DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Juvigny-le-Tertre

REÇU LE
14 JAN. 2010
SOUS-PRÉFECTURE D'AVRANCHES






Plan Local d'Urbanisme

❶ Rapport de Présentation

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47

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 :

24/11/2009

MAIRIE DE JUVIGNY-LE-TERTRE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MANCHE

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Sommaire

1- Préambule 3

1.1 Présentation de la commune 3

1.2 Situation géographique de la commune de Juvigny-Le-Tertre 3
1.2.1 Accessibilité et desserte routière 3
1.2.2 Situation territoriale 4
1.2.3 Document d'urbanisme actuel 4

2- Analyse socio-économique 5

2.1 Données socio-démographiques 5
2.1.1 Importance et évolution de la population 5
2.1.2 Structure par âge 6
2.1.3 Composition et évolution des ménages 7
2.1.4 La population active 8
2.1.5 Les ressources des ménages 9

2.2 Economie 10
2.2.1 Les migrations pendulaires 10
2.2.2 Le niveau de l'emploi 10
2.2.3 Les zones d'activités 12
2.2.4 L'agriculture 13
2.2.5 L'artisanat et le commerce 15

2.3 Caractéristiques et évolution du parc immobilier 17
2.3.1 Composition du parc immobilier 17
2.3.2 Statut d'occupation des logements 17
2.3.3 Age du parc immobilier 18
2.3.4 Confort du parc immobilier 19
2.3.5 L'activité à la construction 20

3- Etat initial de l'environnement 21

3.1 Le cadre physique 21
3.1.1 Géologie 21
3.1.2 Topographie 21
3.1.3 Hydrographie 23
3.1.4 Risques 26

3.2 Paysage et patrimoine 30
3.2.1 Patrimoine naturel répertorié 30
3.2.2 Analyse paysagère 31
3.2.3 Les éléments patrimoniaux 37

4- Aménagement de l'espace 38

4.1 Organisation et fonctionnement 38
4.1.1 Espaces publics 38
4.1.2 Entrées de bourg 39
4.1.3 Circulation et stationnement 39

4.2 Equipements et services 41
4.2.1 Equipements publics 41
4.2.2 Equipements scolaires 41

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4.2.3 Vie associative et socioculturelle 42
4.2.4 Services d'ordre sanitaire et social 42
4.2.5 Déchetterie 42

4.3 Réseaux et servitudes 43
4.3.1 Assainissement 43
4.3.2 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (A5) 43
4.3.3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) 43
4.3.4 Servitudes relatives au captage du Point Rond 44

5- Présentation et justification des choix retenus 45

5.1 Bilan du POS initial 45

5.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD 47
5.2.1 Compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 47
5.2.2 Compatibilité avec les prescriptions supra communales 56

5.3 Choix retenus pour la délimitation des zones 60
5.3.1 La zone urbaine (U) 61
5.3.2 Les zones à urbaniser (AU) 66
5.3.3 Les zones agricoles (A) 71
5.3.4 Les zones naturelles (N) 72
5.3.5 Les zones inondables 74
5.3.6 Les emplacements réservés 75
5.3.7 Les éléments du paysage à protéger 76
5.3.8 Les chemins de randonnées à protéger 76
5.3.9 L'exposé des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. (au plan de zonage). 77
5.3.10 Superficies des zones 79

5.4 Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol 80
5.4.1 Les zones U et AU 82
5.4.2 Les zones A et N 85

5.5 Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement 89
5.5.1 Le secteur 1AU au nord-ouest du bourg 89
5.5.2 Le secteur à urbaniser à proximité des écoles et de la mairie 89
5.5.3 Le secteur à urbaniser à l'est du bourg 90

6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur 91

6.1 Incidences et mesures sur le milieu naturel 91

6.2 Incidences et mesures sur la ressource en eau 91
6.2.1 Consommation d'eau potable 91
6.2.2 Ecoulement des eaux superficielles 92
6.2.3 Qualité des eaux 92
6.2.4 Risques naturels 93
6.2.5 Compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE 93

6.3 Incidences et mesures sur le milieu agricole 94

6.4 Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine 94

6.5 Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie .. 95

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1- Préambule

1.1 Présentation de la commune

Juvigny-le-Tertre est une commune de 621 habitants (données issues du dernier recensement de 2005) répartis sur une superficie de 7,5 km².

Elle est située dans le sud-est de La Manche, au centre du triangle que forme Mortain, Saint Hilaire du Harcouët et Brécey. Une petite trentaine de kilomètres la sépare d'Avranches à l'ouest et de l'A 84.

Chef lieu de Canton, elle appartient :

- A la Communauté de Communes du Tertre, regroupant les 9 communes du Canton de Juvigny-le-Tertre : Bellefontaine, Chasseguey, Chérencé-le-Roussel, Juvigny-le-Tertre, La Bazoge, Le Mesnil Adelée, Le Mesnil Rainfray, Le Mesnil Tove, Reffuveille ;
- Au Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Classé en Zone de Revitalisation Rurale, ce secteur souffre à la fois d'un faible niveau de développement économique ainsi que d'une diminution et d'un vieillissement de sa population.

1.2 Situation géographique de la commune de Juvigny-Le-Tertre

1.2.1 Accessibilité et desserte routière

La commune de Juvigny-Le-Tertre n'est desservie que par des voies de communication de type secondaire. La plus fréquentée d'entre elles (RD 5) traverse le territoire communal et le bourg d'Est en Ouest.

Celle-ci constitue une liaison directe avec Avranches et permet aux habitants de rejoindre rapidement d'importants axes de communication plus proches que sont :

- La RD 977 (axe Vire-Mortain), située à 6 km,
- L'A 84 (axe Caen-Rennes), située à 26 km
- Et la RN 175 (axe Pontorson-Pont Farcy), située à 15 km.

La commune est ainsi située à :

- 5 minutes de Mortain,
- 10 minutes de Brecey,
- 15 minutes de St-Hilaire-du-Harcouët,
- et à moins d'une demi-heure d'Avranches et de l'A 84.

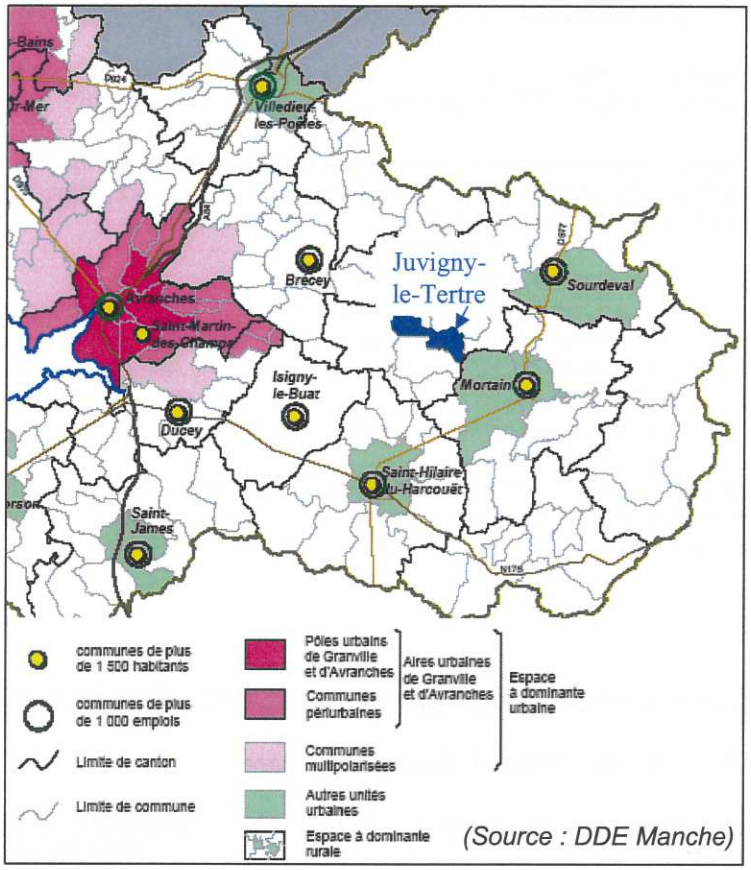


Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1.2.2 Situation territoriale

La commune de Juvigny-le-Tertre est répertoriée dans l'espace à dominante rurale du Sud-Manche.

Les échelles territoriales dans le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel



(Source : DDE Manche)

1.2.3 Document d'urbanisme actuel

Le territoire de la commune est actuellement géré par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 11 mai 1999 et modifiés en 2001 et 2004. En 2007 et 2008, le P.O.S. a été de nouvelles fois modifié afin de permettre l'extension de locaux d'activités économiques.

Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols étaient les suivants :

- Protéger le milieu naturel
- Protéger le milieu agricole
- Favoriser l'extension du bourg sachant que la commune souhaite accroître sa population de 150 habitants dans les années à venir
- Etendre les zones d'activités
- Projeter la construction d'une maison de retraite
- Etendre le cimetière
- Prendre en compte la sécurité routière
- Traiter les entrées de bourg

Par délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2002, la commune de Juvigny-le-Tertre a décidé de prescrire la révision de son POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2- Analyse socio-économique

2.1 Données socio-démographiques

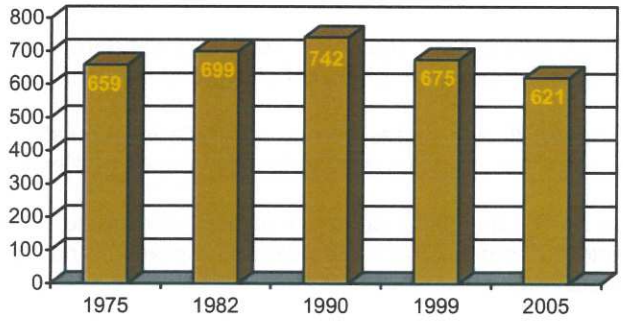
2.1.1 Importance et évolution de la population

(Source : INSEE, Recensements de la population)

Lors de la dernière enquête de recensement, en 2005, la population de Juvigny était de 621 habitants.
Avec une superficie relativement faible de 7,5 km², la commune présente une densité de population (83 habitants par km²) dans la moyenne départementale (81 hab./km²), bien supérieure à celle des communes rurales (47 hab./km²).

Depuis les années 1990, la commune de Juvigny le cesse de perdre des habitants. Entre 1999 et 2005, la population a diminué de 54 habitants, soit une baisse de 8%.

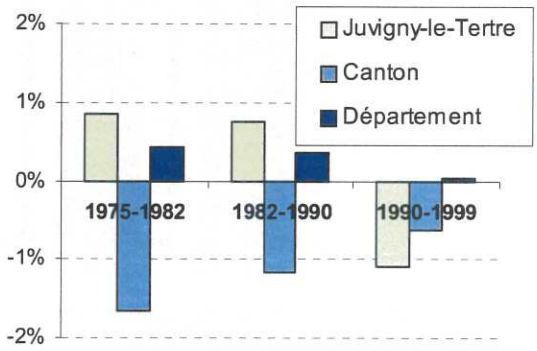
Evolution de la population de Juvigny-le-Tertre depuis 1975



Il est intéressant de remarquer le caractère plus récent de la décroissance démographique par rapport à celle continue observée depuis les années soixante-dix sur l'ensemble du Canton.

Il est également à noter le ralentissement global de la croissance démographique au niveau départemental entre 1975 et 1999.

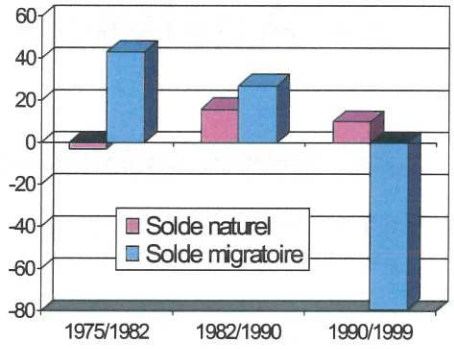
Evolution comparée de la population depuis 1975



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

L'évolution démographique récente s'explique principalement par l'importance du solde migratoire, toujours supérieur en valeur absolue au solde naturel.
L'augmentation de population des années quatre-vingts, essentiellement due à des arrivées de populations supérieures aux départs, a facilité la conservation de soldes naturels positifs aux recensements suivants.
L'important départ de populations, entre 1990 et 1999 ainsi que la diminution du nombre de ménages enregistrée entre 1999 et 2005, augurent des soldes naturels faibles voire négatifs.

Evolution des soldes naturels et migratoires de Juvigny-le-Tertre depuis 1975



2.1.2 Structure par âge

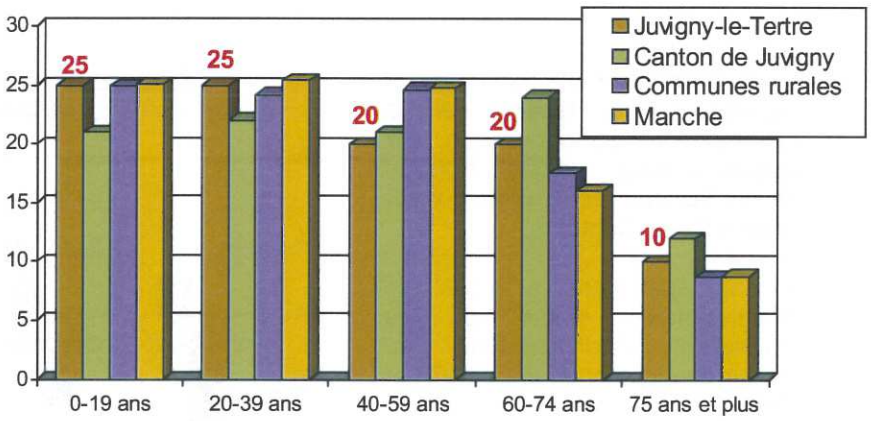
(Source : INSEE, Recensements de la population)

En 1999, un habitant sur deux de la commune est âgé de moins de 40 ans. La population de Juvigny-le-Tertre est relativement plus jeune que celle de l'ensemble du canton.

Les moins de 20 ans représente un quart de la population, soit une part équivalente à celles rencontrées pour l'ensemble des communes rurales et le département.

Les plus de 60 ans (30% de la population) sont relativement moins nombreux que sur l'ensemble du canton (36%) mais bien plus présents par rapport au reste de la Manche (moins de 25%).

Répartition de la population par tranche d'âge en 1999 (%)

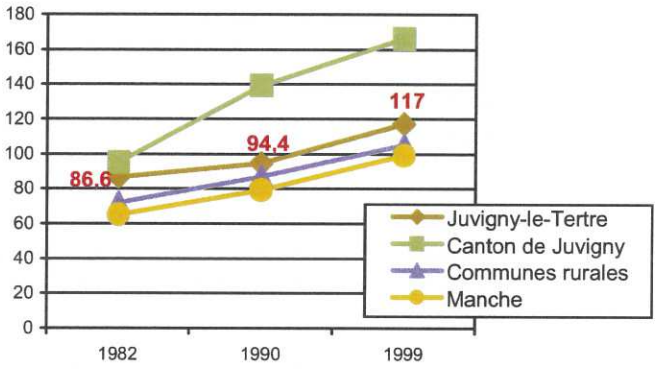


L'évolution de la répartition par tranche d'âge entre 1999 et 2005 montre une augmentation du poids des « 40-59 » ans ainsi que des « 60 ans et plus » mais de façon plus modérée. En revanche, les « 0-19 ans » sont de moins en moins représentés.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Concernant l'indice de vieillissement[1] de population, celui-ci est donc croissant.
En atteignant un niveau de 117 en 1999, la population de Juvigny-le-Tertre présentait déjà une structure par âge vieillissante par rapport à la moyenne des communes rurales et de la Manche ; bien que cet indice soit nettement inférieur à celui du canton.

Indice de vieillissement (1982, 1990 et 1999)



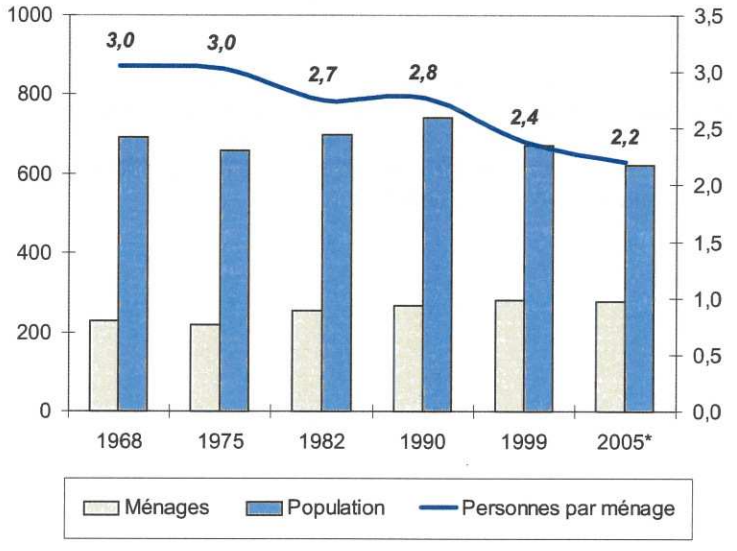
On notera par ailleurs que la part des retraités dans la population est passée de 26% en 1999 à 30% en 2005. Inversement, celle des élèves et des étudiants s'est réduite de 7,1% à 4,7%.

2.1.3 Composition et évolution des ménages

(Source : INSEE, Recensements de la population)

Le nombre de ménages n'a cessé de croître sur la commune jusqu'au début des années 2000. Malgré cela, on constate une diminution de la population dès les années 1990…
En effet, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer depuis une trentaine d'années. En 1975, un ménage était composé en moyenne de 3 personnes. Aujourd'hui, il n'est plus composé que de 2,2 personnes.
Ce phénomène de « desserrement des ménages » résulte de différents facteurs : vieillissement de la population, diminution du nombre moyen d'enfants par femme, décohabitation,… Il implique une production de logements d'autant plus supérieure et/ou mieux adaptée pour garantir un même niveau de population.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménages depuis 1968



Entre 1999 et 2005, la commune a perdu 5 foyers.

[1] *L'indice de vieillissement se définit par le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Il permet de définir si la population est jeune ou âgée. Un indice inférieur à 60 est significatif d'une population jeune, un indice situé entre 60 et 80 montre une structure de population équilibrée, enfin, un indice supérieur à 80 est révélateur d'une population « vieillissante ».*

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.1.4 La population active

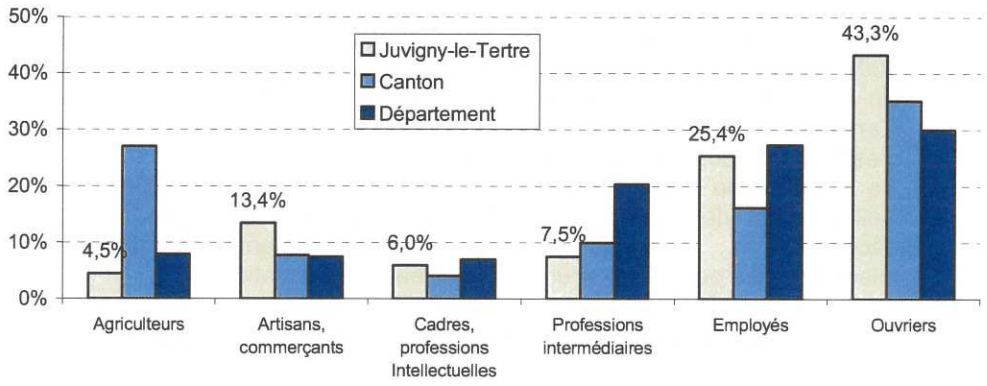
(Source : INSEE, Recensements de la population)

En 2005, la population active rassemble 46% des habitants recensés sur la commune, soit 286 actifs.

Le taux de chômage est de 10,5%. Il n'était que de 8,8% en 1999 (soit environ 5 personnes sans emploi supplémentaires).
A l'image des données nationales, le chômage touche principalement les jeunes, mais également les femmes (taux respectifs de 11,4% pour les moins de 24 ans et 16% en 1999).

La Catégorie Socioprofessionnelle (CSP) des « ouvriers » prédomine parmi les actifs de Juvigny-le-Tertre ayant un emploi comme pour ceux du canton et du département, mais de façon encore plus importante. La CSP des « employés » est également fortement représentée. On notera également l'importance des artisans sur la commune.
En revanche, la population active de Juvigny-le-Tertre se distingue nettement de celle de son canton par la faible représentation des « agriculteurs ».

Répartition de la population active ayant un emploi selon la CSP en 1999

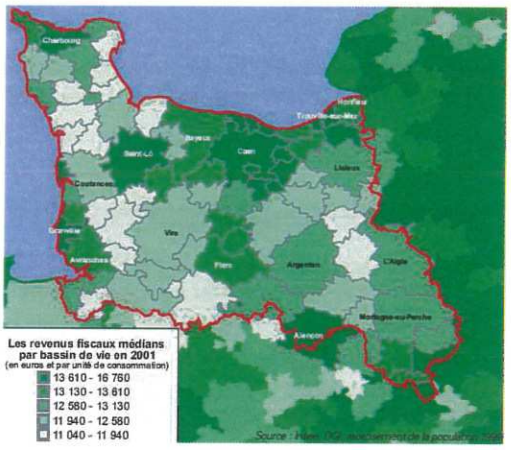


A noter que de nombreuses études menées sur le territoire ainsi que sur l'ensemble de la Vallée de la Sée (communautés de communes des cantons de Brécey, Juvigny-le-Tertre, Saint-Pois et Sourdeval) constatent un manque de formation de la population locale.
Les entreprises implantées dans le secteur mentionnent régulièrement leur difficulté de trouver une main-d'œuvre qualifiée.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.1.5 Les ressources des ménages

(Source : Direction Générale des Impôts)



D'après les données fournies par la Direction Générale des Impôts, le revenu des ménages est relativement modeste sur le secteur, par rapport aux bassins de vie plus urbains de Caen et Saint-Lô notamment.
En 2006, le revenu moyen des foyers fiscaux de Juvigny-le-Tertre était de 13.562 euros contre 15.080 euros pour la moyenne départementale. A noter que ce niveau de revenu était l'un des plus élevés du Canton.

- **La population de Juvigny-le-Tertre a fortement diminué à partir des années quatre-vingt-dix.**
- **Soumise aux aléas des mouvements migratoires, elle ne cesse de vieillir.**
- **L'évolution démographique explique l'accroissement important des petits ménages, et implique également de nouveaux besoins en terme de logements.**
- **Les résidants, aux emplois souvent peu qualifiés, ne disposent pas de gros revenus à l'instar du sud-est de la Manche.**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.2 Economie

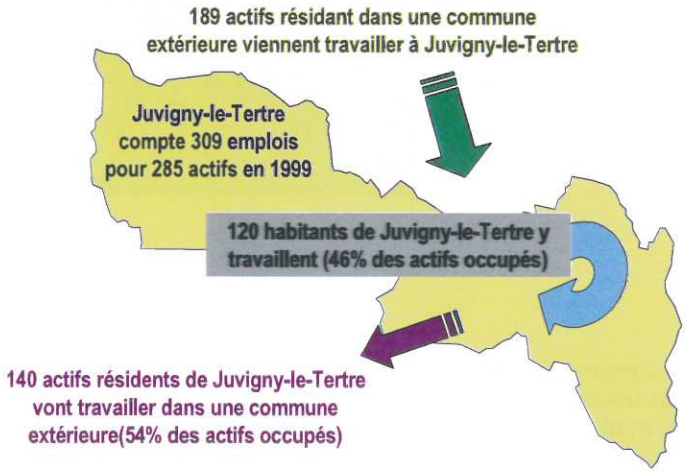
2.2.1 Les migrations pendulaires

(Source : INSEE, RGP, Migrations domicile-travail 1999)

Lors du dernier recensement, Juvigny-le-Tertre proposait 309 emplois dont plus d'un tiers était occupé par des résidants de la commune (120 actifs habitaient et travaillaient dans la commune).

Sur les deux tiers des emplois restants, seulement 18% sont occupés par des résidants d'une autre commune du Canton. Les « actifs entrants » proviennent donc principalement des cantons environnants : Mortain, Avranches, Saint-Hilaire-du-Harcouët et Sourdeval. Outre leurs attractivités économiques, ces cantons disposent également de dessertes routières plus favorables.

Les migrations domicile-travail en 1999



Sur les 260 actifs de Juvigny-le-Tertre occupés en 1999, plus de la moitié (54%) quittaient quotidiennement la commune pour rejoindre leur lieu de travail ; seulement un quart de ces « actifs sortants » restaient dans le canton de Juvigny-le-Tertre. Les principales destinations de sorties sont Avranches, Mortain et Saint Hilaire.

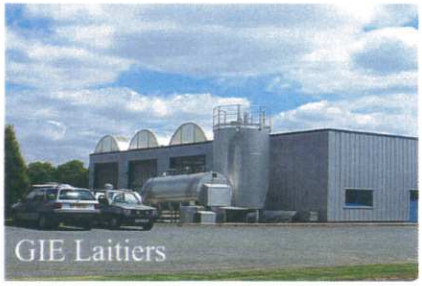
2.2.2 Le niveau de l'emploi

(Source : INSEE, UNEDIC)

Au 1er janvier 2004, l'INSEE recensait 36 établissements exerçant une activité économique sur la commune. Juvigny concentre ainsi la moitié des établissements du canton. Cela représente une densité de 53 établissements pour 1000 habitants, supérieure à celle du canton (28‰) et à celle du département (39‰).

Quatorze établissements, soit 40% environ, exercent une activité commerciale. La construction et les activités liées aux services aux particuliers comptent respectivement sept et cinq établissements. Enfin, trois établissements relevant de l'éducation, de la santé ou de l'action sociale sont implantés sur la commune de Juvigny-le-Tertre et sont les seuls du Canton.

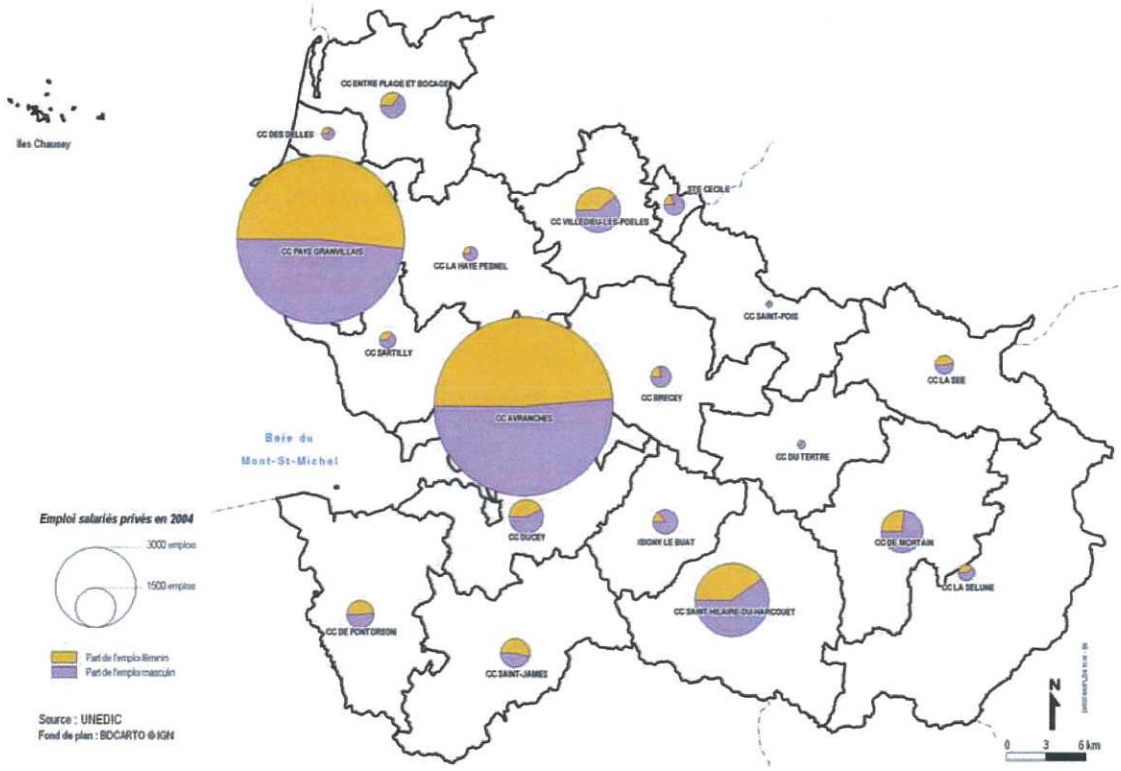
Les établissements sont globalement de petites tailles avec trente deux d'entre eux déclarant employer moins de dix salariés.
Néanmoins, Juvigny-le-Tertre compte quelques entreprises relativement importantes : GIE Laitiers, Contact, Constructions Leboucher, etc…


GIE Laitiers

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

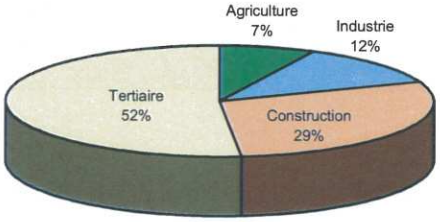
La part des établissements employant plus de 10 salariés équivaut ainsi à plus de 11,1% contre 8,5% pour l'ensemble de la Manche.
Toutefois, on ne trouve pas sur le secteur de « grosse » entreprise, à l'exception des établissements Lacroix (fabrique de boites de Fromage) situés sur la commune voisine de Bellefontaine et qui emploie une soixantaine de salariés.

Au total, si on le compare notamment au Pays, l'emploi salarié dans les entreprises privées reste peu développé en volume. En outre, les entreprises présentent emploient relativement peu de femmes, dont on sait qu'elles sont souvent un facteur d'installation sur un territoire.



En 1999, l'activité tertiaire rassemblait plus de la moitié des emplois et l'activité agricole ne représentait que 7% des emplois.

Répartition de l'emploi par secteurs d'activités (RGP insee - 1999)



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

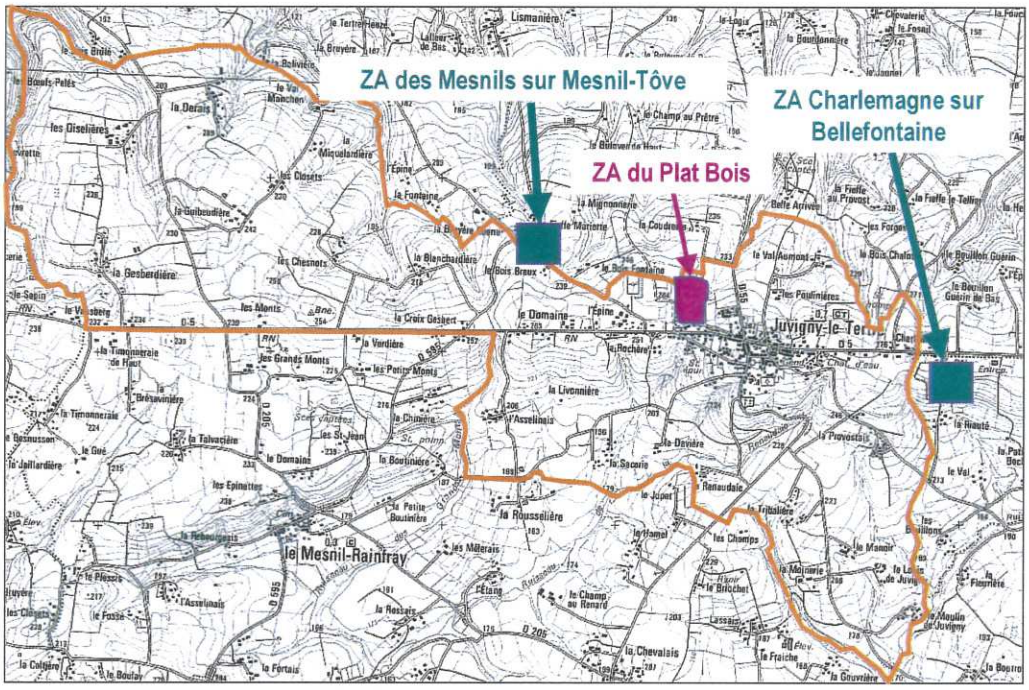
2.2.3 Les zones d'activités

(Source : Communauté de Communes du Tertre)

Le développement économique relève de la compétence de la Communauté de Communes. Une politique volontariste est menée afin de permettre l'installation d'entreprises sur le territoire.
La commune de Juvigny le Tertre, de par son importance et sa localisation géographique est concernée par des zones d'activités se situant sur ou en bordure de ses limites communales. L'autre secteur potentiel de développement économique à l'échelle de la Communauté se situe sur Reffuveille, second pôle du Canton à proximité notamment de la RD.999 (Brécey-St Hilaire).

La zone d'activité du Plat Bois située sur la commune de Juvigny, au Nord-Ouest de son bourg accueille plusieurs entreprises mais également des équipements d'intérêt intercommunal : déchetterie, atelier des employés intercommunaux,... Suite à l'extension récente ou programmée des entreprises Leboucher et Contact, cette zone sera quasiment pleine. Il ne restera de disponible qu'une petite pointe au nord, d'environ 3.000 m².

Localisation des zones d'activités en lien avec Juvigny-le-Tertre



La commune bénéficie également de la proximité de deux autres zones d'activités :

- La ZA communautaire des Mesnils située en limite communale avec le Mesnil-Tôve et le Mesnil-Adelée. Sur ce secteur, on trouve notamment, l'entreprise Marie Didier Automobiles (casse automobile – 25 salariés),Sartilly Industrie (alimentation animale – 15 salariés) et l'entreprise de bâtiment G. Ganné (40 salariés). Il convient de souligner que ces entreprises mobilisent de grandes surfaces de terrain (environ 7 ha à elles trois) et ont des projets d'extensions...
- La ZA Charlemagne située sur Bellefontaine, le long de la RD 5 et à proximité immédiate de Juvigny-le-Tertre. Sur cette zone, sont implantés les établissements Lacroix ainsi qu'un atelier-relais. 2.000 m² de terrains sont encore disponible.

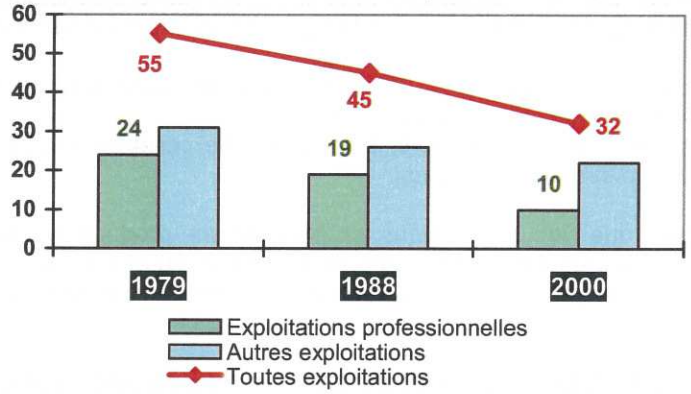
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.2.4 L'agriculture

2.2.4.1 *Le recensement agricole de 2000*

Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles recensées par le Ministère de l'Agriculture est passé de 55 unités à 32 soit la disparition d'un peu plus de deux exploitations sur cinq.
Les exploitations professionnelles ont été les plus touchées avec une diminution de plus de la moitié d'entre-elles sur la même période.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles 1979, 1988 et 2000



Les effectifs des exploitants et coexploitants ont diminué au même rythme.
En 2000, la moyenne d'âge des chefs exploitants et coexploitants était de 45,8 ans, soit une population relativement jeune.

En contrepartie à cette diminution en nombre, les Superficies Agricoles Utilisées (SAU) moyennes ont augmenté (+36%).
Toutefois, la SAU moyenne des exploitations de la commune (15 hectares) restait inférieure à celle du canton (19 ha) et à celle du département (25 ha).
On notera que la superficie utilisée à vocation agricole représentait près de 86% de la superficie totale communale.

2.2.4.2 *Le diagnostic agricole de 2006*

L'activité agricole doit être pleinement 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.

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, il convient de veiller à instaurer un équilibre entre l'espace agricole et l'espace réservé à l'urbanisation future.

De plus, bien que le canton de Juvigny-le-Tertre ne soit plus classé en « Zone d'excédent structurel » depuis 2007, il est préférable de prendre en considération les difficultés d'épandage d'origine agricole. L'installation d'une maison d'un tiers à proximité de parcelles d'épandage a des conséquences directes dans la mesure où les surfaces d'épandages des agriculteurs sont restreintes.

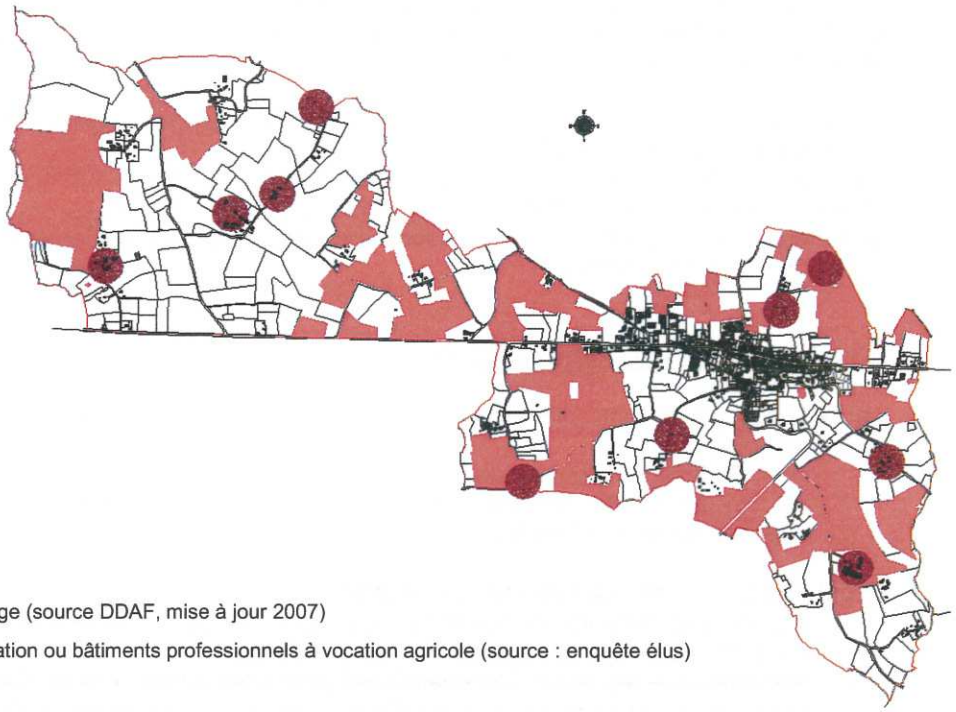
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

En outre, la commune demeure à l'intérieur du périmètre « zones vulnérables » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place.

En 2006, suite à une enquête réalisée par les élus, on relevait neuf sièges d'exploitation agricole professionnels encore présents sur le territoire communal, dont 2 G.A.E.C.
Celui du Manoir correspond à l'exploitation principale de la commune ; il dispose ainsi d'une S.A.U. d'environ 135 ha et exploitent des terres notamment au sud-est du bourg.
L'exploitation de la Rochère, au sud-ouest du cœur de bourg, vient d'être reprise par le fils de l'exploitante et a rejoint une structure de type GAEC. Les bâtiments ne sont plus utilisés que pour du stockage de matériel, et de manière ponctuelle. Il est à souligner que le siège a été déplacé et que les bâtiments restant ne sont pas aux normes pour accueillir des animaux.
L'exploitation la plus petite, 7,5 ha sur l'Asselinaie, dont l'exploitant est âgé de plus de 55 ans, n'a pas actuellement de repreneur.
A l'exception de cette dernière, il n'y a pas de cessation d'activité envisagée à moyen terme sur le territoire communal.

On notera que cinq exploitations sur neuf ont une production laitière (de 12 à 80 vaches laitières). Deux autres ont une production ovine (50 et 300 têtes), une autre encore une production porcine. La plupart font également de l'élevage pour la viande.

Localisation des sièges d'exploitation et bâtiments professionnels agricoles ainsi que des zones d'épandage déclarée sur le territoire de Juvigny-le-Tertre



Zones d'épandage (source DDAF, mise à jour 2007)

Sièges d'exploitation ou bâtiments professionnels à vocation agricole (source : enquête élus)

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

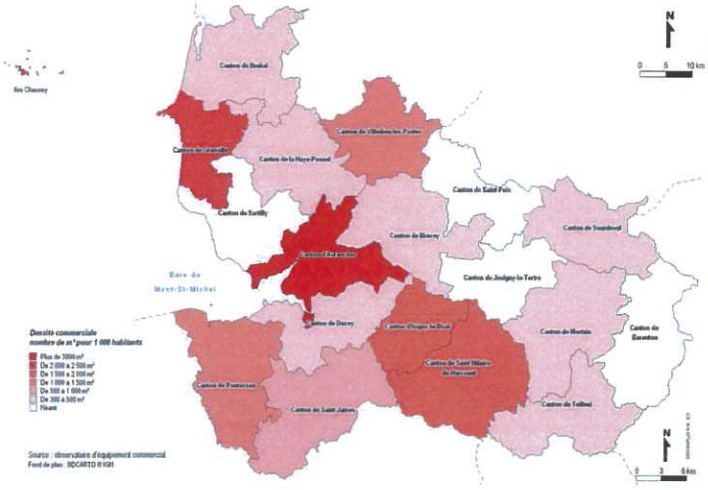
2.2.5 L'artisanat et le commerce

Les artisans sont plus particulièrement implantés dans le bourg, le long de la RD 5 ainsi que dans la zone d'activité du Plat Bois.

Le tissu commercial concentré dans le bourg est lui plus particulièrement présent rue du centre. Il comprend quelques commerces de base : épicerie, boulangerie-patisserie, bar-tabac, boucherie-charcuterie, pharmacie, restaurant, etc..

Il convient de souligner qu'il s'agit de l'offre la plus développée du canton, la commune de Juvigny étant ainsi la seule considérée comme « pôle secondaire » dans le cadre du diagnostic de territoire réalisé dans le cadre du SCoT.





La densité commerciale du secteur, apparaît très faible et semble s'amenuiser au fil du temps. Ainsi on note plusieurs locaux commerciaux vacants et nuisants quelque peu à l'image du bourg.
Les habitants se rendent sur Saint Hilaire, Mortain, Avranches pour disposer d'une offre plus élargie.







Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

La commune de Juvigny-le-Tertre est relativement excentrée des axes de communications majeurs du département avec un bourg développé à l'intersection de la RD 5 et la RD 55.

L'activité agricole, prépondérante sur le territoire en terme d'occupation du sol, mais ayant subie un important déclin dans les années 1980, devrait se maintenir dans les années à venir.

Le développement d'un tissu de petites et moyennes entreprises, encouragées par les actions de la Communauté de Communes, a permis la création d'emplois ; mais relativement peu d'actifs résident sur place.

Certaines entreprises nécessitent de grande surface pour le fonctionnement de leur activité.

La commune de Juvigny-le-Tertre constitue un pôle de proximité au cœur de la Vallée de la Sée dont la souffrance du tissu commercial est perceptible.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.3 Caractéristiques et évolution du parc immobilier

(Source des statistiques : Recensement de la Population ; Fichiers SITADEL-DRE)

En 2005, la commune de Juvigny-le-Tertre comptait un total de 350 logements contre 331 logements en 1999.

2.3.1 Composition du parc immobilier

De point de vue de l'immobilier, Juvigny-le-Tertre apparaît avant tout comme une commune résidentielle. En effet, en 1999, près de 86% des logements (soit 284 logements) sont occupés au titre de résidences principales contre 77% pour le canton et 79% pour le département. Cette proportion tend cependant à diminuer puisque la proportion de résidences principales est descendue à 80% pour l'année 2005.

Les résidences secondaires représentent ainsi une faible part de la totalité du parc mais leur proportion augmente au fil des ans (9,7% du parc logement en 2005 contre 6,3% en 1999).

La part des logements vacants a également augmenté (une dizaine de logements vacants supplémentaires entre 1999 et 2005). Certains équipements commerciaux, mais également des bâtiments agricoles ont pu être comptabilisés en tant que tels.
Le taux de logements vacants, bien que relativement élevé notamment par rapport à la moyenne départementale (6% en 1999), est toutefois aujourd'hui inférieure à la moyenne des communes de la Communauté (13%).

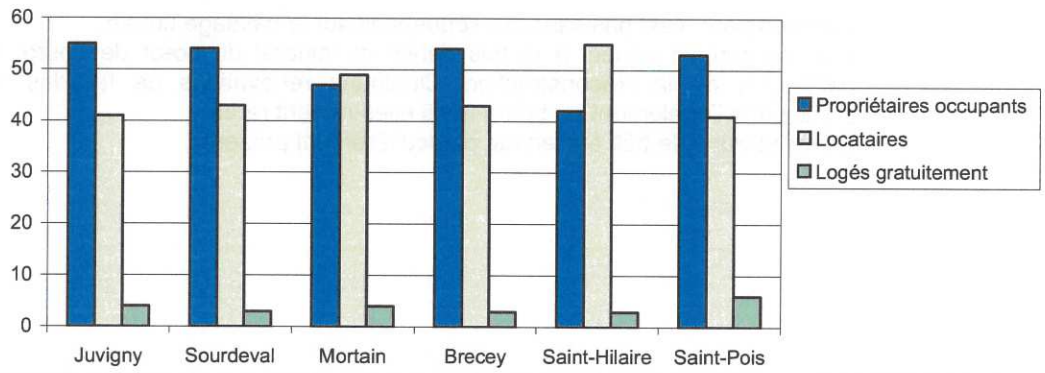
Composition du parc immobilier en 1999 et en 2005

	2005	1999	2005 (%)	1999 (%)	Variations 1999-2005
Ensemble des logements	**350**	**331**	**100,0%**	**100,0%**	**5,7%**
Résidences principales	279	284	79,7%	85,8%	-1,8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	21	9,7%	6,3%	61,9%
Logements vacants	37	26	10,6%	7,9%	42,3%

2.3.2 Statut d'occupation des logements

En 1999, la part de propriétaires occupants est peu élevée sur la commune de Juvigny-le-Tertre, avec un taux de 55% des ménages, si on la compare aux moyennes départementale (58%) et cantonale (63%). Néanmoins, cette proportion est supérieure à celle relevée pour les autres chefs lieux de cantons du secteur.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 1999 (%)



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Plus de la moitié des propriétaires sont âgés, en 1999, de plus de 60 ans (57,5% des personnes de référence des ménages propriétaires occupants sont âgées de plus de 60 ans). A contrario, plus de la moitié des ménages logés dans le parc social sont âgés de moins de 40 ans.

En 2001, cinquante deux logements « HLM » sont proposés à la location.
L'accueil en logements HLM, avec 18,3% des ménages occupant un logement social, est conséquent : il est supérieur à la moyenne française de 1999 (16,2% des ménages) ainsi qu'à celle du département (17,1%).
Les logements HLM sont de type pavillonnaire (à l'exception des deux logements collectifs) et sont situés notamment aux entrées de bourg de la commune. Ils semblent relativement prisés puisque le taux de vacance est nul et que le taux de mobilité n'est que de 7,7%.
Actuellement, des demandes restent insatisfaites, notamment en ce qui concerne des petits logements.

Il est à noter que les premiers résultats du recensement de la population au 1er janvier 2005 montre un accroissement de la part des ménages propriétaires de la résidence principale (56,6% des ménages de 2005 sont propriétaires). Cependant, en valeur, le nombre de ménages propriétaires est relativement stable.

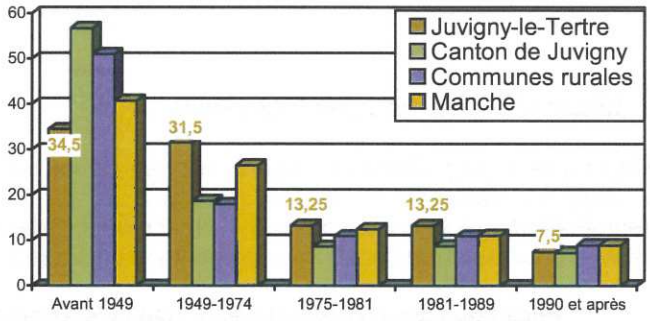
En 2006, trois logements locatifs ont été réhabilités dans un immeuble du centre-ville par l'intermédiaire de la Communauté de Communes.

D'autres projets ont été évoqués en matière de logements locatifs, et notamment la requalification de l'ancienne gendarmerie (projet de quatre logements HLM) ainsi que la construction de logements adaptés pour les jeunes et/ou les personnes âgées.

2.3.3 Age du parc immobilier

La répartition du parc selon la période d'achèvement montre une part importante (31,5%) du bâti datant de la Reconstruction (1949-1974) ainsi que des années soixante-dix quatre-vingt (plus de 13%), et ce notamment en comparaison avec le canton.

Répartition des logements selon l'époque d'achèvement – 1999 (%)



L'âge du parc n'est pas sans conséquences sur le paysage urbain.
Il en ressort un aspect à la fois dense et minéral du cœur de bourg, marqué par le patrimoine de la Reconstruction. Quelques rénovations de façades ont permis de participer à l'égaiement du bourg mais elles restent rares.
En milieu rural, le bâti ancien est particulièrement présent.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Répartition des logements par catégories et par époques d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résidences principales	56	31	55	38	41	40	23	**284**
Logements occasionnels	0	2	1	0	0	0	0	**3**
Résidences secondaires	4	5	5	0	1	1	2	**18**
Logements vacants	8	8	1	4	2	3	0	**26**
Total	**68**	**46**	**62**	**42**	**44**	**44**	**25**	**331**

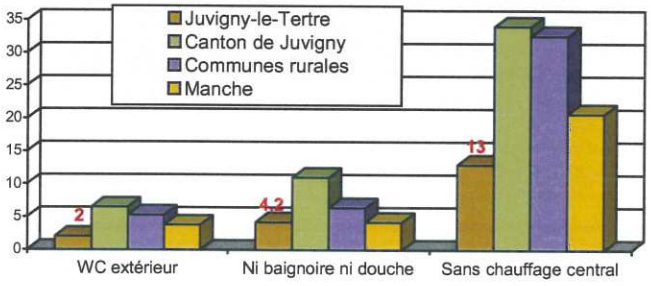
Il est à noter que près de 62% des logements vacants (recensés en 1999) datent d'avant la fin de la Seconde Guerre.

2.3.4 Confort du parc immobilier

Le niveau de confort du parc immobilier de la commune apparaît relativement élevé par rapport au canton et au département. Il est à mettre en lien avec l'âge du bâti, mais également avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat engagée en 1994 et des actions de réhabilitations poursuivies depuis.

En 1999, seulement 2% des résidences principales ne disposaient pas de WC à l'intérieur même du logement contre 6,6% sur le canton et 3,9% sur le département. De même, 4,2% des logements occupés à l'année n'avaient ni douches ni baignoires à l'intérieur, soit un taux plus faible que pour le canton (6,4%) mais identique à celui du département (4,2%).

Confort des résidences principales en 1999



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

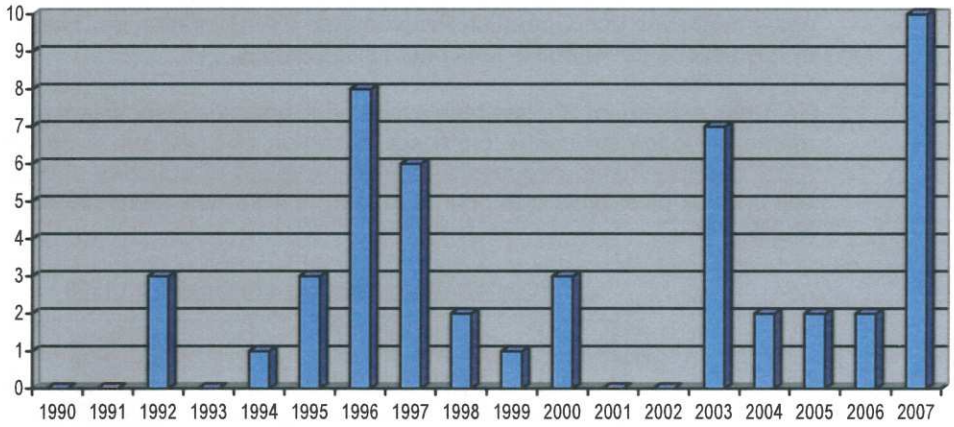
2.3.5 L'activité à la construction

Entre 2000 et 2007, la Direction Régionale de l'Equipement recense, aux travers de sa base de données SITADEL, la construction de 26 nouveaux logements, soit une moyenne de 3,25 logements commencés chaque année.
Parmi ces constructions, il convient d'indiquer qu'en 2003, 6 logements groupés (HLM) ont été réalisés sur la commune. En 2007, 3 autres logements groupés ont également été livrés.

Si l'on s'attache au rythme d'autorisations délivrées, il présente une plus grande linéarité. Ainsi, sur les 5 dernières années, il oscille entre 2 en 2005 et 7 en 2003, avec une moyenne annuelle proche de 5 permis délivrés.

Les constructions récentes se sont réalisées aux entrées est, ouest et sud du bourg de Juvigny, notamment dernièrement dans le lotissement communal. Celui-ci est aujourd'hui rempli.

Nombre de logements commencés sur la période 1990-2007



Le parc immobilier de Juvigny-le-Tertre se caractérise par un parc locatif relativement développé, avec notamment de nombreux logements HLM.

On relève la présence de nombreux logements vacants, et ce malgré les opérations de réhabilitations soutenues à l'échelle intercommunale.

Le bâti hétérogène, relativement hétérogène de par ses époques de construction, est tout de même marqué par le poids de la Reconstruction dans le bourg.

L'activité à la construction a connu ces derniers temps un certain regain d'intérêt, avec plusieurs constructions qui se sont réalisées récemment à l'entrée est du bourg.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3- Etat initial de l'environnement

3.1 Le cadre physique

Juvigny-le-Tertre est une commune bocagère et assez vallonnée du Sud Manche, dont la géologie a façonné le paysage.

3.1.1 Géologie

La commune de Juvigny-le-Tertre est localisée dans le Massif Armoricain. Elle est marquée par la présence de roches plutoniques dans sa partie Sud. Ces roches appartiennent à l'extrémité orientale du massif granitique d'Avranches qui correspond plus précisément à un « granodiorite à biotite et cordiérite ». L'aspect du « granodiorite » à l'œil nu est une roche grise ou plus précisément blanc grisâtre mouchetée de noir. Mais cette roche n'affleure pas véritablement sur Juvigny-le-Tertre. En effet, au fil du temps et à cause de l'érosion, ce massif granitique a été altéré pour laisser place dans sa partie superficielle à des arènes granitiques. Ces « arènes sur granodiorite à biotite et cordiérite » sont représentées par des boules de granites dures et des sables grossiers, argileux.

L'intrusion de ces roches granitiques dans la croûte terrestre (vers 550 millions d'années) a provoqué le métamorphisme des roches encaissantes déposées antérieurement, à savoir des roches sédimentaires d'âge Briovérien supérieur (environ 640 à 550 Ma) composées d'alternances de schistes et de grès. Ainsi les roches situées autour des granites se sont transformées sous l'action conjuguée de la pression et de la température et ont formé des auréoles de métamorphisme, l'intensité du métamorphisme diminuant en s'éloignant des roches intrusives. Sur Juvigny-le-Tertre, la partie Nord de la commune est donc représentée par une auréole de cornéennes (roche très dure et résistante, dépourvue de débit schisteux) au contact du granite.

Plus récemment des formations superficielles se sont mises en place. Il s'agit d'une part de formations de versant et d'autre part de formations fluviatiles.

Les formations de versant correspondent à des dépôts de blocs et blocaille, plus ou moins emballés dans un limon sableux et argileux ocre à rouge, qui se sont formés lors des périodes de dégel au cours des glaciations quaternaires. Sur Juvigny-le-Tertre, on trouve ces dépôts sur le versant très escarpé de la partie Sud de la commune.

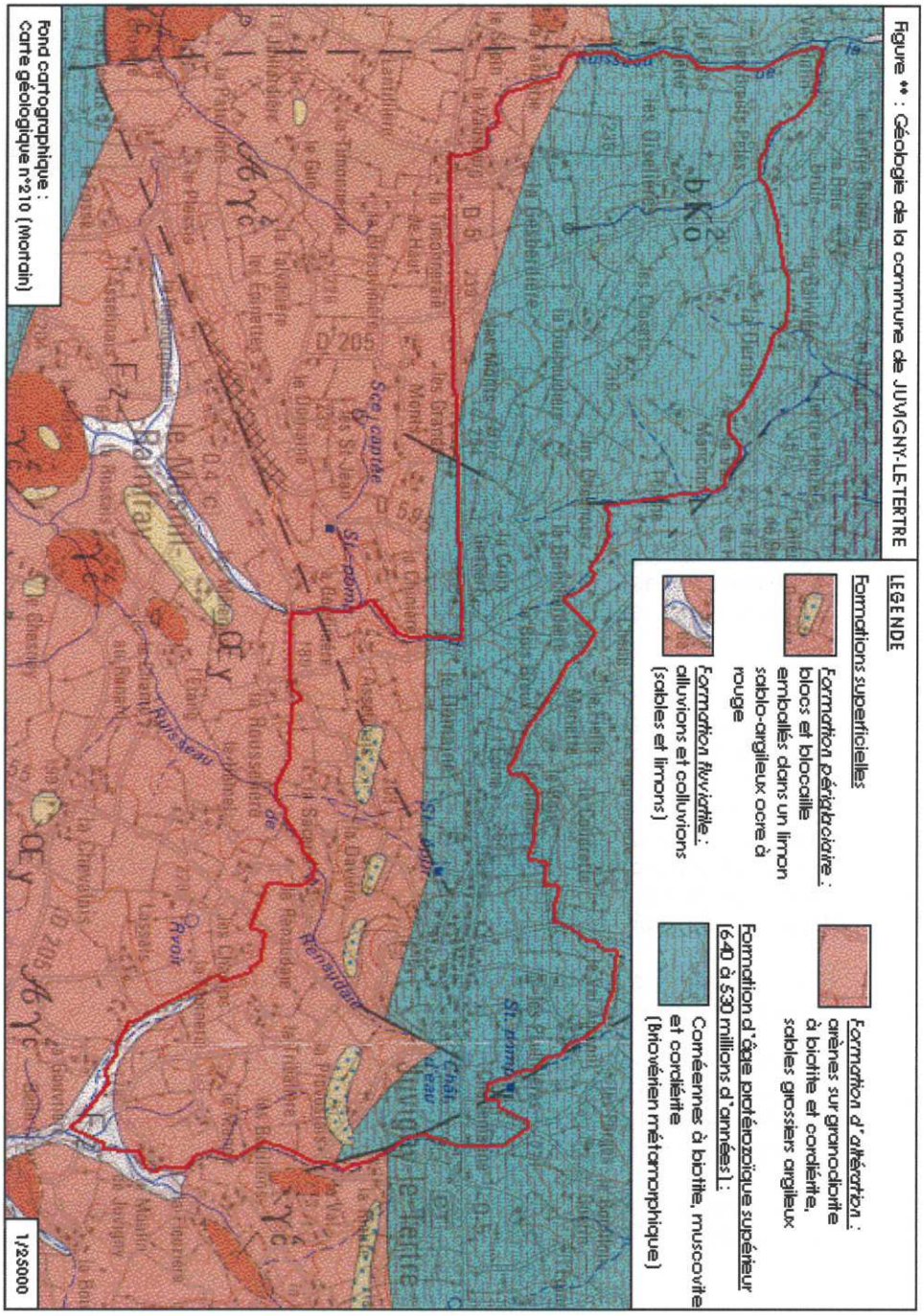
Les formations fluviatiles correspondent aux alluvions qui se sont déposés dans les fonds de vallée et qui sont généralement représentés par des sables et des limons.

3.1.2 Topographie

La géologie a façonné la topographie et donc le paysage de Juvigny-le-Tertre. En effet, les reliefs correspondent aux roches les plus résistantes à l'érosion (cornéennes) et les vallées ont été creusées dans les roches les moins résistantes à l'érosion (arènes granitiques).

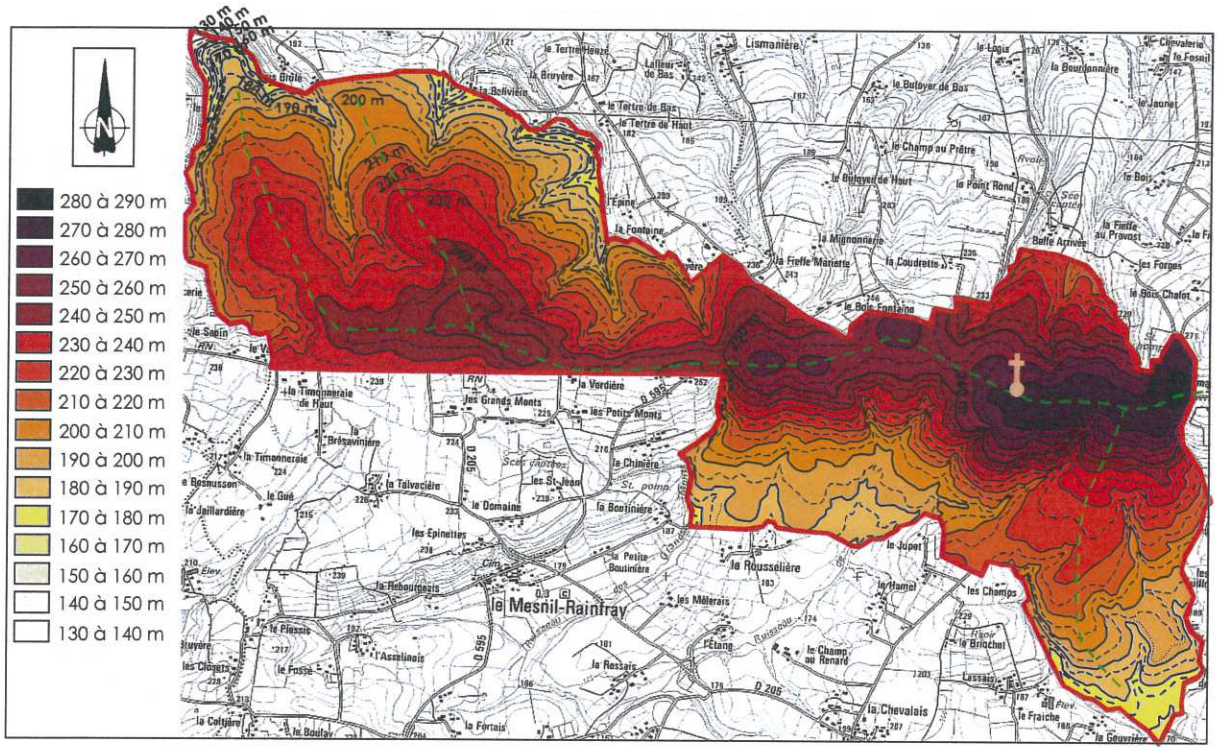
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Carte géologique de Juvigny-le-Tertre



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Carte topographique de la commune de Juvigny-le-Tertre



Juvigny-le-Tertre montre un paysage assez vallonné. Il se caractérise par la présence d'un plateau central orienté Est-Ouest à partir duquel partent deux versants aux pentes moyennes et parfois fortes. Un premier versant est situé sur le côté Nord-Ouest du plateau. Le second versant, localisé dans la partie Sud-Est de la commune, montre un relief très escarpé.
A noter que la RD.5, qui traverse le territoire d'Est en Ouest, suit globalement la ligne de crête de ce plateau. Le bourg s'est développé à l'intersection de cet axe avec la RD.55, sur le secteur le plus haut de la commune.
Les altitudes vont de 280 m à l'extrémité Est, à 130 m dans la partie avale du ruisseau de la Gesberdière, à l'extrémité Nord-Ouest de la commune.
Les pentes sont moyennes sur les plateaux et en fond de vallées (environ 2 à 5 %), et moyennes à fortes sur les versants (5 à 10 %). Elles deviennent très fortes sur les versants escarpés au Sud du bourg et dans la vallée du ruisseau de la Gesberdière avec environ 20 % (présence de roches résistantes à l'érosion comme la cornéenne).

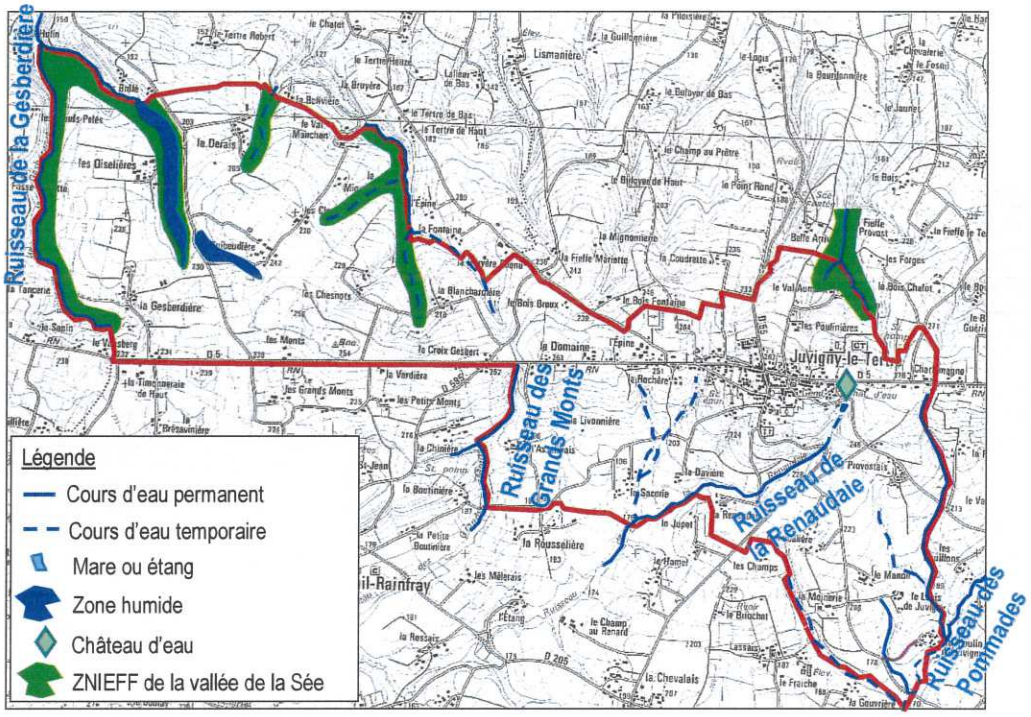
3.1.3 Hydrographie

De nombreux ruisseaux prennent leur source sur Juvigny-le-Tertre. Le plateau qui occupe la partie médiane de la commune délimite deux bassins versants principaux :

- *au Nord, le bassin versant de la Sée :* Tous les ruisseaux prenant leur source sur le flanc Nord du plateau, se dirigent vers la rivière de la Sée. Le principal cours d'eau du versant Nord du territoire communal est le ruisseau de la Gesberdière qui coule en limite communale Nord-Ouest.
- *au Sud, le bassin versant de la Sélune :* Trois cours d'eau prennent naissance sur le flanc Sud du plateau. Le ruisseau des Grands Monts et le ruisseau de la Renaudaie (source au Sud-Est du bourg) se rejoignent pour alimenter la rivière de l'Argonce. A l'extrémité Sud-Est, plusieurs sources vont donner naissance à la rivière de la Geuche. Ces deux rivières (Argonce et Geuche) sont des affluents de la Sélune.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Carte hydrologique de la commune de Juvigny-le-Tertre



3.1.3.1 *Qualité des cours d'eau*

La commune appartient au versant de la Sélune. Elle est traversé par les cours d'eau suivants : L'Argonce, La Gesberdière, la Gueuche, Le Mesnil Adelée.

L'Argonce est un cours d'eau non domanial, dont la police revient à la D.D.A.F. Il est répertorié dans la carte des objectifs de qualité objectif 1B (bonne) ; il est classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

La Gesberdière, La Gueuche et Le Mesnil Adelée sont également des cours d'eau non domaniaux, dont la police revient à la D.D.A.F. Ils sont répertoriés dans la carte des objectifs de qualité objectif 1A (très bonne) ; ils relèvent de la première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Les objectifs de qualité (1A et 1B) permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.1.3.2 S.D.A.G.E Seine Normandie et S.A.G.E Sélune

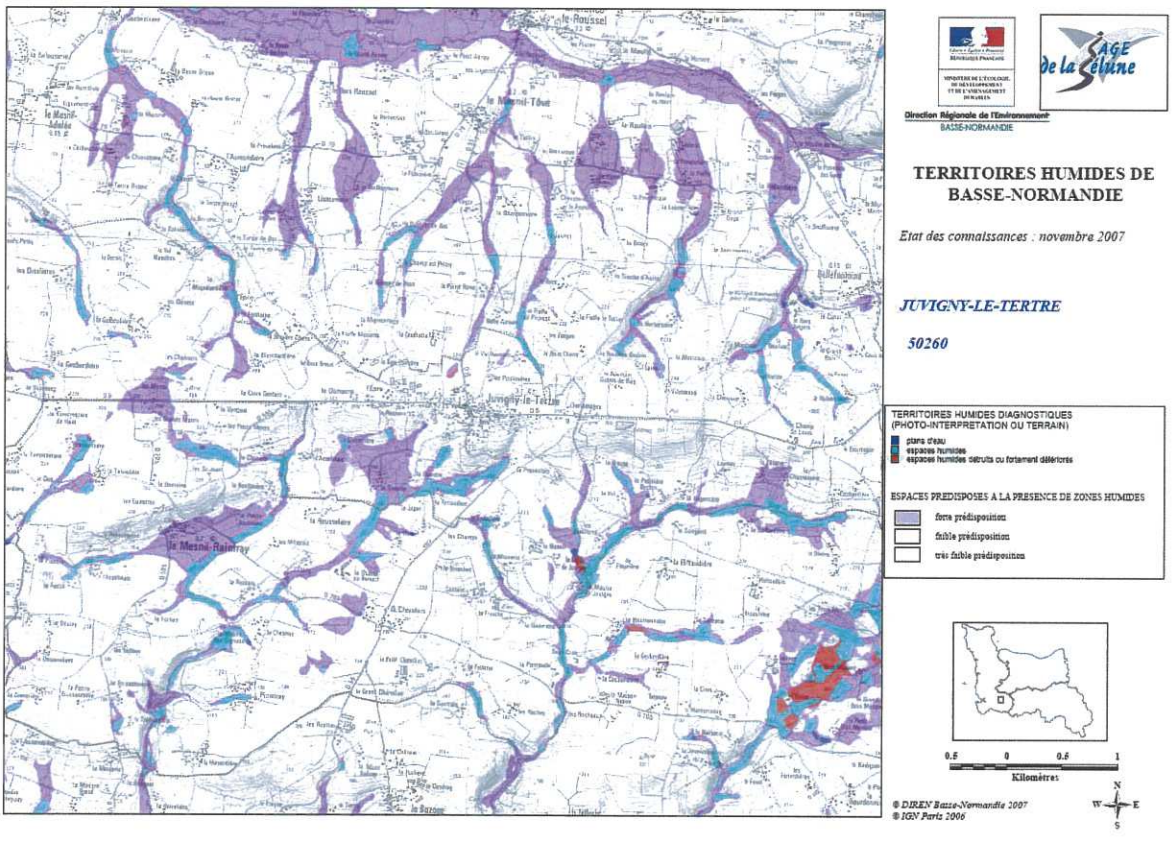
La commune de Juvigny-le-Tertre relève du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie, dont le nouveau plan d'actions (2010-2015) vient d'être adopté. A une échelle plus locale, le territoire communal fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 20 décembre 2007.

Il convient de rappeler que le P.L.U. doit être compatible avec ces documents qui définissent des orientations pour une gestion intégrée de l'eau, afin de gérer au mieux la cohabitation entre usages de l'eau (eau potable, loisirs…), activités économiques et patrimoine naturel.

La structure porteuse du S.A.G.E avait identifié 4 principaux enjeux :
- la qualité de la ressource : dépollution, alimentation en eau potable
- la quantité de la ressource : soutien d'étiage, inondation
- le milieu naturel : restauration et entretien des rivières, libre-circulation des poissons migrateurs, préservation des zones humides et du bocage
- le devenir des ouvrages hydroélectriques

Le SAGE Sélune s'articule sur une dizaine d'objectifs principaux, avec entres et autres et s'appliquant notamment à Juvigny le Tertre :
- → le maintien et la reconstitution du maillage bocager à fonction de rétention,
- → l'interdiction de nouveau plan d'eau en amont de la prise d'eau de Milly compte tenu de la fragilité de la ressource,
- → la préservation des zones humides.

Concernant ces dernières, la DIREN a établie une cartographie qui constitue un inventaire relativement fiable.

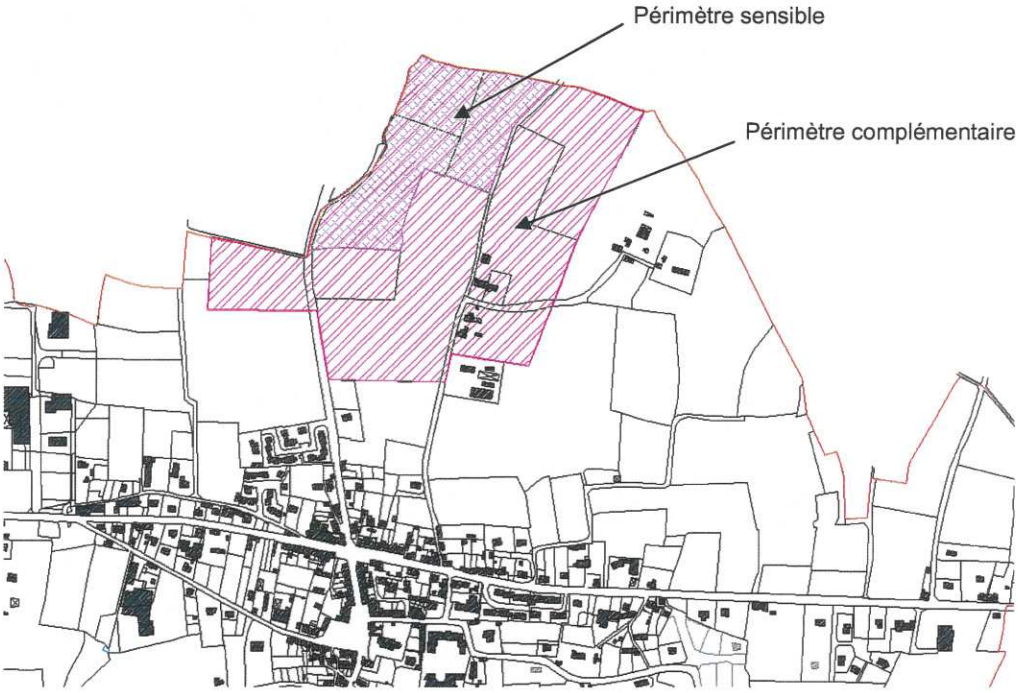


Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.1.3.3 *Protection des eaux potables*

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Juvigny-le-Tertre à partir de la station du Morinais ; une partie de la commune est également alimentée par un achat d'eau au syndicat de Saint-Hilaire-du-Harcouët, au niveau de la station dite de la Chinière.

Une partie du territoire de la commune est concerné par le périmètre de protection du captage d'eau du Mesnil Tôve nommé le « Point Rond » (cf. annexes : arrêté préfectoral du 18 février 2000 modifié).
Le périmètre rapproché sensible concerne les parcelles de la section ZE n°30, 31 et 32.
Le périmètre rapproché complémentaire concerne les parcelles n°20, 28, 29, 165, 166, 186 et 187.



Il est à noter la suppression du captage « Charlemagne » situé sur la parcelle cadastrée section ZH n°52.

3.1.4 Risques

3.1.4.1 *Zone vulnérable et zone en excédent structurel*

La commune fait partie du périmètre « zone vulnérable » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place.
Ce programme vise plus particulièrement à maîtriser les fertilisations et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage.

De plus, bien que le canton de Juvigny-le-Tertre ne soit plus classé en « Zone d'excédent structurel » depuis 2007, il est préférable de prendre en considération les difficultés d'épandage d'origine agricole sur l'ensemble du territoire cantonal.

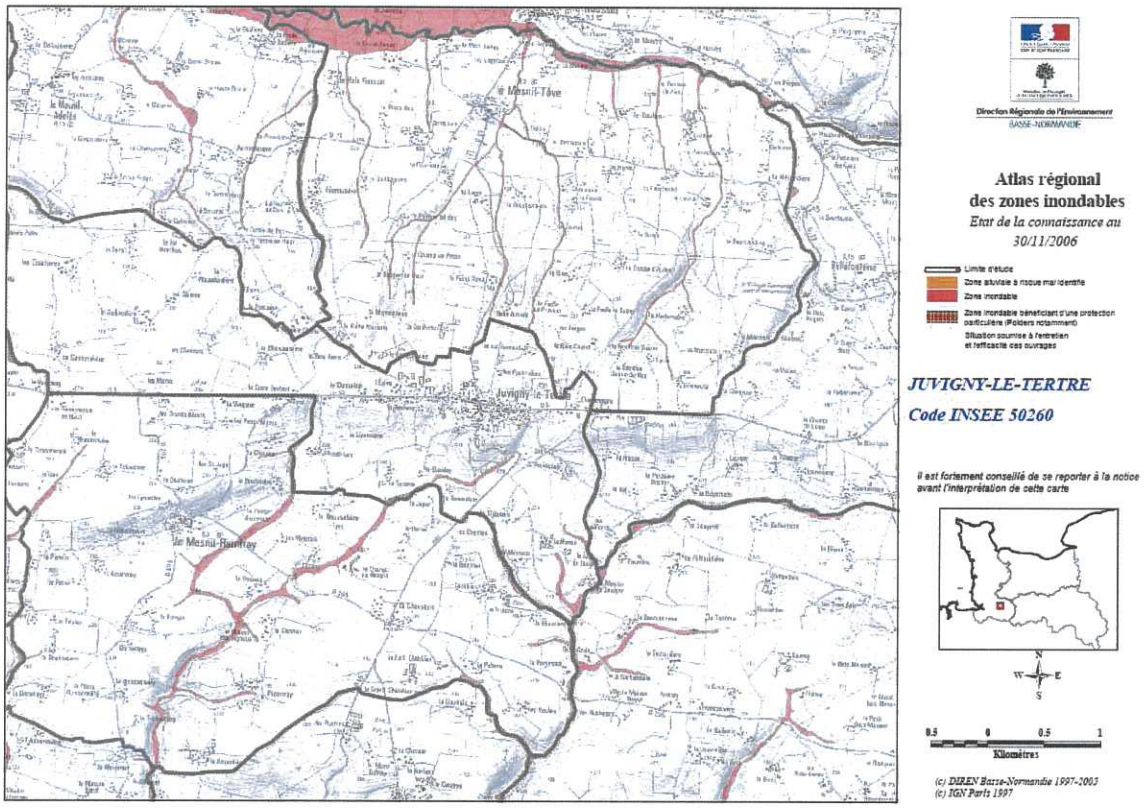
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.1.4.2 *Zone sensible Eaux résiduaires Urbaines*

La commune est classée zone sensible dans le cadre de la Directive européenne relative au traitement des eaux urbaines résiduaires.
Les collectivités ont l'obligation d'avoir un système de collecte des déchets et de traitement des eaux usées conformes aux normes européennes. La Directive vise à préserver la qualité des cours d'eau et limiter le phénomène d'eutrophisation, par un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore présents dans les rejets.
La commune, représentant moins de 2000 équivalent habitant, a l'obligation de traiter les matières carbonées et les matières en suspension.

3.1.4.3 *Inondations*

Au regard de l'atlas des zones inondables de la DIREN de Basse-Normandie (données de novembre 2006), le territoire communal est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, notamment aux abords des ruisseaux des Pommades, de la Renaudaie.
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.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.1.4.4 Remontées de nappe

A l'occasion de l'événement du printemps 2001, une cartographie du phénomène a été établie par les services de la DIREN.
Bien que la nappe ait été proche de la surface du sol, il n'a pas été constaté de débordement de nappe.

La cartographie mise à jour en fonction des connaissances, montre des risques plus élevés sur la partie sud du territoire communal. Ils se situent néanmoins à l'extérieur des zones d'habitation, à l'exception du hameau de la Blanchardière et aux franges de la Sacerie ainsi que du Moulin de Juvigny.

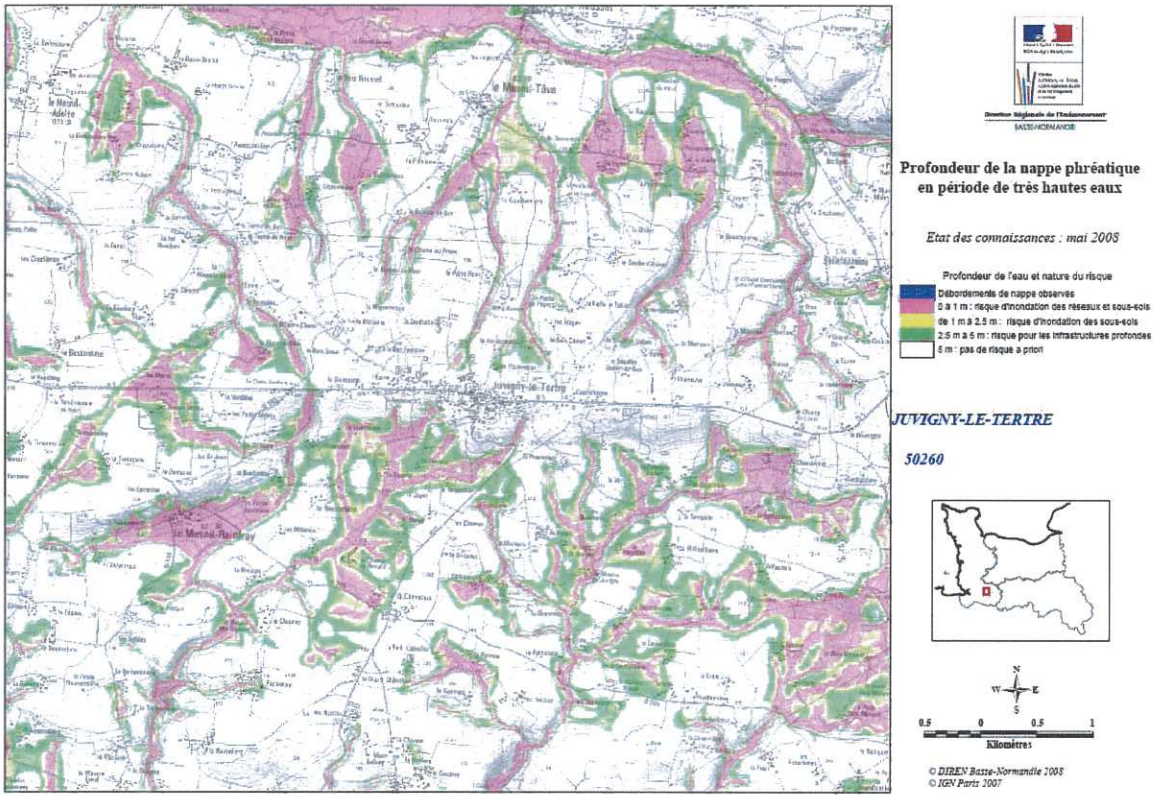
On trouve ainsi sur le territoire :

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux voire parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.

- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.

- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains…). Malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.

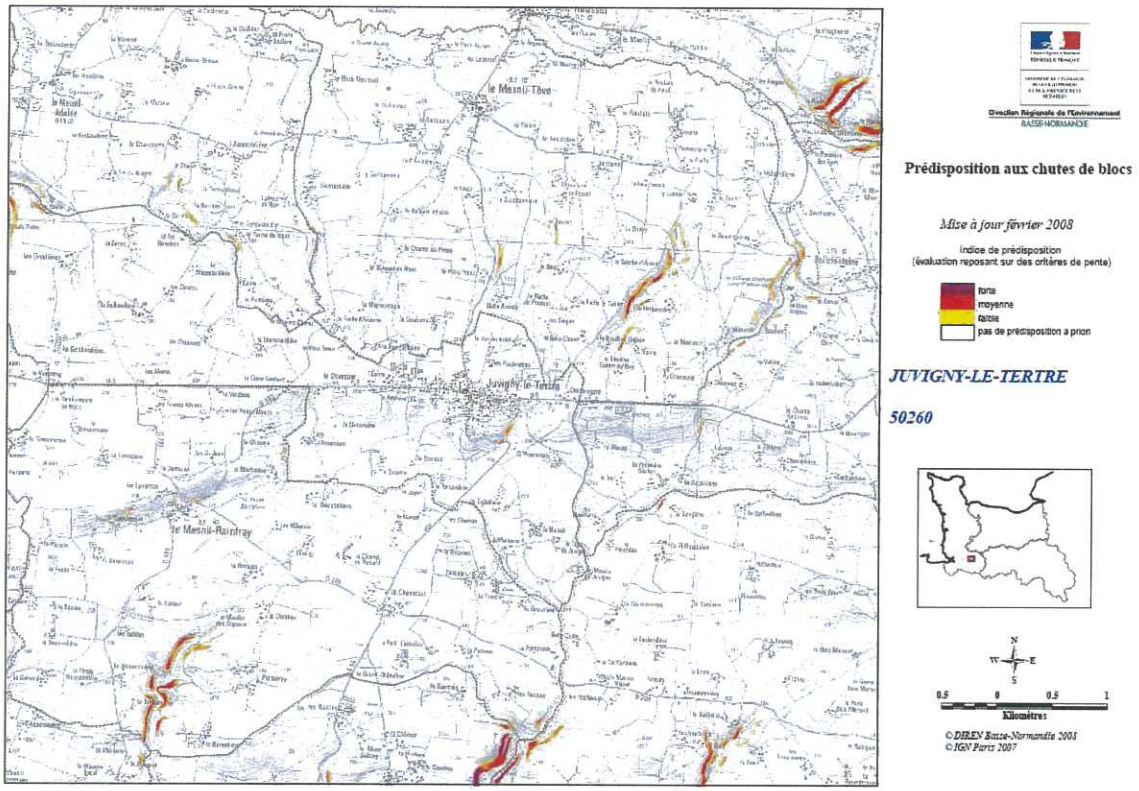
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.1.4.5 *Chutes de blocs*

La DIREN a établi une cartographie des secteurs présentant une prédisposition aux chutes de blocs rocheux. Des secteurs de ce type ont été répertoriés sur la commune de Juvigny-le-Terte, notamment au Sud-Est du bourg ainsi qu'à l'extrémité Ouest du territoire. Il s'agit de secteurs relativement pentus et escarpés pour lesquels on évitera un développement de l'urbanisation.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.2 Paysage et patrimoine

3.2.1 Patrimoine naturel répertorié

Le territoire de Juvigny-le-Tertre est concerné par la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) (cf. annexe, données DIREN).

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.
Le Plan Local d'Urbanisme devra néanmoins contribuer à préserver, voir à améliorer la qualité de ce patrimoine naturel.

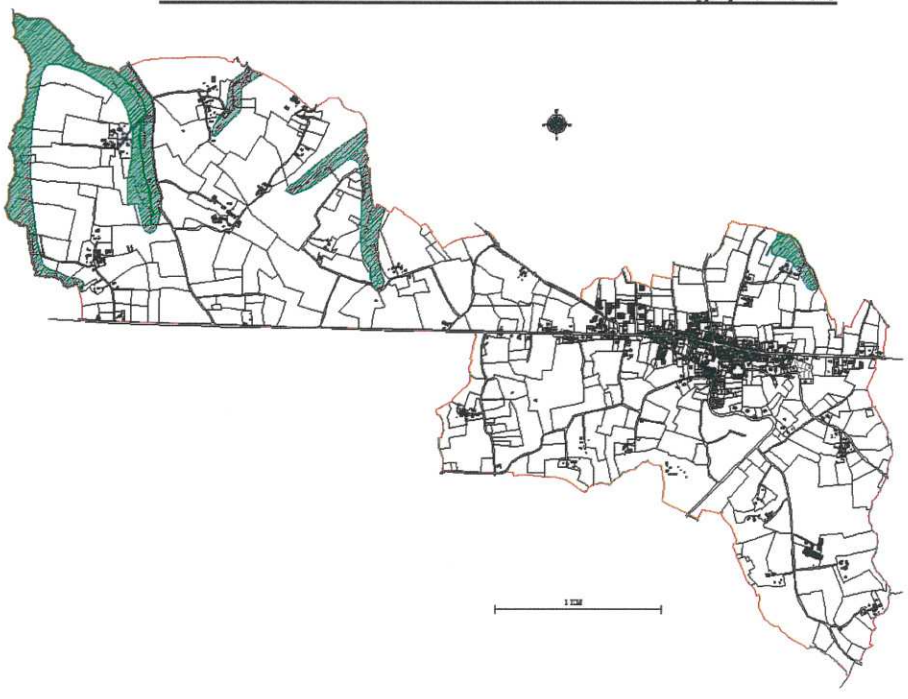
3.2.1.1 ZNIEFF de type 1 : la Sée et ses principaux affluents-frayères

Le type des ZNIEFF 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.

3.2.1.2 ZNIEFF de type 2 : Bassin de la Sée

Le type 2 des ZNIEFF 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.

Localisation des ZNIEFF sur la commune de Juvigny-le-Tertre



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

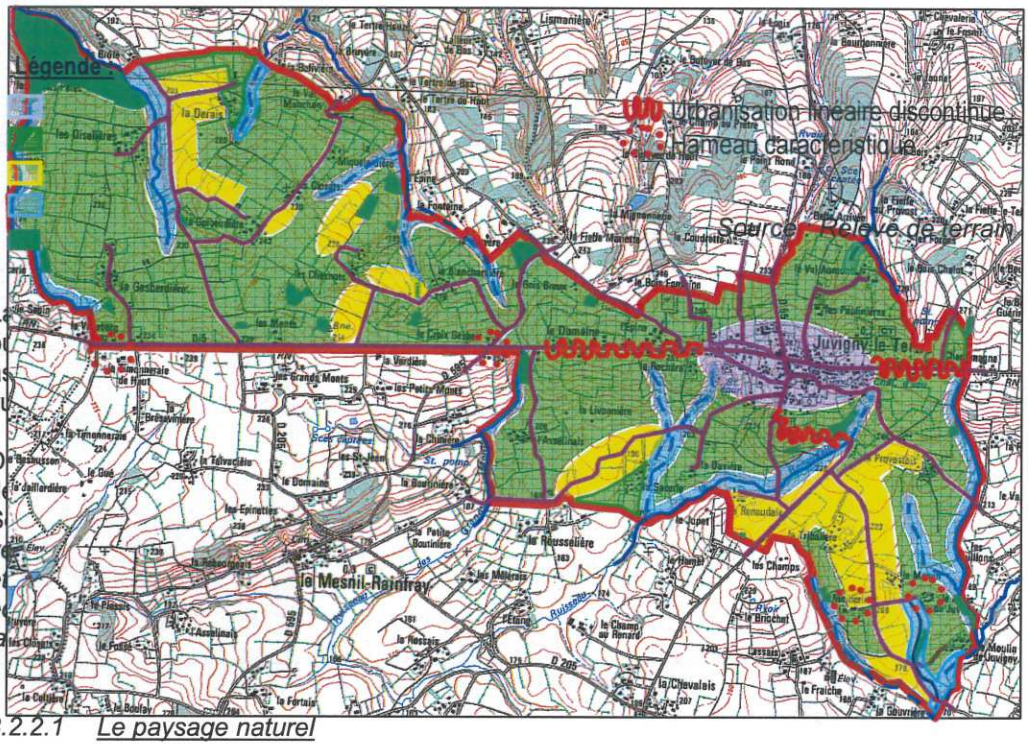
3.2.2 Analyse paysagère

La loi relative à la protection et à la mise en valeurs des paysages (du 8/01/1993) a réaffirmé la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.
Son 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 incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages remarquables par leur intérêt paysager. Elle permet également de protéger des éléments structurants de nos paysages de tous les jours : on parle alors de « paysages identitaires » d'un territoire.

Une étude a été menée pour définir les grandes unités paysagères, leurs particularités et leurs éléments constitutifs. Il s'agissait d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire à la détermination de prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur certaines zones.

Différentes unités paysagères ont pu être distinguées, se répartissant entre paysage urbain (le bourg, les hameaux) et paysage naturel (bocage de moyennes à grandes mailles, cultures, fonds de vallée, bois).

Entités paysagères présentes sur le territoire communal



3.2.2.1 Le paysage naturel

Le paysage naturel est marqué par un relief accidenté. Il se retrouve dans l'origine du nom de la commune. En effet, le « tertre » peut être traduit du latin comme une petite éminence isolée à sommet aplati. Le haut plateau domine la campagne environnante. Le bourg et son église installés sur le plateau sont perceptibles en amont des versants, notamment depuis la RD 55.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

On constate que les paysages les plus plats laissent place aux champs cultivés et aux prairies de bonne qualité ; les paysages vallonnés sont quant à eux souvent garnis par des bois, taillis de châtaigniers, chênes ou bouleaux.

Les espaces bocagers à mailles serrées

La topographie accidentée au plus proche du bourg présente une image d'espace bocager à mailles relativement serrées. Les dénivellations peu propices au développement de cultures bénéficient plus facilement à la pratique de l'élevage.



Le parcellaire réduit est délimité par des haies de plus ou moins bonne qualité.

Les espaces bocagers à mailles lâches

La traversé du territoire communal le long de la route départementale RD 5, suivant globalement la ligne de crête, offre de nombreux points de vue sur un paysage ouvert que ce soit sur le versant nord ou le versant sud.
L'aspect bocager est marqué alors par un maillage plus lâche. Le paysage vallonné est entrecoupé de haies arborées ou arbustives plus ou moins continues.



Les haies

Les haies sont en général de moyenne qualité. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le châtaigner, le chêne pédonculé, l'orme, le saule, le noisetier, l'aubépine, le prunellier et l'églantier.
Aussi, certaines haies mériteraient-elles d'être protégées, en particulier celles à base de châtaignier à l'impact paysager fort ou celles en rupture de pente (rôle hydraulique).



Les espaces de cultures

Les espaces de cultures se sont développés plus particulièrement au nord-ouest ainsi qu'au sud-est du territoire.
Ils sont situés sur des secteurs où les pentes sont les plus faibles. Le relief permet ainsi ne meilleure capture des eaux nécessaires.
Les parcelles en culture sont généralement de plus grande taille que les parcelles en herbe. Elles sont souvent également bordées de haies de hauts jets.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Les espaces arborés de fond de vallée



Le territoire, emprunté par de plusieurs cours d'eau et possédant différents points d'eau (sources, puits), présente de nombreuses zones plus ou moins humides.
Ces prairies humides sont pour la quasi-totalité répertoriées comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).
Ils disposent d'espèces floristiques et faunistiques riches en terme de biodiversité.

Les espaces boisés



La commune de Juvigny-le-Tertre compte quelques espaces boisés, notamment dans la vallée escarpée du ruisseau de La Gesberdière au nord-ouest du territoire, et prolongeant des bois de communes avoisinantes.

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères.

Aussi est-il souhaitable de protéger la plupart des bois et bosquets de la commune.

Les vergers



On trouve encore sur Juvigny quelques vergers. De plus en plus rares, ils sont localisés à proximité du bâti traditionnel.
Il s'agit de vergers hautes-tiges qui sont le plus souvent en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied qui sont rarement renouvelés.
Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

3.2.2.2 Le paysage urbain

Le bâti de la commune de Juvigny-le-Tertre se trouve réparti entre le bourg, qui concentre l'essentiel de l'urbanisation, et quelques hameaux à vocation encore essentiellement agricole.

3.2.2.3 Le bourg

Le bourg de Juvigny-le-Tertre s'est développé sur le plateau principal de la commune à l'intersection des routes départementales RD 5 et RD 55.

Initialement relativement concentrique, l'urbanisation s'est peu à peu réalisée de façon linéaire le long de la RD 5 qui présente une configuration rectiligne.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



Le cœur du bourg est marqué par le bâti de la Reconstruction, dense et prédominant. Un important incendie a en effet détruit le bourg en 1994.
Le bâti est ici relativement homogène : il est implanté de façon rectiligne en bordure des axes ; les immeubles sont généralement accolés, de type rez-de-chaussée plus un niveau, surmontés de combles ; les toitures sont le plus souvent en ardoise, à double pentes, excepté les constructions marquant des angles de rues.
Les enduits grisâtres ou leur façonnement en pierre de granit, conjugué à la minéralité du bourg, lui confère un aspect relativement austère.
Quelques essais de teintes, parfois trop criardes, viennent rompre la monotonie du gris des façades et du blanc des menuiseries.





Aussi, trouve-t-on peu de maisons anciennes dans le bourg de Juvigny.
Seules subsistent quelques constructions sur les routes de St Hilaire, de la Sasserie, du 6 Juin, des Ecoles, de Mortain, d'Avanches, et proche de l'église



Les constructions des années 70-80, se sont localisées le long des axes avec une densité plus lâche, hormis les programmes locatifs, et une architecture plus disparate.
L'étirement linéaire du bourg le long de la RD.5 a été entretenu par des implantations pavillonnaires laissant des dents creuses ici et là.
A noter que ces constructions intègrent souvent



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

des jardins potagers, de tailles assez conséquentes, conférant un aspect rural à l'espace urbanisé.
Seules des opérations d'aménagement ont contribuées à étoffer le bourg de part et d'autre de la RD.5, et notamment la zone d'activité, le collège, le gymnase, différents programmes HLM.

Les constructions les plus récentes se sont implantées plus ou moins à l'écart du cœur de bourg :

- à l'entrée ouest du bourg (aux abords de la RD 5)
- à l'entrée sud-ouest (rue de la Sacerie)
- dans ou proche du lotissement communal, à l'est du bourg.

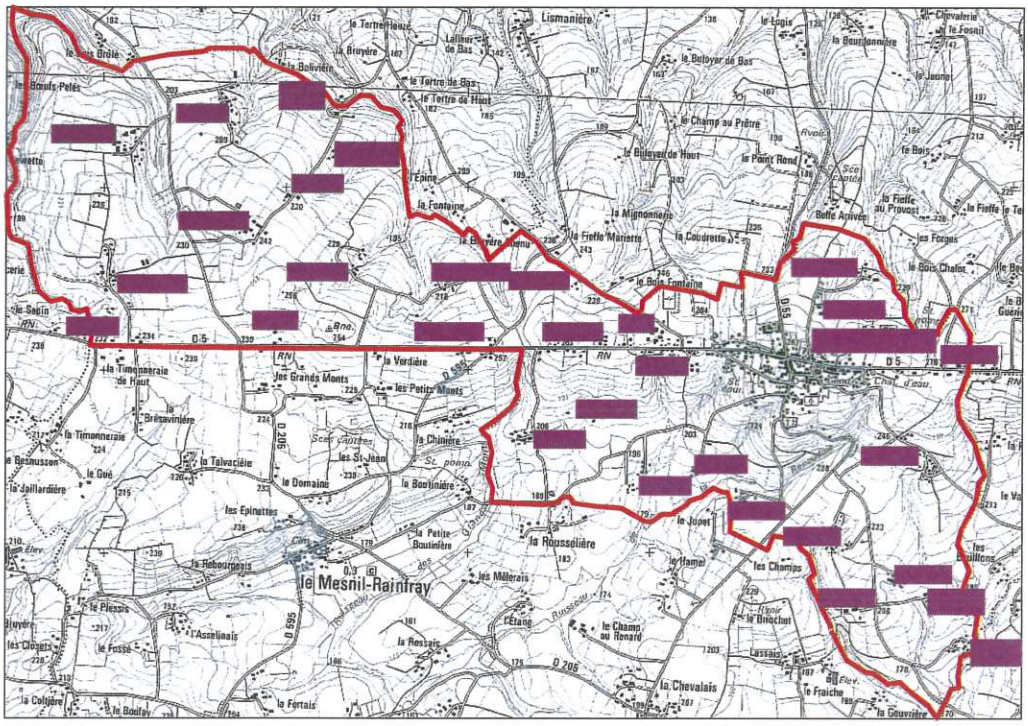


Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.2.4 *Les hameaux*

La commune de Juvigny-le-Tertre rassemble une vingtaine de hameaux, dans l'ensemble assez peu structurés. Bon nombre d'entre eux incluent encore un siège d'exploitation agricole.

Localisation des hameaux de Juvigny-le-Tertre



Les constructions récentes y sont plutôt rares, en dehors de quelques habitations aux abords de la RD 55 au sud du bourg et en direction de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

La composition du bâti ancien est liée à l'utilisation des matériaux disponibles sur place ou à proximité. Il est donc notamment composé de schistes. Le granite est souvent utilisé pour rehausser l'architecture : chaînes d'angles, encadrement d'ouvertures, souches,... On relève également quelques habillages en brique. La masse a été également employée, originellement pour des annexes.
Les volumes sont simples ; la plupart des constructions ne s'élèvent qu'à un rez-de-chaussée plus combles.
Les toitures ont généralement deux pentes. Bon nombre d'entre-elles sont aujourd'hui en tôle.
Seules les constructions les plus riches et quelques rares maisons bourgeoises datant du 19e, à l'instar du presbytère transformé en mairie, présentent un niveau de facture supérieur.
On dénote beaucoup de bâtiments en mauvais état et vacants.

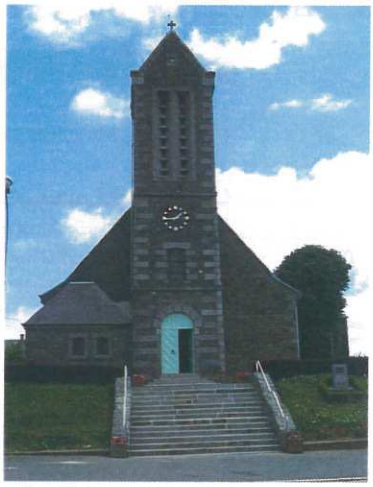


Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.3 Les éléments patrimoniaux

3.2.3.1 *Les sites archéologiques*

L'église paroissiale de Juvigny-le-Tertre est répertoriée par le ministère de la culture comme site archéologique majeur ainsi que son cimetière dans lequel des sépultures du haut moyen âge ont été découvertes. Compte tenu de l'intérêt de ce patrimoine, la commune est susceptible de faire prochainement l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique autour de ce site.



3.2.3.2 *Autres éléments patrimoniaux d'intérêts*

La présence importante de l'eau sur le territoire transparaît aux travers d'anciens puits plus ou moins biens conservés ici et là dans le bourg.

La commune a également remis en état un ancien lavoir, à l'entrée sur du bourg.







Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4- Aménagement de l'espace

4.1 Organisation et fonctionnement

4.1.1 Espaces publics

Contrastant avec le paysage verdoyant, le bourg affiche un visage très minéral avec peu de plantations et d'espaces verts, un bâti ancien en pierre (schistes et granites) et de nombreux bâtiments datant de la Reconstruction. Le secteur reste en effet marqué par les combats de l'été 1944.


La Place de l'Eglise

La place de l'église, principal espace public de la commune, et essentiellement conçue pour le stationnement, vient d'être réaménagée dans le cadre notamment du Contrat de Pôle Intercommunal.

Quelques aménagements paysagers ont également été réalisés sur la commune permettant l'amélioration du cadre de vie des habitants (parc de la mairie, parking du cimetière…). Néanmoins, ces espaces publics, disséminés sur plusieurs sites confinés, sont peu reliés entre eux.
Un travail d'amélioration des liaisons piétonnes, ainsi que de création ou de valorisation d'espaces publics reste à poursuivre.


Parking du cimetière


Parc de la Mairie


La place contiguë à l'église


La placette située rue du centre

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4.1.2 Entrées de bourg



Les entrées de bourg principales s'effectuent via les routes départementales RD 5 et RD 55.

Les entrées nord et sud (RD 55) laissent deviner un bourg implanté en sommet de côte bien intégré dans un paysage bocager verdoyant.

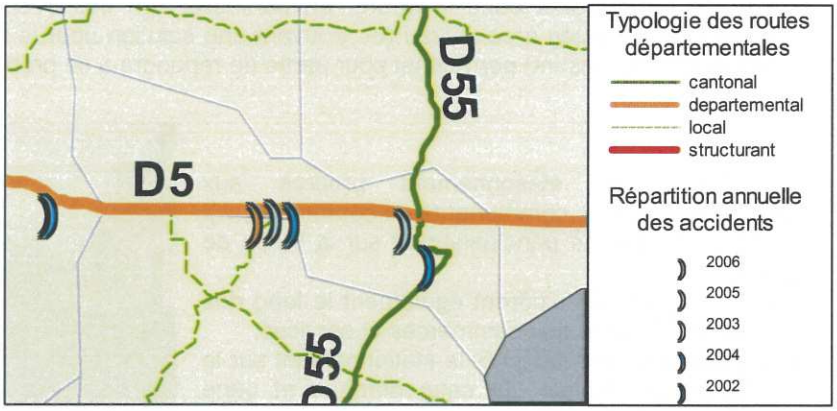
Les entrées ouest et est (RD 5) sont quant à elles moins marquées. L'axe routier en ligne de crête est rectiligne et aucun élément naturel ou artificiel n'incite les véhicules à ralentir.
L'urbanisation est marquée par une succession d'habitations et d'entreprises, avec quelques « dents creuses ». Elle s'étend sur plus de 2 kilomètres en intégrant le hameau de Charlemagne.
Il convient aujourd'hui de stopper cet étalement urbain.

4.1.3 Circulation et stationnement

La commune de Juvigny-le-Tertre est traversée par la RD 5, axe reliant Avranches et Mortain, qui fait partie du réseau classé d'intérêt départemental de la Manche (trafic moyen d'environ 2000 véhicules par jour en 2004).
La commune est également traversée en son centre par la RD 55, route classée d'intérêt cantonal.

Les RD 205 et RD 595 (routes d'intérêt local) ont leur débouché sur la RD 5 à l'ouest de la commune.
Plusieurs accidents ont eu lieu au croisement entre la RD 5 et la RD 595, au lieu-dit la Croix Gesbert. Il conviendra de ne pas conforter l'urbanisation à ce niveau.

Localisation des accidents entre 2002 et 2006



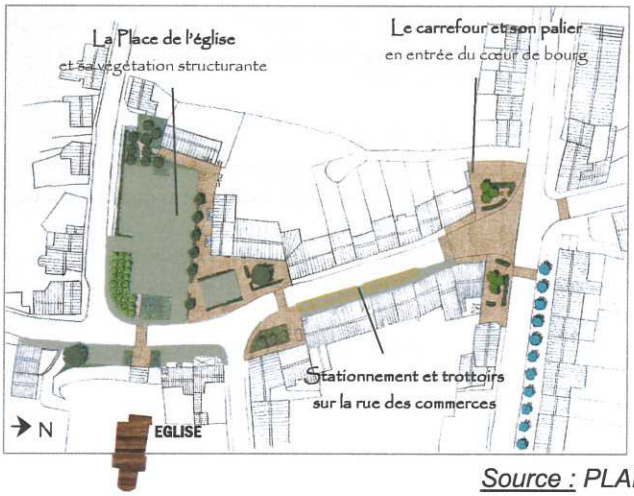
Source : Conseil Général de la Manche

L'intersection RD 5 et RD 55, carrefour central du territoire, présente également des risques accidentogènes. Il y a peu de visibilité pour les usagers en provenance du Mesnil-Tôve. De plus, l'arrivée parfois rapide des véhicules circulant sur la RD 5 peut entraîner des conflits entre les différents usagers de cet espace (véhicules et piétons).

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Un projet d'aménagement d'un rond-point dans le carrefour central pour limiter la vitesse a été émis dans le cadre du Contrat de Pôle Intercommunal.

Esquisse de projet



Source : PLANIS – 2005

La sécurité des différents usagers pourrait être renforcée, dans le bourg, par un aménagement plus urbain modifiant la perception d'une voirie large et minérale :

- Identification des entrées de bourgs
- Sécurisation et prolongement des liaisons piétonnes existantes
- Aménagement des principaux carrefours et dégagement de la visibilité
- Plantations, intégration paysagère de bâtiments
- Réorganisation du stationnement
- Amélioration de l'éclairage public
- …

Il convient d'indiquer par ailleurs l'étroitesse de certains axes et le manque de visibilité au niveau de croisements dans le bourg, en particulier rue des écoles. La suppression d'anciens préfabriqués à ce niveau (en trouvant une solution pour le fonctionnement des associations les utilisant) permettrait pour partie de répondre à ce problème.

En dehors du stationnement propres aux équipements (école, communauté de communes,…), ce dernier s'effectue principalement sur la Place de l'église.
D'autres possibilités s'offrent également le long des RD 5 et RD 55, face aux commerces et services.
A la différence avec la RD 5, le stationnement sur la RD 55 prend emprise sur cette dernière et gêne quelque peu la circulation.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4.2 Equipements et services

La commune de Juvigny-le-Tertre, chef lieu de Canton, regroupe plusieurs équipements de dimension communale et intercommunale.
La situation de ces derniers, résultant notamment du contexte démographique, peut apparaître comme relativement fragile. De nombreux efforts sont réalisés, à l'échelle communale et intercommunale pour maintenir et conforter l'offre de services sur le territoire.

4.2.1 Equipements publics

Les équipements publics se trouvent regroupés autour de 2 principaux pôles :

- dans le centre-bourg, à l'est de l'église : mairie, siège de la Communauté, écoles, CLSH, pôle enfance,
- au nord-ouest du bourg : collège, salle omnisports, terrain de football,terrain de tennis.

Il convient d'indiquer qu'un renforcement des liaisons douces pourrait être recherché dans le but de sécuriser le cheminement des piétons ou cycles entre ces 2 pôles, au tout du moins du cœur de bourg vers le collège.





A noter que la brigade de gendarmerie ne devrait pas être maintenue sur Juvigny. Les logements pourraient être récupérés et transformer en logements locatifs.

4.2.2 Equipements scolaires

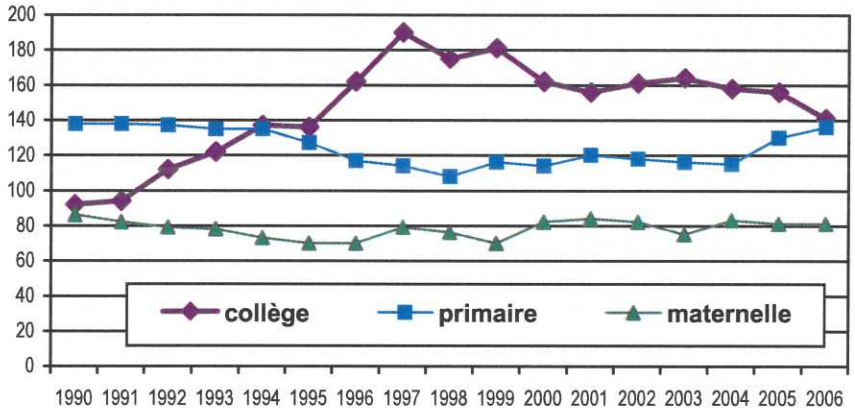
Les élus de la Communauté de Communes ont fait le choix de concentrer les équipements scolaires sur Juvigny à la fin des années 1990.
Après avoir eu tendance à diminuer, les effectifs du premier degré sont plutôt à la hausse ces dernières années.




Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Depuis 1997, les collèges de Juvigny-le-Tertre et de Saint-Pois ont fusionné. La baisse des effectifs est plus marquée dans le temps mais ralentit depuis 2000. Aujourd'hui, l'avenir du collège de Juvigny-le-Tertre est incertain.

Evolution des effectifs scolarisés des écoles de Juvigny-le-Tertre depuis 1990



Source : Inspection Académique de la Manche, 2007

4.2.3 Vie associative et socioculturelle

Il est à relever la présence de l'association Juv'anim. Créée en juillet 1997, à l'initiative du District du Tertre, cet Office Cantonal Sportif, Culturel, Socio-éducatif (loi 1901) a pour but, en liaison avec la Communauté de Communes, de soutenir, d'encourager et de susciter toute initiative tendant à développer la pratique des activités artistiques, culturelles, socio-éducative, sociales et sportives dans le canton de Juvigny-le-Tertre.

Aussi, cette structure particulièrement dynamique, gère notamment le C.L.S.H., récemment étendu, et la garderie-périscolaire.

4.2.4 Services d'ordre sanitaire et social

Un pôle enfance vient d'être mis en œuvre. Il regroupe C.L.S.H., halte-garderie, crèche, R.A.M. ,...
Un projet de visio-guichet, en partenariat avec le Conseil Général, pourrait venir compléter cet équipement.

D'autre part, on relève encore aujourd'hui la présence d'une infirmière, d'une pharmacie et d'un médecin sur Juvigny.
Face à la faiblesse de la couverture médicale sur le secteur, une maison médicale a été ouverte sur la commune de Saint-Pois depuis décembre 2007.

4.2.5 Déchetterie

Une déchetterie intercommunale a été ouverte dans la Zone d'Activité du Plat Bois, au nord-ouest du bourg.

Il est à noter l'existence d'une ancienne décharge d'ordures ménagères s'étendant sur les parcelles cadastrées section ZB n°23, 24, 25, 26a et 36a. Ce site fait actuellement l'objet d'un suivi post-exploitation. Un classement spécifique apparaît opportun dans le cadre du PLU.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4.3 Réseaux et servitudes

4.3.1 Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 700 équivalents habitants. Mise en service il y a une vingtaine d'année, elle est implantée au sud-ouest du cœur de bourg.
Le bourg de Juvigny-le-Tertre et sa partie Ouest comprise jusqu'au hameau « Le Domaine » sont ainsi desservis par un assainissement de type collectif.
En juillet 2007, « une étude de faisabilité du projet d'urbanisme vis à vis de l'assainissement », menée par le Service Ingénierie Publique et Construction de la DDE faisait état d'une marge de manœuvre en dimensionnement de 80 équivalents habitants, soit une trentaine de constructions. Cette marge peut même être estimée comme légèrement plus importante compte tenu du fait que les camions ne sont plus lavés au GIE depuis juin 2008 et de la diminution de la taille des ménages.

La majeure partie du territoire communal relève de l'assainissement autonome. A l'occasion de l'élaboration du P.L.U., des études complémentaires ont été réalisées afin de compléter les travaux réalisés par le bureau d'études SOGETI dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement. Ces dernières ont permis de préciser la faisabilité de mise en œuvre de filières d'assainissement autonome conformes aux normes en vigueur.
Suite à ce travail, le Schéma Directeur d'Assainissement a été revu, avec une enquête publique parallèle à celle du PLU, afin d'apprécier la compatibilité de ces 2 documents. La commune de Juvigny le Tertre a approuvé son nouveau Schéma Directeur d'Assainissement par délibération en date du 21 septembre 2009.

➲ ***Pour plus de renseignements, on se reportera notamment aux annexes sanitaires.***

4.3.2 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (A5)

Les propriétaires concernés par le passage de canalisations d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, doivent s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

Les canalisations d'eaux, vieillissantes, sont progressivement remplacées. Des travaux de mises en normes, avec séparation des eaux usées et pluviales, ont été effectués notamment rues de Mortain et du Centre. Elles sont à poursuivre afin de limiter l'intrusion d'eaux claires parasites venant augmenter la charge hydraulique de la station d'épuration.

➲ ***Pour plus de renseignements, voir annexes.***

4.3.3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

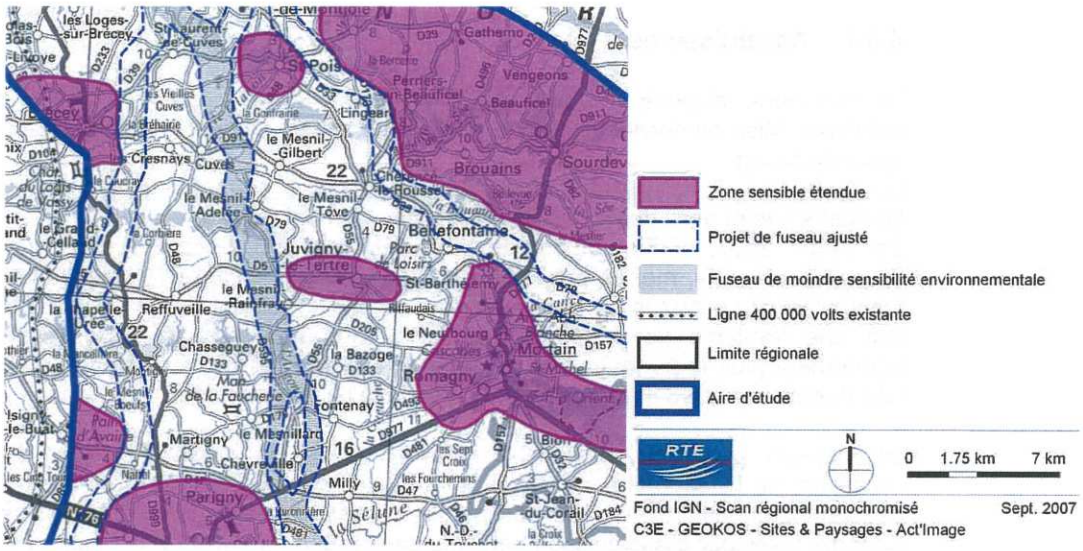
Les propriétaires ont l'obligation de laisser le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.
Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante du réseau électrique concerné.

➲ ***Pour plus de renseignements, voir annexes.***

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Il est à noter par ailleurs que le projet de ligne THT concerne l'extrémité ouest du territoire communal.

Projet de fuseau ajusté pour la ligne THT (septembre 2007)



4.3.4 Servitudes relatives au captage du Point Rond

Par arrêté préfectoral du 18 février 2000, des périmètres de protection relatifs au captage du « Point Rond », ont été déclaré d'utilité publique. Les propriétés concernées sont grevées de servitudes afin de préserver la ressource en eau.

➲ ***Pour plus de renseignements, voir annexes.***

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5- Présentation et justification des choix retenus

5.1 Bilan du POS initial

La commune de Juvigny-le-Tertre dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en mai 1999 et modifié en 2001, 2004 et 2008, essentiellement pour des ajustements de zonage.

Le parti d'aménagement du POS de Juvigny-le-Tertre s'articule autour des objectifs suivants :

- Protéger le milieu naturel
- Protéger le milieu agricole
- Favoriser l'extension du bourg sachant que la commune souhaite accroître sa population de 150 habitants dans les années à venir
- Etendre les zones d'activités
- Projeter la construction d'une maison de retraite
- Etendre le cimetière
- Prendre en compte la sécurité routière
- Traiter les entrées de bourg

Ces objectifs se sont concrétisés par :

- Le développement du bourg

  A partir du centre bourg (classé UB), l'urbanisation nouvelle se développe dans des secteurs d'extensions urbaines (UC) situés le long de la RD 55.

  Aujourd'hui, une majeure partie des terrains classés en secteur UC est construite. Quelques dents creuses subsistent néanmoins Rue du Centre.

  L'urbanisation s'est réalisée sous forme d'opérations d'ensemble (logements sociaux, lotissements) ou individuellement. Il convient de souligner le développement récent de constructions à l'est du bourg, sur le lotissement communal, classé UCa. Celui-ci n'offre plus de disponibilité aujourd'hui.

  Trois secteurs péri-central ont été classés en zone à urbaniser (zone 2NA). Ces derniers ont fait l'objet de quelques réalisations, en particulier la parcelle n°187 section ZD (logements HLM) et au nord de la zone 2NA à l'est du cœur de bourg. La petite zone située entre la zone d'activité et la cité Gustave Guillard (parcelle n°99 section ZE) n'a pas fait l'objet de constructions.

  Aussi, globalement, la commune de Juvigny n'offre-t-elle actuellement peu de terrains libres à la construction en raison notamment d'une forte rétention foncière dans le bourg.

  Le desserrement des ménages, avec un vieillissement certain de la population, conjugué au faible nombre d'installation de nouveaux résidents, expliquent en partie le fait que la commune n'a pu atteindre les objectifs de population qu'elle s'était préalablement fixée.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

- le regroupement des constructions individuelles en milieu rural sans gêne pour l'activité agricole

  Une seule zone NB (zone naturelle peu équipée destinée à recevoir quelques constructions dans des hameaux) a été définie dans le P.O.S. Elle est localisée au sud-est du bourg aux abords de la RD 55 en direction de Saint-Hilaire-du-Harcouët et concerne les parcelles cadastrées 40, 41a, 42, 95 et 96.

  Ce secteur n'a pas fait l'objet de constructions et des possibilités demeurent sur les parcelles n°95 et n°96.

- l'extension de la zone artisanale et industrielle dans la partie nord-ouest du bourg

  Une zone UX, dédiée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, se trouve en entrée ouest du bourg, au nord de la route départementale RD 5.

  Un développement futur de cette zone d'activité, dite du Plat Bois, (zone 3NA) était inscrit au P.O.S. avec un classement en secteur à urbaniser en direction de l'est sur les parcelles cadastrées 14, 17, 84, 97, 98, 130, 132 et 151 de la section ZE.

  Ce secteur a fait l'objet d'une modification en 2001 pour permettre l'implantation de la déchetterie intercommunale et la création d'une nouvelle voie. Fin 2007, la municipalité a décidé de procéder à une nouvelle modification de son P.O.S. pour permettre l'extension d'un atelier-relais sur des terrains qui étaient classés en zone 3NA.

  Aujourd'hui, avec l'extension récente de l'entreprise Le Boucher, l'implantation d'un atelier intercommunal avec un espace de dépôt de matériel face à la déchetterie, il ne reste que peu de possibilité d'implantation : seulement 8.000 m² (parcelles n° 14 et 134).

- Le maintien d'un cadre rural

  La quasi-totalité du territoire de la commune, en dehors des espaces urbanisés denses, est classée en zone NC, à vocation agricole. Dans cette zone, seules des constructions liées à la pratique agricole ont pu être édifiées.

  Le classement en zone NC des terres a également permis de conforter le caractère naturel que la commune souhaitait préserver.

  Le périmètre de captage d'eau potable du « Point-rond » a été inscrit dans ce type de zone et fait l'objet d'un sous secteur NCc.

  Les ensembles boisés (haie, bois, bosquet) de qualité existant sur le territoire ont été protégés au titre d'Espaces Boisés Classés. Il est à noter quelques erreurs de localisation et notamment le classement de haies et de bois au nord de la zone d'activité (en réalité présents plus au Nord sur la commune voisine).

  Ainsi, la plupart des constructions de la commune, à usage résidentiel ou d'activités, sont concentrées dans le bourg. Le milieu rural reste occupé essentiellement par l'activité agricole.

- Des équipements et aménagements

  Des emplacements réservés ont été créés pour améliorer la circulation (aménagement de l'entrée de bourg à l'Ouest, création d'une voirie dans le nouveau lotissement communal, ...) et pour l'extension du cimetière.

  Si quelques opérations ont été réalisées en terme d'aménagement, la problématique de la sécurité de la traverse reste d'actualité.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD

Selon les termes de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal s'est tenu en mairie le 23 janvier 2006, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Les membres du Conseil Municipal ont validé les quatre orientations principales suivantes :

- **Soutenir le maintien et le développement économique**
- **Conforter l'attractivité du bourg**
- **Préserver et valoriser le cadre patrimonial**
- **Favoriser le maintien des habitants et la venue notamment de jeunes actifs**

Ces grands axes sont déclinés et complétés par d'autres principes et objectifs précisés ci-après et dans le document « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

5.2.1 Compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1

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.

Article L.110 : *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

Article L.121-1 : *« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

AXE 1 : SOUTENIR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Préserver l'activité agricole La commune compte aujourd'hui moins d'une dizaine de sièges d'exploitation agricole professionnels. Ces derniers se trouvent relativement éloignés du bourg. A l'exception d'une exploitation, l'activité agricole apparaît globalement pérenne. La commune privilégie de poursuivre un développement de l'urbanisation à l'écart des sièges et autres bâtiments agricoles. Le développement de l'urbanisation sera ainsi essentiellement concentré autour du bourg. Bien que le canton ne soit plus classé en « Zone en Excédent Structurel », il demeure important de tenir compte des surfaces agricoles dédiées à l'épandage d'origine agricole. La commune entend veiller à préserver des possibilités d'épandage en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Ainsi, des solutions en partenariat avec la SAFER pourront être recherchées ; de même des propositions d'échange de terres avec la Communauté de Communes sont à envisager. Aussi les élus souhaitent que le projet de développement ne soit pas de nature à porter atteinte de façon notable à la pérennité des sièges, ni qu'il entraîne de gêne importante vis à vis de l'activité agricole. **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des artisans locaux** La commune ne dispose actuellement que de peu de possibilités d'accueil pour l'implantation de nouveaux établissements sur son territoire, notamment en direction d'installations consommatrices d'espace. La zone d'activités du Plat Bois est ainsi quasiment remplie. Sachant que l'emploi est une des conditions d'installation de résidents sur un territoire, les élus souhaitent permettre d'une part le développement et l'extension des entreprises déjà existantes, et d'autre part, en liaison avec la Communauté de Communes, l'accueil de nouvelles activités. Il est ainsi notamment projeté le développement de la zone communautaire des Mesnils, à cheval avec les communes voisines du Mesnil-Tôve et Mesnil-Adelée. Les élus souhaitent également simplifier le règlement du P.L.U. par rapport à celui du P.O.S. au regard de difficultés d'interprétation de ce dernier et de l'évolution des techniques de constructions.	**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** **Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature** **Prévision des capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Favoriser le maintien des commerces et services de proximité Force est de constater une certaine fragilité du tissu commercial, résultant notamment de l'évolution démographique. Juvigny le Tertre, chef lieu de Canton, constitue néanmoins un pôle de proximité et mérite d'autant plus une attention particulière que la plupart des autres communes de la Communauté ne disposent plus d'équipements de ce type. Dans ce contexte, la commune entend notamment disposer du droit de préemption urbain dans la perspective notamment de conserver certains bâtiments d'intérêt et y permettre le maintien ou l'installation de services de proximité. Aussi, des opérations d'aménagement doivent être réfléchies pour améliorer leur attractivité (stationnement, liaison piétonne, ...). D'autre part, les équipements scolaires et péri-scolaires, concentrés à l'échelle de la Communauté, voire inter-communautaire pour le collège, doivent être maintenus. En ce sens, le règlement du PLU devra favoriser leur continuité.	**Diversité des fonctions urbaines** **Prévision des capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins d'équipements publics et d'intérêt général**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU BOURG

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Requalifier paysagèrement les espaces publics Pour conforter l'attractivité du bourg, la municipalité envisage à terme de requalifier paysagèrement les espaces publics et ce, notamment en poursuivant les travaux engagés dans le cadre du Contrat de Pôle Intercommunal. Il s'agit notamment de valoriser : la place de l'église, le carrefour central du bourg (intersection des RD.5 et RD.55), la rue des écoles menant au siège de la Communauté, à la mairie, et à la salle communale. Les efforts pourront également être poursuivis sur le parc de la Mairie, équipés dernièrement de jeux, afin de renforcer son caractère de jardin public. Les abords des commerces méritent également d'être améliorés pour inviter l'arrêt de la clientèle de passage et la venue des habitants.	**Préservation des paysages urbains**
Renforcer les liaisons piétonnes entre les pôles d'équipements actuels et futurs Dans une logique de développement durable, la municipalité souhaite réduire les effets des déplacements automobiles, coûteux et polluants, pour privilégier la marche ou le vélo. Pour se faire, elle envisage notamment de réaliser des aménagements de voirie plus favorables aux déplacements doux notamment pour accéder aux équipements scolaires et péri-scolaires. Une plus grande place aux piétons sera également laissée dans l'aménagement des nouvelles zones d'habitation.	**Réduction des pollutions et des nuisances**
Sécuriser la traverse Complémentairement à son souhait de développer les liaisons douces, la commune a émis celui de conforter la sécurisation de la traverse de son bourg, en partenariat avec les services de l'Etat compétents dans ce domaine. La comme s'est fixée trois objectifs pour contrecarrer la linéarité de sa traverse et ses conséquences : - « Casser la vitesse » par des aménagement de carrefours, d'îlots, … - Marquer davantage les entrées de bourg, - Renforcer la dimension piétonne et paysagère. Par ailleurs, face à l'étalement urbain qui s'est opéré le long de la RD.5, il conviendra de privilégier un étoffement du bâti existant, plutôt que de poursuivre un mouvement d'étirement et peu dense, n'invitant pas les automobilistes à ralentir.	**Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile** **Utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Veiller à l'esthétisme des bâtiments Juvigny le Tertre se caractérise par l'importance de son bâti de la Reconstruction. Les façades présentent aujourd'hui un aspect souvent grisâtre, peu convivial, ou en revanche, certains ravalements ont été réalisés avec des couleurs vives. D'autre part, on relève la présence de nombreuses annexes réalisées avec des moyens peu coûteux et qui présentent aujourd'hui un aspect délabré, voire dangereux (présence d'amiante,…). Il convient de veiller à l'esthétisme de l'ensemble des constructions, en disposant d'un cadre réglementaire visant à bien intégrer ces dernières dans le paysage. Des opérations, assimilable à de la rénovation urbaine pourront être engagées, telles qu'une opération d'embellissement de façade ou de suppression de « verrues ».	**Préservation des sites et paysages naturels ou urbains** **Prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Préserver de l'urbanisation les zones naturelles de qualité et les cours d'eau La commune est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau du Point-rond, captage localisé sur la commune voisine de Mesnil-Tôve. Un zonage spécifique permettra d'identifier ce secteur et d'y limiter strictement les possibilités d'urbanisation afin de préserver la ressource en eau. Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) ont par ailleurs étaient répertoriées par la DIREN sur Juvigny-le-Tertre. Ces dernières se localisent notamment en bordure des cours d'eau affluents de la Sée au nord-ouest du territoire. Il convient de préserver ces espaces au titre de réserve naturelle.	**Prévention des risques et des pollutions** **Préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels**
Conserver les vues remarquables en direction des vallées de la Sée et de la Sélune Comme le sous-entend son nom, la commune de Juvigny-le-Tertre est marquée par une topographie plus ou moins forte. L'axe routier principal (RD 5) de desserte de la commune suit globalement la ligne de crête, et procure des points de vues en direction du reste du territoire avec la vallée de la Sée au Nord et celle de la Sélune au Sud. Ces espaces, véritable patrimoine naturel local, sont à préserver autant que faire ce peut par une limitation de l'espace bâti ou par l'assurance d'une bonne intégration paysagère.	**Protection des espaces naturels et des paysages**

Protéger les bois, les haies ; en replanter de nouvelles
 	
Les bois et les haies sont des éléments primordiaux du patrimoine naturel et contribuent au cadre paysager remarquable du territoire.
La commune souhaite protéger, au titre de la Loi Paysage et en vertu de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, :
- les espaces boisés significatifs
- les haies structurantes dans un souci de :
  - favoriser l'intégration des constructions nouvelles (autour du bourg)
  - lutter contre le ruissellement
  - maintenir les caractéristiques du paysage de bocage et la présence de chemins bordés de haies.
	Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières
	
	Préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels
	
	Prévention des risques naturels prévisibles

Valoriser des sites conviviaux La commune s'est déjà investie pour améliorer sa convivialité. Des efforts de valorisation d'éléments patrimoniaux ont été entrepris (ancien lavoir) ou d'aménagement d'espaces publics, notamment dans le cadre du Contrat de Pôle Intercommunal. Ces efforts restent à poursuivre et dans ce cadre, les élus projettent l'aménagement d'une aire de détente au sud du bourg à proximité de la route départementale RD55.	**Diversité des fonctions urbaines** **Prévision des besoins d'équipements publics et d'intérêt général**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Développer des possibilités de promenade Le cadre naturel de la commune invite à la pratique de la randonnée. Pour autant, les possibilités sont aujourd'hui limitées sur Juvigny : certains chemins ont peu à peu disparus, d'autres sont restés peu entretenus,… A l'instar et complémentairement à la mise du tour de la Communauté à VTT, mis en œuvre dernièrement, les élus souhaitent développer un circuit de promenade autour du bourg, empruntant notamment des chemins. Des liaisons, notamment avec les chemins des communes voisines de Bellefontaine et Mesnil-Tôve sont également à conforter.	**Préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels** **Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

AXE 4 : FAVORISER LE MAINTIEN DES HABITANTS ET LA VENUE DE JEUNES ACTIFS

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
Favoriser la construction de nouvelles habitations proches du bourg L'urbanisation de Juvigny le Tertre se caractérise notamment par : - un étalement urbain le long de la RD.5, suivant la ligne de crête, - une multitude de petits hameaux peu développés, présentant globalement un cadre agricole. Alors que le territoire connaît une diminution et un vieillissement de sa population, le bourg de Juvigny concentre la plupart des équipements de proximité de la Communauté de Communes. Afin de maintenir et conforter ces derniers, il apparaît logique de soutenir un développement du bourg de Juvigny, tout en évitant par ailleurs d'accentuer l'étirement de l'urbanisation. La considération de nombreux éléments, tels que la topographie, l'exposition des terrains, leur desserte ou possibilité de raccordement aux réseaux,...) ont conduit les élus à orienter le développement de l'urbanisation principalement au sud-est du bourg, notamment dans le prolongement du groupe scolaire, mais également du dernier lotissement communal. Aussi, la quasi-totalité des nouvelles constructions dans les années à venir devraient se faire sur le bourg de Juvigny ; les élus s'étant fixés pour objectif de retrouver à échéance d'une dizaine d'année son poids démographique des années 1990, soit 750 habitants, représentant la construction de 5-6 nouveaux logements par an.	**Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux** **Maîtrise des besoins de déplacement** **Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat**
Diversifier l'offre de logements locatifs en mobilisant tout particulièrement le parc vacant Le parc immobilier de Juvigny le Tertre présente une part assez importante de propriétaire pour un chef lieu de canton, sa population étant par ailleurs âgée. D'autre part, avec plus d'une cinquantaine de logements HLM, le parc locatif social semble relativement important. Les élus, dans la perspective à la fois de favoriser un renouvellement de la population, l'installation de jeunes ménages actifs, et le maintien des personnes âgées dans des logements adaptés, souhaitent poursuivre la diversification du parc immobilier, à l'image des opérations de réhabilitation réalisées avec la Communauté de Communes. Les bâtiments vacants seraient une cible privilégiée. Dans ce sens, plusieurs projets ont été évoqués : - aménagement de logements locatifs au-dessus d'anciens locaux commerciaux - requalification de l'ancienne gendarmerie - mise en œuvre d'une O.P.A.H. (à l'échelle intercommunale) - constructions de logements locatifs à proximité du bourg et des écoles - ...	**Equilibre entre le renouvellement urbain, 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** **Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Offrir des possibilités de constructions et de rénovation dans quelques hameaux Dans la perspective de diversifier l'offre en logement, la commune souhaite permettre la réalisation de quelques nouvelles constructions dans certains hameaux. Toutefois, au regard de différents critères à prendre en considération, et notamment : - la présence d'activité agricole, - la capacité des réseaux et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, - le nombre d'habitations déjà existantes et formant déjà un hameau structuré, - la desserte routière (accessibilité, sécurité), le développement de nouvelles constructions semble peu opportun dans la majorité des hameaux du territoire, à l'exception de l'Asselinaie. En revanche, il sera généralement autorisé la réhabilitation, l'extension et la construction d'annexes au bâti existant. Ainsi le PLU privilégiera une rénovation du patrimoine bâti dans les hameaux. **Simplifier le règlement du P.O.S.** Le POS en vigueur comportent des articles stéréotypés avec des points souvent soumis à interprétation. Plusieurs règles édictées sont par ailleurs jugées contraignantes par les élus, alors que le territoire a du mal à accueillir des habitants et des activités économiques. Aussi, la commune a souhaité disposer d'un nouveau règlement, compréhensible par tous, plus pragmatique et adapté aux besoins de la commune, tout en veillant à conforter le cadre convivial de la commune et son attrait patrimonial.	**Equilibre entre le renouvellement urbain, 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 de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.2.2 Compatibilité avec les prescriptions supra communales

5.2.2.1 *La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel (en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).*

La commune du Juvigny-le-Tertre est comprise dans l'aire du SCoT de la baie du Mont Saint-Michel, dont le périmètre d'étude a été reconnu le 1er février 2002 lors de la Conférence Régionale d'Aménagement du Territoire (CRADT).

Le SCoT du Pays de la Baie est en cours d'élaboration. L'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est d'en faire un Pays d'excellence environnementale, solidaire, attractif et performant. Les orientations du PADD, qu'il reste à valider, sont les suivantes :

- L'excellence environnementale
  1. Se donner les moyens d'agir en cohérence pour l'affirmation et la reconnaissance d'une excellence environnementale
     - *1.1 Coordonner l'ensemble des politiques liées à l'environnement*
     - *1.2 Sensibiliser la population aux bonnes pratiques environnementales*
  2. Urbaniser en respectant l'environnement et en protégeant les espaces agricoles et naturels
     - *2.1 Economiser l'espace et limiter l'étalement urbain*
     - *2.2 Vers davantage de qualité dans l'urbanisation*
     - *2.3 Préserver les espaces naturels*
  3. Valoriser les activités économiques en lien avec la préservation de l'environnement
     - *3.1 Economiser l'énergie et développer les sources renouvelables*
     - *3.2 Développer les signes de qualité environnementale du Pays*
     - *3.3 Agriculture, pêche, conchyliculture : vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement*
     - *3.4 Vers une gestion plus responsable des déchets*
- Solidarités territoriales, sociales et intergénérationnelles
  1. Coordonner et organiser les services afin qu'ils profitent à tous : vers une proximité et une qualité accrues
     - *1.1 Mettre en place des politiques spécifiques pour les publics vulnérables*
     - *1.2 Conserver des services dans le tissu rural*
  2. Rechercher la mixité
     - *2.1 Maintenir et créer du lien social*
     - *2.2 Logements : vers un accroissement et une diversification du parc*
  3. Une solidarité territoriale réaffirmée
     - *3.1 Un développement économique solidaire*
     - *3.2 Partager les contraintes*
- Un pays attractif et performant
  1. Infrastructures de transport : vers davantage de performance et d'intégration environnementale
     - *1.1 Moderniser la desserte ferroviaire*
     - *1.2 Développer des transports en commun adaptés*
     - *1.3 Améliorer les infrastructures routières existantes*
  2. Développer, attirer les entreprises et rajeunir la population active
     - *2.1 Organiser l'accueil des activités économiques*
     - *2.2 Valoriser et développer les activités existantes*
  3. Tourisme : soutenir l'organisation de produits touristiques et mettre en place une stratégie marketing dynamique de niveau Pays
     - *3.1 Développer de nouvelles offres touristiques*
     - *3.2 Organiser les acteurs du tourisme*
  4. Développer la communication de niveau Pays pour le faire mieux connaître et le rendre plus attractif

Le syndicat mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel sera consulté et donnera son avis sur le projet de PLU de Juvigny-le-Tertre en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.2.2.2 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 Juvigny-le-Tertre répond aux objectifs du DGEAF.

⌦ *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.

L'état des lieux de l'activité agricole a été réalisé par la commission d'urbanisme qui a rencontré l'ensemble des exploitants installés sur la commune de Juvigny-le-Tertre. Il ressort que la grande majorité des exploitations encore présentes devraient perdurer dans les prochaines années et qu'aujourd'hui il n'existe désormais plus d'exploitation professionnelle à proximité immédiate du bourg.
Un des objectifs du PADD du PLU de Juvigny est de préserver l'agricole. Pour ce faire, le P.L.U. défini vise à :

- concentrer l'urbanisation sur le bourg ; il a notamment été tenu compte des sièges les plus proches situés au nord-est de ce dernier et du développement d'activités (ovins) au sud-ouest du bourg.
- permettre le développement de quelques hameaux structurés : seule la densification du hameau de l'Asselinaie est prévue. Il ne sera autorisé que la réhabilitation, l'extension et la construction d'annexes dans les autres hameaux. Aussi les quelques possibilités d'urbanisation en milieu rural ne gêneront pas l'activité agricole.
- classer les sièges d'exploitation agricole, les bâtiments professionnels et les secteurs présentant un intérêt agricole en zone A, dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Aucune nouvelle habitation occupée par des tiers n'est donc autorisée à proximité des sièges.

En outre, bien que le canton de Juvigny-le-Tertre ne soit plus classé en « Zone d'excédent structurel » depuis 2007, il a été pris en compte les problématiques d'épandage d'origine agricole. La confrontation de l'état des lieux de l'activité agricole et du projet de développement et d'aménagement a révélé deux principaux secteurs sensibles correspondant aux projets de zone d'activité intercommunale des Mesnils et du développement de l'urbanisation au sud-est du bourg.
Conscients de cette problématique, les élus entendent pouvoir apporter des compensations aux agriculteurs concernés. Ainsi, des solutions d'échanges de terre en partenariat avec la Communauté de Communes, mais également la SAFER.
Par ailleurs, il convient de souligner que ces terrains appartiennent en très grande majorité à l'exploitation la plus importante de la commune, dont la SAU est actuellement d'environ 135 ha.
Aussi, au total, les zones agricoles définies dans le PLU de Juvigny représentent environ 484 ha, soit 64% du territoire communal.

Le projet de développement et d'aménagement de Juvigny n'est donc pas de nature à porter atteinte de façon notable à la pérennité de l'activité agricole.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

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

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

- 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 ;
- Protéger la population contre le risque d'inondation (aucune construction autorisée en zone inondable) ;
- Lutter contre le ruissellement des eaux de pluies, notamment par le classement des haies anti-ruissellement dans les secteurs à urbaniser ;
- Conserver le paysage naturel, et tout particulièrement les vallées de la Sée et de la Sélune, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et n'autorisant que quelques nouvelles habitations dans l'enveloppe bâtie d'un hameau.

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

La commune dispose de quelques bois résiduels, de moins de 2 ha, et d'une étendue boisée plus importante au nord-ouest du territoire proche du lieu-dit le « Bois Brûlé » (environ 16 ha). Ces bois sont tous des propriétés privées, dont l'exploitation est à usage également privé.

Les espaces boisés sont classés, pour la majeure partie, en zone N (naturelle).
En outre, ils 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.

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

5.2.2.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Juvigny le Tertre est inclus dans le SDAGE du Bassin Seine Normandie. Le Comité de Bassin a adopté le 29 octobre 2009 le plan d'actions pour la période 2010-2015, avec 10 principales propositions :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Concernant sa déclinaison à l'échelle locale, le SAGE Sélune, approuvé en 2007, relève 4 principaux enjeux, en terme de :

- qualité de la ressource : dépollution, alimentation en eau potable
- quantité de la ressource : soutien d'étiage, inondation
- milieu naturel : restauration et entretien des rivières, libre-circulation des poissons migrateurs, préservation des zones humides et du bocage
- devenir des ouvrages hydroélectriques

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

L'ensemble de ces objectifs a été respecté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Juvigny le Tertre, qui avance notamment 2 principales orientations dans le cadre de son PADD :

→ Préserver de l'urbanisation les zones naturelles de qualité et les cours d'eau :
La commune entend par là intégrer les périmètres de protection du captage d'eau et tenir compte de la fragilité de la ressource en eau.
Aussi, la commune souhaite préserver de l'urbanisation les prairies humides, et terrains « mouillants » connus localement. Le règlement graphique (zone N ou A) et écrit (interdiction d'affouillement ou remblais dans ces espaces) sera défini en conséquence.
En outre, les secteurs répertoriés comme inondables, seront identifiés au PLU.

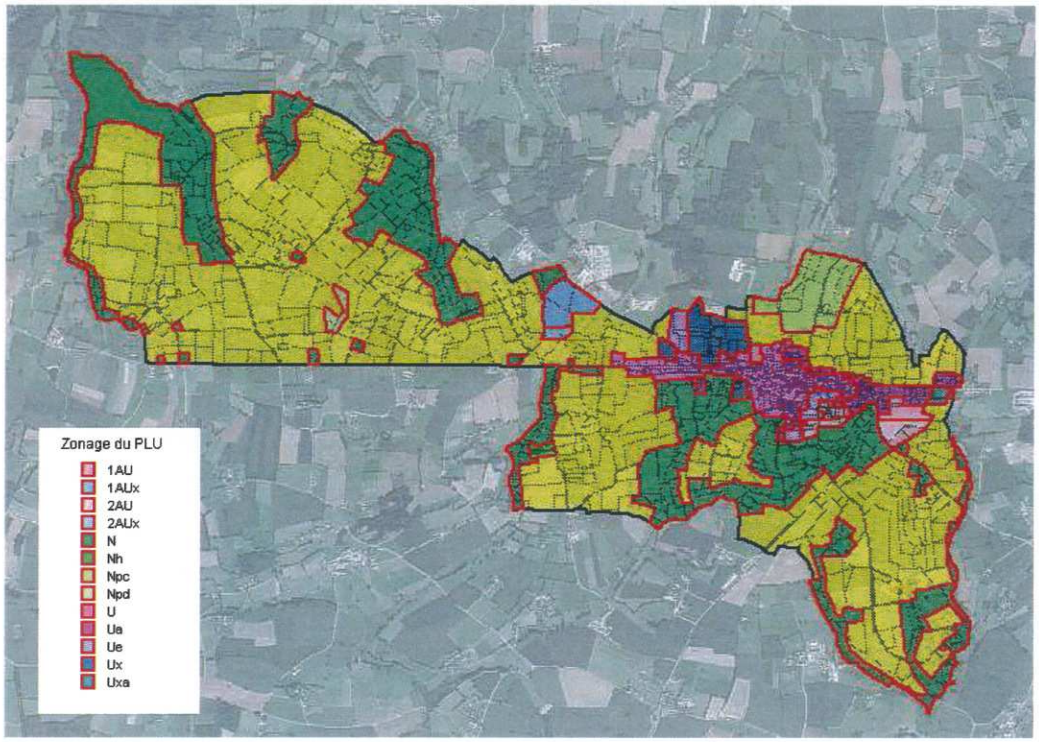
→ Protéger les bois et les haies, en replanter de nouvelles.
Par cette ambition, la commune marque sa volonté d'agir sur les problématiques de ruissellement et les risques associés, y compris en terme de pollution des eaux. Les haies et talus d'intérêt tels que ceux en rupture de pente et proches de cours d'eau, seront protégés en vertu de la Loi Paysage. Un travail en partenariat avec le SAGE permettra d'affiner les éléments à conserver particulièrement voire à régénérer ou créer pour améliorer la gestion des eaux.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3 Choix retenus pour la délimitation 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).

Le projet de zonage du PLU de Juvigny-le-Tertre



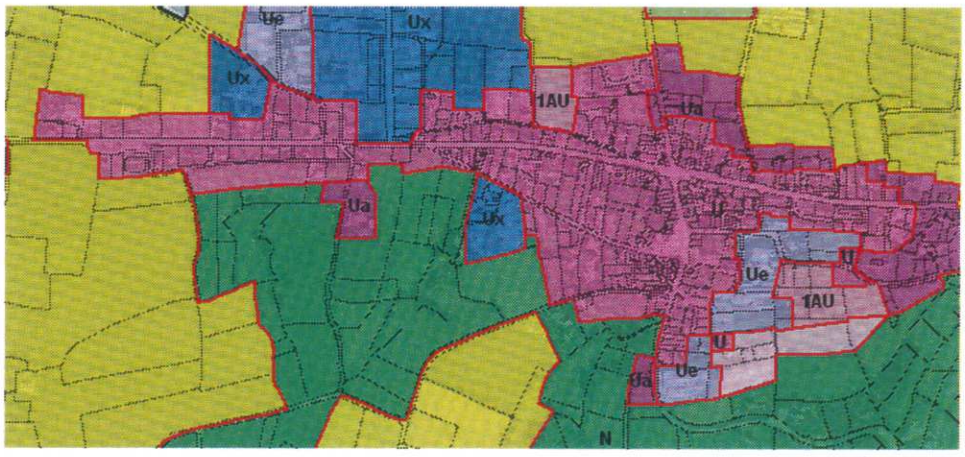
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.1 La zone urbaine (U)

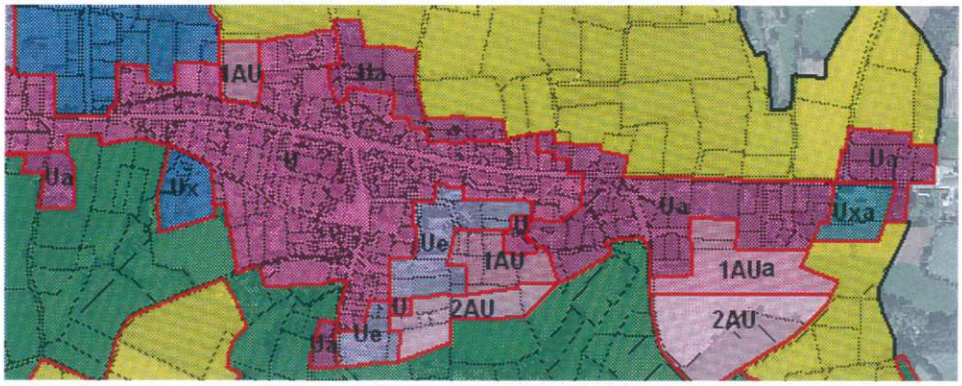
Cette zone concerne :

- 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
Favoriser la construction de nouvelles habitations proches du bourg	**Création d'un *secteur U* (urbain)** Le secteur U correspond aux espaces déjà urbanisés du bourg. Il est destiné à l'habitat, et permet également l'implantation de commerces, services et aux activités compatibles avec l'habitat, dans le principe de diversité des fonctions urbaines. La délimitation de ce secteur correspond : - à celle de l'enveloppe urbaine, hors zones spécifiques comme celles dédiées aux activités économiques ou pour les équipements publics, - aux constructions raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif. Au sein de cette zone, quelques espaces libres pour des constructions nouvelles sont disponibles : - sur « La Rochère », à l'entrée ouest du bourg, ce qui permettra d'étoffer l'urbanisation jusqu'alors réalisée essentiellement en bordure de la RD.5, - dans le cœur de bourg, notamment « rue du 6 Juin » en lieu et place d'actuelles « dents creuses ». Au total, une petite vingtaine de construction pourrait venir densifier cette zone, mais bon nombre de terrains sont utilisés comme jardin et fait l'objet d'une certaine rétention foncière… 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Favoriser la construction de nouvelles habitations proches du bourg	**Création de *secteurs Ua* (urbain avec assainissement autonome)** Les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif et proches du bourg sont classées dans un sous-secteur, « Ua ». La délimitation de ce sous-secteur reprend l'enveloppe urbaine existante et ne vient pas en particulier étirer davantage le bourg le long de ses principaux axes de desserte. En outre, les études réalisées en matière d'assainissement ont montré la faisabilité a priori de mise en œuvre de filière classique sur ces terrains. Quelques opportunités pour de nouvelles constructions s'offrent dans ces secteurs, et notamment au nord-est du carrefour central (terrains initialement prévus pour l'accueil d'une nouvelle gendarmerie). Sur la « la Rochère », le zonage en secteur Ua vise à permettre essentiellement la rénovation et la transformation d'usage d'un ancien siège agricole. Il convient de souligner par ailleurs que plusieurs pavillons ont été construits dernièrement à l'est du bourg au niveau du lotissement communal. Aussi, à peine une petite dizaine de constructions pourraient être réalisées dans ces secteurs, mais là encore certains terrains font l'objet de rétention foncière. 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des artisans locaux

Création de *secteurs Ux* (à vocation d'activités)

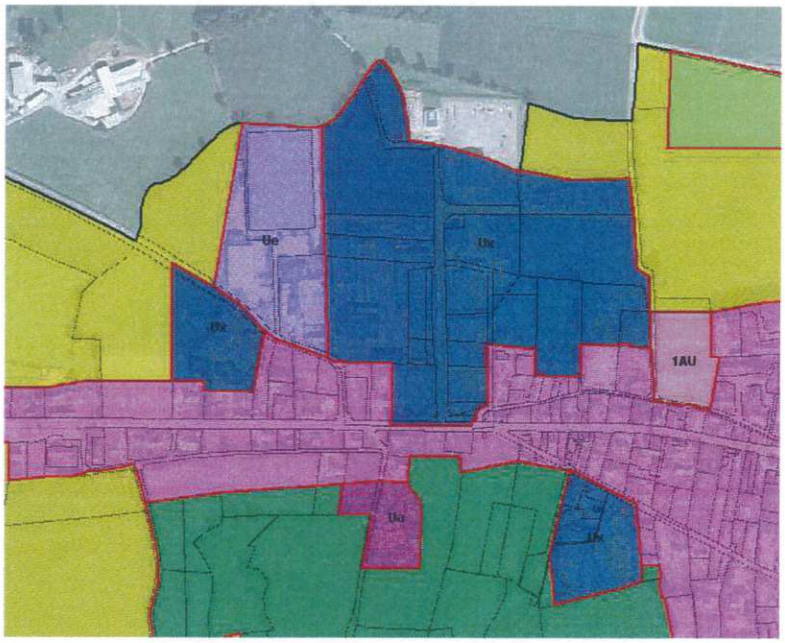
La commune souhaite préserver et conforter les activités économiques présentes sur son territoire.

Aussi, les secteurs spécifiques à vocation d'activités économiques au sein du bourg et raccordables à l'assainissement collectif, font l'objet d'un classement particulier en zone « Ux ».

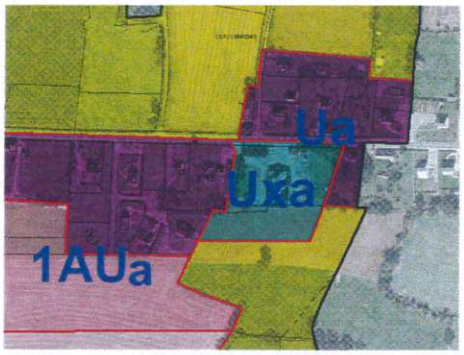
La zone d'activité du Plat Bois (au nord-ouest du bourg), les terrains de l'entreprise d'engrais et de produits pour l'agriculture située rue du 6 juin, ainsi que ceux de l'entreprise Marie à l'est du bourg sont ainsi classés en « Ux ».

Il est à noter :

- d'une part que la délimitation du zonage vise à permettre le fonctionnement et le développement des entreprises existantes (ainsi l'empiétement sur les terres agricoles à l'est du bourg est de 3.000 m²)
- et que d'autre part il ne reste que peu de disponibilité foncière dans la zone d'activité (environ 8.000 m²) :
  - l'entreprise Leboucher s'est étendue au nord,
  - la Communauté de Communes a réservé les terrains face à la déchetterie pour un atelier intercommunal et du stockage de matériel,
  - la société Contact s'étend à l'est (cf. dernière modification du POS).



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des artisans locaux	**Création d'un *secteur Uxa* (à vocation d'activités avec assainissement autonome)** Les terrains destinés au fonctionnement l'entreprise située à l'est du bourg (secteur « Charlemagne ») et à son extension prévue au sud sont classés en zone Uxa, à vocation d'activités économique, mais non raccordables à l'assainissement collectif. Il convient d'indiquer que le propriétaire de l'entreprise (garage, carrosserie Hedou) possède les terres agricoles situées au sud et actuellement louées à la plus importante exploitation de la commune. L'empiétement sur les terres agricoles représente 3.500 m². 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Conforter l'attractivité du bourg

Création de *secteurs Ue* (à vocation d'équipements publics)

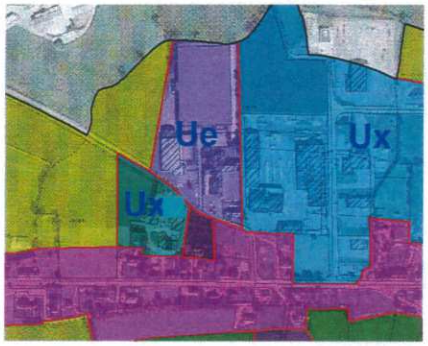
La commune, chef lieu de canton, compte plusieurs équipements publics, dont bon nombre d'intérêt intercommunal, concentrés sur 2 principaux sites :

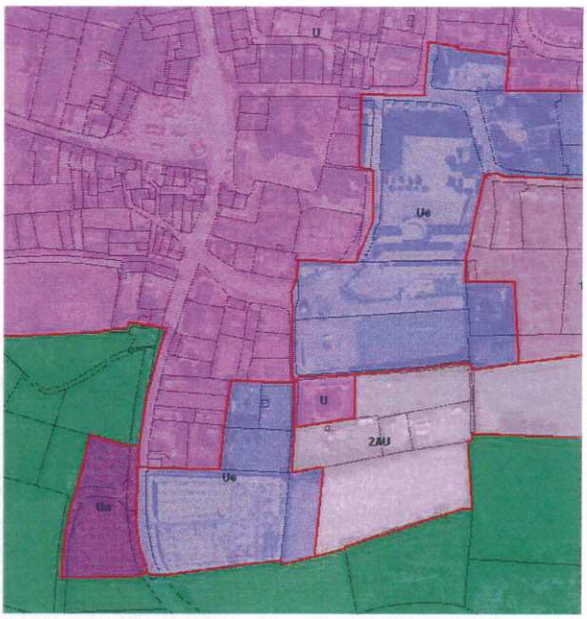
- au sud-est de l'église : écoles, pôle enfance, Communauté de Communes, mairie et son parc…
- au nord-ouest du bourg : collège, gymnase, terrains de sport,…

Aussi, a-t-il été fait le choix de créer des zones « Ue », et de réserver ces espaces pour des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ils n'ont pas vocation à accueillir des habitations, à l'exception de celles destinées au gardiennage, à la direction ou au fonctionnement des établissements.

Le secteur du cimetière, incluant l'espace vert situé au nord, ainsi que son extension future a également été classé en zone Ue.

On notera par ailleurs que la quasi-totalité des terrains classés en zone Ue appartiennent à la commune ou à la Communauté, cette dernière venant notamment d'acquérir les terrains au sud des écoles.





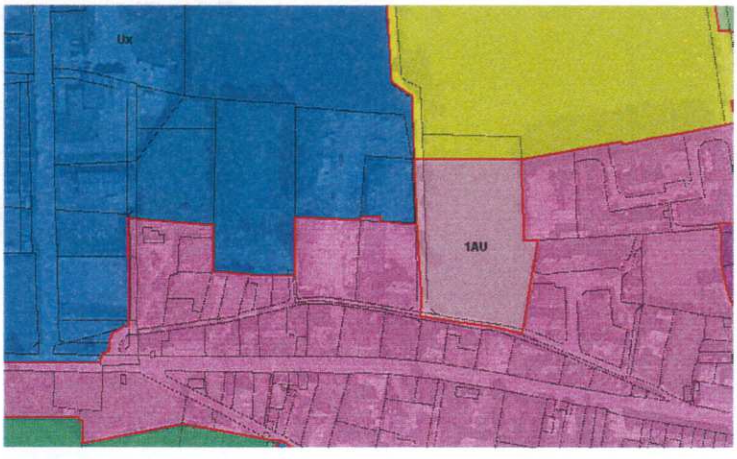
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.2 Les zones à urbaniser (AU)

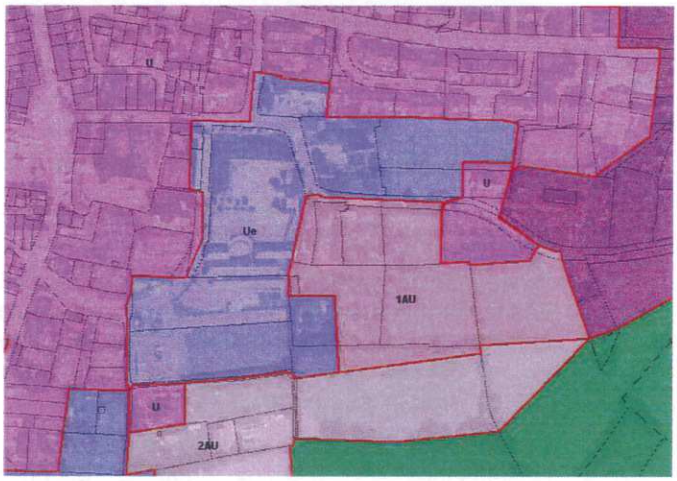
Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser, principalement selon l'état de leur desserte par les réseaux et leur potentialité d'ouverture à l'urbanisation dans le temps :

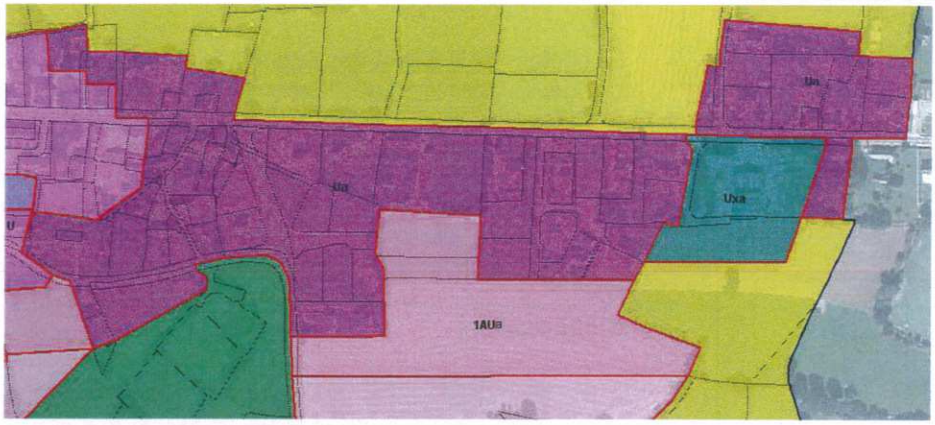
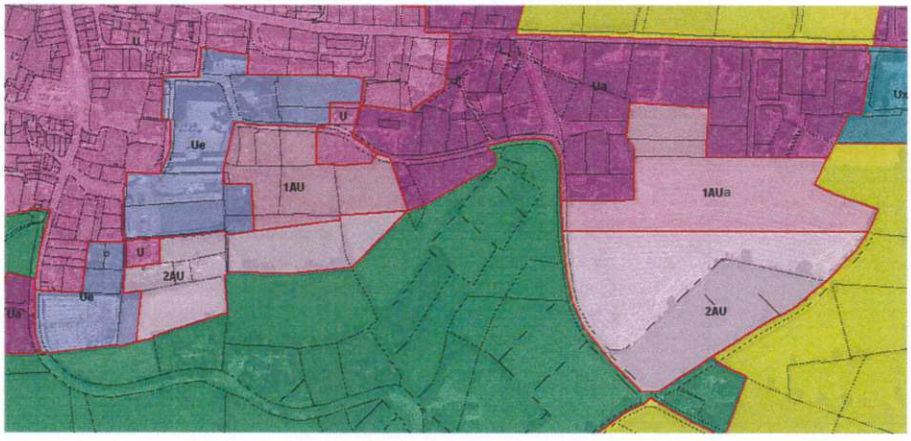
- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme : « 1AU »
  Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 1AU, zone constructible à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone et prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme)
- Les zones à urbaniser à long terme : 2AU
  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 zone 2AU constitue une sorte de réserve foncière, où sont exclues les occupations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.
  Une modification du P.L.U. est nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.
  Par ailleurs, le choix entre secteurs 1AU et 2AU s'est également effectué en tenant compte de l'activité agricole, dans un souci de ne pas porter préjudice à cette dernière, et dans une logique d'ouverture progressive à l'urbanisation.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Favoriser la construction de nouvelles habitations proche du bourg	**Création de *secteurs 1AU* (à urbaniser à court terme)** Trois secteurs ont été définis pour recevoir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat. Ils se situent dans le prolongement de la zone urbaine, en arrière des fronts bâtis : - Le secteur 1AU à l'ouest du cœur de bourg : Ce secteur se situe entre la zone d'activité du Plat Bois et les cités Gustave Guillard et Martin, composées notamment de logements HLM. Son urbanisation viendra donc conforter la mixité urbaine et sociale. A noter que ce secteur est entre autres desservi par l'assainissement collectif. Des orientations d'aménagement sont prévues zone afin notamment d'améliorer la desserte de l'atelier du service des routes du Conseil Général, au nord-est de cette zone, et qui s'effectuait jusqu'à présent au travers du secteur résidentiel. Cette zone représente une superficie d'environ 6.000 m². 

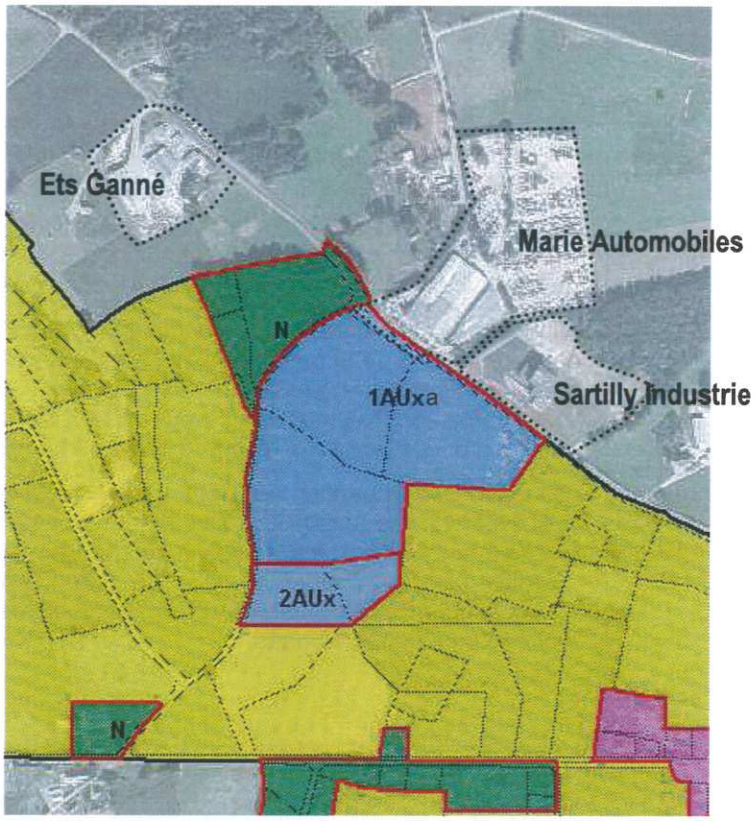
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Favoriser la construction de nouvelles habitations proche du bourg	- <u>Le secteur 1AU à l'est des écoles :</u> Le développement de l'urbanisation prévue sur ce secteur permettra d'étoffer l'est du cœur de bourg par un programme de constructions faisant liaison entre les écoles et la mairie. Il n'est pas exclu que ce secteur voit la réalisation de logements locatifs, en direction de jeunes ménages voie de personnes âgées compte tenu de la proximité des commerces et services. Cette zone, desservie par l'assainissement collectif, représente une superficie d'environ 1ha. Elle englobe une construction dont les jardins, à l'est et au sud, pourraient être réaménagés pour une optimisation du projet d'urbanisation.  - <u>Le secteur 1AUa au sud-est du cœur de bourg :</u> Ce secteur se situe dans le prolongement du lotissement communal, dont les parcelles ont été récemment construites, et viendra étoffer l'urbanisation du sud-est du bourg. Face à une certaine rétention foncière dans le bourg, la commune projette l'aménagement d'un nouveau lotissement communal sur ces terrains, par ailleurs relativement bien exposés. Cette zone constitue, selon les élus, l'opportunité principale pour de nouvelles habitations sur Juvigny dans les prochaines années. De nombreuses études ont été réalisées en matière d'assainissement. Les dernières conclusions démontrent la faisabilité a priori de mise en œuvre de systèmes individuels (filière classique avec aménagements) sur ces terrains. Aussi, cette zone a-t-elle était indicée « a », puisqu'elle relève de l'assainissement autonome. D'autre part, les élus, conscients de l'activité agricole sur ces terrains, et concernés notamment par un plan d'épandage, sont enclins à trouver des solutions d'échange. Ils ont notamment relevé que le GAEC du Manoir qui exploite ces terres, dispose depuis 2006 d'une parcelle de 6ha à proximité de son siège sur laquelle il pourrait épandre. Des tractations sont actuellement en cours : le propriétaire est vendeur et le fermier serait prêt à résilier son bail… Cette zone 1AUa représente au total un peu plus de 2 ha. Compte tenu des contraintes d'assainissement qui obligeront à la réalisation de grandes parcelles (1200 à 1500 m² préconisés par le bureau d'études), une douzaine de pavillons pourront être ici construits.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
	
Favoriser la construction de nouvelles habitations proche du bourg	**Création de *secteurs 2AU* (à urbaniser à long terme)** Deux secteurs ont été délimités pour accueillir de nouvelles habitations (principalement) à plus long terme. Ils viennent dans le prolongement des zones 1AU au sud-est du bourg. Les limitent sud de la zone la plus proche du cœur de bourg tiennent compte de la forte déclivité des terrains et s'appuient sur les haies existantes. La zone 2AU au sud-est est encadrée par la voie communale n°103 dite du Gué Bochin et un chemin, que la commune souhaite préserver. Le choix de phasage dans le temps de ces zones résulte notamment de l'insuffisance des réseaux présents, et en particulier de la problématique d'assainissement. Compte tenu de l'aptitude des sols de ces terrains, les filières classiques ne sont pas opportunes. Le raccordement à la station d'assainissement nécessiterait des pompes de relevage et la capacité actuelle de la station ne permet pas d'absorber un développement important de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est donc reportée à plus longue échéance. Aussi, l'exploitation agricole de ces terres, notamment à l'est (3 ha), pourrait être maintenue dans les prochaines années, même si de nouveaux bâtiments d'activités ne doivent pas y être implantés. Au total, les zones 2AU représentent une superficie d'un peu plus de 4,5 ha. 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des artisans locaux	**Création de *secteurs 1AUxa et 2AUx* (à vocation d'activités)** La commune, en partenariat avec la Communauté de Communes, souhaite permettre l'extension d'entreprises existantes et l'implantation de nouvelles activités. On trouve en limite communale avec Juvigny le Tertre, à cheval sur les communes de Mesnil-Tôve et du Mesnil-Adelée, plusieurs entreprises conséquentes : le garage Marie (25 salariés) , Sartilly Industrie (15 salariés), l'entreprise de bâtiment Ganné (40 salariés). Il est à souligner que : - d'une part ces entreprises souhaitent se développer, en particulier le garage Marie automobile et Sartilly industrie qui souhaite diversifier sa production d'aliments pour animaux. - et d'autre part qu'il s'agit d'entreprises consommatrices d'espaces (qui ne peuvent par ailleurs s'implanter en zone plus urbaine). Ainsi la surface occupée par ces 3 entreprises représentent actuellement 7 ha. Le garage Marie devrait doubler sa superficie d'implantation au Nord, les établissements Ganné conforter leur possibilité de stockage et Sartilly Industrie aurait un besoin de 4 ha…  La Communauté de Communes, dont le territoire est classé zone de revitalisation rurale, souhaite répondre favorablement à ces projets et envisage pour ce faire de développer une zone d'activité : la « zone des Mesnils ». A l'origine, ce projet de zone d'activité avait été envisagé en bordure de la RD.5 et la Communauté de Communes avait commencé à acquérir des terres à ce niveau. Toutefois, dans une logique de concentration des activités, il convient de décaler le projet initial plus au Nord et venir en continuité des entreprises implantées. Ce recul par rapport à la RD.5, qui suit la ligne de crête est également opportun en terme d'intégration paysagère.

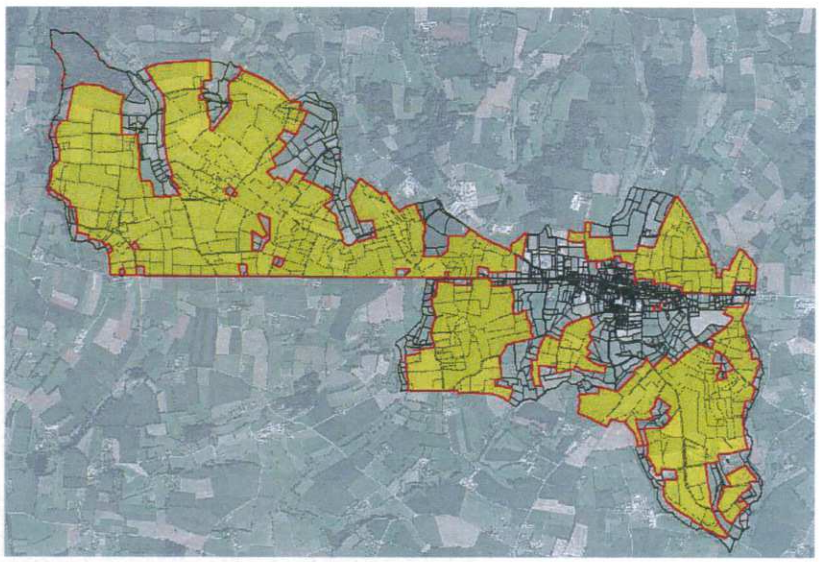
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
	Par ailleurs, il convient d'indiquer que cette zone constituera le pôle d'accueil principal d'activités économiques sur le Canton dans les prochaines années, les autres zones existantes ne pouvant pas être développées à moyen terme ou accueillir de telles activités. On pourra ainsi notamment se référer aux réflexions menées dans le cadre du Schéma Intercommunal d'Aménagement du Territoire. Aussi, compte tenu des potentialités connues, une zone 1AUxa est créée. Elle vient en contiguïté avec le parking de l'entreprise Marie, au nord, et s'étend vers le sud-est en englobant à l'est l'ancien siège agricole « le Domaine », face à Sartilly Industrie. La destination de ce secteur est donc clairement établie. Le bâti existant ne pourra être utilisé que pour de l'activité économique ou pour en liaison avec celle-ci (logements pour gardiens,...). La zone 1AUxa représente, lorsque l'on retire le parking, l'emprise de la voirie et des bâtiments existants, 5,6 ha, dont 4 ha devrait être mobilisés prochainement par Sartilly Industrie. Afin de permettre à terme l'accueil d'autres entreprises, une zone 2AUx (zone à vocation économique à urbaniser à plus long terme) est crée dans le prolongement de la zone 1AUxa. Cette zone 2AUx représente une superficie d'un peu plus d' 1 ha. On notera que la zone est bordée au nord par la voie communale n°3 qui a été refaite, et à l'est par le chemin rural n°9. La des serte de cette zone a été jugée d'intérêt intercommunautaire. Aussi des travaux seront réalisés prioritairement sur cet axe. La Communauté de Communes ayant compétence en matière de développement économique et de voirie d'intérêt intercommunal réalisera ces travaux. En matière d'assainissement, les études de sols ont montré la faisabilité d'accueillir des activités économiques sur ce secteur. La zone constructible a donc était indicée « a », comme pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat. Concernant l'alimentation en eau potable, une canalisation de diamètre 75 longe la voie au Nord de la zone. Si ce diamètre est insuffisant pour assurer une bonne sécurité incendie, il existe une réserve chez « Didier Marie ». En tant que de besoin, la canalisation d'eau pourra être renforcée et une nouvelle réserve incendie crée sur la zone d'activité intercommunale. Enfin, la Communauté de Communes, consciente de l'emprise de la zone d'activité sur des terres agricoles, notamment concerné par de l'épandage, s'est engagé à proposer des solutions d'échanges aux agriculteurs concernés. Les terrains acquis au nord de la zone seront préférentiellement échangés. La Communauté de Communes disposent également d'autres réserves foncières sur des communes voisines.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.3 Les zones agricoles (A)

Juvigny-le-Tertre est une commune rurale dont l'activité principale reste l'activité agricole en terme d'occupation de l'espace. Cette activité apparaît relativement pérenne sur le territoire avec 9 sièges d'exploitation encore en activité, et un seul exploitant devant prochainement prendre sa retraite.

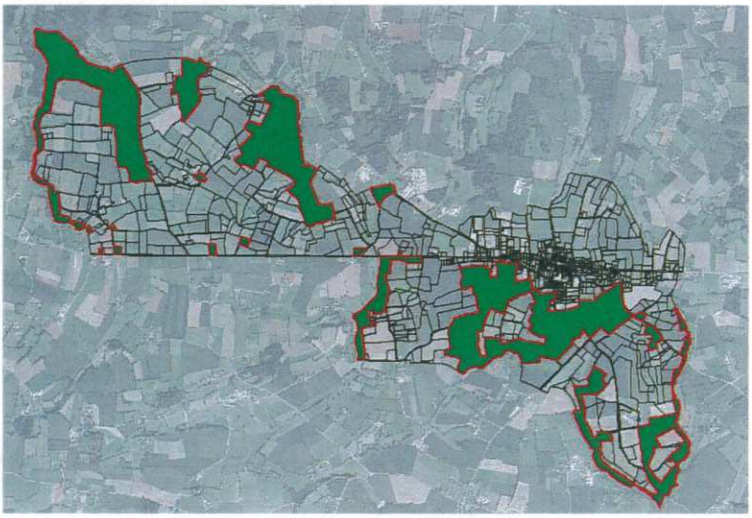
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver l'activité agricole	**Création d'un *secteur A* (agricole)** Une large part du territoire communal est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitations encore en activité et les bâtiments ayant une vocation professionnelle. Afin d'éviter les conflits d'usage, les possibilités de construction de nouvelles habitations sont concentrées sur le bourg. Très peu de possibilités sont offertes dans les hameaux. Les élus de la commune et de la Communauté, conscients du développement qu'ils envisagent au sud-est du bourg (lotissement) et au nord ouest de ce dernier (ZA des Mesnils) sur des terres aujourd'hui d'importance agricole, sont conscients de la nécessité de trouver des solutions d'échanges, voire des compensations aux agriculteurs concernés. Des négociations sont actuellement en cours. Aussi l'urbanisation projetée ne devrait pas remettre en cause la pérennité des sièges. En dehors de ces 2 secteurs, la zone A recouvre les terrains dont la vocation agricole est clairement affirmée (grosses structures d'élevage, espaces ouverts de cultures, terres d'épandage etc.). La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole ; de fait les non-agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone.  En outre, une large part du territoire communal est classée en zone naturelle, ce qui n'exclut pas la possibilité d'y pratiquer des activités agricoles.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.4 Les zones naturelles (N)

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

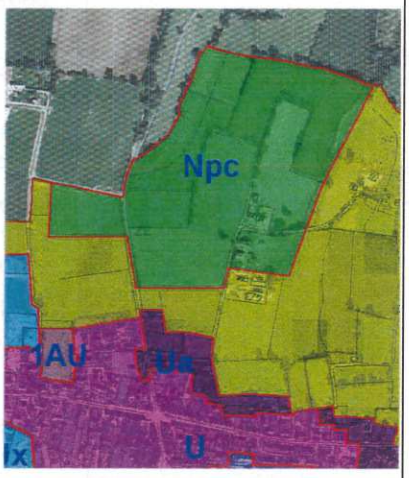
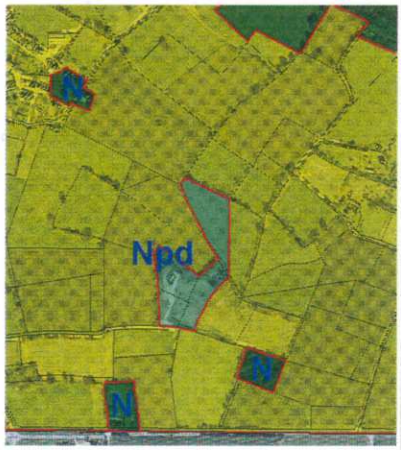
- à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- à protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site et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

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver de l'urbanisation les zones naturelles de qualités et les cours d'eau **Offrir des possibilités de rénovation dans les hameaux**	**Création de *secteur N* (caractère naturel à conserver)** Le paysage de la commune, marqué par les vallées de la Sée au Nord et de la Sélune au Sud, présente un cadre bocager vallonné. Aussi, le patrimoine naturel de la commune (espaces boisés, espaces humides liés aux réseaux hydrographiques, cours d'eau, ...) est-il relativement important. Une grande partie de ce dernier est répertorié sous forme de Zone Naturel d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.NI.E.F.F.). Tous ces espaces ont été classés en zone N en raison de leur intérêt patrimonial. Par ailleurs, de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire ont perdu leur vocation agricole suite à la disparition des derniers sièges agricoles. La majeure partie de l'habitat rural est classée en zone N, la commune souhaitant préserver le caractère de ces hameaux et leur cadre champêtre. Dans cette zone, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Par contre, le changement de destination, l'extension, la restauration ou la rénovation des bâtiments sont notamment admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les conflits d'usage seront limités et le principe d'équilibre respecté. C'est notamment le cas à la Guibeudière ou les habitations de tiers ont été classé en zone N afin de permettre leur réhabilitation, alors que le restant du bâti et des espaces à vocation agricole est zoné en A. 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Offrir des possibilités de constructions dans quelques hameaux structurés	**Création d'un *secteur Nh* (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)** La commune a choisi de permettre la réalisation de quelques constructions en milieu rural sous réserve notamment d'une insertion harmonieuse dans l'environnement. Le choix des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est fait à partir de plusieurs critères tels que le nombre d'habitations, la présence d'activités agricoles, l'aptitude des sols à l'assainissement, la capacité des réseaux, l'existence de risques,… Au vu de ces critères, seulement un hameau a été retenu par la collectivité pour accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit de « L'Asselinaie » (dans la partie sud-ouest du territoire). Ce hameau compte actuellement 6 foyers et n'est pas concerné par un siège d'exploitation agricole ou des bâtiments professionnels. Les réseaux présents permettent l'accueil de quelques nouvelles constructions qui pourront se faire dans la continuité du bâti existant, en venant étoffer l'envelopper du hameau. En outre, les terrains présentent à ce niveau une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome. 

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Préserver de l'urbanisation les zones naturelles de qualité	**Création de deux *secteurs naturels spécifiques : Npc et Npd*** 2 sous-secteurs spécifiques ont été définis au sein de la zone naturelle, de protection et de type d'occupation du sol plus strictes. Un secteur Npc a été créé, reprenant les périmètres de protection du captage d'eau du « Point-rond » localisé sur la commune voisine du Mesnil-Tôve, au nord du territoire. Ce zonage permet d'afficher clairement la nécessité de protéger la ressource en eau.  Un secteur Npd a d'autre part été défini ; il coïncide avec l'emprise d'une ancienne décharge d'ordures ménagères s'étendant sur les parcelles cadastrées n°23, 24, 25, 26a et 36a de la section ZB. Ce site fait actuellement l'objet d'un suivi post-exploitation. 

5.3.5 Les zones inondables

La commune de Juvigny-le-Tertre est concernée par quelques risques d'inondations liés notamment aux débordements de la Renaudaie et de petits cours d'eau alimentant la Gueuche.
Les zones inondables ont été identifiées sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier correspondant à la limite des plus hautes eaux connues (source : DIREN).
Elles concernent des espaces classés en majeure partie en zone naturelle, voire ponctuellement en zone agricole.
Aucune habitation n'est concernée par ces zones inondables, à l'exception du « moulin de Juvigny », se situant en bordure.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.6 Les emplacements réservés

La commune a inscrit 11 emplacements réservés en vue notamment de conforter l'attractivité de son bourg et d'améliorer sa sécurité, orientations retenues dans le cadre de son P.A.D.D.
Sont ainsi projetés :

- l'aménagement d'une aire de loisirs et d'une réserve incendie au sud du cœur de bourg
- la création de liaisons piétonnes en bordure des axes existants ou pour conforter les possibilités de promenade autour du bourg
- la requalification d'un carrefour, pour disposer notamment de meilleures conditions de visibilité
- l'extension du cimetière et sa desserte

L'ensemble de ces emplacements réservés concerne le bourg. Ils affectent des terrains non bâtis mais également quelques constructions, souvent vétustes, afin de disposer des emprises nécessaires aux projets.
Un seul emplacement réservé est mis au bénéfice du Conseil Général. Situé en bordure de la RD.5, il vise à aménager et marquer davantage l'entrée est du bourg de Juvigny.

EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
①	Aire de loisirs et réserve incendie	Commune	1,2 ha
②	Extension du cimetière, voirie	Commune	0,1 ha
③	Voirie et liaison piétonne	Commune	120ml x 5m
④	Voirie et liaison piétonne	Commune	1250ml x 3m
⑤	Voirie et liaison piétonne	Commune	19ml x 2m
⑥	Voirie et liaison piétonne	Commune	70ml x 2m
⑦	Requalification du carrefour	Commune	150 m²
⑧	Voirie et liaison piétonne	Commune	120ml x 3m
⑨	Voirie et liaison piétonne	Commune	0,15 ha
⑩	Voirie et liaison piétonne	Département	100ml x 8m
⑪	Voirie et liaison piétonne	Commune	450 m²

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.7 Les éléments du paysage à protéger

La commune a souhaité protéger certaines haies, en particulier celles bordant des chemins ou situés aux abords du bourg afin de conserver une bonne intégration du bâti dans le paysage, mais également limiter les ruissellements.

De même, on trouve sur la commune plusieurs espaces boisés significatifs. Ils représentent au total environ 25 ha.

L'ensemble de ces éléments, repérés sur le plan de zonage, sont protégés au titre de la Loi Paysage et en vertu de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
En conséquence, lorsqu'un pétitionnaire veut réaliser des travaux sur ces éléments, il doit effectuer une déclaration préalable à la mairie, conformément à l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

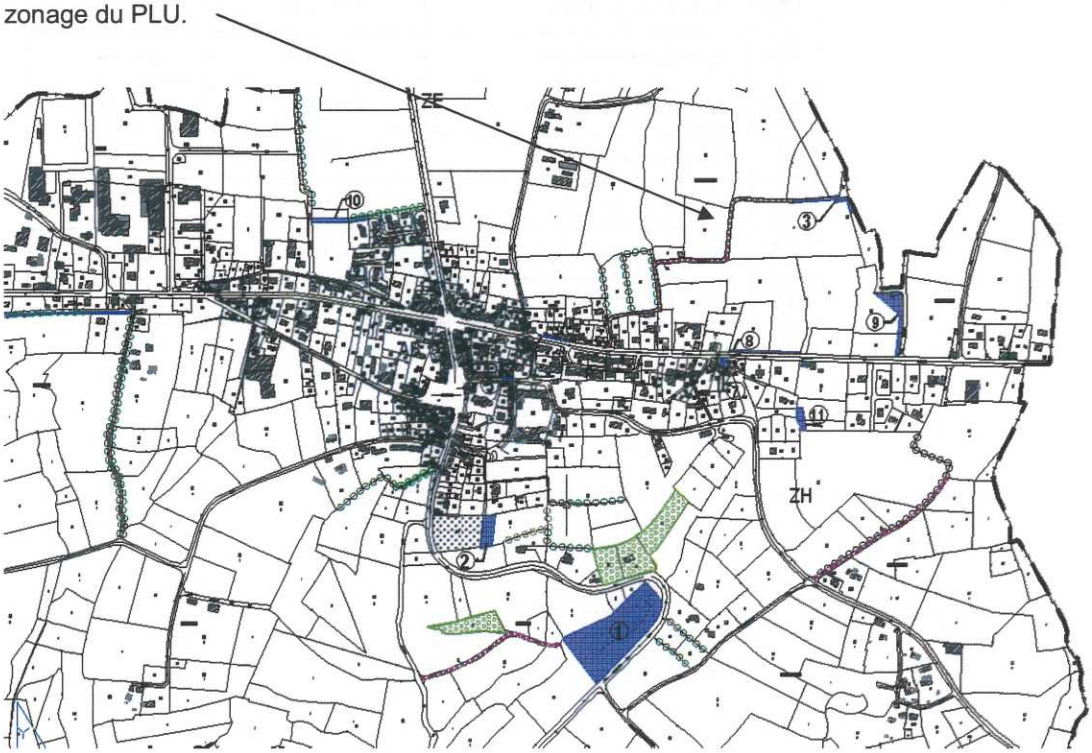
Il convient d'indiquer par ailleurs que la plupart des éléments d'intérêt du paysage étaient déjà protégés dans l'ancien document d'urbanisme par un classement en Espace Boisé Classé. Toutefois, des ajustements ont été opéré, au regard notamment d'éléments mal positionnés sur le P.O.S.

En outre, à la suite du travail réalisé avec le SAGE en terme d'inventaire de haies et talus anti-ruissellement, un ajustement des éléments à préserver pourra être opéré.

5.3.8 Les chemins de randonnées à protéger

Les élus ont souhaité préserver certains chemins existants en bordure du bourg, dans la perspective de permettre et formaliser une promenade autour de ce dernier. Développer des possibilités d'activités de ce type constitue en effet l'une des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ceux-ci ont été repérés sur le plan de zonage du PLU.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.9 L'exposé des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. (au plan de zonage)

5.3.9.1 Les zones naturelles et agricoles

Dans le P.O.S., la majeure partie du territoire a été classée en zone agricole (NC). Aucune zone naturelle de protection n'est répertoriée dans ce document d'urbanisme.

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 ;
- D'autre part, les critères de classement en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle 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* ».

Ont alors « exclues » des zones NC toutes les occupations autres que celles liées à l'activité agricole (comme toute construction non agricole).
Les espaces présentant un caractère naturel comme les bois, les abords des ruisseaux, ont été préférentiellement classés en zone naturelle. De même que le périmètre de protection du captage du Point-rond, et l'ancienne décharge qui fait l'objet d'une renaturation.
Les hameaux relèvent également désormais des espaces agricoles.

Il convient par ailleurs de rappeler que les zones « Nb » du POS ont été supprimées. En contrepartie, il est possible de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
Au regard notamment d'une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome, le secteur la Prévostaie, en zone Nb, a été reclassé en N, n'autorisant pas la réalisation de nouvelles habitations.
Par contre, un secteur Nh est créé au hameau de « L'Asselinaie » et offrira la possibilité de deux ou trois nouvelles constructions, sans pour autant contraindre l'activité agricole.

5.3.9.2 Les zones urbaines et à urbaniser

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 urbaines (zones UB, UC et UCa) du bourg et en périphérie sont aujourd'hui classées en zone U ou Ua (selon les possibilités d'assainissement). Aussi, le P.L.U. ne fait plus de distinction entre le centre-bourg et ses extensions en regroupant les secteurs UB et UC du P.O.S. ; les règles d'urbanisme sont fondues dans la même zone U, avec un indice « a » pour les secteurs relevant de l'assainissement autonome).

Le secteur Ue du P.L.U. reprend les limites du secteur UCs du P.O.S. en incluant également les terrains d'implantation du collège et du gymnase. La zone Ue correspond en effet aux espaces dédiés aux équipements d'intérêt public et collectif. Aussi, l'ensemble formé par la mairie et son parc, les écoles, le siège de la Communauté de Communes,..., classés en zone UB ou UC, relèvent désormais de la zone Ue. Il en est de même du cimetière et de son extension projetée.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Les deux secteurs classés en zone 2NA sont reclassés en zone U pour les terrains urbanisés et 1AU ou 2AU du fait de la nécessité d'y prévoir un aménagement d'ensemble ou de phaser le développement urbain dans le temps compte tenu notamment de la capacité et du réseau actuel d'assainissement.
De plus, les parcelles situées dans le prolongement sud-est du dernier lotissement communal sont classées en zone à urbaniser (zone 1AUa, avec assainissement autonome, et 2AU) afin d'accueillir de nouvelles habitations.

Concernant la zone d'activité du Plat Bois (au nord-ouest du bourg), les secteurs UX et 3NA du P.O.S. sont regroupés en un seul secteur Ux dans le P.L.U., la quasi-totalité des terrains étant déjà urbanisés et la zone viabilisée.
En dehors de ce secteur, les espaces accueillant d'autres activités artisanales en contiguïté du bourg sont plus clairement identifiés avec un classement en zone Ux ou Uxa (zone à vocation d'accueil d'activités économiques et soumise à l'assainissement autonome).
Enfin, les terrains situés dans le prolongement de la ZA des Mesnils (à cheval sur les communes du Mesnil-Tôve et Mesnil-Adelée) sont classés en zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques (zones 1AUxa, avec assainissement autonome, et 2AUx) et ce, pour permettre l'extension de la zone d'activité intercommunale. Ces secteurs étaient en zone NC au P.O.S.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.3.10 Superficies des zones

Le projet PLU de Juvigny-le-Tertre prévoit de classer en zone urbaine ou à urbaniser une superficie totale de 70,4 hectares, soit 9,2% du territoire communal. Près de 30% de ces terrains (20,3 ha) sont destinés aux activités économiques de type artisanat, industrie.

Plus de 60% de la superficie communale est réservée à l'activité agricole et plus d'un quart du territoire est classée en zone naturelle.

P.L.U.			P.O.S	
Zone	**Superficie**	**%**	**Zone**	**%**
Zones urbaines	**53,1 hectares**	**7,0%**	**Zones urbaines**	**5,7%**
Zone U	24,8 hectares	3,3%	Zone UB	0,9%
Zone Ua	11,4 hectares	1,5%	Zone UC	4,0%
Zone Ux	10,4 hectares	1,4%	Zone UX	0,8%
Zone Uxa	2,2 hectares	0,3%		
Zone Ue	4,3 hectares	0,6%		
Zones à urbaniser	**17,3 hectares**	**2,3%**	**Zones d'urbanisation future**	**0,9%**
Zone 1AU	2,2 hectares	0,3%		
Zone 1AUa	2,4 hectares	0,3%	Zone 2NA	0,5%
Zone 1AUxa	6,4 hectares	0,8%	Zone 3NA	0,5%
Zone 2AU	5,0 hectares	0,7%		
Zone 2AUx	1,3 hectares	0,2%		
Zones naturelles	**207,2 hectares**	**27,2%**	**Zones rurales constructibles**	**0,1%**
Zone N	186,4 hectares	24,5%		
Zone Nh	1,2 hectares	0,2%	Zone NB	0,1%
Zone Npc	17,4 hectares	2,3%		
Zone Npd	2,2 hectares	0,3%		
Zones agricoles	**484 hectares**	**63,6%**	**Zones de protection de l'économie agricole et des riches du sol et du sous sol**	**93,2%**
Zone A	484 hectares	63,6%	Zone NC	93,2%
Total	**761,6 hectares**	**100 %**	**Total**	**100 %**

➲ **Les possibilités d'accueil définies sur le territoire permettront d'atteindre les objectifs de population que la municipalité s'est fixée pour les années à venir et de répondre au développement économique souhaité à l'échelle intercommunale.**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.4 Choix retenus pour la limitation administrative à 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 de taille et de capacité d'accueil limitées définis dans le P.L.U. (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 Juvigny-le-Tertre 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 peu compatibles avec l'habitat (Ux, Uxa, 1AUxa et 2AUx),
- ou afin de réserver des espaces pour des équipements, notamment d'intérêt public ou collectif, à vocation sportive ou scolaire,... (secteur Ue).

Dans ces secteurs, seules les constructions 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 périmètre de protection du captage d'eau (Npc) et de l'emprise d'une ancienne décharge (Npd). Ainsi, dans ces secteurs, il n'est pas autorisé l'implantation d'habitations légères de loisirs, ni toutes activités de type camping. En fait, il s'agit essentiellement au travers du zonage du PLU de marquer la nécessité d'une occupation des sols très réduite sur ces espaces, sachant qu'il font l'objet par ailleurs d'autres mesures de protection.
Hormis dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Nh), aucune construction 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 néanmoins permis. La réalisation de constructions annexes accolées ou non est également autorisée en zone N, sous réserve que leur emprise se situe dans un rayon maximal de 30 mètres de l'habitation principale, afin de limiter les risques d'étalement.

A noter qu'il est spécifié, pour les espaces humides identifiés par la DIREN, qui ont par ailleurs été classés au PLU en zones Naturelles ou Agricoles, et afin de les préserver comme le recommande le SAGE, que sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais,
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

Aussi, compte tenu de la fragilité de la ressource en eau, la création de plan d'eau soumis à la loi sur l'Eau est interdit sur tout le territoire.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Par ailleurs, conformément à la Déclaration d'Utilité Publique pour la ligne à très haute tension « Cotentin-Maine », le règlement des zones A et N précise également que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité sont autorisés.

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 ou raccordable au réseau d'alimentation électrique,
- permettre l'évacuation des eaux usées, en se raccordant au réseau collectif (en zone U et 1AU) ou par le biais d'une installation individuelle conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur (Ua, Uxa, 1AUa, 1AUxa,).

Dans les zones à urbaniser, la construction n'est possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés. Des orientations d'aménagement ont été définies dont les principes devront être respectés. L'article 3 des zones AU insiste notamment sur le fait que es cheminements piétonniers doivent être assurés, le cas échéant en cohérence avec le document d'orientations d'aménagement, et être en liaison avec les cheminements piétonniers existants.
Aussi, en intégrant davantage des principes d'aménagement dans le règlement de son PLU, la commune se donne les moyens de mettre en oeuvre son projet urbain, dans une perspective de développement de long terme et d'intérêt collectif.

L'article 5 précise la superficie minimale des terrains. Cet article est règlementé en dehors du zonage d'assainissement collectif. Il stipule que la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur, et, sans fixer de taille minimale, permet une certaine densification de l'urbanisation.

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. Bon nombre de ces articles étaient stéréotypés et ne convenaient pas aux besoins de la commune. Ils ont été dans l'ensemble revus, en particulier les points soumis à interprétation suite aux dépôts de permis de construire.
Il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols, tout comme dans le POS ; De même que l'article 9, relatif à l'emprise au sol, excepté en zone N.
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).

5.4.1 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 seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies (comprenant trottoir, fossé, accotement enherbé,...). Des implantations différentes seront admises : - pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect en zone U, - pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. Dans ce cadre, des travaux de réhabilitation pourront être refusés.	Préserver et mettre en valeur le paysage urbain du bourg Respecter l'implantation traditionnelle des constructions Tenir compte des problématiques de sécurité	Simplification des règles d'implantation en zones urbaines
Article 7	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions, y compris les annexes, seront implantées : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.	Permettre une certaine diversité d'implantation en vue de diversifier le paysage urbain, notamment dans les nouveaux secteurs, tout en laissant la possibilité d'une implantation en limite séparative, rappelant l'implantation du bâti ancien du bourg, plus dense.	Simplification des règles d'implantation en zones urbaines Adaptation aux pratiques et besoins
Article 8	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non règlementé	Liberté du propriétaire concerné	Simplification des règles
Article 10	<u>Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables. En secteur U, des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti existant ; Limiter leur impact sur le paysage. Ne pas contraindre les bâtiments à vocation économique Conserver l'aspect des volumes du tissu urbain existant et autoriser une certaine densification	Simplification des règles fixant la hauteur maximale des constructions en zone urbaine ou à urbaniser Liberté des pentes de toit au regard des techniques d'aujourd'hui

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Article 11	<u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u> **Aspect :** L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparent (parpaings, briques, carreaux de plâtre,…) , devront être recouverts d'un enduit, d'un bardage bois ou d'un parement pierre. Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune, est interdite. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans le paysage. Le blanc et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons. **Clôtures :** Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Sont interdits : - Les grillages de plus de 1,2 mètres de haut non doublé d'une haie vive 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. <u>En secteur Ux, Uxa, Ue, et 1AUxa,</u> exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1,2 mètres de haut non doublé 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. **Toiture :** Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Des autorisations pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles et de constructions mobilisant les énergies renouvelables. Toute utilisation de matériau de fortune, y compris pour les annexes, est interdite. Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage Permettre un développement urbain de qualité sans astreindre trop de contraintes Autoriser des formes architecturales nouvelles et des constructions mobilisant les énergies renouvelables.	Simplification des règles et adaptation aux besoins et pratiques
Article 12	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement</u> 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 publique.	Tenir compte des problématiques de sécurité et de circulation	Reformulation et simplification des règles

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Article 13	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u> Les plantations existantes, repérées au plan de zonage en vertu de l'art. L.123-7 et dans le document d'orientations d'aménagement doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales (sauf accès existant ou à créer, nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière ou de travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité). **De plus, en secteurs Ux, Uxa et 1AUxa :** Des rideaux d'arbres ou des haies composées d'essences locales 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. Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement composées d'essences locales. **En secteur 1AU et 1AUa :** Pour toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure ou égale à 4 lots à usage d'habitat, les espaces publics (voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) devront représenter au minimum 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. *Nb : A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,…. ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viorne…*	Conserver les éléments structurants du paysage autour du bourg et des secteurs bâtis Masquer les dépôts inesthétiques Astreindre à un aménagement paysager des abords des activités Préserver le caractère du territoire par l'emploi d'essences locales Soutenir l'aménagement d'espaces publics dans les opérations d'aménagement	Reformulation et ajustement des règles, en insistant notamment sur les éléments constitutifs du patrimoine naturel

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

5.4.2 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 : - 25 mètres par rapport à l'emprise de la voie (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris) des routes départementales (RD 5, RD 55); - 15 mètres par rapport à l'emprise des autres voies. Des implantations différentes seront admises : - pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci, - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 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. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.	Conserver un retrait 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 Laisser des possibilités d'extension au bâti existant non implanté à l'alignement minimal Compatibilité du PLU avec la DUP pour la ligne THT « Cotentin-Maine »	Reformulation et simplification des règles
Article 7	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> **En zone A :** Les constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 10 mètres des limites séparatives. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle. Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci. **En zone N :** Les constructions seront implantées : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.	Astreindre un éloignement plus important des activités agricoles au regard notamment de la taille des véhicules utilisés. Limiter les conflits d'usage Conserver une certaine homogénéité de paysage entre bâti plus ancien et nouvelles constructions ou extension Compatibilité du PLU avec la DUP pour la ligne THT « Cotentin-Maine »	Accentuation des distances de séparation (3 mètres des limites séparatives en zone Nc). Reformulation et simplification des règles

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Article 8	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non règlementé	Liberté du propriétaire concerné	Simplification des règles
Article 9	<u>Emprise au sol des constructions</u> Elle est uniquement règlementée en zone N. Dans cette zone, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la S.H.O.N. du bâtiment initialement construit. Dans le secteur Nh, l'emprise au sol du ou des constructions présentes ne devra pas excéder 30% de la surface de la parcelle.	Conserver une faible densité de construction en milieu rural pour minimiser l'atteinte portée à l'activité agricole et aux paysages	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> En zone N, la hauteur des constructions nouvelles ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti ; Limiter leur impact sur le paysage Ne pas contraindre les bâtiments à vocation économique Conserver une certaine harmonie avec le bâti existant	Simplification des règles définies en terme de hauteur des constructions

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Article 11	<u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u> <u>Aspect :</u> L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans le paysage. Les couleurs vives et le blanc ne devront pas constituer la couleur dominante pour les façades et pignons. 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. 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. Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers…, réalisée avec des moyens de fortune est interdite. En zone N, il est précisé que les annexes devront également s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale. <u>Clôtures :</u> Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sont interdits. 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 zone N, les grillages de plus de 1,2 mètres de haut non doublé d'une haie vive composée d'essences locales sont en outre interdits. Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable. En outre, ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact des constructions dans le paysage Permettre un développement de qualité sans astreindre trop de contraintes Autoriser des constructions mobilisant les énergies renouvelables. Compatibilité du PLU avec la DUP pour la ligne THT « Cotentin-Maine »	Reformulation, simplification des règles Adaptation aux besoins et pratiques
Article 12	<u>Obligations imposées aux constructeurs en matières 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

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

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 et composés d'essences locales, en particulier ceux : - repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-7 (sauf accès existant ou à créer, nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière ou de travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité). - situés en bordure de voie publique. Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 100 mètres de voies (publiques ou privées) ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composés d'essences locales. Des rideaux d'arbres ou des haies composées d'essences locales devront masquer les stockages extérieurs. *Nb : A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,…. ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viorne…*	Conserver les éléments structurants du paysage et le cadre bocager Veiller à une bonne intégration du bâti et des stockages Préserver le caractère du territoire par l'emploi d'essences locales Compatibilité du PLU avec la DUP pour la ligne THT « Cotentin-Maine »	Reformulation des règles Affirmation de la nécessité de préserver les éléments d'intérêt et d'intégrer les bâtiments d'activités ainsi que leurs abords

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.5 Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement

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).

Dans les secteurs à urbaniser, en particulier dans les zones 1AU (et 1AUa), la commune a souhaité disposer d'Orientations d'Aménagement afin de définir des principes d'urbanisation et disposer d'une certaine maîtrise de l'aménagement urbain dans une perspective de développement de long terme et d'intérêt public.
Les orientations d'aménagement du PLU de Juvigny prennent essentiellement la forme de schémas, dont le degré de précision diffère selon les enjeux et la potentialité que ce soit la collectivité qui procède à l'aménagement de ces secteurs.
Elles précisent des principes d'accès et de desserte interne des zones, y compris en terme de liaisons douces, ainsi que les éléments à conserver ou créer pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également formulées dans les Orientations d'Aménagement.

5.5.1 Le secteur 1AU au nord-ouest du bourg

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- indiquer les principes d'accès à la zone et la desserte des parcelles, allant dans le sens de sorties groupées,
- désenclaver la cité Gustave Guillard, ainsi que le dépôt de l'agence routière départementale, et créer une sortie sur la rue de Coudrette
- favoriser les déplacements doux par la création de chemins piétons permettant de relier facilement le bourg et les équipements,
- intégrer le nouveau secteur dans son environnement, en lien notamment avec sa situation sur le plateau (prolongation de la haie au nord en limite de zone pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions).

5.5.2 Le secteur à urbaniser à proximité des écoles et de la mairie

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- définir un principe d'accès et de desserte de la zone, notamment pour sa partie constructible à court ou moyen terme (1AU)
- relier le pôle des écoles au jardin communal situé derrière la mairie par une liaison routière mais également piétonne
- permettre une urbanisation « en profondeur »
- conserver les haies bocagères présentes en limite sud de zone, qui concourront à l'intégration du bâti et au maintien du caractère de la commune

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5.5.3 Le secteur à urbaniser à l'est du bourg

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- Astreindre la liaison de ce secteur avec les zones construites, en particulier le lotissement communal au nord-ouest et les pavillons au nord
- Assurer et développer des liaisons piétonnes, dans la perspective de pouvoir proposer une promenade autour du bourg à partir notamment des chemins existants
- Préserver les éléments d'intérêt, en particulier la haie bordant le chemin au sud-est afin d'intégrer l'urbanisation dans le cadre bocager de la commune, mais également de limiter les phénomènes de ruissellement
- Souligner les problématiques d'assainissement, notamment pour la partie sud de la zone
- Penser l'aménagement de la zone dans sa globalité, notamment en terme de dimensionnement et de localisation des équipements (bassin de rétention,…).

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

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

6.1 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 Sée ainsi que les autres petites vallées sillonnant le territoire communal. Juvigny-le-Tertre est en effet sillonné par un réseau hydrographique (cours d'eau temporaires et permanents) assez important induisant la présence de nombreuses zones humides.

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 abritant des éléments de la faune ou de la flore rares ou protégés.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en grande majorité en zone naturelle qui, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Nh), interdit toute construction nouvelle.
Aussi, les principaux milieux (cours d'eaux, vallée, etc.) sont protégés de toute urbanisation ou destruction : le règlement graphique et écrit du PLU, qui s'appuie sur les zones inondables et humides recensées par la DIREN, interdit ainsi notamment toute construction et affouillement d'intérêt privé sur ces espaces.
En outre, conformément aux préconisations du SAGE Sélune, la création de plan d'eau soumis à la réglementation de la loi sur l'Eau est interdite sur le territoire. De même, les haies structurantes du paysage, et ayant notamment une fonction anti-ruissellement, ont été préservées autour du bourg. Un travail exhaustif sur l'ensemble de la commune en partenariat avec le SAGE permettra de compléter les éléments à protéger et/ou à recréer.

Aussi, les corridors biologiques existants sur la commune sont conservés.

6.2 Incidences et mesures sur la ressource en eau

6.2.1 Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.
La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Juvigny-le-Tertre qui traite des eaux de captage dans la station de la Morinais au Mesnil Tôve et par un achat d´eau au SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët qui traite des eaux de captage dans la station de la Chinière au Mesnil-Rainfray.
Quelques travaux de renforcements des réseaux seront réalisés par le syndicat, notamment dans les nouveaux secteurs à urbaniser.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

6.2.2 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 zones urbaines ou à urbaniser, il est demandé de procéder à la réalisation de dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
Il conviendra de tenir tout particulièrement de l'incidence du projet d'aménagement de la zone à urbaniser au sud-est du bourg au regard de la déclivité des terrains.

A noter que les orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser indiquent que des systèmes de rétention des eaux de pluies, de type noue ou bassin de rétention, pourront venir compléter le réseau d'eaux pluviales.
Toutefois, les projets d'aménagement de ces zones ne sont pas suffisamment avancés pour qu'il soit possible de définir précisément le type d'équipement à réaliser, leur dimensionnement ou leur emplacement précis.

Aussi, afin de réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement de pluies, des haies ont notamment été protégées en vertu de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme.

6.2.3 Qualité des eaux

D'après les données de la DDASS, les eaux d'alimentation en eau potable distribuées sont conformes aux limites et références de qualité pour l´ensemble des paramètres mesurés.

On rappellera également pour mémoire que le périmètre de protection du captage du Point-rond a fait l'objet d'un classement spécifique, Npc, interdisant strictement les possibilités de construction.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation, engendrera une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au réseau collectif d'assainissement, à l'exception notamment du secteur sud-est.

Pour les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif (cf. schéma directeur d'assainissement validé par la commune le 21/09/09), la station d'épuration communale dispose de la capacité suffisante pour recevoir tous les effluents du bourg actuel et de ses extensions prévues à court ou moyen terme (constructions ou installations à vocation d'habitat ou d'activités). Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU reste en partie conditionnée à la réalisation d'aménagements permettant un fonctionnement satisfaisant de l'assainissement.

Pour la zone 1AUa au sud-est du bourg, ainsi que pour les autres constructions relevant de l'assainissement individuel, les études de sols ont montré la faisabilité de mise en œuvre de filière d'assainissement conformes aux normes en vigueur.
Aussi, peu de constructions nouvelles seront réalisées hors du bourg ce qui limite également les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

6.2.4 Risques naturels

Les zones inondables inventoriées sur le territoire communal par la DIREN de Basse-Normandie dans son Atlas régional des zones inondables ont été classées en très grande majorité en zone N, dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée, voire en secteur agricole (A).

Un figuré représente ces zones inondables sur le plan de zonage.

Le règlement du PLU stipule que sont interdits dans cette zone :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Il précise également que la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

6.2.5 Compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE (en particulier au regard de la gestion des eaux pluviales urbaines et de 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 dispositifs de gestion des eaux de pluies dans les espaces qui seront urbanisés. Le règlement du PLU (article 2 des différentes zones) ainsi que les orientations d'aménagement permettront à la collectivité de maîtriser les projets d'urbanisation.
En outre, les haies à l'intérieur et à proximité des espaces bâtis, ayant une fonction anti-ruissellement, sont protégées au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme. La commune envisage de compléter en tant que de besoin ces éléments suite au travail engagé avec le SAGE.

Par ailleurs, des travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement sont en cours de réalisation. Il n'existera plus à terme de systèmes de traitement des eaux pluviales avant rejet.

D'autre part, la commune compte de nombreuses zones humides qu'elle a choisies de préserver par un classement en zone Naturelle, voire Agricole. L'article 1 du PLU stipule notamment que sont interdits tout affouillement, exhaussement ou remblais dans ces espaces humides. De même, aucune construction privée nouvelle ne pourra être réalisée dans ces secteurs qui correspondent aux cours d'eaux et à leurs abords, ainsi que les prairies humides.

Enfin, afin de protéger la ressource en eau, on rappellera pour mémoire :

- qu'un secteur spécifique relatif au périmètre de protection du captage du Point-Rond a été défini au PLU,
- que le règlement interdit la création de plan d'eau soumis à la réglementation sur la loi sur l'Eau sur l'ensemble du territoire.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

6.3 Incidences et mesures sur le milieu agricole

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste dominante en terme d'occupation du sol sur le territoire.

Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (zones à urbaniser à vocation résidentielle et économique) s'étendent sur 17,3 hectares. C'est la superficie nécessaire à la collectivité pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée et répondre aux besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'activités.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de préserver l'activité agricole. Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- Classement des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire, en particulier les zones fondamentales aux sièges en zone agricole. 64% du territoire est ainsi zoné en « A », où 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).
- Un seul hameau structuré (L'Asselinaie) accueillera ponctuellement de nouvelles constructions (2 ou 3 constructions possibles). La densification du hameau n'est pas de nature à porter atteinte à l'activité agricole existante.

Dans l'ensemble, le projet de développement de l'urbanisation sur Juvigny-le-Tertre n'est pas de nature à porter atteinte de façon notable à l'activité et à la pérennité des sièges d'exploitations.
Bien conscient de l'emprise des nouvelles zones à urbaniser sur des terres agricoles, les élus, qui entendent conformément au principe d'équilibre, permettre aussi le développement de l'emploi et l'accueil de populations, sont prêts à proposer des solutions d'échanges aux agriculteurs concernés.
Ainsi la Communauté de Communes disposent de terres plus juste au nord des terrains visés pour le développement de la zone d'activité des Mesnil.
La commune affirme quant à elle être en pourparlers pour l'acquisition des terrains au sud-est et avec l'exploitant. Ce dernier, le GAEC du Manoir, plus grosse structure de la commune, serait ainsi grevé de 1,5% de sa SAU dans un premier temps (tant que des solutions en matière d'assainissement ne seront pas trouvées pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU). En outre, au regard de l'épandage, le GAEC dispose depuis 2006 d'une parcelle de 6ha à proximité de son siège sur laquelle il pourrait épandre.

Dans tous les cas où des atteintes notables à l'activité agricole sont perçues, les élus de la commune et de la Communauté de Communes, en lien avec la SAFER, sont prêt à apporter des solutions compensatoires par le biais d'échanges à l'amiable, d'échanges dans le cadre d'une restructuration foncière, de participation financière, voire de déclaration d'utilité publique.

6.4 Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine

Juvigny-le-Tertre présente une image de commune rurale avec ses différentes unités paysagères dont le bocage fait partie intégrante. 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 préserver et valoriser le cadre patrimonial.
Les espaces boisés significatifs, ainsi que les principales haies structurantes situées aux abords du bourg sont protégées au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme. Elles permettront notamment de conserver une image bocagère de la commune et de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Par ailleurs, le faible développement prévu dans les hameaux (un seul secteur en zone Nh, où les nouvelles constructions viendront étoffer l'enveloppe du hameau) ne viendra pas affecter et dénaturer le cadre champêtre du territoire.

Quelques mesures réglementaires ont été prises afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. Les règles définies en matière d'aspect, mais également de hauteur permettront de cadrer le développement de l'urbanisation sans non plus trop la contraindre.
En outre, il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, stipule que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

6.5 Incidences et mesures sur le développement 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 pour les zones destinées à accueillir des habitations à court et moyen terme, en fait des espaces en mutation.
Les zones destinées à accueillir de nouvelles activités économiques, peu ou moins compatibles avec l'habitat, se trouvent un peu à l'écart du bourg, en contiguïté avec d'autres entreprises existantes.

Les secteurs de développement urbains viennent étoffer le bourg de Juvigny ; ils favorisent la fréquentation de ses commerces et équipements, ce qui contribuera à redonner du dynamisme.
Les orientations d'aménagement définies dans les secteurs à urbaniser permettent à la commune de cadrer le projet d'urbanisation, de le planifier en cohérence avec la capacité des réseaux, et d'astreindre notamment des liaisons entre ces nouveaux quartiers et le bourg.

En outre, des emplacements réservés permettront d'opérer des travaux améliorant la sécurité routière et piétonne (aménagement de carrefours,...) ou contribuant à conforter l'offre de loisirs (chemin de randonnée, aménagement d'une aire de détente). A noter que la commune envisage également de conforter l'éclairage public, notamment le long de la voie communale n°103 qui borde des zones 1AU, ce qui contribuera également à améliorer la sécurité et la convivialité.
L'instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser favorisera le maintien ou la mise en œuvre de projets, tels que la présence médicale, l'aménagement de logements locatifs,...

D'une manière générale, la qualité de vie qu'offre la commune est conservée : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, les principaux éléments du paysage sont protégés, en particulier les bois, l'espace rural conserve majoritairement sa vocation agricole, et les zones urbaines disposent de prescriptions règlementaires destinées à favoriser l'insertion des constructions dans le tissu urbain.

***

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping