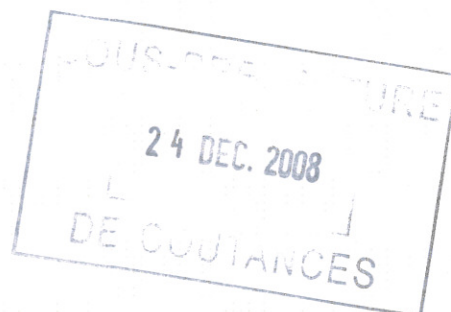


# Commune de GAVRAY



## Plan Local d'Urbanisme

### ② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**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](mailto: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



Guy NICOLLE



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>Axe 1 : Permettre la venue de nouveaux habitants.....</b>	<b>3</b>
Mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux besoins perçus et visant à rééquilibrer la structure démographique.....	3
Privilégier l'extension du Nord du bourg de Gavray.....	3
Permettre quelques constructions en zone rurale.....	3
<b>Axe 2 : Favoriser le maintien et le développement économique.....</b>	<b>4</b>
Favoriser le maintien de structures agricoles pérennes.....	4
Soutenir le développement artisanal.....	4
Maintenir et conforter la vie économique locale.....	4
<b>Axe 3 : Conforter la dimension « tourisme vert ».....</b>	<b>5</b>
Affirmer les possibilités de randonnée sur la commune.....	5
Améliorer l'accueil touristique.....	5
Développer la dimension « pôle équestre ».....	5
<b>Axe 4 : Renforcer l'attractivité du bourg.....</b>	<b>6</b>
Rendre plus convivial le cœur de bourg.....	6
Exploiter l'attrait du passage de la Sienne dans le bourg.....	6
Offrir une gamme d'équipements et de services de dimension intercommunale.....	6
Améliorer la sécurité et la dimension piétonne.....	7
<b>Axe 5 : Préserver et valoriser le cadre patrimonial.....</b>	<b>8</b>
Préserver le patrimoine naturel d'intérêt.....	8
Veiller à une bonne intégration du bâti dans l'environnement.....	8

## PREAMBULE

---

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 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U. ; Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborées en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime le projet politique de développement communal pour les dix années à venir. L'élaboration de ce projet a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

**Le projet de la commune s'articule autour de 5 axes principaux,**

- **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**

**L'ambition générale et à plus long terme étant d'affirmer Gavray en tant que pôle d'accueil et d'animations ainsi que son rôle de chef lieu de Canton.**

## **AXE 1 : PERMETTRE LA VENUE DE NOUVEAUX HABITANTS**

### **METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT REpondant AUX BESOINS PERçUS ET VISANT A REEQUILIBRER LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE**

La commune de Gavray, après avoir connu une certaine croissance démographique jusqu'au début des années 2000 (1480 habitants au recensement INSEE de 1999), a subi à l'étonnement de nombreux élus, une diminution de sa population. La population actuelle, selon les données provisoires et non encore publiées de l'INSEE, serait de 1361 habitants, soit une centaine d'habitants en moins. Cette perte résulte de l'important vieillissement de la population et du phénomène de desserrement des ménages.

Pour ralentir la tendance au vieillissement de la population, mais également conforter ses équipements et services, la commune souhaite attirer de nouvelles populations en augmentant notamment son rythme de construction.

**Ainsi les élus se sont fixés un objectif de population d'environ 1700 habitants à l'échéance d'une dizaine d'année, avec un rythme moyen de 10 à 15 nouveaux logements par an.**

Pour ce faire, la commune envisage notamment à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et favoriser la réalisation de programme de logements locatifs pour attirer à la fois de jeunes ménages, mais également répondre aux besoins des personnes âgées.

### **PRIVILEGIER L'EXTENSION DU NORD DU BOURG DE GAVRAY**

Le bourg de Gavray se situe en bordure de la Sienne, et se trouve de ce fait contraint par des secteurs inondables.

