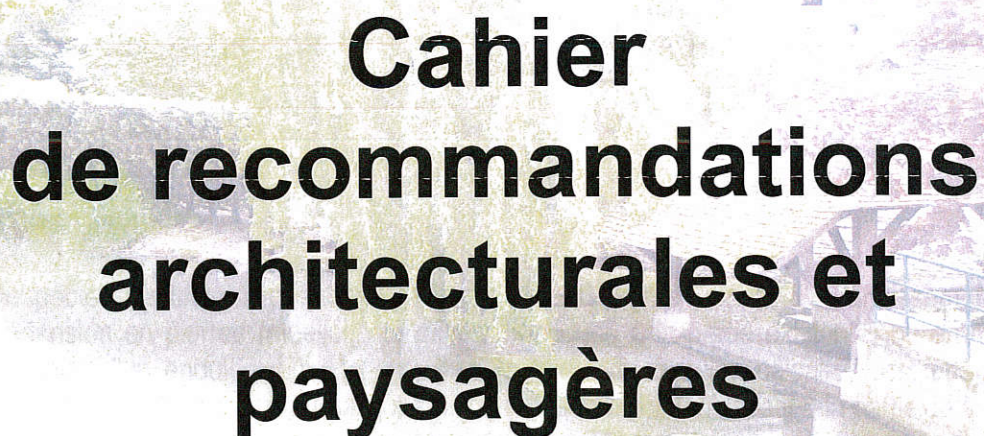
23			occupation	Haut-empire	Haut-empire			non localisé
24		Devant la gare de Jort et près des HLM	fosse	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé
25		Macé, Les Vignettes, La Mauvaise Vergée	chemin	Age du fer	Age du fer	424067	1145423	
26		Dans le lit de la Dives	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé
27			chemin	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	423796	1144688	
28		Le Fossé de Jort	enclos (système d')	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	421349	1143850	
29			enclos	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	424326	1145808	
30			enclos	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	424220	1145222	
31		Château de Pont	fossé	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	423100	1144990	
32		Pièce Sainte-Anne, Sur la Ville	puits	Haut-empire	Haut-empire	423254	1144678	
33		Près du calvaire	mur	Haut-empire	Haut-empire	423221	1144526	localisation approximative
34			occupation	Gallo-romain	Gallo-romain	423156	1144508	
35		35 rue A. Guillaïn	mur	Gallo-romain	Gallo-romain	423220	1144423	
36		A l'est de l'église	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain	423255	1144049	localisation approximative
37		19 rue A. Guillaïn	colonne (élément de)	Gallo-romain	Gallo-romain	423219	1144293	
38		Au bord de l'ancien chemin de Trun	occupation	Second Age du fer	Second Age du fer	423320	1143980	localisation approximative
39		Croisement RD 148 et RD 148a	occupation	Second Age du fer	Second Age du fer	423138	1143746	
40		Entre Le Moulin Fouleux et l'Oratoire	maison, hypocauste, carrière, dépotoir	Haut-empire	Haut-empire	423039	1143817	
41	Le Vieux Manoir	39 rue Paul Duhomme	manoir	Epoque moderne	Epoque moderne	423099	1144137	
42			léproserie	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge			non localisé
43		Place de la 2e DB polonaise	construction	Gallo-romain	Gallo-romain	423141	1144061	
44		Le Bourg	occupation	Age du bronze	Age du bronze			non localisé
45		Au bord de la RD 148	bâtiment, cimetière (inhumation et incinération)	Gallo-romain	Gallo-romain	423154	1144465	localisation approximative
46		La Mauvaise Vergée	fosse	Age du bronze	Age du fer	424509	1145199	
47		Les fresnes 1, Sur la Ville	bâtiment, enclos, fosse, fossé	Gallo-romain	Gallo-romain	423326	1144367	
48	Eglise Saint-Germain et Saint-Protais	Le Bourg	église, statue	Bas moyen-âge	Epoque moderne	423181	1144069	

49		Carrière de Macé (sablères)	fossé	Gallo-romain	Gallo-romain	424385	1145476	
50		Carrière de Macé (sablères)	occupation	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen	424385	1145476	
51		Pièce Sainte-Anne, Sur la Ville	occupation	Second Age du fer	Second Age du fer	423254	1144678	
52		35 rue A. Guillain	occupation	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	423220	1144423	
53		Entre Le Moulin Fouleux et l'Oratoire	cimetière (inhumation), fossé	Age du bronze	Age du fer	423078	1143814	
54		Entre Le Moulin Fouleux et l'Oratoire	cimetière (inhumation), habitat	Moyen-âge classique	Bas moyen-âge	423078	1143804	
55		Le long de la D 251	enclos	Age du bronze	Age du fer	423827	1144410	
56		Les Fresnes 1	carrière	Gallo-romain	Gallo-romain	423598	1144144	
57		Les Fresnes 2	fosse, parcellaire	Haut-empire	Haut-empire	423863	1144361	
57		Les Fresnes 2	parcellaire	Haut-empire	Haut-empire	423863	1144361	

