DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de GAVRAY

PRÉFECTURE
24 DEC. 2008
DE COUTANCES

Plan Local d'Urbanisme

❶ Rapport de Présentation

PLANIS
Aménagement · Environnement · Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION	
REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U.	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 DEC. 2008 Le Maire, MAIRIE DE GAVRAY 50450 Guy NICOLLE

Sommaire

PREAMBULE 1

I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 2
I.1 – Présentation de la commune 3
I.1.1 – Situation géographique et accessibilité 3
I.1.2. – Contexte territorial 4
I.2 – Analyse démographique 6
I.2.1 – Une croissance démographique importante 6
I.2.2 – Densité 7
I.2.3 – Soldes naturels et migratoires 7
I.2.4 – Une population vieillissante 8
I.2.5 – Une prédominance des petits ménages 9
I.3 – Habitat 10
I.3.1 – Un parc de logement récent et en pleine expansion 10
I.3.2 – Les caractéristiques d'une commune résidentielle 11
I.3.3 – Des logements confortables 12
I.4 – Activité économique 14
I.4.1 – Population active et emploi 14
I.4.2 – Implantation des activités 15
I.4.3 – Activités touristiques 17
I.4.4 – Des actifs polarisés par les pôles d'emploi locaux 18
I.5 – Agriculture 19
I.5.1 – Les exploitations dans la commune 19
I.5.2 – Evolution des pratiques agricoles 21
I.5.3 – Le rôle de l'élevage dans l'économie locale 23
I.5.4 – Diagnostic agricole 23

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 26
II.1 – Caractéristiques physiques 27
II.1.1 – Géologie 27
II.1.2 – Topographie 29
II.1.3 – Hydrographie 29
II.1.4 – Qualité des cours d'eau 31
II.1.5 – Périmètres de protection 31
II.1.6 – Risques naturels 32
II.2 – Patrimoine et cadre de vie 33
II.2.1 – Sites naturels d'intérêt 33
II.2.2 – Analyse paysagère 36
II.2.2.1 – Les paysages naturels et ruraux 36
II.2.2.2 – Le paysage urbain 41
II.2.2.3 – Le patrimoine bâti 45

III – AMENAGEMENT DE L'ESPACE 47
III.1 – Les infrastructures routières 48
III.1.1 – La desserte 48
III.1.2 – La sécurité routière 50
III.2 – Fonctionnement du centre-bourg 51

III.2.1 – Organisation et fonctionnement du bourg 51
III.2.2 – Les entrées de bourg 53
III.2.3 – Un bourg qui pourrait être davantage valorisé 55
III.2.4 – Les équipements 56
III.2.4.1 – Equipements scolaires 57
III.2.4.2 – Equipements sportifs 57
III.2.4.3 – Vie associative et animations socio-culturelles 57
III.2.4.4 – Equipements énergétiques 58

IV – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 59
IV – 1 Bilan du POS initial 60
IV – 2 Explication des choix retenus pour établir le PADD 62
IV.2.1 La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme 63
Axe 1 : Permettre la venue de nouveaux habitants 63
Axe 2 : Favoriser le maintien et le developpement économique 69
Axe 3 : Conforter la dimension « Tourisme Vert » 71
Axe 4 : Renforcer l'attractivité du bourg 73
Axe 5 : Préserver et valoriser le cadre patrimonial 75
IV.2.2 Compatibilité avec les prescriptions supra communales 76
IV – 3 Choix retenus pour la délimitation des zones 78
IV.3.1 Les zones urbaines (U) 78
IV.3.2 Les zones à urbaniser (AU) 81
IV.3.3 Les zones agricoles (A) 83
IV.3.4 Les zones naturelles (N) 83
IV.3.5 La zone inondable 86
IV.3.6 Les Emplacements Réservés 86
IV.3.7 Les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du CU) 86
IV.3.8 Les chemins de randonnées à conserver (art. L.123-1°6 du CU) 86
IV.3.9 Exposé des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. (au plan de zonage) 87
IV.3.10 Superficie des zones 88
IV – 4 Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol 89
IV.4.1 Les zones U et AU 91
IV.4.2 Les zones A et N 95
IV – 5 Orientations d'Aménagement 99

V – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 100
V – 1 Incidences et mesures sur le milieu naturel 101
V – 2 Incidences et mesures sur la ressource en eau 101
V – 3 Incidences et mesures sur le milieu agricole 103
V – 4 Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine 103
V – 5 Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et le cadre de vie 104

PREAMBULE : MODALITES D'ELABORATION DU DOCUMENT ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La ville de Gavray est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par la délibération datant du 1er août 1997. Elle a souhaité engager la Révision du POS et sa transformation en PLU pour :

- ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, car la commune ne dispose plus de foncier disponible ou les terrains classés en 2NA font l'objet de rétention foncière ;
- revoir le règlement, relativement contraignant et posant des problèmes d'interprétation ;
- ajuster le zonage au regard des projets de développement économique et d'équipements.

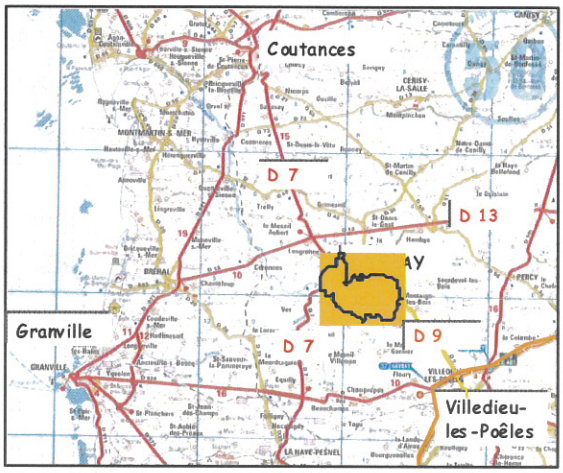
En outre, l'étude de transformation du POS en PLU sera l'occasion de réfléchir à un schéma de développement et d'aménagement de la commune pour les 5 à 10 prochaines années.

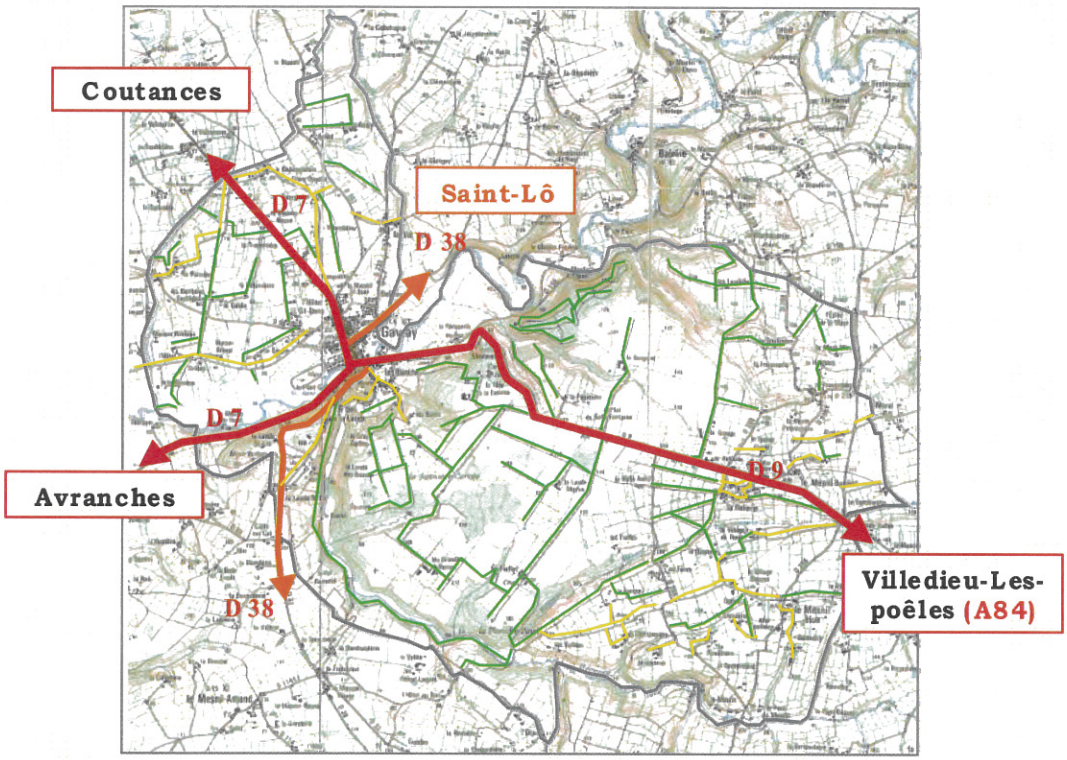
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. Présentation de la commune

I.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ACCESSIBILITE

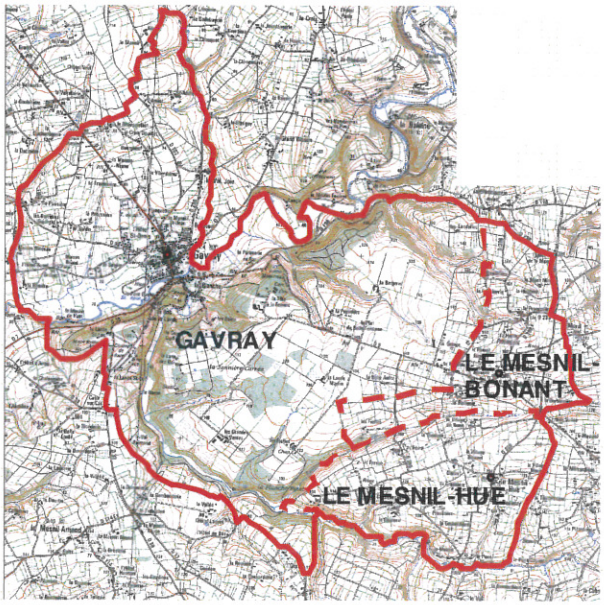
Gavray est localisée dans la partie centre Manche, entre Coutances et Villedieu. La commune se situe :
- à 13 km de l'A 84 par la RD 9,
- à 15 km du rivage,
- à une vingtaine de minutes de Granville ou de Coutances.



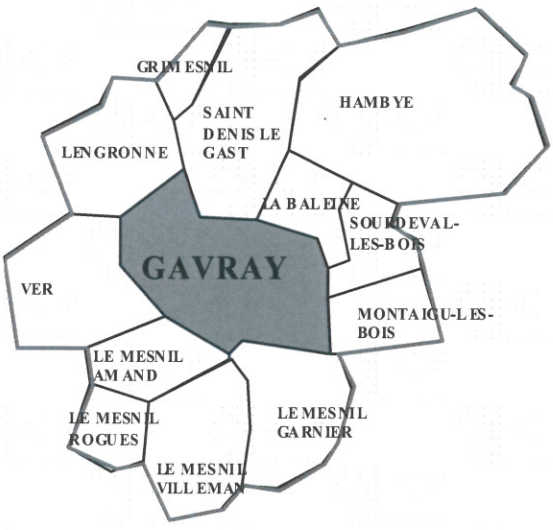


I.1.2. CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Gavray est composée de trois territoires : la commune du Mesnil-Bonant est complètement intégrée à celle de Gavray, et la commune du Mesnil-Hue est associée à cette entité depuis 1975.



Gavray, chef-lieu de canton, fait partie de la Communauté de Communes du canton de Gavray. Elle fait également partie du Pays de Coutances qui regroupe 9 communautés de communes. Créé le 1er janvier 2004, le Syndicat Mixte du Pays de Coutances est la structure porteuse de ce Pays, outil d'animation et de contractualisation. Ce syndicat mixte est chargé, entre autres, de la réalisation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Centre-Manche Ouest couvrant le même territoire. L'élaboration du SCOT a été prescrite le 9 décembre 2004, mais à ce jour les orientations du SCOT ne sont pas encore définies. Le PLU de Gavray devra être compatible avec les orientations du SCOT lorsque celui-ci aura été approuvé.



CDC du canton de Gavray

Périmètre du SCOT du Centre Manche Ouest

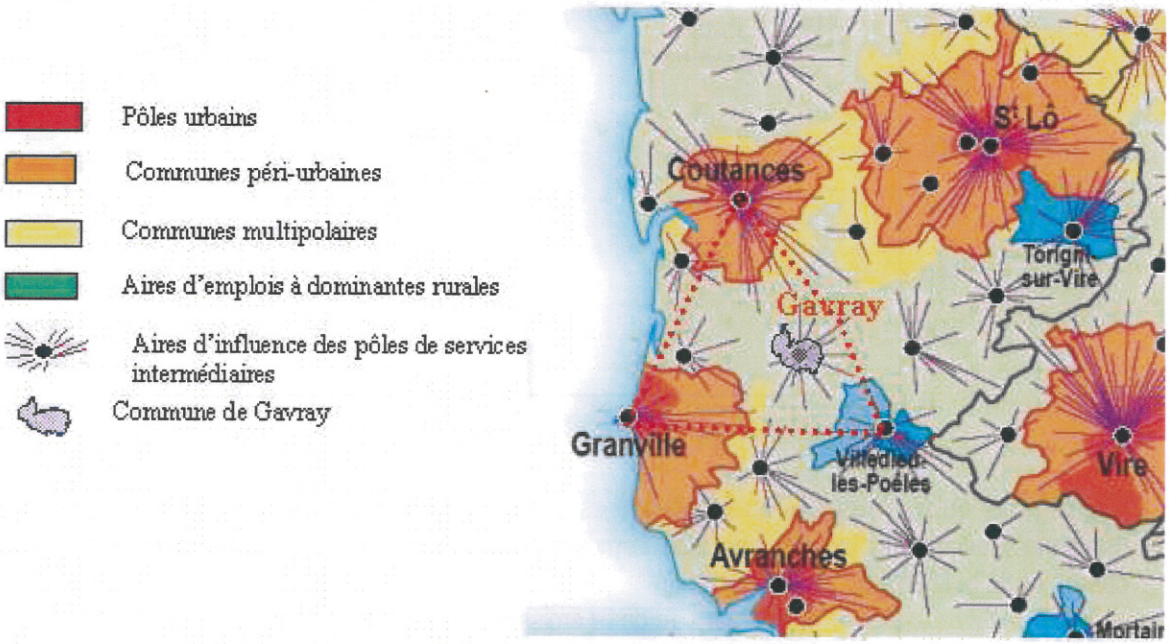
Gavray, chef lieu de Canton, représente un pôle de proximité placé sous l'influence de pôles d'emplois tels que Coutances et Granville.

Le contexte territorial dans lequel s'inscrit la commune est favorable. La plupart des communes situées dans un triangle Granville – Coutances – Villedieu-Les-Poêles ont en effet connu des gains importants de population entre 1990 et 1999. Ce dynamisme territorial – le plus important au sud du département – s'explique par deux facteurs principaux :

- la présence d'un espace littoral de plus en plus attractif pour les populations et les activités ;

- la présence de deux pôles urbains dynamiques au tissu industriel diversifié.

L'essor de ces territoires ne semble pas compromis dans les prochaines années.

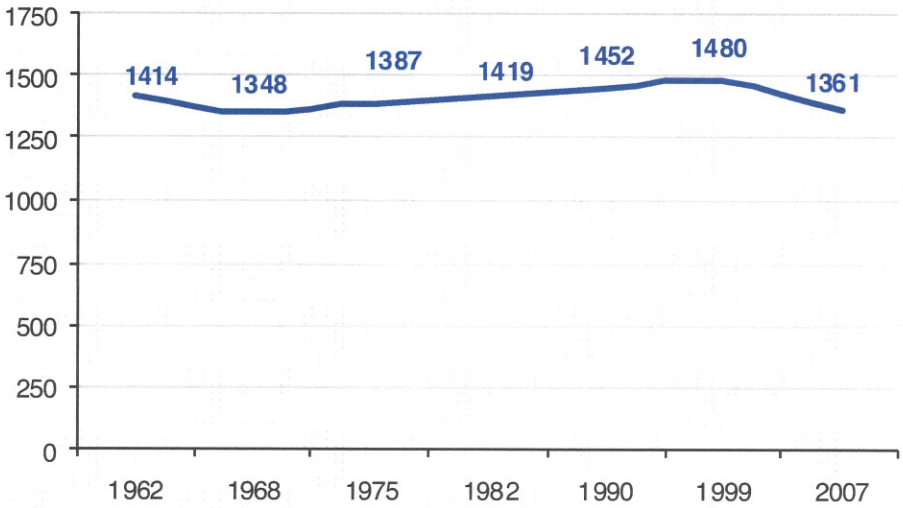


I.2. Analyse démographique*

I.2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

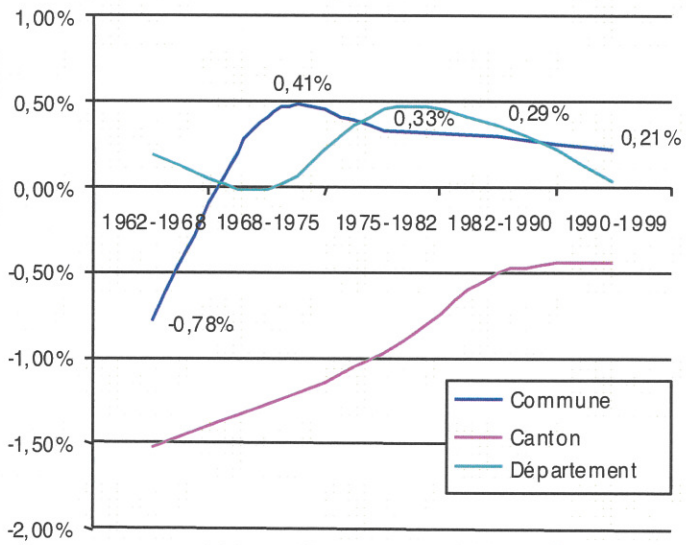
La commune a connu une baisse de sa population dans les années 1960. Depuis 1968, la population s'est accrue, assez lentement, pour atteindre 1480 habitants en 1999. Selon les sources communales, la population serait passée à 1361 habitants en 2007, montrant un certain vieillissement.

Evolution de la population communale de 1962 à 2007



Il est à noter qu'au cours des quatre dernières périodes intercensitaires, la croissance démographique moyenne a eu tendance à diminuer. Cette moyenne est néanmoins bien supérieure aux moyennes du canton et de la Manche.

Comparaison de la croissance annuelle moyenne durant les périodes inter-censitaires de 1962 à 1999



* Source : INSEE, RPG de 1962 à 1999

I.2.2. DENSITE

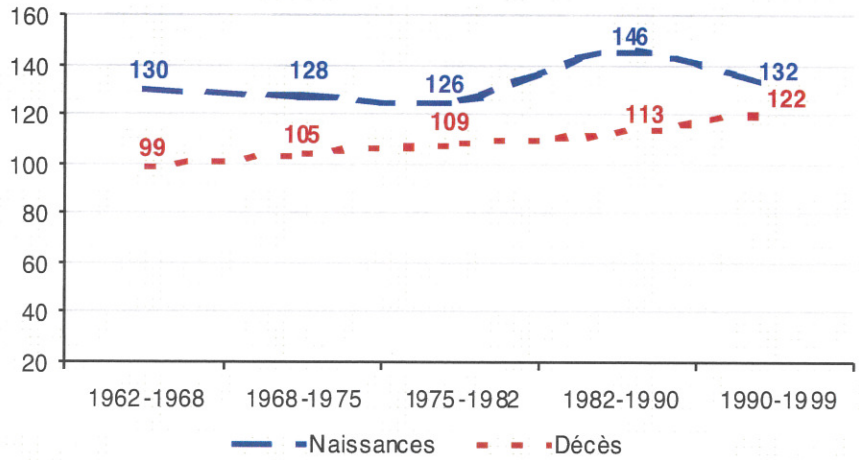
La superficie de la commune de Gavray, en comprenant le territoire de la commune associée du Mesnil-Hue est de 2060 ha. Avec 1480 habitants en 1999, sa densité s'élevait à 72 habitants/km², soit une proportion :

- supérieure à celle des communes rurales de la Manche (48 hab/ km²),
- inférieure à la moyenne du Département (81 hab/ km²).

I.2.3. SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

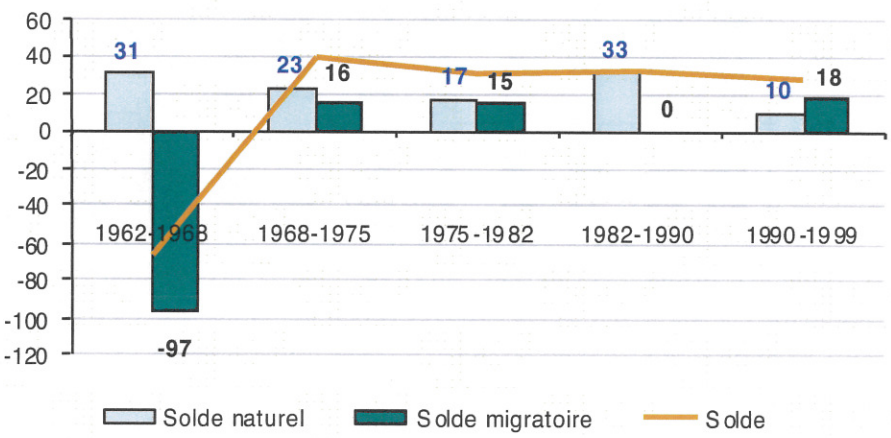
Depuis 1962, le nombre de naissances est toujours supérieur aux décès, assurant un solde naturel positif. Toutefois, on note que le nombre de décès est en augmentation faible mais constante depuis cette même époque.

Evolution du solde naturel de Gavray de1962 à 1999



A l'inverse, le solde migratoire évolue en dents de scie. Après avoir perdu des habitants dans les années 1960, le solde migratoire est reparti à la hausse durant deux décennies. Les années 1990 sont marquées à nouveau par une baisse d'attractivité de la commune, pour augmenter enfin depuis 10 ans. Ces chiffres mettent en valeur la fragilité de la commune en termes d'attractivité et de dynamisme démographique, qu'il s'agira de conforter autant que possible à travers le PLU.

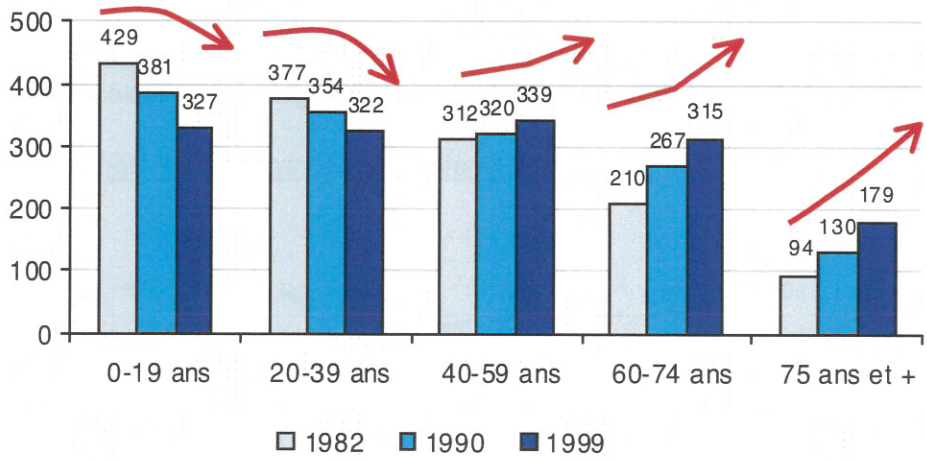
Evolution des soldes naturel et migratoire de Gavray de1962 à 1999



I.2.4. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La part des moins de 20 ans a diminué de 14% entre 1990 et 1999 alors que celle des plus de 75 ans a augmenté de 37%

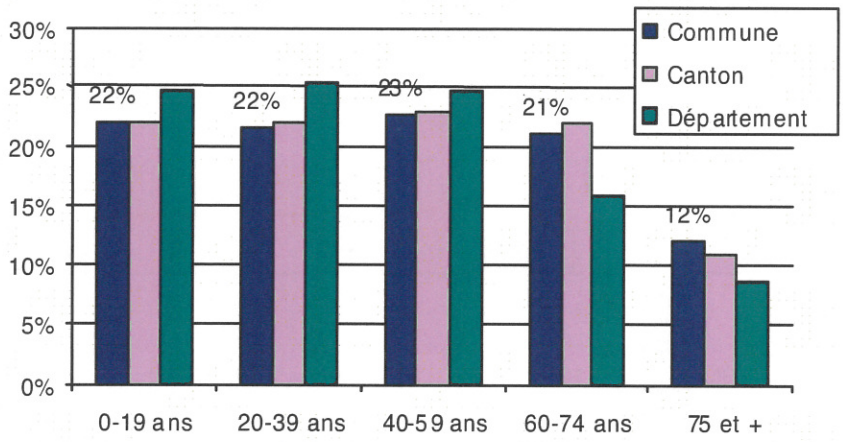
Répartition de la population par classes d'âge de 1982 à 1999



En 1999, la part de personnes âgées de moins de 20 ans représente 22% de la population, soit la même que celle enregistrée par le canton et inférieure à celle du département de la Manche (25%).

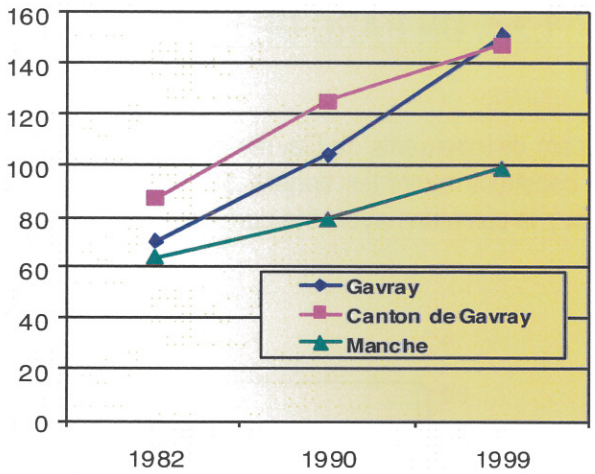
A l'inverse, les plus de 60 ans représentent un tiers de la population, contre un quart dans la Manche. De manière générale, le nombre d'habitants âgés de moins de 40 ans, c'est-à-dire les « forces vives », diminue au profit des classes plus âgées.

Répartition comparée de la population par classes d'âge en 1999



En conséquence, l'indice de vieillissement augmente, jusqu'à être aujourd'hui légèrement plus élevé que celui du Canton et largement supérieur à celui de la Manche.

Evolution comparée des indices de vieillissement* de 1982 à 1999

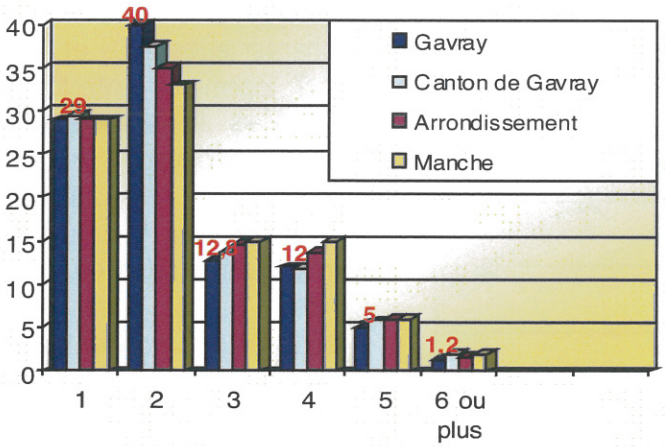


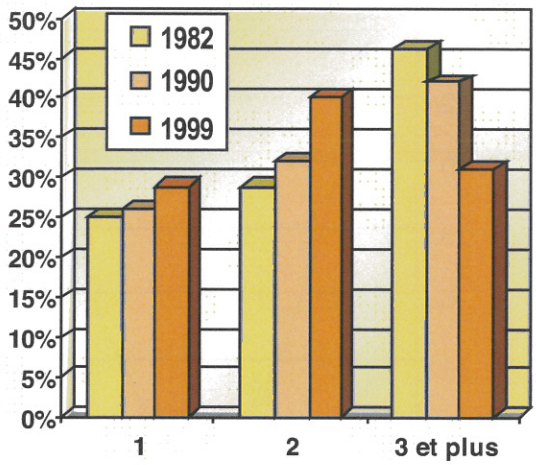
**Indice de viellissement : nombre de personnes de plus de 60 ans par rapport à 100 jeunes de moins de 20 ans*

I.2.5. UNE PREDOMINANCE DES PETITS MENAGES

La commune compte presque 70% de ménages composés d'une ou deux personnes, ce qui signifie que la population familiale est peu représentée. Ce phénomène s'explique notamment par le vieillissement de la population.

Nombre moyen de personnes par ménages





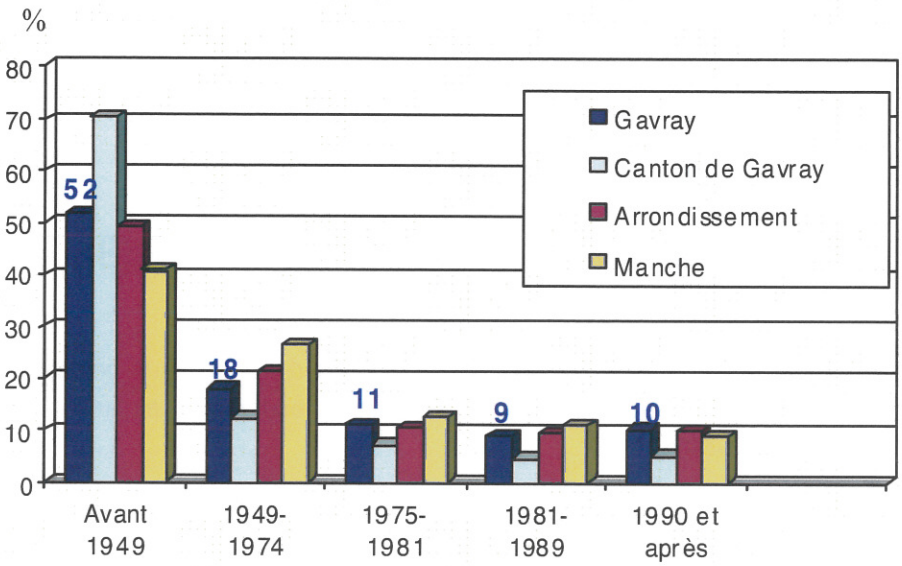
Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3, une moyenne relativement basse (Manche : 2,4). Cette moyenne diminue petit à petit, du fait de l'augmentation notamment des couples de retraités et des personnes âgées seules, mais également en raison du desserrement des ménages.

