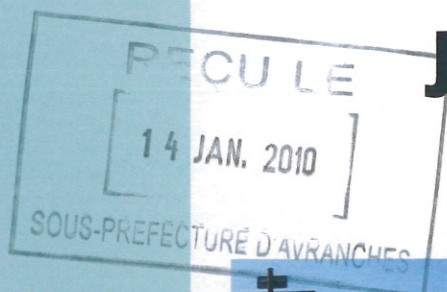


DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Juvigny-le-Tertre



Plan Local d'Urbanisme

② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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



Sommaire

Préambule	2
Axe 1 : Soutenir le maintien et le développement économique	3
Préserver l'activité agricole	3
Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des artisans locaux.....	3
Favoriser le maintien des commerces et services de proximité	4
Axe 2 : Conforter l'attractivité du bourg	5
Requalifier paysagèrement les espaces publics.....	5
Renforcer les liaisons piétonnes entre les pôles d'équipements actuels et futurs	5
Sécuriser la traverse du bourg	5
Veiller à l'esthétisme des bâtiments	6
Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre patrimonial.....	7
Préserver de l'urbanisation les zones naturelles de qualité et les cours d'eau	7
Conserver les vues remarquables en direction des vallées de la Sée et de la Sélune	7
Protéger les bois, les haies, en replanter de nouvelles	7
Valoriser des sites conviviaux.....	8
Développer des possibilités de promenade.....	8
Axe 4 : Favoriser le maintien des habitants et la venue de jeunes actifs	9
Favoriser la construction de nouvelles habitations proches du bourg.....	9
Diversifier l'offre en matière de logements locatifs en mobilisant tout particulièrement le parc vacant	9
Offrir des possibilités de construction et de rénovation dans quelques hameaux structurés.....	10
Simplifier le règlement du P.O.S.	10

PREAMBULE

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

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de ses orientations générales,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U. : le P.A.D.D. a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic ; les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le projet de la commune de Juvigny pour les années à venir se décline en quatre axes principaux :

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



AXE 1 : SOUTENIR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Au cours des dernières décennies, le nombre d'exploitations, et plus particulièrement celui des exploitations professionnelles, a fortement diminué au profit de structures plus importantes.

L'activité agricole reste cependant prépondérante sur le territoire, et elle devrait se maintenir dans les années à venir.

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

La commune souhaite préserver l'activité agricole en prenant garde :

- d'éviter le développement de l'urbanisation par des tiers à proximité de bâtiments à usage agricole,
- de veiller aux plans d'épandage.

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

Ainsi, les espaces à vocation agricole seront protégés de toute urbanisation non liée à une exploitation existante ou future. Dans le cas contraire, il sera proposé par la collectivité, autant que faire se peut, des solutions compensatoires destinées aux exploitants concernés.

PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES ET LE DEVELOPPEMENT DES ARTISANS LOCAUX

La commune dispose aujourd'hui de peu de possibilités d'implantation de nouvelles activités sur son territoire. Or, en tant que chef-lieu de canton et commune-centre de la Communauté de Communes du Tertre, la municipalité souhaite accroître son offre foncière en direction de Petites ou Moyennes Entreprises (PME) artisanales, industrielles ou encore commerciales.

De plus, les locaux des artisans implantés dans le bourg sont généralement reliés au lieu d'habitation du chef d'entreprise. La valorisation de ces unités artisanales (ou commerciales), en vue d'une éventuelle transmission, suppose parfois la délocalisation des locaux vers des zones d'activités vouées à cet effet.

Dans son ambition d'accueillir de nouvelles entreprises et de valoriser celles existantes, la commune a jugé nécessaire de :

- réserver de nouveaux terrains pour les entreprises en liaison avec la Communauté de Communes,
- ajuster le zonage du P.O.S. aux réalités d'aujourd'hui et aux perspectives d'évolution des entreprises existantes,
- simplifier ou adapter le règlement afin notamment de répondre aux difficultés d'interprétation, aux évolutions en matière de technique de construction, et compte tenu des expériences vécues.



FAVORISER LE MAINTIEN DES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Le bourg de Juvigny-le-Tertre souffre d'une diminution de son tissu commercial amorcée depuis plusieurs années. De nombreux locaux commerciaux sont actuellement vacants. Ils sont les éléments visibles de la fragilité de la situation économique locale.

Dans l'objectif d'inverser cette tendance, la commune ambitionne de soutenir les commerces et services de proximité. Elle envisage notamment d'aménager leurs abords en les requalifiant de manière attractive : traitement des stationnements, trottoirs, espaces publics, etc..

Ainsi, la municipalité fait le choix d'améliorer l'environnement urbain pour inciter l'arrêt des véhicules de passage, favoriser la redécouverte par la population des commerces et services présents, mais également encourager l'implantation de nouvelles activités.

Aussi, en tant que de besoin, en disposant du Droit de Prémption Urbain, la collectivité se réserve la possibilité d'intervenir pour disposer de bâti ou de foncier facilitant l'installation de services de proximité.



AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU BOURG

REQUALIFIER PAYSAGEREMENT LES ESPACES PUBLICS

Outre les efforts à réaliser en direction des commerces et services implantés dans le bourg, la commune de Juvigny-le-Tertre projette de redessiner l'apparence de ses espaces publics.

En effet, ces derniers, relativement minéraux et principalement dédiés aux véhicules sont peu attractifs. Après la valorisation de la place de l'église et du carrefour central (RD.5 / RD.55), étudiées dans le cadre des réflexions du Contrat de Pôle Intercommunal, la commune projette d'ouvrir davantage le parc de la mairie, relativement intime, en le reliant notamment au secteur des écoles et à la nouvelle zone d'urbanisation au sud du cœur de bourg.

RENFORCER LES LIAISONS PIETONNES ENTRE LES POLES D'EQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS

La commune bénéficie de la présence de plusieurs équipements publics répartis dans le centre-bourg ou en périphérie. Or l'organisation de l'espace urbain, privilégiant les déplacements automobiles jusqu'à ce jour, est peu favorable aux « déplacements doux »

Dans une logique de développement durable, la municipalité envisage notamment de réaliser des aménagements de voirie plus favorables aux piétons et cyclistes pour relier les différents équipements. Par exemple : entre le collège et le centre-bourg, entre l'église et le cimetière, aux abords de l'école, dans les nouvelles zones à urbaniser,...

SECURISER LA TRAVERSE DU BOURG

Le bourg de Juvigny-le-Tertre est traversé par la route départementale n°5 de manière très rectiligne. Aucun élément naturel ou artificiel n'incite les véhicules à ralentir sur cet axe routier.

Complémentairement à son souhait de développer les liaisons douces, la commune a émis celui de sécuriser la traverse du bourg, en partenariat avec les services de l'Etat. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- « casser la vitesse » en entrée de bourg (aménagement de carrefours, d'îlots...),
- marquer les entrées de bourg,
- renforcer la dimension piétonne et paysagère.

L'instauration d'emplacements réservés pourra notamment permettre de disposer des emprises nécessaires à la mise en œuvre de ces projets.



VEILLER A L'ESTHETISME DES BATIMENTS

L'analyse du paysage urbain du bourg de Juvigny-le-Tertre a mis en avant :

- Un cœur du bourg marqué par le poids de la Reconstruction,
- Un bâti relativement homogène, implanté de façon rectiligne en bordure des axes routiers, et caractérisé par un aspect minéral et des toitures en ardoises,
- La présence de nombreux logements restés vacants, de bâtiments vétustes ou composés de matériaux hétéroclites, et laissant une impression d'abandon.

Pour les années à venir, la commune s'engage à veiller à l'esthétisme des bâtiments et se base sur quatre points forts portant sur des opérations de rénovation urbaine :

- Encourager les opérations de réhabilitation, en particulier du bâti vacant ;
- Faire disparaître les « verrues » ;
- Inciter à la rénovation des façades ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à l'esthétisme de leurs abords.



AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PATRIMONIAL

PRESERVER DE L'URBANISATION LES ZONES NATURELLES DE QUALITE ET LES COURS D'EAU

La commune de Juvigny-le-Tertre est concernée par l'emprise de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) sur son territoire. Bien que ces dernières ne fassent l'objet d'aucune protection particulière, il convient de les préserver de toute urbanisation au titre de réserve naturelle.

De plus, dans un souci de préservation de la ressource en eau, la commune a souhaité protéger les abords du captage d'eau du Point-rond, captage localisé sur la commune voisine de Mesnil-Tôve.

CONSERVER LES VUES REMARQUABLES EN DIRECTION DES VALLEES DE LA SEE ET DE LA SELUNE

La topographie du territoire de Juvigny-le-Tertre offre de nombreux points de vue remarquables en direction des vallées de la Sée et de la Sélune. Ainsi, la RD.5 suit globalement la ligne de crête séparant les deux bassins versants. Les perceptions du paysage rural confèrent un cadre de vie de qualité invitant à la découverte du territoire et des secteurs naturels.

La commune de Juvigny-le-Tertre entend conserver cet attrait patrimonial en préservant de l'urbanisation les principaux cônes de vue et en limitant l'étalement urbain.

PROTEGER LES BOIS, LES HAIES, EN REPLANTER DE NOUVELLES

Les bois et les haies sont des éléments primordiaux du patrimoine naturel de la commune et constitutifs de l'identité bocagère de la commune. Leurs atouts et bénéfices sont multiples et ils interviennent à diverses échelles (écologie, environnement, économie, etc.).

Consciente de l'intérêt de ces éléments, la commune souhaite :

- protéger les principaux espaces boisés de la commune ;
- protéger les haies structurantes du paysage dans un souci à la fois de :
 - o favoriser l'intégration des constructions nouvelles (autour du bourg)
 - o maintenir les caractéristiques du paysage de bocage
 - o lutter contre le ruissellement.



VALORISER DES SITES CONVIVIAUX

Des efforts de valorisation du cadre de vie et d'offre d'équipements ont d'ores et déjà été entrepris sur le territoire de la commune de Juvigny-le-Tertre, à l'image de la valorisation de petits éléments patrimoniaux comme un ancien lavoir. D'autres projets sont à l'étude et la municipalité souhaite poursuivre des actions dans ce sens.

Il est notamment prévu l'aménagement d'une aire de détente au sud du bourg à proximité de la RD.55.

DEVELOPPER DES POSSIBILITES DE PROMENADE

La commune de Juvigny-le-Tertre dispose d'un patrimoine remarquable invitant à la pratique de la randonnée : cadre bocager, belles perspectives sur les vallées de la Sée et de la Sélune, zones boisées, chemins ou petites routes,...

Plusieurs circuits existent déjà à l'échelle de la Communauté de Communes, et de nouveaux projets, tels qu'un tour VTT du canton, sont en cours de réalisation ou à l'étude.

Dans le but affiché de conforter les possibilités de promenade, la commune de Juvigny souhaite pouvoir proposer une « boucle autour du bourg ». Ce projet pourra mobiliser certains chemins existants, en intégrant notamment la future aire de détente, et être pris en considération dans les zones à urbaniser futures.

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

Classé en Zone de Revitalisation Rurale, Juvigny-le-Tertre souffre à la fois d'un faible niveau de développement économique ainsi que d'une diminution et d'un vieillissement de sa population. Aussi, la commune souhaite donner un nouveau souffle à son territoire en favorisant notamment l'installation de jeunes ménages et en proposant des logements adaptés aux besoins de sa population.

Ainsi, les élus se sont fixés un objectif de construction de 5-6 logements par an, avec pour ambition de retrouver à échéance d'une dizaine d'années le poids démographique de la commune dans les années 1990, soit 750 habitants environ.

FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS PROCHES DU BOURG

Le bourg de Juvigny-le-Tertre est caractérisé par un étalement urbain (linéaire d'environ 2 km) le long de la route départementale RD.5, axe en sommet de crête. La principale contrainte à son développement réside dans les caractéristiques topographiques de la localité, elles-mêmes rappelées dans le nom de la commune.

Les motivations pour favoriser la construction de nouvelles habitations proches du bourg sont multiples. Elles prennent en compte les principes directeurs en matière d'urbanisme pour une gestion économe des sols, en concentrant l'urbanisation et en limitant de nouvelles constructions dispersées. Elles se basent également sur la qualité des dessertes en matière de voirie et autres réseaux, les problématiques de sécurité, d'accès facilité aux équipements, etc..

La considération de l'ensemble des contraintes et atouts a naturellement conduit à orienter le développement de l'urbanisation principalement au sud de la RD.5, en étoffant les entrées sud-est et surtout sud-ouest du bourg. Les espaces non bâtis au sein et à proximité immédiate du cœur du bourg seront également mobilisés.

DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN MOBILISANT TOUT PARTICULIEREMENT LE PARC VACANT

La commune déplore à la fois une diminution démographique et un vieillissement de sa population. Pour inverser la tendance, elle souhaite attirer des populations jeunes. Elle dispose actuellement de nombreux logements locatifs sociaux et souhaite quelque peu diversifier son offre locative.

Des projets en partenariat avec la Communauté de Communes ont été engagés et pourraient être poursuivis (transformation et réhabilitation d'anciens commerces, construction de logements adaptés,...).

La commune entend également favoriser l'initiative privée, dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de constructions neuves.

Aussi, les zones ouvertes à l'urbanisation pourront intégrer de nouveaux logements locatifs.



OFFRIR DES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION ET DE RENOVATION DANS QUELQUES HAMEAUX STRUCTURES

Dans la perspective de diversifier l'offre en logement, mais également de maintenir la vie dans les hameaux, la commune souhaite permettre quelques nouvelles constructions en étoffant certains hameaux structurés, et, de manière générale, laisser des possibilités d'extension et de réhabilitation de bâtiments, sous réserve notamment qu'elles n'engendrent pas d'incidence notable pour l'activité agricole, le paysage et l'environnement.

SIMPLIFIER LE REGLEMENT DU P.O.S.

La commune de Juvigny-le-Tertre juge aujourd'hui trop contraignant le règlement de son P.O.S.

Bon nombre d'articles de ce dernier s'avèrent stéréotypés et certains points ne semblent plus répondre aux exigences ou besoins d'aujourd'hui ou demeurent soumis à interprétation.

La municipalité souhaite donc se doter d'un nouveau règlement, plus pragmatique et compréhensible, correspondant aux enjeux et problématiques locales. Le projet veillera néanmoins à conforter le cadre convivial de la commune et son attrait patrimonial.