

CARTE COMMUNALE

Commune de JOUY EN ARGONNE

RESUME NON TECHNIQUE

Approuvé par délibération du conseil municipal
en date du : 23/01/2013



Le Maire :

Approuvé par Monsieur le Préfet

en date du : 17 DEC. 2013

Le Préfet:



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11, rue Pargeas 10000 TROYES

Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

9 boulevard Vaulabelle 89000 AUXERRE

Tél : 03 86 51 79 31 mails : hd89@wanadoo.fr

RESUME NON TECHNIQUE

Cadre général de la Carte Communale :

La commune de Jouy-en-Argonne ne dispose actuellement pas de document d'urbanisme. Son territoire est régi par la règle de constructibilité limitée, définie à l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, interdisant toute nouvelle construction en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), hormis celles mentionnées à l'article L111-1-2.

Les règles encadrant la nature des constructions et les conditions d'occupation du sol sont inscrites dans le Règlement National d'Urbanisme (articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A terme, la Carte Communale mise en place définira deux secteurs : le secteur constructible (C) correspondant à la PAU et intégrant les extensions souhaitées par la commune et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (NC) correspondant aux zones situées hors de la PAU, conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Situation géographique :

La commune appartient au département de la Meuse, à l'arrondissement de Verdun et au canton de Clermont-en-Argonne.

Elle est bordée par les communes de Sivry-la-Perche (271 hab.), Bethelainville (177 hab.), Dombasle-en-Argonne (412 hab.) et Nixeville-Blercourt (422 hab.).

Située au nord-ouest du département de la Meuse, la commune est au cœur d'un relief formé de vastes plateaux, de vallées en peigne et de plaines. Encastré dans une combe, sur le coteau Nord (exposé Sud), le bourg s'est développé à environ 252 mètres d'altitude à l'abri des vents et des risques de crue dus à la présence de la rivière de Valedaincourt.

Objectifs :

L'aménagement de son territoire est régi par l'application de la règle dite de « constructibilité limitée », définie à l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme. La commune de Jouy-en-Argonne comptait 55 habitants (population municipale) au dernier recensement de 2008 ; la commune en recense 60 en 2011. La structure actuelle de la population communale est la résultante d'une érosion démographique quasi continue depuis la moitié du XIX^{ème} siècle. La commune se dote aujourd'hui de capacité d'accueil d'environ 25 à 30 personnes. Cependant, ces capacités résultent largement d'une confirmation de l'enveloppe constructible du bourg grâce à un zonage prolongeant l'organisation passée.

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés comme suit :

- Assurer une vie sociale au sein du bourg, condition d'une qualité de vie agréable et d'un développement futur de la démographie.
- Stabiliser la population à son niveau actuel dans un premier temps et entamer une phase de croissance modérée. La commune de Jouy-en-Argonne n'est pas particulièrement dynamique, cependant elle se situe à proximité de Verdun et doit profiter de ce phénomène pour accueillir un minimum d'habitants. Le seuil des 85 personnes est une limite à surveiller.
- Débuter un processus de création de centralité afin d'organiser le bourg autour d'un cœur urbain.

- Prendre en compte les différentes contraintes grevant le territoire, que ce soient les aléas environnementaux pour ne pas exposer inutilement la population à des risques potentiels et néanmoins non identifiés officiellement (inondations,...), ou des éléments remarquables (église classée, site naturel inscrit,...)

- Perpétuer la très grande qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, prèes, pâtures... et des perspectives remarquables renforcées par la topographie et des éléments patrimoniaux intéressants et reconnus présents.

- Préserver les coteaux de l'urbanisation, entre autre en conservant les vergers et fonds de jardins afin de créer des zones tampon.

- Un village de caractère à conserver dans ses formes actuelles.

-

Le territoire est propice à l'installation d'actifs travaillant dans les environs de Verdun et le potentiel d'accueil de famille doit s'affirmer par deux méthodes :

- Requalification des bâtiments agricole existants au cœur du bourg.

- Création de bâtiments neufs.

Enjeux Environnementaux :

- Le projet de carte communale de Jouy-en-Argonne étant particulièrement restreint (du fait des besoins de la commune), les impacts environnementaux sont tout autant limités, voir nuls. En effet, un des principaux problèmes pourrait être la pollution du ruisseau et en aval de la rivière. Cependant l'assainissement, de type non collectif, ne manque que pour deux parcelles. Hors l'élaboration du schéma d'assainissement en 2013 assurera une mise aux normes de l'existant et des constructions à venir.

Enjeux Paysagers :

Sur le territoire communal de Jouy-en-Argonne l'enjeu paysager est fort du fait du positionnement du bourg dans le creux de vallée. Totalement intégré au paysage, ce développement a permis de conserver les coteaux, en grande partie boisés. Le relief étant particulièrement marqué, toute intervention sur ses secteurs serait apparue de manière « violente » dans l'environnement.

L'enjeu était donc d'offrir les moyens à la commune de stabiliser sa population de manière pérenne sans impacter négativement le paysage.

L'ouverture limitée à l'urbanisation de zones basses permet de répondre positivement à cette problématique.

Mesures envisagées pour éviter des conséquences dommageables sur l'environnement.

Les mesures envisagées pour éviter toute conséquence dommageable de la mise en œuvre de la carte communale sur l'environnement sont :

- le maintien du village dans son périmètre historique

- la limitation de la zone de constructibilité en profondeur, l'implantation des constructions sur un seul rang face au domaine public de desserte est favorisée. cette disposition permet de préserver une partie significative des fonds de jardins et des vergers en zone non constructible

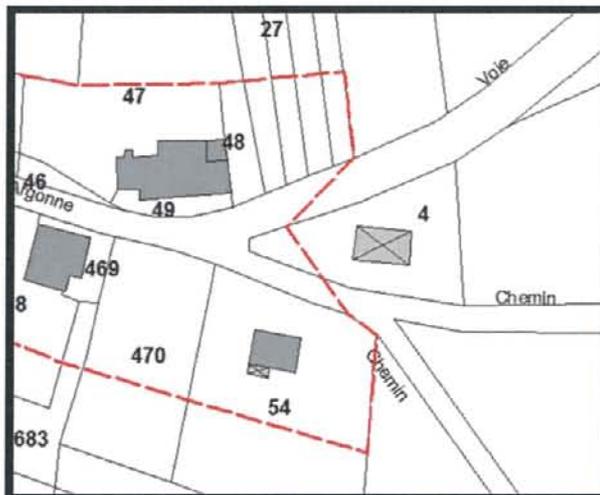
- un maintien en zone non constructible des principales composantes du milieu naturel à préserver : prairies, principaux secteurs de vergers, parcelles agricoles en semi-bocage (haies...), zones boisées.

Zone constructible

Extrémité Sud-est de la commune. La commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation l'extrémité du bourg afin de proposer un projet global. En effet les parcelles concernées représentent la limite géographique de distribution de l'eau potable. Les cinq parcelles au Nord appartiennent au propriétaire de la parcelle bâtie voisine.

Ce zonage marque l'affirmation d'une entrée de bourg clairement définie.

La profondeur de la zone ouverte par rapport à la route est due au souhait de ne pas pénaliser les propriétaires quant à des extensions futures ou à des installations. Ce principe se vérifiera par la suite sur toute la longueur du zonage.



Front sud de la commune. La bande de constructibilité fixée à 40 mètres doit permettre d'offrir une certaine liberté aux propriétaires concernant des aménagements légers ou la construction d'annexes.

Néanmoins le relief impose une précaution. En effet il s'agit ici de protéger les fonds de parcelles participant à la transition entre le bourg et son environnement. De plus, étant en contre haut, les constructions neuves d'importance risqueraient d'être très visibles.

Le long de la rue de l'église (parcelles 511, 510 et 509) le principe est exactement le même.



Entrée ouest. Ici encore la distance retenue par rapport à la voie publique se situe entre 35 et 40 mètres.

La zone orange accueille d'ores et déjà une extension du bâtiment visible, d'où le périmètre relativement large sur le document.

Les parcelles 660 et 58 sont un prolongement logique du tracé voisin. Le secteur représente en 0.94 ha et peut donc accueillir 1 construction. Cela permettra de densifier l'entrée de bourg.

La parcelle 514 (0.12 ha) est en partie ouverte afin de clarifier



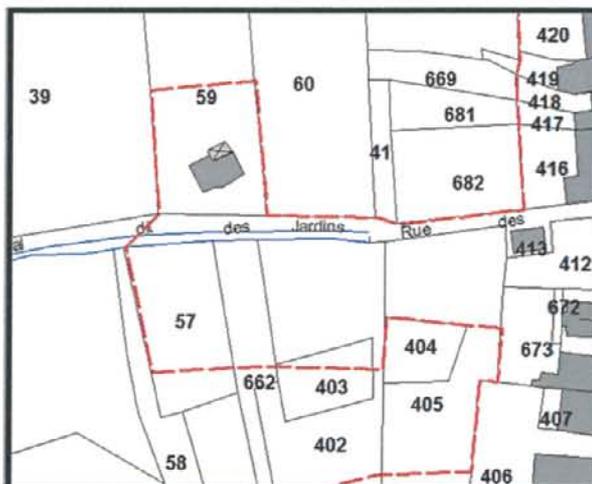
l'entrée du bourg en provenance du cimetière. L'ouverture est limitée en bordure de parcelle sur le principe de préservation des transitions en bourg et espaces naturels, grâce à une non constructibilité des fonds de jardins.

La continuité de la rue Grande et de la rue des Prés permet de relier une construction existante au bourg et donc de recréer l'unité générale à terme.

De plus l'urbanisation de cette zone doit constituer la densification du centre (périmètre de l'église) et permettre de créer un véritable cœur de village. Car si les « villages rue » ne peuvent plus continuer leur extension traditionnelle, il est indispensable de maintenir une cohérence en insufflant une nouvelle logique d'urbanisation.

La partie nord de la zone (parcelle 60), est soumise à des inondations, certes non relevées par les documents officiels (telles que les cartes du BRGM par exemple), mais connues et identifiées par les habitants. Afin de ne pas créer une zone urbanisable à risques, nécessitant des lourds aménagements en cas de construction, la commune souhaite pour l'instant garder cette zone en secteur naturel.

Ce choix permet aussi de profiter de réseaux existants.



Au nord de la commune, l'urbanisation est stoppée en limite de parcelle 36.

Toutefois, les réseaux étant présents au droit de la parcelle n°425, celle-ci a été intégrée au tracé de la zone constructible. Elle matérialise la limite de zone constructible, butant au pied d'un relief marqué empêchant tout développement urbain supplémentaire.

De la même manière que pour les parcelles du côté opposé de la rue, le zonage autorise une certaine liberté concernant les petits aménagements. Aucune construction lourde ne peut être réalisée ici. Le relief est fortement marqué et les accès sont inexistant par la zone actuellement urbanisée.



Le long de la voie principale, au droit des parcelles 41, 42, 43, 44, 45, c'est-à-dire en continuité des parcelles bâties voisines, le zonage est souhaité avec un recul par rapport à la voirie de 25 mètres. Ce choix permet de confirmer la volonté d'unité morphologique urbaine souhaitée par le conseil municipal. Cependant les 25 mètres de profondeur sont une garantie au développement limité de l'urbanisation le long des coteaux. En effet ces coteaux sont en partie occupés par des vergers et deviennent rapidement visibles dans le paysage depuis le relief opposé.

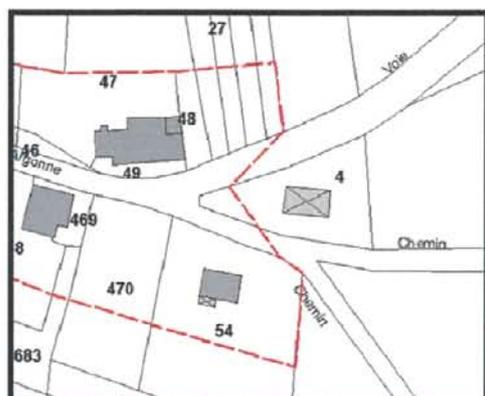


Zones non constructibles

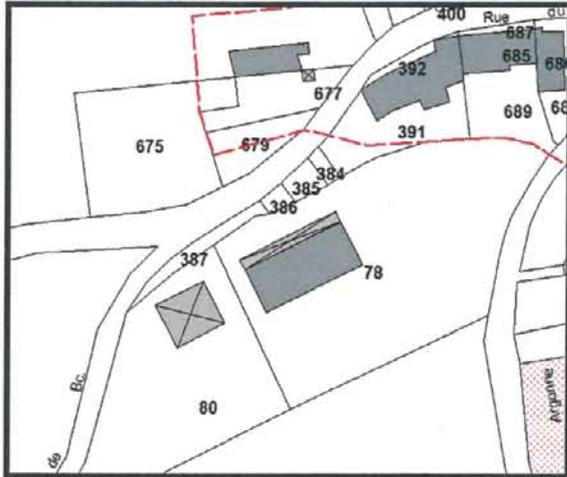


Les quelques bâtiments qui n'ont pas été intégrés à la zone constructible font tous partie du domaine agricole. Cette caractéristique, qui leur permet de bénéficier de certaines dérogations concernant le droit de construire a en effet joué en la faveur d'une limitation de l'extension du bâti.

D'une part toutes les entités concernées se situent en extrémité de bourg et impliquaient un étirement excessif de la zone constructible le long des axes routiers. Or la commune souhaite recentrer son urbanisation afin de recréer un cœur urbain autour de l'église.

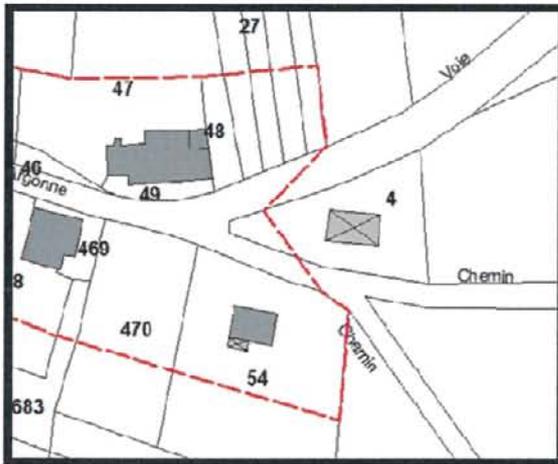


UNE REDUCTION TRES MODEREE DES ESPACES AGRICOLES



Le projet a été établi avec comme objectif principal de permettre une stabilisation pérenne de la population, en rapport avec la taille de la commune. La limitation de la consommation des terres agricoles a été une des priorités des élus.

La zone constructible ne dépasse pas les fonds de jardins privés, permettant ainsi une protection de ceux-ci par non constructibilité. Une zone de transition avec la zone agricole est donc assurée par des secteurs souvent plantés d'arbres.



De plus, la zone ouverte à l'urbanisation à l'ouest du bourg ne présente pas un caractère agronomique particulièrement riche. Elle est actuellement laissée en herbage.

A l'Est, cinq parcelles couvertes par quelques arbres sont ouvertes à l'urbanisation. Elles appartiennent à la propriété voisine et représente une limite claire de la zone urbaine. En effet, la distribution d'eau ne va pas au-delà à cause du relief.

Quelques hangars ont été classés en zone non constructible. Ces bâtiments profitent de leur caractère agricoles et peuvent donc envisager une extension, voire l'installation d'une maison d'habitation si la présence d'une personne à proximité de l'exploitation est jugée indispensable (surveillance des bêtes,...). Par contre ce zonage empêche tout nouveau noyau d'urbanisation futur et protège donc les espaces agricoles.

Plan de repérage des bâtiments agricoles

