DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Juvigny-le-Tertre

Plan Local d'Urbanisme

❸ Orientations d'aménagement

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 NOV. 2009 MAIRIE DE JUVIGNY-LE-TERTRE MANCHE

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

PREAMBULE

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent venir compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et, en cohérence avec ce dernier, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Dans ce cadre, la commune de Juvigny-le-Tertre a souhaité préciser quelque peu les conditions d'aménagement de ses zones à urbaniser, à vocation résidentielle, sous la forme essentiellement de schémas d'aménagement de principe.
Ces derniers visent à définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».
Le zonage et le règlement doivent être élaborés en cohérence avec ces orientations.

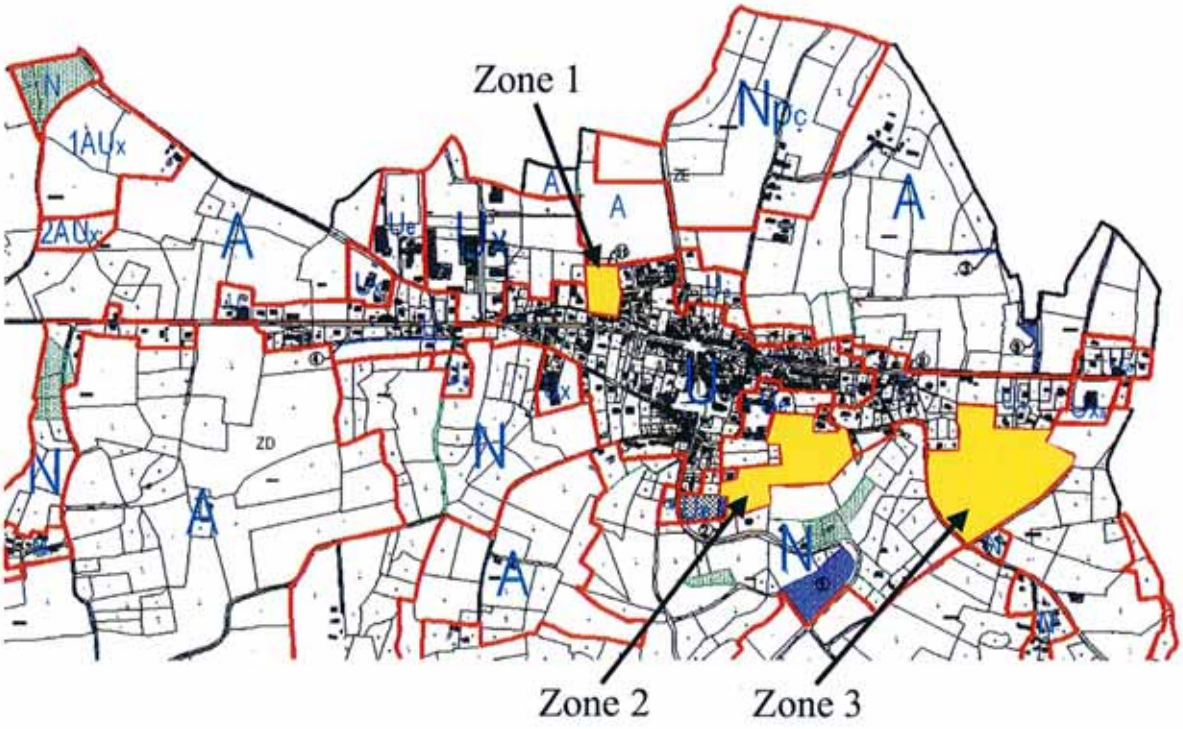
Localisation des zones à urbaniser

Le zonage du P.L.U. de Juvigny-le-Tertre délimite trois principaux secteurs à urbaniser à vocation résidentielle.
Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court terme, et les zones 2AU, des secteurs à urbaniser à plus long terme, dans un souci d'échelonnement de l'urbanisation et au regard de la présence ainsi que de la capacité des réseaux.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour les zones à urbaniser suivantes :

- Zone n°1, classée en totalité en 1AU, située au nord-ouest du bourg (0,6 ha) ;
- Zone n°2, classée pour moitié environ en 1AU, située à proximité des écoles (2,7 ha) ;
- Zone n°3, classée pour un tiers environ en 1AUa : située à l'est du bourg (5,5 ha).

Extrait du plan de zonage du PLU de Juvigny-le-Tertre



Zone n°1

Cette zone se situe au nord-ouest du bourg.
Elle est bordée à l'ouest par une cité de logements locatifs et un dépôt des services du Conseil Général pour l'aménagement des routes. A l'est, la rue de la Coudrette permet de rejoindre la zone d'activités du Plat Bois.

La superficie de la parcelle concernée représente un peu plus de 6.000 m²

Accès et desserte

En limite nord de la zone, un emplacement réservé est inscrit dans le projet PLU afin de créer une nouvelle sortie pour les locaux implantés sur la parcelle cadastrée n°77 section ZE, aujourd'hui occupés par la Direction des Routes Départementales.
L'urbanisation de la partie nord de la zone devra s'appuyer sur cette voie, qui permettra également de dévier la cité « Gustave Guillard ».

Un autre accès sur la rue de la Coudrettre et aboutissant sur une placette desservira la partie sud de la zone et les parcelles intérieures.
La création d'accès aux parcelles par le chemin du Plat-Bois ne sera pas autorisée.

Une liaison piétonne desservira la zone et reliera tout particulièrement la placette à la cité « Martin ».

Réseaux

- Eau potable : le raccordement se fera à partir notamment de la canalisation de Ø140 qui borde le chemin du Plat-Bois.

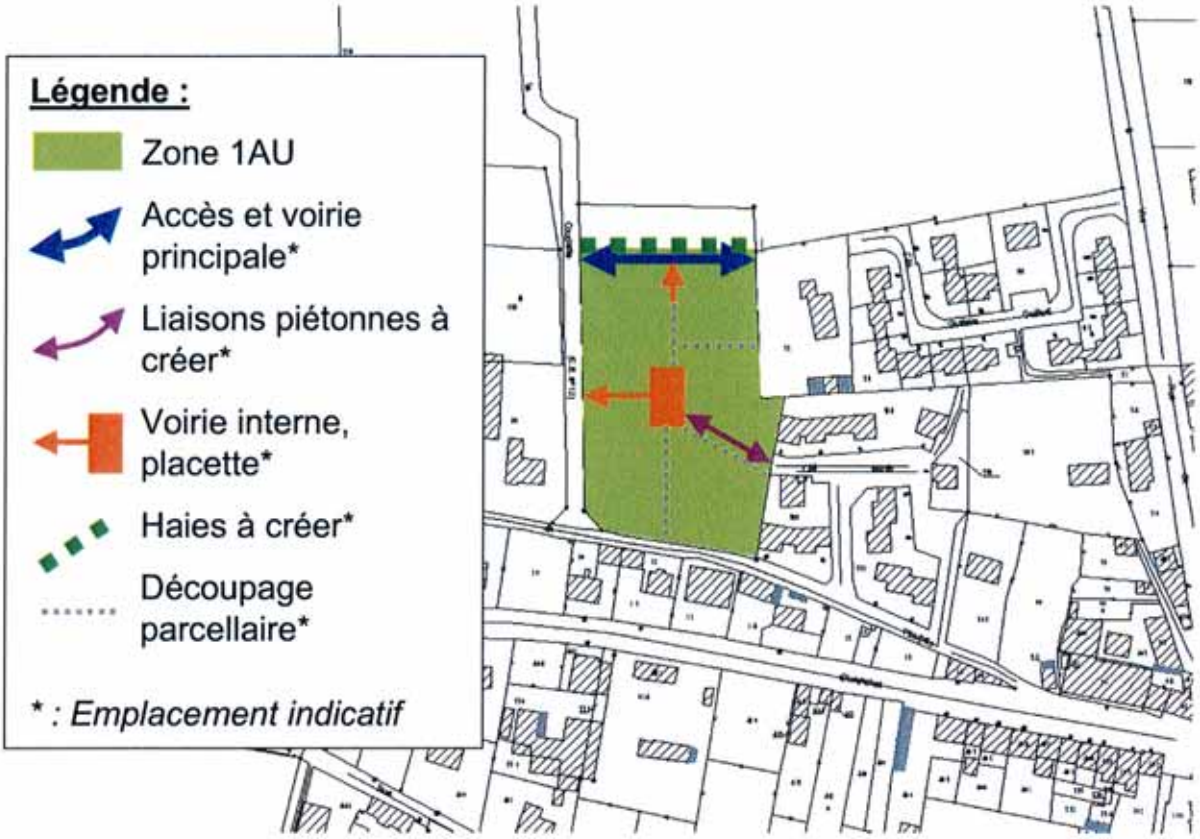
- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement se fera sur la canalisation traversant la parcelle concernée.

- Eaux pluviales : Les terrains seront raccordés au réseau d'eaux pluviales. En tant que de besoin, des systèmes de rétention des eaux de pluies, de type noue ou bassin de rétention, viendront compléter ce dernier. Ces systèmes seront définis plus précisément lors des études de réalisation des opérations de constructions.

Intégration paysagère

Une haie, composée d'essences locales, viendra border l'axe créé au Nord, dans le prolongement de celle existante et longeant la cité « Gustave Guillard ».

- Schéma d'aménagement de principe de la zone 1



Zone n°2

Cette zone se trouve au sud de la Mairie et à l'est des équipements scolaires ainsi que du centre de loisirs et du pôle enfance.

La partie nord de la zone a été classée en zone 1AU ; elle représente une superficie d'un peu plus d'1 ha, en retirant les constructions situées au nord-ouest. Ce secteur est desservi par la voie communale n°103, dite rue des écoles, au nord.

La partie sud, qui s'étend jusqu'au cimetière, représente une superficie d'environ 1,5 ha. Elle est contrainte dans sa frange sud-est par la topographie du terrain.
On accède aujourd'hui à cette dernière par l'ouest, par un petit chemin longeant le pôle enfance.
A noter que la commune a par ailleurs prévu un emplacement réservé dans la perspective d'étendre le cimetière et d'améliorer la desserte de ce secteur.

Accès et desserte

L'urbanisation de la zone devra s'appuyer sur un axe structurant reliant le sud des écoles, dans le prolongement du chemin existant, au parc de la mairie.
Une liaison piétonne sera également réalisée pour relier les équipements.

Réseaux

- Eau potable : le raccordement se fera à partir de la canalisation de Ø80 (récemment renforcée) qui longe les écoles.

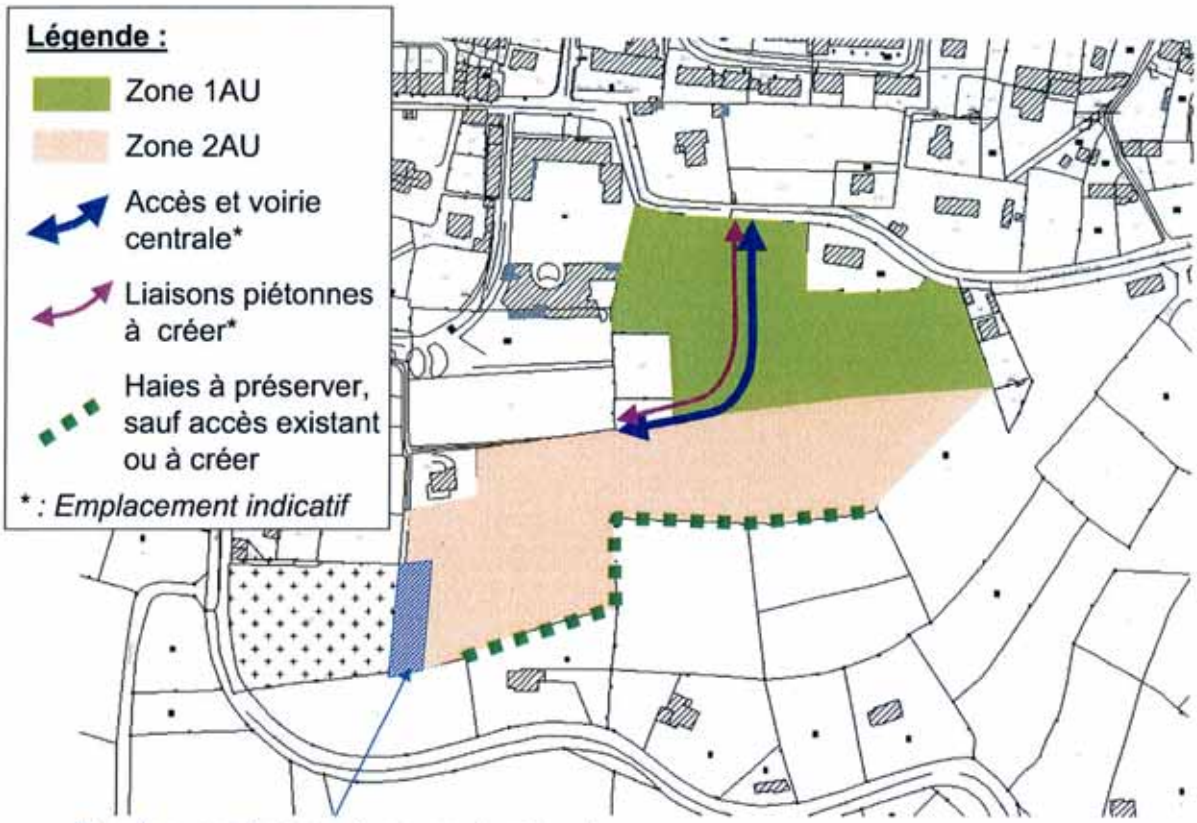
- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Des travaux de raccordement et d'extension de réseau devront être effectués pour rejoindre les canalisations de la rue des écoles et celle située rue de Saint-Hilaire.

- Eaux pluviales : des systèmes de récolte des eaux de pluies (noues paysagères, bassin de rétention) seront mis en place dans les secteurs à urbaniser. L'emplacement choisi pour ces équipements ne devra pas entraîner de risques ou dommages pour les personnes et les biens.

Intégration paysagère

Les haies bocagères en périphérie sud de la zone urbanisée seront conservées ou renaturées.
Des espaces publics et espaces verts seront à réaliser sur la zone.

- Schéma d'aménagement de principe de la zone 2



Zone n°3

Cette zone se situe à l'est du bourg, sur le versant sud. Elle présente une pente s'accentuant vers le sud-ouest du terrain.
Le nord de la zone a été classé en 1AUa. Elle vient au sud-est du dernier lotissement communal réalisé et en arrière front du bâti linéaire qui s'est développé le long de la RD.5. Ce secteur représente une superficie d'un peu plus de 2 ha.
Le sud de la zone, classé en 2AU, s'étend jusqu'au hameau de Charlemagne. Elle est bordée à l'ouest par la voie communale n°103 (dite du Gué Bochin) et à l'est par le chemin d'exploitation n°20. Ce secteur s'étale sur un peu plus de 3 ha.

Accès et desserte

Deux accès principaux sont prévus pour la partie nord, classée en 1AUa. Un accès via le lotissement communal situé en limite nord-ouest ; Un second via la zone pavillonnaire au nord.
Le projet d'aménagement devra étudier l'opportunité de réaliser un accès sur la voie communale n°103 en tenant compte notamment de la problématique de sécurité mais également de la circulation des eaux.

Des liaisons piétonnes seront à conserver ou à créer en lien avec l'existant en limite de zone. En particulier, une jonction sera aménagée entre le chemin d'exploitation n°20 et le passage existant entre les parcelles n°88 et 89 au nord, dans la perspective de permettre une promenade autour du bourg.

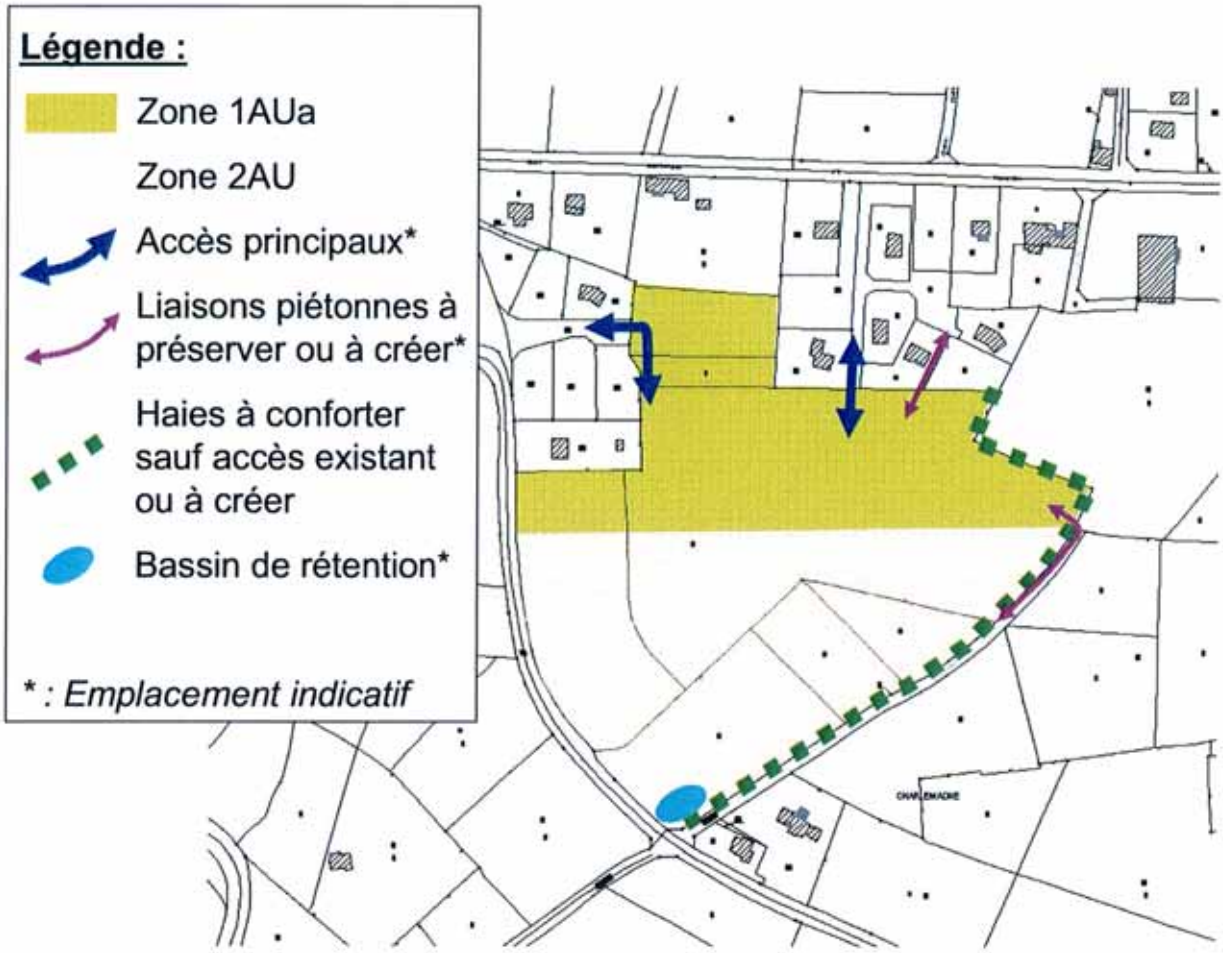
Réseaux

- Eau potable : l'alimentation en eau se fera en se raccordant principalement à la canalisation traversant le lotissement communal. A noter que le château d'eau de Juvigny se situe au nord-ouest de la zone.

- Assainissement : au regard de l'impossibilité aujourd'hui de se raccorder à l'assainissement collectif, les parcelles situées au nord de la zone (secteur 1AUa) devront disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Des études de sols à la parcelle lotie devront être réalisées pour préciser les filières d'assainissement.
Le secteur classé en zone 2AU ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la réalisation d'aménagements permettant un fonctionnement satisfaisant de l'assainissement.

- *Eaux pluviales :* des systèmes de récolte des eaux de pluies (noues paysagères, bassin de rétention) seront mis en place dans la zone à urbaniser. Un bassin de rétention sera notamment aménagé dans le bas de la zone 2AU. Ses caractéristiques techniques (dimensionnement, rejets,...) seront précisées lors des opérations d'aménagement.
  Les terrains devront être raccordés au réseau d'eaux pluviales qui sera créé.

Intégration paysagère

La haie présente à l'est de la zone et bordant le chemin d'exploitation n°20 sera maintenue et confortée.
Des espaces publics et des espaces verts viendront également agrémenter la zone. Les projets d'aménagement devront être réfléchis en tenant compte de leur incidence sur l'épuration des eaux.

- Schéma d'aménagement de principe de la zone 3