A l'exception de l'Entrée Est, route de Villedieu, on ne constate pas de développement récent sur la rive Sud, qui présente par ailleurs des contraintes topographiques.

La grande majorité des équipements, activités, commerces se trouvent au Nord. Les dernières constructions réalisées ont eu tendance :

- à étirer l'urbanisation sur la frange Nord-Est pour rejoindre le hameau du Val Joie
- à développer l'habitat au Nord-Ouest, en laissant des poches vides avec les équipements.

Aussi, les secteurs préférentiels de développement se portent-ils essentiellement **au Nord du bourg** et viseront notamment **à combler les espaces non bâtis au sein et en contiguïté des secteurs urbanisés.**

### **PERMETTRE QUELQUES CONSTRUCTIONS EN ZONE RURALE**

La municipalité souhaite permettre la réalisation de **quelques constructions dans des hameaux structurés ou petits villages** pour diversifier l'offre en lieu de résidence sur la commune.

Elle souhaite également d'une manière générale **laisser des possibilités d'extension et de réhabilitation de bâtiments.**

Néanmoins, **ces autorisations ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage, à la sécurité routière.**

---

## **AXE 2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

### **FAVORISER LE MAINTIEN DE STRUCTURES AGRICOLES PERENNES**

L'activité agricole, bien qu'en régression avec un certain vieillissement des exploitants, reste importante sur le territoire communal. L'élevage ainsi que le commerce d'animaux, notamment des chevaux, caractérise la commune et joue un rôle important dans l'économie locale.

Un des principaux objectifs de la commune est de maintenir dans de bonnes conditions cette activité et ne pas léser le fonctionnement des exploitations présentes.

Ainsi, en milieu rural, à l'exception des secteurs répertoriés pour leur intérêt naturel, **la majeure partie des terrains sera classée en zone agricole (A)** de même que les sièges d'exploitations.

Dans une démarche de long terme en vue de pérenniser les structures, il conviendra d'engager un diagnostic agricole dans l'optique de définir à l'échelle intercommunale un projet de territoire pour l'agriculture.

### **SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ARTISANAL**

La commune de Gavray, chef-lieu de Canton, dispose sur son territoire de 3 principaux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques.

Elle entend :

- **maintenir les zones d'activités communales**, qui n'offre plus aujourd'hui de possibilités d'installation de nouvelles entreprises, afin de permettre notamment **l'extension des activités existantes ou la requalification de bâtiments** (entrepôts,...)
- **conforter, en lien avec la Communauté de Communes, la zone d'activité de la Traversière**, au Nord du bourg de Gavray, sur laquelle les entreprises se sont essentiellement implantées en façade. Il s'agira d'offrir quelques nouvelles possibilités pour des PME en second rideau, en exploitant la desserte existante.

Par ailleurs, la commune souhaite **laisser la possibilité d'installations d'activités écologiques ou en lien avec les énergies renouvelables aux abords du site de l'éolienne.**

### **MAINTENIR ET CONFORTER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE**

**La commune souhaite conserver l'activité de marchés, foires,...**, qui anime le territoire et diversifier les prestations : marché aux veaux à cotation officielle, commercialisation de chevaux lourds,...

Aussi, face aux milliers de visiteurs à l'occasion de la foire Saint Luc, la commune désire **disposer de solutions pour permettre un meilleur accueil des participants et gérer le stationnement des véhicules.**

D'autre part, au niveau du bourg, la commune souhaite **conforter le tissu commercial et de services, en permettant tout particulièrement l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.**

Disposant de la maîtrise foncière des halles et de ses abords, une réorganisation, voire une extension des bâtiments à ce niveau permettrait de renforcer l'offre.

Aussi, en instaurant le droit de préemption urbain sur les zones à urbaniser, la commune pourra éventuellement disposer de terrains pour l'accueil d'activités, services ou équipements, notamment au Nord du cœur de bourg.