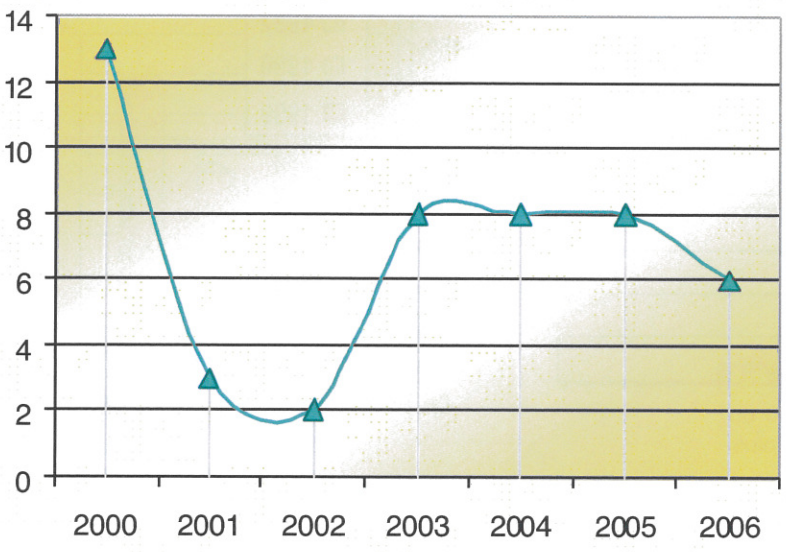
I.3. Habitat*

I.3.1. UN PARC DE LOGEMENT RECENT ET EN PLEINE EXPANSION

Le parc de logements de Gavray est relativement ancien : en effet, plus de la moitié des logements ont été construits avant les années 50. Néanmoins, une part non négligeable date de la Reconstruction (18%), la commune ayant été durement touchée par les bombardements (pont sur la Sienne).

Ancienneté du parc de logements





Constructions mises en chantier entre 2000 à 2006

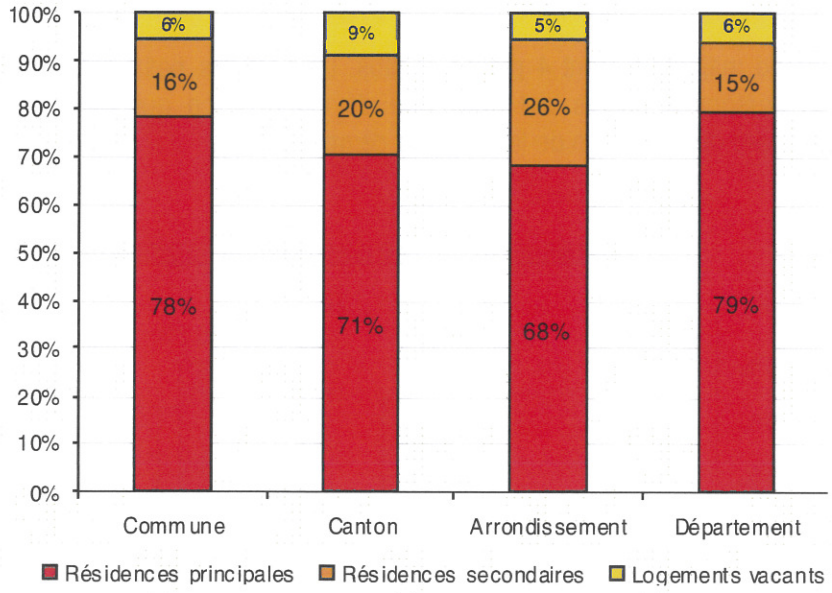
48 constructions ont été mises en chantier entre 2000 et 2006, dont 7 logements collectifs en 2000. Mais la commune ne dispose quasiment plus de terrains immédiatement constructibles au POS ou sinon faisant l'objet de rétention.
A noter que la commune a procédé à une modification du POS pour ouvrir à l'urbanisation le secteur Ouest du lotissement communal « le Blanc Douit » dont les 22 terrains ont été vendus rapidement.

* Source : INSEE, RPG de 1982 à 1999 ; DRE, fichiers SITADEL, concernant les données de la période 1999-2005, le nombre de constructions par année et le logement social.

I.3.2. LES CARACTERISTIQUES D'UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

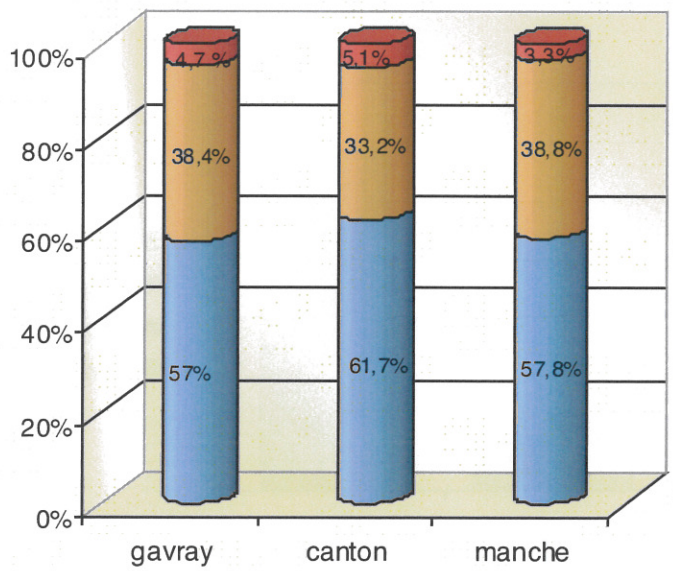
La commune comptait 795 logements en 1999, pour 843 en 2006. La proportion de résidences secondaires s'élève à 16%, soit une part inférieure à celles du canton et de l'arrondissement, ce qui dénote la vocation résidentielle de Gavray. La part de logements vacants est de 6%, ce qui correspond à la moyenne structurelle.

Répartition du parc de logements



Sur les 250 foyers environ résidant en locatif à Gavray, une centaine résident dans le parc HLM, représentant 17% des résidences principales soit presque autant que le taux départemental. Une quarantaine de demandes sont actuellement en attente.

Statut d'occupation du parc de logements en 1999



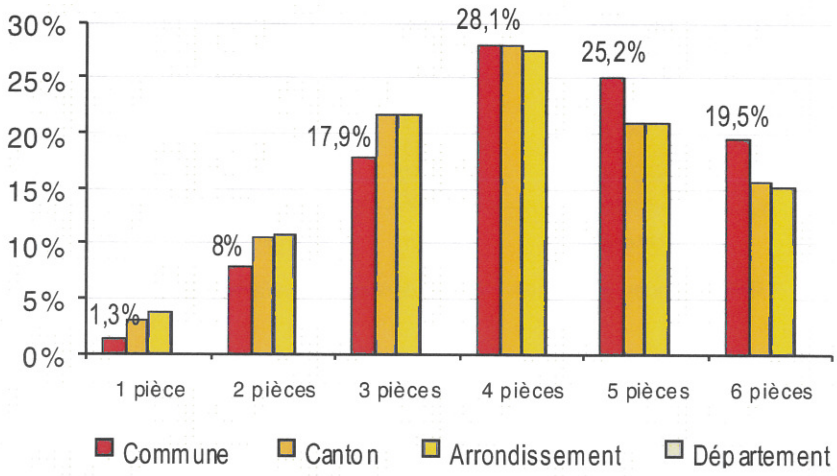
	Propriétaires 1999	Locataires 1999	Gratuits 1999
Gavray	57,0	38,4	4,7
Canton	61,7	33,2	5,1
Manche	57,8	38,8	3,3

La part de locations se situe dans la moyenne départementale. Il conviendra de soutenir la part de locatif, notamment afin de capter de jeunes ménages susceptibles de rajeunir la population et maintenir les équipements scolaires.

I.3.3. DES LOGEMENTS CONFORTABLES

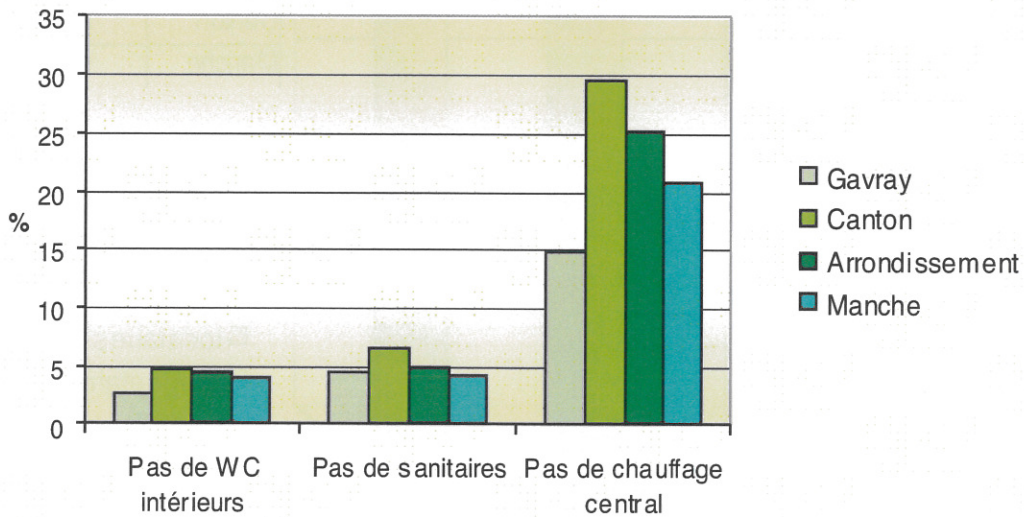
L'habitat comprend majoritairement 4 pièces et plus. La part des petits logements à destination des jeunes ou des personnes seules est donc peu développée, ce qui pourrait s'avérer nécessaire, notamment au regard de l'évolution de la structure démographique.

Comparaison du nombre de pièces par logements en 1999



De manière générale, les logements de Gavray présentent un bon niveau de confort, notamment par rapport au canton. A noter que la part des logements sans WC intérieurs et sans chauffage central est inférieure à celle enregistrée au niveau départemental.

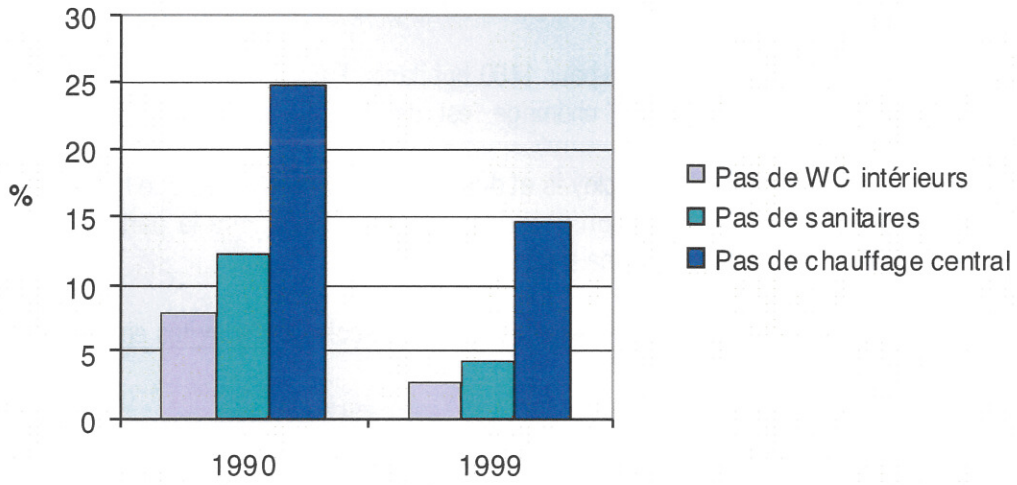
Comparaison du confort des logements* en 1999



**L'INSEE définit le confort des logements selon trois critères : la présence de WC à l'intérieur du logement, présence d'une baignoire ou douche et chauffage central)*

On remarque également que la part de logements « inconfortables » a nettement diminué entre 1990 et 1999.

Confort des logements* à Gavray en 1999



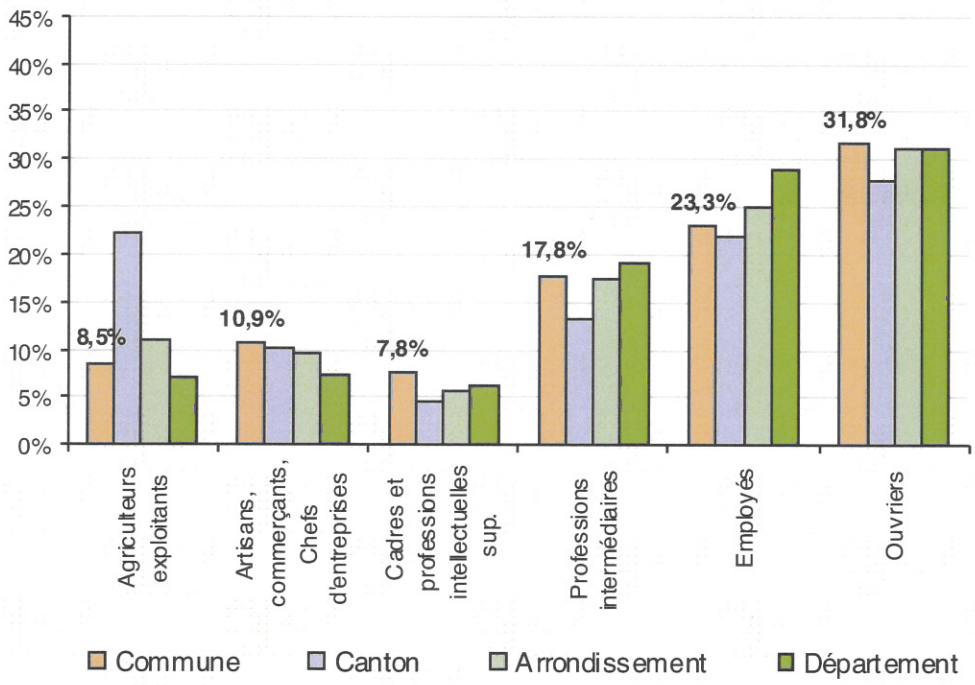
Par ailleurs, on constate sur la commune une certaine dynamique de réhabilitation, notamment dans les petits hameaux. Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat a eu lieu vers 2004, permettant aux ménages les plus défavorisés d'obtenir des subventions pour rénover leur résidence principale.

I.4. Activité économique*

I.4.1. POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

En 1999, la commune compte 565 actifs pour 1480 habitants. Parmi ces actifs, 502 avaient un emploi, et 63 n'en avaient pas. Le taux de chômage est de 11,2%, contre 11,6% pour la moyenne départementale la même année.
Plus de la moitié des actifs sont des employés et des ouvriers. On remarque que la part des cadres est relativement élevée par rapport au canton et au département, tandis que la part des agriculteurs est largement inférieure à la moyenne cantonale (22.2%).

Répartition comparée des actifs occupés par secteurs d'activités en 1999



A noter que la part des cadres et des professions intellectuelles a fortement augmenté entre 1990 et 1999 alors que celles des artisans-commerçants et des agriculteurs a diminué.

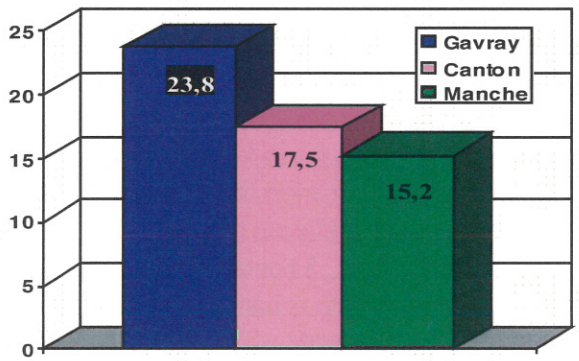
* Source : INSEE, RPG de 1982 à 1999 ; INSEE, fichier SIRENE concernant les établissements dans la commune (nombre, secteur d'activité et nombre de salariés).

I.4.2. IMPLANTATION DES ACTIVITES

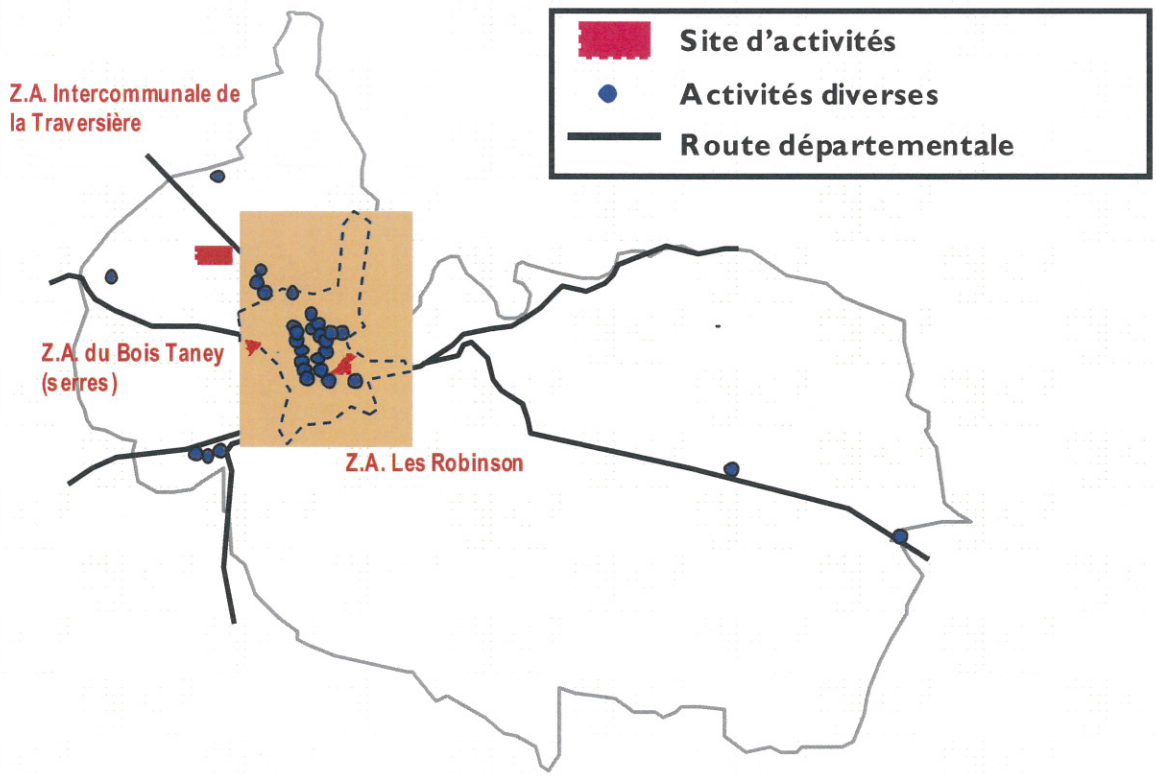
36 entreprises artisanales sont présentes sur la commune, soit une densité largement supérieure à celles du canton et du département. 6 entreprises comptent plus de 10 salariés, mais aucune n'en possède plus de 20.
Les entreprises les plus importantes de la commune sont les suivantes :

- Copelveau : 20 salariés,
- Marché U : 15 salariés,
- Agrileader : 15 salariés.

Comparaison des densités artisanales en 2002



La commune compte 3 zones d'accueil d'activités économiques, situées en entrées de bourg. Néanmoins, la plupart des artisans sont installés en dehors de ces zones : ils se concentrent dans le bourg de Gavray et s'étalent le long de la D 7.



Localisation des activités à Gavray en 2004

La Zone d'Activités communale du Bois Taney, à l'Ouest du bourg, accueille essentiellement des activités para-agricoles (serres, Agrileader,...).
La Zone d'Activités communale des Robinsons, au Sud-Est du bourg (en zone inondable), accueille essentiellement des entrepôts.

→ Ces 2 zones n'ont pas vocation à être développée.

La Zone d'Activités intercommunale de La Traversière a fait l'objet dernièrement de l'implantation de nouvelles activités (futur Agrial...). Des terrains sont encore disponibles à l'intérieur de la zone.

L'activité commerciale est très présente, ce qui permet de maintenir un certain dynamisme dans le bourg et conforte le rôle de chef lieu de canton de Gavray.
De nombreuses rotations sont observées, ainsi que des demandes d'implantations : coiffeur, pressing esthéticienne, horloger,...
Les différents services ou commerces proposés sur la commune sont les suivants :

- Services publics : pompiers, gendarmerie, trésorerie
- Services généraux : un notaire, 2 vétérinaires, maison médicale, une pharmacie
- Services automobiles : 3 garagistes, distribution de carburant
- Artisans du bâtiment : maçon, peintre, menuisier, charpentier, électriciens..
- 3 magasins alimentaires (huit à huit, Marché U...)
- Alimentation : 3 bouchers-charcutiers, 3 boulangeries, 1 fromagerie
- Services généraux : 1 bureau de poste, 3 banques, 4 assureurs
- Commerces spécialisés non alimentaires : 3 vendeurs de vêtements/chaussures, 2 presses, 1 brocante, 4 fleuristes/horticulteurs, 1 vendeur télé/radio, 1 opticien, 3 magasins de vente agricoles ou prestations agricoles, 2 imprimeries, 1 photographe, 1 agence immobilière
- Autres services à la population : 3 bar/tabac, 1 auto-école, 4 coiffeurs, 1 restaurant, 2 architectes
- 4 grossistes en bestiaux

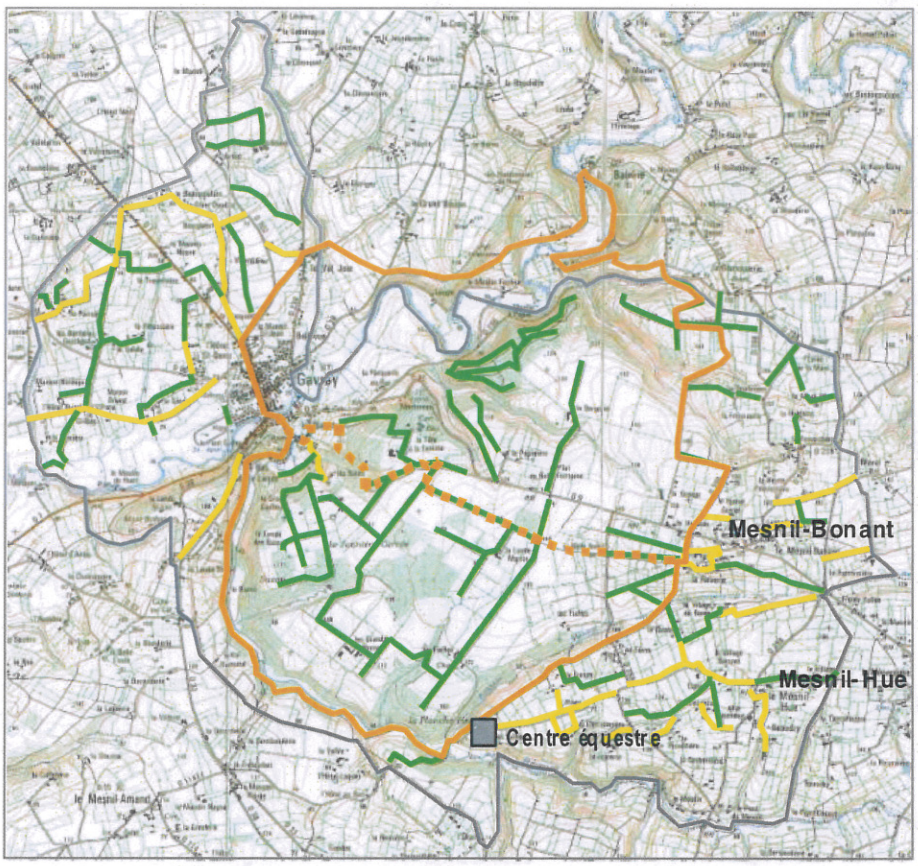
Des marchés alimentaires hebdomadaires ont lieu tous les mercredis matins et samedis matins.

I.4.3. ACTIVITES TOURISTIQUES

La commune dispose de quelques infrastructures d'accueil : 2 chambres d'hôtes (capacité de 12 personnes) et 2 gîtes de France (capacité de 10 personnes).
A noter que des aides sont actuellement proposées sur le canton de Gavray afin de créer ou rénover des locations saisonnières qui seront ensuite labellisées.

Un syndicat d'initiative est présent dans le bourg de Gavray.
Les activités proposées se concentrent autour de la randonnée :

- 18 km de chemins sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) dont 9,4 km de chemins ruraux ;
- de nombreux circuits de randonnées parcours la commune : GRP (Grande Randonnée de Pays), PR (Petite Randonnée), circuit de la Manche à VTT, la Manche à Cheval (Chemin des Abbayes)
- des itinéraires locaux : 2 km de sentiers aménagés pour découvrir les ruines du château de Gavray et des sentiers de randonnées balisés sillonnent la commune.
- Des randonnées mensuelles sont proposées

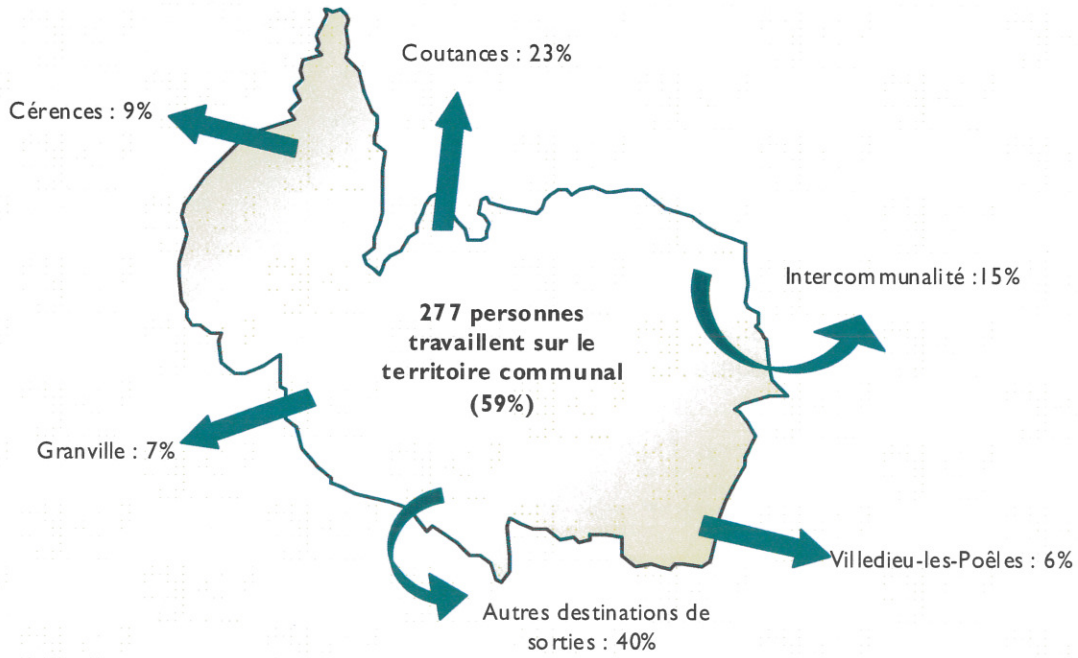


En revanche, les bords de Sienne sont peu mis en valeur pour les promeneurs en centre-bourg, du fait du muret bordant le cours d'eau et de la présence de stationnement.

I.4.4. DES ACTIFS POLARISES PAR LES POLES D'EMPLOI LOCAUX

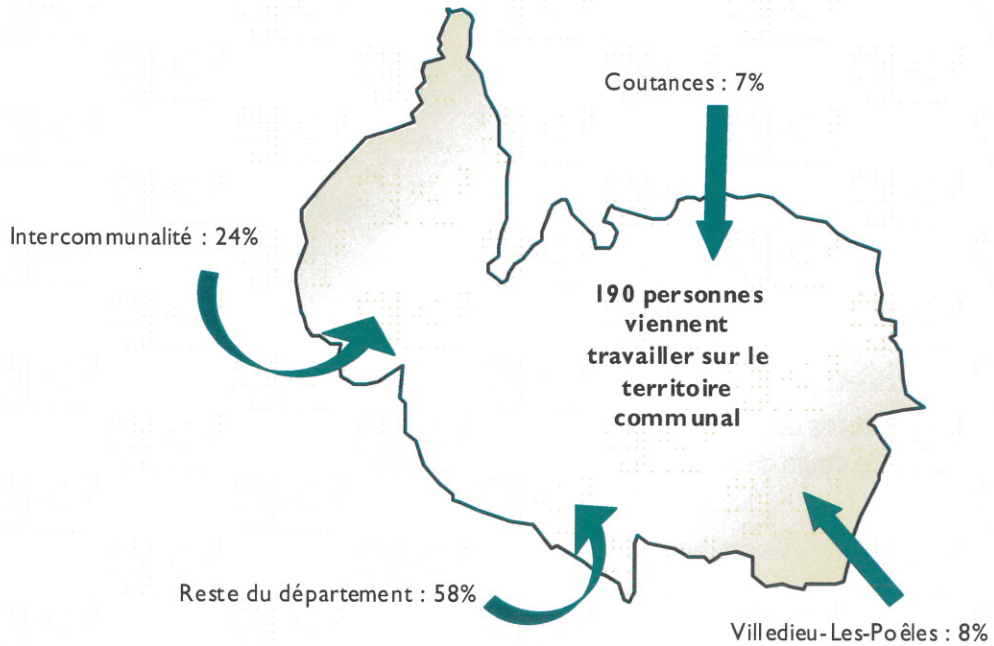
En 1999, Gavray comptait 472 résidents actifs ayant un emploi. Parmi eux, 195 personnes travaillaient à l'extérieur de Gavray. La principale commune de destination était Coutances, bien que les destinations soient relativement diverses. A noter que 60% des actifs résidant à Gavray y travaillent, ce qui constitue une proportion assez élevée et signe d'un certain dynamisme au niveau de l'emploi.

Principales destinations de travail des actifs occupés résidant à Gavray en 1999



On relève quasiment autant d'entrées que de sorties d'actifs, en l'occurrence 190 personnes, mais leur origine est plus disparate. Cette attractivité constitue d'ailleurs un potentiel en matière d'installation de nouveaux résidents à ne pas négliger.

Principales origines des actifs travaillant à Gavray sans y résider en 1999

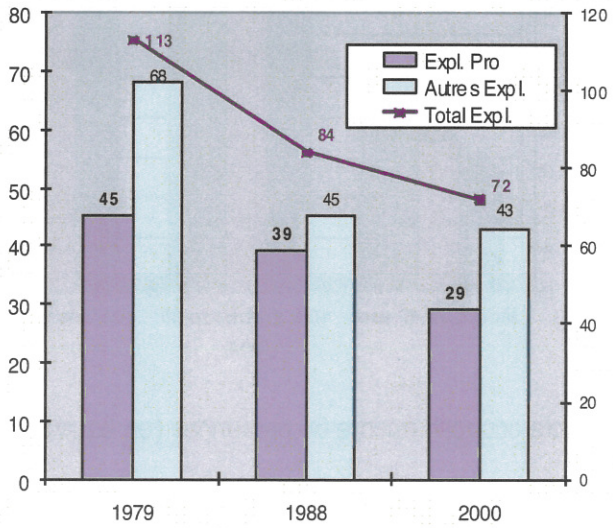


I.5. Agriculture*

I.5.1. LES EXPLOITATIONS DANS LA COMMUNE

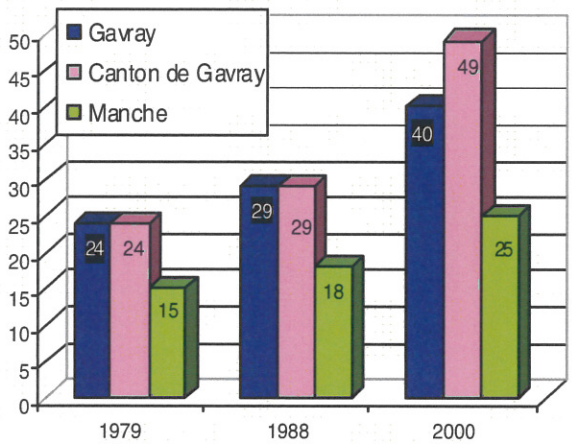
En avril 2005, suite à une enquête réalisée par la commune, 23 sièges d'exploitation ont été recensés, parmi lesquels une dizaine pourrait disparaître d'ici 5 à 10 ans...Le nombre de sièges d'exploitation professionnelle a ainsi diminué de plus d'un tiers depuis 1975.

Evolution du nombre d'exploitations de 1979 à 2000



En contrepartie, la Surface Agricole Utilisée moyenne a augmenté de 2/3, tout en étant inférieure à celle du Canton : il semble que la commune n'ait pas connu le même processus de concentration des terres agricoles que dans le reste du canton. Il s'agit néanmoins d'une surface moyenne relativement élevée par rapport à celle du département.

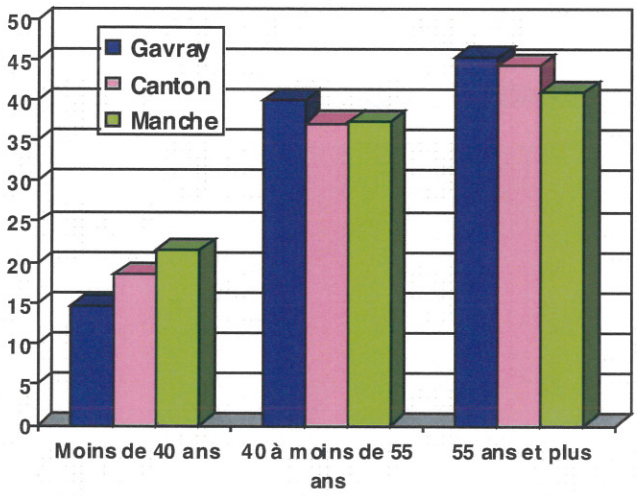
Evolution comparée de la SAU moyenne des exploitations de 1979 à 2000



* Source : Agreste, RGA de 1979 à 2000 .

Les exploitants et co-exploitants suivent la tendance au vieillissement que l'on observe au sein de la population communale dans son ensemble. Ainsi, selon les données du RGA de 2000, moins de 15% des chefs d'exploitations ont moins de 40 ans, alors que 45% ont plus de 55 ans, soit une large majorité. Plus concrètement, ces chiffres annoncent de nombreux départs à venir…

Répartition comparée des exploitants et co-exploitants en 2000

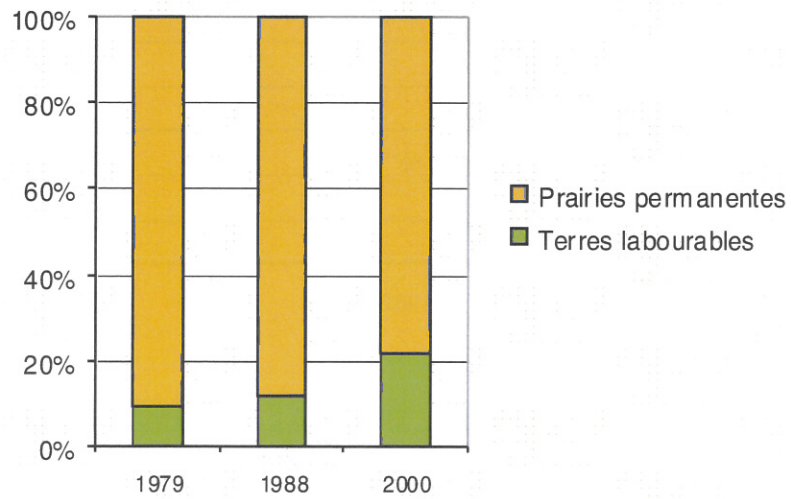


A noter que l'activité agricole occupait encore 66 personnes (en équivalent temps plein) en 2000.

I.5.2. EVOLUTION DES PRATIQUES AGRICOLES

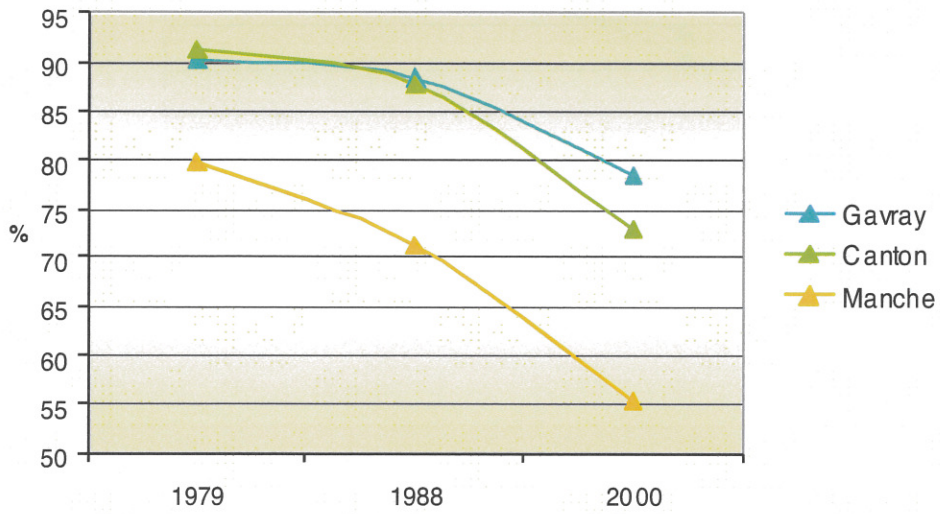
La prairie permanente est prédominante sur le territoire communal de Gavray. En effet, de nombreuses parcelles présentent des sols peu profonds, en particulier au Sud-Est du bourg de Gavray (anciennement boisées). Ces terrains ne sont pas aptes à recevoir des cultures telles que le maïs, c'est pourquoi, l'activité du pâturage pour l'élevage de bovins viande s'est fortement développée sur la commune.
Cependant, comme on l'observe partout, la proportion de prairies permanentes a diminué ces trois dernières décennies, perdant 12 points et passant de plus de 90 % à 78 %.

Proportion d'herbages permanents et de terres labourables à Gavray de 1979 à 2000



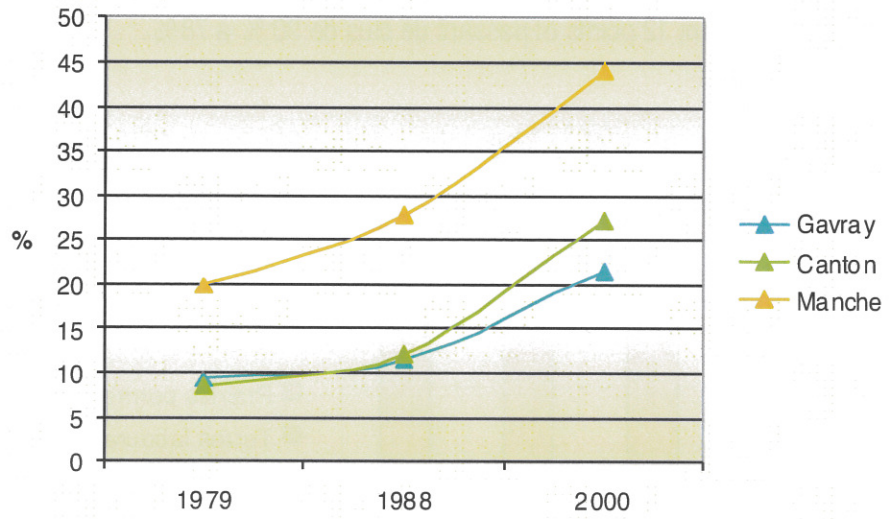
A l'heure actuelle, la proportion de terrains toujours en herbe est nettement supérieure à celle du canton ou du département.

Proportion d'herbages permanents par rapport à la SAU totale des exploitations de 1979 à 2000

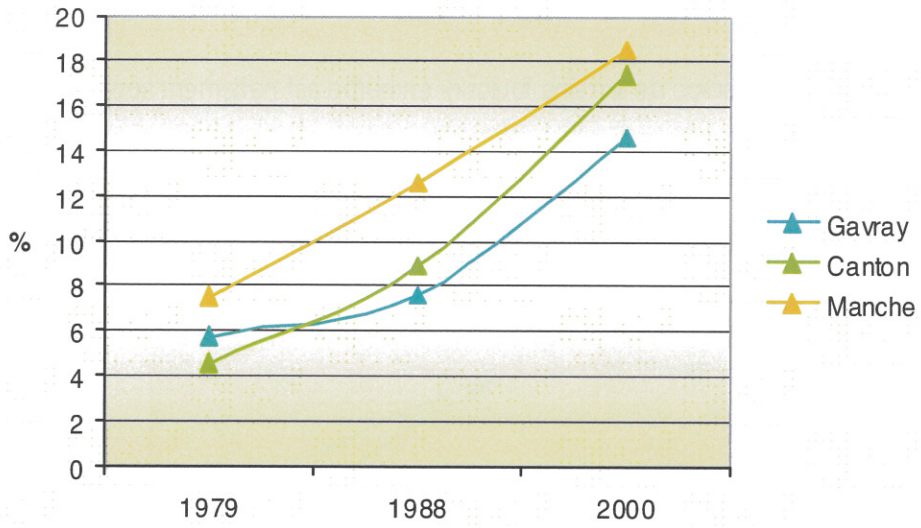


A l'inverse, la proportion de terres labourables augmente, ce que l'on observe dans le milieu agricole en générale. A Gavray, cette proportion s'avère nettement inférieure aux moyennes cantonales et départementales. Il en est de même concernant la production de maïs ensilage, encore relativement basse à Gavray. La commune semble ainsi moins touchée par le phénomène d'intensification des pratiques agricoles.

Proportion de terres labourables par rapport à la SAU totale des exploitations de 1979 à 2000



Proportion de maïs (fourrage et ensilage) par rapport à la SAU totale des exploitations de 1979 à 2000



I.5.3. LE ROLE DE L'ELEVAGE DANS L'ECONOMIE LOCALE

L'élevage et le commerce des animaux est une activité très importante à Gavray, tant au niveau économique qu'identitaire. En effet, la commune accueille de nombreux marchés aux animaux :

- marché aux veaux hebdomadaire le mercredi matin (plus de 200 animaux)
- foire aux moutons le 1er jeudi de chaque mois
- foire aux chevaux : le 2ème samedi de mars, le dernier dimanche d'avril pour la foire de printemps, et le vendredi de la foire St Luc en octobre
- foire à la volaille le dernier samedi de juin

Au delà de la pratique agricole, ces marchés drainnte également la population vers les commerces.

Les animations sont donc nombreuses à Gavray : on dénombre ainsi 165 jours de manifestations tout au long de l'année (foire mensuelle aux moutons, foire de printemps, marché Normand,...). A noter en particulier la foire Saint-Luc sur 3 jours en octobre, regroupant plus de 1.500 équidés, 600 exposants et attirant des milliers de visiteurs.

La Foire Saint-Luc avec son marché aux chevaux et son Champ de Foire (photos internet du site de Gavray)

Concernant l'élevage à proprement parler, la commune et ses environs comptent de nombreux élevages de chevaux réputés : on recensait 178 équidés sur le territoire en 2000. Concernant le cheptel bovin, de loin majoritaire dans la commune, on recensait 448 têtes en 2000 contre 728 en 1979.

I.5.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

L'activité agricole doit désormais être davantage prise en compte dans les documents d'urbanisme au regard notamment de :

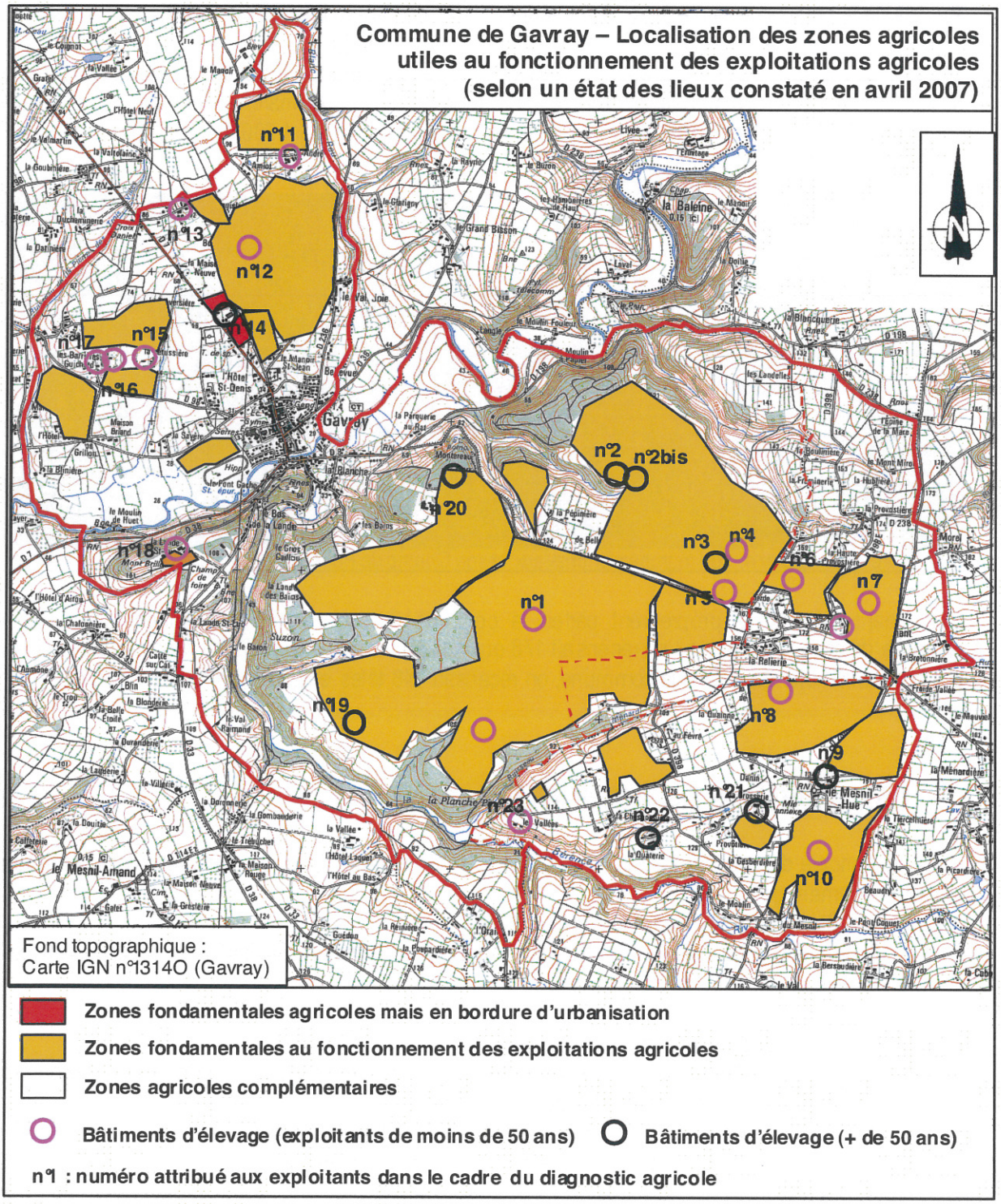
- la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006,
- du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF) du département de la Manche.

Le but poursuivi d'une telle réflexion est double :

- assurer une cohabitation cohérente entre type d'espaces, pour que le document d'urbanisme ne soit pas source de conflits d'usage ;
- permettre que les choix d'aménagement (nouvelles zones constructibles...) soient réalisées en parfaite connaissance des besoins et contraintes de l'activité agricole.

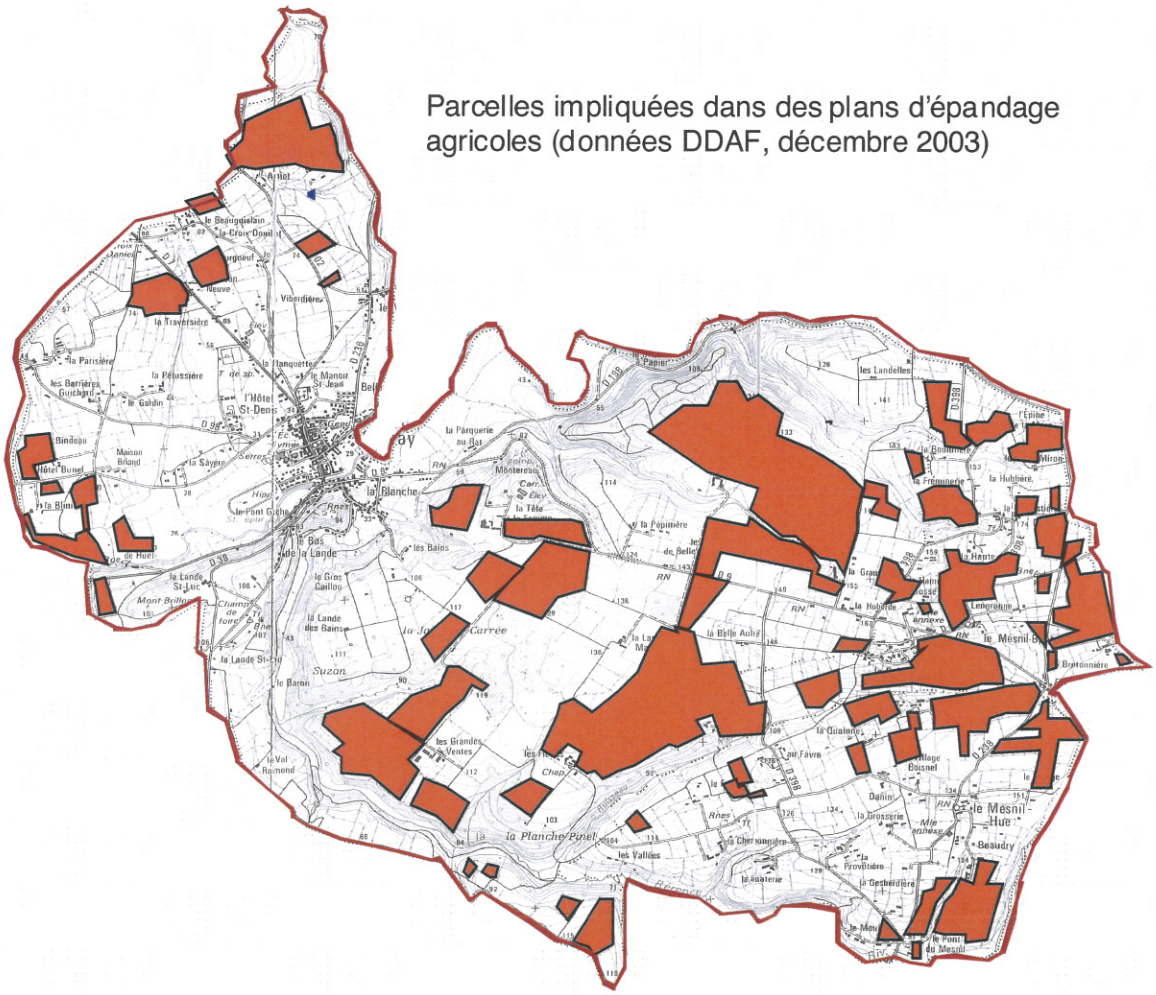
Après une intervention de la Chambre d'Agriculture, une cartographie schématique des espaces agricoles en fonction de leur utilité par rapport aux exploitations agricoles a été réalisée :

- zones fondamentales au fonctionnement des exploitations agricoles (pâturage à proximité des sièges d'exploitation, cultures),
- zones fondamentales agricoles (pâturage à proximité des sièges d'exploitation, cultures) mais situées en bordure de zones urbanisées,
- zones agricoles complémentaires (zones éloignées des sièges d'exploitation, difficiles à exploiter…).



L'analyse a notamment mis en exergue qu'une attention particulière devra être portée aux exploitants situés au Nord de l'agglomération de Gavray (exploitant n°12 et 14), là où l'urbanisation semble s'étendre.
Il convient d'indiquer que depuis l'analyse réalisée en avril 2007, l'exploitant n°21 (la Grosserie) a cessé son activité. Il n'existe plus également de bâtiment agricole professionnel au village Boisnel.

Les possibilités d'épandage ont également étaient prises en considération dans la réflexion.



Parcelles impliquées dans des plans d'épandage agricoles (données DDAF, décembre 2003)

A noter que la commune n'a jamais fait l'objet d'un aménagement foncier.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 Caractéristiques physiques

II.1.1. GEOLOGIE

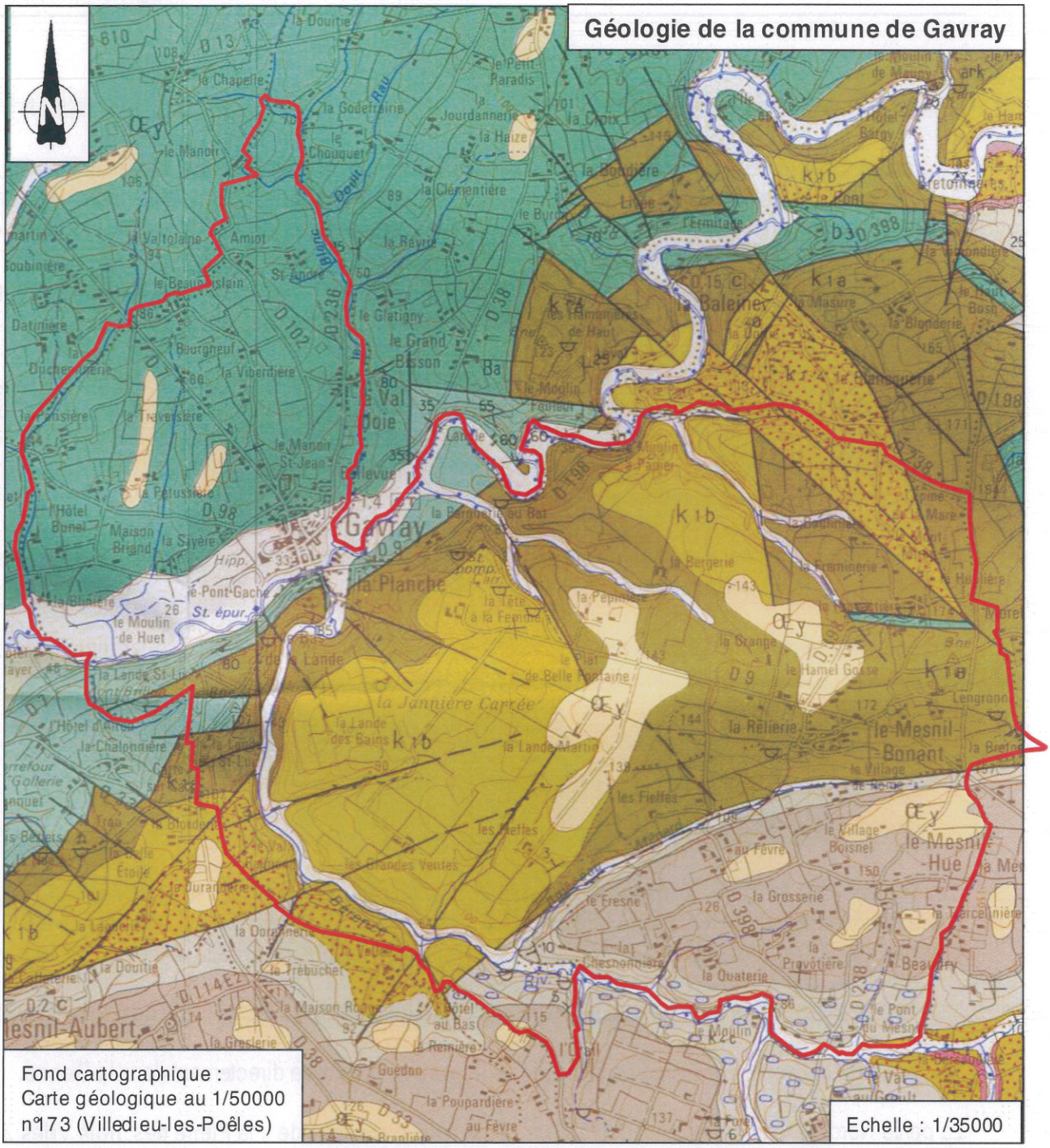
Gavray est localisée dans le Massif Armoricain. Cette commune est marquée par la présence de terrains sédimentaires anciens qui sont représentés par des schistes, des grès et des conglomérats.

Les roches les plus anciennes correspondent à des formations d'âges briovériennes qui se sont déposées il y a plus de 530 millions d'années : Formation de Granville et Formation de Saint-Pair, constituées essentiellement par des alternances de schistes et de grès. Elles sont situées dans la partie Nord-Ouest de Gavray (péninsule). Suite à ces dépôts, un pli en forme de creux s'est créé lors de la surrection de terres. Des sédiments sont venus se déposer à l'intérieur de ce pli qu'on appelle aussi le Synclinal de la zone bocaine. Les deux-tiers de la commune situés au Sud et à l'Est du bourg de Gavray sont occupés par la bordure Nord de ce pli. En allant du Nord vers le Sud de ce pli, les sédiments sont de plus en plus récents et les textures deviennent plus fines. Ainsi, on trouve d'abord des conglomérats, puis des alternances de schistes, grès et conglomérats et enfin des alternances de schistes et de grès.

Ces formations ont façonné les reliefs et le paysage de Gavray : les vallées sont plus encaissées au droit des roches plus résistantes à l'érosion, telles que les conglomérats, alors que les vallées sont plus larges au passage des schistes et des grès.

Plus récemment des formations superficielles sont venues se déposer d'une part sur les plateaux avec des limons éoliens, d'autre part dans les fonds de vallée avec des alluvions fluviatiles.

Géologie de la commune de Gavray


N
Gavray
le Mesnil-Bonant
le Mesnil-Hue
Mesnil-Aubert
la Planche
la Jannière Carrée
la Balemer
le Val Joie
le Grand Besson
la Douitie
le Manoir
le Moulin de Huet
la Rélierie
la Grosserie
la Quaterie
la Poupardière
la Graslerie
la Prébuchère
la Lande des Bains
la Lande Martin
la Planche
la Bergerie
la Femmerie
la Grange
le Hamel Gosse
le Village Boisnel
le Fresne
la Provôtière
le Pont au Bas
le Pont au Mesnil
la Chalonnière
la Sayère
le Glatigny
la Godefraine
la Jourdannerie
la Haize
la Clémentière
le Ravrie
le Manoir St-Jean
la Viberdière
la Traversière
la Petussière
le Pont-Gachet
le Petit Paradis
la Croix
la Boudière
la Blonderie
la Masure
la Bergerie
la Femmerie
la Rélierie
le Village Boisnel
le Fresne
la Grosserie
la Provôtière
la Quaterie
le Pont au Mesnil
la Poupardière
la Graslerie
la Prébuchère
la Douitie
la Chapelle
la Godefraine
le Chouquet
la Clémentière
le Ravrie
le Manoir
la Valtolaine
Amiot
le Beau Soulain
St André
le Glatigny
le Grand Besson
le Val Joie
la Viberdière
la Traversière
la Petussière
le Pont-Gachet
le Moulin de Huet
la Lande St-Lô
la Lande des Bains
la Lande Martin
la Jannière Carrée
la Planche
la Bergerie
la Femmerie
la Grange
le Hamel Gosse

II.1.2. TOPOGRAPHIE

La géologie a façonné la topographie et donc le paysage de Gavray. En effet, les reliefs les plus hauts de la commune, situés au Sud et à l'Est du bourg de Gavray correspondent aux roches les plus résistantes à l'érosion (alternances de schistes, grès et conglomérats du paléozoïque). Les altitudes atteignent 187 m à l'extrémité Est sur le Mesnil-Bonant et le dénivelé est d'environ 160 m depuis la vallée de la Sienne située à une altitude d'environ 30 m. Les bordures de ce large plateau sont très escarpées (pentes supérieures à 20%) et couvertes de bois.

La partie de la commune située au Nord-Ouest du bourg présente une altitude moins élevée (maximum 100 m d'altitude à l'extrémité Nord) avec un dénivelé d'environ 60 m depuis la vallée de la Sienne, car elle repose sur des roches moins résistantes à l'érosion (schistes et grès du Briovérien non métamorphisé). Les bordures de ce petit plateau sont très peu marqués car elles ont la même pente que le versant de plateau lui-même.

La vallée de la Sienne vient délimiter ces deux entités géographiques et géologiques différentes. D'abord étroite en amont du bourg de Gavray, elle s'élargit en allant vers l'Ouest.

Le bourg de Gavray s'étend au creux de la vallée de la Sienne. Il est dominé par l'éperon rocheux qui culmine à plus de 90 m d'altitude. Cet endroit stratégique cerné au Nord par la Sienne et à l'Est par la Bérence était occupé par un château dont il ne reste aujourd'hui que des ruines.

II.1.3. HYDROGRAPHIE

L'ensemble du territoire communal appartient au bassin versant de la Sienne qui coule approximativement d'Est en Ouest. Sur son parcours, elle est rejointe par un affluent majeur : la Bérence qui délimite la partie Sud de la commune et qui rejoint La Sienne au Sud du bourg de Gavray.

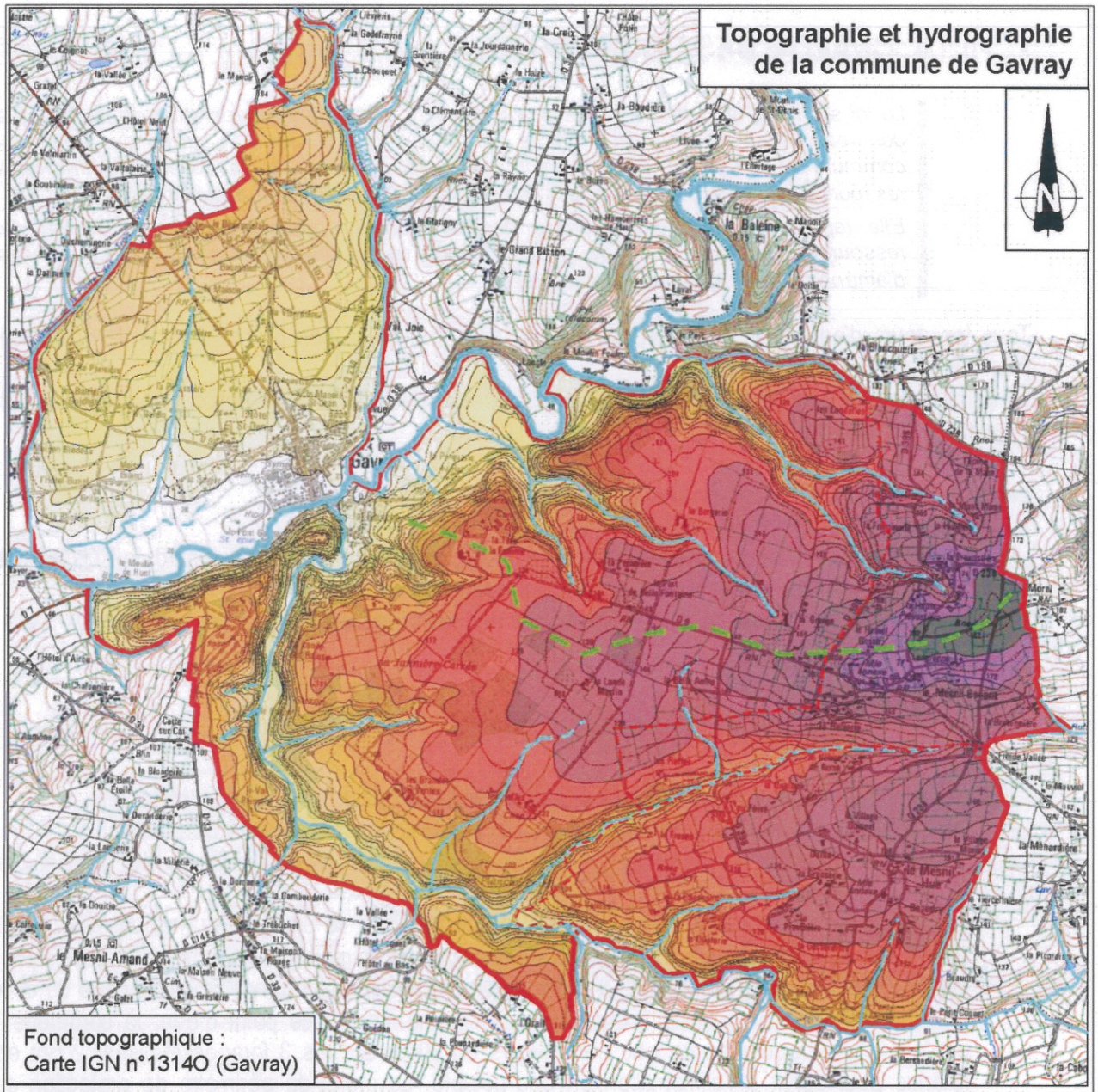
La Bérence a elle-même pour affluent le ruisseau Ménard qui délimite Le Mesnil-Hue du Mesnil-Bonant.

La Larquerie, qui coule dans la partie Nord-Est de la commune, se jette directement dans la Sienne.

La partie Nord de la commune est délimitée à l'Ouest par le ruisseau de « la Pierre des Trois Villes » et à l'Est par « le Blanc Douit ».

La Sienne

Topographie et hydrographie de la commune de Gavray


N
Gavray
le Mesnil-Amand
la Baleine
le Grand Bassin
le Val Joie
la Boudière
la Bergerie
la Ménardière
le Mesnil-Gerard
le Mesnil-Hue
la Vallée
la Bambaudière
la Grenterie
la Jouasserie
la Haute
la Croix
la Clémentière
la Valmartin
la Coubinière
la Vallotaine
la Gratelle
l'Hôtel Neuf
la Haye
le Buisson
la Gratigny
la Bergerie
la Tannière Carrée
la Louvetière
la Bellière
la Bouteille
la Bouillie
la Bergerie
la Valleine
la Lorgerie

II.1.4. QUALITE DES COURS D'EAU

> *La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1er stipule que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».*
>
> *Elle repose sur le principe de la gestion globale : préservation de la qualité des ressources en eau, et sur la gestion locale, avec l'institution de S.A.G.E. (schéma d'aménagement et de gestion des eaux).*

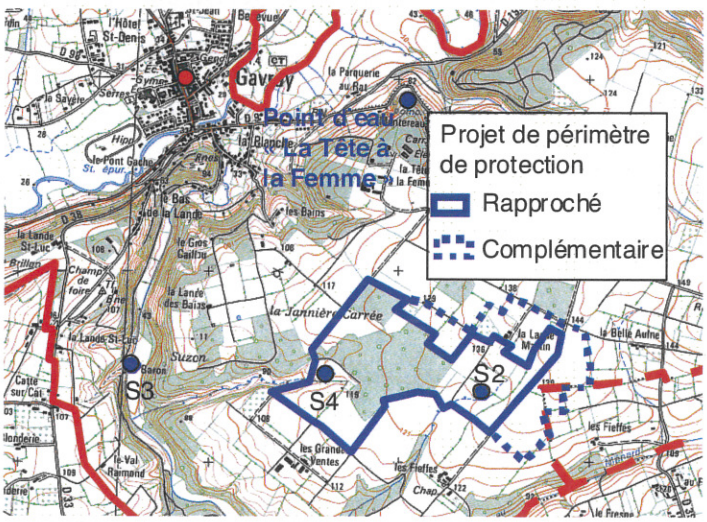
Tous les cours d'eau de la commune de Gavray sont des cours non domaniaux de 1ère catégorie piscicole (salmonidés dominants).
La compétence en matière de police de l'eau est du ressort de la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).

Les objectifs de qualité de ces rivières sont les suivants :
- pour la Sienne : objectif de qualité 1B (bonne) ;
- pour tous les autres cours d'eau (Bérence, Le Blanc Douit, la Larquerie, le Ménard, le Ruisseau de la Pierre des Trois Villes) : objectif de qualité 1A (excellente).

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

II.1.5. PERIMETRE DE PROTECTION

La commune de Gavray est alimentée en eau à partir de 3 stations de productions différentes :
- les eaux de la rivière l'Airou prélevées à Ver et vendues par le syndicat de Cérences ;
- les eaux de la rivière la Sienne prélevées à Sainte Cécile et vendues par le syndicat des eaux de Villedieu-Ouest ;
- le captage de la Tête à la Femme, situé près de la RD9 : ce point d'eau ne possède pas de périmètres de protection car l'hydrogéologue agréé, dans un rapport datant de 1997, a fait savoir que la protection de ce point d'eau n'apparaissait pas justifié étant donné la vulnérabilité de cette ressource (qualité et quantité fluctuantes). Afin de remplacer ce point d'eau, la commune a procédé à une recherche en eau par forages en 2006. Sur les 3 forages réalisés, 2 ont été retenus pour servir à l'alimentation en eau potable. Le projet de périmètre de protection est présenté ci-dessous (issu de l'avis préalable de l'hydrogéologue agréé en date de mars 2007) :

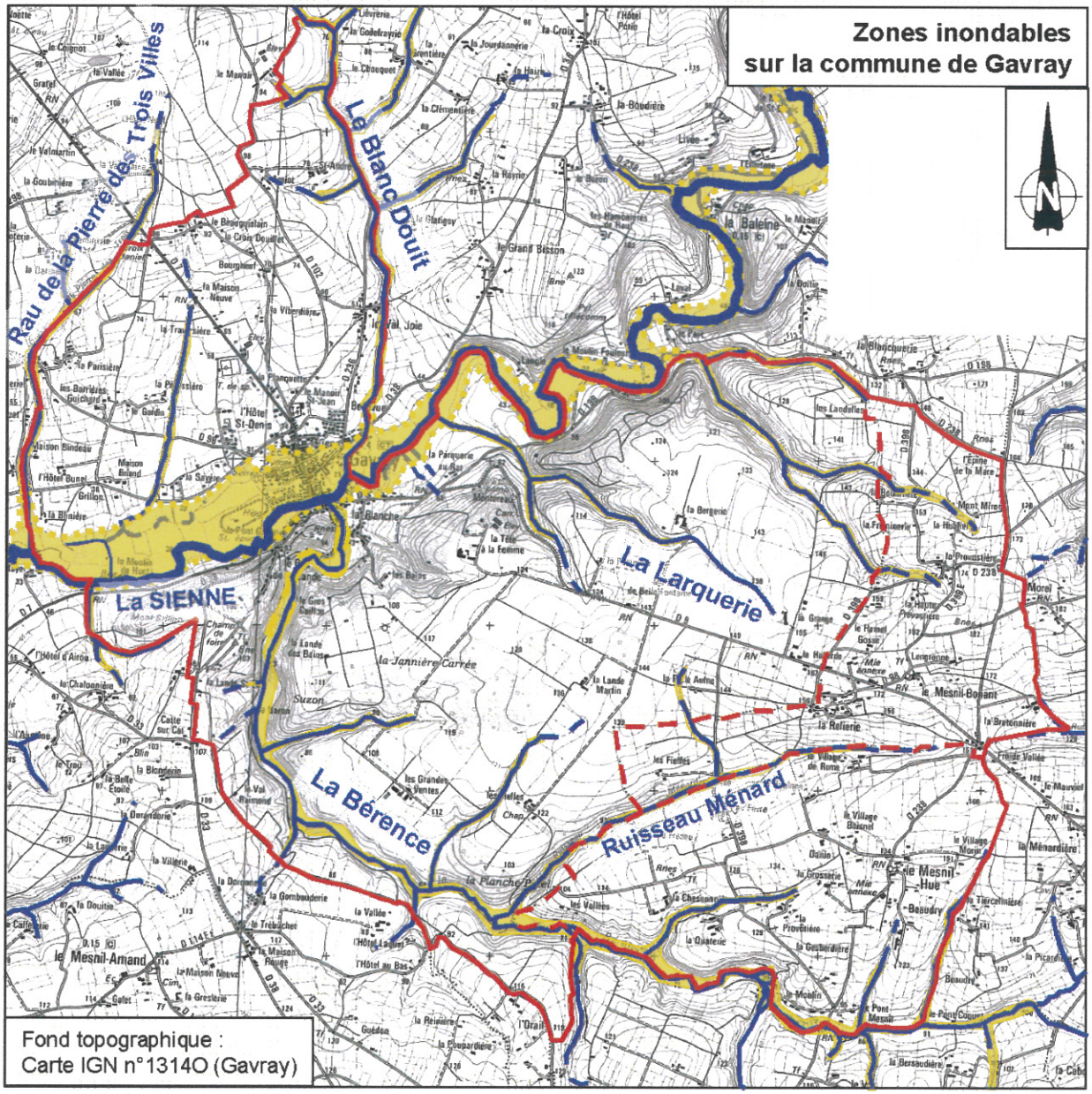


Il est généralement établi 3 périmètres de protection :
- un périmètre de protection immédiate dans lequel toute installation ou activité est interdite en dehors de celles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau
- un périmètre de protection rapproché qui comporte toute une série d'interdictions et de réglementations
- un périmètre éloigné (non obligatoire).

II.1.6. RISQUES NATURELS

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DIREN de Basse-Normandie (données de novembre 2006), le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement de la rivière de la Sienne, y compris en centre-bourg. Cette zone correspond à la vallée de la Sienne, ainsi que la partie avale de la Bérence.
La commune de Gavray est ainsi incluse dans le périmètre du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondations) de la Sienne, qui a pour objet de délimiter les zones exposées à des risques où certaines occupations ou usages du sol pourraient aggraver le risque. Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2004. Ses dispositions s'imposent au PLU.

Ces secteurs devront être écartés de toute nouvelle construction ou activité pouvant augmenter le risque d'inondation. Pour ce faire, ils devront être classés en zone non constructible.



II.2 Patrimoine et cadre de vie

II.2.1. SITES NATURELS D'INTERET

La commune de Gavray est concernée par la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

II.2.1.1. ZNIEFF Bassin de la Sienne (type 2)

Cette ZNIEFF couvre l'ensemble de la vallée de la Sienne et de ses affluents. D'après les données de la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie :

« Les vallées de la Sienne et de l'Airou font partie du chevelu de petites rivières étroites et courtes du bocage coutançais. La Sienne forme de nombreux méandres à l'intérieur d'un fond de vallée n'excédant que rarement plus de 250 m de large. De part et d'autre, les pentes abruptes sont colonisées par des bois de feuillus. Ailleurs, le bocage au maillage étroit, caractéristique de cette région, occupe l'espace. [...]

FLORE
Ces vallées se caractérisent par ailleurs par une mosaïque d'habitats imbriqués encore peu dégradés. Elles recèlent des espèces d'intérêt patrimonial. Citons, entre autres, le Brome variable, la Renoncule aquatique, la Laîche pâle, le Mouron délicat, la Sibthorpie d'Europe, la Campanille, l'Orchis tacheté...

FAUNE
La Sienne et l'Airou disposent d'un potentiel naturel remarquable en ce qui concerne les salmonidés migrateurs.
Sur l'Airou, on relève une densité de 2 saumons juvéniles au mètre linéaire, soit le tiers de la production de cette espèce sur tout le bassin de la Sienne. Le Chabot et la Lamproie de Planer sont également bien représentés et témoignent de la qualité du milieu.
Sur le plan ornithologique, on note la nidification du Rougequeue à front blanc, de la Fauvette grisette, du Roitelet huppé, de la Mésange nonnette, du Serin cini, du Faucon hobereau, de la Chouette chevêche, du Pic épeichette...
Les amphibiens et reptiles sont également bien représentés avec des espèces d'intérêt patrimonial telles le Crapaud accoucheur, la Rainette verte, le Triton marbré, la Couleuvre à collier... »

II.2.1.2. ZNIEFF « La Sienne et ses principaux affluents-frayères » (type 1)

Cette ZNIEFF correspond à la rivière de la Sienne en elle-même ainsi que ses affluents. Voici un extrait de la fiche ZNIEFF de la DIREN :

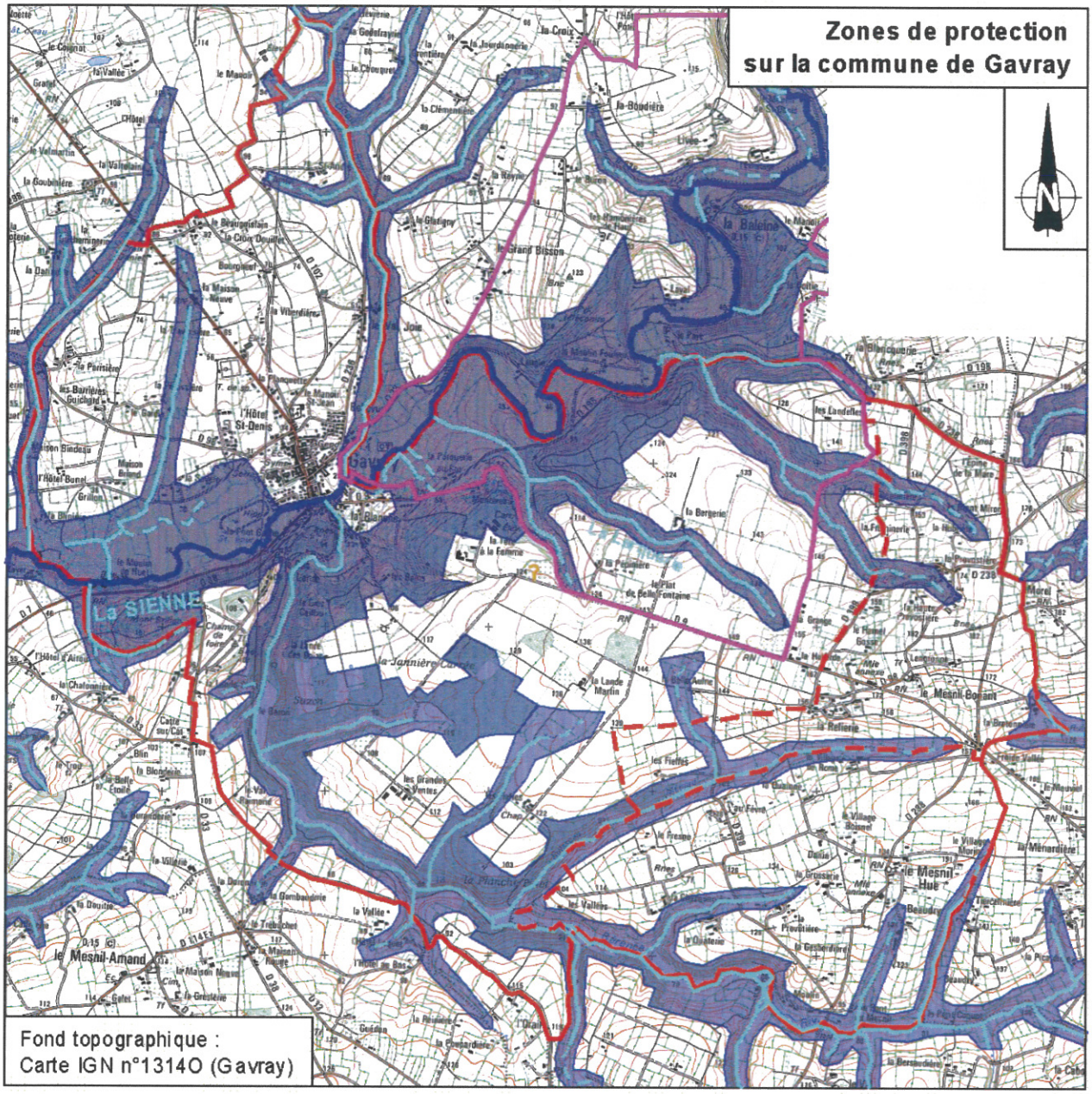
« L'ensemble de ce réseau hydrographique, totalisant environ 131,5 km de cours d'eau, s'inscrit dans un substrat géologique composé de roches dures. Après avoir pris leurs sources à la fois dans les granites de Vire et les schistes et grès du Briovérien, les eaux de la Sienne traversent le synclinal de la zone bocaine à partir de Villedieu-les-Poêles et entaillent le substrat de grès cambrien jusqu'à Gavray. Il en résulte des cours d'eau de vallées encaissées dans un environnement paysager collinéen et bocager. Les fortes pentes, les précipitations élevées, les fonds caillouteux et pierreux, le bon soutien d'étiage en particulier dans la partie amont, les écoulements diversifiés et la qualité des habitats aquatiques génèrent un peuplement piscicole remarquable.
Tout l'amont de ce bassin renferme de belles populations fonctionnelles de Truite fario. Le reste du cours de la Sienne est riche en frayères pour le Saumon atlantique qui trouve ici les conditions propices à sa reproduction. »

II.2.1.3. Site inscrit de la Vallée de la Sienne (selon arrêté ministériel du 29 août 1972)

La Vallée de la Sienne a été inscrit dans le cadre de la protection des sites naturels, pour la beauté de ses vallées étroites, sinueuses ou en méandres, aux versants très raides couverts par des hêtres, des châtaignier, des chênes…
La loi du 2 mai 1930 et le décret du 13 juin 1969, sur la protection des sites entraîne une servitude (AC2) pour le périmètre d'un site inscrit qui se traduit notamment de la façon suivante.

- « Obligation pour le propriétaire d'aviser le Préfet 4 mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal…
- Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous les travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Cette disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles), la transformation, la démolition d'immeubles, l'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc…
- Interdiction de toute publicité…
- Interdiction d'établir des campings sauf autorisation préfectorale…
- …La décision d'inscription ou de classement et le plan de délimitation du site seront reportés au plan d'occupation des sols du territoire concerné… »

Les dispositions de cette servitude ainsi que le plan de délimitation du site inscrits sont reportés au PLU dans la pièce 6.1 (plan des servitudes d'utilité publique).



LEGENDE :

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Site inscrit « Vallée de la Sienne »
- Cours d'eau inventorié en ZNIEFF « La Sienne et ses principaux affluents-frayères »
- ZNIEFF « Bassin de la Sienne » (limites approximatives)
- Limite communale

Le PLU devra tenir compte de la présence des ZNIEFF et du site inscrit, et contribuer à préserver, voire à améliorer la qualité patrimoniale des espaces correspondants. Afin de préserver cette zone, il est donc préférable de ne pas autoriser les constructions dans ces zones.

II.2.2. ANALYSE PAYSAGERE

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement. L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique.

Aujourd'hui et depuis le 8 janvier 1993, la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages « remarquables par leur intérêt paysager ». L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de «paysages identitaires» d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères de Gavray, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la détermination des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication.

Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

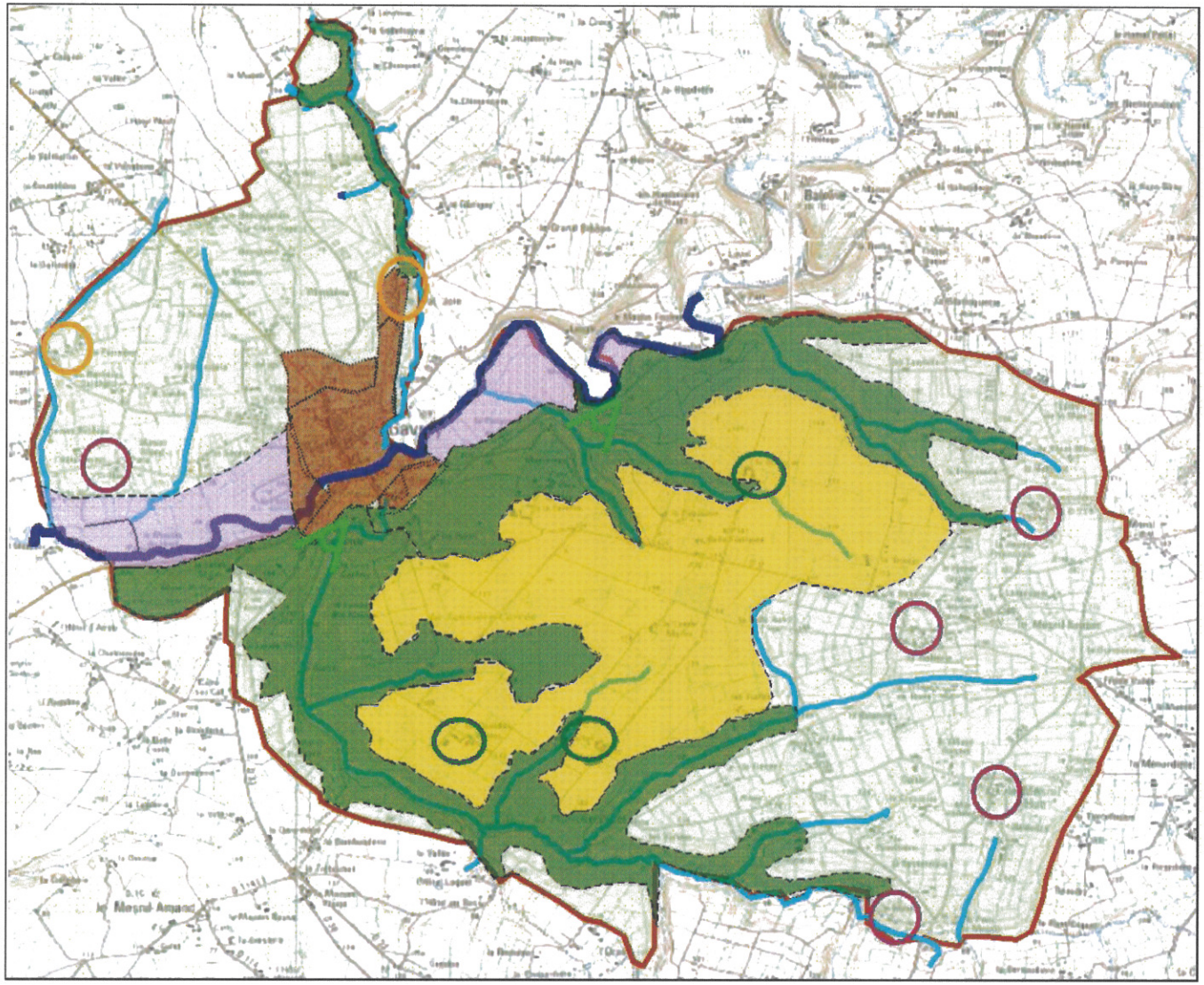
- aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspect des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

II.2.2.1. Les paysage naturels et ruraux

Le paysage de la commune de Gavray est dépendant de l'aspect physique du territoire étudié précédemment. La nature du sol et l'occupation de ce dernier impliquent le distinguo de diverses entités paysagères.

Les unités paysagères relevées sur le territoire communal sont les suivantes :

- Un paysage de vallée ouverte (vallée de la Sienne) ;
- Un paysage de vallée escarpée boisée (Bérence...) ;
- Un paysage de plateau bocager à maille assez dense ;
- Un paysage de plateau à maille bocagère peu dense.



Paysage de vallée ouverte

Paysage de plateau bocager à maille assez dense

Paysage de vallée escarpée boisée

Paysage urbain du bourg

Paysage de plateau à maille bocagère peu dense

Hameau avec bâti ancien d'intérêt

Hameau avec bâtiments agricoles (siège d'exploitation)

Hameau récemment développé

A Échappées visuelles

Paysage de vallée ouverte

La vallée ouverte de la Sienne est le principal paysage structurant de la commune de Gavray. Le lit de la Sienne s'élargit en allant vers l'Ouest pour atteindre une largeur de 400 m. Cette vallée borde un haut plateau situé au Sud qui accentue les différences de paysages de Gavray.
Cette vallée apporte de nombreuses zones humides à la commune, permettant de diversifier la faune et la flore du territoire.

Ce paysage est considéré comme un paysage semi-naturel car il a été quelque peu travaillé par l'homme pour contrôler les crues de la rivière.

Paysage de vallée escarpée boisée

Les vallées affluentes de la Sienne sont généralement assez escarpées et étroites. C'est notamment le cas pour les vallées situées au Sud de la Sienne (Bérence, Larquerie), car le sous-sol présente des roches difficiles à éroder.
Les pentes de ces vallées sont ainsi assez fortes, et ne permettent pas leur exploitation. C'est pourquoi les bordures de ces vallées sont très fréquemment boisées.
Ces vallées offrent un cadre agréable et intimiste apprécié par les randonneurs.
Ayant été peu modifié par l'homme, ce paysage peut être considéré comme naturel.

Paysage de plateau bocager à maille assez dense

La maille bocagère est plus dense dans la partie Nord-Ouest de Gavray (au Nord de la Sienne), ainsi que sur les territoires de Mesnil-Hue et Mesnil-Bonant (partie Est de Gavray). Les haies plus rapprochées et souvent de meilleure qualité ferment davantage le champ visuel. Ce plateau bocager est occupée par des prairies et des cultures.
Ce paysage de plateau bocager est considéré comme un paysage rural (et non naturel) car il a été plus ou moins travaillé par l'homme.

Paysage de plateau à maille bocagère peu dense

La partie centrale du territoire est couverte d'une trame bocagère lâche et rectiligne. Les haies présentent ici souvent une qualité moyenne. Cette zone était anciennement boisée car le sol y est de médiocre qualité (sol peu profond). Elle a ensuite été progressivement déboisée pour laisser la place à une maille bocagère peu dense et régulière, ainsi qu'à des prairies pâturées.
Ce paysage de plateau bocager est considéré comme un paysage rural (et non naturel) car il a été plus ou moins travaillé par l'homme.

Il a été implanté dans ce paysage de plateau à maille bocagère lâche, une éolienne le long de la RD n°9. Elle s'intègre assez bien dans le paysage environnant.

Les bois et les alignements d'arbres

A noter que la commune de Gavray possède une importante superficie de bois et bosquets dont la majeure partie sont situés sur les flancs escarpés de la commune (en bordure de la Sienne et de la Bérence).
Des arbres de hauts jet accompagnent la vallée de la Sienne au Nord, où le paysage est relativement ouvert.

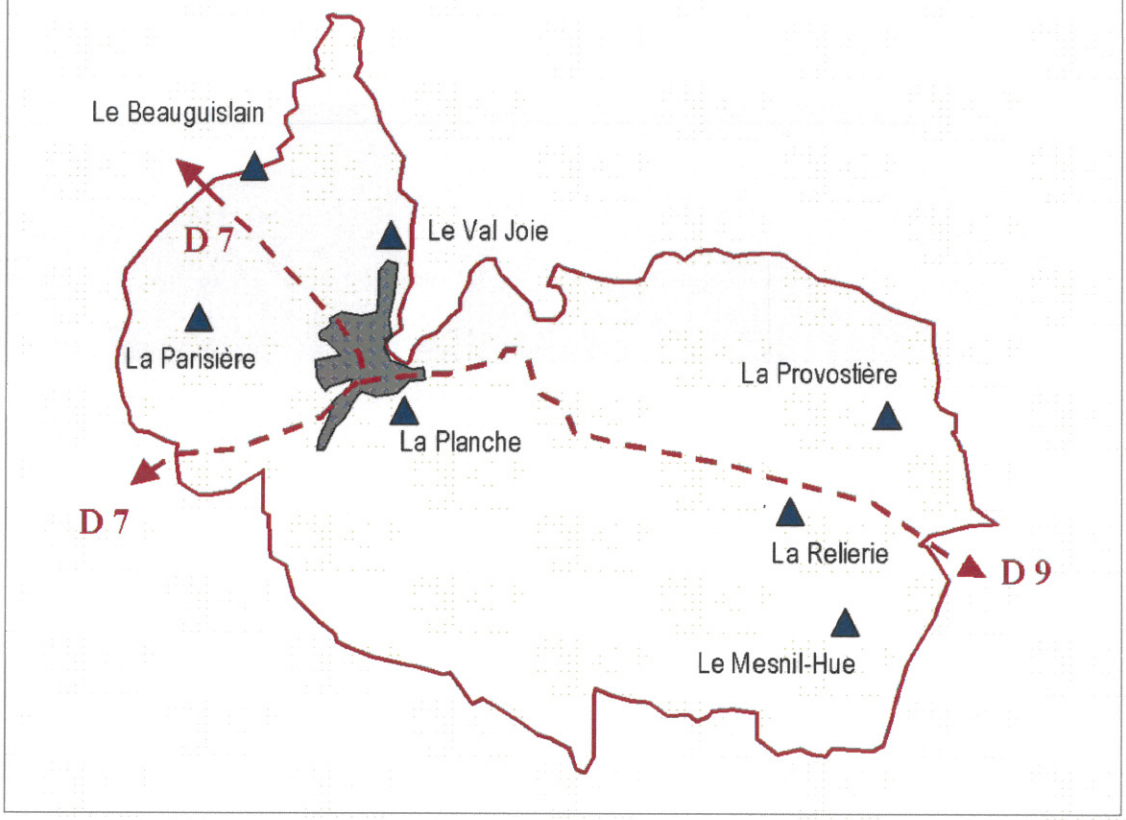
II.2.2.2. Le paysage urbain

L'urbanisation de Gavray est marquée par la présence :

- de trois bourgs (Gavray, Mesnil-Hue et Mesnil-Bonant, à l'origine trois communes distinctes qui ont fusionné. Si le bourg de Gavray présente aujourd'hui un visage très urbain, ceux du Mesnil-Hue et Mesnil-Bonant se distinguent des hameaux essentiellement par la présence d'église.
- de moins d'une dizaine de hameaux plus ou moins importants, ceux du Val Joie et de la Planche, proches du bourg de Gavray, sont relativement prisés. Aussi de nombreuses opérations de constructions se sont effectuées en bordure de ces derniers. Aujourd'hui, ils forment une même entité urbaine. Si l'on relève la présence de quelques constructions neuves dans les hameaux les plus importants (La Parisière, La Relierie), la plupart accueillent essentiellement un bâti ancien et bien préservé. Aussi, le territoire communal présente un bâti relativement dispersé, sous forme de lieux-dits et fermes isolés.

Le hameau de la Relierie

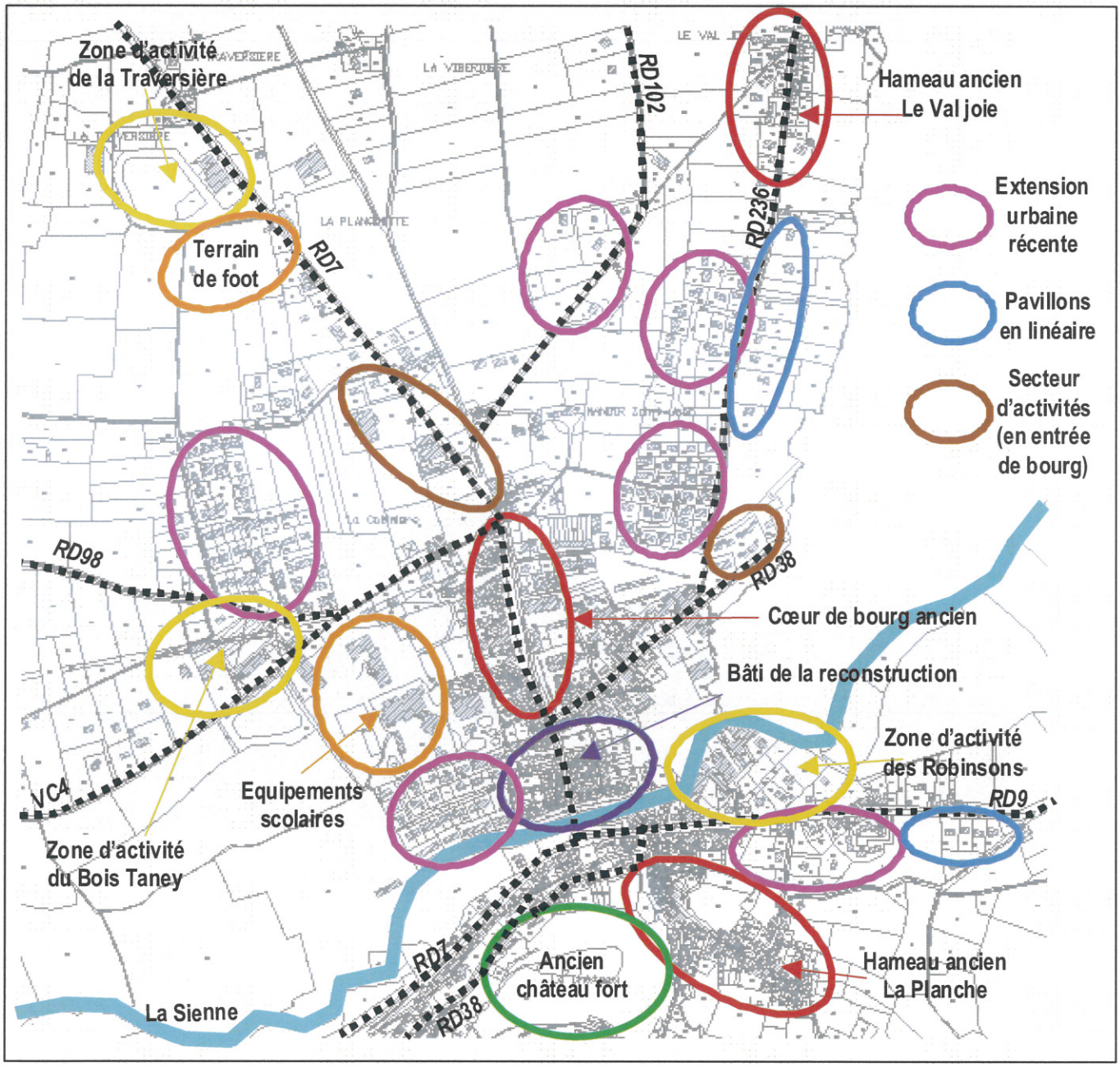
LOCALISATION DU BOURG DE GAVRAY ET DE SES PRINCIPAUX HAMEAUX



Le bourg de Gavray

Le bourg se répartie en deux ensembles bien distincts que sépare physiquement le cours d'eau de la Sienne :

- le secteur de la Planche, le plus ancien de la commune, s'est développé sur les flancs de l'ancien château ;
- le bourg proprement dit s'est principalement organisé le long des deux principaux axes de communication (Gavray/Coutances et Gavray/St Denis le Gast).



Organisation du bourg de Gavray

Le bourg est relativement bien intégré du fait de l'abondance de haies bocagères caractérisant les espaces agricoles environnant. Il est dominé par un éperon rocheux au Sud sur lequel il reste des vestiges d'un château.

Le bourg est constitué de trois types de bâti : le centre ancien, le bâti de la reconstruction et les extensions urbaines récentes.

Le centre ancien

On y relève plusieurs édifices de caractère, des constructions massives en poudingue pourpré avec des chaînages en granit. Le bâti est dense, accolé, avec des façades en bordure des rues principales. A noter la présence d'une servitude de type EL 7, relative à l'alignement des immeubles sur la rue principale.

La mairie de Gavray

Bâti ancien à l'alignement

Le bâti de la reconstruction

La commune a fait l'objet de bombardements durant la dernières guerre, qui visaient le pont. Le bâti ancien situé à cet endroit a été détruit. Des immeubles ont été reconstruits, qui cadrent aujourd'hui l'entrée sur le bourg et font office de porte sur la ville. Ces immeubles sont d'ailleurs relativement bien intégrés, grâce à un certain respect de la morphologie traditionnelle du bourg (un bâti imposant à l'alignement, parfois en pierre, toiture en ardoise, présence de lucarnes...).
Le gabarit le plus fréquemment rencontré est le suivant : Rez-de-chaussée + 1 à 2 étages avec combles.

Bâti de la reconstruction en entrée de ville près du pont

Les extensions urbaines

Le bâti s'est étendu essentiellement sous forme d'extensions pavillonnaires (lotissements privés ou sociaux). Le développement parfois un peu « excentré » du cœur de bourg a créé quelques poches vacantes qu'il conviendra d'urbaniser en priorité pour une meilleure cohérence du bourg. Le bâti pavillonnaire s'est également développé en linéaire le long des principaux axes, notamment à l'Ouest de la route menant au Val Joie et initialement le long de la RD9, bien que ce phénomène ne soit pas trop important à Gavray.

Les hameaux

La commune de Gavray présente également un habitat plus diffus avec de nombreux hameaux, notamment dans la partie Nord-Ouest (au Nord de la Sienne) et sur les territoires du Mesnil-Hue et de l'ancienne commune du Mesnil-Bonant.
Les hameaux les plus importants sont le Val Joie, La Parisière, La Relierie, le bourg de Mesnil-Hue, La Provostière…
Certains de ces hameaux sont aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation du bourg de Gavray, notamment ceux de La Planche et du Val Joie.

Le Val Joie

Ces hameaux sont généralement constituées de bâti anciens, liés parfois à l'activité agricole. Quelques habitations récentes viennent s'installer dans ces hameaux anciens.

II.2.2.3. Le patrimoine bâti

La commune ne possède pas de monuments historiques sur son territoire. Mais elle a un passé riche témoigné par la présence de vestiges archéologiques :

- les vestiges d'un château fort situé sur l'éperon rocheux qui domine le bourg de Gavray, datant du Moyen-Age,
- l'église du bourg de Gavray (contemporain),
- la chapelle Saint-Jean situé dans le cimetière de Gavray,
- la chapelle située au lieu-dit « Les Fieffes »,
- l'église du Mesnil-Hue,
- l'église du Mesnil-Bonant.

Eglise du Mesnil-Bonant

Vestiges d'un ancien château fort

La Chapelle St Jean du cimetière de Gavray

La commune possède d'autres édifices ou bâtis intéressants comme les vieux hameaux tels que La Planche (vallée de la Bérence) ou le Val Joie (au Nord).
Certains édifices étaient liés aux activités passées (maison de tisserands au Village de la Planche, moulin à eau, vieilles halles) montrant ainsi le dynamisme ancien de la commune.

Le petit patrimoine est également présent avec des lavoirs, des croix de chemins...

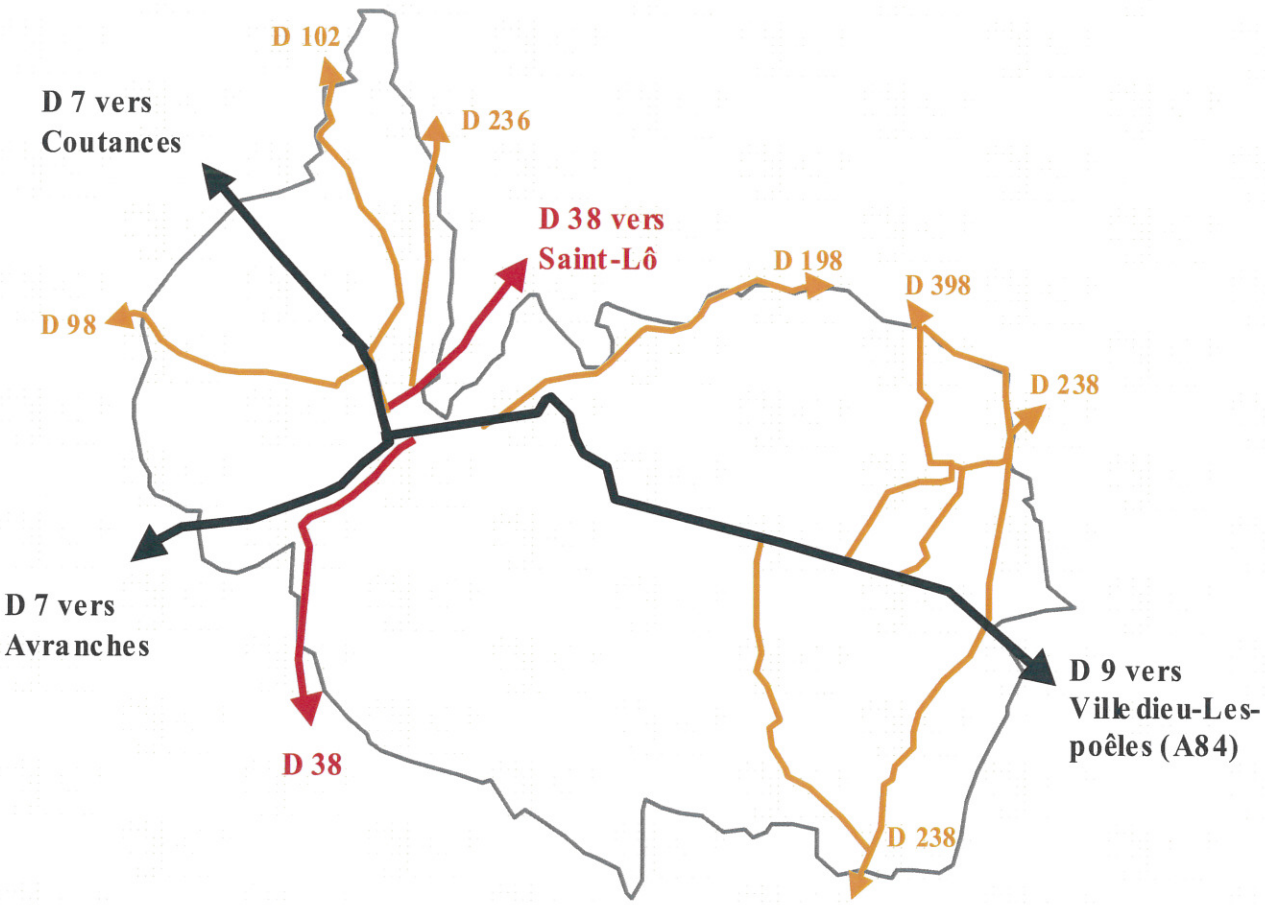
III. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

III.1. Les infrastructures routières

III.1.1. LA DESSERTE

Gavray est traversée par plusieurs routes départementales qui la relient directement à des pôles urbains et des axes routiers structurants :

- la RD 7, qui relie Coutances à Avranches, est classée voie à grande circulation (moyenne de 4941 véhicules par jour en 2005). Elle est concernée par les dispositifs de la loi Barnier : en application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, **dite loi « Barnier »**, et de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, la réalisation de constructions en dehors des espaces actuellement urbanisés de Gavray et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 7, est interdite.
  Néanmoins, le code de l'urbanisme stipule que « Ces dispositions ne s'appliquent plus dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Pour produire cette justification, la commune doit alors produire une étude particulière dite « L111-1-4 ».
- la RD9, qui permet de rejoindre rapidement Villedieu-les-Poêles et l'A84. Cet axe est également relativement fréquenté, notamment par des poids lourds (moyenne de 2827 véhicules par jour en 2006)
- la RD38 qui rejoint Saint-Lô
- et les autres départementales qui permettent de relier les différentes communes du Canton



Si le bourg de Gavray apparaît particulièrement bien desservi, en revanche, on observe sur le territoire deux poches centrales enclavées par rapport au réseau viaire. Néanmoins, il s'agit d'espaces non urbanisées :

- Vallée de la Bérence au Sud de la RD9,
- Plateau agricole au nord de la RD9.

La commune dispose :

- d'un transport en commun en direction de Granville,
- d' un transport scolaire en direction de Coutances.

III.1.2. LA SECURITE ROUTIERE

Les accidents se concentrent principalement sur la RD 7, qui constitue la voie principale traversant le bourg. La linéarité de cet axe n'invite pas à réduire la vitesse. D'autre part, l'entrée du bourg Nord est peu marquée. L'effilochement de l'urbanisation où se juxtapose entreprises, terrains, non construits, anciennes maisons, prairies, ne conduit pas l'automobiliste à percevoir la proximité de zones habitées et de sorties sur l'axe.

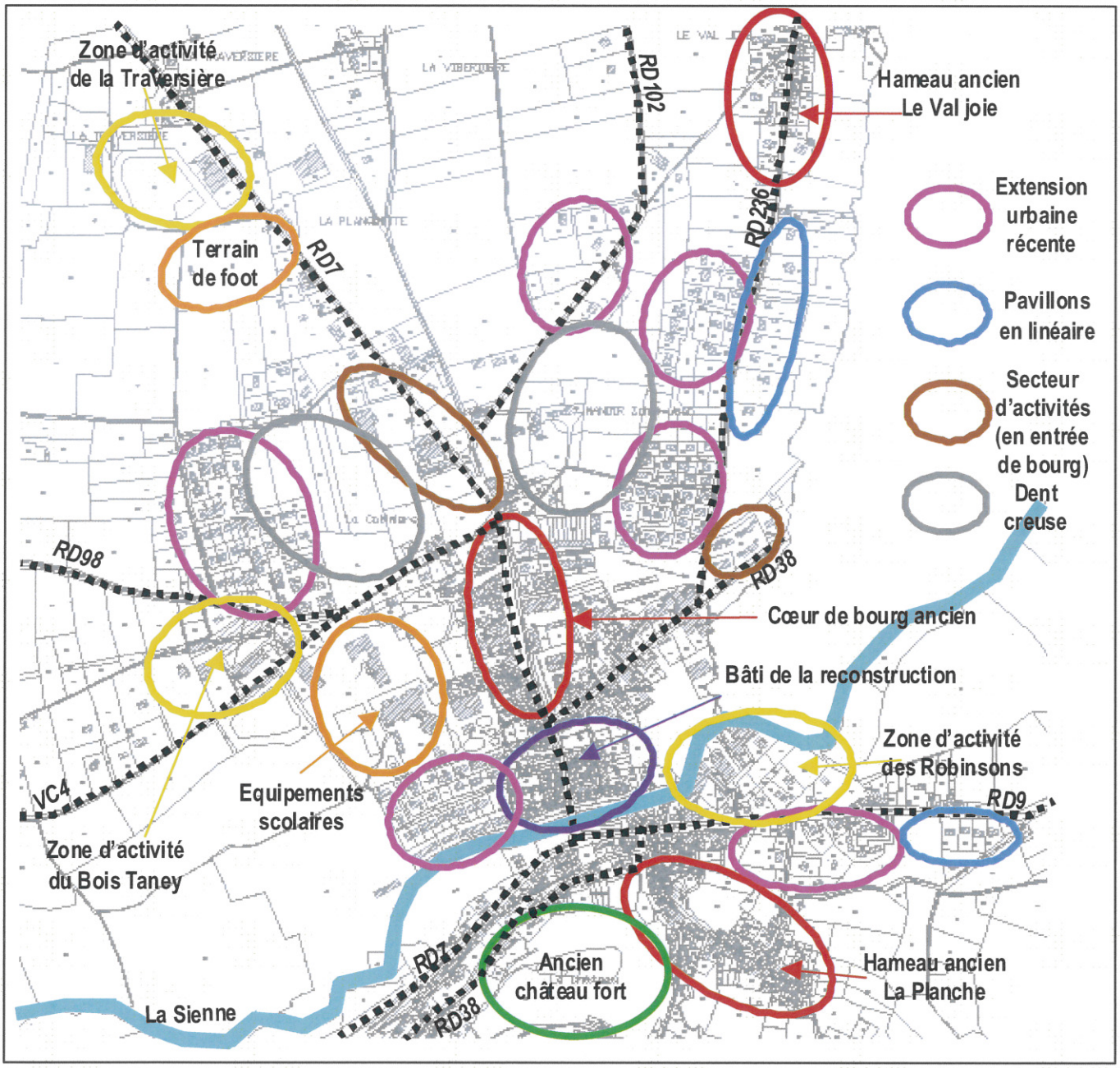
Source : Observatoire départemental de la sécurité routière (DDE 50)

Le développement de l'urbanisation au Nord du bourg mérite qu'une attention particulière soit portée aux sorties dans un souci de sécurité.

III.2. Fonctionnement du centre bourg

III.2.1. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU BOURG

L'organisation du bourg et son fonctionnement ont déjà été développés dans le chapitre II.2.2.2 (Paysage urbain). Il est important de retenir que le développement du bourg de Gavray s'est fait à partir d'un cœur ancien. Ce bourg est séparé du Hameau de la Planche par la rivière de la Sienne, mais relié par un pont à proximité duquel le bâti de la reconstruction a permis de réunir ces deux entités anciennes.



L'extension urbaine s'est faite à partir de ce cœur urbain en privilégiant les axes de circulation. Mais l'éperon rocheux sur lequel avait été édifié un château a limité l'extension urbaine vers le Sud. C'est pourquoi, les récentes zones d'habitation se sont principalement développées vers le Nord. Ces extensions se sont réalisées principalement sous formes de lotissements, et parfois de pavillons placés en linéaire.

Le récent développement de l'urbanisation le long de la RD236 va entraîner la jonction du bourg de Gavray avec le hameau ancien du Val Joie.
Des zones d'activités économiques ainsi que des entreprises sont venues se greffer en entrée de bourg notamment, le long des axes routiers (RD7, RD38). Ces activités souffrent d'ailleurs d'un manque d'intégration paysagère (stockage disgracieux, aspect minéral...).

Des équipements publics viennent compléter l'organisation du bourg. A noter que les équipements scolaires sont venues s'implanter à proximité de lotissements.

Quelques dents creuses apparaissent entre ces différentes zones.

III.2.2. LES ENTREES DE-BOURG

Quatre entrées de bourg principales sont observées :

Entrée Nord par la D 7

On observe une succession d'entreprises le long de la RD.7, principalement à l'Ouest, qui étirent l'urbanisation et donnent une sensation de zone périurbaine, notamment en l'absence de traitement paysager. Sur cet axe, entre les entreprises, se trouvent aussi plusieurs dents creuses. Cet ensemble rend floue la limite du bourg : il s'agira à travers le PLU de donner une cohérence à cet ensemble. Aussi l'urbanisation s'est essentiellement développée en linéaire et en bordure de l'axe. Le PLU pourra rechercher à étoffer le front bâti plutôt que de poursuivre son étirement.

Entrée Sud-Est par la D 9

Cette entrée est très rectiligne et minérale, alors qu'elle est bordée au Nord par la Sienne et au Sud par des collines boisées. Elle invite peu les véhicules à limiter leur vitesse. Aussi, l'accès à la ZA des Robinsons, où manoeuvrent des poids lourds, est peu perceptible.
Compte tenu de l'important trafic à ce niveau et de la présence de nombreux logements, un travail de sécurisation du cheminement piéton pourrait être entrepris.

Entrée Nord-Est par la D 38

Cette entrée est marquée par la présence de vastes espaces de stationnement sans traitement particulier. Ainsi, au Sud de l'axe, le parking sert à la fois à la salle des fêtes, d'espace pour le tri sélectif, au stationnement des poids lourds, voire de dépôts de matériaux.
Un aménagement du carrefour donnant sur la place du marché permettrait de dégager la visibilité de cet espace et soulignerait la présence d'axes aujourd'hui très fréquenté compte tenu des nombreuses constructions vers le Val Joie.

Entrée Ouest par la D 7

Cette entrée est relativement accueillante, bénéficiant d'un travail de fleurissement et d'un alignement d'arbres pour la verdir.

On peut d'ailleurs imaginer le même type de traitement paysager concernant les autres entrées.
Il pourrait être également poursuivi au niveau du Pont et longer les abords de la Sienne.

III.2.3 UN BOURG QUI POURRAIT ETRE DAVANTAGE VALORISE

Le centre-bourg souffre parfois d'un manque de lisibilité : certains équipements et espaces publics gagneraient à être plus clairement identifiables, dans un souci de valorisation.
Les halles sont peu valorisées : les abords ne révélent pas les commerces qui s'y trouvent. La mairie s'avère également peu perceptible.

On note également que le syndicat d'initiative est en rupture avec le bâti traditionnel de la place où il se trouve, et qu'il masque les vues.
Enfin, les espaces publics du centre présentent un caractère fortement minéral (à l'exception de la place des Tilleuls).

La RD7 traverse selon l'axe Nord-Sud et de façon rectiligne le bourg de Gavray. Elle passe en bordure immédiate d'équipements d'importance telle que la mairie, les halles. Aussi ces derniers, malgré leur caractère, sont peu mis en relief. En outre, à ce niveau, le syndicat d'initiative apparaît en rupture avec le bâti traditionnel et son emplacement masque des persepectives intéressantes. D'une manière générale, une large place a été laissée pour la circulation et le sationnement de véhicules. En revanche la dimension piétonne et paysagère ne transparaît pas dans l'aménagement du bourg (à l'exception de la place des Tilleuls. Par ailleurs, le passage de la Sienne est peu valorisé. Là encore, trop peu de place est laissée aux piétons ou promeneurs, d'autant qu'à partir du pont qui mériterait également d'être valorisé, il est possible de rejoindre le château de Gavray par de petits chemins.

En résumé, le centre manque d'un traitement paysager qui permette de valoriser et cadrer les espaces et équipements publics, dans un souci de cadre de vie pour les habitants et de lisibilité pour les personnes ne connaissant pas le bourg.

Syndicat d'initiative

Les halles et leurs commerces

La Mairie

Bords de Sienne en centre-bourg

III.2.4. LES EQUIPEMENTS

En tant que chef-lieu de canton, la commune présente un bon niveau d'équipements. Elle offre tous les services de base et de proximité nécessaires à sa population mais également aux communes avoisinantes. Ces derniers se trouvent principalement concentrés dans le centre-bourg. A noter le développement d'un supermarché au Nord du bourg.

1.Maison médicale/Aire de camping-car
2.Collège
3.Groupe scolaire
4.Salle de sport
5.Halles
6.Mairie
7.Syndicat d'initiatives
8.Syndicat de la vallée de la Sienne / anciennes écoles / salle associative
9.Eglise
10.Anciennes écoles
11.Salle des fêtes
12.Local des pompiers
13.Communauté de Communes
14.Gendarmerie
15.La Poste
Equipements et praticiens dans le domaine de la santé :médecin, kinésithérapeute, infirmière, dentiste.

Dans le cadre du développement de la commune, de nombreux projets ont été évoqués afin de répondre au mieux aux besoins des habitants. Bon nombre d'équipements publics nécessiteront des travaux principalement de rénovation, d'extension.

III.2.4.1. Equipements scolaires

La commune dispose d'un groupe scolaire qui regroupe 4 classes de pré élémentaires, 6 d'élémentaires et 1 clis (classe d'intégration scolaire), l'ensemble regroupant 256 élèves (source : commune de Gavray). Cet effectif a plutôt tendance à augmenter au fil des ans.
Le collège regroupe 210 élèves : l'effectif y est stable.

III.2.4.2. Equipements sportifs

La commune possède un gymnase, une salle de tennis de table, un stade et un plateau sportif à la disposition des scolaires. La salle polyvalente peut occasionnellement être utilisée.

Des projets concernant ces équipements sont envisagés :
- rénovation / extension de la salle de sport (gymnase),
- réaménagement de l'entrée du terrain de foot et construction d'un club house.

III.2.4.3. Vie associative et animations socio-culturelles

La commune dispose d'une salle des fêtes et d'une maison des associations.

L'activité associative est particulièrement dynamique : en effet, près d'une quarantaine d'associations sont présentes sur la commune et contribuent à son animation.

(Ci-contre : maison des associations)

Gavray compte plus d'une centaine de jours de manifestation tout au long de l'année : marché Normand, salon des arts, concours hippique (Gavray a son hippodrome), le thé dansant mensuel, la foire au veau (chaque mercredi), la foire aux moutons ... Ces évènements font partie de son identité et confèrent au bourg un certain dynamisme et une animation régulière.

(Ci-contre : champ de foire)

III.2.4.4. Equipements énergétiques

Une éolienne est située sur le territoire communal, le long de la route départementale n°9.

IV. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

IV. Présentation et justification des choix retenus

IV- 1 BILAN DU POS INITIAL

La commune de Gavray dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1er août 1997. Depuis cette date, ce document a fait l'objet de plusieurs modifications :

- en 2001 notamment pour revoir les règles de recul par rapport aux voies pour l'extension mesurée des bâtiments et permettre l'implantation d'éoliennes,
- en 2004, pour mise à jour du plan au regard de la servitude relative au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Sienne,
- en 2005 pour ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur.

Le parti d'aménagement de Gavray s'articule autour de six objectifs :

- ***Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation de la commune et notamment les zones périphériques ;***
- ***Permettre l'accueil et le développement des activités artisanales et commerciales ;***
- ***Préserver l'espace agricole ;***
- ***Permettre le développement de certains hameaux***
- ***Préserver la qualité paysagère de la commune***
- ***Prendre en compte les crues des cours d'eau de la Sienne et de la Bérence.***

Ces objectifs se sont concrétisés par :

- Une extension de l'urbanisation principalement sur les franges du Nord et Est du bourg

  A partir du centre ancien (classé Ua), l'urbanisation nouvelle s'est développée notamment :

  - dans des secteurs urbains (Uc) à l'Est du quartier de la Planche,
  - dans les zones à urbaniser 2NA située principalement en partie Nord-Est du bourg
  - dans les zones NB en prolongement du bourg, en particulier celle du Val-Joie.

  Dans ces secteurs la quasi-totalité des terrains ont été construits. L'urbanisation s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble (logements sociaux, lotissements), individuellement, ou a vu la réalisation d'équipements collectifs : maison médicale, groupe scolaire,...

  Parmi les zones 2NA, celles au Nord et à l'Ouest faisaient l'objet jusqu'à présent de rétention foncière. Aussi, la commune a-t-elle modifié son P.O.S. pour ouvrir à l'urbanisation l'unique zone 1NA dont elle disposait au-dessus du cimetière, sur laquelle un projet d'une trentaine de pavillons est envisagé.

  Au cours de la procédure d'élaboration du P.L.U, la commune a pu acquérir une grande partie des terrains classés en 2NA situés au Nord-Ouest du bourg...

- <u>le regroupement des constructions individuelles en milieu rural dans les hameaux où les constructions sont compatibles avec la poursuite de l'activité agricole</u>

  La plus grande partie du territoire de la commune a été classé en zone NC afin d'y conserver l'activité agricole ; Un zonage spécifique a été créé pour le site de la foire de Gavray.

  Sept zones NB (zones naturelles peu équipées destinées à recevoir quelques constructions dans des hameaux) ont été définies dans le P.O.S., en prenant notamment en considération l'activité agricole :

  - 2 secteurs en, bordure immédiate du bourg :
    - le « Val Joie » au Nord-Est sur lequel il n'existe quasiment plus de terrains disponibles à l'exception d'une parcelle au Nord-Ouest,
    - la Sayère » à l'Ouest, qui a fait l'objet d'une densification dans sa partie la plus proche du bourg
  - sur les hameaux de la « Parisière », « Maison Briand », la « Provotière », la « Relierie » , en partie construits, et pour lesquels il reste quelques disponibilités
  - le hameau du « Hamel au Févre » n'a accueilli aucune construction nouvelle.

- <u>La densification des zones d'activités communales et le développement d'une zone intercommunale</u>

  Trois secteurs à vocation d'accueil d'activités économiques ont été définis dans le POS :

  - La zone d'activités des Robinsons, le long de la RD.9, route de Villedieu, accueille plusieurs entrepôts. Située en zone inondable, elle n'a pas vocation à être développée.
  - La zone d'activités du Bois Taney où se trouvent des serres a vu le développement d'entreprises para-agricoles venant empiéter sur la zone urbaine UC.
  - La zone intercommunale de la Traversière, située au Nord du bourg en bordure de la RD.7, et classée en 3NA a fait l'objet d'un aménagement en particulier en terme de desserte. Des entreprises s'y sont développées en s'installant principalement en façade.

  Globalement, il reste peu de possibilités d'implantation pour de nouvelles entreprises sur la commune.

- <u>la protection des paysages</u>

  Les secteurs les plus riches d'un point de vue naturel, composés pour l'essentiel des versants des vallées de la Sienne et de la Bérence, ainsi que de la haute vallée de la Sienne constituant un site inscrit, ont été classés en zone de protection ND.

  Tous les bois ont été répertoriés comme espaces boisés classés, soit 225 hectares. On notera plusieurs incohérences relevées entre ce classement et l'emplacement réel des bois. Ce classement implique en outre que l'impossibilité de tout défrichement.

  Les sentiers de randonnées inscrits au P.D.I.P.R. ont été reportés sur le plan de zonage et maintenus.

  Au début des années 2000, un projet d'éolienne a été envisagé. L'étude d'impact a démontré la faisabilité de ce projet et l'absence d'incidence majeure sur le paysage sur certaines zones de la commune. Le P.O.S. a été modifié afin de permettre ce type d'équipement en respectant une distance de 300 mètres des habitations. Une éolienne collective a été implantée à l'Est de la commune, en bordure de la RD.9 sur un des cinq secteurs d'implantation retenus.

Concernant le patrimoine bâti, le site du château et ses abords ont également été classés en zone ND. Des travaux de valorisation des vestiges et d'aménagement de ses accès ont été réalisés pour en favoriser sa découverte.

D'autre part, des sous-secteurs ont été définis dans les zones urbaines afin de conserver l'unité architecturale de certains quartiers. Ces secteurs (Ua, Uaa, Ub, Uba, Ubh) n'offrent aujourd'hui quasiment plus de possibilité de nouvelle construction.

- la prise en compte des risques naturels

Les secteurs inondables non urbanisés ont été classés en zone de protection Ndi en y interdisant toute nouvelle construction.

Les secteurs inondables du bourg ont fait l'objet d'un classement spécifique pour y interdire de nouvelles habitations mais permettre les restaurations ainsi que les constructions d'annexes.

Pour atténuer les crues de la Sienne dans le bourg, des travaux ont été entrepris par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien de la Sienne en tenant compte des expériences de 1990 et 1995. Depuis la réalisation de travaux en 1999, le bourg n'a plus subi d'événements majeurs.

IV- 2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les choix qui ont conduit à élaborer ce P.A.D.D. ont répondu au principal enjeu de conforter le rôle de chef-lieu de Canton Gavray, en tant que pôle d'accueil et d'animations.

Selon les termes de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un **débat au sein du conseil municipal** qui s'est tenu en mairie le 5 octobre 2006, a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les membres du Conseil Municipal ont validé les orientations exposées ci-après :

- **Permettre la venue de nouveaux habitants**
- **Favoriser le maintien et le développement économique**
- **Conforter la dimension « tourisme vert »**
- **Renforcer l'attractivité du bourg**
- **Préserver et valoriser le cadre patrimonial de la commune**

IV-2.1 La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

AXE 1 : PERMETTRE LA VENUE DE NOUVEAUX HABITANTS

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux besoins perçus et visant à rééquilibrer la structure démographique La commune de Gavray a connu ces derniers temps, contre l'attente de nombreux élus, une diminution de son nombre d'habitants. Cette dernière résulte du phénomène de vieillissement de la population, dont l'ampleur a été supérieure au mouvement d'accueil de nouveaux habitants que laissait croire une certaine activité à la construction. L'objectif de la commune est de ralentir cette tendance, en favorisant au contraire la venue notamment de jeunes ménages, sans pour autant non plus négliger la demande de personnes âgées souhaitant se rapprocher du bourg. En effet, Gavray dispose en tant que chef-lieu de Canton d'équipements et services attractifs qu'il convient de perdurer. Les élus se sont fixés pour objectif d'atteindre environ 1.700 habitants à l'échéance d'une dizaine d'année, soit une croissance démographique d'environ 15% par rapport à la population du début des années 2000. Pour y parvenir, une nouvelle zone a été récemment ouverte à l'urbanisation et un projet d'une trentaine de pavillons est envisagé. Par ailleurs, la commune s'est rendue propriétaires de terrains au Nord-Ouest du bourg sur lesquels elle entend réaliser notamment de nouveaux logements locatifs. Aussi, la commune pense-t-elle au regard de la demande perçue assurer un rythme de 10 à 15 nouveaux logements par an dans les prochaines années. Les élus souhaitent poursuivre ces démarches d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, en tenant compte notamment des travaux concernant l'assainissement collectif, au besoin par le biais d'opérations communales afin d'éviter le phénomène d'absence d'offre de terrain qu'elle a connu au milieu des années 2000. En outre, la commune veut pouvoir répondre à des demandes plus spécifiques qu'elle perçoit : maison d'accueil spécialisée pour personnes déficientes, maisons de retraite,... Au total, la superficie nécessaire pour atteindre ces objectifs est estimée à environ 20 hectares (urbanisation à court et long terme).	**Mixité sociale** **Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat**

Privilégier l'extension du Nord du bourg de Gavray

Le cœur du bourg de Gavray, avec la grande majorité de ses commerces et services, se situe sur la rive Nord de la Sienne.

Au Sud de cette dernière, l'urbanisation est marquée par le quartier ancien de la Planche et une zone d'extension urbaine plus à l'Est bordant la RD.9., axe linéaire à ce niveau. Les élus ne souhaitent pas développer davantage ce secteur, contraint en outre par des collines boisées au Sud-Ouest et l'éperon rocheux avec les vestiges du château au Sud-Est.

Aussi, compte tenu des risques d'inondation, les possibilités de construction se situent essentiellement au Nord de la commune.

Toutefois, face :

- à l'étirement de l'urbanisation en particulier au Nord-Est du bourg en direction du hameau du Val-Joie,
- à la présence de poches non urbanisées, entre le cœur de bourg et la zone intercommunale de la Traversière,

il convient de privilégier une densification de ce secteur, plutôt que de poursuivre un mouvement d'urbanisation sous forme d'antennes à partir des axes existant.

En outre, les réseaux existants sont suffisants (ou en voie de l'être) pour desservir les nouvelles constructions, notamment en matière d'assainissement.

Permettre quelques constructions en zone rurale

La municipalité souhaite diversifier son offre en lieux de résidence sur la commune. En cohérence avec les objectifs de la loi S.R.U. de lutte contre le mitage des territoires, la commune veut permettre l'accueil de quelques constructions nouvelles dans des hameaux structurés. Les critères pris en compte pour le choix des hameaux sont les suivants :

- nombre d'habitations,
- présence d'un siège d'exploitation,
- capacité du réseau d'AEP,
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif,
- valeur agricole des terrains,
- mesures de protection des espaces naturels existantes,
- valeur paysagère du hameau (qualité du bâti et intégration de celui-ci dans le site),
- accessibilité routière.

Au regard de ces critères, 7 secteurs ont été choisis pour accueillir de nouvelles constructions. A l'exception du bourg du Mesnil-Hue, et du hameau du Hamel Gosse, il s'agit de zones qui étaient classés NB au POS : La Parisière, Maison Briand, la Provotière, la Relierie, le Village du Moulin.

Ainsi, la construction hors du bourg de Gavray sera limitée aux parcelles incluses dans l'enveloppe de ces hameaux et villages. Ils permettront la réalisation d'une bonne vingtaine de constructions, principalement à vocation d'habitation, voire d'activités compatibles avec la proximité de ces dernières.

Maîtrise des besoins de déplacement

Prévention des risques

Lutte contre l'étalement urbain

Protection des paysages

Utilisation économe des sols

Equilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages

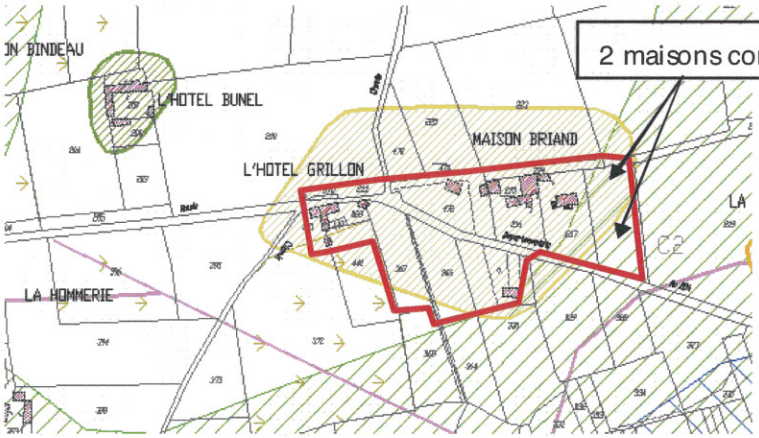
Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins notamment en matière d'habitat

- ***Maison Briand***

Ce hameau se situe à l'Ouest bourg. Il est traversé par la voie communale n°4 dite de la Sayère. Il comprend aujourd'hui 8 foyers (constructions anciennes et récentes) et s'est notamment étoffé à l'Est. Il reste des possibilités de construction au Sud de l'axe, entre le bâti existant. L'enveloppe de la zone NB du POS a été réduite au Sud-Est afin de tenir compte de la ZNIEFF présente à ce niveau.

Aussi, l'urbanisation reste circonscrite à l'enveloppe existante.

L'aptitude du sol à l'assainissement autonome est plutôt moyenne.



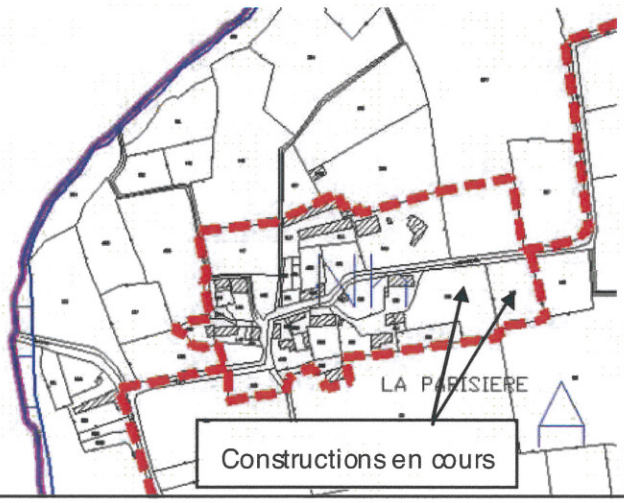
- ***la Parisière***

Ce hameau se situe au Nord-Ouest de la commune, traversé par la route communale n°5 de la Parisière. Il comprend aujourd'hui une douzaine de foyers avec des constructions anciennes en son cœur et plus récente sur ses franges. Ainsi, deux nouvelles habitations sont en cours au Sud-Ouest de ce hameau.

L'enveloppe de l'ancienne zone NB est reprise et permet essentiellement la réalisation de constructions aux angles Nord-Est et Nord-Ouest du hameau. Pour des raisons de topographie notamment, l'urbanisation n'est pas développée plus à l'Ouest.

La réalisation de nouvelles constructions dans ce secteur ne compromet pas l'activité agricole et ne porte pas atteinte aux milieux naturels.

L'aptitude du sol à l'assainissement autonome est ici considérée comme bonne.



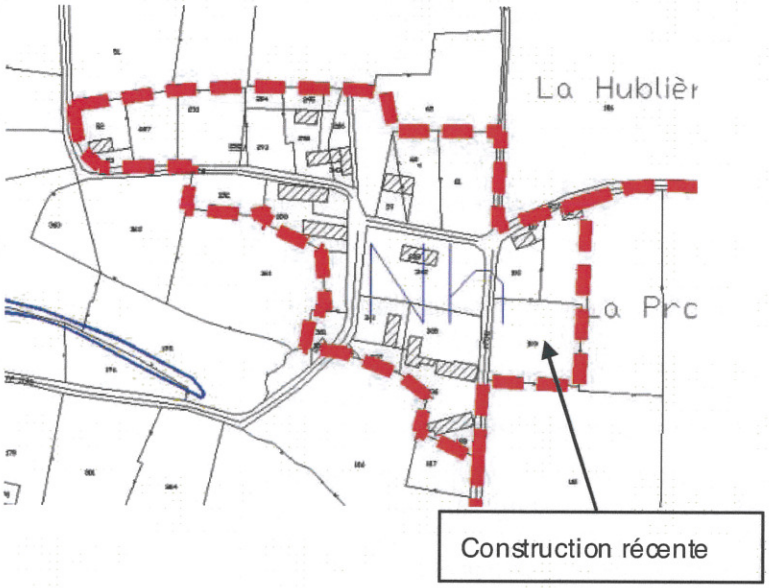
- ***La Provotière***

Ce hameau qui regroupe une douzaine de foyers se situe au Nord-Est du territoire communal. Le bâti, majoritairement ancien et ayant fait l'objet de rénovation, s'organise de part et d'autre des RD.398 et RD.38. Un pavillon a notamment était construit à l'Ouest du hameau.

L'objectif de la commune est de permettre la densification de ce secteur. L'urbanisation, circonscrite à l'enveloppe du hameau, ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

Des prescriptions dans le règlement du PLU ont été établies en particulier concernant l'aspect extérieur des constructions afin de favoriser leur intégration dans le paysage et le bâti ancien existant.

L'aptitude du sol à l'assainissement autonome est ici considérée comme bonne.



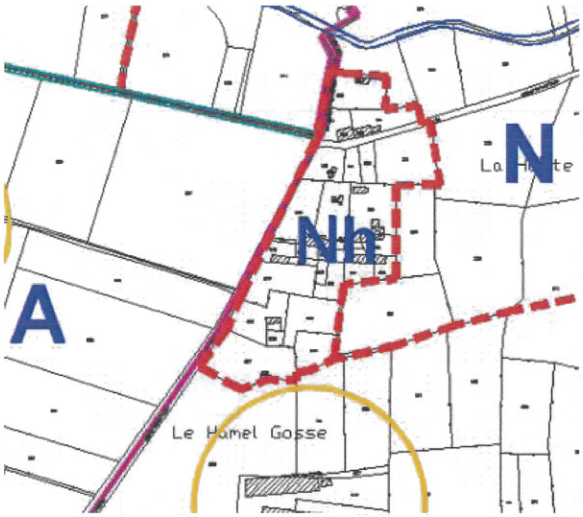
- ***Le Hamel Gosse***

Ce hameau se situe également au Nord-Est du territoire communal, un peu plus au Sud que la Provotière et relativement proche de la RD.9, dite route de Villedieu. Le bâti, relativement lâche et implanté majoritairement à l'Est de la RD.398, est ancien ou date de la Reconstruction. Il regroupe une dizaine de foyers.

Les élus souhaitent autoriser à la fois la restauration et l'extension des bâtiments existants, ainsi que la construction dans et en continuité de ce hameau pour l'étoffer. Des prescriptions dans le règlement du PLU ont été établies afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles avec le bâti ancien existant.

Pour ne pas gêner l'activité agricole et respecter les distances sanitaires, l'urbanisation se bordera au bâti existant au Sud du hameau. Au Nord, l'urbanisation se trouve contrainte par la présence d'une zone humide et ne sera pas en conséquence développée.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est considérée comme bonne sur ce secteur. Une canalisation d'eau (diamètre 63 en PVC) longe la RD.398.



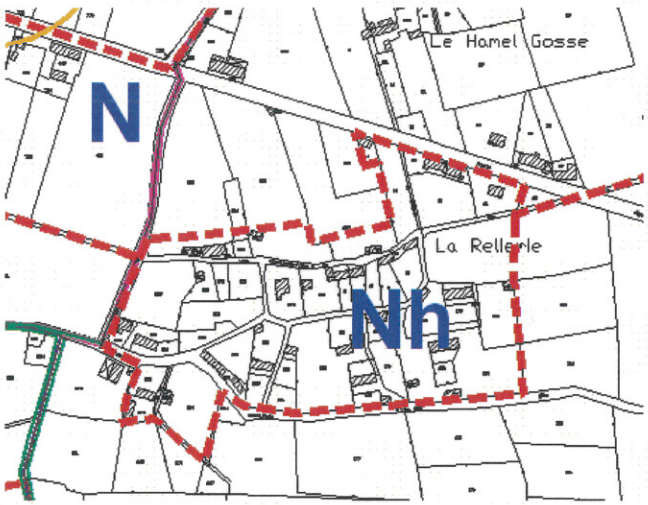
- ***La Relierie***

Ce hameau se trouve à l'Est du territoire communal, bordé au Nord par la RD.9. Son accès sur cette dernière s'effectue par la voie communale n°10 à l'Ouest et la voie communale n°9 qui débouche en face du Hamel Gosse. A noter que le chemin à l'Est qui permettait de rejoindre l'église du Mesnil-Bonant, et pour lequel la sortie sur la RD.9 était dangereuse n'existe plus.

Le hameau de la Relierie se compose majoritairement de constructions anciennes, ayant pour certaines fait l'objet de rénovations. Une quinzaine de foyers sont ici présents.

Le principe retenu est de permettre la densification de ce hameau, en restant dans l'enveloppe urbanisée existante. La réalisation de nouvelles constructions dans ce secteur ne compromettra l'activité agricole et ne porte pas atteinte aux milieux naturels. En outre, il convient de souligner que les parcelles disponibles disposent d'autres possibilités d'accès que sur la RD.9.

L'aptitude des sols est considérée comme bonne à ce niveau.



- ***Le Mesnil Hue***

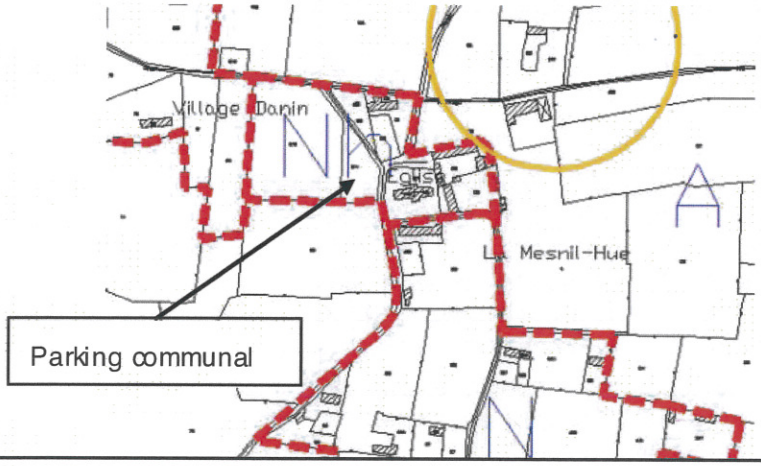
La commune du Mesnil-Hue est associée à Gavray. Son bourg, au Sud-Est du territoire, est peu développé et se démarque d'un petit hameau par la présence de l'église et de la mairie.

Les élus souhaitent légèrement étoffer ce dernier afin notamment d'affirmer la présence du village.

Le principe retenu est de permettre la réalisation de quelques nouvelles constructions en continuité du parking aménagé, qui jouera alors pleinement son rôle de place centrale.

L'urbanisation ne sera pas développée en particulier plus au Nord-Est, en raison de la présence d'une activité agricole, ni trop au Sud où il convient davantage de favoriser la réhabilitation du patrimoine mais également au regard de la topographie et de la configuration de l'axe.

Les sols présentent a priori à ce niveau une bonne aptitude à l'assainissement autonome et une canalisation d'eau (diamètre 75 en PVC) borde la voie communale n°12, dite de la Croix Montaigu.

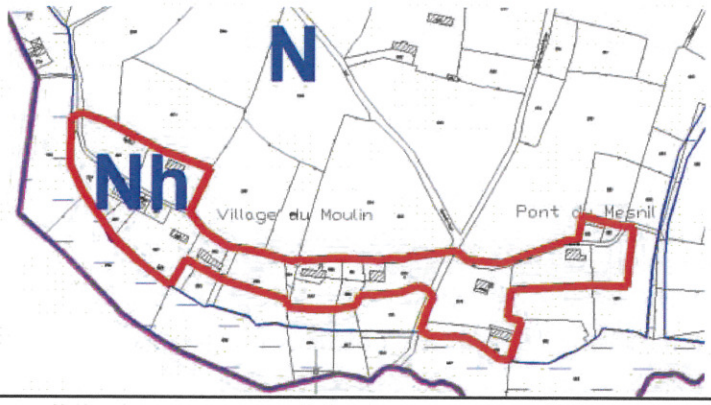


- ***le Village du Moulin***

Ce hameau se situe au Sud du bourg du Mesnil-Hue, au Sud-Est du territoire communal.
Il comprend aujourd'hui une douzaine de foyers avec des constructions disparates (bâti ancien rénové, pavillons des années 80,...), édifiés pour la plupart de manière linéaire le long du chemin rural du village du Moulin.

L'enveloppe de l'ancienne zone NB est reprise pour la partie Ouest de ce hameau et réduite pour la partie Est, au Nord essentiellement.
Ces principes ont été retenus afin notamment de ne pas empiéter sur les terres d'intérêt agricole, mais également conserver le cadre naturel de la vallée de la Bérence.
Le zonage ainsi défini permet 3 ou 4 nouvelles constructions.

L'aptitude du sol à l'assainissement autonome est ici considérée comme bonne ; des canalisations d'eau potable (diamètre 50 minimum en PVC) borde les chemins ruraux desservant les constructions.

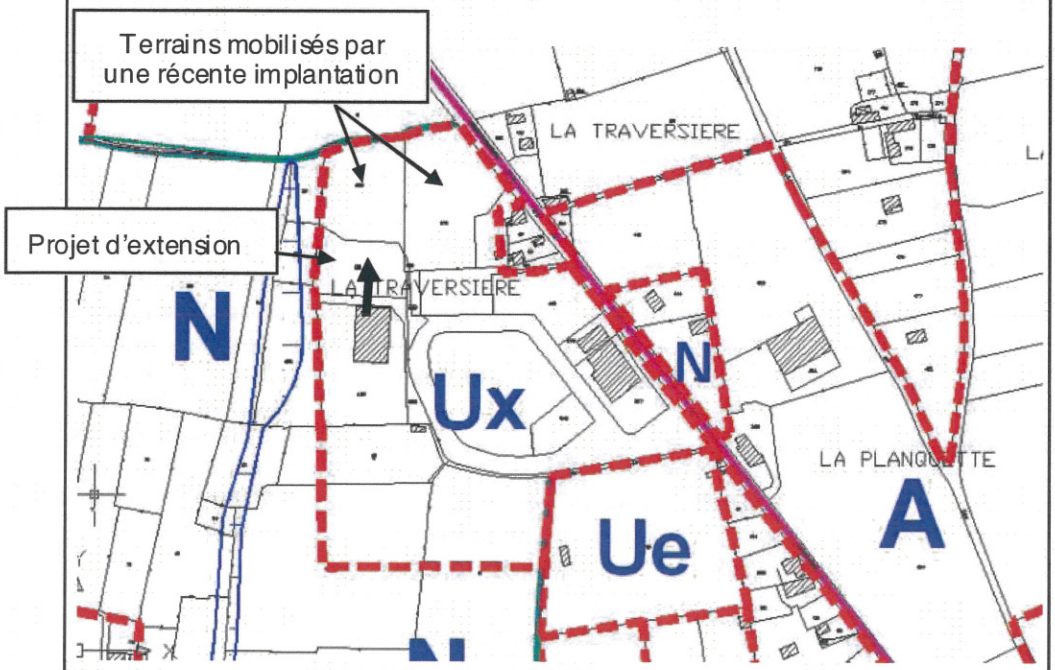


AXE 2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Favoriser le maintien de structures agricoles pérennes L'activité agricole reste importante pour la commune. On compte encore en 2007 plus d'une vingtaine de sièges d'exploitations professionnelles sur le territoire communal qui contribuent activement à la conservation du paysage et du cadre rural. Bien que le nombre d'exploitation ait diminué depuis plusieurs années (ex : La Brosserie,...) et risque encore de diminuer significativement à échéance d'une dizaine d'année, l'agriculture reste dynamique. Elle se caractérise notamment par son activité d'élevage et ses nombreuses animations marchandes, dont la plus connue est la foire Saint Luc qui regroupe plus de 1.500 équidés et attire des milliers de visiteurs. Aussi, le développement urbain ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole. Pour protéger ces outils de production, la commune a choisi de classer en zone A (zone où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics) les sièges d'exploitations pérennes, ainsi que les espaces fondamentaux pour le fonctionnement de ces activités. Un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire communal dans la perspective de limiter l'impact des projets d'urbanisation sur l'agriculture. Le projet de développement défini tient compte de l'activité agricole en concentrant le développement de l'urbanisation sur le bourg et quelques hameaux structurés. En outre, seuls des secteurs de moindres enjeux pour l'activité agricole sont rendus constructibles, que ce soit : - dans les hameaux, où l'urbanisation est circonscrite à l'enveloppe urbaine, - au Nord du bourg, où les nouvelles constructions seront les plus nombreuses, Il convient d'indiquer qu'afin de concilier activité agricole et protection des espaces naturels, les secteurs inventoriées en ZNIEFF ont été placées préférentiellement en zone N. Ainsi, l'extension mesurée des bâtiments agricoles y est permise, et non l'implantation de nouveau siège d'exploitation (exemple : La Petussière). En outre, certains secteurs qui auraient pu être placés en zone A en raison de la présence de bâtiments d'élevage, ont été placés en zone N car ils contenaient également des habitations (exemple : Bourgneuf). Compte tenu des distances sanitaires à respecter, l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage aurait posé problème. A noter que le classement en N ne contraint pas l'usage des terres : elles peuvent être utilisées pour la pâture, les cultures,... Aussi, une grande vigilance a été portée à l'activité agricole et le projet communal n'est pas de nature à porter atteinte de façon notable à la pérennité des sièges d'exploitations.	**Equilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages**
Soutenir le développement artisanal La commune de Gavray compte de nombreuses petites entreprises. Bon nombre d'entre-elles, à vocation de services, se sont installées en bordure de la RD.7 dans le bourg de Gavray. Les entreprises les plus importantes ou nécessitant de disposer de bâtiment de stockage se trouvent davantage dans les zones d'activités. Dans le bourg, le principe est de permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat.	**Diversité des fonctions urbaines** **Equilibre entre emploi et habitat**

Les 2 zones d'activités communales sont aujourd'hui saturées. L'objectif est de maintenir ces dernières en laissant notamment des possibilités d'extension et de requalification des bâtiments existants.

La zone d'activité intercommunale dispose encore de disponibilités, principalement en son au cœur. Celles-ci restent relativement modérées pour un chef-lieu de Canton. Aussi la commune souhaite profiter de la desserte aménagée pour accroître les possibilités d'accueil au Sud-Ouest. Compte tenu notamment de la présence d'une ZNIEFF plus à l'Ouest, l'emprise de l'ancienne zone 3NA du POS sera légèrement réduite et l'extension de la zone sera relativement circonscrite. Un peu plus d'un nouvel hectare destiné à l'accueil d'entreprises sera ici ouvert à l'urbanisation.



Par ailleurs, une éolienne collective a été installée sur la commune. Fort de cette dernière, les élus souhaitent favoriser l'accueil d'activités en lien avec les énergies renouvelables, en particulier au niveau de ses abords. Environ 5 ha à l'Ouest de l'éolienne sont ainsi destinés pour des activités d'intérêt collectif et liées à l'environnement.

Maintenir et conforter la vie économique locale

La commune de Gavray est réputée pour ses foires et marchés, qu'elle entend perdurer. Pour ce faire, elle doit disposer des infrastructures et équipements nécessaires à ces animations. Elle souhaite notamment pouvoir améliorer ses solutions d'accueil en terme de stationnement.

D'autre part, Gavray, chef-lieu de Canton, souhaite conforter son tissu commercial et affirmer son rôle de pôle de services vis-à-vis des communes environnantes.

Si le règlement du PLU permet bien évidemment l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat dans le bourg, la commune prévoit agir indirectement dans le maintien des commerces locaux en renforçant l'attractivité du bourg (cf. axe 4 du PADD), ce qui se traduira notamment par un réaménagement à plus ou moins long terme de la rue centrale et des espaces publiques qui la borde.

Par ailleurs, en instaurant le droit de préemption sur les zones à urbaniser, la commune pourra disposer de foncier et y installer en tant que de besoin de nouveaux équipements et services.

Prévision des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques

Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable

Diversité des fonctions urbaines

Equilibre entre emploi et habitat

AXE 3 : CONFORTER LA DIMENSION « TOURISME VERT »

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Affirmer les possibilités de randonnée sur la commune. La commune de Gavray s'inscrit dans un cadre remarquable : vallées de la Sienne et de la Bérence, nombreux espaces boisés,... De nombreux chemins existent et sont pour certains classés au P.D.I.P.R. Ces dernières années, des aménagements ont été réalisés afin de valoriser les accès au site du Château de Gavray (sentier d'interprétation,...) à partir duquel l'on dispose d'un superbe panorama. Ces éléments invitent à la pratique de la randonnée sur la commune, sous toutes ses formes (pédestre, équestre, VTT,...) et concourent à l'attractivité de Gavray. Les élus souhaitent conforter cette activité et ont décidé de : - renforcer l'offre de circuits en se dotant de l'emprise nécessaire (emplacements réservés) pour opérer des liaisons entre des chemins existants - préserver les chemins de randonnées existants, en les repérant sur le plan de zonage - protéger les haies et talus bordant ces derniers, au titre de la Loi Paysage - engager, en lien avec la Communauté de Communes, et le Conseil Général, des opérations en terme de signalétique, aménagement de point de départ ou de halte,...	**Préservation de la qualité des milieux, sites et paysages naturels ou urbains**
Améliorer l'accueil touristique En tant que chef-lieu de Canton, Gavray recense de nombreuses demandes d'informations touristiques. L'office de tourisme cantonal, situé dans un bâtiment datant de la Reconstruction à l'arrière de la mairie est peu identifiable en tant que tel. En outre son implantation ne valorise pas le bourg : il masque des perspectives et rompt avec le patrimoine bâti ancien remarquable présent dans le cœur de bourg (halles, mairie, ancien presbytère, église,...). La commune souhaite donc réfléchir à un meilleur emplacement pour cet équipement. Par ailleurs, l'offre en matière d'hébergement touristique est relativement peu développée et diversifiée. La commune projette l'aménagement d'un gîte de groupe en réhabilitant des bâtiments communaux. Enfin, la commune veut laisser la possibilité de : - réhabiliter des bâtiments en gîte ou chambre d'hôtes, en particulier en zone rurale, - d'aménager des structures de type campings, en dehors des zones urbaines ou protégées compte tenu de leur intérêt patrimonial.	**Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti** **Diversité des fonctions urbaines** **Prévision des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics**

Développer la dimension « pôle équestre » Gavray, par ses nombreux élevages de chevaux, ses foires aux équidés, la présence d'équipements renommés (centre équestre, clinique vétérinaire spécialisée,...) dispose d'un réel caractère identitaire sur laquelle elle compte s'appuyer pour conforter son attractivité. Il s'agit : - d'une part, de ne pas nuire au maintien et au développement de ces activités, en conservant notamment une large place aux espaces non urbanisés et en préservant ceux permettant la pratique de l'équitation, - d'autre part, de favoriser une diversification de l'offre d'animations et de produits autour du cheval à Gavray : concours hippique, course d'attelage,... - et enfin de conforter les possibilités d'accueil pour la pratique du cheval (aire de repos aménagée spécifiquement, ...)	**Equilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part**

AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Rendre plus convivial le cœur de bourg Le bourg de Gavray se compose d'éléments bâtis remarquables, en particulier l'ensemble formé par les halles, la mairie, l'ancien presbytère et l'église. La RD.7 qui traverse de manière rectiligne le bourg de Gavray et passe en bordure immédiate de ces équipements n'invite peu les automobilistes à ralentir et à percevoir ces derniers, pour autant fréquentés. Les espaces publics, essentiellement dédiés aux véhicules et minéraux, mettent peu en valeur l'architecture ainsi que la présence des commerces. Le souhait des élus est de requalifier paysagèrement la traversée, en atténuant la place prépondérante laissée jusqu'à aujourd'hui aux véhicules pour aménager des espaces conviviaux, davantage sécurisant en bordure des services, intégrant notamment des parvis ou terrasses et valorisant le patrimoine bâti.	**Maîtrise de la circulation automobile** **Prévention des risques** **Préservation de la qualité des milieux, sites et paysages naturels ou urbains**
Exploiter l'attrait du passage de la Sienne dans le bourg La Sienne traverse d'Est en Ouest le bourg de Gavray. Cet élément patrimonial fort et indissociable de l'histoire de la commune est peu valorisé. On trouve notamment à l'Est du bourg une vaste étendue quelque peu en friche et située face à un ancien moulin avec son déversoir. La commune entend valoriser cet espace et y aménager une zone verte de loisirs-détente, qui sera reliée notamment avec l'actuel Relais Assistantes Maternelles. A plus long terme, les espaces publics en lien avec cette zone feront également l'objet d'aménagements valorisant les éléments patrimoniaux. Ces projets de requalification tiendront compte bien évidemment des risques d'inondations.	**Préservation des espaces verts, de la qualité des milieux, sites et paysages naturels ou urbains** **Diversité des fonctions urbaines** **Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics en tenant compte de la gestion des eaux**

Projet d'aménagement d'une zone verte en bordure de Sienne

Offrir une gamme d'équipements et services de dimension intercommunale La commune de Gavray entend affirmer son rôle de chef-lieu de Canton. Elle s'est notamment dernièrement investie dans l'implantation d'une maison médicale, la transformation de l'ancien atelier de couture en siège de la Communauté de Communes, la réorganisation des services de la mairie à l'intérieur de ses bâtiments. Aussi, au regard de ses besoins actuels et des ses ambitions de développement, Gavray doit se donner les moyens au travers du PLU de pouvoir non seulement étendre et moderniser les équipements dont elle dispose, mais également accueillir de nouvelles infrastructures (halte-garderie, médiathèque, structure d'hébergement spécifique,...), dans ou proche du cœur de bourg.	**Diversité des fonctions urbaines** **Prévision des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'équipements**
Améliorer la sécurité et la dimension piétonne Le développement du bourg de Gavray a eu tendance à s'effectuer le long des axes existants, contribuant à étirer ce dernier et à éloigner petit à petit davantage les habitations du cœur de bourg où se trouve la majorité des équipements. Cet étalement urbain avec un bâti plus lâche, conjugué à la linéarité des principaux axes n'est pas sans poser des problèmes de vitesse et de sécurité, l'automobiliste n'estimant pas toujours être dans un secteur fréquenté. Les élus souhaitent stopper ce type de construction et tendre davantage vers une urbanisation plus dense et concentrique, intégrant notamment des liaisons entre les quartiers et les principaux axes. Complémentairement, un travail sur les entrées de bourg sera entrepris. Elles seront davantage marquées et les différents usages soulignés, afin notamment de sécuriser les cheminements piétons. Au regard des potentialités de développement de Gavray, un renforcement du trafic automobile peut être attendu en particulier au Nord du bourg. Aussi, certains carrefours méritent une attention particulière mais également certaines voies aujourd'hui étroites et sans cheminement piétonnier. Dans un souci de réduire les déplacements automobiles et de favoriser l'intégration des nouveaux secteurs urbains dans le tissu existant, la commune souhaite développer les liaisons piétonnes. Dans les prochains secteurs à urbaniser, elles seront obligatoirement réalisées et en liaison avec celles existantes. En outre, les chemins ruraux proches du bourg et qui pour certains permettent de relier les équipements sportifs ou scolaires seront conservés et protégés en vertu de la Loi Paysage. Enfin, dans le cadre de ses projets d'aménagement de bourg et de requalification des espaces publics, la commune de Gavray entend laisser une plus grande place aux piétons et autres modes de déplacement doux.	**Utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux** **Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**

AXE 5 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Préserver le patrimoine naturel d'intérêt La commune dispose d'espaces naturels remarquables d'un point de vue environnemental ou paysager (vallées de la Sienne et de la Bérence, zones boisées, bocage, etc.). En outre, la commune s'est investie dans l'ouverture d'un nouveau captage pour améliorer sa desserte en eau potable. Les élus souhaitent préserver ces espaces de l'urbanisation et tout particulièrement le site inscrit de la vallée de la Sienne ainsi que le périmètre de protection rapproché du nouveau captage. Cette protection se traduira dans le P.L.U. par un classement en zone naturelle « N », n'autorisant notamment pas la construction de nouvelles habitations, et une identification particulière au plan de zonage des espaces les plus fragiles en « Np », sur lesquels viennent se greffer d'autres réglementations ou servitudes. Par ailleurs, les secteurs concernés par des ZNIEFF ont été placés en très grande majorité en zone N afin qu'y soit permis, pour les bâtiments d'élevage, uniquement l'extension de bâtiments existants, et non la création de nouveau siège. D'autre part, tous les bois, chemins creux et les haies d'intérêt seront protégés au titre de la Loi Paysage, en vertu de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme.	**Préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des milieux, sites et paysages naturels** **Prévention des pollutions**
Veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement. La commune de Gavray dispose d'un bâti ancien qui se localise : - pour le plus vieux dans le quartier de la Planche, sur les flancs de l'ancien château, et dans les hameaux, notamment celui du Val-Joie, - dans le cœur de bourg de Gavray, autour de la place centrale et de celles des Tilleuls, marqué par une architecturale monumentale, avec des îlots denses, un bâti massif souvent sur 3 niveaux et aligné sur rue. Les bâtiments de la Reconstruction, proches du pont, s'harmonisent par leur volume et leur toiture en ardoise avec ceux plus anciens en pierre de couleur rouge-brun. Les élus souhaitent préserver ce bâti ancien caractéristique. Des réglementations particulières ont donc été définies dans le cadre du PLU selon les particularités de ces zones bâties en vue de conserver leur caractère. Les petits hameaux au bâti ancien sont classés en zone naturelle (N) pour ne permettre uniquement la rénovation, l'extension mesurée et la transformation d'usage des bâtiments en veillant à l'harmonie avec le bâti existant. Par ailleurs, dans le but de contraindre les bâtiments, notamment d'activités et de stockage, à présenter un aspect soigné de leurs façades et abords, des dispositions ont été prises concernant l'aspect des constructions et en terme de plantation pour « assurer » leur intégration paysagère. En outre, la concentration des possibilités d'accueil autour de secteurs déjà construits, ainsi que la préservation des haies, notamment aux franges des zones bâties, contribue à une bonne insertion des projets dans le paysage.	**Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti** **Préservation des sites et paysages naturels ou urbains** **Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels et des paysages**

IV-2.2 La compatibilité avec les prescriptions supra communales

IV-2.2.1 La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).

La Commune de Gavray est incluse dans le périmètre du **S.Co.T. du Centre Manche Ouest.** Elle fait partie du « Syndicat Mixte du Pays de Coutances ». Le périmètre du futur S.C.O.T. a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 mai 2003. Il couvre 9 Communautés de communes, dont celle du Canton de Gavray.

Le syndicat a été consulté dans le cadre de la révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune (pour avis en application de l'article L123-9 du code de l'urbanisme).

D'autre part, la commune de Gavray étant située à moins de 15 km du rivage de la mer, et n'étant pas couverte par un S.Co.T. applicable (puisque celui-ci est en cours d'élaboration), **la commune a sollicité l'accord du syndicat (en charge de l'élaboration du S.Co.T.) au titre de l'article L.122-2- du C.U.** pour l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser ou zones naturelles.

IV-2.2.2 La consultation du D.G.E.A.F.

La Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a modifié le Code de l'Urbanisme (art. L.123-1) : « *les Plans Locaux d'Urbanisme (...) précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services* ».

Par ailleurs, l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme précise que « *conformément à l'article L.112-1 du Code Rural, le maire consulte lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.* »

Le préfet de la Manche a approuvé le DGEAF par arrêté le 7 avril 2006. Ainsi les documents d'urbanisme doivent désormais prendre en compte les prescriptions de ce document.

Trois grandes thématiques sont abordées dans ce document. Le projet de développement de la commune de Gavray répond aux objectifs du DGEAF.

1 – la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation

Désormais, un diagnostic agricole doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration ou la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, un état des lieux de l'activité agricole a été effectué. Pour ce faire, une réunion d'information a notamment été organisée en présence de la Chambre d'Agriculture le 6 avril 2007. Les exploitants ont été enquêtés en vue de déterminer les zones fondamentales au fonctionnement de leur exploitation.

Il ressort que le territoire a conservé sa vocation agricole, bien que le nombre d'exploitations soit en baisse et risque encore de diminuer à l'échéance d'une dizaine d'année. Cette activité, et notamment l'élevage avec les foires et marchés, est fondamentale dans la dynamique locale.

Un des objectifs du projet de développement est de favoriser le maintien de structures agricoles pérennes. Pour ce faire, le P.L.U. défini vise à :

- Concentrer le développement de l'urbanisation au Nord du bourg. En outre, il a été tenu compte de la présence des activités présentes à ce niveau, en n'ouvrant pas à l'urbanisation de terrain important par rapport à l'agriculture ;
- Permettre une densification de quelques hameaux déjà structurés, qui accueilleront ponctuellement de nouvelles constructions. Les sièges d'exploitations situés à proximité ne seront pas gênés dans leur activité ;
- Classer les sièges d'exploitations pérennes et l'ensemble des secteurs présentant un intérêt agricole certain en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ; aucune construction nouvelle n'est autorisée à proximité des sièges d'exploitation (hormis les constructions à vocation agricole).

Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain permettent une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Elles représentent environ 670 ha, soit un tiers du territoire communal.

Dans l'ensemble, le projet de développement et d'aménagement durable de Gavray n'est pas de nature à porter atteinte de façon notable à l'activité et à la pérennité des sièges d'exploitations de la commune.

Dans les cas d'atteintes plus notables recensées, les élus doivent apporter des solutions suivant quatre schémas possibles :

- Echanges à l'amiable ;
- Echanges dans le cadre d'une restructuration foncière ;
- Participation financière de la collectivité ;
- Déclaration d'utilité publique

2 – la prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser

Le projet des élus de Gavray, traduit dans le P.A.D.D et le zonage du P.L.U., concourre à :

- **protéger la population contre le risque d'inondation** (aucune habitation nouvelle autorisée en zone inondable – cf. règlement du P.P.R.I. de la Sienne),
- **préserver les zones humides** du territoire (classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords). Aucun secteur à urbaniser ne comprend de zones humides ;
- **conserver le paysage naturel, en particulier le site inscrit de la vallée de la Sienne**, les zones à urbaniser ne venant pas empiéter sur ce périmètre.
- **lutter contre le ruissellement des eaux de pluies** par le classement des haies anti-ruissellement dans les secteurs à urbaniser.

3 – la prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser

Gavray présente une importante superficie de bois et bosquets, dont la majeure partie se situe sur les flancs escarpés de la commune, notamment en bordure de la Bérence.

Ces bois sont tous des propriétés privées, dont l'exploitation est à usage également privé.

Les zones boisées ont été classées, pour la majeure partie, en zone N (naturelle). Elles font l'objet d'une protection particulière au titre de la Loi Paysage et en vertu de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme. Tous travaux sur ces dernières devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

En outre, il convient de rappeler que les bois de plus de 4 ha sont soumis à la réglementation du code forestier, venant se superposer au règlement du P.L.U.

Aussi le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux espaces boisés.

IV- 3 CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles).

IV-3.1 Les zones urbaines (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zones urbaines ont été néanmoins définies suivants leurs spécificités :

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Maintenir et conforter la vie économique locale **Veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement**	***Création d'un secteur Ub (bourg)*** Le secteur Ub correspond aux espaces déjà urbanisés du bourg. Il est destiné à l'habitat, et permet également l'implantation de commerces, services et autres activités compatibles avec l'habitat, celles-ci devant assurer le principe de diversité des fonctions urbaines. Le bâti présente une relative densité, avec des bâtiments souvent alignés sur rue et des constructions, dont certaines datent de la Reconstruction, sur plusieurs niveaux. Les toitures sont en outre généralement en ardoise. Des prescriptions réglementaires particulières ont été définies pour conserver l'unité architecturale du secteur. Il ne reste aujourd'hui quasiment aucune dent creuse permettant d'accueillir de nouvelles constructions dans la zone Ub, à l'exception de jardins privatifs et des espaces publics. A noter qu'un emplacement réservé a été instauré sur la parcelle n°561b au nord-ouest de la zone afin de permettre une liaison entre la maison médicale et la zone de la Cabinière. L'ensemble des parcelles incluses dans ce secteur sont desservies ou raccordables aux réseaux (AEP, assainissement collectif, voirie, et pour partie gaz).
Veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement	***Création de secteurs Ua (ancien)*** Il s'agit des secteurs anciens de « la Planche » et du « Val Joie », originellement satellites du bourg de Gavray et qui, avec le développement de l'urbanisation, se sont trouvés rejoints pour ne former aujourd'hui qu'une seule zone urbanisée sans discontinuité. Les constructions de ces secteurs se démarquent du cœur de bourg essentiellement par leur aspect, puisqu'elles sont très majoritairement en pierre de pays, de teinte brun-rouge, et de niveau inférieur aux immeubles du cœur de bourg. Les élus souhaitent conserver les principales caractéristiques urbaines de ces secteurs anciens. Aussi, des dispositions règlementaires ont été prises pour maintenir l'harmonie que présente le bâti, notamment dans le cas de projet de restauration. En effet, il n'existe quasiment aucune dent creuse dans ces secteurs, qui sont par ailleurs desservi par les réseaux (AEP, assainissement collectif, voirie, gaz).

	Création de <u>secteurs Uc</u> (extension du bourg) Des secteurs Uc ont été définis, correspondant aux extensions urbaines du cœur de bourg et marquées notamment par un bâti plus lâche, souvent de type pavillonnaire. Outre des habitations, ces secteurs ont également vocation à accueillir des équipements et activités en compatibles avec ces dernières. La zone Uc définie au Sud-Est du bourg se borde aux limites du bâti existant, la commune ne souhaitant pas développer davantage ce secteur traversé par une route départementale linéaire fréquentée (RD.9). Aussi, ce secteur est-il très largement construit. Tous les réseaux sont ici présents, à l'exception de l'assainissement collectif pour le petit triangle formé par le bâti au Sud-Est qui restera en assainissement autonome (il n'offre pas de possibilité de nouvelle construction).
Améliorer la sécurité	La zone Uc au Nord-Est du bourg correspond à la jonction urbaine qui s'est opérée entre le cœur de bourg et le Val Joie. Elle englobe également la place du Champs de Foire ainsi que d'autres équipements en son Sud. Sa limite Est borde le bâti existant pour conserver la vallée du Blanc Douit. Elle offre encore des disponibilités au-dessus de la gendarmerie et au Nord du secteur sur les parcelles n°212 et 213. La possibilité d'organiser une liaison entre la RD.236 et la rue Saint André via ces terrains est aujourd'hui compromise du fait du lotissement en cours plus à l'Ouest. Tous les réseaux sont ici présents (AEP, assainissement collectif, voirie, gaz).
Privilégier l'extension du Nord du bourg de Gavray	Un autre secteur Uc a été défini au Nord du bourg, desservi par la RD.102. Composé de bâti relativement ancien au Nord, une voirie a été créée à l'Ouest de ce secteur, reprenant l'ancien chemin, pour desservir les terrains. Une construction neuve a déjà été réalisée et des certificats d'urbanisme ont été demandés pour les autres terrains. La canalisation d'eau principale suit la RD.102. Des travaux sont en cours de réalisation pour étendre et relier ce secteur au réseau d'assainissement collectif.
Maintenir et conforter la vie économique locale	Le secteur Uc traversé par la RD.7 au Nord du bourg intègre notamment plusieurs bâtiments commerciaux et permettra l'extension ou la rénovation de ces derniers, ainsi qu'éventuellement l'accueil de nouveaux établissements, notamment au Nord-Ouest du cimetière. La seule véritable opportunité pour de nouvelles habitations se situe dans la dent creuse au niveau de la parcelle n°618. Tous les réseaux sont ici présents (AEP, assainissement collectif, voirie, gaz). A l'Ouest du bourg, les zones Uc de la Cabinière et des Saules constituent des espaces déjà urbanisés, composées notamment de logements locatifs. Il n'existe plus aujourd'hui de disponibilités pour de nouvelles constructions sur ces 2 secteurs, des pavillons individuels ayant été dernièrement bâtis à l'Ouest de la Cabinière. Toujours à l'Ouest du bourg, le secteur de la Sayère a fait l'objet dernièrement de constructions neuves, notamment sur les parcelles les plus proches du cœur de bourg. Des disponibilités résident pour de nouvelles constructions à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, essentiellement sur les parcelles n°444, 599 et 563, accessibles depuis la route communale n°4.La zone urbanisée ne sera par prolongée au-delà du bâti existant. Ce secteur est inclus dans le schéma directeur d'assainissement collectif ; il sera prochainement raccordé à la station. La RD.102 est longée par une canalisation d'eau de diamètre 90 assurant la desserte des constructions.

	Création de <u>secteurs Ue</u> (urbain à vocation d'équipements) Trois secteurs Ue ont été définis dans le but réserver ces espaces à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Ils n'ont pas vocation à accueillir d'habitations, à l'exception de celles destinées au gardiennage, à la direction ou au fonctionnement des établissements. L'un correspond à l'espace occupé par le terrain de football et ses équipements annexes (vestiaire club-house,...). Au Sud de ce dernier, les parcelles n°555 et 556 sont également classées en en zone Ue, dans la perspective de l'implantation d'une maison d'accueil spécialisée. Un dernier correspond au secteur du groupe scolaire et du collège. Il intègre également la salle de sport ainsi que la maison médicale. Quelques disponibilités existent encore sur ce secteur et permettront notamment la construction d'équipements en lien avec les écoles.
Soutenir le développement artisanal	**Création de *<u>secteurs Ux</u>* (urbain à vocation d'activité)** Trois secteurs urbains à vocation d'accueil d'activités (artisanat, commerces, PME, etc.) ont été définis, correspondant aux zones existantes et situées dans ou en limite du bourg. La zone des Robinsons, au sud-est du bourg, est aujourd'hui saturée ; il convient cependant notamment d'y laisser la possibilité de requalifier d'anciens bâtiments. Les limites de la zone du Bois Taney intègrent les derniers projets d'extensions des entreprises para-agricoles présentes. Ce secteur n'offre également actuellement pas de possibilité d'implantation de nouvelle activité. La zone intercommunale de la Traversière, bordée à l'ouest par la RD.7, s'appuie au Nord sur la dernière récente installation d'entreprise réalisée et la haie existante. S'il reste des possibilités d'implantation au cœur de la zone, l'idée est d'utiliser au maximum la desserte aménagée et d'étendre légèrement la capacité d'accueil au sud-ouest de la zone. Au total, un peu plus de 2 ha sont donc mobilisables. Des prescriptions règlementaires particulières ont été définies pour favoriser une bonne intégration dans le paysage des entreprises et de leurs abords, notamment en vue de masquer les stockages extérieurs.

IV-3.2 Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser, principalement selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- Zones à urbaniser à court ou moyen terme :

  Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 1AU, zone constructible à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Zones à urbaniser à long terme

  Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone ne sont pas de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 2AU, zone constructible à long terme. Une modification du P.L.U. est alors nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation. La zone 2AU constitue également une sorte de réserve foncière où sont exclues les occupations et utilisations des sols qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Par ailleurs, le choix des secteurs 1AU et 2AU s'est réalisé en tenant compte de l'activité agricole, dans un souci de ne pas porter atteinte à cette dernière.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux besoins perçus et visant à rééquilibrer la structure démographique **Améliorer la dimension piétonne** **Privilégier l'extension du Nord du bourg de Gavray**	**Création de *secteurs 1AU* (à urbaniser à court terme)** Deux secteurs ont été définis pour recevoir l'urbanisation future. Le secteur de la Cabinière, au Nord du cœur de bourg, viendra étoffer l'Ouest du front bâti sur la RD.7, composé essentiellement de commerces et d'artisans, et combler l'espace actuellement vide entre plusieurs zones pavillonnaires. La commune s'est rendue propriétaire de la majeure partie de cette zone. Un nouveau programme HLM est envisagé sur une partie de la parcelle n°518, qui devrait se composer d'une dizaine de logements de type F3 et accessibles aux personnes à mobilité réduite. La commune projette également la réalisation d'un lotissement. Plus d'une trentaine de parcelles allant de 450m² à 1200 m², dont une vingtaine livrées dans une première tranche, sont envisagées, dans la perspective d'une certaine mixité. La commune entend également réaliser un programme convivial, intégrant notamment des liaisons piétonnes vers les équipements. Les parcelles formant l'angle sud-est de la zone, en particulier n°305 et 306, ne relèvent pas du projet de lotissement communal. Ces dernières pourraient notamment accueillir de nouveaux commerces. Au total, cette zone s'étend sur 4,8 ha et intègre des bâtiments, qui autrefois devaient avoir une vocation agricole mais correspondent aujourd'hui à une maison d'habitation. La zone 1AU du «Manoir Saint Jean », se trouve insérée entre la zone pavillonnaire du Blanc Douit et un secteur qui a fait l'objet dernièrement de plusieurs constructions neuves, en bordure de la rue Saint André. Située au Nord du bourg, cette zone a fait l'objet de la dernière modification apportée au P.O.S. pour l'ouvrir à l'urbanisation. Un projet privé de lotissement d'une trentaine de parcelles est en cours sur les parcelles n°413, 548 , 549, 550, 551, 552, 555, 556. La possibilité de créer une liaison entre la rue Saint André et la RD.236 via ces terrains n'est désormais plus possible. La parcelle n°320 est destinée à l'extension du cimetière. Les parcelles n° 313, 314, 319, représentant un peu plus d'un hectare restent mobilisables.

Améliorer la sécurité	Desserte en équipements des secteurs de développement : ▪ les terrains sont ou vont être prochainement raccordés au réseau collectif d'assainissement (travaux en cours rue Saint-André). La station d'épuration dispose de la marge nécessaire pour accueillir les nouvelles populations qui s'installeront dans les secteurs 1AU. Au regard des projets de lotissement avancés, les eaux pluviales seront recueillies au maximum dans des noues ou dans des puits perdus ; seules les pluies exceptionnelles seront dirigées vers le réseau public. ▪ La voirie (départementale et communale) permet l'accès aux secteurs 1AU. Dans l'ensemble, elle présente des caractéristiques suffisantes pour permettre de desservir les zones. La RD.102, dite rue de Saint André, au Nord de la zone 1AU du Manoir sera élargie pour faciliter la circulation routière et piétonne (emplacement réservé) ; Un accès sera également aménagé pour créer une liaison avec le lotissement du Blanc Douit à l'Est (stipulé à l'article 3 du règlement écrit du PLU). A noter qu'aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD7, classée à grande circulation. ▪ La desserte en eau potable existe et sera renforcée par la commune en 2009 ou 2010 dernier délai.
Mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux besoins perçus et visant à rééquilibrer la structure démographique **Privilégier l'extension du Nord du bourg de Gavray**	**Création de *zones 2AU* (à urbaniser à long terme)** Quatre secteurs ont été délimités pour accueillir une urbanisation à plus long terme. La parcelle n°941 (0,5 ha env.), située au Nord-Est du cœur de bourg n'a pas fait l'objet d'opération d'aménagement bien qu'elle soit classée en zone 2NA au POS. La commune souhaite ne pas hypothéquer ce site relativement proche des équipements et qui pourraient accueillir à terme une maison de retraite ou d'autres logements locatifs. Son classement en zone 2AU permet ainsi à la collectivité de conserver une potentialité d'aménagement tout en mûrissant sa réflexion sur le développement communal. Un secteur 2AU est créé au Sud-Ouest du hameau du Val-Joie, dans le prolongement de la zone à urbaniser à court terme du Manoir St Jean. Il représente au total une superficie de 2,2 ha. Le niveau d'équipement de ce secteur, notamment en assainissement collectif ne permet pas d'envisager à court terme son ouverture à l'urbanisation. Le chemin rural bordé de haies qui le sépare en deux sera conservé. Une liaison pourra être néanmoins aménagée afin de faciliter la desserte des terrains les plus à l'Est à partir de la RD.102. La parcelle n°187, située entre 2 zones pour partie déjà urbanisées, et d'une superficie d'environ 1,7 ha est également classée zone 2AU. Elle n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme jusqu'à aujourd'hui, bien qu'elle soit classée en zone 2NA au POS. Aussi, et dans le souci notamment de phaser l'ouverture à l'urbanisation et d'une gestion économe des sols, ce secteur sera rendu constructible à plus long terme. Il en est de même de la zone insérée entre le terrain de foot, le projet de maison d'accueil spécialisée, représentant une superficie d'un peu plus d'un hectare.

La municipalité instaure le droit de préemption urbain sur les zones à urbaniser du territoire communal (1AU et 2AU) en vue notamment de permettre la mise en œuvre de sa politique du logement mais aussi de favoriser l'implantation d'activités, dans un souci de maintenir et conforter la vie économique locale.

IV-3.3 Les zones agricoles (A)

Gavray est une commune rurale pour laquelle l'activité agricole reste importante. Outre son rôle dans les caractéristiques du paysage, elle joue un rôle crucial dans la dynamique locale au travers des nombreuses foires et marchés.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Favoriser le maintien de structures agricoles pérennes	**Création d'une *zone A* (agricole)** Une large part du territoire communal est classé en zone A, ainsi que la plupart des sièges d'exploitations encore en activité, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole. En outre, une autre large part du territoire communal est classée en zone naturelle, ce qui n'exclut pas la possibilité d'y pratiquer des activités agricoles. Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation est principalement développée au Nord du bourg et reste concentrée dans des espaces de moindre enjeu agricole. La zone A recouvre les secteurs dont la vocation agricole est clairement affirmée (grosses structures d'élevage, espaces de cultures, etc.) et correspondant à des exploitations a priori pérennes. Suite au diagnostic agricole réalisé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, les terres d'importances pour le maintien ou le développement des sièges ont été également inclues dans cette zone, voire en N pour des raisons de proximité de tiers ou d'espace naturelle répertorié (ZNIEFF,...). La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; de fait les non-agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits d'usage entre les agriculteurs et les tiers.

IV-3.4 Les zones naturelles (N)

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et de leur intérêt,
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- à protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le cadre naturel du site, et ne pas y développer intensément l'urbanisation.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver le patrimoine naturel d'intérêt **Veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement**	**Création d'une *zone N* (caractère naturel à conserver)** La commune présente plusieurs vallées, dont celle de la Bérence, de nombreux cours d'eau et espaces humides liés à ces derniers, des zones boisées,... Ces différents secteurs, dont bon nombre sont répertoriés par la DIREN en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ainsi que différents espaces hors du bourg dont la vocation agricole n'était pas affirmée, ont été classés en zone N. La zone N recouvre également la majeure partie de l'habitat rural n'ayant plus de vocation agricole. Cet habitat se situe essentiellement dans des secteurs de moindre enjeu agricole. Aussi, certains secteurs occupés

	originellement par un siège d'exploitation, et qui aujourd'hui a cessé son activité professionnelle (Village Boisnel, la Grosserie,...), ont été classé en N. Dans cette zone, aucune habitation nouvelle n'est autorisée. Par contre, le changement de destination, l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes sont notamment admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Des prescriptions ont été en outre définies afin de conserver l'aspect du bâti ancien, en particulier celui en pierre.
Préserver le patrimoine naturel d'intérêt	**Création de *zones Np* (zone naturelle protégée)** La vallée de la Sienne fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels. La commune a souhaité transcrire cette dernière par un zonage spécifique reprenant le périmètre de la servitude, à l'exception toutefois des abords immédiats de 2 exploitations agricoles classées en zone A. La zone Np, plus stricte que la zone N, ne permet pas l'extension de bâtiments à vocation économique et des sièges agricoles existants, même dans le cas de mises aux normes. Un autre secteur a été défini en zone Np ; il s'agit du périmètre de protection rapproché du nouveau captage d'eau potable qui viendra alimenter la commune de Gavray.
Permettre quelques constructions en zone rurale	**Création de 7 *zones Nh* (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée)** La commune a choisi de permettre la réalisation de quelques nouvelles constructions en milieu rural sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Le choix des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est fait à partir de plusieurs critères, tels que : nombre d'habitations, présence d'un siège d'exploitation, capacité des réseaux, aptitude des sols à l'assainissement non collectif, existence de risques, localisation-desserte, aspect paysager,... Au vu de ces critères, les hameaux de « la Parisière », « Maison Briand », « la Provostière », « la Relierie », « le Hamel Gosse », « le Village du Moulin » ainsi que le bourg du Mesnil-Hue ont été retenus pour accueillir de nouvelles constructions. Ces hameaux sont dans l'ensemble déjà bien constitués et/ou facilement identifiables comme le bourg du Mesnil-Hue avec son église. Les parcelles constructibles de ces secteurs se situent pour la plupart entre des constructions existantes ou viennent étoffer la partie urbanisée. Les zones définies ne sont pas de nature à porter une atteinte significative aux exploitations agricoles, et se trouvent à l'écart de milieux naturels de qualité. Au total, une bonne vingtaine d'habitations, voire d'activités compatibles avec ces dernières pourront être réalisées. Des prescriptions règlementaires particulières ont été définies pour favoriser l'insertion des constructions nouvelles dans ces hameaux. Les réseaux, ainsi que l'aptitude des sols, présentent a priori une capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions.
Offrir une gamme d'équipements et de services de dimension intercommunale	**Création de *zones Ne* (équipements liés à l'environnement)** 3 secteurs ont été définis en zone naturelle et destinés à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs et autres installations liées à l'environnement. Il s'agit : ▪ de l'espace occupé par la station d'épuration, à l'Ouest du bourg, ▪ des terrains mobilisés par la déchetterie, à l'Est du territoire communal, ▪ des abords de l'éolienne, située en bordure de la RD.9, tels que définis dans le POS, et de la parcelle n°659 à l'Ouest de cette dernière, sur laquelle un projet de retraitement des déchets verts a été avancé.

Maintenir et conforter la vie économique locale	**Création d'une *zone Nf* (secteur de la foire)** La foire de la Saint-Luc, regroupant plus de 1.500 équidés et attirant des milliers de visiteurs sur 3 jours, constituent l'événement majeur de l'animation locale. L'espace dédié à cette manifestation fait l'objet d'un zonage spécifique, Nf, afin de conserver son aspect et n'y autoriser que des constructions ou installations en lien avec la foire de Gavray et les autres animations organisées.
Soutenir le développement artisanal	**Création d'une *zone Nx* (à vocation d'activité économique)** Au Nord de l'espace destiné à la foire, une chaudronnerie est installée. Une zone Nx est définie correspondant aux terrains occupés par cette dernière. Au travers ce zonage, il s'agit de permettre le maintien de cette activité et son extension mesurée, voire un changement d'usage, sous réserve de ne pas augmenter les risques et d'une bonne intégration dans l'environnement.
Exploiter l'attrait du passage de la Sienne dans le bourg **Améliorer l'accueil touristique**	**Création de *zones Nl* (à vocation de loisirs ou de tourisme)** Au Sud-Est du cœur de bourg, à l'arrière de la salle des fêtes et de la Communauté de Communes, on trouve un vaste espace composé de prairies humides bordant la Sienne. La commune projette d'y aménager une sorte de parc de détente et/ou d'aire d'accueil pour les randonneurs et les chevaux. Cette zone verte fera également office d'espace tampon entre les habitations du bourg et les bâtiments d'activités de la zone communale des Robinsons. A l'Ouest du bourg, un plan d'eau a été aménagé et des projets d'ordre touristique ont été envisagés sur la parcelle contiguë (n°317) s'étendant sur un peu plus d'un hectare. Cette zone, située à proximité immédiate du cœur de bourg de la commune et de ses équipements (groupe scolaire,...) pourraient très bien aussi permettre d'offrir de nouvelles possibilités d'activités de loisirs de plein-air. Un troisième secteur, situé au sud de la RD.9 et bordant le quartier de la Planche a également été classé en zone Nl. Il correspond à des prairies humides, comprenant des haies et des bosquets, qui pourraient également être aménagées en espace de loisirs, de pique-nique, de point de départ de randonnée au pied du château. Outre les équipements d'intérêt public ou collectif, seules les constructions nécessaires à l'entretien, à la gestion ou la valorisation du site, sont autorisées en zone Nl.

IV-3.5 La zone inondable

La commune de Gavray est concernée par le risque inondation lié à la Sienne. La zone inondable de cette rivière est identifiée sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier correspondant à la limite des Plus Hautes Eaux Connues.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2004 et concerne la vallée de la Sienne. Ce document a valeur de servitude d'utilité publique ; ces dispositions s'imposent au P.L.U. (cf. annexes).

IV-3.6 Les Emplacements Réservés

La commune a inscrit une quinzaine d'emplacements réservés pour :

- élargissement de voiries et aménagement de liaisons piétonnes, notamment en bordure de la RD.102 en lien avec le Conseil Général ;
- aménagement de carrefours, au regard des perspectives de développement de l'urbanisation et des problématiques de sécurité relevées (amélioration de la visibilité au carrefour de « la Provostière » entre les RD.238 et 98, ainsi qu'à « la Parisière » entre la RD.98 et la voie communale n°5) ;
- extension du cimetière en prévision des besoins et de l'évolution démographique ;
- mise à disposition d'espaces de stationnement, pour gérer aux mieux le flux de visiteurs à l'occasion notamment de la foire Saint Luc ;
- ouverture d'un chemin, afin de permettre de nouvelles possibilités de parcours de randonnée ;
- suppression d'un plan d'eau, en contrepartie de busages réalisés à l'occasion de la dérivation du cours d'eau « Le Blanc Douit » et conformément à l'étude « Loi sur l'eau » réalisée.

IV-3.7 Les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du CU)

La commune a souhaité protéger certaines haies, en particulier celles bordant des chemins, ou situées aux abords du bourg, afin de conserver une bonne intégration du bâti dans l'environnement et un cadre bocager.

De même, les espaces boisés significatifs ont été reportés au plan de zonage, avec quelques corrections ou ajustements par rapport au POS. Ils représentent environ 233 hectares.

Ainsi, tous les éléments repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

En conséquence, et en vertu de l'article R.421-23°h du code de l'urbanisme, lorsqu'un pétitionnaire veut réaliser des travaux sur un élément du paysage protégé dans le P.L.U. (travaux de nature à affecter de façon notable l'élément), il doit effectuer une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Tout élément du paysage protégé qui serait détruit devra être replanté ou reconstruit.

IV-3.8 Les chemins de randonnées à conserver (art. L.123-1°6 du CU)

Les élus ont souhaité préserver les chemins et parcours de randonnées existants, notamment ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Petites Randonnées. Conformément à l'article L.123-1°6 du code de l'urb anisme, ceux-ci ont été repérés sur le plan de zonage.

La commune souhaite en effet maintenir et conforter les possibilités de randonnée sur son territoire.

IV-3.9 Exposé des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. (au plan de zonage)

Les zones naturelles et agricoles

Dans le P.O.S., la majeure partie du territoire a été classée en zone agricole (Nc). Les zones naturelles (Nd) de protection correspondaient uniquement aux vallées de la Bérence et de la Sienne.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les modalités de classement en zone agricole ou en zone naturelle sont différentes.

D'une part les lois nouvelles à prendre en compte (par rapport à la date de réalisation du P.O.S.) conduisent la commune à une conservation plus importante des espaces naturels (loi Paysage, loi sur l'eau, etc.). La commune a ainsi affiché dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sa volonté de préserver et valoriser le cadre patrimonial.). Dans ce sens, tous les espaces présentant un caractère naturel comme les abords des ruisseaux, ont été exclus des zones A pour être classés en zone naturelle, avec un zonage tout particulier (Np) pour le site inscrit de la vallée de la Sienne et le périmètre de protection rapproché du captage d'eau.

D'autre part, les critères de classement en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle des P.L.U. sont clairement explicités dans le Code de l'Urbanisme (art. R.123-5 à art. R.123-8). Ainsi, « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Sont alors « exclues » des zones A toutes les occupations autres que celles liées à l'activité agricole (comme toute construction non agricole). Ces critères de classement précis ont amené à une redéfinition des espaces agricoles et naturels. Aussi, les hameaux, les espaces dédiés à la foire ou pour l'accueil d'équipements tels que la déchetterie ou l'éolienne, relèvent désormais des espaces naturels. Ils font pour certains l'objet de zonage spécifiques (Nf, Ne,...).

Il convient de souligner que les zones Nb du P.O.S. ont été supprimées. En contrepartie, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis sur certains hameaux et le village du Mesnil-Hue (Nh). Ils permettront ponctuellement la réalisation de quelques constructions, essentiellement dans les espaces interstitiels, sans contraindre l'activité agricole.

Au niveau du zonage sur le bourg, plusieurs changements ont été apportés dans le P.L.U. par rapport au P.O.S..

Les zones indicées « i » du P.O.S. sont remplacées par un figuré représentant la zone inondable de la Sienne.

Les secteurs les plus anciens ont fait l'objet d'un classement spécifique (Ua) afin de conserver leur unité architecturale. De même, le cœur de bourg (Ub), au tissu relativement dense, fait l'objet de dispositions particulières. Ces dénominations inversent celles établies au POS, en fonction principalement de la densité et de l'éloignement par rapport au cœur de bourg.

Les secteurs d'extensions pavillonnaires (Uc) conservent leur dénomination et intègrent :

- les zones Nb du P.O.S. situées en périphérie immédiate du bourg et largement construites,
- certaines zones 2NA, ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement.

Les zones 2NA, non encore bâties, sont transformées en zones à urbaniser à court terme (1AU) ou plus long terme (2AU).

Les zones Ux, à vocation d'activités, sont conservées, voire légèrement étendue pour celle du Bois Taney afin de correspondre à la réalité et au développement économique opéré. La zone intercommunale, classée 3NA au POS, est aujourd'hui occupée par plusieurs entreprises. Disposant des réseaux nécessaires, elle est également classée en Ux et fait l'objet d'une extension de son périmètre au Sud-Ouest pour offrir de nouvelles opportunités d'implantation tout en mobilisant les infrastructures existantes.

La zone Nas, correspondant aujourd'hui au terrain de football, est requalifiée en zone Ue, à vocation d'équipement. Une partie de la zone 2NA situé au Sud de ce dernier est aussi classée en zone Ue : il devrait accueillir prochainement une maison d'accueil spécialisée pour personnes déficientes. Le secteur des écoles, ainsi que de la salle de sports, sont également répertoriés dans ce zonage, et non plus en Uc.

Enfin, 3 zones Nl ont été créées, à vocation de loisirs (parc de détente, point de départ de randonnée...) dans ou en contiguïté du bourg.

IV-3.10 Superficie des zones

ZONES DU P.O.S.[1]		ZONES DU P.L.U.	
Nom de la zone	**Superficie**	**Nom de la zone**	**Superficie**
Ua	5,5 ha	Ua	6 ha
Ub	12 ha	Ub	15 ha
Uc	33,5 ha	Uc	40,5 ha
Ux	3 ha	Ue	8 ha
		Ux	9,0 ha
Total zone urbaine	***54 hectares***	***Total zone urbaine***	***78,5 hectares***
1NA	0 ha	1AU	9,5 ha
2NA	20 ha	2AU	5,5 ha
3NA	4 ha		
Total zone à urbaniser	***24 hectares***	***Total zone à urbaniser***	***15 hectares***
Total zones destinées à l'urbanisation (U +NA)	**78 hectares**	**Total zones destinées à l'urbanisation (U +AU)**	**93,5 hectares**
		N	876,0 ha
Nb	40,5 ha	Ne	12 ha
Nd	473 ha	Nf	12 ha
		Nh	21,0 ha
		Nl	5,5 ha
		Np	398 ha
		Nx	1 ha
Total zone naturelle	***513,5 hectares***	***Total zone naturelle***	***1325,5 hectares***
NC	1468,5 hectares	A	641,0 ha
Total zone agricole	***1468,5 hectares***	***Total zone agricole***	***641,0 hectares***
SUPERFICIE TOTALE	***2060 hectares***	***SUPERFICIE TOTALE***	***2060 hectares***

Sur le territoire de Gavray, environ 94 hectares sont bâtis ou destinés à être urbanisé dans et autour du bourg, soit 4,5% de l'espace communal.

Les possibilités d'accueil définies par la municipalité lui permettront d'atteindre les objectifs de population qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

[1] *Les superficies renseignées dans ce tableau correspondent aux superficies existantes après la dernière modification du P.O.S. intervenue en 2005.*

IV- 4 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs naturels autorisant de nouvelles constructions (secteurs Nh) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

Le règlement de la commune de Gavray comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

Les articles 1 et 2 définissent ce que l'on peut ou ne pas construire dans chaque zone. Si la mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser, il est nécessaire parfois de prendre des dispositions spécifiques dans les secteurs ayant des vocations particulières, comme l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec l'habitat (Ux) ou afin de réserver des espaces pour des équipements notamment d'intérêt public ou collectif, à vocation scolaire, sportif, sanitaire,... (Ue). Dans ces secteurs, seules la construction d'habitations en lien avec ces activités est possible.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* »

En zone naturelle, des secteurs de protection plus stricts ont été identifiés, au regard du site inscrit de la vallée de la Sienne et du périmètre de protection rapproché du captage d'eau. Ainsi, en secteur Np, l'extension de bâtiments d'activités économiques n'est pas permise, de même que le stationnement prolongé à découvert de caravanes ou mobil-homes ; Seuls « Les travaux et constructions nouvelles sous réserve d'être liés à la mise aux normes ou à l'exercice de l'activité existante sur le site » sont autorisés. Il s'agit essentiellement au travers du PLU de rappeler la nécessité de conserver la qualité de ces milieux naturels, sachant que ces secteurs font l'objet d'autres mesures de protection.

Hormis dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Nh), aucune habitation nouvelle n'est autorisée pour conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux. Le changement de destination, la restauration et l'extension des constructions existantes sont permis. La réalisation de constructions annexes accolées ou non est également autorisée en zone N.

Des secteurs spécifiques ont été définis, afin de permettre le fonctionnement d'équipements et d'activités sans engendrer de nuisance importante supplémentaire au paysage et à l'environnement : Ne pour des équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, déchetterie, éolienne,...), Nl des équipements à vocation de tourisme-loisirs, Nf pour la foire de Gavray, Nx pour la chaudronnerie.

Il est rappelé que pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Sienne, les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions de ce dernier valant servitude d'utilité publique (cf. annexes du présent dossier de P.L.U.).

Les articles 3 et 4 définissent les conditions de desserte des constructions. Dans les secteurs et zones où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'eau potable,
- disposer d'un accès sur voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil),
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique,
- avoir un dispositif d'évacuation des eaux usées, qu'il s'agisse d'un réseau collectif ou d'une installation individuelle conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones à urbaniser, la construction n'est possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés.

Il est notamment stipuler que des liaisons devront être assurées :

- entre le lotissement « le Blanc Douit » et la zone 1AU située à l'Est de ce dernier,
- au travers le « chemin des Noisettes », séparant en 2 la zone 2AU au Nord du bourg et proche du « Val Joie ».

L'article 5 précise la superficie minimale des terrains. Cet article n'est pas véritablement règlementé dans le P.L.U. : la superficie du terrain doit seulement être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations conformes aux normes en vigueur dans le cas de parcelles non desservies par l'assainissement non collectif.

Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 définissent l'implantation, le volume et l'aspect des constructions. C'est au travers de ces articles qu'il est possible de définir un paysage urbain ou de conserver une certaine unité architecturale. L'article 14 (coefficient d'occupation des sols) n'est pas règlementé.

Les dispositions de ces articles sont précisées dans les tableaux ci-après, en distinguant les zones urbaines (U et AU) des zones rurales (A et N).

IV-4.1 Les zones U et AU

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification	Changements apportés par rapport au P.O.S. précédent
Article 6	<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être édifiées : - soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe, - soit à une distance minimale de 5 mètres de par rapport à l'emprise des voies. De plus, en secteurs Uc, Ux, Ue et 1AU, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes les plus fréquentées, c'est-à-dire la RD.7 et la RD.9. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise. Il est spécifier que les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et des véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.	Préserver et valoriser le cadre patrimonial en respectant en particulier les alignements en zone urbaine Tenir compte des problématiques de sécurité	Simplification des règles d'implantation en zones urbaines Adaptation aux pratiques et besoins
Article 7	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions, y compris les annexes et extensions, seront implantées : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives ; Excepté en secteurs Ux et Ue, où les constructions nouvelles seront implantées suivant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.	Conserver une certaine homogénéité de paysage entre le bourg traditionnel et les quartiers plus récents (notamment avec la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative) Laisser un espace suffisant pour l'accès des véhicules de secours incendie.	
Article 8	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non réglementé	Liberté du propriétaire concerné	Simplification des règles

Article 9	Emprise au sol des constructions Non réglementé		Pas de changement pour la zone urbaine. Possibilité d'opération plus dense en secteurs d'activités.
Article 10	Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas les niveaux suivants : rez-de-chaussée + un étage+ combles, hormis en zone Ub pour laquelle il sera toléré un étage supplémentaire. La hauteur des constructions n'est pas définie en zone 2AU qui ne sera pas ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti existant ; Limiter leur impact dans le paysage Conserver l'aspect des volumes du tissu urbain et autoriser une certaine densification	Simplification des règles définies en terme de hauteur des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **1- Aspect des bâtiments** L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes en zones U et aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage en zone 1AU. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparent (parpaings, briques,...), devront être recouverts d'un enduit, d'un bardage bois ou d'un parement, quelle que soit la destination du bâtiment et le secteur. L'emploi de couleurs vives pour les façades et pignons des habitations est interdit. *Dans les secteurs Ub*, les façades et pignons respecteront le caractère des constructions proches, tant en ce qui concerne les volumes, la matière et l'aspect du parement que le rythme des percements de façon à conserver l'unité architecturale du secteur. *De plus, en secteur Ua*, la pierre de pays constituera le matériau dominant pour les constructions et restaurations des bâtiments principaux. A défaut, et y compris pour les annexes, le bois est préconisé ou l'emploi d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches. Le blanc est interdit pour les façades et pignons. En cas rénovation, la pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades des bâtiments principaux visibles de la rue. *Dans les secteurs Ux et Ue*, les constructions, tant par leurs volumes que les matériaux et les teintes employées, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact des constructions dans le paysage Conserver et respecter le caractère du bâti traditionnel	Reformulation des règles et adaptation aux pratiques et besoins d'aujourd'hui

Article 11	**2- Toitures** Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites est interdite, ainsi que tous les matériaux pouvant présenter un aspect éblouissant. *De plus, dans les secteurs Ua et Ub*, la couverture des habitations pourra être tout matériau sombre se rapprochant se rapprochant des teintes de l'ardoise ou du zinc ; Les pentes de toit des bâtiments principaux devront être semblables aux constructions voisines ou présenter une harmonie avec ces dernières. **3- Clôtures** Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Sont interdits : - les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales ; - les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés. Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement. *En secteur Ux et Ue*, Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie ainsi que les clôtures pleines pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas réglementé en zone 2AU puisqu'il s'agit d'une réserve foncière qui ne sera pas ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact des constructions dans le paysage Conserver et respecter le caractère du bâti traditionnel	Reformulation des règles et adaptation aux pratiques et besoins d'aujourd'hui
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.	Tenir compte des problématiques de sécurité et de circulation	Reformulation et simplification des règles

Article 13	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier celles repérées au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer). Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, notamment en zones Ux, des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs. Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts. En secteur 1AU, pour toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², les espaces communs (voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.	Conserver les éléments structurants du paysage Veiller à une bonne intégration du bâti Proposer de nouvelles zones résidentielles conviviales	Reformulation des règles et affirmation de la nécessité d'une qualité de traitement des abords des bâtiments d'activités et de disposer d'espaces communs dans les nouvelles opérations d'aménagement

IV-4.2 Les zones A et N

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification	Changements apportés par rapport au P.O.S. précédent
Article 6	<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions devront être implantées à une distance minimale de : - 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris) des RD.7 et RD.9 ; - 15 mètres par rapport à l'emprise des autres voies, en zone A ; - 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies, en zone N. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise. Il est spécifier que les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.	Conserver un retrait suffisant par rapport aux voies pour des raisons de sécurité routière Disposer d'une implantation plus en recul de la voie et donc plus lâche qu'en zone urbaine Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage	Simplification des règles d'implantation
Article 7	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions seront implantées : - soit en limite séparative (en zone A et N), - soit à une distance minimale de : - 5 mètres des limites séparatives en zone A, - 3 mètres des limites séparatives en zone N.	Conserver une certaine homogénéité de paysage entre le bâti plus ancien et les nouvelles constructions (notamment en offrant la possibilité de construire en limite séparative)	Simplification de la définition des règles d'implantation Accentuation des distances de séparation en zone agricole au regard notamment de la taille des véhicules employés aujourd'hui (3 m des limites séparatives en zone Nc du POS)
Article 8	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non réglementé	Liberté du propriétaire concerné	Simplification des règles

Article 9	<u>Emprise au sol des constructions</u> Elle est uniquement réglementée en zone Nh. Cette dernière ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Il est stipulé que la commune retient comme définition de l'emprise au sol : *« la surface au rez-de-chaussée, hors terrasses, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes et les charreteries sont également comptabilisées».* Dans toute la zone naturelle, les extensions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 30% de la *Surface Hors Œuvre Nette* du bâtiment initialement construit.	Conserver une faible densité de construction en milieu rural	Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs Nh), il y a obligation de définir la densité de construction (qui s'exprime au travers de la définition d'une emprise au sol)
Article 10	<u>Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur maximale des constructions des nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas les niveaux suivants : rez-de-chaussée + un étage+ combles. A noter que la commune n'a pas souhaité limiter la hauteur des bâtiments techniques, difficilement appréciable selon les types de bâtiments.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti ; Limiter leur impact dans le paysage. L'article R.111.21 permet néanmoins à la commune de limiter l'impact d'un projet, la hauteur ne constituant pas le seul critère d'intégration dans le paysage.	Simplification des règles définies en terme de hauteur des constructions

Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **1- Aspect des bâtiments** L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage bois, quelle que soit la destination du bâtiment. Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations. Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels, la pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches. Les couleurs vives, ainsi que le blanc, pour les façades et pignons sont proscrits. **2- Toitures** Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite. **3- Clôtures** Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage. Sont interdits : - Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ; - Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales ; Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement. Exceptionnellement, en secteurs Ne, Np, Nf et Nx, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie ainsi que les clôtures pleines pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact des constructions dans le paysage Conserver et respecter le caractère du bâti traditionnel	Reformulation des règles et adaptation aux pratiques et besoins d'aujourd'hui Définition de règles visant à préserver le caractère du bâti traditionnel et à son insertion dans le paysage

Article 12	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.	Tenir compte des problématiques de sécurité et de circulation	Maintien des règles
Article 13	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u> Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux : - repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 - situés en bordure de voie publique, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives. Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies (publiques ou privées) ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales. Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.	Conserver les éléments structurants du paysage et le cadre bocager Veiller à une bonne intégration du bâti	Reformulation des règles et affirmation de la nécessité d'une qualité de traitement des abords des bâtiments d'activités.

IV- 5 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Compte tenu :

- du projet de lotissement en cours sur la zone 1AU au Nord-Est du bourg,
- du fait que la commune dispose de la majeure partie de la maîtrise foncière de la zone 1AU au Nord-Ouest du Bourg,

la commune n'a pas jugé utile de définir des orientations d'aménagement sur ces zones à urbaniser à court terme.

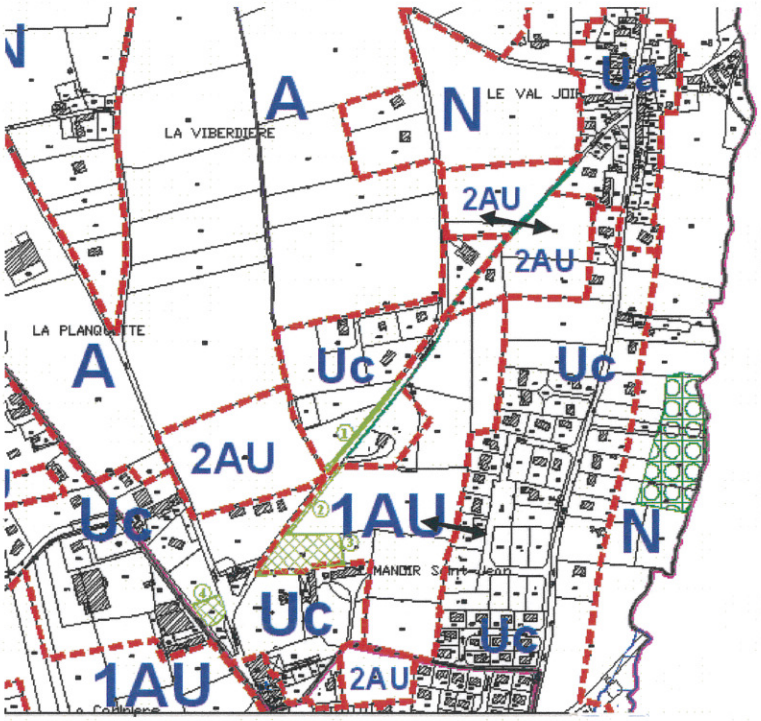
Elle souhaite néanmoins que :

- des liaisons soient réalisées :
  - entre la zone 1AU au Nord-Est du bourg avec le lotissement du « Le Blanc Douit » plus à l'Est afin de faciliter la desserte inter-quartiers, conformément à la dernière modification du P.O.S.
  - entre les 2 zones 2AU plus au Nord et séparées par un chemin creux qu'il convient de protéger
- les haies et chemins d'intérêt soient protégés.

Aussi, les éléments paysagers d'intérêt ont été protégés en vertu de l'article L.123-1.7 (sauf accès existant ou à créer) et le règlement écrit (article 3 des zones U, 1AU et 2AU) oblige à la réalisation de liaisons inter-quartiers des secteurs concernés.

Complémentairement, un emplacement réservé a été instauré à l'Ouest de la RD.102, bordant la zone 1AU Nord-Est en vue de permettre un élargissement de cette dernière et l'aménagement d'un cheminement piétonnier.

Enfin le règlement des zones à urbaniser vise à conserver une certaine qualité urbaine, architecturale et paysagère.



V. Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur

V Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur

V- 1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eaux, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Cette richesse se traduit notamment par la présence de la Z.N.I.E.F.F. qui recouvre la Vallée de la Sienne ainsi que les autres petites vallées sillonnant le territoire communal. Elle correspond à l'ensemble du réseau hydrographique et aux zones humides qui y sont associées.

Certains secteurs présentent une sensibilité particulière : il s'agit notamment du site inscrit de la Vallée de la Sienne dans la partie centre Nord du territoire communal.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un **classement en zone naturelle** qui, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Nh), **interdit toute construction nouvelle**.

Ainsi, les principaux milieux (cours d'eaux, vallée, etc.) sont protégés de toute urbanisation ou destruction par un classement en zone N, dans un souci de conserver ces milieux écologiques. Les corridors biologiques existant sur la commune sont ainsi conservés.

V- 2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Gavray est assurée par la commune elle-même et à partir d'un achat d'eaux à 2 syndicats (syndicat de Cérences et syndicat de Villedieu-Ouest).

La ressource en eau communale était fournie par un captage qualifié de vulnérable (captage de « La Tête à la Femme »). Afin de remplacer ce point d'eau, la commune a procédé à une recherche en eau par forages. Deux forages ont été retenus pour servir à l'alimentation en eau potable : ils seront prochainement mis en exploitation pour remplacer ou compléter le captage de la Tête à la Femme. Ils permettront de sécuriser la fourniture en eau de la commune du point de vue quantitatif et qualitatif (mise en place de périmètres de protection).

Ecoulement des eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Dans les secteurs 1AU (à vocation principale d'accueil d'habitat ou d'activités) où des opérations d'aménagements seront réalisées, la commune veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies.

Qualité des eaux

D'après les données de la DDASS, l'eau d'alimentation en eau potable distribuée sur la commune de Gavray est conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Concernant plus spécialement le captage de « La Tête à la Femme », l'hydrogéologue agréé avait fait savoir en 1997, que « la protection de ce point d'eau n'apparaissait pas justifiée compte tenu de la vulnérabilité de cette ressource ».

La réalisation de 2 nouveaux forages dans des secteurs moins vulnérables et les périmètres de protection qui seront mis en place autour de ceux-ci permettront d'améliorer la qualité de l'eau distribuée.

Le développement de l'urbanisation, engendre une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au réseau collectif d'assainissement. La station d'épuration communale, qui est récente, dispose de la capacité suffisante pour recevoir tous les effluents du bourg actuel et de ses extensions (constructions ou installations à vocation d'habitat ou d'activités).

Peu de constructions nouvelles seront réalisées hors du bourg ce qui limite également les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Risques naturels

➲ **Le territoire présente un risque naturel lié au débordement de la Sienne (risque d'inondation). L'objectif communal est de protéger les populations contre ce risque.**

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations a été élaboré sur la Vallée de la Sienne et approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2004. Ses dispositions s'imposent aux dispositions du P.L.U..

La majeure partie de la zone inondable sur le territoire communal a été classée en zone N dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée. Si la zone inondable recouvre des espaces déjà urbanisés, et notamment le bourg, les nouvelles zones à urbaniser (1AU, 2AU) ne se situent pas dans des secteurs à risque.

Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Seine Normandie (particulièrement la gestion des eaux pluviales urbaines et la protection des zones humides)

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement.

Afin de réduire les risques d'inondation dus à l'écoulement des eaux de pluies, la commune veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies dans les secteurs à urbaniser (1AU) (à vocation principale d'accueil d'habitat ou d'activités) où des opérations d'aménagements seront réalisées.

Par ailleurs, la commune compte de nombreuses zones humides que la commune a choisies de préserver par un classement en zone naturelle (N) des cours d'eaux, de leurs abords et des prairies humides. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée dans cette zone ce qui permet de préserver les zones humides.

V- 3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit légèrement en baisse, cette activité reste l'activité principale de Gavray.

Un des objectifs du projet de développement est de maintenir cette activité dynamique. Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindres enjeux agricoles,
- classement des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Le projet, notamment la définition des secteurs à urbaniser, ne porte pas atteinte de façon notable à l'activité des exploitations existantes sur le territoire communal ni à celles exploitant sur la commune.

Les zones A représentent environ 670 ha, soit un tiers du territoire communal, ce qui laisse de nombreuses possibilités pour la construction agricole.

Il convient d'indiquer qu'afin de concilier activité agricole et protection des espaces naturels, les secteurs inventoriées en ZNIEFF ont été placées préférentiellement en zone N. Ainsi, l'extension mesurée des bâtiments agricoles y est permise, et non l'implantation de nouveau siège d'exploitation (exemple : La Petussière).

En outre, certains secteurs qui auraient pu être placés en zone A en raison de la présence de bâtiments d'élevage, ont été placés en zone N car ils contenaient également des habitations (exemple : Bourgneuf). Compte tenu des distances sanitaires à respecter, l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage aurait posé problème.

A noter que le classement en N ne contraint pas l'usage des terres : elles peuvent être utilisées pour la pâture, les cultures,...

V- 4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

➲ **Gavray possède une image de commune rurale avec ses différentes unités paysagères engendrées par le bocage. Le projet ne remet pas en cause les principales ambiances paysagères de la commune.**

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conserver les éléments patrimoniaux, d'ordres bâtis ou naturels.

Les principales haies structurantes situées le long des chemins utilisés pour la randonnée sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Elles permettront notamment de conserver une vision bocagère de la commune.

Les constructions nouvelles en milieu rural (hors du bourg) seront réalisées dans les espaces interstitiels de certains hameaux structurés (La Provostière, La Haute Provostière, La Relierie, bourg du Mesnil-Hue, La Parisière, le Village du Moulin). Elles seront donc intégrées dans un environnement déjà bâti. Des prescriptions particulières (aspect extérieur, implantation) sont définies dans les secteurs Nh pour faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Des secteurs Ua, Ub, Uc sont définis et correspondent aux différentes zones du bourg de Gavray. Les règles applicables dans ces secteurs visent à préserver le caractère patrimonial du centre et des hameaux anciens.

V- 5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles. Leur situation, en limite de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation.

Les secteurs de développement urbain sont principalement situés au Nord du cœur de bourg : ils vont permettre de l'étoffer et de favoriser la fréquentation de ses commerces et équipements, et ainsi de maintenir le dynamisme de Gavray.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés et les nouveaux secteurs urbains disposent de prescriptions règlementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Les emplacements réservés vont permettre d'améliorer la circulation et la sécurité routière par l'aménagement de carrefours ou l'élargissement de voirie, mais également la circulation des piétons grâce à la création de liaisons piétonnes (entre la maison médicale et la zone 1AU de la Cabinière, le long de la rue Saint André,...).