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Carte Communale

Commune de Jort



**Cahier
de recommandations
architecturales et
paysagères**

**H
D** Habitat et Développement 14
6, promenade Madame de Sévigné
14 050 CAEN Cedex
Tél : 02 31 70 25 40

PLANIS
ZAC du Bois Jugan
50000 SAINT LO
Tél : 02 33 75 62 40

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme



Introduction

Les espaces bâtis de Jort sont majoritairement composés de constructions anciennes et présentent une certaine unité d'aspect. Par ailleurs, du patrimoine bâti (Macé, rue Paul Duhomme) situé à proximité du territoire communal (exemple Château de Vendevre) ou au sein même du bourg (église) est classé ou inscrit à l'**inventaire supplémentaire des Monuments Historiques**.

D'autres éléments bâtis présentent un intérêt historique ou architectural (voir les éléments remarquables du paysage).

Enfin, le **site de la Vallée de la Dives** offre un décor végétal qui permet non seulement d'apporter une certaine diversité aux paysages de la plaine de Caen – Falaise mais également de faciliter l'insertion du bâti dans l'environnement.

On comprend mieux l'intérêt de la Municipalité de vouloir rédiger ce cahier de recommandations architecturales. Puisse celui-ci aider à préserver le caractère et l'intérêt des espaces bâtis de la commune ainsi que les perspectives sur les monuments et la vallée, en apportant des conseils quant à l'implantation des constructions sur la parcelle, leur aspect extérieur ou encore les clôtures et l'environnement végétal.

1. Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes

➤ Matériaux - Teintes

- Respecter une unité de matériaux et de couleurs. Exemple : en cas d'agrandissement, Réaliser l'extension en pierres (moellons calcaires identiques à la partie existante) ou en maçonnerie couverte d'un enduit ton beige rappelant la teinte du moellon calcaire, des fenêtres et une couverture utilisant des matériaux identiques ou semblables d'aspect à la partie déjà existante.
- Réaliser les ravalements des murs en pierres de Caen à l'eau et à la brosse plutôt qu'au jet de sable qui arrache le calcin de la pierre
- Rejointoyer avec un mélange de chaux et de sable local
- Réaliser des enduits à la chaux plutôt qu'au ciment (enferme l'humidité dans le mur).



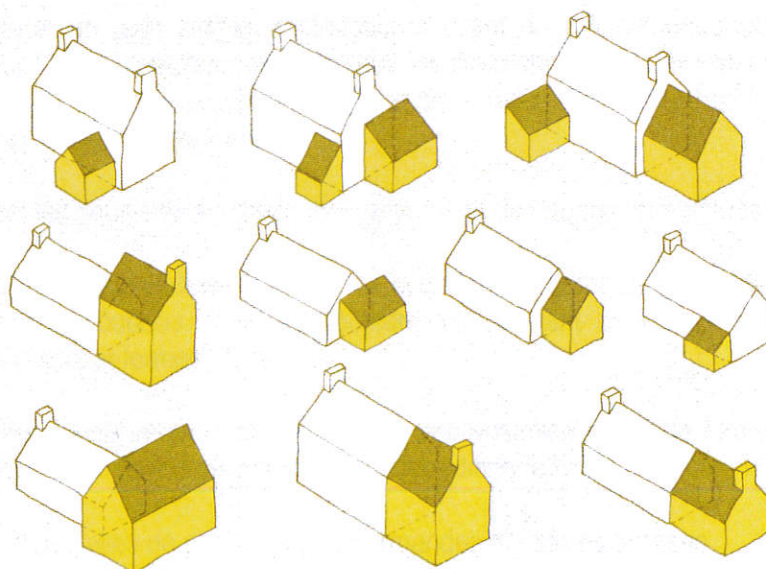
➤ Aspect extérieur

• Les ouvertures

- Conserver les proportions des ouvertures anciennes souvent assez étroites et plus hautes que larges
- Faire attention également au placement car celles ci respectent parfois une certaine symétrie
- Réaliser des lucarnes de dimensions modestes (classiques sur maisons anciennes) ou des velux, plutôt que des grandes qui vont modifier le volume de la toiture.

• Les agrandissements

- Respecter le caractère originel de la maison et l'unité de volume (même pente de toiture ou toiture d'un seul pan) et s'inspirer du croquis du CAUE ci-dessous présentant plusieurs exemples d'agrandissements possibles qui ne dénatureront pas le bâti originel.
- Ne pas compliquer inutilement le volume.



2. Recommandations applicables aux constructions neuves

Afin de faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions, il convient de respecter des principes simples, issus du bon sens et de s'inspirer du bâti ancien traditionnel.

➤ Implantation sur la parcelle

- Planter l'habitation et les autres bâtiments à proximité ou en alignement sur la voirie et les limites séparatives. Optimisation de la surface du terrain et réduction des frais de raccordements réseaux et d'accès
- Orienter de préférence la façade principale au sud et y percer de nombreuses ouvertures afin d'utiliser au mieux la lumière naturelle pour éclairer les pièces
- Etablir le niveau du rez de chaussée à moins de 0,60 m du sol (plus agréable).