---

## **AXE 3 : CONFORTER LA DIMENSION « TOURISME VERT »**

---

### **AFFIRMER LES POSSIBILITES DE RANDONNEE SUR LA COMMUNE**

La commune de Gavray dispose d'un patrimoine remarquable invitant à la pratique de la randonnée : site du château offrant de belles perspectives sur la vallée de la Sienne, zones boisées, chemins parcourant le bocage ou longeant des cours d'eau,...

Si plusieurs circuits existent déjà, les élus souhaitent pouvoir proposer de nouveaux parcours, notamment vers « les Bains » et disposer pour ce faire de la maîtrise foncière nécessaire.

Aussi, les sentiers existants, souvent bordés de talus ou de haies, seront protégés au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1.7 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, des actions en terme de signalétique, d'implantation de mobilier, d'aménagement de halte ou de point de départ, pourront être réalisées pour valoriser et promouvoir cette activité.

### **AMELIORER L'ACCUEIL TOURISTIQUE**

Si la commune dispose de quelques infrastructures d'accueil touristique, elle souhaite à terme conforter ces dernières et réfléchir notamment à un nouvel emplacement pour l'office de tourisme ainsi que l'aménagement d'un gîte communal.

D'autre part, elle entend laisser la possibilité aux porteurs de projets de développer de nouvelles formes d'hébergement touristique, en dehors des zones urbaines et protégées. Ainsi, il sera laissé la possibilité aux agriculteurs de se diversifier et créer des activités de camping à la ferme, gîte,...

### **DEVELOPPER LA DIMENSION « POLE EQUESTRE »**

On trouve notamment sur Gavray un centre équestre renommé, plusieurs bâtiments abritant des chevaux, ainsi que, dans le bourg, une clinique vétérinaire spécialisée dans le monde du cheval.

La commune souhaite permettre le maintien et le développement de ces activités, tout en veillant à ne pas accroître les nuisances.

En complément des activités d'élevage, Gavray pourrait affirmer une image équestre en développant des animations de type concours hippique et d'attelage,...

---

## **AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG**

---

### **RENDRE PLUS CONVIVIAL LE CŒUR DE BOURG**

La RD.7 traverse de façon rectiligne le bourg de Gavray et passe en bordure immédiate d'équipements : mairie, halles,... Aussi, ces derniers sont peu perceptibles par les automobilistes alors qu'ils sont fortement fréquentés. La contre-allée desservant les commerces et services situés en face laisse une place relativement minérale et dédiée au stationnement entre les deux axes.

Par ailleurs, le bâtiment accueillant l'office de tourisme masque depuis la RD.7 les perspectives sur le bâti de caractère et ordonnancé en rectangle que forme la mairie, les halles, les anciennes écoles servant notamment pour l'accueil des associations, et l'église. Les espaces disponibles, également très minéraux, n'identifient pas clairement les secteurs dédiés aux piétons

**Des solutions sont à rechercher pour dégager une sorte de parvis notamment devant la mairie, améliorer les possibilités de stationnement et d'accès des piétons aux commerces et services, et requalifier paysagèrement les espaces publics afin de les rendre plus conviviaux.**

### **EXPLOITER L'ATTRAIT DU PASSAGE DE LA SIENNE DANS LE BOURG**

Le bourg de Gavray est traversé d'Est en Ouest par la Sienne. Cet élément patrimonial et identitaire est peu mis en relief.

La commune projette :

- **l'aménagement d'une zone verte**, de détente-loisirs, à l'Est du bourg, sur un espace actuellement nu,
- **la valorisation des espaces en lien avec cette zone**, tels que le parking de la salle des fêtes, le cheminement piéton bordant la Sienne dans le bourg, le pont,...

Les aménagements tiendront en compte en particulier des risques d'inondations.

### **OFFRIR UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE DIMENSION INTERCOMMUNALE**

La commune de Gavray souhaite affirmer son rôle de Chef-lieu de Canton. Si elle dispose déjà d'une palette importante d'équipements, **elle souhaite pouvoir accueillir de nouveaux services et avoir la possibilité d'étendre ou moderniser les infrastructures existantes**, à l'image des travaux engagés sur la mairie ou de transformation de l'atelier de couture en siège de la Communauté de Communes.

Dans ce sens, et au regard notamment de ses caractéristiques et ambitions démographiques, **il convient entres autres de prévoir des espaces :**

- **à proximité des écoles pour de nouveaux d'équipements en lien avec ces dernières,**
- **et d'autres proches du bourg, notamment pour des structures d'accueil de personnes âgées.**

## **AMELIORER LA SECURITE ET LA DIMENSION PIETONNE**

L'urbanisation de Gavray a eu tendance à s'effiloche le long des axes, notamment de la RD.7 en direction de Coutances et de la RD.9 vers Villedieu, qui constituent les axes les plus fréquentés. Le principe retenu est de stopper cette urbanisation linéaire, qui plus est en bordure d'axe relativement rectiligne et invitant peu les automobilistes à réduire leur vitesse, principalement pour des raisons de sécurité.

**Aussi, le PLU limitera les possibilités de nouvelles constructions avec des accès directs sur les routes d'importance hors zone déjà bâtie.**

Complémentairement, **les entrées de bourg pourront être davantage marquées** par un traitement urbain, **et en soulignant à partir de ces dernières les différents usages** : véhicules, cheminement piéton...

D'autre part, le développement de l'urbanisation va induire une augmentation du trafic, notamment au Nord du bourg. Pour faciliter la circulation et limiter les conflits d'usage, les élus envisagent de :

- **requalifier certains carrefours et certaines voies,**
- **veiller à la réalisation de cheminements piétons dans le cadre des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation,**
- **maintenir et valoriser les chemins existants, en particulier ceux reliant les équipements sportifs et scolaires.**

Enfin, les espaces publics centraux, du champ de foire aux halles et à la mairie, ne formalisent pas clairement les usages. Des aménagements pourront être réalisés notamment dans l'optique de spécifier les espaces dédiés à la circulation, au stationnement, et aux piétons.

---

## **AXE 5 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL**

---

### **PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL D'INTERET**

La qualité du cadre de vie qu'offre Gavray est liée à la présence d'éléments naturels tels que la Vallée de la Sienne, de nombreux autres cours d'eaux, des paysages de bocage et de forêt, de petits hameaux au bâti ancien bien intégré dans le paysage,.... Certains secteurs sont d'ailleurs recensés par les services de la DIREN pour leur qualité patrimoniale.

Préserver cette qualité de vie est un enjeu important pour la commune car c'est une de ses principales caractéristiques.

En outre, la commune s'est investie dans la mise en œuvre d'un nouveau captage pour améliorer sa desserte en eau potable. Il convient en conséquence de protéger de l'urbanisation les abords de ce dernier.

Pour parvenir à ces objectifs, les élus ont choisi de :

- **classer les milieux naturels de qualité, répertoriés ou perçus en tant que tels, en zone naturelle**, et notamment les cours d'eaux ainsi que les zones humides présentes sur le territoire
- **limiter strictement les possibilités d'urbanisation dans les secteurs particulièrement sensibles** du site inscrit de la vallée de la Sienne ainsi que le périmètre rapproché du nouveau captage
- **protéger les bois, ainsi que certaines haies et chemins au titre de la Loi Paysage** (art. L.123-1.7 du code de l'urbanisme).

### **VEILLER A UNE BONNE INTEGRATION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Gavray entend développer une image de qualité, d'harmonie avec le cadre naturel et le patrimoine bâti de qualité existant.

Pour ce faire, elle souhaite :

- **disposer d'une réglementation particulière pour les secteurs les plus anciens du bourg et des quartiers périphériques de la Planche et du Val Joie** afin de préserver le caractère de ces secteurs
- **classer en zone naturelle la plupart des hameaux anciens** pour n'y autoriser essentiellement que la rénovation et le changement de destination
- **contraindre les bâtiments, notamment d'activités et de stockage, à présenter un aspect soigné de leurs façades et de leurs abords.**