➤ Aspect extérieur

• Volumes et formes

- Préférer un plan simple, rectangulaire ayant un rapport longueur/largeur de 1,5 à 3 aux formes compliquées multipliant les décrochements. Les habitations de 2 étages plus combles très proches du bâti ancien traditionnel sont encore mieux acceptées mais très chers à réaliser
- Eviter les sous-sols en raison des remontées de nappes phréatiques
- Préférer des annexes intégrées ou accolées au corps de bâtiment d'habitation ou à défaut regroupées dans un bâtiment indépendant de même aspect que celui ci (matériaux et formes identiques)
- Limiter à une véranda par habitation, peu volumineuse et de formes simples (même principe que les extensions de l'habitat traditionnel)
- Bannir les ailes de geai, croupes normandes et toitures terrasse
- Opter pour des toitures à deux versants de 42 à 50°.

• **Les ouvertures**

- Privilégier les ouvertures étroites et hautes avec un rapport largeur/hauteur de 1/1,5, 1/2 si la largeur est supérieure à 0,90 m ou de 1/1, 1/2 si la largeur est inférieure à 0,90 m
- Eviter l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de 2 baies ou 2 portes-fenêtres identiques. Par contre, les portes et fenêtres peuvent être à des hauteurs variées.

• **Matériaux et teintes**

- Privilégier des murs en maçonnerie (type parpaing, brique) recouverts d'enduits dont les tons se rapprochent des teintes des pierres locales (crème à beige du moellon calcaire)
- Possibilité de recouvrir des parties de murs d'essantages bois ou ardoises (protège des intempéries, isole)
- Opter pour la tuile plate (Bavent, Sannerville, Argence) ou l'ardoise pour les toitures
- Préférer le bois pour les fenêtres et portes
- Utiliser une couleur unique (même ton et même teinte) pour toutes les menuiseries extérieures. Celle ci peut être vive.

3. Les recommandations applicables aux clôtures

Le traitement des clôtures est un facteur déterminant pour la valorisation des constructions et leur insertion au sein du paysage.

- Conserver, consolider ou restaurer les clôtures existantes s'il s'agit :
 - D'anciens murs de pierre locale
 - De haies vives traditionnelles aux feuillages légers et caducs.

Celles-ci permettent de maintenir une transition végétale entre la terre des espaces agricoles et naturels et la pierre des espaces bâtis.

- Dans le cas contraire, créer une clôture en harmonie avec le milieu dans lequel se situe votre projet.
 - **Milieu rural** : Macé et sud du bourg le long de la voie communale dite « Route aux ânes » ou de la cour Jort

Préférer une clôture verte à base de feuillus* (peut associer plusieurs espèces) sur l'ensemble des limites parcellaires ou y associer une clôture minérale en pierre locale (moellons calcaires) ou en maçonnerie enduite ton pierre (même revêtement et même teinte que l'habitation) sur la voirie.

- **Milieu urbain** : Bourg entre rue A. Guillain et RD 148a et entre la rue P. Duhomme et RD148a

Préférer les murs en pierres locales (moellon calcaire) ou en maçonnerie enduite ton pierre (même revêtement et même teinte que l'habitation) mixtes c'est à dire de hauteur limitée à 0,60 m et surmontée d'une clôture en fer forgé, en bois ou doublées d'une haie vive également de hauteur limitée.

- Préférer des portails en bois, fer forgé ou aluminium laqué
- Limiter la largeur des portails à 3 mètres. Les implanter avec une petite portion de clôture de part et d'autre en retrait sur la voirie pour permettre le stationnement de véhicules
- Pour les haies végétales respecter les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies de hauteur inférieure ou égale à 2 mètres
 - 2 m pour les haies de hauteur supérieure à 2 mètres.

* Exemple : Laurier du Portugal, Noisetier, Genêt, Aubépine, Buis, Charmille...

4. Les recommandations applicables au traitement paysager des parcelles bâties

Il est primordial de ne pas le négliger car il concoure à l'insertion du logement au reste du paysage. Il permet de valoriser son habitation ainsi que son environnement (exemple : espace bâti de Macé).

- Préserver autant que possible les arbres et arbustes déjà présents sur la parcelle et qui poussent naturellement dans la région : Charme, Chêne pédonculé, Erable champêtre, Frêne, Marronnier ou encore les séries des bords des eaux : Saules, Aulnes, Peupliers,...
- Les compléter par des essences (arbres, arbustes) qui poussent également naturellement dans la région. Exemples d'arbustes : Alisier torminal, Cornouiller mâle, Cytise, Genévrier, Groseilliers, Noisetier, Prunellier, Sureau, Viorne, Aubépine, Buis, Charmille,...
- Eviter l'introduction d'espèces exogènes telles que thuyas, résineux, cactées, palmiers.
- Eviter de planter trop près des constructions, des canalisations et des remblais. Prévoir au minimum une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage.