

PLU DE SAINT PIERRE SUR DIVES

RAPPORTS DE PRESENTATIONS

INDEX

- Notice explicative de la **modification de droit commun n°3**
- Notice explicative de la **modification simplifiée n°2**
- Notice explicative de la **modification simplifiée n°1**

AUTRE PDF :

- Rapport de présentation du **PLU**





Département du Calvados

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie



Modification de Droit Commun N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-sur-Dives

Notice de présentation

Approbation au conseil communautaire : 20 juin 2024

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

28 avenue de Garbsen
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3	3
1.Contexte.....	3
2.Objets de la modification et exposé de ses motifs	5
3.Justification de la procédure	6
4.Compatibilité avec les documents supra-communaux	8
5.Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun n°3.....	10
B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION	11
1.Modification de l'OAP « Site Chapron »	11
1.1. Localisation et contexte	11
1.2. Présentation du projet de parc urbain.....	12
1.3. Justification des modifications du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives.....	18
2.Clarification du règlement écrit.....	22
2.1. Contexte de la modification	22
2.2. Articles modifiés du règlement écrit.....	22
2.3. La compatibilité des évolutions avec le PLU	33

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

1. Contexte

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est une intercommunalité créée le 1^{er} janvier 2017 suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La communauté de communes LINTERCOM ;
- La communauté de communes de la Vallée d'Auge ;
- La communauté de communes des Trois Rivières ;
- La communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La communauté de communes du Pays de Livarot.

Le 1^{er} janvier 2018, les 6 communes de l'ancienne communauté de communes de Cambremer rejoignent la communauté d'agglomération.

Située à la limite Est du département du Calvados et regroupant 53 communes sur 951,6 km², l'Agglomération Lisieux Normandie compte 74 369 habitants en 2017.

L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



*Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
Au sein du périmètre noir, la commune déléguée de Saint-Pierre-sur-Dives*

La Communauté d'agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

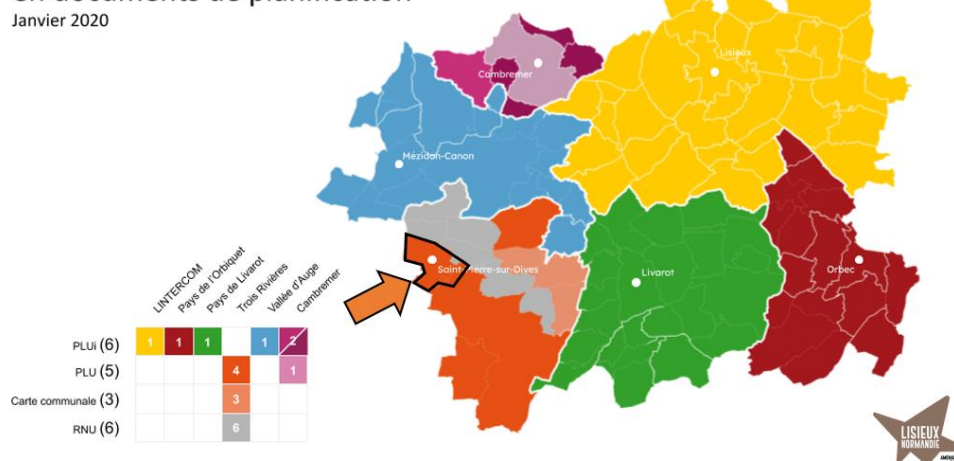
- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;

- des **PLU, des PLUi et des cartes communales**, couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes déléguées de la commune nouvelle de St-Pierre en Auge sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.

Couverture de la CALN en documents de planification

Janvier 2020



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

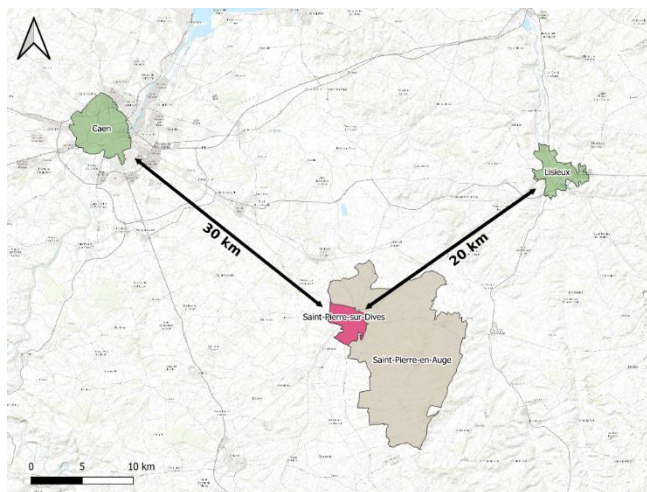
La commune historique de Saint-Pierre-sur-Dives se situe au Sud-Ouest de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, à environ 30 km de Caen et 20 km de Lisieux. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle fait désormais partie de la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge. Celle-ci regroupe 13 communes déléguées pour 7 325 habitants (INSEE 2020). Saint-Pierre-sur-Dives est le bourg principal de cette commune nouvelle avec 3 295 habitants (INSEE 2020).

La ville est classée comme bourg rural au sens de la grille communale de densité de l'INSEE avant la fusion ; Saint-Pierre-en-Auge l'est également.

Saint-Pierre-sur-Dives est parcourue par le fleuve côtier de la Dives et le Gronde. La ville et ses cours d'eau sont historiquement liés depuis le Moyen-Âge, notamment par l'installation d'activités économiques telles que les tanneries.

Son patrimoine historique en fait une ville réputée, notamment grâce à son Église Abbatiale Saint-Pierre et ses Halles toutes les deux inscrites aux Monuments Historiques.

La commune possède une gare SNCF fréquemment desservie avec neuf trajets quotidiens vers Caen par exemple. Elle permet de relier Caen, Mézidon-Canon, Argentan, Le Mans ou encore Tours.



Localisation de la commune déléguée de Saint-Pierre-sur-Dives au sein de la commune de Saint-Pierre-en-Auge.
Réalisation : Planis

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-sur-Dives a été approuvé le 29 septembre 2015 par son conseil municipal. Ce PLU a connu depuis son approbation plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée N°1 approuvée le 1er juin 2017 ;
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 14 janvier 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose trois grandes orientations générales des politiques d'aménagement :

- Politique de l'Habitat :
 - Définition d'objectifs pour le développement de l'offre de logements
 - Définition d'objectifs pour la diversité de l'offre de logements
- Équipements et services collectifs :
 - Poursuivre la rénovation des équipements publics et développer l'offre locale de services
 - Développer l'équipement numérique
 - Tirer parti de la halte ferroviaire
- Politique économique :
 - Faciliter l'accueil d'entreprises sur le pôle économique de proximité qu'est Saint-Pierre
 - Poursuivre l'adaptation et le développement de l'offre commerciale
 - Poursuivre la mise en valeur du patrimoine urbain et environnemental pour développer l'attractivité de la commune et la fréquentation touristique

Le PADD définit également des choix d'aménagement et d'urbanisme constitués d'objectifs

1. Pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat
 - a. Mobiliser le foncier disponible dans le tissu urbain et organiser la restructuration des constructions inadaptées ou désaffectées
 - b. Poursuivre l'extension des quartiers résidentiels au nord-est et au sud-est
2. Pour la mise en œuvre de la politique de développement économique
 - a. Poursuivre la restructuration de la zone industrielle de Donville
 - b. Poursuivre l'extension du pôle artisanal au sud de la RD40
3. Pour une croissance urbaine durable
 - a. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - b. Faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture
 - c. Prendre en compte les risques d'inondation
 - d. Prendre en compte la nature des sols et les risques d'affleurement de nappe
4. Pour la préservation de la dynamique agricole
 - a. Préserver la cohérence et la continuité de l'espace agricole
 - b. Concilier les besoins de déplacements des engins agricoles et la préservation du cadre de vie dans les quartiers urbains
5. Pour redonner toute leur place aux atouts paysagers et environnementaux de la commune
 - a. Protéger et mettre en valeur les principaux points de vue sur l'abbatiale
 - b. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
 - c. Protéger le paysage de bocage, caractéristique du Pays d'Auge
 - d. Protéger les zones humides et/ou inondables des marais de la Dives et préserver leur continuité écologique
 - e. Protéger les ressources en eau potable
 - f. Revaloriser la halte ferroviaire et les espaces attenants
 - g. Favoriser la construction durable et une gestion économe des ressources et énergies

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2023.062 du 21 mars 2023, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) a prescrit la procédure de Modification de Droit Commun n°3 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives sur sollicitation du conseil municipal de Saint-Pierre-en-Auge. Le but est la mise en valeur du patrimoine du cœur de ville via l'évolution de l'OAP dite Chapron en cœur de ville et de rectifier des incohérences du règlement écrit.

Extrait de la délibération du conseil municipal de St-Pierre en Auge du 13 février 2023 :

« Actuellement, l'OAP impose la présence de logements sur cette zone (Chapron), projet qui n'est plus d'actualité au vu des ambitions communales et des contraintes environnementales et techniques associées du terrain.

La commune de Saint Pierre en Auge souhaite solliciter la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, compétente en évolution du document d'urbanisme, pour procéder à une évolution du PLU afin de modifier l'OAP n°1 comprenant le terrain Chapron. Cette modification d'OAP permettra une requalification du secteur des Tanneries sans obligation de création de logements. En effet, plusieurs opérations d'habitat sont actuellement en étude sur le territoire de Saint-Pierre-sur-Dives. Ces opérations permettront de compenser le nombre de logements initialement prévu sur le terrain Chapron. »

Extrait de l'arrêté du Président de la CALN portant prescription de modification de droit commun n°3 du 21 mars 2023 :

« Il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU de St-Pierre sur Dives pour répondre aux objectifs suivants :
-Modifier l'OAP Chapron afin de supprimer l'obligation de réaliser du logement pour permettre l'aménagement d'un parc urbain vecteur d'attractivité et de mise en valeur du patrimoine local pour le cœur de ville ;

-Rectifier des incohérences du règlement écrit permettant une meilleure compréhension des dispositions et compléter des imprécisions ; »

Cette procédure de modification du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives a été initiée afin de répondre aux enjeux suivants :

- Permettre la réalisation d'un parc urbain sur l'actuel site Chapron. Ce secteur est concerné par une OAP qui vise la réalisation de nouveaux logements avec un cœur de site en espace vert. Des contraintes environnementales et techniques ont amenées la commune à se réinterroger sur la vocation de ce terrain de près de deux hectares en cœur de ville et longeant le bief de la Dives. Lauréate du programme Petites Villes de Demain depuis 2021, dans son Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée en 2022 la commune a inscrit le projet de réaménagement d'un parc urbain sur ce secteur.
- Clarifier et lever des incohérences du règlement écrit. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des problématiques d'interprétations du règlement écrit ont été rencontrées. Profitant de la procédure portant sur l'évolution de l'OAP Chapron, des retouches du règlement sont intégrées pour ainsi éviter des doutes ou interprétations de règles.

3. Justification de la procédure

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la collectivité n'envisage pas :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les ajustements du PLU engagés par la procédure ne rentrent pas dans ces évolutions. En effet, les évolutions ne remettent pas en cause le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), la superficie de zones agricoles ou naturelles et forestières, ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et n'ouvre pas une zone à urbaniser.

Une **modification du PLU** s'impose si l'autorité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme). La modification de droit commun est ici utilisée puisqu'il est question de diminuer les possibilités de construire via l'évolution de l'OAP du site Chapron.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 a fait l'objet d'un **examen au cas par cas par l'Autorité environnementale**, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). L'Agglomération Lisieux Normandie a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme de ne pas réaliser une évaluation environnementale conformément aux articles R104-33 et suivants du code de l'urbanisme. La MRAe dans son avis conforme délibéré n°2023-5067 du 26 octobre 2023, considère qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure à une évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération a délibéré le 07 décembre 2023 pour **décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale** dans le cadre de la procédure de modification de droit commun N°3 du PLU.

Les orientations du PADD du PLU ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, le PADD définit les ambitions de « redonner toute leur place aux atouts paysagers et environnementaux de la commune » et de « faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture ». L'évolution de l'OAP « site Chapron » s'inscrit pleinement dans ces orientations. Les modifications du règlement écrit n'interfèrent pas avec les orientations définies par le PADD puisqu'il s'agit de clarifications des règles qui ne visent pas à modifier le sens premier des dispositions initiales.

Le PADD mentionne le site Chapron dans sa partie sur les « Choix d'Aménagement et d'Urbanisme ». Il n'est pas directement indiqué qu'il doit accueillir de l'habitat mais simplement de « mobiliser le foncier disponible dans le tissu urbain ». C'est le cas ici dans le projet de parc urbain puisqu'il s'agit de mobiliser cet espace afin de créer un espace public.

Les modifications du règlement écrit sont également en accord avec le PADD. L'évolution des articles sont pour la plupart liés à des précisions, des modifications de formes ou à la correction d'erreurs rédactionnelles n'altérant pas les orientations initiales.

Les évolutions prévues dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU concernées par la présente modification

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	/
OAP	OUI	Modification de l'OAP « Site Chapron »
Règlement écrit	OUI	Ajustement des règles de la zone UG (UG1/UG2/UG4/UG6/UG7/UG11/ UG12/UG13) Ajustements des règles de la zone UE (UE2 / UE6 / UE11) Ajustement des règles de la zone N (N2 / N6 / N11) Ajustement des règles de la zone 1AU (1AU6 / 1AU11/1AU13) Ajustement des règles de la zone 2AU (2AU6 / 2AU11) Ajustement d'une règle de la zone 1AUe (1AUe6 / 1AUe11) Ajustement des règles de la zone A (A1 / A2 / A6 / A11)
Règlement graphique	NON	/
Annexes	NON	/

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Saint-Pierre sur Dives :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA (<i>Directive Territoriale d'Aménagement</i>)	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE (<i>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux</i>)	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE (<i>Schéma d'aménagement et de gestion des eaux</i>) ?	/	/
Un SCoT (<i>Schéma de Cohérence Territoriale</i>)	Le SCOT Sud Pays d'Auge (hors secteur de Cambremer)	24/10/2011
Un PLH (<i>Programme local de l'habitat</i>)	PLH Agglo Lisieux Normandie	En cours d'élaboration
Une charte de PNR (<i>Parc naturel régional</i>)	/	/
Un PPR (<i>Plan de prévention des risques</i>)	/	/
Un SRCE (<i>Schéma Régional de Cohérence Ecologique</i>)	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI (<i>Plan de Gestion des risques d'inondation</i>)	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (<i>Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires</i>) (non opposable au PLU)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Certains de ses objectifs font écho au projet de modification du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives :

2.1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine urbanistique, architectural et paysager

3.2.3. Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture

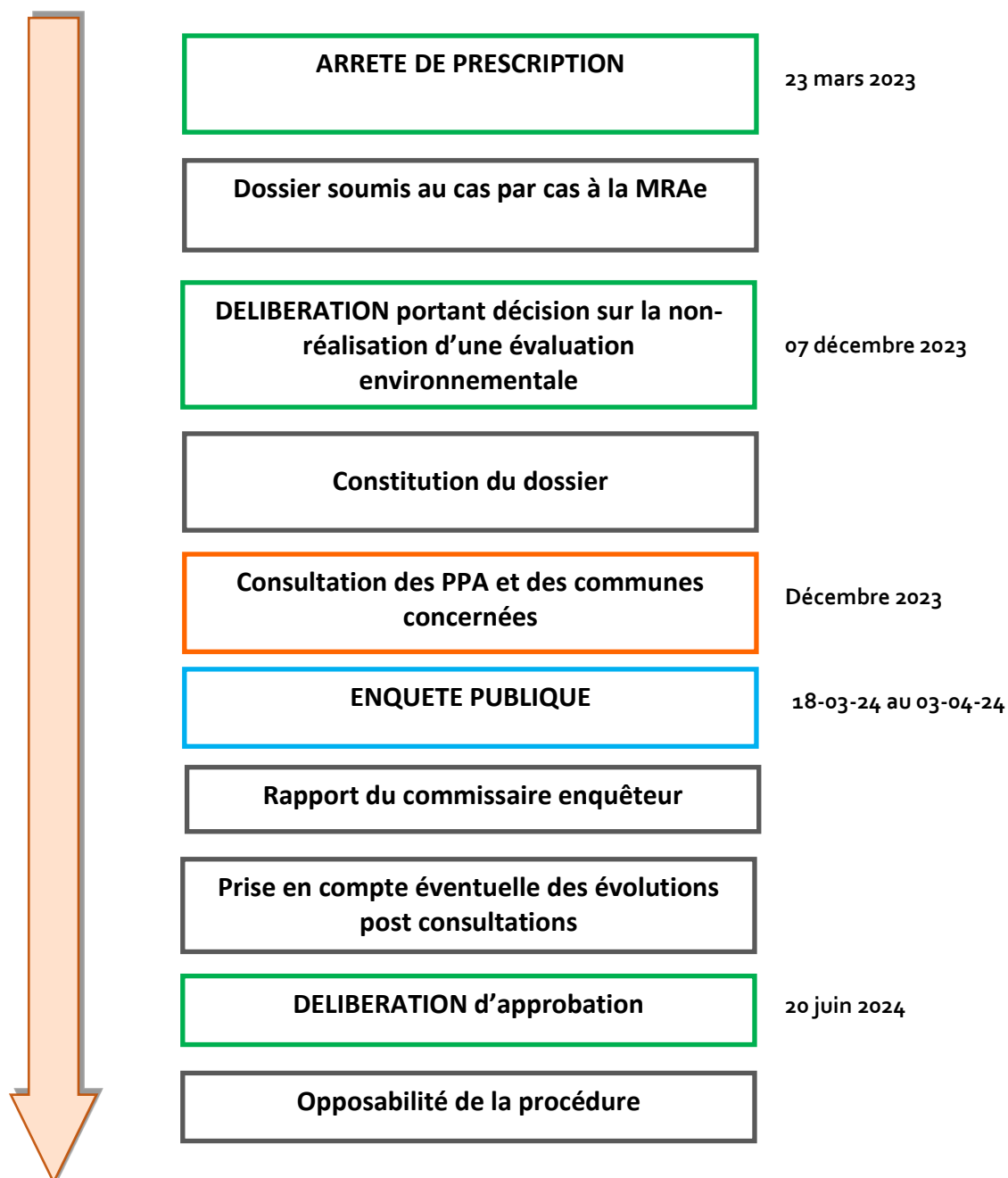
3.2.4. Développer l'accès aux espaces naturels et ruraux

Le projet d'évolution du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives s'inscrit bien en compatibilité avec ses objectifs :

- L'évolution de l'OAP du « Site Chapron » vise la suppression de l'obligation de réaliser du logement sur ce terrain. A la place, la création du parc urbain en bordure du Bief va permettre de créer un poumon vert au sein du bourg de Saint-Pierre-sur-Dives. Cet espace vert aura pour bénéfices de proposer une mise en valeur du patrimoine bâti de la commune avec notamment une vue dégagée sur l'abbatiale. De surcroît, cet espace permet d'établir une connexion entre le cours d'eau et le centre-ville favorisant

- ainsi les déplacements doux de la population.
- Les modifications du règlement écrit n'ont pas d'impact sur les orientations initiales puisqu'il s'agit uniquement de clarifier certains points. La compatibilité avec le SCoT n'est donc pas altérée.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun n°3



MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

PPA : Personnes publiques associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION

1. Modification de l'OAP « Site Chapron »

1.1. Localisation et contexte

Le « Site Chapron » est un secteur central de la commune déléguée de Saint-Pierre-sur-Dives. D'une surface d'environ 2 ha, il est situé en bordure du Bief de la Dives, à proximité immédiate de plusieurs édifices patrimoniaux majeurs tels que l'Abbatiale Saint-Pierre, le Manoir de l'Élu ou encore le moulin à tan (situé à l'Ouest du site). Le cœur de ville est très commercial, avec la présence de nombreux commerces, restaurants et services et les halles du marché (à l'Est du terrain). Le long de la RD16, on trouve une petite zone commerciale avec un supermarché et des entreprises (comptables, imprimerie, lavage auto, etc). Au sud du terrain se trouve un quartier résidentiel avec une forme urbaine relativement dense.

Historiquement, ce secteur était occupé par des vergers de l'abbatiale, dont la présence a profondément marqué la structure économique, sociale et patrimoniale de la ville.



Localisation du site concerné par l'OAP « Chapron » au sein de Saint-Pierre-sur-Dives. Réalisation PLANIS

Le terrain, acheté par la commune au début des années 2010, avait une fonction agricole de pâturage. Il est désormais laissé en friche sans usage particulier par la commune et les habitants. Une partie du site, au nord, qui est imperméabilisé, est cependant fréquenté par des gens du voyage dans l'attente du terrain fléché pour un aménagement dédié sur la commune.

Le terrain « Chapron » a été l'objet de nombreuses études ou diagnostics, on peut citer notamment :

- étude faune-flore réalisée en 2012 : identification d'une forte diversité écologique du milieu et la présence de plusieurs espèces remarquables ;
- rénovation des roues des anciennes tanneries en 2020 : retour d'avis du syndicat mixte du bassin de la Dives sur la remise en valeur du site. Après analyse des enjeux, les aménagements à projeter doivent concourir

à constituer une « vitrine » en cœur de ville, préservant le patrimoine naturel et écologique, participant à l'embellissement du cadre de vie, réduisant le risque inondation et favorisant les liaisons inter-quartiers ;

-étude pré-opérationnelle réalisée en 2020-2021 en partenariat avec l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN), la Région Normandie, la Communauté d'Agglomération et la commune : note l'importance de l'aménagement d'un parc urbain sur ce secteur.

La commune de Saint-Pierre en Auge, lauréate du programme « Petites Villes de Demain » depuis 2021, a décliné dans son l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), signé en 2022, des orientations de développement pour requalifier le centre-bourg. Dans ce cadre, la commune a inscrit le projet de réaménagement du terrain dit « Chapron » en parc public.

Le PLU de St-Pierre sur Dives a fléchi ce site, au travers de son PADD et dans les OAP, comme une zone de développement de l'habitat en cœur de ville. Les objectifs initiaux de la commune (cf OAP en vigueur) pour ce secteur sont :

Volet habitat :

- Proposer une offre de logements répondant aux attentes des ménages,
- Développer un parc de logement qui favorise la mixité générationnelle,
- Concilier densité urbaine et qualité du cadre de vie.

Mise en valeur des espaces collectifs et intégration du quartier dans le tissu urbain :

- Mettre en valeur les bords du Bief de la Dives et y aménager un cheminement pédestre ;
- Faciliter les déplacements sans voiture vers les autres quartiers ;
- Limiter la place de l'automobile.

La densité minimale de logements attendue est de 15 logements par hectare.

Considérant les nouvelles orientations de la commune sur ce secteur, la réalisation d'un parc urbain sans réalisation de logements, il convient donc de modifier l'OAP en vigueur.

Le règlement graphique et le règlement écrit ne comportent pas d'évolution.

1.2. Présentation du projet de parc urbain

En lien avec les différentes études mentionnées précédemment et la volonté politique de repenser son cœur de ville, la commune de Saint-Pierre en Auge, souhaite revoir la vocation projetée sur ce site :

- En raison des contraintes techniques et environnementales difficilement compatibles avec l'implantation de logements sur le site ;
- Pour de mettre en valeur le site via la création d'un parc urbain et participer à la préservation de la biodiversité locale (zone humide, bief de la Dives, etc).

La vocation principale du secteur a donc changé, l'OAP doit faire l'objet d'une évolution.

1.2.1. Le terrain Chapron, les orientations du projet

Situé en cœur de ville, le terrain présente une localisation stratégique pour mettre en avant le patrimoine local, favoriser les déplacements doux et accroître la biodiversité.

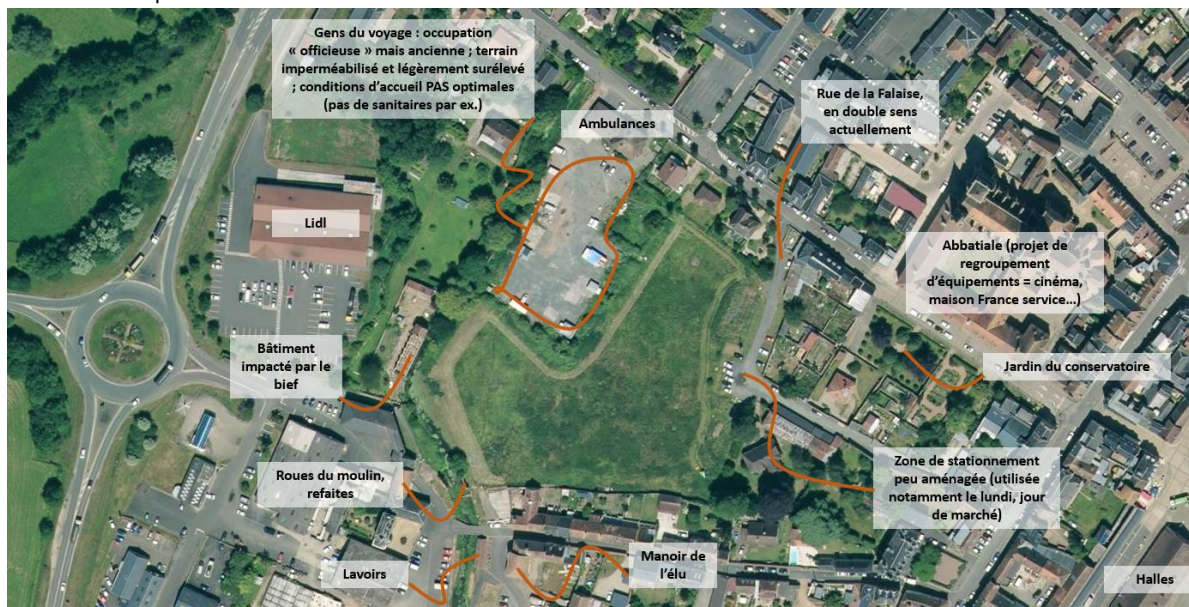


Illustration de l'occupation des abords du site Chapron. Plan : GAMA Environnement.

La commune de Saint-Pierre en Auge, en partenariat avec le Syndicat mixte du bassin de la Dives et le CAUE, est en réflexion depuis 2020 sur le projet. En effet, des premiers schémas de principe ont été réalisés pour définir les orientations principales du futur parc. Le projet de parc urbain prévoit notamment que :

- La partie imperméabilisée qui accueille aujourd'hui une aire « officieuse » d'accueil des gens du voyage, et une ambulance, soit renaturée. L'activité d'ambulance sera transférée dans une zone artisanale dès la fin du chantier de construction de leur nouveau bâtiment (prévue au printemps 2024). L'aire d'accueil des gens du voyage sera également déplacée vers une aire « officielle » qui sera aménagée spécifiquement sur un autre terrain de la commune ;
- Le bief de la Dives sera reméandré et recalibré afin à la fois de :
 - o Protéger le bâtiment impacté ;
 - o Renaturer ses abords au bénéfice de la biodiversité.
- Dans l'esprit de l'OAP initiale, les perspectives vers l'abbatiale seront préservées ;
- Des stationnements complémentaires seront aménagés pour répondre à la problématique de stationnement que subit la commune, en particulier les jours de marché ;

Suite à ce travail, un appel d'offre a été lancé sur la base du schéma / des orientations afin d'avoir une maîtrise d'œuvre pour la conception du futur parc. Le prestataire retenu (groupement) a travaillé avec la commune et le Syndicat mixte sur un avant-projet. Ce dernier a été présenté, fin novembre 2023, en réunion publique. Ce rendez-vous a accueilli une cinquantaine de personnes, en grande majorité favorable au projet de parc.

Sur cette base d'avant-projet, la police de l'eau de la DDTM et l'Architecte des Bâtiments de France seront rencontrées (courant décembre 2023) pour valider les principales orientations et pouvoir basculer en phase projet.

Présentation des principales caractéristiques du site Chapron :

○ **Sensibilités environnementales marquées**

Le secteur Chapron présente de fortes sensibilités environnementales qui ont été confirmées par les différentes études réalisées en amont (cf précédent).

On note, principalement la présence du risque de remontées de nappes. Celles-ci se situent à moins d'un mètre de la surface rendant compliqué et onéreux la construction de logements sur la parcelle. Des relevés de terrain ont été réalisés en mai 2023 afin d'identifier clairement le niveau de cette nappe. La présence d'eau permanente a été décelée à moins de 1 mètre sous terre.

Les études faune-flore, réalisées en 2012, ont permis d'identifier une forte diversité écologique sur la zone et également plusieurs espèces remarquables. C'est le cas notamment de l'Agrion de Mercure qui est inscrite à la Directive Habitats Faune-Flore et protégée sur le territoire français. Cette même année, une étude de délimitation de Zones Humides a été réalisée, elle a conclu à l'absence de zone humide sur le terrain.

Une étude zone humide intégrant les critères « faune-flore » et « sol » a été réalisée dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU (automne 2023). Une zone humide d'environ 400 m² a ainsi été détectée sur la partie Ouest du site.

Contexte :

En 2020, afin d'apprécier les potentialités de restauration de milieux humides au sein de cet espace, le SMBD (Syndicat Mixte du Bassin de la Dives) et la ville de Saint-Pierre-en-Auge ont effectué 4 sondages à la pelle mécanique en vue de vérifier la nature des sols et la présence d'une nappe. Suite à cette intervention, et au regard de la présence d'alluvions et d'eau dans les différentes fouilles, il a été décidé d'en refermer deux et d'en conserver deux ouvertes afin de suivre les niveaux d'eau (variation de la nappe). Cette situation perdure toujours aujourd'hui.

L'identification de 400m² de zone humide (automne 2023) correspond à une des zones ouvertes pour vérifier la nappe depuis 2020 (piézomètre). Il s'agit donc d'une zone de travail manipulée par les hommes et les outils pour affiner toute la stratégie d'aménagement du parc. Le trou recensé sert comme démonstrateur et montre le formidable potentiel du site pour les zones humides. Il semble ainsi raisonnable et légitime de ne pas considérer cette zone humide de 400 m² comme une donnée majeure à prendre en compte à la vue des éléments cités ci-dessus. La commune de Saint-Pierre en Auge et la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, en accord avec le SMBD et le bureau d'étude en charge du projet de parc urbain, partent donc du principe qu'il ne s'agit pas d'une zone humide « naturelle » d'intérêt à préserver, le futur parc participera à la création d'un corridor de zones humides conséquentes. La zone humide de 400m² n'est donc pas identifiée à l'OAP et au règlement graphique.

Le bief de la Dives nécessite d'être reméandré pour permettre en premier lieu de revitaliser le canal en optimisant les fonctions écologiques associées au lit et aux berges, en second lieu de stopper les érosions et affouillements le long des habitations et du parking et en troisième lieu de mettre en valeur le canal d'un point de vue paysager.

○ **Valorisation du patrimoine**

La localisation du terrain en cœur de ville induit des vues sur le patrimoine local. La commune souhaite maintenir les perspectives et les accentuer pour mettre en valeur les différents éléments constitutifs de la commune. La rénovation des roues des anciennes tanneries, en collaboration avec le Syndicat Mixte du Bassin de la Dives, a permis d'enclencher un début de valorisation patrimoniale sur le secteur.

Le projet devra donc concourir à accentuer la mise en valeur de cette « vitrine » en cœur de ville.

○ **Maintien du stationnement permanent et occasionnel**

La commune souhaite conserver et réorganiser le stationnement existant sur le terrain utilisé par les riverains.



Fouille réalisée pour identifier le niveau de la nappe.

Photographie : GAMA environnement



Vue sur l'abbatiale à conserver et à mettre en valeur.

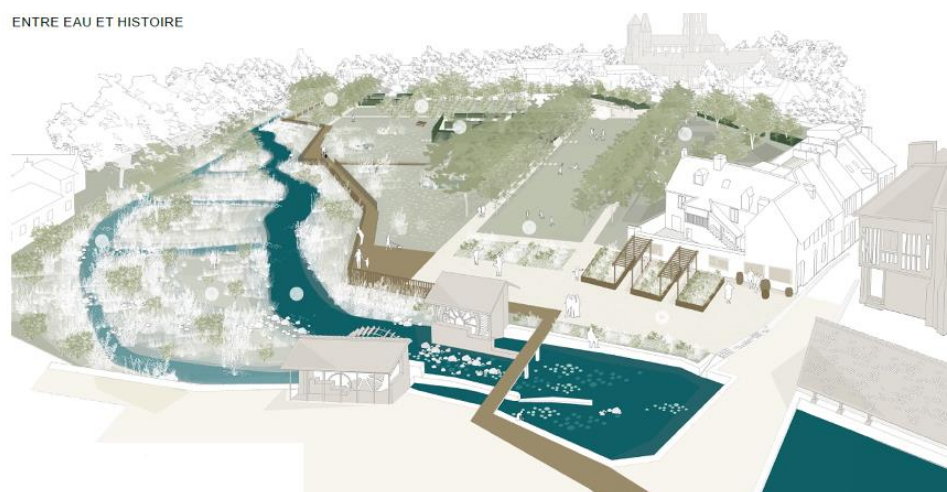
Photographies : PLANIS

En complément, il est important de créer un complément de stationnement pour le jour du marché et pour les événements ponctuels qui se déroulent sur la place du marché.

Les différentes caractéristiques du site Chapron, en complément des diverses études menées, ont conduit la commune à repenser la destination finale du terrain. Les contraintes techniques induites pour y réaliser des logements, et le coût associé, confirme le choix politique de renoncer à de l'habitat pour ce site afin d'y créer un parc urbain à forte valeur environnementale.

1.2.2. Le projet de parc urbain

La commune s'est associée à un prestataire pour travailler sur le projet de parc urbain. L'avant-projet reprend les grandes orientations définies précédemment et propose des aménagements concrets du futur parc.



*Modélisation **non contractuelle** du projet du parc urbain avec notamment la vue sur l'abbatiale et le nouveau tracé du Bief.
Réalisation : Atelier Zenobia, Ecotone, Bérin et Atelier Saint-Benoît*

L'avant-projet met en relief l'âme de la commune au travers d'ambiances végétales inspirées des différentes époques marquant la commune de St-Pierre sur Dives. Il est ainsi proposé d'intégrer :

- une grande allée : permettant de créer un lien visuel et physique entre les moulins du quartier des Tanneries et l'Abbatiale et son centre-ville historique ;
- un jardin clos : utile pour créer un refuge de biodiversité, utilisé comme espace de reproduction et de refuge pour la faune ;
- un jardin conservatoire des céréales et semis comestibles : complétant le jardin conservatoire des plantes potagères en proposant des céréales anciens du Pays d'Auge ;
- un nouveau tracé du bief : utilisé comme espace de reproduction et de refuge pour la faune ;
- un jardin des Tanneries : mettant en avant le patrimoine et l'ancien usage des roues à tan en exposant les végétaux et outils utilisés autrefois ;
- un verger conservatoire : mettant à l'honneur et conservant les variétés de fruits anciens ;
- une place de la Halle Chapron et ses gradins : usages à définir selon les animations de la commune ;
- des buttes animées : créant des espaces de jeux pour les enfants ;
- des parkings et voies d'accès : créant trois espaces de stationnement sur les pourtours du parc.



Schéma de principe, **non contractuel**, du parc urbain sur le site Chapron.

Réalisation : Atelier Zenobia, Ecotone, Bérin et Atelier Saint-Benoît

Le futur parc va ainsi permettre :

- **La désimperméabilisation de surfaces perméables du site (aire non officielle des gens du voyage, ambulance) ;**
- **La renaturation du terrain et le reméandrage du Bief de la Dives ;**
- **La mise en valeur des perspectives vers l'Abbatiale et le patrimoine pétruvien ;**
- **La création d'un lieu d'événements festifs, avec la Place Chapron et ses gradins ;**
- **La mise en place de jardins thématiques, permettant de découvrir le patrimoine végétal historique ;**
- **La création de circulations douces profitables à l'ensemble de la ville permettant de relier différents quartiers.**

- **Principales incidences environnementales de l'évolution :**

Impact sur la biodiversité : les incidences attendues en termes de biodiversité sont positives.

- Le maintien d'un lit humide sur l'ancien bief doit permettre une diversité des milieux ;
- La création d'un nouveau chenal plus large avec des banquettes basses et un étalage de la chute du moulin va permettre de restaurer les continuités écologiques et de créer un habitat favorable à l'apparition de nouvelles espèces ;
- La présence des banquettes constituera un réseau de verdure pour la trame verte ;
- La création de trous d'eau superficiels permettra de mettre en évidence le caractère humide de la zone et offre de nouveaux lieux et habitats pour la faune et la flore.

Ce projet de parc urbain constitue une opportunité de créer une zone de biodiversité nouvelle en centre-bourg sur un secteur de prairie en dynamique de fermeture.

Fin 2025, le parc sera totalement aménagé. Un inventaire faune et flore sur 5 ans pourra être réalisé et une étude de délimitation de zones humides pourra être initiée dans le but de parfaire la démarche de projet.

Impact sur la consommation d'espaces naturels : la réalisation d'un parc urbain permet la diminution de surfaces imperméabilisées (au nord du terrain) en comparaison avec le projet initial d'OAP qui prévoit la création de logements sur une partie du secteur.

Si le projet actuel de parc urbain diminue l'emprise de la surface imperméabilisée initialement prévue dans l'OAP, certains espaces dans le parc urbain seront imperméabilisés à la marge pour accueillir des aménagement/équipements (halle, etc).

Impact sur les zones humides/cours d'eau : Le projet de parc urbain vise à opérer une renaturation du cours d'eau sur le terrain concerné et à mettre en valeur le système humide du terrain. Le déplacement du canal en rive droite a plusieurs intérêts :

- La revitalisation du canal en optimisant les fonctions écologiques associées au lit et aux berges (talus de berge en pente douce, banquettes végétalisées, habitats aquatiques...);
- Le déplacement du chenal doit permettre de stopper les érosions et affouillements le long des habitations et du parking ;
- La mise en valeur du canal d'un point de vue paysager ;

La création d'une vaste zone humide et de mares a également plusieurs objectifs :

- La création d'une zone d'expansion des eaux du canal en crue ;
- La restauration d'une zone naturelle en ville ;
- La constitution d'une zone refuge pour le faune et la flore.

Plusieurs études de zones humides ont été réalisées sur le terrain. Seule celle de 2023 a détecté 400 m² de zone humide. Cependant, comme mentionné précédemment, il s'agit d'une zone de sondages dans le but d'affiner la stratégie d'aménagement du par cet vérifier les sensibilités du sol. Le syndicat mixte du bassin de la Dives et le bureau d'étude en charge de la création du parc confirment que la nouvelle zone humide n'est que la résultante des différents sondages, sans réel intérêt écologique à ce stade. Le projet global vise à créer des zones humides plus conséquentes et ayant des fonctionnalités environnementales fortes.

Impact sur le paysage : Le projet de parc urbain comporte un enjeu fort de valorisation paysagère en cœur de bourg. Comme évoqué précédemment, il représente l'opportunité pour la commune de mettre en valeur ce terrain mais également de requalifier les espaces environnants (aire d'accueil des gens du voyage, manoir de l'Elu...).

Situé sur des périmètres d'abords des monuments historiques, le projet requiert en phase projet un avis de l'ABF, des premiers échanges ont déjà eu lieu.

Au sein du parc, les vues sur l'abbaye seront préservées. La grande allée envisagée dans les esquisses permettrait également de relier le quartier des tanneries au centre-ville historique.

Le projet de parc urbain doit donc apporter des aménités paysagères sur le terrain mais également aux alentours dans une logique globale de requalification. Les effets attendus sur le paysage sont positifs.

Impact sur les risques naturels : Le projet prévoit la déviation du chenal afin de stopper les érosions et les affouillements de long des habitations et du parking. Les risques ont été pris en compte dans la modification de l'OAP et aucune habitation ne sera construite sur ce terrain dont la nappe est affleurante. La présente procédure permet donc d'éviter et de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Impact sur l'air, l'énergie et le climat : Les effets attendus sur l'air, l'énergie et le climat dans le cadre de modification de l'OAP sont positifs dans la mesure où :

- Le parc urbain d'environ 2 ha constituera un poumon vert en cœur de ville permettant de jouer le rôle d'îlots de fraîcheur ;
- La déviation du chenal, la mise en place de banquettes végétalisées et la création de petites « mares » constituent des éléments favorables à la biodiversité ;
- Les mobilités douces seront encouragées par le biais de cheminements et de stationnements pour les vélos ;

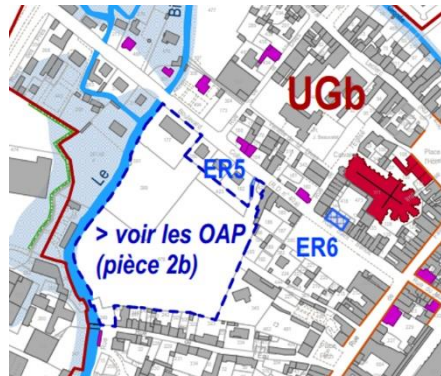
- Les logements en compensation de ceux initialement prévus dans la 1^{ère} version de l'OAP seront réhabilités permettant ainsi d'en améliorer les performances énergétiques.

1.3. Justification des modifications du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives

1.3.1. Le PLU de Saint-Pierre sur Dives

Le secteur des Tanneries, comprenant le terrain Chapron, est en zone UGb du règlement graphique du PLU, correspondant aux quartiers centraux de la ville avec un patrimoine bâti dense et compact. Cette zone permet d'accueillir du logement, des activités, services ou équipements qu'on retrouve habituellement en centre de bourg.

Le terrain Chapron fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour fixer les objectifs d'aménagement attendus sur ce secteur stratégique qui n'est pas urbanisé. L'OAP a pour objectif initial de créer un nouveau quartier d'habitat en bordure du Bief et de mettre en valeur des espaces collectifs. Les grandes orientations sont ainsi définies dans le PADD du PLU visant un renouvellement urbain du cœur de bourg.



Secteur de projet en zone UGb concerné par une OAP.

Source : Zonage, PLU de St-Pierre sur Dives

Le secteur de l'OAP en vigueur est d'une superficie de 2 ha, il comprend le terrain vague sans usage mais également les locaux d'une société d'ambulance et accueille une aire non officielle de gens du voyage.

Les objectifs de l'OAP en vigueur visent deux orientations :

- de l'habitat, avec une densité de 15 logements à l'hectare ;
- la mise en valeur des espaces collectifs et l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain.

Il est ainsi demandé pour le volet habitat une diversité des formes urbaines, avec au moins 50 % du parc créé composé de logements alternatifs aux maisons individuelles sur lots libres (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs). Trois dessertes pour les véhicules sont fléchées et un accès cyclo-pédestre au sud en complément.

L'OAP intègre un cœur d'îlot non constructible, avec un parc paysager à intégrer à l'aménagement pour mettre en valeur des espaces humides. Enfin, une attention particulière est attendue sur les cônes de vues sur l'abbatiale.

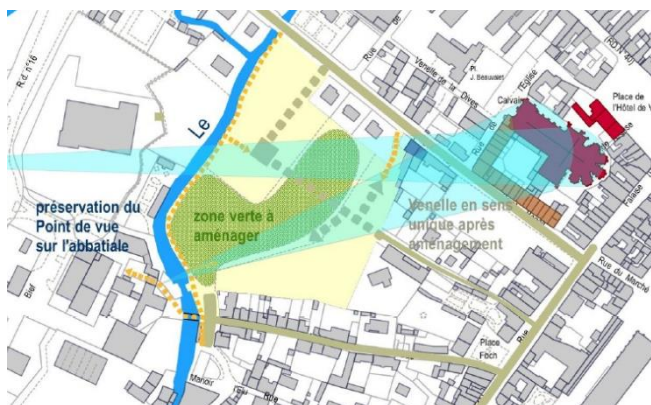


Schéma de l'OAP « Site Chapron » en vigueur. Source : PLU de St-Pierre sur Dives

1.3.2. Les évolutions du PLU

L'OAP du site Chapron en vigueur ne permet pas la réalisation du parc urbain tel que souhaité par la commune de Saint-Pierre en Auge. En effet, les dispositions écrites et graphiques imposent la réalisation de logements sur la majorité dudit terrain avec la mise en place de dessertes automobiles en cœur de site, ce qui n'est plus souhaité dans le projet de parc urbain. Il convient donc de supprimer ces éléments du schéma d'aménagement et d'adapter en conséquence les écrits de l'OAP.

En parallèle, les nouvelles orientations de la commune sont intégrées à l'OAP, en lien avec l'avant-projet présenté précédemment.

L'évolution du PLU pour ce projet ne requiert pas de modification du règlement graphique et écrit.

○ Ajustements des dispositions de l'OAP

Évolution des dispositions graphiques et écrites de l'OAP :

Avant modification :



PLANCHE 1 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un nouveau quartier d'habitat en bordure du Bief

Situation et contexte

La commune dispose d'une emprise de près de deux hectares en bordure du bief de la Dives et en second plan par rapport au boulevard Collas.

Les objectifs municipaux

En ce qui concerne la politique de l'Habitat :

- Proposer une offre de logements adaptée aux attentes de ménages souhaitant profiter d'un logement en centre-ville, dans une petite ville normande très bien équipée, au patrimoine remarquable ;
- Développer un parc de logements qui favorise la mixité générationnelle,
- Concilier densité de l'urbanisation et qualité du cadre de vie ;

En ce qui concerne la mise en valeur des espaces collectifs et

l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain :

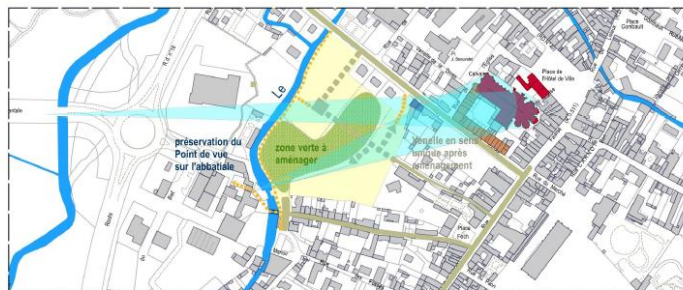
- Mettre en valeur les bords du Bief et y aménager un cheminement pédestre ;
- Faciliter les déplacements sans voiture vers les autres quartiers de la ville ;
- Limiter la place de l'automobile pour développer un cadre de vie de qualité ;

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Densité minimale de logements : La densité minimale brute d'urbanisation sera au moins égale à 15 logements par hectare.

Diversité des parcs de logements : La programmation visera à la diversité des formes urbaines en privilégiant leur compacité aux abords de l'espace vert ;

Les logements alternatifs aux maisons individuelles sur lots libres représenteront au moins 50% du parc créé (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) ;



Desserte : Le quartier sera desservi depuis le Boulevard Collas en deux points. Il sera relié à l'actuelle Impasse de Falaise à l'est et, au moins par un accès pédestre, à la Rue de l'Eau au sud. Un chemin cyclo-pédestre sera aménagé en bordure du bief.

Aménagement paysager : Le centre de l'emprise restera inconstructible ; il fera l'objet d'un projet paysager destiné à la mise en valeur des espaces humides qu'il contient. Les cônes de vues sur l'abbatiale seront préservés : la hauteur des constructions sera adaptée en conséquence.



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Après modification :



PLANCHE 1 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un parc urbain en bordure du Bief

SITUATION ET CONTEXTE :

La commune dispose d'une emprise de près de deux hectares en bordure du bief de la Dives et en second plan par rapport au boulevard Collas.

LES OBJECTIFS MUNICIPAUX :

- Faciliter les déplacements sans voiture vers les autres quartiers de la ville ;
- Créer un poumon vert accessible en cœur de ville ;
- Mettre en valeur l'abbatiale, le patrimoine bâti (roues du moulin, manoir de l'élu...) et naturel de la commune
- Créer un lieu pour les événements de la ville ;
- Mettre en valeur les bords du Bief et y aménager un cheminement pédestre ;
- Renaturer le bief et ses abords pour limiter le risque de crue et créer des espaces d'accueil pour la biodiversité

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Aménagement hydrologique :

Le profil du bief pourra être modifié pour permettre sa restauration. Le déplacement du chenal doit également réduire les risques d'inondations et d'érosion sur le secteur.

La renaturation du cours d'eau favorisera la Trame Verte et Bleue en offrant une diversité de milieux refuges pour la faune et la flore (humides et aquatiques)

Aménagement paysager : Les cônes de vue sur l'abbatiale seront préservés et mis en valeur via des percées paysagères au cœur du parc urbain, soutenues ou non par des allées plantées. Les espaces humides identifiés devront faire l'objet d'une protection afin de valoriser leurs caractéristiques écologiques. La possible renaturation du bief doit aussi participer à créer une ambiance et une proximité à la nature.

Les différents jardins et espaces verts à aménager dans le parc urbain apporteront des aménités paysagères en cœur de bourg tout en contribuant à la sensibilisation du grand public.

Desserte : Le parc urbain sera desservi en deux points depuis le Boulevard Collas pour les véhicules motorisés. Deux poches de stationnements en matériaux perméables seront créées. Les cheminements doux parcourront le parc et permettront de faciliter les déplacements inter-quartiers. Un chemin sera notamment aménagé le long du Bief. Ces cheminements seront conçus pour respecter le caractère naturel des lieux (matériaux, accompagnement paysager avec des plantations...).



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3.3. La compatibilité des évolutions avec le PLU

L'évolution de l'OAP qui vise à supprimer la création de logements sur le terrain est en compatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Saint-Pierre sur Dives.

La commune a d'ores et déjà réfléchi et anticipé le « déplacement » des logements manquants pour répondre aux objectifs du document en fléchissant des opérations de logements qui n'étaient pas comptabilisées au moment de l'élaboration du PLU de 2015.

Ainsi, la commune, en lien avec la compétence Habitat de l'Agglomération, a plusieurs projets à vocation d'habitat détaillés ci-après :

- Reconquête de la friche artisanale des anciens établissements Lechevalier : 15-20 logements estimés ;
- OPAH-RU en cours, un potentiel de 22 logements vacants a été recensé. La mise en place de l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché ces logements en les réhabilitant pour convenir à la demande et aux besoins. ;
- Création d'une résidence seniors dans l'ancien collège Sainte-Thérèse : 45 logements sont prévus.

Les objectifs de logements sont donc compensés sur d'autres sites de la commune de Saint-Pierre-sur-Dives.

Le projet d'évolution de cette OAP est en accord avec les orientations définies par le PADD :

Orientation 1.3 : Politique économique

Poursuivre la mise en valeur du patrimoine urbain et environnemental pour développer l'attractivité de la commune et la fréquentation touristique :

- Cet objectif du PADD ambitionne une mise en valeur du patrimoine bâti et un aménagement des espaces naturels qui pénètrent ou bordent la ville. L'évolution de l'OAP Chapron, visant à créer un parc urbain en centre-ville et le long du bief, est en parfaite adéquation avec cette orientation. En effet, ce projet apportera une attractivité supplémentaire au centre-ville pour les habitants mais également pour des visiteurs extérieurs qui seront séduits par cette vitrine valorisant le patrimoine.

Orientation 2.1 : Pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat

- Dans cette orientation, le site Chapron est mentionné. Il n'est cependant pas indiqué directement qu'il doit accueillir des logements mais simplement de « mobiliser le foncier disponible dans le tissu urbain ». Ainsi, le projet de parc urbain est en accord avec cette ambition puisqu'il s'agit de créer un espace public en cœur de ville.

Orientation 2.3 : Pour une croissance urbaine durable

Faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture :

- Le PADD vise à « faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture au sein de la commune avec une attention particulière souhaitée afin d'offrir un accès sécurisé piétons/vélos du centre-ville vers la Gare ». L'évolution de l'OAP développant un parc urbain va considérablement améliorer la situation de circulation des mobilités douces au centre-ville. Elle va proposer des liaisons douces reliant le centre-ville au secteur commercial qui permettront aux piétons et aux vélos d'éviter les axes fréquentés par les voitures et les portions ne bénéficiant pas de trottoirs (comme le long de la RD16). De plus, ce parc urbain est une première étape dans les possibilités de déplacements entièrement sécurisés pour le tronçon Gare/Centre-ville.

Prendre en compte les risques d'inondation :

- Le PADD rappelle la nécessité de prendre en compte les risques d'inondation de la vallée de la Dives et de protéger ces zones d'expansion. Dans le cadre de cette évolution d'OAP, la zone d'expansion des crues est préservée en totalité ce qui permettra de réduire les risques de dégâts liés au bief. De plus, la déviation du Bief va réduire les risques d'affouillement et d'érosion de la berge où se trouvent des habitations. L'évolution du projet permet donc d'éviter et de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Prendre en compte la nature des sols et les risques d'affleurement de nappe :

- Le PADD souhaite que des dispositions spécifiques soient prises dans les sites où il y a un risque environnemental lié la présence d'une nappe affleurante. Le projet de parc urbain va permettre de préserver cette ressource en eau ainsi que ses bénéfices écologiques. La suppression des obligations de constructions de logements va en ce sens.

Orientation 2.5 : Pour redonner toute leur place aux atouts paysagers et environnementaux de la communeProtéger et mettre en valeur les principaux points de vue sur l'abbatiale :

- Le PADD souhaite mettre en valeur l'abbatiale, classée aux monuments historiques, en préservant les cônes de vue. L'évolution de l'OAP Chapron va pleinement intégrer cette ambition puisqu'il va permettre de conserver ces cônes de vues et d'enrichir le paysage.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable :

- Le PADD souhaite mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune. La mise en place d'un parc urbain permettra de renforcer l'architecture des lieux et l'agréments d'une qualité paysagère qui sera au service de ce patrimoine.

Protéger les zones humides et/ou inondables des marais de la Dives et préserver leur continuité écologique :

- Le PADD souhaite garantir la continuité écologique liée à la Dives et au Bief. L'évolution de l'OAP permet de préserver une importante surface de toute construction immobilière et donc de préserver les zones humides. Un corridor écologique sera renforcé avec la mise en place de nombreux aménagements. Le reméandrage du Bief va créer une zone refuge pour la faune et la flore facilitant leur reproduction et leur développement. La présence de banquettes végétales va être une plus-value considérable pour la trame verte.

2. Clarification du règlement écrit

2.1. Contexte de la modification

La mise en application du règlement écrit du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pose quelques questions d’interprétation lors d’instruction d’autorisations d’urbanisme. Dans un souci d’amélioration de la compréhension des dispositions réglementaires et de complétude d’imprécisions, il convient de revoir à la marge certaines écritures de règles du règlement.

L’objet n’est pas de remettre en question le fond des règles mais bien la forme. Le PADD du PLU n’est donc pas impacté.

2.2. Articles modifiés du règlement écrit

2.2.1. Évolution des articles de la zone UG

La zone UG correspond à des quartiers urbains où la mixité fonctionnelle est la règle. Ainsi, elle peut recevoir des logements, des activités, des services ou des équipements habituellement présents dans un centre urbain et compatibles avec l’habitat.

Texte supprimé : ~~texte~~ Texte ajouté/retouché : ~~texte~~

○ **Modification de l’article UG 1**

Contexte et ajustement du PLU

L’article UG 1 décrit les occupations ou utilisations du sol interdites.

L’évolution de cet article est justifiée par la nécessité de clarifier la rédaction du règlement. Elle ne modifie pas l’essence même de la règle.

Avant modification	Après modification
Article UG 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Article UG 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites
[...] <u>Dans les zones inondables</u> , où le niveau des "plus hautes eaux estimées" peut être d’au moins 1m au-dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon seules les autorisations et utilisations du sol listées en UG2 sont autorisées.	[...] <u>Dans les zones inondables</u> , où le niveau des "plus hautes eaux estimées" peut être d’au moins 1m au-dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon Seules les autorisations et utilisations du sol listées en UG2 sont autorisées.

○ **Modification de l’article UG 2**

Contexte et ajustements du PLU

L’article UG 2 est relatif aux occupations ou utilisation du sol soumises à conditions particulières. Deux points sont modifiés par rapport au règlement écrit en vigueur :

- Le terme « construction » n’est pas défini dans le lexique du règlement, se pose donc la question de la prise en compte ou non des extensions des constructions. Il apparaît ainsi nécessaire de préciser la règle pour s’assurer que les extensions sont concernées par les dispositions.
Le terme « nouvelle » devant construction est supprimé puisque le règlement s’applique de fait aux nouvelles demandes d’urbanisme.

Par ailleurs, ces mêmes problématiques se retrouvent dans les articles UG6/N2/A1/A2 du PLU. Ces derniers seront modifiés de manière identique (cf partie 2.2.3).

- Il est spécifié que l’édification de clôtures est autorisée à condition qu’elles n’entravent pas l’écoulement de l’eau. Cette modification permet de garantir la sécurité des biens et des personnes.

Cette modification est reprise pour la zone UE (cf partie 2.2.3).

Avant modification	Après modification
article UG 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	article UG 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières
[...] <u>Dans les zones inondables telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL sont autorisés :</u> - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ; - Les nouvelles constructions sous réserve que leur plancher soit établi à +0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ; - Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles ; - Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ; - Les travaux et installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ;	[...] <u>Dans les zones inondables telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL sont autorisés :</u> - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ; - Les nouvelles constructions et extensions sous réserve que leur plancher soit établi à +0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ; - Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles ; - Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ; - Les travaux et installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ; - Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

○ **Modification de l'article UG 4**

Contexte et ajustement du PLU

L'article UG 4 porte sur les dessertes par les réseaux.

L'évolution de l'article UG 4 a pour objectif de clarifier la rédaction sans modifier l'essence même de la règle initiale. Il s'agit d'expliciter clairement quels sous-secteurs d'UG sont concernés, en les nommant. Cette modification consiste à supprimer le terme « sauf en UGh » pour le remplacer par les sous-secteurs concernés par la règle, à savoir « en UGb, UGc et UGd ».

Cette précision est reprise dans les autres articles du règlement du PLU où l'on retrouve ce type de formulation.

Avant modification	Après modification
article UG 4 – Desserte par les réseaux	article UG 4 – Desserte par les réseaux
II--- ASSAINISSEMENT : <u>a) Eaux usées :</u> - Sauf en UGh : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, [...]	II --- ASSAINISSEMENT : <u>b) Eaux usées :</u> - sauf en UGh En UGb, UGc et UGd : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, [...]

○ **Modification de l'article UG 6**

Contexte et ajustements du PLU

L'article UG 6 réglemente les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit de revoir principalement la forme du texte pour éviter les interprétations et les doutes. Une précision est apportée sur l'implantation des constructions étant conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique. **Dans un objectif de cohérence, celle-ci sera ajoutée aux articles 6 des zones UE, UG, 1AU, 1AUe, 2AU, A et N de manière identique (cf partie 2.2.3).**

Pour rappel, la zone UGb correspond aux quartiers centraux de la ville où la contrainte patrimoniale est particulièrement forte. L'écriture de la règle est reformalisée permettant d'identifier plus nettement les règles générales et particulières.

Avant modification	Après modification
article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
[...] Voies ouvertes à la circulation automobile : <u>En UGb :</u> les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ; des retraits partiels sont possibles par assurer la sécurité des échanges et servir la qualité architecturale de la construction. Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture traditionnel en maçonnerie de pierre de Caen, alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement ; il sera au moins égal à 3m. En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. <u>En UGc, UGd et UGh :</u> Les constructions ou extensions de constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m ; ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger. Cependant, - lorsque la sécurité des échanges le permet, elles peuvent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ; <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> des reculs différents pourront être autorisés, sur les voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans le cadre d'une composition urbaine de qualité. [...]	[...] Voies ouvertes à la circulation automobile : <u>En UGb :</u> • Dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies, l'implantation des nouvelles constructions ou extensions de constructions pourront se faire avec des retraits partiels sont possibles par pour assurer la sécurité des échanges et servir la qualité architecturale de la construction ; ○ Si la construction du le front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture traditionnel en maçonnerie de pierre de Caen : alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement ; il sera au moins égal à 3m. • En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. <u>En UGc, UGd et UGh :</u> Les constructions ou extensions de constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m ; ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger. Cependant, - lorsque la sécurité des échanges le permet, elles peuvent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ; <u>Sur l'ensemble de la zone UG :</u> des reculs différents pourront être autorisés, sur les voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans le cadre d'une composition urbaine de qualité. <u>L'implantation des constructions est conditionnée au</u>

	respect des conditions de sécurité et de salubrité publique. [...]
--	---

○ **Modification de l'article UG 7**

Contexte et ajustements du PLU

L'article UG 7 réglemente les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés.

La phrase « ou partie de construction implanté dans la bande des 3 m » sera supprimée puisqu'elle n'apporte pas d'information supplémentaire et peut donc porter confusion dans la compréhension de la règle. En effet, cet élément est déjà énoncé auparavant.

Ces reformulations vont permettre de clarifier l'application de l'article UG 7 et ne modifie pas le sens premier de la règle en vigueur.

Avant modification	Après modification
article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés	article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
<u>En UGb :</u> 1°-A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques (ou du retrait à l'alignement prescrit à l'article UG6) les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m. 2°-Au-delà de cette bande de 15m, les constructions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m. Des constructions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie : - la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ; - la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ; <u>En UGc et UGh :</u> Les constructions ou partie de construction sont implantées soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m, soit en limite séparative de propriété si au moins une des conditions suivantes est remplie : - la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ;	<u>En UGb :</u> 1°-A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques (ou du retrait à l'alignement prescrit à l'article UG6) les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m. 2°-Au-delà de cette bande de 15m, les constructions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m. Des constructions, extensions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie : - La hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m est inférieure à 3 m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5 m. - La construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge. <u>En UGc et UGh :</u> Les constructions, extensions ou partie de construction sont implantées soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3 m. Elles peuvent être soit en limite séparative de propriété si au moins une des conditions suivantes est remplie : - La hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3 m est

- la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ; <u>En UGd :</u> Les constructions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m. Des constructions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie : - la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ; - la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ; <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> En dérogation des dispositions précédentes, l'extension limitée d'une construction existante sera autorisée, pour des motifs de cohérence architecturale, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2m.	inférieure à 3 m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5 m. - La construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge <u>En UGd :</u> Les constructions, extensions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m. Des constructions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie : - La hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3 m est inférieure à 3 m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5 m - La construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ; <u>Sur l'ensemble de la zone UG:</u> En dérogation des dispositions précédentes, l'extension limitée d'une construction existante sera autorisée, pour des motifs de cohérence architecturale, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2m
--	--

○ **Modification de l'article UG 11**

Contexte et ajustements du PLU

L'article UG 11 réglemente les aspects extérieurs des constructions et l'aménagement de leurs abords. Au sein de cet article deux parties sont concernées par des modifications : *Formes et Matériaux* / Clôtures.

• *Formes et Matériaux*

Le règlement, dans sa forme actuelle, ne permet pas de comprendre clairement la réglementation concernant les toitures terrasses dans les sous-secteurs concernés. Cette modification vise à préciser que l'installation de toitures terrasses est autorisée à condition d'être végétalisée pour l'ensemble de la zone.

Les articles 11 des zones 1AU, 1AUe et A seront également précisés de la même façon (cf partie 2.2.3).

• *Clôtures*

L'objectif est de reformuler le paragraphe concernant les hauteurs des clôtures en le réorganisant à la marge.

La modification vise également à reprendre à l'article 11 la règle actuellement présente à l'article 13 au sujet des clôtures grillagées. La présence de cette règle à l'article 11, relatif aux clôtures, apparaît plus pertinente qu'à l'article 13, relatif aux espaces libres et plantations.

Une précision est apportée sur la réalisation des clôtures étant conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique. **Dans un objectif de cohérence, celle-ci sera ajoutée aux articles 11 des zones UE, UG, 1AU, 1AUe, 2AU, A et N de manière identique (cf partie 2.2.3).**

Avant modification	Après modification
article UG 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	article UG 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
FORMES ET MATERIAUX : [...] <u>Sauf en UGc</u> : Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans à pente symétrique ; Des formes différentes (dont des toitures terrasses) seront autorisées possibles pour la couverture de volumes secondaires ou d'annexes à la construction principale. Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). De plus, sur l'ensemble de la zone : - les matériaux de toiture brillants sont interdits. - les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures terrasses ou non végétalisées sont autorisés. - pour permettre la couverture des extensions ou des annexes d'une construction présentant un matériau de couverture différent, ce même matériau sera autorisé.	FORMES ET MATERIAUX : [...] <u>En UGb, UGd et UGh</u> Sauf en UGc : Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans à pente symétrique ; Des formes différentes (dont des toitures terrasses) seront autorisées possibles pour la couverture de volumes secondaires ou d'annexes à la construction principale. <u>Sur l'ensemble de la zone UG :</u> Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). - Sont interdits les matériaux de toiture brillants sont interdits. - Sont autorisés les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées terrasses ou non sont autorisés. - Pour permettre la couverture des extensions ou des annexes d'une construction présentant un matériau de couverture différent, ce même matériau sera autorisé.
CLOTURES : Les clôtures auront une hauteur est limitée à 1,30 en limite de voies et dans la bande de recul le long des voies, et à 1,80m en limite séparatives de propriétés, sauf dispositions particulières prescrites par le gestionnaire de la voie ferrée, en bordure de l'emprise ferroviaire. En bordure des espaces naturels ou agricoles, les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures comprendront une haie qui pourra être doublée d'un autre dispositif (poteau / lisses ; grillages rigides sur potelets de couleur sombre ; etc.) côté unité foncière. Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur inférieure à 0,40m. Sur voies, les murs auront une hauteur maximale de 1,3m, sauf s'ils prolongent un front bâti ou un mur traditionnel de clôture en pierre de Caen ou en brique, ils pourront avoir une hauteur supérieure, en cohérence avec les murs riverains, ils seront alors	CLOTURES : Les clôtures auront une hauteur est limitée à 1,30 m en limite de voies et dans la bande de recul le long des voies, et à 1,80m en limite séparatives de propriétés, sauf dispositions particulières prescrites par le gestionnaire de la voie ferrée, en bordure de l'emprise ferroviaire. Cependant : - Sur voies, les murs auront une hauteur maximale de pourront avoir une hauteur supérieure à 1,3m, sauf s'ils prolongent un front bâti ou un mur traditionnel de clôture en pierre de Caen ou en brique, ils pourront avoir une hauteur supérieure, en cohérence avec les murs riverains, ils seront alors réalisés avec la même facture et les mêmes proportions. - En bordure des espaces naturels ou agricoles, les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures comprendront une haie qui pourra être doublée d'un autre dispositif (poteau / lisses ; grillages rigides sur potelets de couleur sombre ; etc.) côté

réalisés avec la même facture et les mêmes proportions.	unité foncière. Leur base pourra être constituée d’un muret s’il a une hauteur inférieure à 0,40 m. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales. La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.
---	---

○ **Modification de l’article UG 12**

Contexte et ajustements du PLU

L’article UG 12 réglemente les conditions de réalisation des aires de stationnement. L’évolution vise plus particulièrement à clarifier le nombre de places de stationnement pour les changements de destination et travaux de réhabilitation en sous-secteur UGb.

L’objectif de cette disposition règlementaire est de faciliter les projets de réinvestissement des immeubles afin de créer des logements en centre-ville (UGb) en assouplissant les règles de stationnement. L’obligation de créer du stationnement a été soumise à deux conditions : le projet ne doit pas créer d’emprise au sol et il faut qu’il n’y ait pas la possibilité technique de réaliser les places de stationnements sur son emprise foncière.

Néanmoins, il apparait que cette règle n’est pas suffisamment explicite. En effet, bien que la règle définisse le cas où le projet n’étend pas son emprise au sol et ne permet pas de réaliser des stationnements sur son emprise existante, le cas où l’une des deux conditions ne serait pas remplie n’est pas précisé.

Ainsi, l’évolution de l’article UG 12 vise à clarifier cette situation en précisant que dans le cas où l’emprise au sol augmente et/ou que l’emprise foncière le permet alors les dispositions de stationnement précédemment expliquées s’appliquent.

Avant modification	Après modification
article UG 12 – Conditions de réalisation des aires de stationnement	article UG 12 – Conditions de réalisation des aires de stationnement
[...] <u>- Stationnement des véhicules automobiles légers</u> : Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Lorsque que ce sera techniquement possible, les places de stationnement liées à une parcelle resteront non-closes et aménagées en espace privatif au niveau de l'accès. <u>En UGc et UGh :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>En UGb UGd :</u> - Pour les nouvelles constructions et les extensions de construction (augmentation de l’emprise au sol) : - pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3) : 1 place de stationnement par logement ;	[...] <u>- Stationnement des véhicules automobiles légers</u> : Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Lorsque que ce sera techniquement possible, les places de stationnement liées à une parcelle resteront non-closes et aménagées en espace privatif au niveau de l'accès. <u>En UGc et UGh :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>En UGb et UGd</u> • Pour les nouvelles constructions et les extensions de construction (augmentation de l’emprise au sol) : 1 place de stationnement par logement : pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3)

- pour les logements de quatre pièces et plus : 1,5 places de stationnement par logement ; on arrondira au chiffre supérieur. • Pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation en UGb : aucune place de stationnement n'est requise dès lors que l'emprise au sol de la construction concernée reste inchangée et que l'emprise foncière ne le permet pas. <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> • Hôtel (dont résidence hôtelière) : 1 place de stationnement par chambre ; <i>Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.</i>	• 1,5 places de stationnement par logement : pour les logements de quatre pièces et plus ; on arrondira au chiffre supérieur <u>En UGb :</u> Aucune place de stationnement n'est requise : pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation dès lors que l'emprise au sol de la construction concernée reste inchangée et que l'emprise foncière ne le permet pas. <u>Si l'emprise au sol augmente et/ou que l'emprise foncière le permet, alors les dispositions précédentes s'appliquent.</u> <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> Hôtel (dont résidence hôtelière) : 1 place de stationnement par chambre ; <i>Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.</i>
--	---

○ **Modification de l'article UG 13**

Contexte et ajustements du PLU

L'article UG 13 concerne les conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. La règle concernant les clôtures grillagées est déplacée à l'article 11 comme précisé précédemment.

Par ailleurs, et en cohérence avec les précédentes modifications, la mention explicite des sous-secteurs concernés est modifiée.

Avant modification	Après modification
article UG 13 – Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations • les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ; <u>Sauf en UGb :</u> • toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement ; • les opérations d'aménagement dont l'emprise est supérieure à 5 000 m², comprendront des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière ; ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique ; [...]	article UG 13 – Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations • les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ; <u>Sauf en UGb :</u> <u>En UGc, UGd et UGh :</u> • toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement ; • les opérations d'aménagement dont l'emprise est supérieure à 5 000 m², comprendront des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière ; ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique ; [...]

2.2.2. Évolution des articles de la zone N

La zone N correspond aux zones Naturelles et Forestières « où l'intérêt des milieux naturels, la protection des ressources en eau et/ou la qualité des paysages justifient qu'elles soient protégées du développement de

l’urbanisation ». Deux secteurs Nc sont présents dans le PLU.

○ **Modification de l’article N 2**

Contexte et ajustements du PLU

L’article N 2 réglemente les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières. Les évolutions de cet article visent à éclaircir le règlement au sujet des constructions autorisée en reformulant l’écriture de la règle sur la forme.

La présente modification concerne plus particulièrement le secteur Nc, comprenant entre autres une base de canoë, celle-ci est classée en partie en zone inondable.

La réglementation actuelle précise simplement que les constructions sont autorisées à condition d’être nécessaires à l’accueil du public dans le cadre des activités existantes. Cependant, la création d’un lieu de stockage de matériel de la base nautique n’a pas pour vocation à accueillir du public en tant que tel mais est en lien direct avec celui-ci par le biais de l’activité de canoë.

Ainsi, la modification vise à préciser que les activités associées, en lien avec les activités déjà existantes sur le site, sont également bien autorisées, ce qui est de fait souhaité via la zone dédiée Nc.

Avant modification	Après modification
article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières
<u>Constructions en secteur Nc :</u> L’aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes sont autorisées ; Les nouvelles constructions (ou extensions de constructions) qui seraient nécessaires à l'accueil du public (dans le cadre des activités existantes sur le site) seront établies au-dessus de la côte des plus hautes eaux plus 0,20m. Les autres sont interdites.	<u>Constructions en secteur Nc :</u> L’aménagement, les annexes et l’extension limitée des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes sont autorisées ; Les nouvelles constructions et (ou extensions de constructions) , en lien avec les activités existantes sur le site , qui seraient nécessaires à l'accueil du public et aux activités associées (stockage, etc) (dans le cadre des activités existantes sur le site) seront établies au-dessus de la côte des plus hautes eaux plus 0,20m. Les autres constructions sont interdites.

2.2.3. Harmonisation des évolutions dans l’ensemble du règlement écrit

Plusieurs articles du PLU sont repris afin d’être mis en cohérence avec les modifications présentées ci-avant pour la zone UG. Il s’agit de reformuler l’écriture de règles pour une meilleure compréhension, de préciser les dispositions applicables concernant les toitures terrasses ou encore de corriger les erreurs de forme. Les articles concernés par cette harmonisation sont les suivants :

- UE 2 (harmonisation règle UG 2)
- UE 11 (concernant la problématique des toitures terrasses)
- 1AU 11 (concernant la problématique des toitures terrasses)
- 1AU 13 (modification de forme)
- 1AUe 11 (concernant la problématique des toitures terrasses)
- A 1 (modifications de forme)
- A 2 (modifications de forme)
- A 11 (concernant la problématique des toitures terrasses)
- N11 (concernant la problématique des toitures terrasses)
- Modification des articles UE.6, 1AU.6, 1AUe.6, 2AU.6, A.6 et N.6 (précision sur l’implantation des constructions)
- Modification des articles UE.11, 1AU.11, 1AUe.11, 2AU.11, A.11 et N.11 (précision sur la réalisation des clôtures)

○ **Modification de l'article UE 2**

L'article UE 2 est relatif aux occupations ou utilisation du sol soumises à conditions particulières.

Harmonisation comme la zone UG2.

Après modification
<u>Dans les zones inondables telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL sont autorisés :</u> - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ; - Les nouvelles constructions et extensions sous réserve que leur plancher soit établi à +0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ; - Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles ; - Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ; - Les travaux et installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ; - Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

○ **Modification de l'article UE 11**

L'article UE 11 régleme l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Après modification
TOITURES : Les matériaux de toiture seront de couleur gris ou gris foncé. Les matériaux brillants sont interdits. Sont cependant autorisés : Les éléments transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, terrasses ou non, sont autorisées.

○ **Modification de l'article 1AU.11**

L'article 1AU 11 concerne l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ainsi que les prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur.

Après modification
<u>FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :</u> Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur sombre. Sont de plus autorisées : - les toitures végétalisées, terrasses ou non; - la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ; les toitures seront alors préférentiellement de couleur ardoise ou gris foncé pour limiter leur impact dans le paysage.

○ **Modification de l'article 1AU. 13**

L'article 1AU 13 régleme les conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

Après modification
<u>OBLIGATION DE PLANTER :</u> [...] ○ Pour information : Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

○ **Modification de l'article 1AUe.11**

L'article 1AUe 11 régleme l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Après modification
TOITURES : Les matériaux de toiture seront de couleur gris ou gris foncé. Les matériaux brillants sont interdits. Sont cependant autorisés : Les éléments transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, terrasses ou non.

○ **Modification de l'article A.1**

L'article A 1 régleme les occupations et les utilisations du sol interdites.

Après modification
Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites : - Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas liée et* nécessaire à de l'activité agricole. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ni aux extensions et annexes, visés à l'article A2 ; - Tout changement de destination non prévus en A2 ; - Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ; - Le stationnement de caravanes ; - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; Sont de plus interdites : [...] - <u>dans les zones inondables</u> : Lorsque le niveau des "plus hautes eaux estimées" peut être d'au moins 1m au-dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon, seules les autorisations et utilisations du sol listées en A2 sont autorisées. - toutes nouvelles constructions sous réserve des dispositions prévues en A2 ;

*** Modification complémentaire suite à l'avis de la chambre d'agriculture.**

○ **Modification de l'article A.2**

L'article A 2 régleme les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Après modification
De plus : [...] <u>Dans les zones inondables</u> : sont seulement autorisés, les travaux qui permettent la mise en conformité des constructions et des installations existantes avec les normes et les règles de sécurité ; Les nouvelles constructions à usage de agricole (ce qui ne comprend pas les logements) sont de plus autorisées sous réserve que leur plancher soit établi à + 0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ;

○ **Modification des articles A 11 et N 11**

Les articles A 11 et N 11 règlementent l’aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Après modification
FORMES ET MATERIAUX : [...] Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). Sont de plus autorisés, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées, terrasses ou non ;

Modifications complémentaires suite à l'avis du Département du Calvados :

○ **Modification des articles UE.6, UG.6, 1AU.6, 1AUe.6, 2AU.6, A.6 et N.6**

L’article 6 règlemente l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Après modification
[...] L’implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

○ **Modification des articles UE.11, UG.11, 1AU.11, 1AUe.11, 2AU.11, A.11 et N.11**

L’article 11 règlemente l’aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Après modification
[...] La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

2.3. La compatibilité des évolutions avec le PLU

Les modifications du règlement écrit sont en accord avec le PADD. L’évolution des articles sont pour la plupart liés à des précisions, des modifications de formes ou à la correction d’erreurs rédactionnelles n’altérant pas les orientations initiales.

Influence sur les orientations du PADD	Articles concernés
Modification de formes, harmonisations, précisions et corrections d’erreurs rédactionnelles	UG1 / UG2 / UG4 / UG6 / UG7 / UG11 / UG12 / UG13 / UE2 / UE6 / UE11 / N2 / N6 / N11 / 1AU6 / 1AU11 / 1AU13 / A1 / A2 / A6 / A11 / 1AUe6 / 1AUe11 / 2AU6 / 2AU11
En accord avec la partie « 2.3 Pour une croissance urbaine durable » du PADD qui stipule de prendre en compte les risques d’inondation.	UG2 et UE2. La modification des articles UG 2 et UE 2 ajoute une règle sur les clôtures ne devant pas faire entrave au bon écoulement des eaux en zone inondable dans le but de limiter les risques induits pour les biens et les personnes.
Le conditionnement des toitures terrasses à leur végétalisation est maintenu dans cette évolution, elle est en accord avec la partie « 2.5 Pour redonner toute leur place aux atouts paysagers et environnementaux de la commune » qui explicite l’encouragement des constructions durables et notamment des toitures végétalisées.	UG11, UE11, N11 et A11. La modification de ces articles est majoritairement une évolution de forme. De plus, elle précise davantage les moyens d’implantations des toitures terrasses en les conditionnant à sa végétalisation notamment.

Une règle en vigueur est maintenue et clarifiée afin de valoriser la mobilisation du bâti vacant comme l'ambitionne le PADD dans ses objectifs dédiés à la diversité de l'offre de logements .	UG12. La modification de l'article UG 12 est une simple évolution de forme. Elle maintient une règle visant à valoriser la mobilisation du bâti vacant.
--	---

Plan Local d'Urbanisme Saint-Pierre-sur-Dives

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Modification simplifiée n°2

Notice explicative
tenant lieu de rapport de présentation modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 janvier 2021 approuvant la modification simplifiée n°2

Fait à , le

Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre-sur-Dives a initialement été approuvé le 29 septembre décembre 2015 ; il a connu une première modification simplifiée approuvée le 1er juin 2017. Depuis, l'application du règlement graphique et écrit a fait émerger des blocages dans la satisfaction des besoins en aménagement de la commune déléguée.

L'ancienne commune, qui fait aujourd'hui partie de la commune nouvelle Saint-Pierre-en-Auge, souhaite répondre aux évolutions législatives et aux besoins de sa commune en matière de développement urbain en particulier dans son centre-ville en faisant évoluer son Plan Local d'Urbanisme.

L'évolution du document d'urbanisme a trois objectifs :

- La modification des prescriptions concernant les extensions et les annexes en zones A et N en lien avec la loi n°2015-990 du 6 août 2015, dite « loi Macron »
- La mise en place d'une prescription graphique et littérale pour la préservation d'un linéaire commercial en centre-ville
- La révision des règles de stationnement dans le centre-ville afin d'assurer le développement de projets d'habitats en densification définis dans le PLU approuvé

Le présent document expose les modalités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Pierre-sur-Dives à travers une modification simplifiée au titre de l'article L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
2. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
3. NOUVELLES DISPOSITIONS POUR UN RENFORCEMENT DE LA CENTRALITÉ	7
3.1. La mise en place d'un linéaire commercial	7
3.2. L'évolution des règles relatives au stationnement en secteur UGb	10
4. NOUVELLES DISPOSITIONS POUR AUTORISER LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES EN ZONE A ET N	13

1. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

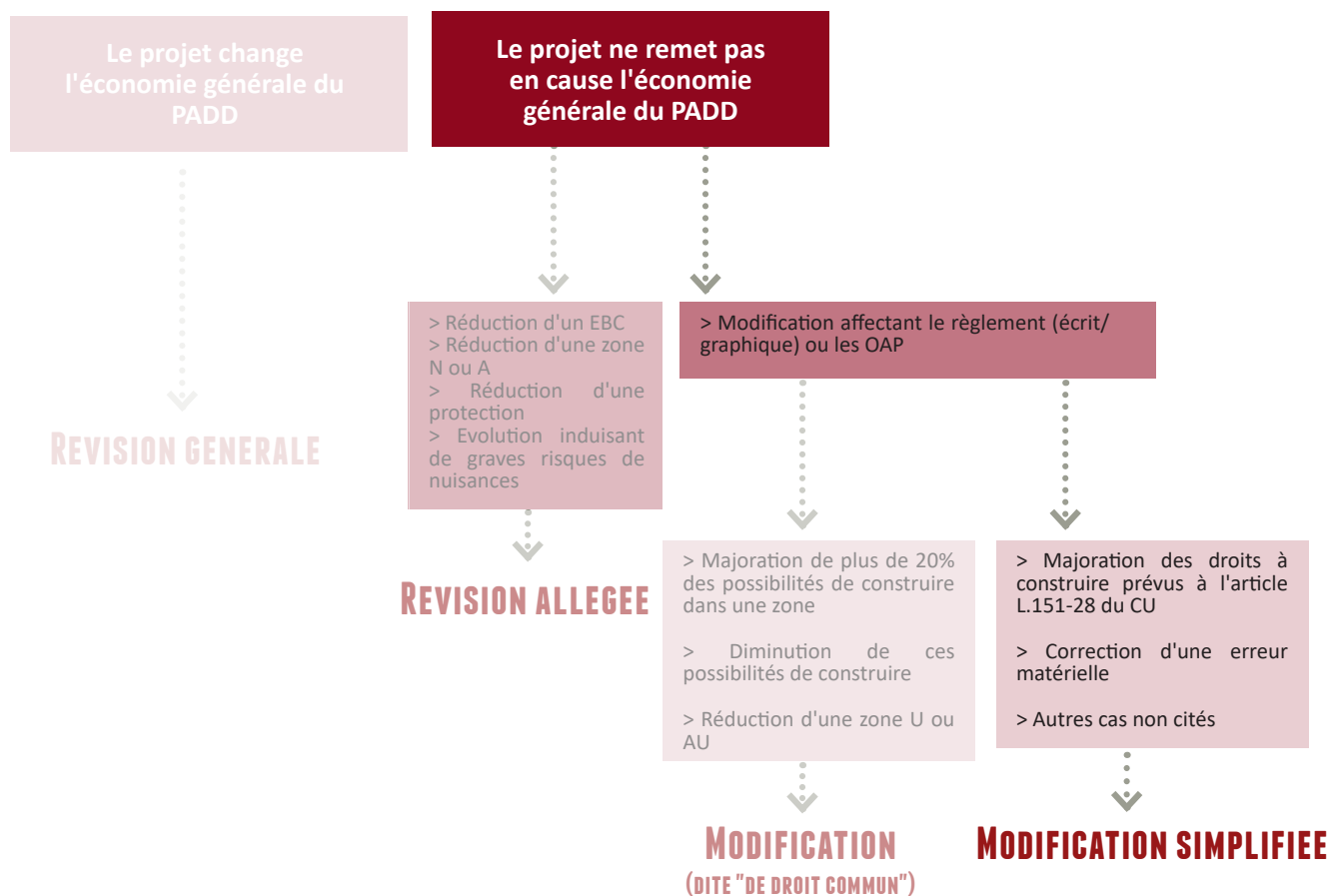
Par arrêté n°2019.219 du 21 janvier 2019, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie décide de procéder à une modification du document d'urbanisme au regard de trois éléments :

- Préserver les linéaires commerciaux. La pérennité de l'activité commerciale en centre-ville de Saint-Pierre-sur-Dives est actuellement menacée par les changements de destination au profit de l'habitat, ce qui génère un risque à moyen et long terme pour l'attractivité du centre-ville. Il convient donc de prévoir des dispositions permettant le maintien du commerce en centre-ville en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Revoir les obligations en matière de stationnement en centre-ville notamment afin de favoriser les opérations de réhabilitation parfois bloquées par le règlement écrit actuel.
- Autoriser les extensions et les annexes en zone A et N en prévoyant, par le règlement d'urbanisme, la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Avant la présente évolution, le règlement écrit du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives ne renseignait pas la totalité des règles permettant d'autoriser la réalisation d'extensions et d'annexes en zones A et N.

Par conséquent, au vu de la nature des modifications, l'évolution du PLU est réalisée sous la forme d'une **modification simplifiée** au titre des **articles L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme** puisqu'elle :

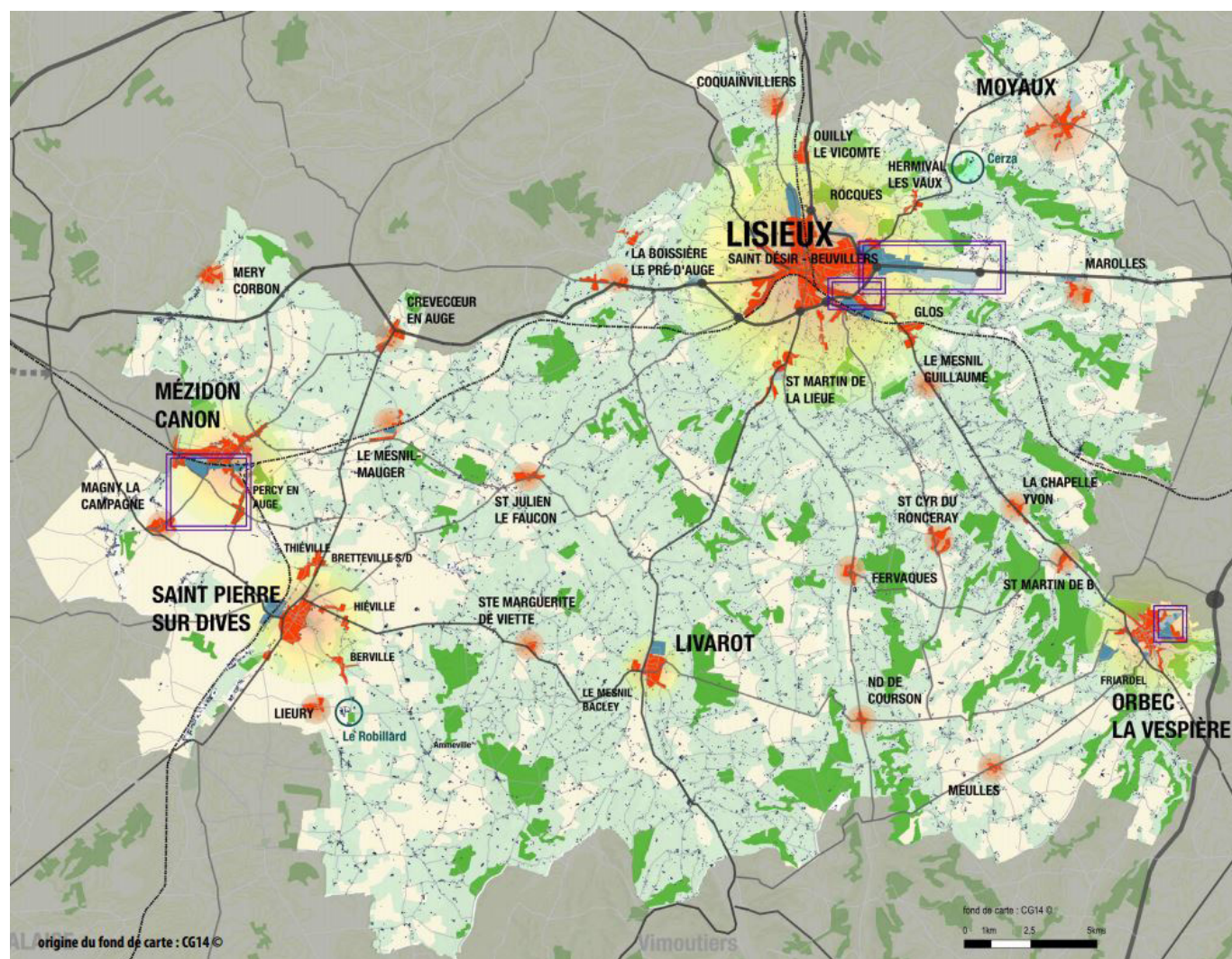
- Ne modifie pas les orientations du PADD ni n'impacte l'économie générale
- Ne réduit pas de surface EBC (Espace Boisé Classé), N (naturelle), A (agricole) ou une protection environnementale
- N'induit pas de risque de nuisance
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne réduit pas la surface U ou Au

La procédure de modification simplifiée

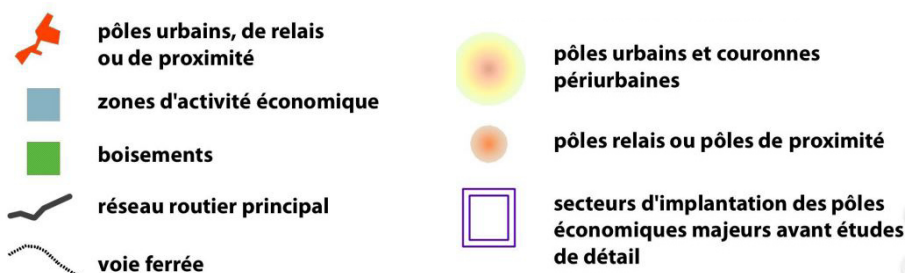


2. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Aujourd'hui, Saint-Pierre-sur-Dives est le chef lieu de la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge dénombrant 7 835 habitants en 2015 et composée des communes de Boisse, Bretteville-sur-Dives, Hiéville, Mittois, Montviette, L'Oudon, Ouville-la-Bien-Tournée, Sainte-Marguerite-de-Viette, Saint-Georges-en-Auge, Thiéville, Vaudeloges et Vieux-Pont-en-Auge. Cette commune nouvelle est intégrée à la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, née le 1 janvier 2017 et composée de 53 communes au total. Cette structure exerce 42 compétences, dont l'élaboration et le suivi des Plans Locaux d'Urbanisme. Elle a également à charge le SCoT Sud Pays d'Auge qui couvre l'ensemble de son territoire. Le SCoT Sud Pays d'Auge a pour objectif d'inscrire le Sud Pays d'Auge au sein de l'essor normand et mettre en œuvre un nouvel équilibre territorial fondé sur la valorisation des atouts locaux.



- Source : Carte «L'armature urbaine» DOG du SCoT du Sud Pays d'Auge approuvé le 24.10.2011 -



3. NOUVELLES DISPOSITIONS POUR UN RENFORCEMENT DE LA CENTRALITÉ

3.1. LA MISE EN PLACE D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL



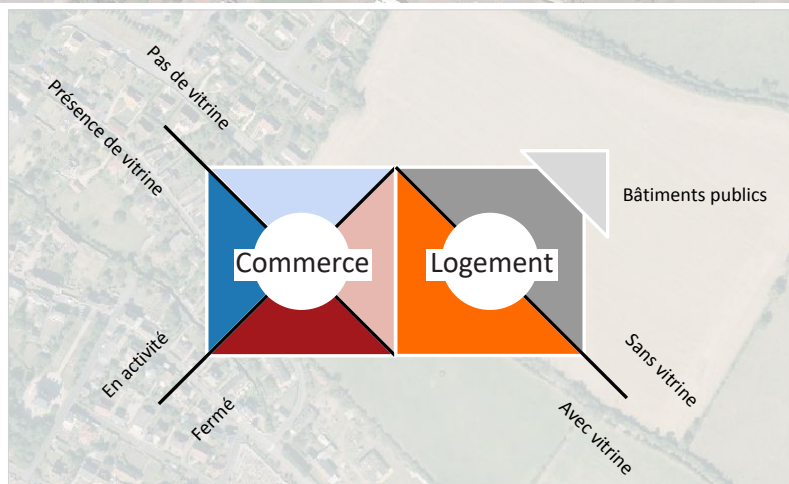
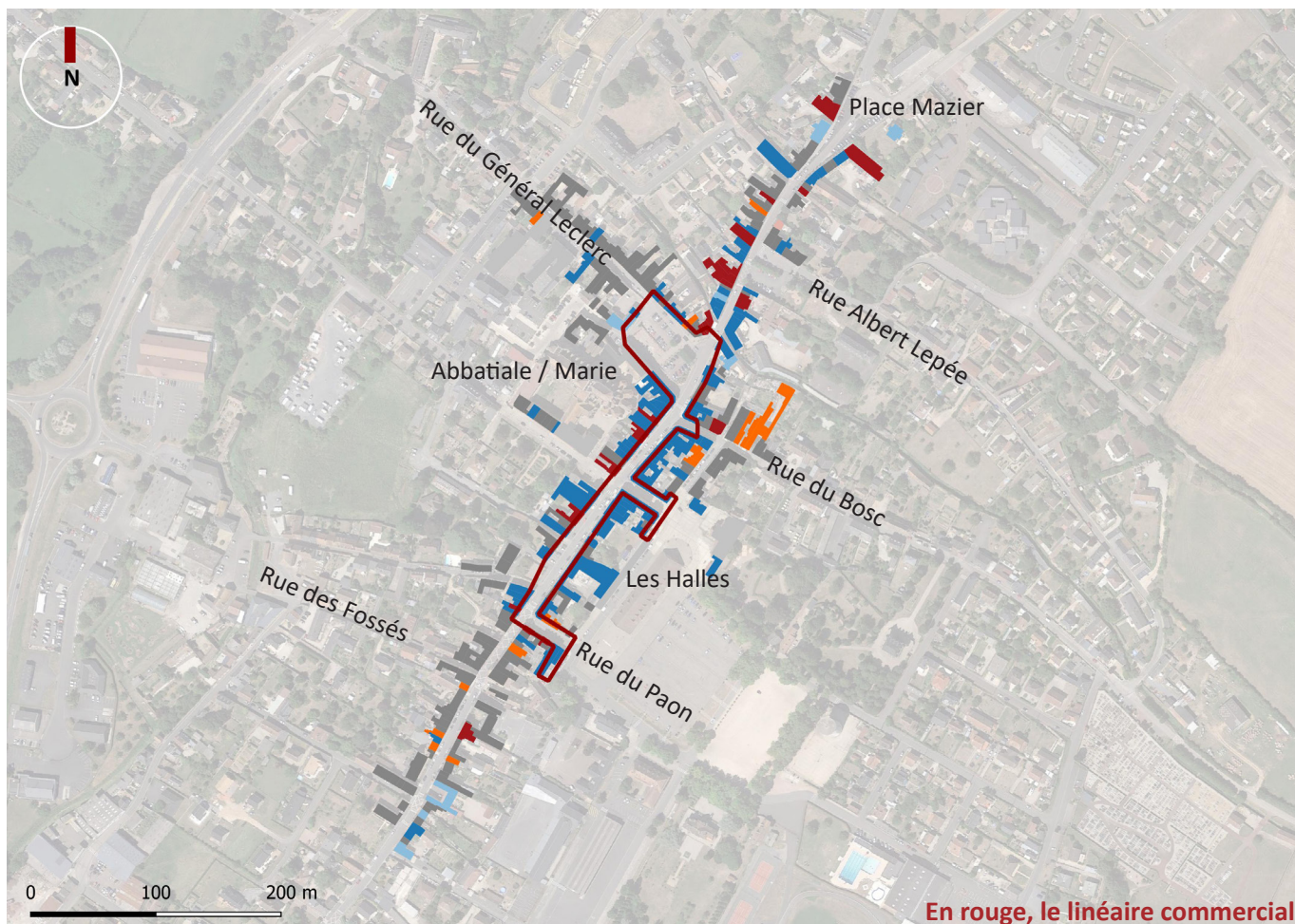
Le PADD du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives affiche la volonté de renforcer la centralité commerciale de la ville. Dans un même temps, les élus ont fait le constat que la pérennité de l'activité commerciale en centre-ville de Saint-Pierre-sur-Dives est actuellement menacée par les changements de destination au profit de l'habitat, ce qui génère un risque à moyen et long terme pour l'attractivité du centre-ville.

C'est pourquoi, cette modification simplifiée vise à mettre en place un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique : «*le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*».

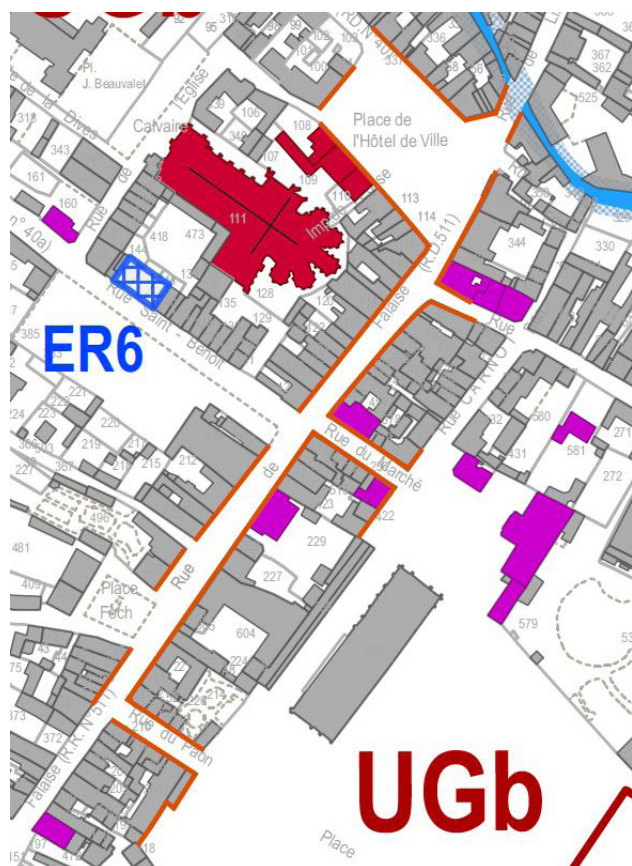
A travers cet outil la collectivité poursuit plusieurs objectifs :

- > Réserver les meilleurs emplacements au commerce de proximité,
- > Préserver le taux de commercialité : éviter la mutation commerce / service,
- > Permettre la mutation de services en commerces.

La collectivité souhaite mettre en place un linéaire commercial autour de la rue de Falaise et du quartier de la Mairie (rue Général Leclerc) afin d'encadrer la totalité du cœur commercial de Saint-Pierre-sur-Dives, situé à l'est de la Dives. Rappelons que ce secteur a été identifié comme prioritaire en termes de renforcement commercial dans le PADD du PLU. C'est à l'aide du diagnostic suivant que le périmètre du linéaire a été déterminé :



Le linéaire commercial a été rajouté au document graphique du PLU et la légende a été modifiée en conséquence :



- Linéaire commercial, document graphique modifié -



- Légende du linéaire commercial, document graphique modifié -

Le règlement écrit a été modifié afin d'intégrer les dispositions relatives au linéaire commercial :

« LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique doit être affecté à des activités relevant de la destination « commerce et activités de service ».

Est interdit le changement de destination des constructions présentes le long des voies et relevant de la destination « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour une autre destination (« habitation », etc.). Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, local vélos, etc. »

Pièces du PLUi		Modification	Nature des modifications
Rapport de présentation	Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	NON	
	Rapport de justification	OUI	Présente note
PADD		NON	
OAP		NON	
Règlement écrit		OUI	Introduction des dispositions relatives au linéaire commercial
Règlement graphique		OUI	Création d'une prescription graphique linéaire relative au linéaire commercial
Annexes		NON	

3.2. L'ÉVOLUTION DES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT EN SECTEUR UGB

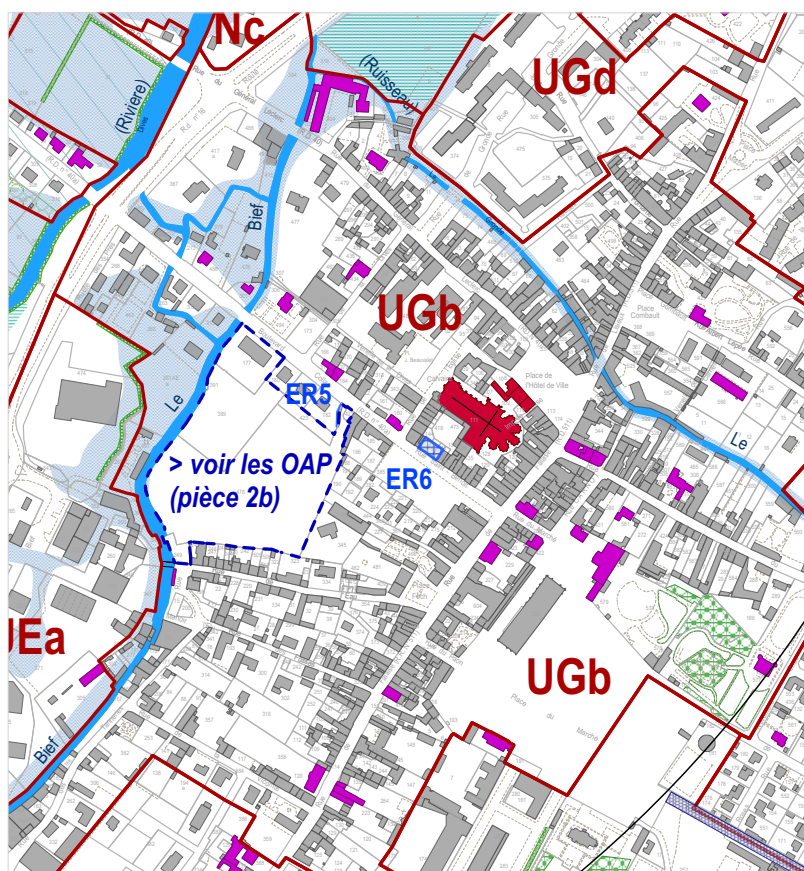


Le PADD du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives affiche la volonté de renforcer son centre-ville via la construction et la réhabilitation de logements notamment. Or, il s'avère que le règlement écrit avant la présente modification pouvait entraver certains projets de réhabilitation à cause de dispositions relatives au stationnement non adaptées.

Le centre ancien se caractérise par un tissu bâti dense (implantation en limites sur voies, sur les limites séparatives, petites parcelles, etc). Cette caractéristique induit que, lors de réhabilitations engendrant la création de nouveaux logements dans un immeuble existant par exemple, celles-ci sont impossibles au vu du nombre de places de stationnement à créer.

La présente modification simplifiée a plusieurs enjeux :

- > Trouver un équilibre entre la préservation de la qualité d'usage de l'espace public et la redynamisation des centres via la densification,
- > Encourager la densification en distinguant les quartiers centraux (UGb) des autres sous-secteurs UG,
- > Modifier les obligations en matière de stationnement en centre-ville afin de favoriser les opérations de réhabilitation parfois bloquées par le règlement écrit actuel.



- Extrait du règlement graphique (avant modification) -

Dans le PLU, la zone urbaine correspondant au centre ancien est nommée UGb.

Dans le règlement avant la présente modification, les conditions de réalisation des aires de stationnement en secteur UGb étaient les suivantes :

«Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

1- Stationnement des cycles :

> Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usages ;

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Lorsque que ce sera techniquement possibles, les places de stationnement liées à une parcelle resteront non-closes et aménagées en espace privatif au niveau de l'accès.

> En UGc et UGh : 2 places de stationnement par logement.

> En UGb et UGd :

- pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3) : 1 place de stationnement par logement ;

- pour les logements de quatre pièces et plus : 1,5 places de stationnement par logement, on arrondira au chiffre supérieur.

> Sur l'ensemble de la zone : Hôtel (dont résidence hôtelière) : 1 place de stationnement par chambre.»

Afin, notamment, de limiter les modifications des dispositions relatives au stationnement existantes en secteur UGb, la collectivité a souhaité mettre en place une distinction selon la nature de l'opération.

L'objectif de cette procédure est de faciliter les projets de réinvestissement des immeubles en centre-ville en assouplissant la règle imposant la création de places de stationnement en cas de création de logement. Pour cela, il est prévu de ne modifier que la règle du zonage UGb, et de soumettre cette exonération à deux conditions : le projet ne crée pas d'emprise au sol (sont ainsi principalement visés les projets de réhabilitation), et il faut qu'il n'y ait pas la possibilité technique de réaliser les places de stationnement sur l'emprise foncière. De cette façon, les projets de réinvestissement qui sont en capacité de créer des places doivent le faire ; ce qui limite le risque de sur-mobilisation des places de stationnement existantes sur l'espace public. L'objectif est de ne cibler que les projets qui interviennent en les murs (par exemple, réhabilitation d'immeubles en centre-ville) et lever les blocages liés à l'obligation de créer des places de stationnement, dans un contexte où il reste peu de foncier disponible en centre-ville. Ainsi le règlement écrit est **modifié** comme suit :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

1-Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usagers ;

2-Stationnement des véhicules automobiles légers :

Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Lorsque que ce sera techniquement possible, les places de stationnement liées à une parcelle resteront non--closes et aménagées en espace privatif au niveau de l'accès.

En UGc et UGh :

- 2 places de stationnement par logement.

En UGb et UGd :

Pour les nouvelles constructions et les extensions de construction (augmentation de l'emprise au sol) :

- pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3) : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les logements de quatre pièces et plus : 1,5 places de stationnement par logement ; on arrondira au chiffre supérieur.

Pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation en UGb :

- aucune place de stationnement n'est requise dès lors que l'emprise au sol de la construction concernée reste inchangée et que l'emprise foncière ne le permet pas.

Sur l'ensemble de la zone :

- Hôtel (dont résidence hôtelière) : 1 place de stationnement par chambre ;

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.»

4. NOUVELLES DISPOSITIONS POUR AUTORISER LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES EN ZONE A ET N

La Loi ALUR de 2014 permet une évolution des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zone A et N (extensions mesurées et annexes).

Dans le règlement écrit du PLU avant la présente évolution, la totalité des règles permettant d'autoriser la réalisation d'extensions et d'annexes en zones Agricoles et Naturelles n'était pas renseignée. La présente modification simplifiée a donc pour objectif d'adapter le règlement écrit relatif à ces zones en prévoyant la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Dans un même temps, il s'agit d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, le règlement écrit a été **modifié** comme suit :

«1. Mise à jour du glossaire

Annexe :

Construction disjointe dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes **(mais non accolées-à-elles)**, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage (tel que cave, abri de jardin), **les piscines (couvertes ou non couvertes ; enterrées, semi-enterrées ou hors-sol) ainsi que les locaux techniques nécessaires aux piscines**, etc. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc.

Densité : La densité telle qu'entendue à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, est définie comme le cumul des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteurs) et d'implantation des constructions.

Superstructure : ouvrage de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol pouvant couvrir une piscine.

ZONE A

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Inchangé.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les nouvelles constructions à usage d'habitation [...]

~~Extension limitée : elle est autorisée pour les logements existants ;~~

Extension limitée : pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une extension, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- *qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;*
- *que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.*
- *que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural ;*
- *qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.*

Les annexes des constructions à usage d'habitation : Pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une annexe, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- *qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
- *qu'elle n'équivaut pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.*
- *que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les annexes seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain. Les annexes pourront admettre des toitures à pente unique ou à toit plat dont la couleur sera identique au bâtiment principal.*
- *qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.*

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5m² d'emprise au sol.

De plus :

[...]

Article A.3 **Conditions de desserte et d'accès**

Inchangé.

Article A.4 **Conditions de desserte par les réseaux**

Inchangé.

Article A.5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Inchangé.

Article A.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions **(sauf extensions et annexes)** sont implantées à une distance au moins égale à :

- voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 5m de l'axe ;
- voies ferrée : 5m de l'alignement ;
- cours d'eau : 10m des berges ;

Cependant :

- ~~l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies, cours d'eau ou emprises publiques.~~
- les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou avec un retrait réduit à 2m si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour planter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour planter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

Article A.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés*

Les nouvelles constructions ou installations **(sauf extensions et annexes)** sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Ce recul minimal est réduit à 2m pour les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou pour les extensions de constructions qui ne comportent pas de baies côté limite séparative.

Cependant l'extension limitée de Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions ~~qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes existantes~~, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée ~~dès lors qu'elle ne réduit pas :~~

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que ~~la distance de l'ensemble par rapport à la construction principale.~~
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal ~~de propriétés l'habitation dont elles dépendent.~~ Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour implanter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

Article A.8 *implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
Inchangé.

Article A.9 *Emprise au sol des constructions*
Inchangé.

Article A.10 *Hauteur maximale des constructions*

Les constructions (~~ou leurs sauf~~ extensions **et annexes**) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions à usage agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction (dont les extensions et les annexes), sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Hauteur des extensions : La hauteur des extensions est limitée à une hauteur maximale de 8 mètres au point le

plus haut ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Hauteur des annexes : Les annexes sont limitées à une hauteur de 6 mètres au point le plus haut et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées au bâtiment créées à partir de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Article A.11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
Inchangé.

Article A.12 *Conditions de réalisation des aires de stationnement*
Inchangé.

Article A.13 *Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*
Inchangé.

Article A.14 *Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)*
Inchangé.

Article A.15 *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
Inchangé.

ZONE N

Article N.1 *Occupations et utilisations du sol interdites*
Inchangé.

Article N.2 *Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Constructions en secteur Nc : l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes sont autorisées ; les nouvelles constructions (ou extensions de constructions) qui seraient nécessaires à l'accueil du public (dans le cadre des activités existantes sur le site) seront établies au-dessus de la cote des plus hautes eaux plus 0,20m. Les autres sont interdites.

Sur le reste de la zone, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne conduisent qu'à une réduction marginale des zones d'expansion de crue (le cas échéant) ;
- le changement de destination au profit de logement ou d'hôtellerie des constructions désignées sur le règlement graphique en application de l'article L123--1--5 du Code de l'urbanisme ;

- la réfection et l'adaptation des autres constructions existantes, sans changement de destination ;

Extension limitée : pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une extension, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.
- que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural ;
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

Annexe : Pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une annexe, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- qu'elle n'équivaut pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les annexes seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain. Les annexes pourront admettre des toitures à pente unique ou à toit plat dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5m² d'emprise au sol.

De plus [...]

Article N.3 **Conditions de desserte et d'accès**
Inchangé.

Article N.4 **Conditions de desserte par les réseaux**
Inchangé.

Article N.5 **Superficie minimale des terrains**
Inchangé.

Article N.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de

prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions **(sauf extensions et annexes)** sont implantées à une distance au moins égale à :

- voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 5m de l'axe ;
- cours d'eau : 10m des berges ;

Cependant :

~~l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies, cours d'eau ou emprises publiques;~~

- les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou avec un retrait réduit à 2m si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour implanter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les nouvelles constructions ou installations **(sauf extensions et annexes)** sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Ce recul minimal est réduit à 2m pour les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif.

Implantation extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions ~~qui ne comportent pas de baies côté existantes~~, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade auquel elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**
Inchangé.

Article N.9 **Emprise au sol des constructions**
Inchangé.

Article N.10 **Hauteur maximale des constructions**

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions (**sauf extensions et annexes**) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction (dont les extensions et les annexes), sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Hauteur des extensions : La hauteur des extensions est limitée à une hauteur maximale de 8 mètres au point le plus haut ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Hauteur des annexes : Les annexes sont limitées à une hauteur de 6 mètres au point le plus haut et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées au bâtiment créées à partir de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Article N.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Inchangé.

Article N.12 *Conditions de réalisation des aires de stationnement*

Inchangé.

Article N.13 *Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Inchangé.

Article N.14 *Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)*

Inchangé.

Article N.15 *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Inchangé.



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.04 /1982

Modification n°1 17.12 /1985

Modification n°2 05.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le 21.12 /1990

Modification n°3 24.11 /1994

Modification n°4 19.06 /1996

Modification n°5 30.03 /2001

RÉVISION N°2 approuvée le 26.09 /2001

Modification n°6 16.02 /2006

Élaboration du PLU APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du : **29 septembre 2015**

LE MAIRE
Jacky MARIE

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE4

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. INTRODUCTION..... 6

1.1. Situation 6

1.2. Organisation administrative et politique..... 6

1.3. Un nouveau document d’urbanisme dans un nouveau cadre réglementaire :..... 7

1.4. Un document qui sera compatible avec les directives, programmes et schémas suivants : 7

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 10

2.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION 10

2.2. ÉVOLUTION RÉCENTE DU PARC DE LOGEMENTS 12

2.3. Equipements et services collectifs 15

2.4. EMPLOIS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 18

3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L’ENVIRONNEMENT 22

3.1. Données géographiques..... 22

3.2. Ressources environnementales 24

3.3. Patrimoines naturels et paysagers 26

3.4. RISQUES..... 30

3.5. NUISANCES et POLLUTIONS..... 33

4. AMENAGEMENT DE L’ESPACE 34

4.1. Formes et paysages urbains 34

4.2. Patrimoine culturel et paysager 46

4.3. Déplacements automobiles et infrastructures routières 55

4.4. Desserte sans voiture 56

4.5. Autres infrastructures et réseaux 57

4.6. PLANIFICATION ET URBANISATION RECENTE..... 59

5. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC..... 62

5.1. Profil socio-économique 62

5.2. Profil environnemental..... 63

5.3. Urbanisation..... 64

6. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU ... 66

6.1. Explication des choix retenus pour établir le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)66

6.2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d’aménagement et de programmation (O.A.P.)67

6.3. Explication des choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique).....67

7. INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR 72

7.1. Modération de la consommation de l’espace72

7.2. Préservation et restauration de la continuité des milieux naturels.....74

7.3. Prévention des risques prévisibles.....75

7.4. Prévention des risques de nuisances et de pollutions76

7.5. Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages.....76

7.6. Suivi de la mise en œuvre du PLU.....76

RESUME NON TECHNIQUE

Saint Pierre sur Dives est située entre la Plaine de Caen et le bocage du Pays d'Auge, à une trentaine de kilomètres de Caen et un peu moins de Lisieux. De cette situation, la ville tira, depuis le moyen-âge, une grande richesse agricole et commerciale, comme en témoigne son abbatale et sa halle de marché. Son économie deviendra industrielle avec la transformation du bois à partir du XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui Saint Pierre sur Dives ne compte plus que 3 650 habitants (soit un peu moins de la moitié des habitants de la communauté de communes DES TROIS RIVIÈRES), mais accueille toujours les deux tiers de ses emplois.

Fortement marquée par le recul de l'activité industrielle à laquelle elle devait une part importante de son dynamisme depuis l'après-guerre, la commune peine à trouver un nouvel équilibre socio-économique. Elle dispose pour autant d'atouts majeurs : un bon niveau de services, un important patrimoine historique et paysager et la présence d'une halte ferroviaire, qui doivent lui permettre de retrouver son rôle de pôle local dynamique au sein de cette partie du Pays d'auge.

Le diagnostic

Le diagnostic a permis de constater que la commune a peu profité de la dynamique immobilière des années 2000 et que son pôle d'emplois a été fragilisé par le recul industriel. Pour autant, la restructuration de sa zone d'activités augure d'une nouvelle dynamique, comme en témoigne les projets à l'étude et elle reste un pôle de services et d'équipements majeur pour les habitants de cette partie du Pays d'Auge, qui ont bénéficié de nombreuses rénovations ou créations d'équipements, ces dernières années.

La commune est située au carrefour de deux grands axes : à l'ouest, la RD40 qui mène à Caen et se prolonge à l'est par la RD4 qui permet de rejoindre Livarot et Orbec (et l'échangeur sur l'A28) ; au nord, la RD16 qui relie l'A13 et la RD613 et se prolonge au sud par la RD511 qui permet de rejoindre Falaise (et l'A88). Les déviations nord/sud de la Ville et est/ouest de la zone industrielle de Donville, réalisées ces trente dernières années préservent le bourg de la circulation de transit. La déviation de Vimont et Bellengreville, en cours d'étude, viendra réduire le temps de parcours avec Caen, d'ici quelques années.

Saint Pierre sur Dives a conservé une halte ferroviaire sur la ligne Le Mans / Caen. Le cadencement mis en place par le Conseil Régional a notablement amélioré sa desserte et son intérêt pour les déplacements domicile / travail ou domicile / études vers Caen et vers Lisieux.

La ville a connu une forte croissance après guerre avec le développement industriel, et à l'inverse, une certaine perte d'attractivité avec le recul de l'emploi dans les grandes entreprises de la filière bois. La faiblesse du marché immobilier ne facilite pas la restructuration/rénovation du tissu urbain ; à contrario, elle a fortement limité les extensions sur la plaine agricole. Après une extension vers le sud-est dans les années 70/80, la ville a principalement été étendue au nord-est, ces deux dernières décennies, la partie à l'est du centre-ville ayant été réservée aux équipements collectifs.

Son territoire est à l'intersection de deux grandes entités géographiques. Au nord-est en bordure du coteau : les collines et leur bocage, caractéristiques du Pays d'auge ; A l'ouest et au sud-est de la Dives: la plaine de Caen-Falaise ; Au centre du territoire, la vallée de la Dives, qui crée une troisième entité paysagère.

L'agriculture y tient une place centrale. On dénombre de nombreux sites d'exploitation pérennes à 15/20ans, ainsi qu'une coopérative agricole au sud-est du bourg à proximité des habitations et deux importantes entreprises agro-alimentaires, ce qui souligne l'importance de l'activité agricole dans l'économie locale et la mise en valeur du territoire.

Il procure une autre ressource essentielle : des ressources en eau, exploitées sur Vendevre, qui créent une servitude sur sa partie nord-ouest, ainsi qu'un important patrimoine naturel : la vallée de la Dives.

Ce territoire est relativement contraint par les risques. Les risques naturels recensés sont les suivants :

RISQUE SISMIQUE : classement en zone de sismicité faible ;

RISQUES D'INONDATION : la vallée de la Dives est inondable. Des constructions sont concernées entre les deux pôles d'urbanisation que sont le quartier de la Gare et la ville ;

RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE : du fait de la nature argileuse des sols, les risques sont repérés comme " moyen à faible" à l'est et au sud du territoire communal ;

RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN : de même, la nature argileuse des sols et la circulation des eaux entre les différentes natures de sols peuvent rendre les coteaux pentus instables ;

RUISSELLEMENTS : lors de gros orages des ruissellements ont pu engendrer des sinistres chemin du Pot d'Étain, rue de Caen (où des travaux sont prévus) et rue de Falaise (où des travaux ont été réalisés) .

S'y ajoutent :

GAZ : Trois canalisations de gaz haute pression traversent le territoire communal ; elles sont une opportunité pour la valorisation de méthane produit à partir des rejets agricoles.

CIRCULATION ROUTIÈRE : La RD40, la RD16 et la ligne SNCF peuvent recevoir les transports exceptionnels.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Elles sont situées dans les zones d'activités (à l'exception de celles liées au commerce route de Livarot).

Du fait de l'histoire communale, le patrimoine architectural est majeur. Il se compose : du château de Carel, de constructions typiques de la plaine de Caen (corps de ferme avec logis à Donville, au hameau de Carel et dans le bourg) ; de villas et d'immeubles bourgeois du XIX^{ème} siècle dans le bourg ; de constructions remarquables autour de l'abbatale et des halles (maisons de ville du 18^{ème}, Manoir Thomas Dunot, Manoir dit Cour d'Elu, etc.). A ce patrimoine bâti s'ajoute un patrimoine paysager :

- parc et allée du château du Carel ;
- parcs (privés) des grandes propriétés au sein du bourg ;
- alignements d'arbres autour de la place du marché.

En synthèse :

Des risques :

- ➔ Poursuite du recul de la population ; Poursuite de son appauvrissement ;
- ➔ Perte d'équipements ou de services à la population ;
- ➔ Des concurrences communales.

Des atouts :

- ➔ Le patrimoine historique, paysager et environnemental ;
- ➔ L'économie agricole ;
- ➔ L'activité commerciale du centre-ville ;
- ➔ L'amélioration programmée de la desserte routière, depuis Caen ;
- ➔ La présence d'une halte ferroviaire ;
- ➔ La qualité du cadre de vie.

Des besoins :

- ➔ Retrouver de la dynamique immobilière pour préserver le niveau de services et d'équipements, et le patrimoine urbain ;
- ➔ Terminer la restructuration des zones d'activités et préserver la dynamique agricole ;
- ➔ Mettre en valeur le patrimoine architectural et écologique ;
- ➔ Une cohérence territoriale et politique qui favorise l'émergence de projets structurants.

Des projets :

- la poursuite de la restructuration de la zone industrielle de Donville et de son extension (avec l'aménageur SHEMA) ;
- l'extension de la zone artisanale (Projet CC DES TROIS RIVIERES) ;
- Le déplacement de l'école de Musique à côté du collège J. Prévert ;
- La rénovation de la maison des associations ;
- La construction d'une nouvelle gendarmerie ;
- La réhabilitation des bâtiments conventuels ;
- La réurbanisation des terrains Chapron (appartenant à la commune).

Le projet de PLU

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un des axes de la politique choisie par les élus pour que Saint Pierre-sur-Dives continue d'animer ce territoire rural à l'économie agricole performante, qui se déploie entre la Plaine de Caen et le Pays d'Auge, entre le Pays de Falaise et la Vallée d'Auge.

Il suppose la poursuite du redéploiement économique engagé par la communauté de communes et mis en œuvre avec le soutien de la Région.

Il repose sur le maintien d'un bon niveau d'équipements et de services sur la ville, pour continuer à répondre aux besoins de sa population et à ceux des habitants de son bassin de vie.

Il propose une nouvelle politique de l'Habitat, pour maintenir la population au-dessus du seuil des 3650 habitants. Elle est fondée sur le recentrage de la construction de logements sur la ville et sur une plus large mise en valeur de ses nombreux atouts patrimoniaux. Elle s'inscrit dans l'ambition portée par le SCOT du Sud Pays d'Auge pour cette partie de son territoire : la création d'environ 230 logements par décennie sur la Ville et les villages qui la borde, ce qui supposera une politique foncière active pour que ces objectifs soient atteints.

Ainsi, les orientations du PADD proposent un nouvel équilibre entre les extensions de l'urbanisation, (retenue au sud de la ville en direction de Carel, pour améliorer les liens entre ces deux entités urbanisées) et la mobilisation des espaces desservis au sein de l'urbanisation grâce à la densification ou à des programmes de restructuration.

Le développement économique est essentiel pour que Saint Pierre retrouve une dynamique à la hauteur de ses atouts. La politique mise en œuvre sur DONVILLE, par la communauté de communes mais aussi par la Région, sera accompagnée par le PLU. Elle vise à une offre de terrains équipés qui soit suffisamment diversifiée pour répondre aux projets des entrepreneurs.

En ce qui concerne l'agriculture, les choix d'urbanisation protégeront l'espace agricole du mitage, et les sites d'exploitation pérennes (bien que certains soient dès à présent enserrés dans l'urbanisation). Ils favoriseront ainsi la préservation des capacités de production et de diversification des entreprises agricoles du territoire.

Pour la qualité du cadre de vie, le projet prend en compte l'environnement (les sols, les risques, les sources de bruit, les milieux naturels intéressants, etc.) et précise les principes d'un urbanisme durable. Ils contribueront à la refondation de l'attractivité résidentielle locale et devront être mis en œuvre par les opérations d'aménagement à venir.

Pour favoriser les déplacements sans voiture et améliorer l'offre en transport en commun, le PADD dispose d'orientations visant à poursuivre la restructuration des espaces attenants à la gare, à développer l'intermodalité des services entre les trains et les bus et à aménager un réseau cyclable entre la ville et Donville, la ville et Carel.

Enfin, les patrimoines locaux, sont repérés et des orientations inscrites pour leur préservation.

Incidences sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

Le PADD, les OAP et le règlement qui en découlent, s'inscrivent dans les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace voulus par le SCOT du Sud Pays d'Auge :

En ce qui concerne l'habitat : ils privilégient l'urbanisation au sein de la zone urbanisée, la taille des extensions urbaines est divisée par 2,5, comparativement au POS, une densité minimale d'urbanisation à est fixée : 15 logements à l'hectare, la mixité urbaine est favorisée.

En ce qui concerne le développement économique : Les zones réservées au développement économique (pour partie en zone UE dans le POS) sont sensiblement réduites, mais des secteurs aux atouts différents sont conservés pour favoriser la dynamique locale

Des mesures anti mitage sont inscrites.

Une trame verte et bleue est dessinée et préservée sur le territoire.

Les risques naturels, en particuliers les risques d'inondation, conduisent à des mesures de préservation des zones d'expansion de crues et d'interdiction du développement de l'urbanisation dans les zones concernées.

L'urbanisation est organisée pour préserver les quartiers d'habitat des nuisances des équipements ou activités, présentes sur le territoire, et ainsi préserver la qualité de vie, essentielle pour l'attractivité d'un pôle urbain dans l'espace rural.

Quelques repères pour la CC des Trois Rivières

14 communes – 17 100 hectares ;
8 575 Habitants en 2011 ;
4 250 logements qui sont à 84% des résidences principales ;
2 600 emplois pour 3 326 actifs habitant la CC ;
Poids de Saint Pierre sur Dives en 2011 :
6% de la superficie du territoire communautaire ;
42,6 % des habitants et des logements ;
66% des emplois.



1. INTRODUCTION

1.1. Situation

Saint Pierre sur Dives est située entre la Plaine de Caen et le bocage du Pays d'Auge, à une trentaine de kilomètres de Caen et un peu moins de Lisieux.

De cette situation, elle tirera une grande richesse agricole et commerciale, comme en témoigne son abbatale et sa halle de marché datant du moyen-âge, puis industrielle avec la transformation du bois à partir du XX^{ème} siècle.

C'est aujourd'hui un bourg de 3 500 habitants, qui accueille les 2/3 des emplois du territoire.

S'il peine à se remettre de son déclin industriel, il conserve des atouts territoriaux indéniables pour retrouver une place de choix au sein de la grande aire urbaine caennaise : un important patrimoine historique et paysager, la présence d'une halte ferroviaire et un riche terroir agricole.

Saint Pierre sur Dives a pour communes limitrophes :

- Au Nord : Thiéville ;
- À L'Est et au Sud : Hiéville et L'Oudon ;
- A l'Ouest : Vendevre.

1.2. Organisation administrative et politique

Saint Pierre sur Dives est le chef lieu d'un canton que recouvre la Communauté de Communes des Trois Rivières (s'y ajoute la commune de Vendevre qui appartient au canton de Morteaux-Couliboeuf).

La commune est le principal pôle urbain de la Communauté de Communes des Trois Rivières qui compte près de 8600 habitants en 2009 et s'est dotée des domaines d'intervention suivants :

- *Développer les conditions de la réussite* : développement économique (dont la création et la gestion de zones d'activités) ;
- *Aménager l'espace commun* : S.Co.T., Charte de Pays, création et gestion de ZAC d'intérêt communautaire, voirie communautaire, places de stationnement, transports en commun,...
- *Construire un avenir plus solidaire* : programme local de l'habitat, programmes d'intérêt, ...
- *Préserver le bien commun* : gestion de l'assainissement individuel (SPANC), création et gestion de la voirie, collecte et gestion des déchets ...
- *Animer le territoire* : actions pour le développement touristique, gestion des équipements scolaires, périscolaires, sportifs et culturels d'intérêt communautaire.

1.3. Un nouveau document d’urbanisme dans un nouveau cadre réglementaire :

Un nouveau cadre réglementaire

Le PLU de SAINT PIERRE SUR DIVES appliquera les dispositions de la loi Grenelle II (ENE) et celles de la loi ALUR intervenue fin mars 2014.

Celles-ci complètent la loi Solidarité et Renouvellements Urbains entrée en application en 2000 qui visait au renforcement des objectifs de protection de la biodiversité, de lutte contre l'étalement urbain, de densification des espaces urbanisés et d'utilisation des énergies renouvelables.

Ainsi, le PLU respectera les principes fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Version au 27 Mars 2014

1.4. Un document qui sera compatible avec les directives, programmes et schémas suivants :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE.

Créé par la loi sur l'Eau de 1992, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification fixant pour une période de 6 ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux.

La révision du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE a été adoptée le 29 octobre 2009. Elle définit les orientations permettant d'atteindre l'objectif suivant : un « bon état écologique » de 2/3 des masses d'eau d'ici 2015.

Elles se résument en 10 propositions d'actions :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
9. Acquérir et partager les connaissances ;
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Saint Pierre sur Dives n'est comprise dans aucun périmètre de SAGE.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du SUD PAYS D'AUGE

SAINT PIERRE SUR DIVES est comprise dans le périmètre du SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (S.Co.T.) DU SUD PAYS D'AUGE qui couvre 106 communes et dont l'élaboration a été approuvée le 24 octobre 2011.

Son projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) propose une stratégie d'aménagement du territoire qui repose sur trois axes :

- **Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge** par le confortement des filières d'excellence du territoire, par son inscription dans la dynamique de « Port 2000 » et la mise en place à long terme d'un « Arc Atlantique » ainsi que par l'émergence de nouveaux secteurs d'activités, en cohérence avec les atouts du territoire ;
- **Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge** via le confortement de LISIEUX dans son rôle de capitale du Pays d'Auge et de chacun des bassins de vie par l'intensification du rôle structurant de leur centre-ville ainsi que par la promotion d'un aménagement du territoire équilibré entre urbanité et ruralité ;
- **Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire au cœur du projet** en conservant à l'agriculture une place centrale dans l'économie et l'organisation spatiale du territoire, en protégeant et mettant en valeur le vaste espace agro-naturel, à haute valeur environnementale qui couvre l'essentiel du Sud Pays d'Auge, en développant un urbanisme durable pour limiter l'incidence des risques naturels et protéger la ressource en eau et enfin, en mettant en œuvre une politique de déplacements alternatifs au « tout voiture ».

Il définit des orientations qui visent une meilleure maîtrise environnementale et paysagère, telles que :

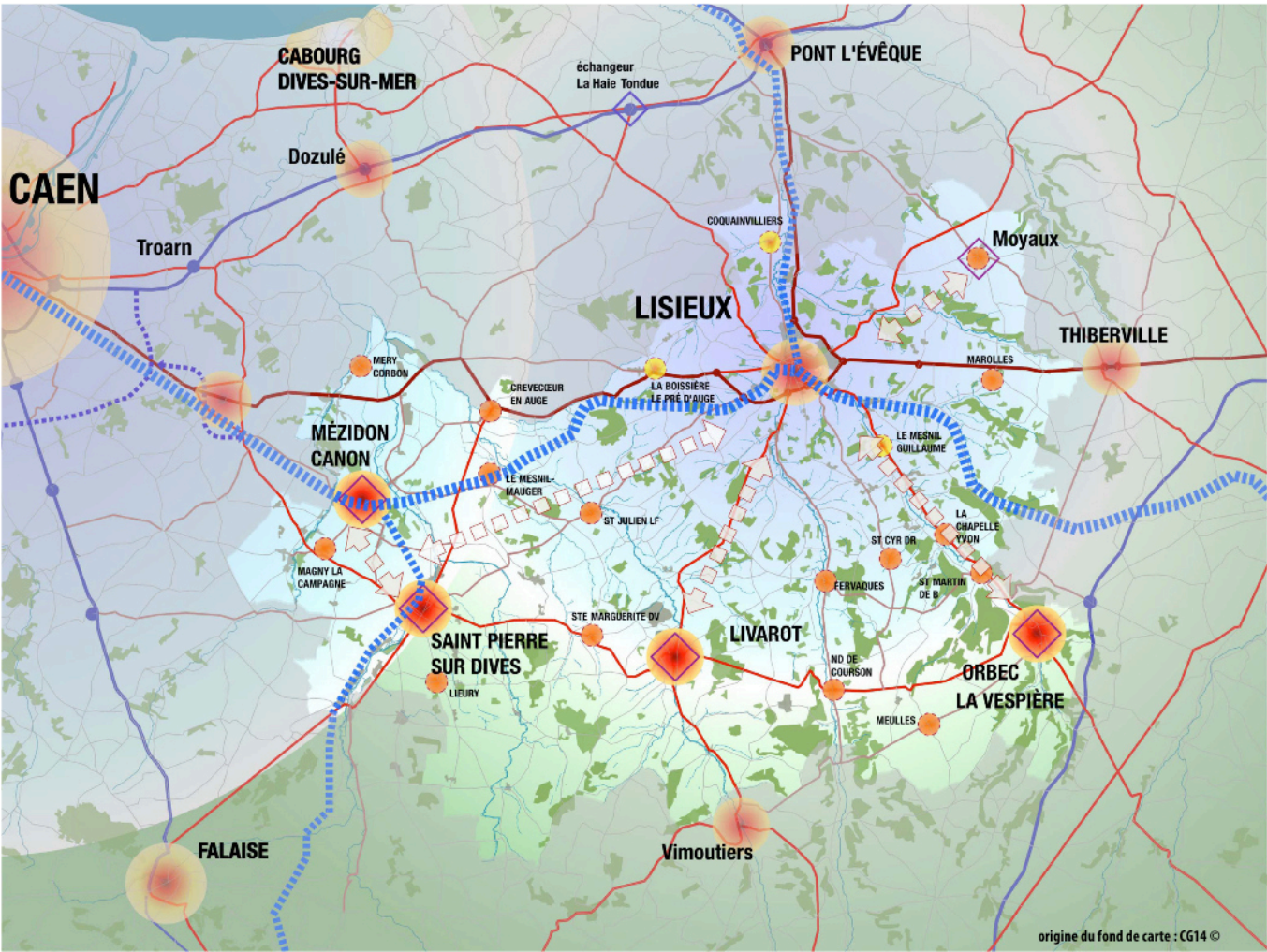
- le développement d'une nouvelle dynamique économique ;
- la mise en place de nouvelles politiques de l'habitat ;
- le renforcement de l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge ;
- la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la prévention des risques ;
- l'étude de grands projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du S.Co.T. ;
- la mise en œuvre de choix en faveur des déplacements sans voiture ;
- la gestion économe de l'espace.

Principales orientations du S.Co.T. modifiant le projet d'urbanisation porté par le POS :

On soulignera en particulier les dispositions suivantes :

- Page 12 : Objectif pour le pôle urbain et sa couronne (que sont les communes de Thiéville, Bretteville sur Dives, Hiéville et Berville) : création d'au moins 230 logements par décennie, (soit au moins 70% des 325 logements attribués à la CC) ;
- Page 42-48 :
 - la densité minimale moyenne ne devra pas être inférieure à 15 logements par hectare ;
 - Il conviendra de maintenir au moins 25% de logements locatifs sociaux sur le pôle urbain et d'en créer au moins 20% dans les nouvelles opérations d'aménagement.

L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE



2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Le dernier recensement (effectif) réalisé sur la commune début 2014 enregistre une population de 3510 habitants. La population a donc continué de diminuer dans la période récente.

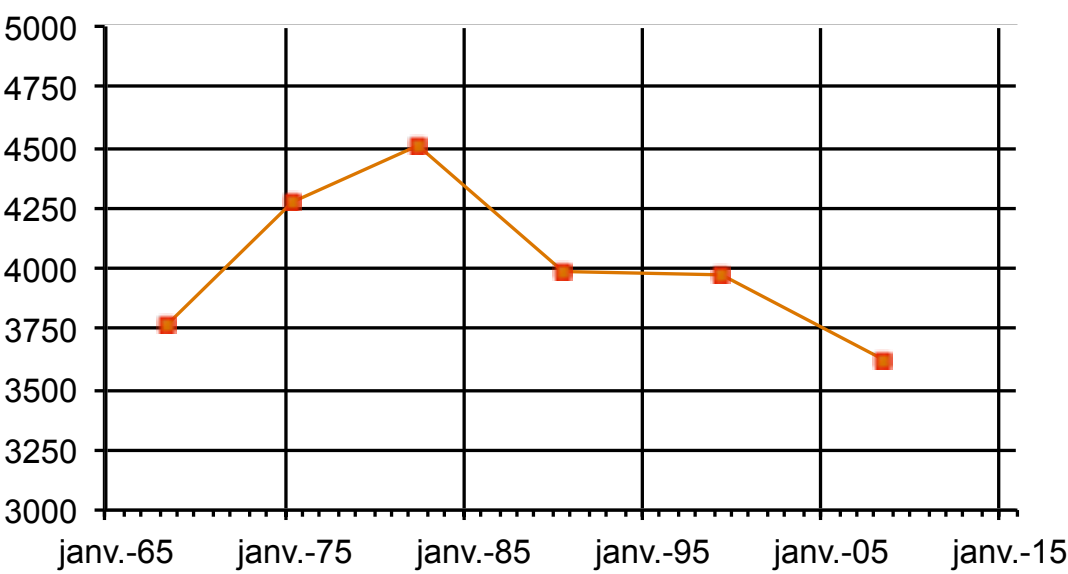
Les analyses qui suivent ont été réalisées sur la base des derniers chiffres officiels disponibles lors du diagnostic. Les premières données de l'INSEE (relevées et non extrapolées) plus récentes en confirment les tendances.

INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	3 765	4 274	4 506	3 993	3 975	3 611
Évolution en moyenne annuelle :						
- En %	+1,8%	+0,8%	-1,5%	-0,1%	-1,0%	
- En habitants /an	+73	+33	-64	-2	- 40	
Résidences principales	1110	1 303	1 499	1499	1625	1 603
Nombre moyen par an	+ 28	+28	0	+14	02	
Taille des ménages	3,4	3,3	3,0	2,7	2,5	2,25

Après une croissance régulière jusqu'au milieu des années 80, la commune a perdu un millier d'habitants en trois décennies, à la suite des restructurations industrielles qui ont fortement réduit l'emploi local.

La taille de la population est aujourd'hui la même qu'au milieu des années soixante, mais alors la population était beaucoup plus jeune.

EVOLUTION RÉCENTE DE LA POPULATION
commune de SAINT PIERRE SUR DIVES

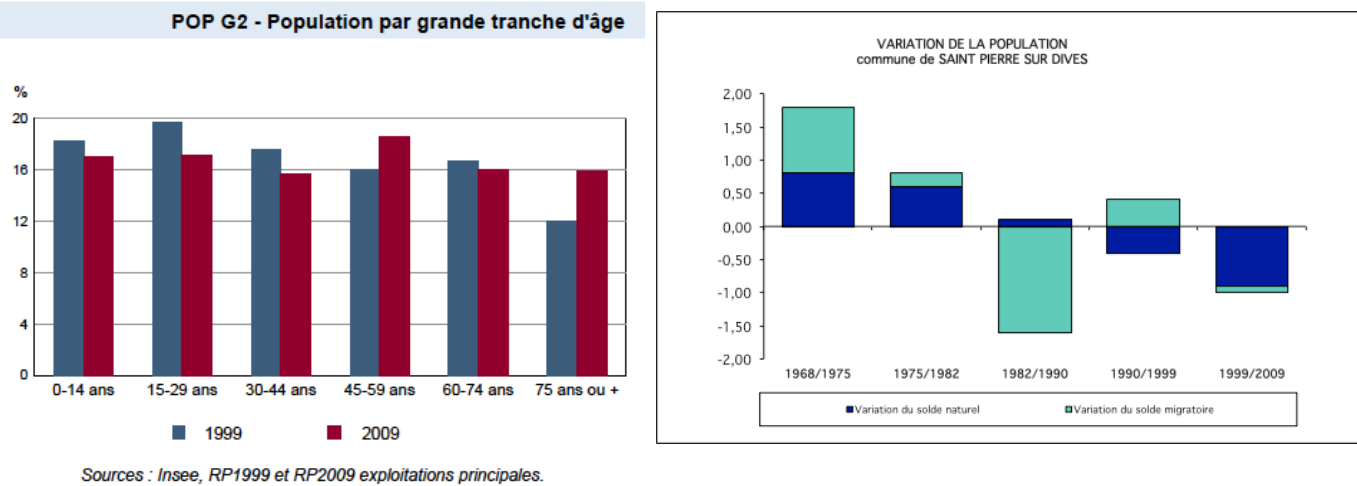


Saint Pierre connaît une situation particulière dans le Pays d'Auge. Les autres pôles urbains qui ont aussi connu une désindustrialisation (bien que moins forte) ont retrouvé une croissance de leur population dans les années 2000.

Une population vieillissante, du fait d'une croissance en berne

La baisse de la population a été quasiment stoppée dans les années 90, elle a été stabilisée dans la décennie qui a suivie pour recommencer à baisser ces dernières années, faute d'un renouvellement suffisant.

- On compte en moyenne sur la dernière quinzaine d'année (1999/2014), 30 personnes de moins par an.
- ➔ Sur la dernière période on compte une naissance pour deux décès ; Si le taux de natalité est dans la moyenne, c'est le taux de mortalité qui est deux fois plus important que la moyenne départementale ;
 - ➔ 32% de la population a plus de 60ans, contre seulement 23% à l'échelle du département ;
 - ➔ 17% de la population à moins de 15ans contre 18% à l'échelle départementale.



Ce solde naturel négatif se double d'un solde migratoire quasiment nul : les entrées et sorties de la population s'équilibrent avec un léger avantage pour les entrées dans les années 2006/2010. Ainsi, la création de logements peine à compenser le départ des actifs et en particulier des plus jeunes d'entre eux et s'accompagne d'arrivées de retraités sur ce pôle bien équipé.

Une population dont le profil évolue avec la périurbanisation

Le profil de la population évolue avec les mutations économiques et territoriales en cours. Saint pierre sur Dives a longtemps cumulé deux vocations qui expliquaient le profil de sa population : commerçante et industrielle. Aujourd'hui les ménages périurbains de la grande aire urbaine caennaise la font évoluer. La part des actifs habitant la commune s'est fortement réduite et leur profil tend à changer.

Les ménages ouvriers représentent toujours 30% des ménages (pour 39% de la population). Leur nombre est resté globalement stable entre 1999 et 2009, dans la population de plus de 15ans (non retraitée).

Les ménages de commerçants et artisans sont en proportion équivalents à ce que l'on observe en moyenne dans le département. Pour autant, leur nombre, dans la population de plus de 15ans (non retraitée) a fortement diminué en une décennie : ils sont passés de 108 en 1999 à 73 en 2011.

Enfin, la part des ménages de retraités est importante dans la population communale : près de 39% pour seulement 34% en moyenne dans le département, et ce sont majoritairement des ménages à revenus modestes à moyens.

Ainsi, le profil socio-économique moyen a essentiellement évolué avec l'arrivée d'actifs dont un plus grand nombre proviennent des professions dites intermédiaires (une centaine de plus pour une centaine d'employés en moins, dans la population des 15 ans et plus non retraitée).

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle – INSEE

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2009

Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire.

	2011	dont actifs ayant un emploi	2006	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 506	1 230	1 415	1 194
dont				
Agriculteurs exploitants	12	12	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	85	81	103	90
Cadres et professions intellectuelles supérieures	41	32	45	40
Professions intermédiaires	264	236	127	123
Employés	413	287	460	402
Ouvriers	671	582	665	539

	Ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 604	100,0	3 408	100,0
Agriculteurs exploitants	12	0,7	28	0,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	72	4,5	204	6,0
Cadres et professions intellectuelles sup.	36	2,2	84	2,5
Professions intermédiaires	148	9,2	312	9,2
Employés	132	8,2	276	8,1
Ouvriers	484	30,2	1 336	39,2
Retraités	620	38,7	988	29,0
Autres pers. sans activité professionnelle	100	6,2	180	5,3

Population de 15 à 64ans	2312	2067
Dont retraités ou préretraités	9,6%	10,6%
Nbre de chômeurs	285	209
Taux de chômage	18,2%	14,7%
Actifs occupés	1 277	1 225
dont travaillant sur la Commune	672	554

Revenus des ménages :

36% des foyers sont imposables contre 58% à l'échelle du département ; ce taux s'explique en partie par l'équipement de la commune en logements locatifs sociaux (quasi absents dans l'espace rural environnant).

- ➔ la médiane des revenus est inférieure à la moyenne départementale (14 125 € en 2009 pour 17 927€).

Le taux de chômage reste élevé (si on le compare avec le taux départemental qui est de 11% à la même date), bien qu'il ait nettement diminué en une décennie passant de 18% en 1999 à 14,7% en 2011.

Il a diminué autant pour les femmes que pour les hommes, mais reste toujours plus élevé pour les femmes (avec 17,5% en 2011) dont les jeunes femmes : il est de près de 30% pour celles de moins de 25ans.

Profil des actifs habitant la commune :

- 88% sont des salariés ;
- 31% travaillent dans le secteur industriel;
- 37% travaillent dans le commerce, les transports et services divers.

Pop. active de 15 ans ou plus ayant un emploi par statut et secteur d'activité économique (2009)	Salariés	Non salariés	Ensemble
Agriculture	20	12	32
Industrie	364	12	376
Construction	112	12	124
Commerce, transports et services divers	396	64	460
Adm publiques, enseignants, santé, action sociale	224	12	236
Ensemble	1116	112	1228

Niveau scolaire des actifs communaux :

- Il reste inférieur aux moyennes départementales même dans les classes d'âge les plus jeunes.

Part des détenteurs :	d'un diplôme universitaire		d'un diplôme équivalent équivalent au BAC	
	SPSD	CALVADOS	SPSD	CALVADOS
15 à 19 ans	0%	1%	6%	12%
20 à 24 ans	9%	20%	31%	47%
25 à 39 ans	19%	35%	33%	55%
40 à 54 ans	6%	21%	13%	34%
55 à 64 ans	7%	16%	13%	28%
65 ans ou plus	2%	8%	7%	15%
Ensemble	8%	20%	16%	35%

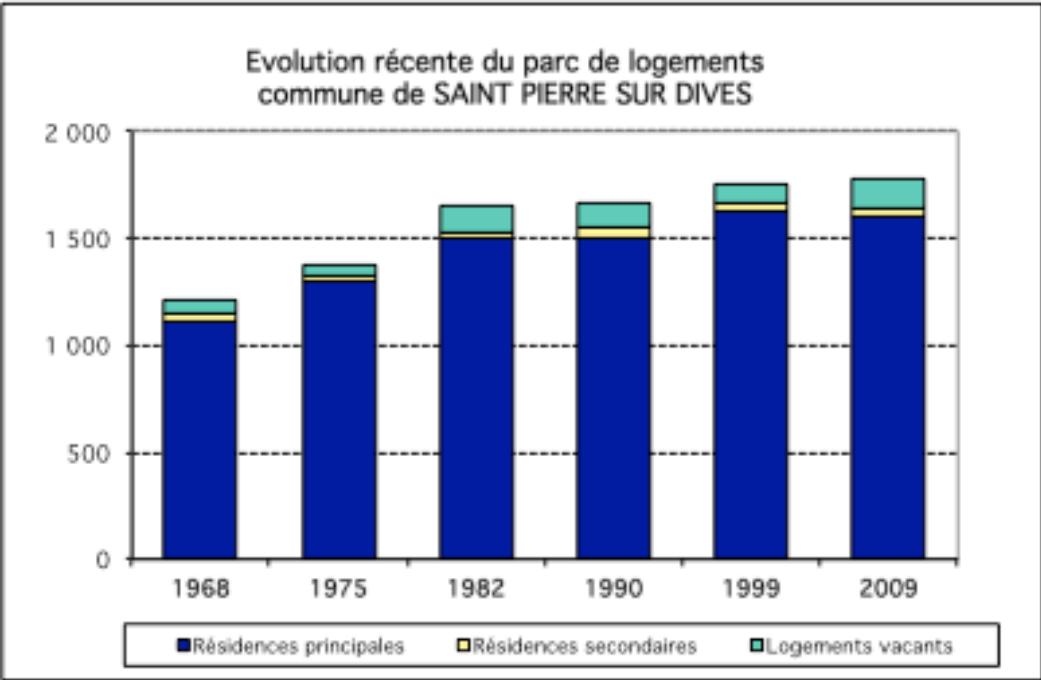
2.2. ÉVOLUTION RÉCENTE DU PARC DE LOGEMENTS

SAINT PIERRE SUR DIVES compterait un peu plus de 1800 logements en 2014 (suivant les premières données du recensement effectué en début de cette année).

Le parc a faiblement augmenté depuis 1999. Le taux de création de logement est en moyenne cinq fois moindre que dans la décennie précédente : la commune a fait face à un nouveau recul industriel et n'a pas profité de l'embellie immobilière du milieu des années 2000.

Il faudrait créer au moins 15 logements par an pour stabiliser la population.

Nombre de	1968	1975	1982	1990	1999	2009
LOGEMENTS	1 213	1 381	1 650	1 663	1 757	1 778
Nbre de logements par an	24	38	2	10	2	
Résidences principales	1 110	1 303	1 499	1 499	1 625	1 603
Nbre de RP par an	28	28	0	14	-2	
Résidences secondaires	34	23	30	48	37	32
Logements vacants / occ	69	55	121	116	95	143



Un développement de la vacance au détriment du parc de résidences principales

Le nombre de résidences principales a diminué au profit des logements vacants, qui représenteraient 12% du parc en 2014.

Cette importante vacance s'explique en partie du fait de l'opération de démolition / reconstruction menée par PARTELIO, mais aussi, dans un contexte de moindre attractivité résidentielle de la ville, par la vacance d'une partie des logements anciens du centre-ville.

> Une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat doit être engagée par l'ARIM en septembre 2014.

Le nombre de résidences secondaires reste globalement stable sur le long terme : l'attractivité touristique de la commune est restée modeste, malgré la qualité du patrimoine bâti du centre-ville.

PROFIL DU PARC DE LOGEMENT EN 2009

- 61% des logements (1093) sont des maisons ;
- La taille moyenne des logements est ainsi égale à 4,4 pièces par logement pour les maisons, et 3 pour les appartements ;
- 17% des résidences principales ont moins de 3 pièces : ainsi la part des petits logements reste importante (et conforme à la moyenne départementale), mais leur nombre a diminué de 45 unités.

Niveau de confort :

- Présence d'un ascenseur : 16 appartements sur 619 ;
- Chauffage : 50% gaz de ville et 27% de tout électrique ;
- Confort sanitaire : encore 14 logements sans confort minimal (ni douche/ ni baignoire) et 29 au confort restreint (sans salle de bain) – ce qui représente 2,6% des résidences principales ;
- Stationnement : 44% des résidences principales ne disposent pas de place de stationnement (712), dont près de 60% des appartements (417).

Une forte sous-occupation des logements, du fait du vieillissement de la population

La taille moyenne des ménages (= nombre moyen de personnes dans les résidences principales) est à peine supérieure à 2. La commune accueille de moins en moins de familles avec enfants. En 2009 :

- 38% des ménages ne compte qu'une personne ;
- 28% des ménages sont des couples sans enfants.

Ainsi, près de deux résidences principales sur trois sont habitées par moins de trois personnes, 73% des maisons sont habitées par moins de 3 personnes (718 sur 987, dont 533 sont occupées par leur propriétaire). Il en résulte un important parc en sous occupation.

- 28% des logements sont en nette sous-occupation (444) dont 41% des maisons (401) ; À l'inverse, on dénombrait 13 logements en sur-occupation.

Le parc de propriétaire s'est développé dans la période récente

En 2009, 43% des logements sont occupés par leur propriétaire, leur part a augmenté de 3 points en une décennie. Le parc locatif est ainsi important. On en compte deux types :

- le parc locatif privé correspondant essentiellement à des logements dans le centre-ville ; il tend à diminuer et participe à la vacance (du fait de logements inadaptés au-dessus des commerces par exemple) ; il a peu été restructuré par l'OPAH récente ;
- le parc locatif social qui représente près de 30% du parc total en 2009.

Un important parc locatif social

On compte 493 logements locatifs sociaux en 2012 auquel s'ajoutent les 206 hébergements des maisons de retraite / foyer et résidence personnes âgées (Logipays).

Vu le profil de la population de cette partie du Sud Pays d'Auge et l'absence de ce type de logement dans l'espace rural, la demande reste forte. Elle provient principalement de familles avec enfants qui recherchent des maisons en T3-T4. La demande pour des personnes âgées seules est également importante et il existe peu de rotation dans les logements qu'elles visent (T2 avec jardins).

Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et taille du ménage

Type de logement : Ensemble

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	65	5	0	0	0	0	70
2 pièces	161	32	5	0	0	0	198
3 pièces	151	151	49	16	5	2	373
4 pièces	127	188	76	56	31	7	486
5 pièces	77	120	47	35	23	10	313
6 pièces ou	31	71	18	28	10	10	169
Ensemble	612	567	196	136	69	29	1 609

Type de logement : Maisons

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	6	0	0	0	0	0	6
2 pièces	40	16	1	0	0	0	57
3 pièces	60	61	22	4	2	2	152
4 pièces	105	150	37	38	16	2	348
5 pièces	72	107	39	26	14	4	263
6 pièces ou	31	68	18	25	9	9	161
Ensemble	315	403	117	93	41	17	987

Type de logement : Appartements

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	59	5	0	0	0	0	64
2 pièces	120	16	4	0	0	0	141
3 pièces	90	89	27	12	3	0	222
4 pièces	22	37	38	18	14	5	135
5 pièces	5	13	8	9	9	6	50
6 pièces ou	0	3	0	3	1	1	8
Ensemble	297	164	77	42	27	12	619

Profil des ménages habitant les logements sociaux

Âge de la personne de référence :

- ➔ 8% des moins de 20 ans sont locataires d'un HLM ; Ils ne représentent toutefois que 0,2% des locataires d'un HLM. En effet, peu de jeunes de moins de 20 ans vivent seuls sur Saint Pierre sur Dives (12) ;
- ➔ 11% des 80 ans et plus sont locataires d'un HLM ; Ils représentent 5% des locataires d'un HLM. Ce chiffre ne prend pas en compte les personnes âgées présentes dans les hébergements sociaux ;
- ➔ 57% des locataires d'un HLM ont entre 25 et 54 ans. Cette tranche d'âge représente 33% des habitants de Saint Pierre sur Dives.

Taille des ménages :

- ➔ 27% des ménages d'une personne habitent dans un LLS (49% des RP d'une pièce sont des LLS et 39% des deux pièces) ;
- ➔ 52% des ménages de 6 personnes et plus habitent dans un LLS ; cependant, ils ne représentent que 3% des habitants de LLS (en effet, les ménages de 6 personnes et plus sont peu nombreux : un peu moins de 2% des ménages de la commune (1,8%)).

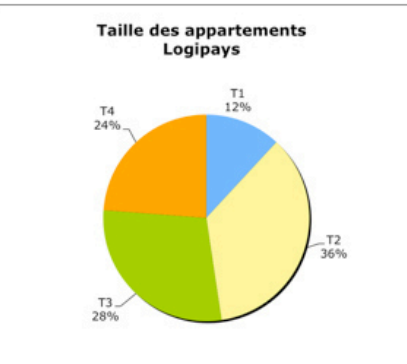
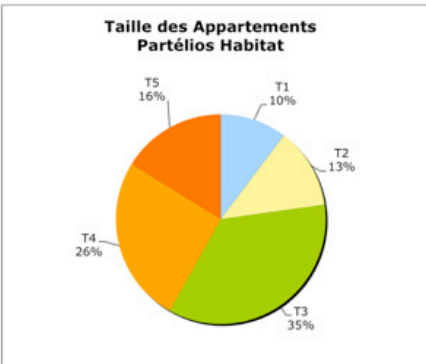
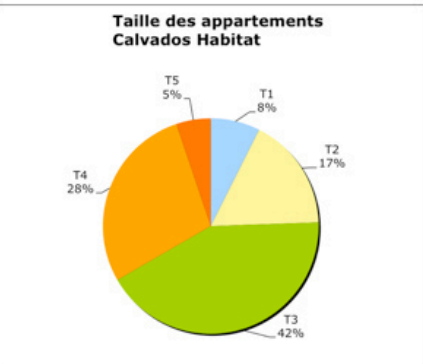
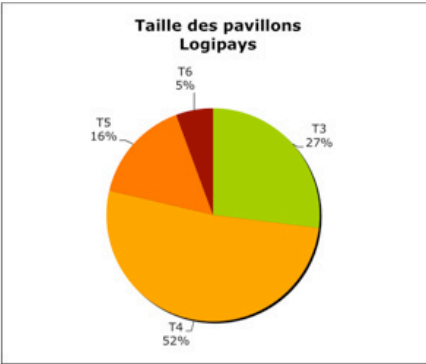
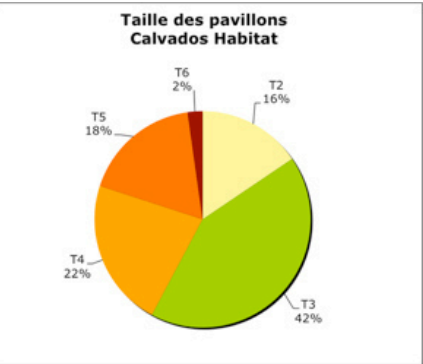
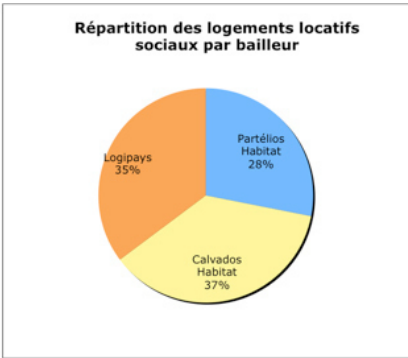
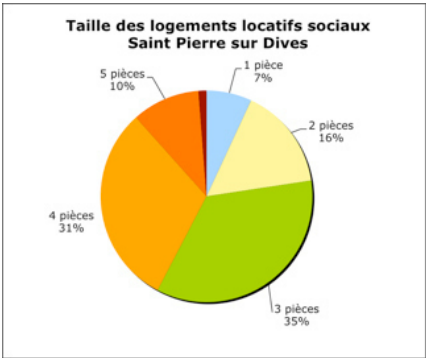
Ancienneté d'aménagement :

- ➔ 43% des LLS sont occupés par le même ménage depuis plus de 10 ans dont 9% des LLS sont occupés par le même ménage depuis plus de 30 ans contre environ 17% en location privée.

Profil des logements sociaux :

- ➔ 70% sont des appartements ;
- ➔ Près de la moitié du parc a été construit entre 1950 et 1974, à l'époque où l'industrie locale était florissante ;
- ➔ Niveau de confort : seul 3% des appartements LLS ont un ascenseur, mais tous les logements avec ascenseur sont des LLS ; 49% des LLS disposent d'une place de stationnement contre 58% des autres logements ;

→ Mode de chauffage : 43% sont chauffés avec un chauffage central individuel contre 59% des autres types de logements ; 48% sont chauffés avec un chauffage central collectif contre 2% des autres types de logements.



Partélios Habitat :

Le parc de Partélios est quasi exclusivement composé d'appartements (99%). Ce sont un peu moins de 45% de 4 pièces et plus. Les logements de 1 et 2 pièces représentent un peu plus de 20% du parc.

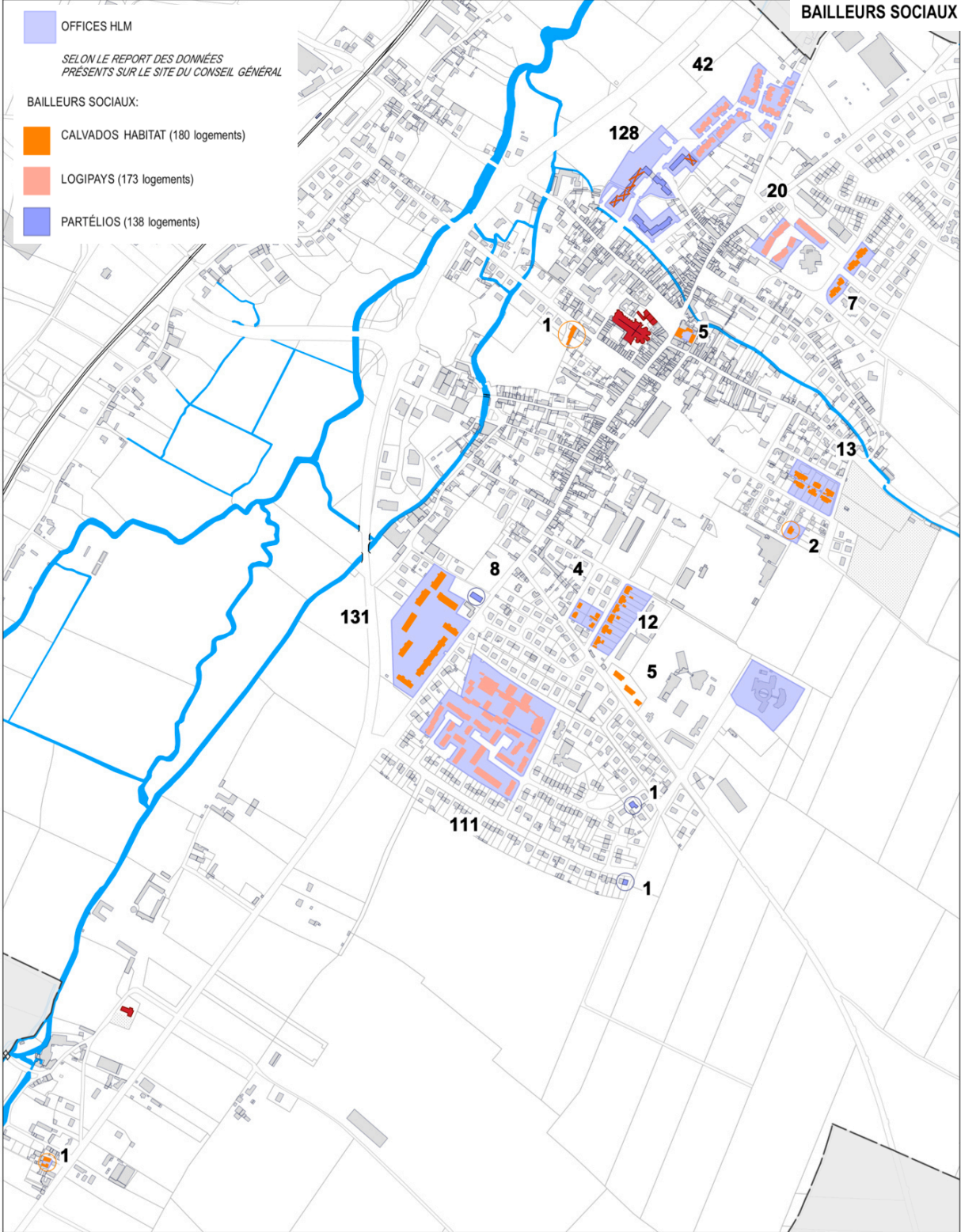
Une opération de démolition reconstruction est en cours sur le quartier des Ruettes. Les logements collectifs ne répondant plus aux besoins actuels (trop onéreux en énergie / trop grands pour des appartements), ils seront démolis et des logements individuels et intermédiaires seront reconstruits. Sont programmés pour la première phase : 12 logements PLAI et 24 PLUS.

Calvados habitat :

Le parc de Calvados Habitat est composé à 75% d'appartements et 25% de pavillons. Il compte près de 70% de 3 et 4 pièces et 17% de 2 pièces. Il ne compte que 9% de 5 pièces et plus. La vacance y est faible.

Logipays :

Le parc de Logipays est composé à 49% d'appartements et 51% de pavillons. Il compte 66% de 3 et 4 pièces et 17% de 2 pièces. Il ne compte que 11% de 5 pièces et plus. La vacance y est faible.



2.3. Equipements et services collectifs

Un bourg bien équipé

Saint Pierre sur Dives dispose d’équipements collectifs nombreux, dont la rénovation est en cours.
La vie associative y est dynamique.

Services publics :

- Mairie et services techniques ;
- Agence postale ;
- Halte ferroviaire ;
- Office du tourisme ;
- Centre des impôts ;
- CCAS ;
- Police municipale ;
- Caserne des pompiers ;
- Gendarmerie ;
- Agence routière départementale > déplacement en cours dans la ZA de DONVILLE ;
- Station d’épuration.

Culte :

- Abbatiale ;
- Chapelle de Carel et son cimetière ;
- Cimetières de Saint Pierre et de Donville.

ENJEUX :

- ➔ Gendarmerie : sa reconstruction (le long de la Route de Livarot) est en cours ;
- ➔ Ancienne gare : la question du devenir du bâtiment est posée.



Centre des finances



Agence routière



Hôtel de ville



Communauté de communes



Ecole maternelle du pot d'Etain



Ecole primaire Marie Curie



Collège Sainte Thérèse



Ecole de musique



Bibliothèque



Collège Jacques Prévert



Complexe sportif

Petite enfance :

La commune compte une halte-garderie et un relais d'assistantes maternelles.

Équipements scolaires :

Trois groupes primaires publics accueillent 280 enfants en 2011 :

- Ecole primaire Aristide Bisson (84 élèves): Maternelle : 4 classes ;
- Ecole Marie Curie (70 élèves): Élémentaire : 4 classes ;
- Ecole du Pot d’Etain (124 élèves): maternelle : 5 classes.

Un groupe primaire privé, l'Ecole Sainte Thérèse qui accueillait 279 enfants en 2011.

Services annexes : Restauration, accueil périscolaire (garderie/aide aux devoirs).

- Un collège public « Jacques Prévert» qui accueille 300 élèves (il est à 50% de sa capacité) ;
- Un collège privé « Sainte -Thérèse» qui accueille 320 élèves (il a théoriquement une capacité de 300 élèves);
- Lycée public : rattachement Lisieux ou Falaise.

On notera la présence du lycée agricole privé du Robillard sur Lieury.

PROJETS EN COURS :

- ➔ Réorganisation de la structure scolaire primaire. Un nouveau groupe primaire est en cours d'aménagement sur le site de l'école Bisson ; il permettra à la rentrée 2015, la fermeture de l'école Marie Curie située en centre-ville ;
- ➔ Les locaux de l'école Marie Curie seront réaménagés pour accueillir de nouveaux services à la population (dont l'école de musique communautaire);
- ➔ L'école Sainte Thérèse est en cours de mise aux normes pour l'accueil des personnes à mobilité réduite ;
- ➔ Le collège public J. Prévert est en cours de restructuration avec la création de nouveaux locaux pour la restauration (ouverture rentrée 2016).

Équipements sportifs :

Grâce à de nombreux clubs, une quinzaine de disciplines sportives se pratique sur la commune : football, tennis, canoë kayak, pétanque, aikido, gymnastique volontaire, cyclisme, judo, tennis de table, etc.

La ville est équipée d'un parc des sports (équipement communautaire) :

- une salle multi-sports de trois aires de pratique (tribune capacité 350 places) ;
- 5 terrains de football dont un avec tribune (capacité 238 places) ;
- 4 terrains de tennis dont un couvert ;
- un vélodrome ;
- une piscine et un bassin d'apprentissage couvert ;
- une base de canoë-kayak (équipement communautaire) ;
- un hippodrome.

On notera aussi la présence d'une piste de karting sur la commune de Vendevre.

PROJETS EN COURS :

- ➔ **Construction d'un gymnase (projet communautaire) ;**
- ➔ Rénovation des deux cours de tennis ;
- ➔ Création d'un bassin tampon pour la piscine (CC).

PROJET A L'ETUDE :

- ➔ Réalisation d'un second complexe sportif sur le terrain de foot situé au nord du foyer Odyssée. *La Communauté de Communes a lancé une étude pour faire un bilan des équipements sportifs existants.*

Équipements culturels et de loisirs :

- salle des fêtes (capacité 200 places assises / 300 places debout / 1 cuisine) ;
- maison des associations ;
- le jardin conservatoire des fleurs et légumes du Pays d'Auge ;
- un cinéma associatif «Le Rexy » ;
- une école de musique (collège Beauvalet) – équipement communautaire ;
- un centre de loisirs « Le Relais » ;
- une bibliothèque – médiathèque (dans les locaux conventuels de l'abbaye) ;
- un auditorium (capacité de 100 places).

PROJETS EN COURS :

- ➔ **Réappropriation / réinvestissements des bâtiments conventuels :** La première tranche de travaux se terminera fin 2014. Elle prévoit la création d'un auditorium de 95 places et de locaux pour des services en rez-de-chaussée et au premier étage, qui pourront profiter des équipements collectifs.

Les tranches futures permettront la réinstallation de l'office de tourisme rue de l'église, l'implantation du siège de la Communauté de Communes et la création d'une salle d'exposition à côté de l'abbatiale. Elle supposera l'acquisition des dernières propriétés qui bordent la rue Saint Benoît et ainsi la mise en valeur du cloître.

BESOIN:

- ➔ Rénovation de la maison des associations.

Équipements socio-sanitaires (voir ci-après : services à la population)



EHPAD



Maison de retraite Saint-Joseph

On compte 4 équipements sanitaires et sociaux :

- le Foyer Odyssée (pour les handicapés) – capacité 30 lits. Il est souhaité une extension sur site ;
- La MAPAD : 48 lits ;
- La Mesnie, Maison de retraite de 81 lits / 24 appartements / 15 pavillons ;
- Le Foyer Saint Joseph (lié au centre hospitalier de Falaise) – 51 lits / 1 lit temporaire.

PROJET A L'ETUDE :

- ➔ La maison de retraite Saint Joseph doit être reconstruite sur la commune (à la place de l'ancien camping municipal).

ENJEU :

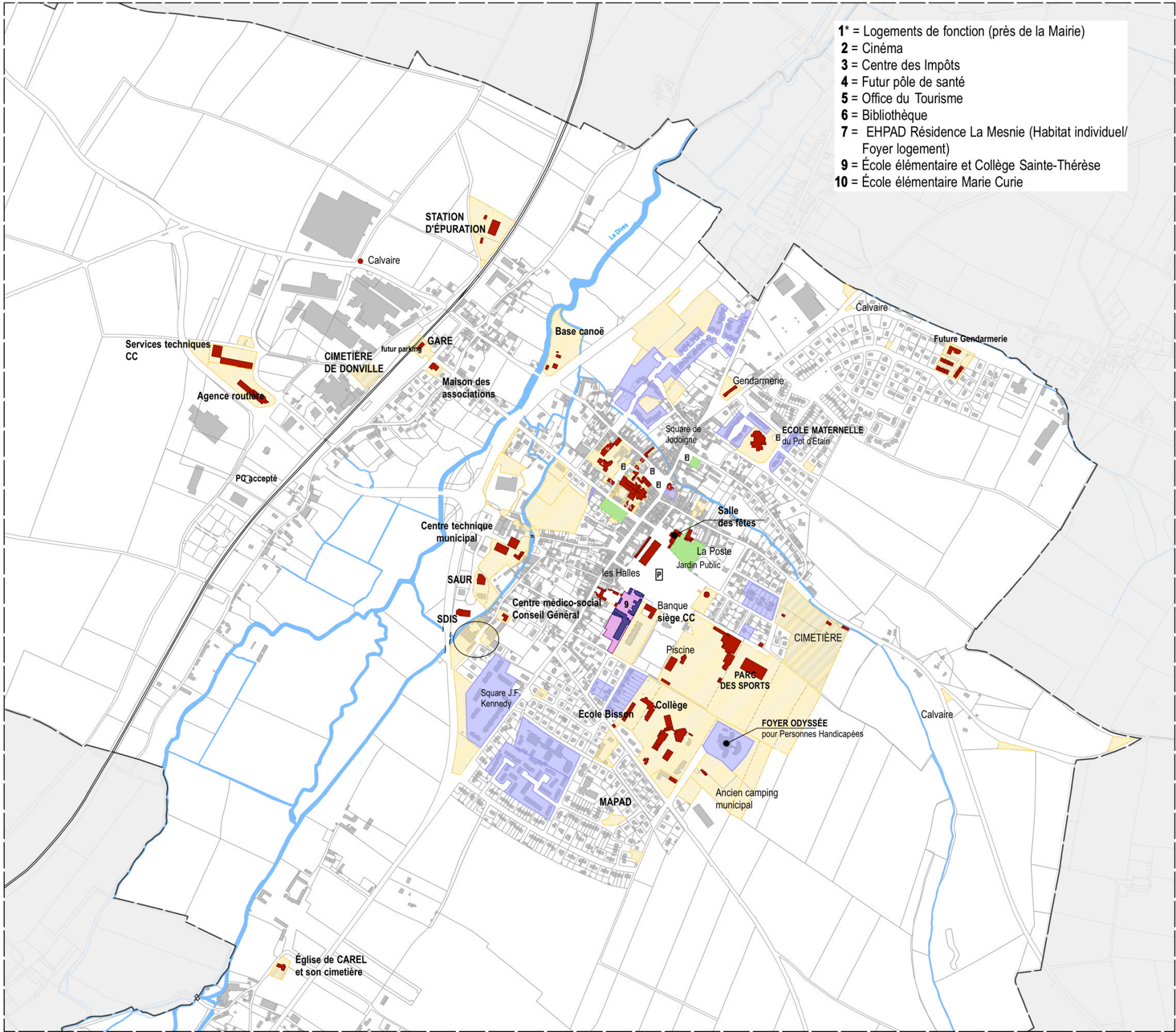
- ➔ devenir du site actuel du foyer Saint Joseph.

Jardins et parcs :

- un jardin public (à proximité de la poste) ;
- des jardins familiaux.

PROJET A L'ETUDE :

- ➔ Mise en valeur paysagères et création d'une promenade le long du Bief.



ÉQUIPEMENTS et SERVICES PUBLICS/PRIVÉS
sur propriétés publiques et privées

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PRIVÉS

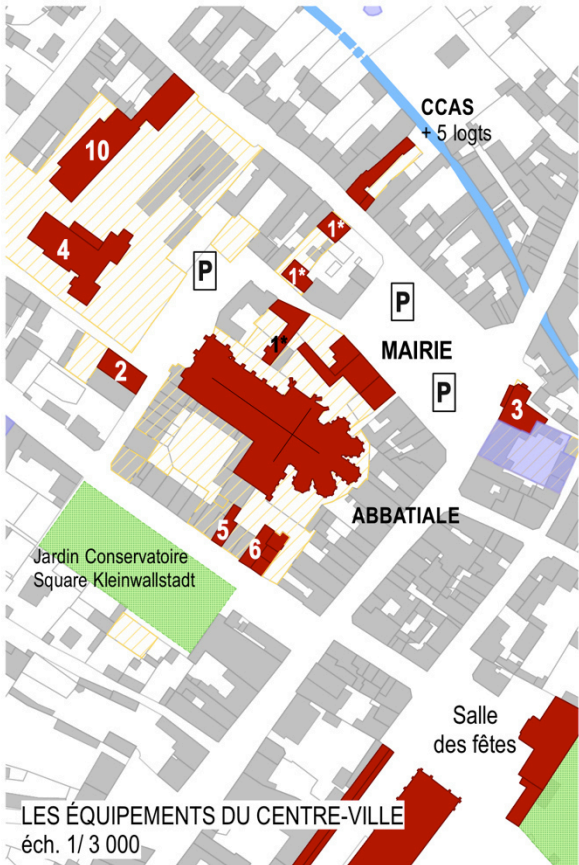
- ## SUR PROPRIÉTÉS COMMUNALES

- SUR PROPRIÉTÉS PRIVÉS

- ESPACES VERTS OU RÉCRÉATIFS
SUR PROPRIÉTÉS COMMUNALES

HABITAT :

- OFFICES HLM
SELON LE REPORT DES DONNÉES
PRÉSENTES SUR LE SITE DU CONSEIL GÉNÉRAL



2.4. EMPLOIS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Évolution de l'emploi sur la commune :

L'INSEE dénombre en 2011, près de 1721 emplois sur la commune contre 1781 douze ans plus tôt.

Ainsi, malgré les restructurations industrielles (fermeture d'ex ISOROY) le niveau d'emploi a été quasiment maintenu, essentiellement grâce à la création de services en lien avec le bassin de vie : La centaine de postes perdue par l'industrie a été retrouvée dans les services et la construction.

Ces créations d'emplois ont d'abord profité aux femmes : la commune compte en 2009, une centaine d'emplois féminins de plus (pour autant les emplois à temps partiel n'ont pas progressé en nombre) et au secteur public ou para public : l'emploi salarié de secteur privé (données Pôle Emploi) a perdu une centaine de postes sur la décennie.

Emploi et activité	1999	2011
Nombre d'emplois dans la zone	1781	1721
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1277	1228
Indicateur de concentration d'emploi	143	139

Typologie des emplois existants sur la commune :

- emplois salariés : 87% ;
- emplois féminins : 53% (905 en 2011 pour 828 en 1999) ;
- emplois ouvriers ou employés : 64% (ils sont 55% au niveau départemental).

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2009

Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire lieu de travail.

	Nombre	%
Ensemble	1 657	100,0
Agriculteurs exploitants	31	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	153	9,2
Cadres et professions intellectuelles sup.	96	5,8
Professions intermédiaires	313	18,9
Employés	510	30,8
Ouvriers	552	33,3

Emplois selon le secteur d'activité

	2011				1999	
	Nbre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nbre	%
Ensemble	1 657	100,0	53,2	85,8	1 852	100,0
Agriculture	27	1,6	10,5	26,4	24	1,3
Industrie	460	27,8	39,5	94,0	581	31,4
Construction	116	7,0	7,8	72,3	72	3,9
Commerce, transports, services divers	532	32,1	58,6	79,7	590	31,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	522	31,5	72,0	90,5	585	31,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

	2010		2008		1998	
	Nbre d'établissement	Nbre d'emplois	Nbre d'établissement	Nbre d'emplois	Nbre d'établissement	Nbre d'emplois
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	0	0	0	0
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	11	161	12	147	11	121
Fabrication autres produits industriels	4	203	3	247	6	375
Extr., énerg., eau, gestn déch. & dépol.	0	0	0	0	1	2
Construction	10	42	14	54	9	39
Commerce, répar. automobile & motocycle	24	147	27	160	34	159
Transports et entreposage	3	13	4	16	4	41
Hébergement et restauration	9	23	9	21	16	23
Information et communication	0	0	0	0	1	6
Activités financières et d'assurance	8	37	8	32	8	30
Activités immobilières	0	0	1	1	0	0
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	9	36	12	53	12	49
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	15	130	15	121	15	95
Autres activités de services	13	130	15	141	16	125
	106	922	120	993	133	1065

Les grands employeurs locaux :

Privés :

- les abattoirs EVA : 110 emplois en 2011 auquel s'ajoute une quarantaine d'emplois liés au services sanitaires et à l'entreprise Guerin Viandes. Le site a récemment été entièrement restructuré et rénové ;
- Département Emballages de Lactalis / Ex CIBEM : 180 emplois ; *Un plan de modernisation est en cours (pour les trois années 2012-2013-2014) soutenu par les collectivités publiques (commune / communauté de communes / Conseil Départemental / Conseil Régional) ; il prévoit un investissement de cinq millions d'euros pour l'achat de matériel et la mise aux normes des locaux ;*
- enseignement privé : plus de 50 emplois.

Publics :

- Maisons de retraite : elles emploient; à elle deux, une centaine de salariés ;
- emplois communaux : 52 emplois + 14 emplois du CCAS.

Évolution des activités économiques par secteur :

Agriculture (voir chapitre ressources naturelles)

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'économie du bassin de vie de Saint Pierre, tant du fait de la présence de nombreux sièges agricoles, que d'industries ou de services liés à l'activité agroalimentaire.

Pour autant l'emploi agricole est marginal en nombre mais stable. Le recensement AGRESTE 2010 dénombre 14 UTA (unité de travail agricole en équivalent temps plein) et 11 exploitations agricoles.

La commune compte une coopérative située en bordure des quartiers résidentiels au sud-est de la ville. Son déplacement dans la zone d'activités de la communauté de communes, un temps envisagé, n'a pas été mis en œuvre.

ENJEUX :

- L'extension de la coopérative est limitée par la proximité des quartiers de logements et le transit poids lourds qu'elle suppose ;
- Prise en compte des projets de diversification agricole dans un contexte réglementaire plus rigide.

Commerces et services à la population

La ville est une place commerçante depuis des siècles, comme en témoigne sa place du marché et sa Halle. La densité commerciale est importante (rapportée à la population communale). Pour autant, l'évasion commerciale se développe avec la concurrence renforcée d'exercent des pôles voisins à l'économie résidentielle plus dynamique comme Mézidon-Canon ou Argences-Moult ou du fait de la périurbanisation : les actifs qui travaillent à l'extérieur de la communauté de communes réalisent plus d'achats hors de la commune, ce qui est d'autant plus dommageable pour la structure commerciale que la population locale a plutôt un pouvoir d'achat inférieur à la moyenne départementale. (Données issues de l'étude réalisée par la CCI en Janvier 2011)

Son marché, bien qu'il ait perdu une grande partie de son importance agricole, joue encore un rôle majeur dans l'animation commerciale de cette partie du Pays d'Auge. Ses espaces ont été rénovés au début des années 2000 et la place réorganisée.

Ainsi, la dynamique commerciale du centre-ville doit être confortée. La zone commerçante tend à se réduire, des moyennes surfaces ont été implantées aux entrées de la commune : côté Livarot ou côté Caen et leurs liens avec la zone centrale manque parfois d'évidence.

Dans un objectif de valorisation du bourg, la municipalité a promu, il y quelques années en partenariat avec PACT ARIM des Pays Bas Normands, le ravalement des façades de la rue commerçante (rue de Falaise). Cette initiative a été concluante et pourrait être reconduite.

ENJEUX :

- Équilibre entre le commerce de centre-ville et celui des entrées de ville ;
- Devenir du site du marché aux veaux ;
- Devenir de l'ancien LIDL ;
- Affectation de la partie arrière de la Place du marché.

Rue commerçante en 2000 - Echelle 1/ 5 000^{ème}



Évolution des commerces dans le centre ville

- Zone commerciale dense
- Zone commerciale diffuse
- Commerces

Rue commerçante en 2011 - Echelle 1/ 5 000^{ème}



Commerces et services de proximité :

2 épiceries (Coccinelle et Point Coop) ;

- 6 boulangeries ;
- 6 boucheries / charcuteries ;
- 1 chocolatier ;
- 2 bijoutiers ;
- 1 poissonnerie ;
- 7 bars/ cafés ;
- 8 restaurants ;
- 2 hôtels – restaurants ;
- 2 fleuristes ;
- 6 banques ;
- 9 coiffeurs + 2 esthéticiennes ;
- 1 cave à vins ;
- 1 toiletteur ;
- 2 garages ;
- 2 auto-écoles ;
- 1 Presse- journaux - magazines.

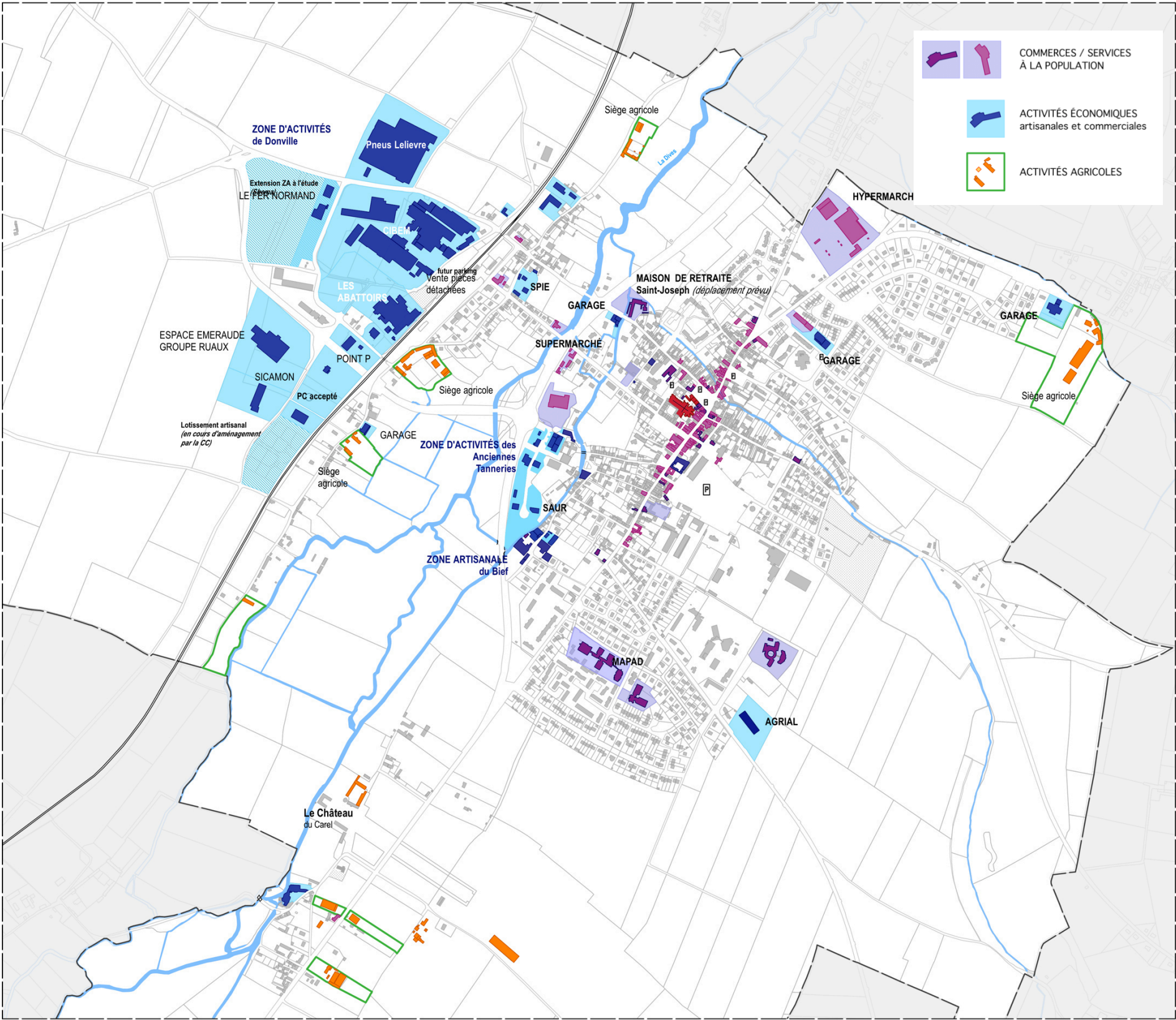
Services de santé :

- 1 cabinet médical (de 3 médecins) ;
- 3 médecins ;
- 2 opticiens ;
- 2 dentistes ;
- 2 centres de soins infirmiers ;
- 1 podologue ;
- 1 kinésithérapeute ;
- 4 orthophonistes ;
- 1 ostéopathe ;
- 2 pharmacies ;
- 1 clinique vétérinaire.

On compte également deux moyennes surfaces : Casino avec une station essence et LIDL.

ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCE
et SERVICE À LA POPULATION

EXTRAIT DES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE MENÉE PAR LA CCI EN JANV 2011

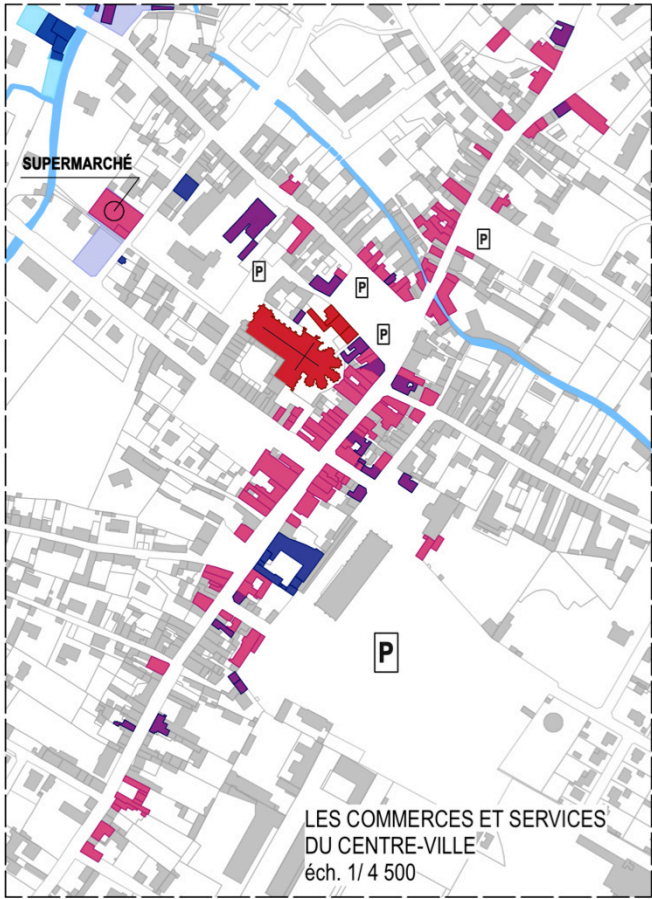


III) Urbanisme et aménagement du centre ville

L'urbanisme de la ville devra faire l'objet d'une étude approfondie en amont de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme afin de définir un véritable **Projet de ville**. Les actions en terme d'urbanisme devront s'attacher à renforcer la centralité. En cours d'études, des remarques concernant l'urbanisme sont apparues, en lien avec le fonctionnement de l'activité commerciale.

- **L'entrée de ville** en venant de Caen n'est pas facilement lisible. Il nous semble important de matérialiser cette entrée de ville et de faciliter l'accès au centre ville.
- **Trois espaces fonctionnels** ont été identifiés, qu'il est nécessaire de bien individualiser et de renforcer :
 - **L'axe commercial** qui va de l'hypercentre (rue de Falaise et rue de Lisieux) jusqu'au centre commercial Casino. Cet axe principal doit être traité comme une véritable galerie marchande en terme de stationnement, qualité des vitrines, façades, enseignes, traitement du sol, mobilier urbain, éclairage, sonorisation...
 - **L'espace animation** : constitué par la place du marché, cet espace a un caractère commercial mais aussi culturel et touristique (voir rubrique animation - communication).
 - **L'espace des Tanneries**, qu'il conviendrait de relier à la rue de la Dives, cet espace nouveau permettrait d'élargir le centre ville et serait l'occasion de mettre en valeur l'ancienne activité économique des Tanneries. Cet espace ainsi réaménagé pourrait avoir une vocation touristique mais aussi économique par l'implantation de services (maison de santé, crèche...), d'activités commerciales (boutique du terroir...) et artisanales.

La rénovation des façades, des vitrines, des enseignes, dans le cadre du **Projet de ville et de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat** pourrait faire l'objet d'un cahier des charges par un Architecte Conseil.



A côté de cette importante vocation commerciale, la ville est aussi le centre d'un bassin de vie qui accueille de nombreux services (marchands et non marchands) à la population. Les professions de santé y sont nombreuses, mais leur stabilisation à moyen terme est incertaine avec les départs à la retraite à venir de certains professionnels.

ENJEU :

- Création d'un pôle de santé (dans les locaux de l'ancienne école, face à l'abbatiale).

Tourisme

À l'entrée du Pays d'Auge, Saint Pierre sur Dives dispose d'importants atouts touristiques, vu l'importance de son patrimoine architectural et paysager (voir Chapitre Patrimoine culturel). Pour autant, l'économie touristique est restée jusqu'à aujourd'hui marginale dans l'économie locale.

La commune compte un office du tourisme.

Site d'attraction :

- l'abbatiale ;
- un jardin conservatoire des fleurs et légumes du Pays d'Auge.

Capacité d'accueil : elle est réduite :

- une vingtaine de résidences secondaires ;
- un hôtel de 10 chambres : les Agriculteurs ; un hôtel de 5 chambres : l'Auberge de la Dives ;
L'Hôtel de la Gare a fermé ses portes en 2012 ;
- quatre gîtes ;
- le camping municipal a fermé au milieu des années 2000.

ENJEU :

- Redéployer l'économie touristique sur la commune.

Artisanat, industrie et services aux entreprises

La ville de Saint Pierre doit aujourd'hui conforter son attractivité pour retrouver une nouvelle dynamique.

La restructuration de la zone d'activités de Donville conduite en partenariat avec la SHÉMA en est la première étape. Elle a permis la destruction d'une partie des constructions vétustes, la reconfiguration de la desserte et la mobilisation du foncier autour de l'abattoir et de l'ex CIBEM. Prochainement, la restructuration du site CIBEM sera engagée, le parking des salariés qui longe la voie ferrée sera réaménagé. Enfin, l'aménagement des terrains qui bordent le carrefour giratoire au nord est projeté.

Parallèlement la communauté de communes poursuit sa politique de mise à disposition de foncier desservi pour les petites entreprises locales : Un lotissement d'une dizaine de parcelles d'un millier de mètres carrés va voir le jour en bordure de la voie ferrée.

ENJEUX :

- Requalification de l'entrée de ville Ouest ;
- Mobilisation du foncier ;
- Mise en valeur du site de Lechevallier.



3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Données géographiques

Saint Pierre sur Dives a une superficie de 968 ha. Le territoire communal se déploie à l'intersection de deux grandes unités géographiques et paysagères :

- la plaine de Caen-Falaise pour ses parties ouest et sud,
- le bocage du pays d'Auge pour sa partie nord-est.

Il est divisé par la Dives, qui s'écoule de sud en nord au travers d'une large vallée inondable. Il ne comporte pas de limite géographique franche.

Climat :

Le climat bas-normand est de type océanique tempéré. C'est un climat doux, humide et changeant. Le mois d'août est le mois le plus sec et l'automne est la saison la plus humide (d'octobre à janvier). Les mois les plus froids de l'année sont décembre, janvier et février. Les mois estivaux sont les plus chauds avec une température moyenne de 21°C.

Relief :

Situé sur la frange est de la Plaine de Caen-Falaise, le territoire communal présente un relief aux pentes douces qui convergent vers la vallée de la Dives, sur ses parties ouest et sud-est.

La partie sud-est (à l'est de la Dives et au Nord du Gronde, son affluent) le relief s'accroît : les premières collines du Pays d'auge sont présentes.

Les points hauts sont situés entre 60 et 65m NGf : au sud ouest et au Mont Jacob.

Les points bas sont dans le lit de la Dives, qui s'écoule entre 25 et 27m NGF.

Hydrologie :

La commune est traversée de nord en sud-ouest par la Dives dont le lit majeur est large et inondable et par un petit ruisseau, le Gronde qui la rejoint après avoir traversé la ville pour partie en souterrain.

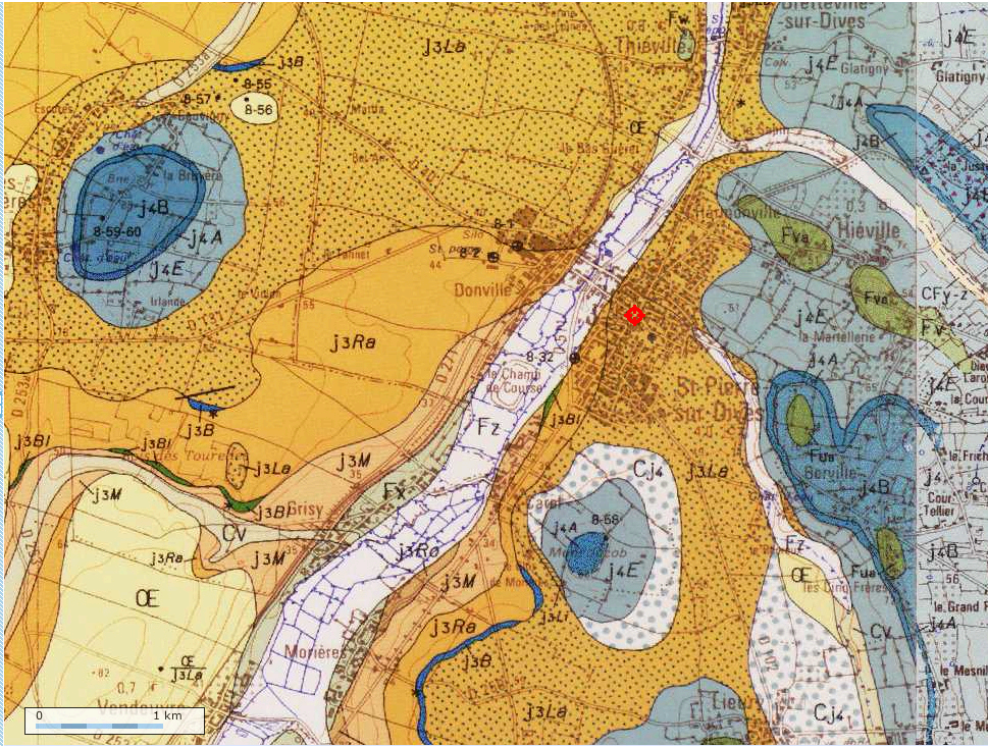
La Dives a été aménagée d'un bief (qui alimentait les tanneries) et se situe à l'est de la déviation qui forme une digue contre les inondations.

Son territoire est entièrement compris dans le bassin versant de la Dives.

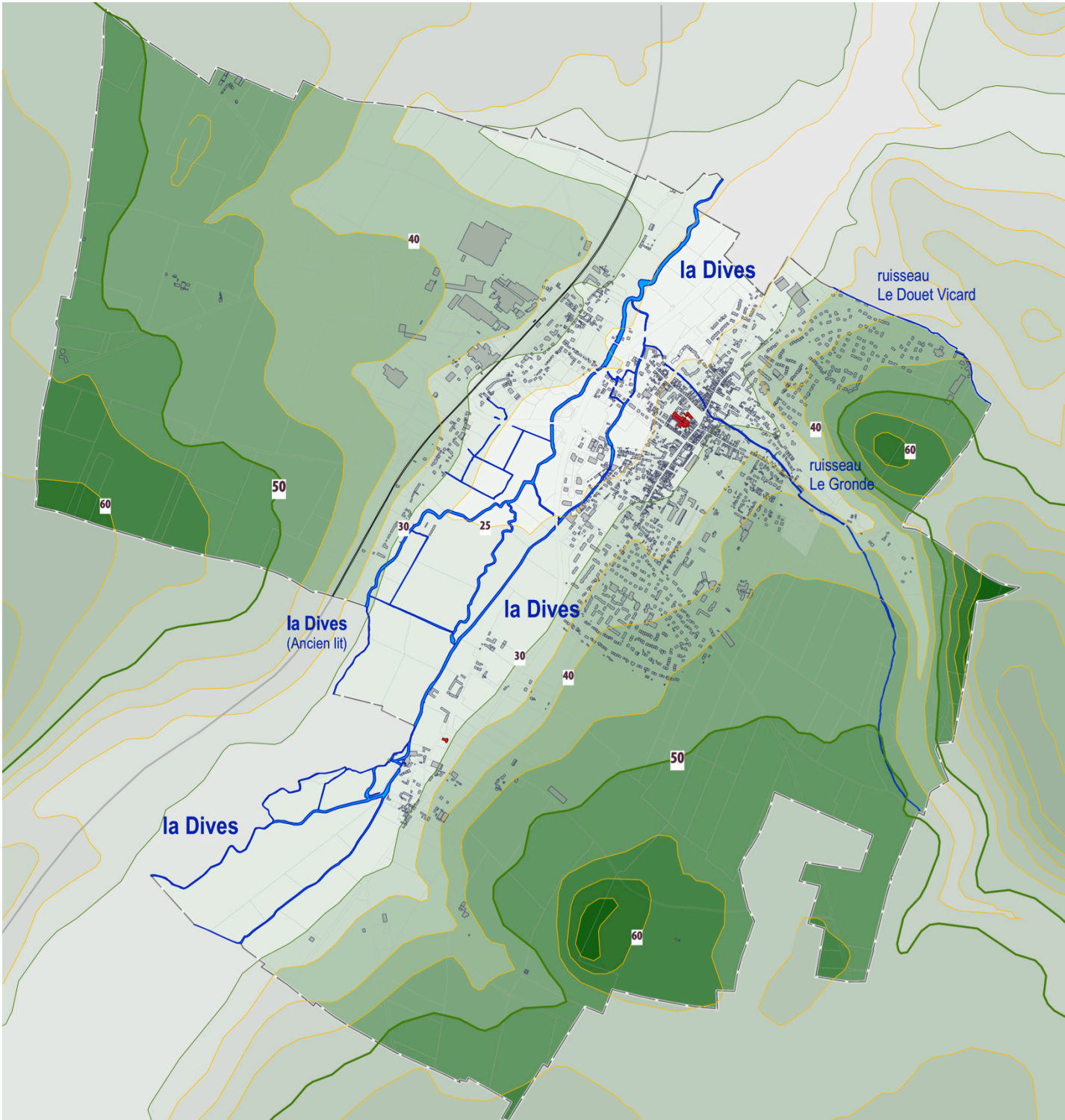
Servitude d'entretien

- les berges de la dives sont grevées par une servitude de passage des engins mécaniques pour l'entretien du cours d'eau (Arrêté préfectoral du 25/10/84).

Extrait de la carte géologique



Carte du Relief



Légende :

CV	Colluvions de fond de vallon	Colluvions limono-sableuses ou limono-argileuses avec éléments grossiers.	Formations superficielles
Œ	Loëss		
C _{j4}	Colluvions dérivés des marnes calloviennes	Colluvions argilo-sableuses et argilo-graveleuses à éléments grossiers dispersés.	
Fz, Fx, Fy	Alluvions récentes		Formations du secondaire
j ₄	Marnes calloviennes :		
j _{4B}	Marnes à Belemnopsis latesulcatus	Argiles bleues et argiles jaunes riches en bélemnites.	
j _{4A}	Marnes d'Argences	Argiles, calcaires marnosileux. Très fossilifère.	
j _{4E}	Marnes d'Escoville	Argiles noires, alternance d'argiles et de calcaires marneux.	
j ₃	Calcaires du Bathonien :		
j _{3La}	Calcaire de Langrune	Calcaires bioclastiques fins à débit en plaquettes.	
j _{3Ra}	Calcaire de Ranville	Faciès toujours grossiers (biosparites, souvent oolitiques, à texture de grainstone, parfois de packstone, très riches en bioclastes et particulièrement en bryozoaires).	
j _{3M}	Calcaire de Bon-Mesnil	Calcaires oolitiques bioclastiques, calcaires à pelloïdes. En bancs métriques à décimétriques, parfois séparés par des fins lits marneux. Souvent peu consolidés, les faciès évoluent parfois vers des sables	
j _{3Bl}	Caillasse de Blainville	Alternance de calcaires bioclastiques à brachiopodes et de niveaux argileux (Bathonien supérieur)	

Géologie :

La plaine se déploie sur le plateau calcaire du bassin parisien plus ou moins recouvert des limons qui lui donne sa fertilité. Dans la partie bocagère du territoire, les sols sont plus argileux.

Végétation et paysages

On peut diviser le territoire communal en 3 grandes unités paysagères :

- **une plaine de labours**, à l’Ouest et au Sud/Est de la Vallée de la Dives : C’est un paysage de champs ouverts où subsistent quelques haies bocagères. Il est constitué de parcelles de grande taille où se pratique la culture (céréales, betteraves,...) ; il couvre un peu plus de la moitié du territoire communal ;
- **un coteau bocager** au nord-est du territoire communal : paysage agricole cloisonné, composé de parcelles de grande taille et de haies vieillissantes au maillage plus ou moins continu qui ne comptent que très peu d'arbres de haute tige ;
- **une vallée humide** constituée de prairies herbagères bordées de fossés draineurs où se développe une végétation hygrophile (saules, aulnes...). Certaines de ces prairies sont complantées de peupliers dont l’ampleur marque fortement le paysage.

3.2. Ressources environnementales

Ressources en eau :

La commune appartient à une partie du territoire, qui compte d'importantes ressources en eau en sous-sol. Elles sont sensibles aux pollutions du fait de la grande perméabilité des sols calcaires.

Aucun captage d'eau potable n'existe sur la commune, mais les périmètres de protection (établis par la DUP du 17/06/08) du captage FE4 du Chemin Vert (qui appartient au syndicat de production Sud Calvados) situé sur la commune de Vendevre, font une large emprise sur la partie ouest du territoire communal. Si le périmètre de protection rapprochée ne couvre pas de secteur construit, le périmètre de protection éloignée couvre l'ensemble de l'urbanisation située à l'ouest de la Dives, et en particulier les zones industrielles de la commune.

ENJEU :

- la vigilance quant aux risques de pollutions par les entreprises de la zone d'activités.

Énergies renouvelables

Énergie solaire :

Le taux d'ensoleillement du secteur est tout à fait compatible avec le recours à l'énergie solaire.

Potentiel éolien :

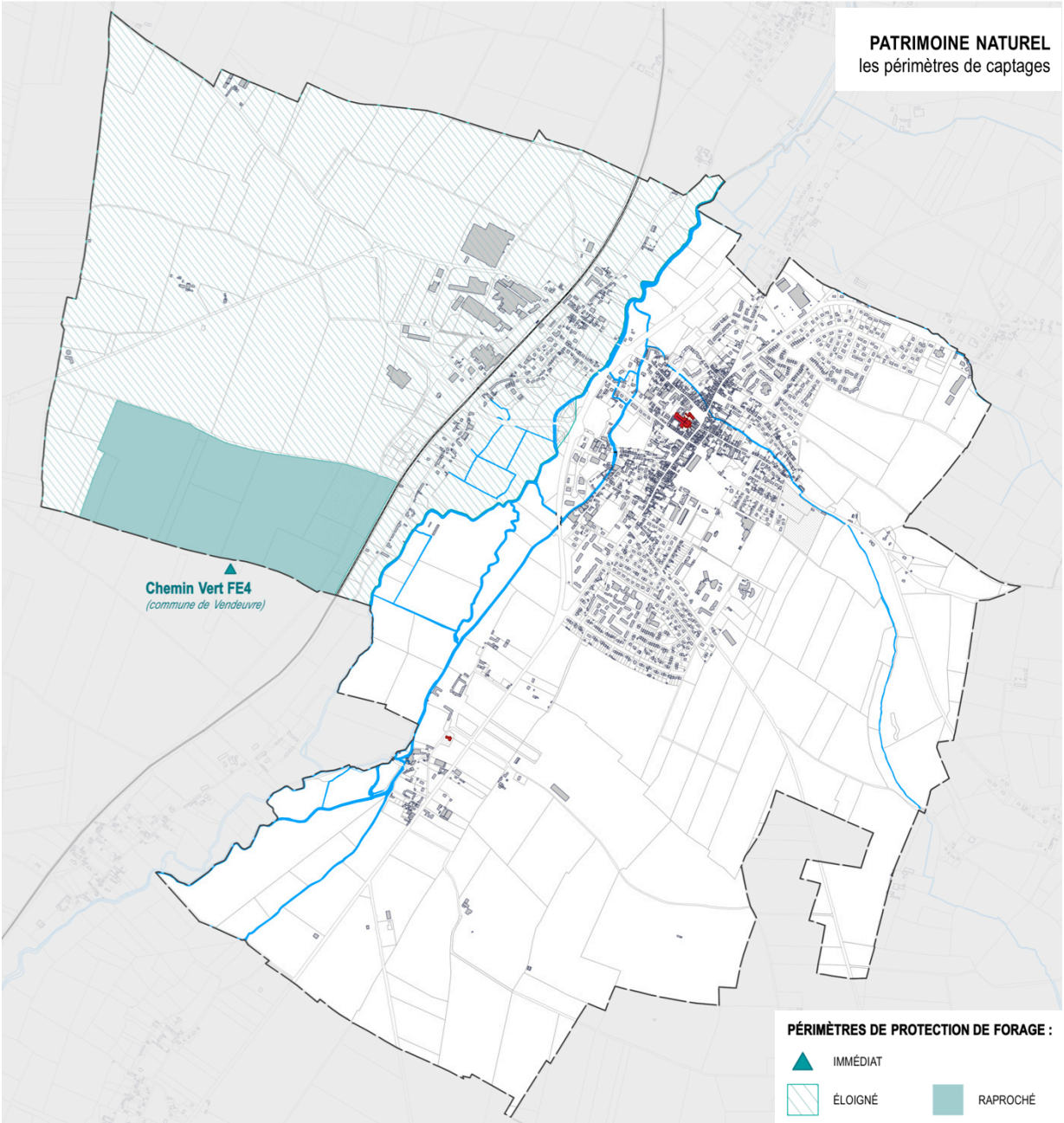
Il est fort dans cette partie ventée du territoire que ne couvre aucune Zone de Développement Éolien (ZDE).

Biomasse :

Le potentiel local est fort, du fait de la faible couverture boisée ou bocagère du Pays d'Auge.

ENJEU :

- Un potentiel à étudier dans le cadre des projets de construction.



Agriculture :

D'après les données de déclaration de surface des exploitations agricoles pour l'année 2009, la commune comptait 651Ha de SAU, dont 370 ha de céréales et 147ha en prairie permanente. Ce sont ainsi 67% du territoire communal qui était exploité par l'agriculture. Le territoire comprend des sols de nature et de capacité agronomique très différentes entre la plaine et le bocage, comme en témoigne les pratiques agricoles. On en distingue deux types:

- l'élevage bovin pour la viande et/ou le lait (mais aucun élevage équin) ;
- la culture de céréales (et marginalement d'oléagineux et protéagineux) et l'horticulture.

Aucune n'est engagée dans une démarche d'agriculture biologique, mais deux éleveurs suivent un programme agro environnemental d'élevage extensif (75% de surface en herbe avec un chargement inférieur à 1,4 UGB par hectare).

Pour mémoire : La commune est comprise dans les zones de production fromagère sous AOC ainsi que dans celles pouvant produire du calvados, du cidre, des porcs ou des volailles de Normandie, avec un label AOC.

Le travail agricole a diminué de moitié en trente ans, tandis que la taille moyenne des exploitations a été multipliée par plus de deux.

Année	1979	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	20	13	11	11
Dont professionnelles	11	9	s	?
Nombre d'actifs sur les exploitations (en UTA)	26	19	17	14
SAU des EA ayant leur siège sur la commune		549	1005	1216
Dont prairies		185	179	190
-> moyenne par exploitation				
Cheptels de gros bétails		355	510	428
dont Bovins	594	394	451	?
dont Équidés	s	s	s	?
Volailles	283	152	s	?
porcins	56	s	s	?
Données agreste		s : secret statistique/ ? données non disponibles		

On repère douze sites d'exploitation dont cinq sur Carel appartenant à trois exploitants, un à l'extrême nord-ouest de la commune, un dans la plaine ouest, quatre sur Donville où ils s'intercalent entre les constructions du hameau, et un en lisière nord-est de la ville.

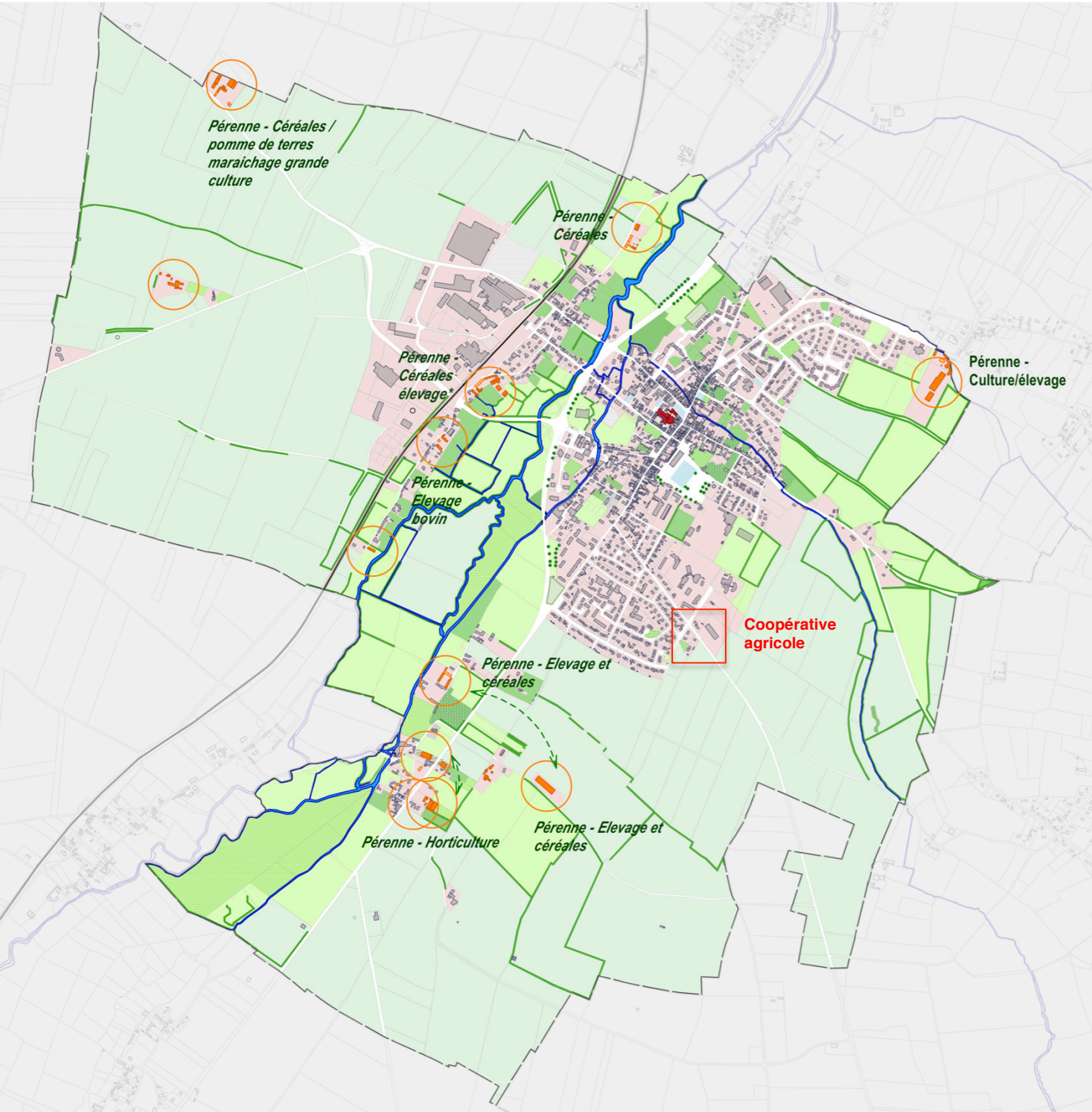
Deux élevages sont répertoriés dont un seul est une installation classée pour la protection de l'environnement (soumise au régime de la déclaration). L'un est situé à Carel et le second au nord-est du territoire.

L'activité agricole profite de la présence d'une coopérative au sud-est de la ville, ce qui engendre un trafic de véhicules agricoles au sein des quartiers pavillonnaires.

On notera de plus la présence de la société fromagère du "Moulin de Carel" qui appartient aujourd'hui au groupe Lactalis et qui produit du Camembert de Normandie (AOC).

ENJEUX :

- ➔ Équilibre entre l'utilisation économe de la terre agricole par l'urbanisation et le développement d'une urbanisation (à densité maîtrisée) ;
- ➔ Prise en compte des enjeux de voisinage, des conditions de déplacements des engins agricoles et des surfaces d'épandage.



3.3. Patrimoines naturels et paysagers

Biodiversité / Zones humides

La commune n'est comprise dans aucune ZNIEFF ou zone repérée pour son intérêt écologique. Pour autant, le fond de vallée dans lequel s'écoule la Dives, forme un vaste espace de prairies mouillantes, réceptacles des débordements de la rivière et de ses nombreux bras.

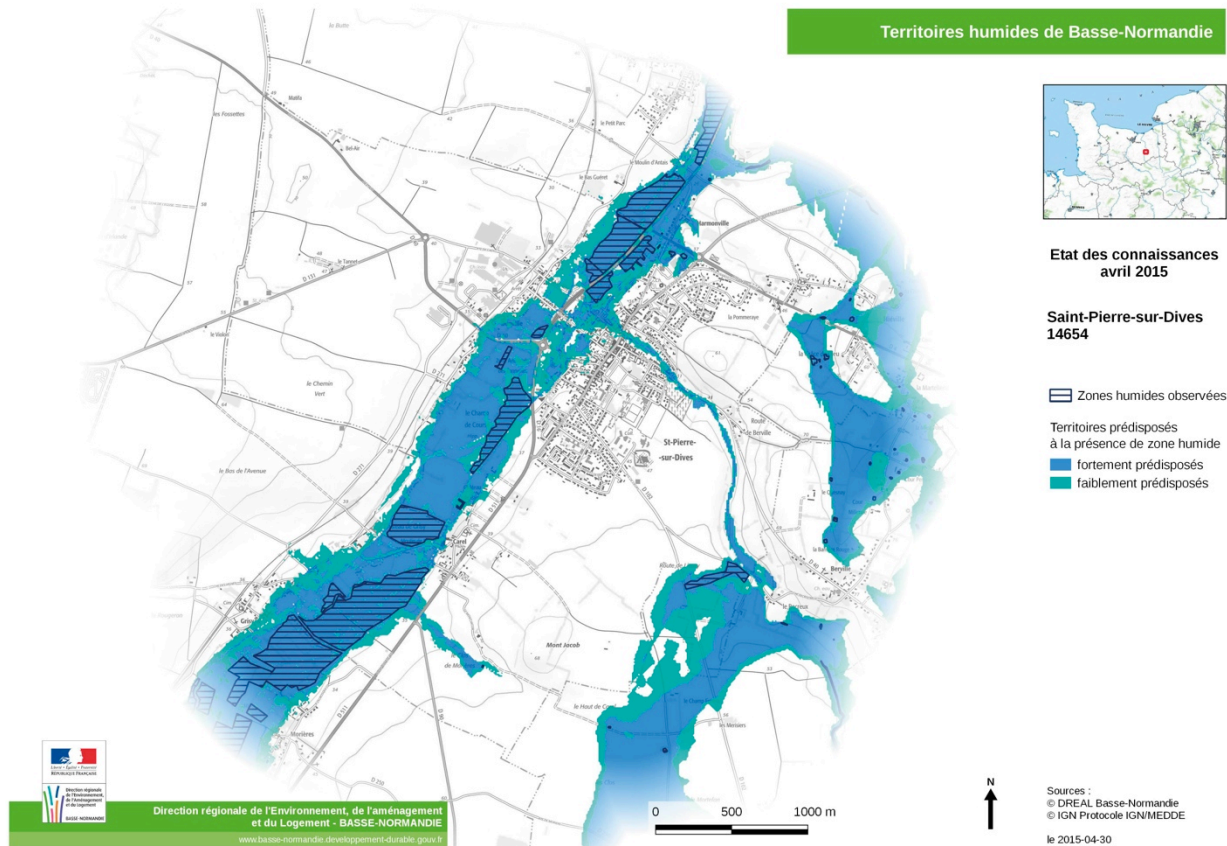
La carte établie par la DREAL identifie ainsi des zones humides au nord et au sud de la commune, dont on assurera la préservation, ainsi qu'une forte présomption de présence sur le reste de la vallée.

On notera que les études réalisées dans le cadre de l'urbanisation du terrain situé à l'arrière de l'ancienne caserne de pompiers, ont formellement établi l'absence de zone humide dans ce secteur, à l'est de la déviation, bien que des espèces d'intérêt aient été repérées. Elles donnent ainsi une idée de la petite faune et de la flore présentes dans ces espaces proches de la rivière.

Conclusions du Rapport établi par SOGETI en juin 2012 :

" En conclusion, l'analyse de la végétation et des habitats présents corroborent l'étude pédologique réalisée antérieurement. Il apparaît très clairement que la zone concernée par cette étude n'a pas de caractère humide. Le terrain est occupé en grande majorité par une prairie de type mésophile. D'un point de vue écologique, on peut souligner la présence d'espèces remarquables avec notamment l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale) qui est inscrite à la Directive Habitats Faune-Flore et protégée sur le territoire français. Le projet d'aménagement de ces terrains n'aura pas d'impact significatif sur ces espèces. "

On notera que la Dives et le Gronde sont classés en 1^{ère} catégorie par le Schéma départemental piscicole.



Patrimoine paysager :

Le territoire communal termine, à l'est, la grande unité paysagère qui jouxte le Pays d'Auge, la Plaine de Caen Falaise. Il en a le paysage ouvert sur des horizons d'autant plus lointains que le relief permet leur découverte.

A l'échelle locale, on distinguera :

Trois entités pour les paysages naturels :

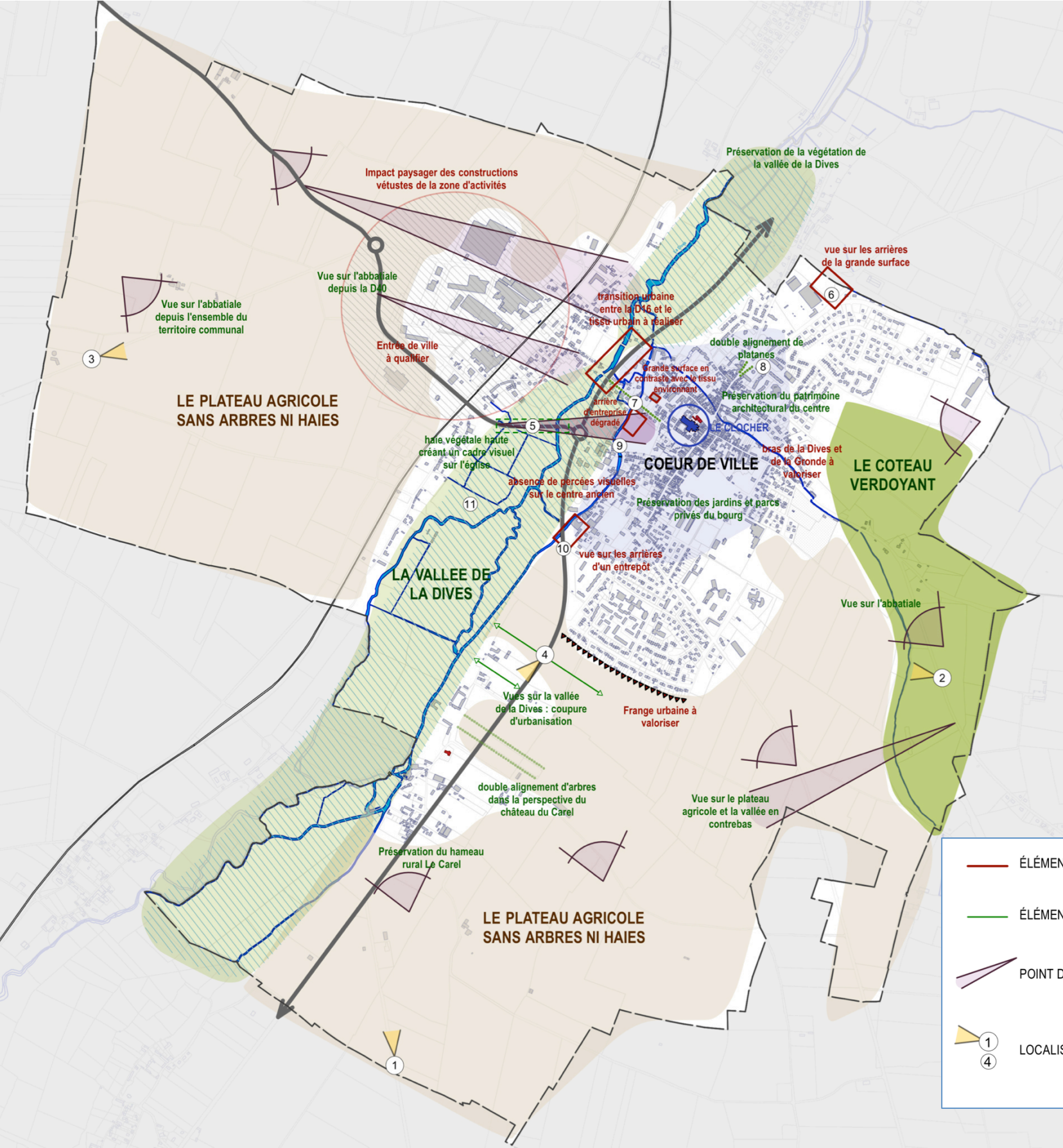
- **la plaine agricole** : elle s'étend de part et d'autre de la vallée de la Dives. Occupée par de très grandes parcelles labourées (de plus d'une dizaine d'hectares), elle ne compte pas de boisement et de rares haies. Elle est ponctuée de fermes ou, sur Carel, de grandes propriétés rurales que jouxte un peu d'habitat diffus.
- **La vallée de la Dives** : sa ripisylve anime ce paysage très ouvert et souligne le passage du fleuve. Elle est occupée par des pâtures et des plantations de peupliers. Elle sépare la ville du quartier de la Gare. Elle alimentait les anciennes tanneries par le bief du moulin, dont la revalorisation paysagère est à l'étude.
- **Les coteaux du nord-est** qui appartiennent aux premières collines du Pays d'Auge, sont occupés par des prairies ou des labours ceints de haies et donnent un fond de tableau verdoyant à la ville. Pour autant, le bocage de ce paysage agricole cloisonné, se compose de haies vieillissantes où ne subsistent que très peu d'arbres de haute tige. En pied de coteau s'écoule le Gronde qui se jette dans la Dives après avoir traversé le bourg. Son lit est canalisé durant cette traversée, il ne participe donc pas au paysage urbain.

Deux entités pour les paysages urbains voir analyse paysagère détaillée chapitre 4

- **La ville** : c'est un bourg de marché, densément construit autour de son abbaye, point focal de ce territoire entre plaine et bocage. Elle comprend un vaste espace "vide" en son centre (d'environ 4 ha, halle et parc compris) longtemps occupé par l'un des plus importants marchés agricoles du département, qu'un réaménagement récent a restructuré pour en revaloriser le paysage. Ses franges avec l'espace agricole environnant sont de natures diverses :
 - o la déviation réalisée à la fin des années 90 lui a donné une limite ouest franche. Si la RD4 délimite les quartiers pavillonnaires nord, le développement d'une urbanisation éparse sur sa frange nord, ne donne pas de lisière maîtrisée avec l'espace agricole.
 - o les quartiers sud sont faits de pavillons qui bordent la plaine sans lisière.
 - o la frange ouest avec l'espace agricole est "floue" du fait de la présence des espaces ouverts des terrains de sports.
- **La zone industrielle** : longtemps le poumon économique de la ville, elle forme aujourd'hui un vaste espace en mutation. Son paysage industriel se découvre depuis la RD40 quand on arrive de l'agglomération caennaise ; le point de vue permet de prendre la mesure de l'ampleur de la zone mais également de la vétusté, de certaines de ses constructions. Cependant, les plus récentes illustrent la requalification en cours.

Auxquelles on ajoutera une entité de transition :

- **L'urbanisation diffuse de Donville** : qui s'étire de part et d'autre de la petite route qui borde la rive gauche de la Dives. Entre plaine et vallée, entre ville et voie ferrée, cette entité compte un chapelet de constructions rurales, entre lesquelles sont venus s'adjoindre quelques pavillons.



Éléments paysagers remarquables :

- Le parc du château de Carel est inscrit sur la liste des parcs et jardins remarquables de Basse-Normandie.
- La ville compte un parc public donnant sur la place du marché, et quelques beaux parcs privés entourant des villas construites au XIXème/ début XXème siècle.

On remarquera de plus :

- les alignements qui devancent le château de Carel ou ceux qui bordent la place du Marché ;
- les parcs des grandes propriétés rurales ou urbaines ;
- le maillage bocager des coteaux au nord-est ;
- les quelques haies qui subsistent dans la plaine ;
- les grands alignements de peupliers en bordure de la vallée de la Dives.

ENJEUX :

- *Protection/restauration de la trame bleu formée par la Dives et son affluent le Gronde ;*
- *Protection des éléments remarquables du patrimoine écologique et paysager ;*
- *Déploiement d'une trame verte à l'échelle communale ;*
- *Préservation des vues les plus remarquables sur l'abbatiale ;*
- *Traitement paysager en bordure des voies d'entrées de ville ou en frange de l'urbanisation.*

EN PROJET :

- *Mise en valeur du paysage du Bief du Moulin.*

PLANCHE PHOTOS ENTITES PAYSAGERES



1. Vue sur le plateau agricole sud sans arbres ni haies depuis la RD 90



2. Vue sur la ville, sur le plateau agricole à gauche et les coteaux au premier plan depuis la route de Berville



3. Vue sur le plateau agricole nord. On distingue la zone d'activités et les collines en arrière plan, depuis la RD131



4. Vue sur le hameau du Carel et la vallée de la Dives depuis la RD 511

PLANCHE PHOTOS ENJEUX PAYSAGERS



5. Vue sur le clocher de l'église depuis la RD 40



6. Vue depuis le rond-point route de Livarot sur les arrières de la grande surface Casino



7. Vue sur le bief depuis le boulevard Collas



8. Alignement d'arbres rue de Lisieux



9. Vue sur l'abbatiale depuis les anciennes tanneries



10. Vue sur les arrières d'un entrepôt depuis la D16



11. La vallée de la Dives

3.4. RISQUES

Risques naturels :

La commune dispose d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

Risque sismique :

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2) par le décret du 22 octobre 2010, ce qui soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III (établissements scolaires ou recevant du public par exemple) et IV (établissements de santé par exemple) aux règles de constructions parasismiques.

Risque de glissement de terrain - Retrait / gonflement des argiles

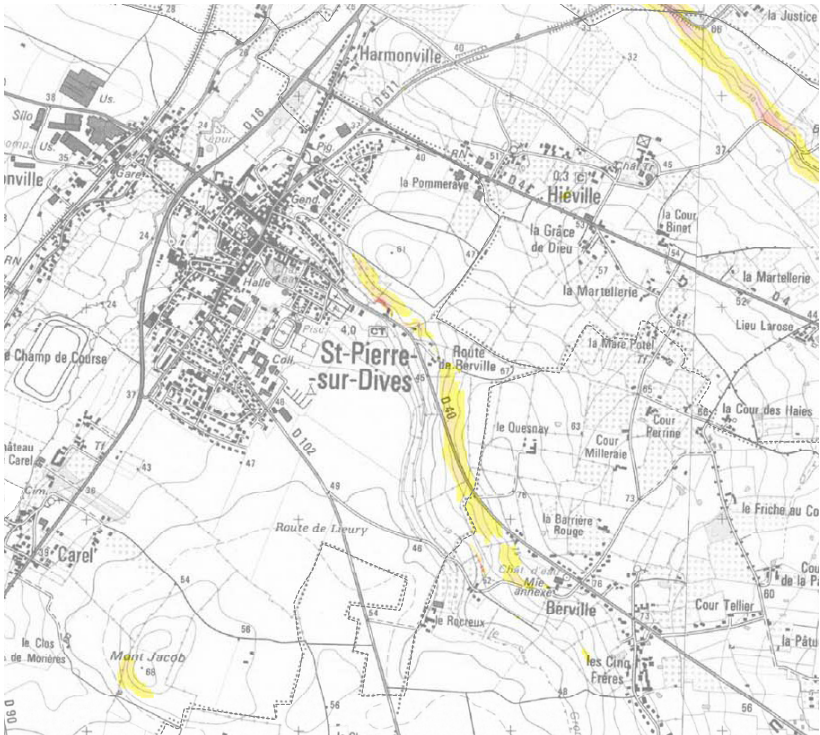
Du fait de la nature des sols et de la topographie, la DREAL fait mention d'un risque de glissement de terrain qualifié de "faible à modéré" sur les coteaux situés à l'est de la ville. La vigilance s'impose au niveau des terrains des quelques constructions situées Route de Berville.

Pour la même raison, le BRGM qualifie le risque de retrait/gonflement des argiles de :

- faible sur la vallée de la Dives ;
- moyen sur les collines situées à l'est de la vallée (voir zone orangée sur la carte reportée ci-après).

ENJEUX :

- ➔ reconnaissance des sols lors de constructions et aménagements dans les secteurs concernés ;
- ➔ prise en compte de la réglementation parasismique.



Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines

Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

- Prédisposition très forte
- Prédisposition modérée à forte
- Prédisposition faible à modérée
- Prédisposition nulle à faible

Risque d'inondation :

La vallée de la Dives et le fond du vallon du Gronde sont inondables. Les dernières grandes inondations datent de 1975 et 1995. Elles sont antérieures à la réalisation de la déviation de la RD16.

La zone inondable couvre le lit majeur de la Dives, mais s'étend aussi, du fait de l'existence d'un bief, à l'est de la digue formée par la déviation, dans la ville. Dans ce contexte, la commune étudie le maintien du bief pour son intérêt paysager et écologique, avec une fiabilisation de sa gestion afin, qu'en cas de risque les vannes soient activées pour éviter l'inondation des quartiers urbanisés. On notera que le syndicat mixte du Bassin de la Dives créé au 1^{er} janvier 2013 (par fusion de quatre anciens syndicats) a vocation à mettre en œuvre la continuité et la restauration écologique de la Dives, avec prise en compte du risque d'inondation.

L'atlas des zones inondables établi par la DREAL (dont la dernière carte date du 18 octobre 2012) précise les zones de risque sur un fond IGN à l'échelle du 1/25 000^{ème}. Il définit de plus des côtes altimétriques qui permettent d'établir le seuil d'inondabilité par secteur : de 28,50m au niveau de Carel, à 25,60m en limite communale nord.

Ainsi, la délimitation reportée sur les cartes est plus précise que celle qui avait été prise en compte lors de la révision du POS en 2001 : la zone de risque est réduite au niveau de Donville et de la ville. Elle s'apprécie en fonction de la côte de niveau des constructions.

Risque de remontée des nappes d'eaux souterraines :

À la suite des événements catastrophiques de l'hiver 2000-2001, la DREAL a établi une carte des risques de remontée des nappes phréatiques.

Celle-ci fait apparaître qu'en période de très hautes eaux, la nappe est présente à faible profondeur dans la partie centrale de la ville, ce qui impose une vigilance particulière quant à la gestion des réseaux et impose de limiter la création de sous-sol.

Ruissellements, résurgences et coulées de boues :

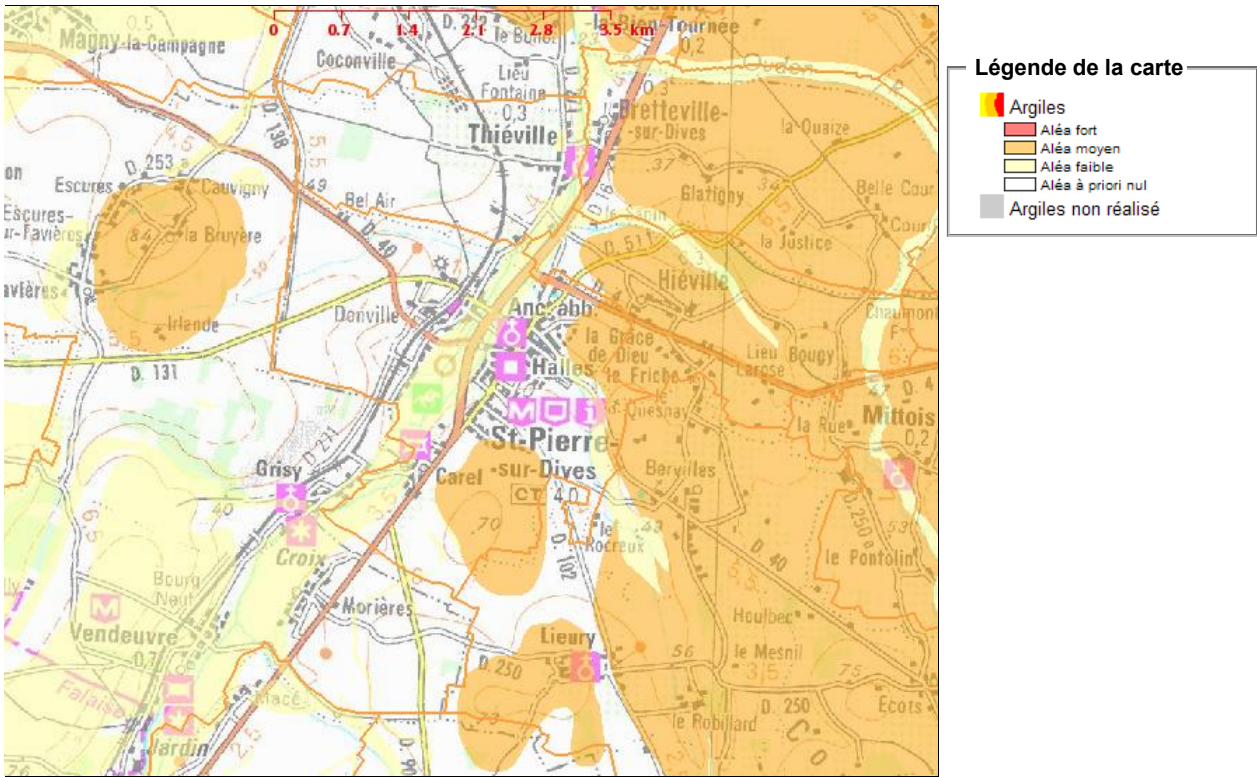
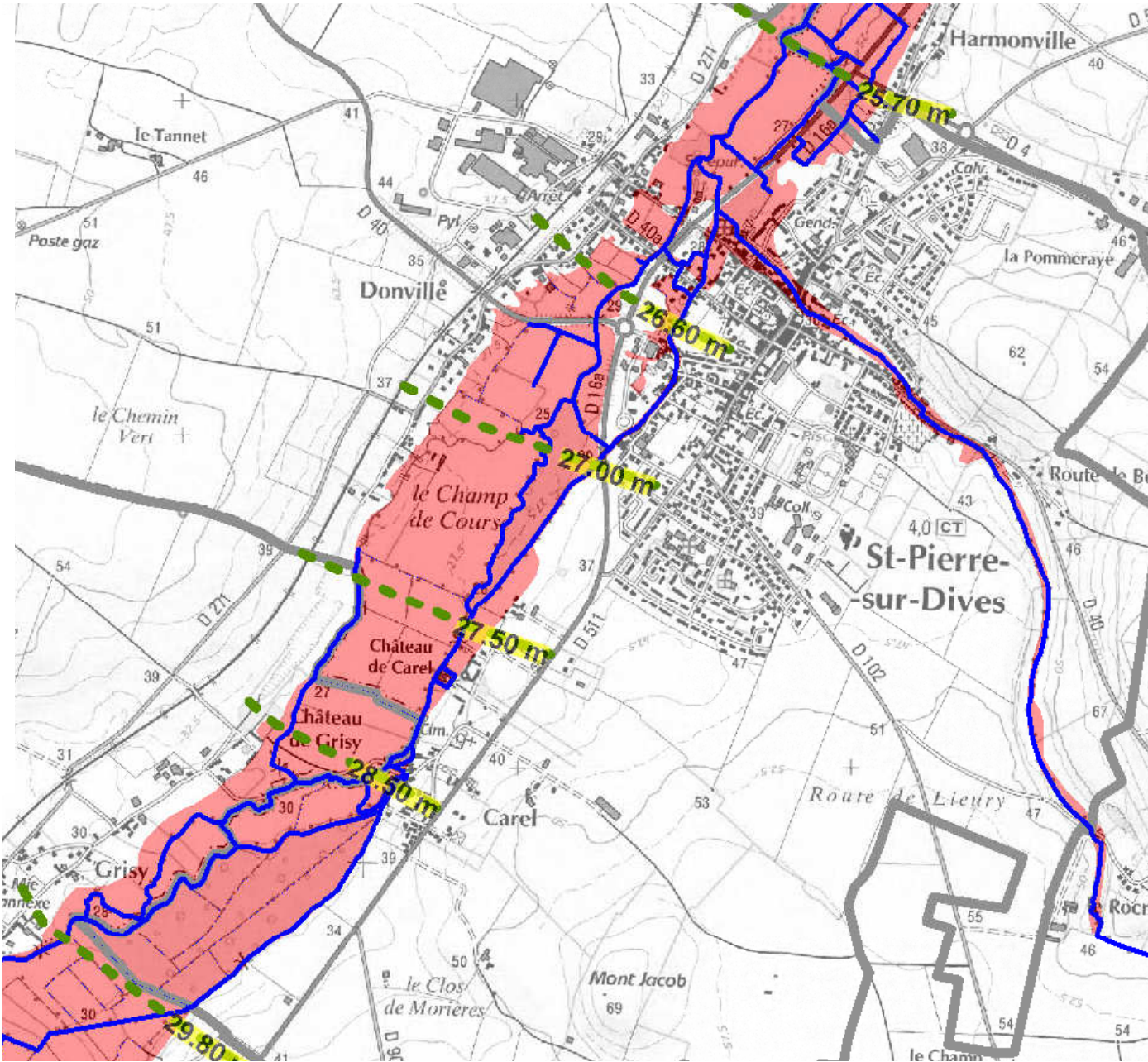
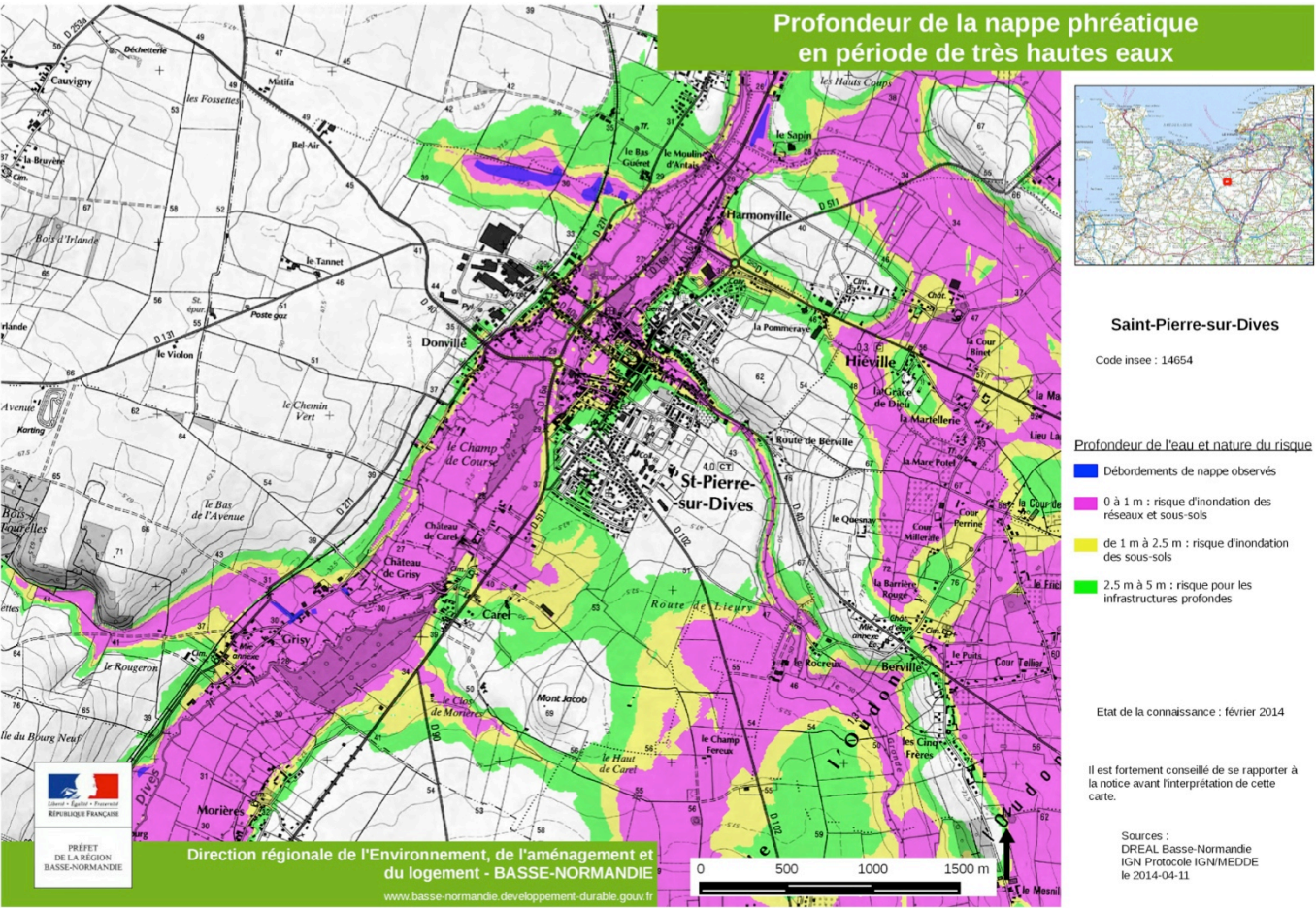
Les terrains situés sur le flanc ouest du Mont qui domine le territoire communal au nord-est peuvent recevoir d'importantes eaux pluviales par ruissellement.

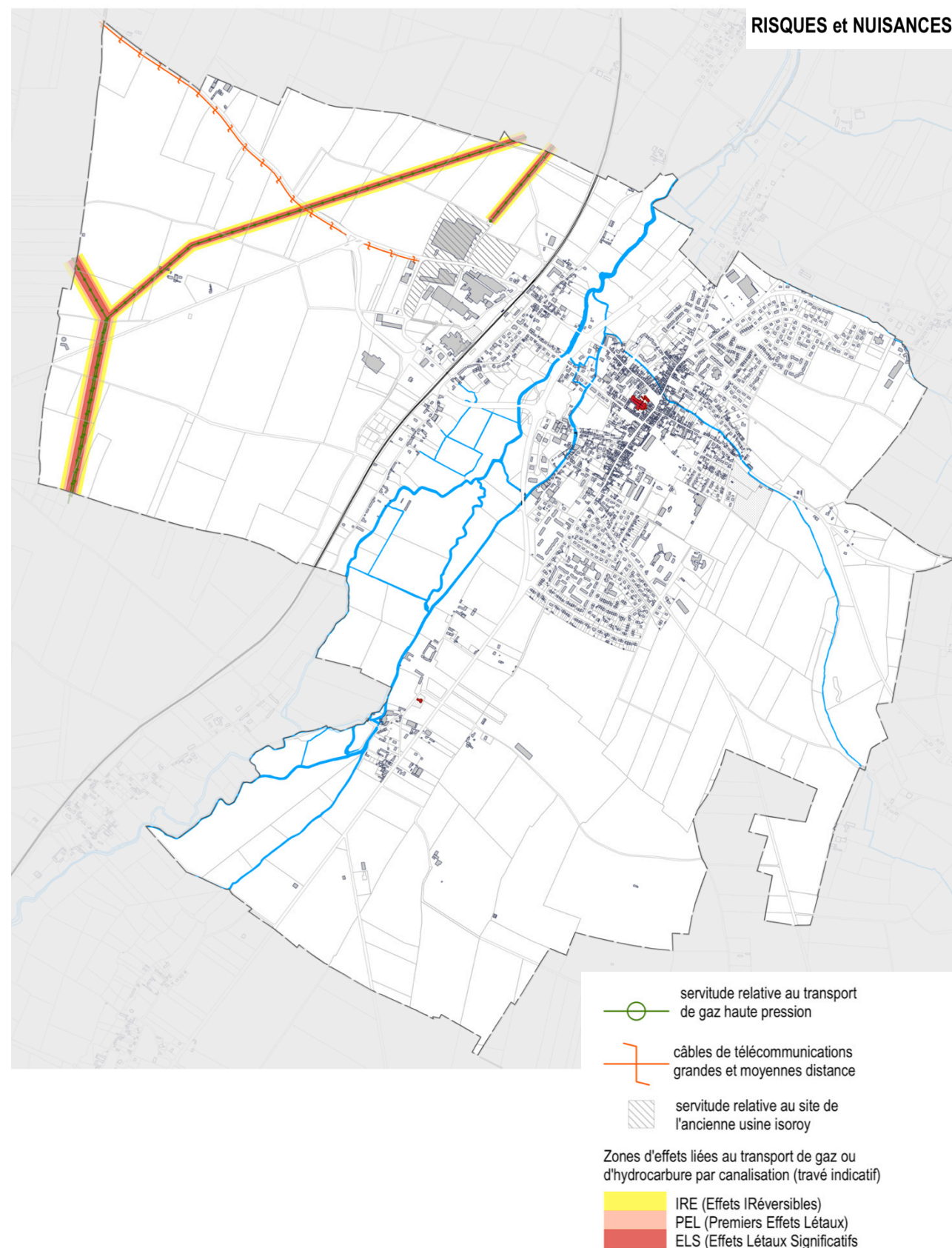
Les sols de cette partie du territoire sont de plus sujets aux résurgences en période de forte pluviométrie.

Enfin, du fait du mode de mise en valeur agricole de la plaine et de la situation des zones urbanisées, des coulées de boues sont possibles en cas d'importants orages, lorsque les terres sont découvertes. Ainsi des sinistres ont pu être observés chemin du Pot d'Etain, rue de Caen (où il a eu jusqu'à 60cm d'eau) et la rue de Falaise ; ils ont donné lieu à des travaux.

ENJEUX :

- ➔ mention des zones à risque ;
- ➔ limitation du développement de la capacité d'accueil dans les zones inondables où l'aléa est faible - interdiction dans les secteurs d'expansion de crue et dans les zones urbanisées où l'aléa serait fort ;
- ➔ aménagement des lisières d'urbanisation ;
- ➔ préservation/recréation du maillage bocager ;
- ➔ vigilance dans la gestion des réseaux de fossés (en particulier dans les zones argileuses) et maintien de surfaces d'infiltration.





Risques liés aux installations industrielles :

Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Porté à Connaissance transmis fait état de 12 établissements soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement en mai 2011 :

- SEVESO : aucun ;
 - Installations classées soumises à autorisation : 2
 - LACTALIS (ex:CIBEM) : fabrication d'emballages en bois – zone industrielle de Donville ;
 - EVA : Abattoirs zone industrielle de Donville ;
 - Installations classées soumises à déclaration contrôlée : 3
 - Station service CASINO ;
 - Garage Chrétien : route de Livarot ;
 - Saur France ;
 - Installations classées soumises à déclaration: 5
 - Station service CASINO ;
 - GARAGE LEMOINE - Route de Grisy ;
 - PRESSING CASINO ;
 - FROMAGERIE DE CAREL ;
 - SPIE ouest – dépôt de matériaux – Route de Grisy ;
- S'y ajoutent (sans mention du type d'installation) les PNEUS LELIEVRE.

Risques liés aux réseaux et infrastructures :

Transport de gaz haute pression :

La partie ouest du territoire est traversée par trois canalisations de transport de gaz en haute pression (DN 100 / DN150), qui se dirigent vers Démouville à l'ouest, Vimoutiers à l'est et Argentan au sud. Elles ne traversent aucune zone urbanisée.

ENJEU REGLEMENTAIRE :

→ Prise en compte des dispositions issues des études de danger : Information pout tout projet dans une bande de 225m par rapport à l'infrastructure.

Transport d'électricité en haute tension :

Néant

Pour mémoire :

Anciennes carrières :

Il existerait un site d'anciennes carrières, au nord du cimetière, ce qui expliquerait les dénivelés dans la parcelle qui bordent la route.

Ouvrage de télécommunication :

Un câble de télécommunication est disposé en pleine terre le long de la RD40.

3.5. NUISANCES et POLLUTIONS

Qualité des eaux :

Plusieurs points méritent une vigilance particulière :

État des eaux de la Dives et du Gronde

L'objectif de qualité qui est fixé à la Dives par l'arrêté préfectoral du 29 Mai 1984 est 1B. Suivant le bilan établi lors de l'élaboration du SDAGE :

- La Dives a un état écologique de niveau 3 (moyen), avec un objectif de bon état écologique global en 2027 ;
- Le Gronde a un état écologique de niveau 5 (mauvais), avec un objectif de bon état écologique global en 2021.

Pollution par les nitrates :

Dans le cadre des plans d'actions pour lutter contre la pollution des eaux par les nitrates agricoles, la commune est comprise dans une zone vulnérable à la pollution des eaux superficielles et souterraines.

Le programme d'actions porte notamment sur la couverture hivernale des sols, la gestion des résidus de récolte et la couverture végétale permanente le long des cours d'eau. Sa dernière version est consultable sur le site de la DREAL.

Nota : les captages dont les périmètres de protection font une emprise sur la commune ne sont pas inscrits sur la liste des captages prioritaires dits "grenelle" du 26 mai 2009.

Pollution par les eaux résiduaires urbaines (eaux usées /eaux pluviales) :

La commune est comprise dans une "zone sensible". Ce qui suppose une vigilance particulière quant au fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux pluviales et usées.

Pollutions industrielles :

Pollutions industrielles :

Un arrêté a été pris le 18 décembre 2007 sur le site de l'ancienne usine ISOROY pour prendre en compte les pollutions résiduelles des sols et la pollution diffuse des eaux souterraines. Des piézomètres ont été posés pour mesurer l'évolution des pollutions.

ENJEU :

- Limitation de l'utilisation des sols à prendre en compte.

Nuisances sonores :

Infrastructures routières / ferroviaires :

Aucune ne fait l'objet d'un classement au titre de la Loi de protection contre le Bruit (du fait de leur bas niveau de trafic).

Qualité de l'air :

→ Les annexes documentaires

Le suivi de la qualité de l'air en Basse Normandie est assuré par l'association AIR COM.

Une campagne de mesure a été réalisée sur la commune en 2005. Il s'agissait de la première campagne de mesures multi-polluants. Elle s'est déroulée en période hivernale, du 1er avril au 2 mai 2005, en ville, pour que les mesures soient représentatives de l'air respirée par l'essentiel de la population.

Les polluants suivants ont été mesurés en 2005 :

- le monoxyde d'azote (NO), représentatif de la pollution automobile de proximité (essence et diesel),
- le dioxyde d'azote (NO2), traceur de l'ensemble des combustions,
- l'ozone (O3), caractéristique de la pollution photochimique,
- le dioxyde de soufre (SO2) provenant des combustions fioul, charbon et diesel,
- les particules en suspension (PM10) fraction respirable des poussières provenant de toutes les activités humaines.

Les deux premiers, qui résultent de la pollution automobile, apparaissent en quantité très faibles.

Quant à la concentration moyenne des particules en suspension, elle est similaire à ce que l'on observe ailleurs dans la région. Ainsi la qualité de l'air est globalement bonne.

Leviers d'actions pour améliorer la qualité de l'air :

- La réduction des déplacements automobiles ;
- L'évolution des modes de chauffage ;
- L'évolution des pratiques agricoles (vers moins d'intrants).

4. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

4.1. Formes et paysages urbains

Évolution de l'urbanisation

L'urbanisation sur la commune se divise entre un pôle principal, à l'est de la Dives, deux pôles secondaires, le quartier de la Gare/ Donville à l'ouest de la Dives et le hameau de Carel au sud. S'y ajoutent les vestes zones industrielles et artisanales (de générations différentes) implantées à l'ouest de la voie ferrée.

La ville de Saint Pierre sur Dives :

La ville s'est implantée au pied du coteau bocager sur la rive droite de la Dives. Elle s'est développée autour de l'Abbaye et de son marché, au carrefour entre les routes menant à Caen par Saint Sylvain, à Falaise, à Livarot et à Lisieux.

Un second pôle d'urbanisation se développera sur Donville, lors de la création de la gare, entre la rive gauche de la Dives et la voie ferrée. La ville connaîtra alors une forte croissance urbaine, comme en témoigne son patrimoine architectural du XIX^{ème} siècle et début XX^{ème}, grâce à l'exportation des produits agricoles vers la région parisienne et au développement industriel qui l'accompagna.

A cette époque, Carel est une commune indépendante qui comprend un hameau peu dense sur la rive droite de la Dives.

CARTE D'ETAT MAJOR-
Début XIX^{ème} siècle



OCCUPATION DU TERRITOIRE (968 ha) :
dont en % de la superficie communale

• Zone agricole	70%
• Zones résidentielles	10 %
• Zones d'activités	3 %

La partie la plus centrale de la ville se compose d'immeubles mitoyens, dont beaucoup disposaient de pas-de-porte en rez-de-chaussée (notamment rues de Falaise, rue de Lisieux, Saint Benoit, et Général Leclerc) et un ou deux étages surmontés de combles aménagés.

On note de premières extensions pavillonnaires dans l'entre deux guerres, à l'est de la place du marché. L'essentiel du développement de l'habitat sera parallèle au développement de l'industrie du Bois après la dernière guerre. Il se réalisera au sud du bourg, de part et d'autre de la route de Falaise dès les années 60, puis au nord entre le bourg et la route de Livarot, par la construction de pavillons et d'immeubles ayant les caractéristiques architecturales propres à leur époque de construction.

La réalisation de la déviation de la RD16, facilitera la restructuration de l'ancien quartier des Tanneries, une zone d'activités (essentiellement de services) y sera aménagée dans les années 1990/2000. La dernière implantation est celle du supermarché LIDL, en bordure du cône de vue sur l'abbatiale.

Le quartier de la gare:

Ce quartier s'est développé au XIX^{ème} siècle à proximité de la gare sur l'autre rive de la Dives.

Les constructions s'échelonnent le long de la voie qui mène au centre-ville et qui enjambe la Dives. Elles complètent celles qui sont implantées perpendiculairement, depuis bien plus longtemps, sur la rive gauche de la Dives. Ce sont d'anciens corps de ferme en pierre de Caen.

Ces dernières décennies, le quartier fut peu attractif. Il a vieilli. Les commerces ont disparus. Les parcelles rendues urbanisables par le POS ne l'ont pas été.

Le hameau de Carel :

C'est un vieux village implanté au sud du château, en bordure d'un pont sur la Dives. Il est réputé pour son important patrimoine architectural mais aussi du fait de la fromagerie qui produit un Camembert AOC "le Moulin de Carel".

Il comprend aujourd'hui une vingtaine d'habitations et une exploitation d'horticulture pérenne (elle s'étend sur deux sites, l'un au nord de la RD511 et le second au sud).

Les zones d'activités de l'entrée Ouest :

La zone industrielle a connu une première rénovation avec la restructuration du site des abattoirs et l'aménagement d'un nouveau carrefour dans le prolongement de la déviation de la rue de Caen. Une seconde phase devrait suivre avec la restructuration du site de la CIBEM. Elle doit permettre une reconquête "paysagère" de ses espaces et de ses lisières.

Au sud, une zone artisanale a été aménagée. La création d'un second lotissement, avec des lots plus petits est en cours.

Paysages urbains : Voir ci-après les planches par quartiers

PRINCIPAUX POINTS NOIRS :

- La place de l'abbatiale dans le paysage ;
- Les paysages d'entrées de ville ;
 - depuis la RD40 (en arrivant de Caen) c'est le paysage d'une zone d'activités composé de bâtiments vieillissants qui est perçu en premier ;
 - depuis la RD511 : l'ancienne Tannerie (bâtiment « Lechevalier») est peu qualitative ;
- Des paysages urbains (résidentiels ou économiques) disparates qui au fil du temps, se banalisent :
 - couleurs / continuités vertes ;
 - lisières d'urbanisation.



LA ZONE D'ACTIVITES DE DONVILLE

La zone d'activités de Donville se situe au nord-ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 40, axe d'entrée dans la commune depuis Caen. La partie de la zone d'activités située au sud de la RD 40 a été aménagée récemment (cf. photo 3). Pour autant, l'aménagement du bord de voies est peu qualitatif.

La vue ouverte sur la zone depuis l'ouest montre une image peu valorisante du secteur. L'absence de transition paysagère montre les hangars vétustes (cf. photo 1).

La zone d'activités est constituée de grandes emprises foncières et de bâtiments de grandes dimensions. Dans sa partie ancienne au nord, certains bâtiments présentent des hauteurs importantes et des formes caractéristiques d'un tissu industriel telles que des toits en shed. Les abords de la zone sont parfois dégradés et plusieurs bâtiments sont vétustes (cf. photos 2 et 5).

Des maisons individuelles sont dispersées dans ce tissu d'activités, principalement à proximité des passages sous la voie ferrée (cf. photo 4).



1. Vue sur la zone d'activités de Donville depuis la RD 40



2. Route de Caen



3. Vue sur la RD 40 et les bâtiments de la zone d'activités récente



4. Chemin de sur les Portes - maisons individuelles face à un bâtiment d'activités



5. Chemin de sur les Portes - Bâtiment d'activités désaffecté



LE QUARTIER DE LA GARE

Le quartier de la gare se situe entre la voie ferrée à l'ouest et la vallée de la Dives à l'est. Les routes de Grisy et de Thiéville, parallèles à la Dives, accueillent une urbanisation d'origine agricole. Plusieurs corps de fermes en «U» sont implantées en bordure de la route et s'ouvrent sur la vallée en contrebas (cf. photos 1 et 2).

Sur la route de Caen et principalement sur le Boulevard Collas, des villas bourgeoises marquent l'alignement et ouvrent des percées visuelles sur la vallée de la Dives. Elles rythment l'axe qui relie le centre bourg de Saint-Pierre-sur-Dives à la gare (cf. photos 3 et 4) et fut, en son temps, signe de modernité.

Ce tissu est entrecoupé par des parcelles occupées par des hangars ou des maisons individuelles qui perturbent la forme bâtie et l'organisation urbaine traditionnelle (cf. photos 5 et 6).



1. Route de Thiéville, ancien corps de ferme réhabilité



2. Route de Grisy, ancien corps de ferme en «U» entouré de murs en pierre



3. Boulevard Collas, villas bourgeoises de niveau R+1+combles



4. Route de Caen, Maison de maître



5. Route de Grisy, maison individuelle des années 70



6. Contraste entre tissu traditionnel et hangar d'activités



LE HAMEAU DU CAREL

Le hameau du Carel est traversé par la route départementale 511. Il est principalement constitué d'un tissu d'habitat ancien organisé en poches de taille variable. Il présente un tissu urbain dense et est distribué par des venelles ou chemins qui descendent jusqu'à la Dives (cf. photo 4). Il est constitué de maisons en pierre imbriquées les unes avec les autres, présentant généralement une toiture deux pentes en tuiles. Un vieux pressoir, situé à l'arrière d'une maison de maître, a été réhabilité (cf. photos 5 et 6). Quelques pavillons et des hangars (industriels, agricoles...) sont implantés au coeur de ce tissu ancien, en rompant l'harmonie existante.

Au nord du hameau, le château du Carel borde la Dives. Il est composé d'un bâtiment principal, situé dans l'axe central et de deux bâtiments fermant la cour du château (cf. photo 1). Deux alignements d'arbres, implantés perpendiculairement à la départementale, mettent en scène le château (cf. photo 2). La chapelle du Carel, située au sud du château, est isolée du hameau (cf. photo 3).

Autour du château, quelques poches d'habitat diffus s'intègrent dans le paysage et laissent entrevoir la vallée de la Dives depuis la départementale. Une coupure verte sépare ce tissu épars du tissu urbain de la commune.



1. Le château du Carel



2. La chapelle du Carel



3. Vue depuis l'entrée du château sur l'alignement d'arbres axé sur le château du Carel



4. La vallée de la Dives, à l'arrière du hameau



5. Tissu ancien d'habitations en bord de RD 511



6. Maison de maître située le long de la RD 511



LES QUARTIERS D'HABITATIONS SUD

Les quartiers de logements, situés au sud de la ville, sont encadrés par la RD 16 à l'ouest, par un pôle d'équipements publics au nord-est et des parcelles labourées au sud. La frange urbaine entre le tissu d'habitat et l'espace cultivé est nette. Quelques arbres et haies atténuent l'impact visuel des constructions depuis la RD 511.

Le secteur est desservi par la rue de Falaise, épine dorsale de la ville ainsi que la route de Lieury. Une trame viaire secondaire permet de desservir l'ensemble des logements notamment par des voies en impasse.

Le quartier d'habitat est composé de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons groupées, logements collectifs. Ces différents logements ont été réalisés entre 1970 et 1990. Tous sont implantés en retrait de l'alignement, les clôtures de haies basses délimitant l'espace public.

Rue pasteur et rue de Verdun, un ensemble de maisons mitoyennes ou individuelles type « maisons ouvrières des années 30 » présente un ensemble cohérent et représentatif d'une époque. De même, à proximité du cimetière, rue de l'Épinay et rue Saint Wambert, des maisons en pierre forment un ensemble architectural avec des variations de forme (maison RDC, maison R+1...) et à l'implantation.



1. RD 511 - frange urbaine - vue sur les arrières des maisons individuelles



2. Boulevard Churchill - maisons en bande



3. Boulevard Churchill - une voirie de desserte du quartier d'habitations



4. Rue d'Ivybridge - logements collectifs



5. Rue du Général Delaunay - maisons individuelles d'un niveau RDC



6. Rue de l'Épinay - maisons implantées en fond de parcelle libérant le jardin en premier plan



7. Rue de Verdun - ensemble de maisons remarquable



LES QUARTIERS D'HABITATIONS NORD

Les quartiers d'habitations au nord du centre ancien s'organisent autour de deux axes principaux : la rue de Lisieux et la rue d'Hamonville (cf. photo 1).

A l'ouest de la rue d'Hamonville, un quartier de logements sociaux datant des années 70/90 se raccorde au tissu ancien par le biais de la rue de Gronde et de la rue de la Fontaine. Il se compose de logements collectifs R+2+combles implantés en « L » ainsi que de maisons individuelles en bande (cf. photo 2). La partie sud est comprise dans une opération de démolition / reconstruction.

A l'est de la rue de Lisieux, un quartier de logements individuels réalisé également entre 1970 et 1990 est composé de pavillons et de maisons en bande (cf. photo 4). Les maisons sont desservies uniquement par l'intérieur du quartier via des impasses et tournent le dos aux axes primaires de circulation. Des liaisons piétonnes relient le quartier à la rue de Lisieux (cf. photo 6). La rue Albert Lepée réalise la transition urbaine entre ce tissu pavillonnaire et le tissu ancien du centre-ville. On y trouve des bâtiments à l'alignement et des parcelles irrégulières et longilignes ainsi que des maisons individuelles plus récentes implantées au milieu de la parcelle (cf. photo 8).

Le secteur s'est développé ces dernières années avec le prolongement du tissu pavillonnaire dans la partie Est du quartier sous la forme d'opérations de lotissements (cf. photo 3 et 5).

La lisière avec la route de Livarot (et la commune voisine) est traitée par des haies et des massifs végétaux qui diminuent l'impact visuel des constructions depuis la voie. Un alignement d'arbres accompagne la voie de desserte parallèle à la départementale (cf. photo 7).



1. Rue de Lisieux



2. Rue de la Gronde - logements collectifs



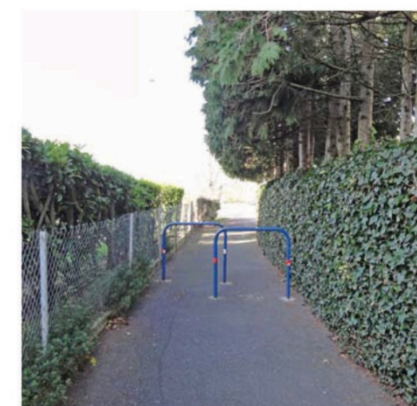
3. Extension du quartier d'habitation réalisée récemment



4. Logements en bande datant des années 70



5. Lotissement d'habitations en limite communale nord



6. Cheminement piéton reliant la rue de Lisieux à la rue du président Coty



7. Route de Livarot



8. Rue Albert Lepée



LE CENTRE-VILLE - LA RUE DE FALAISE, LA RUE DE LISIEUX, LA RUE DU GENERAL LECLERC, LE BOULEVARD COLLAS, LA RUE DU BOSQ

Le centre-ville s'organise autour de la rue de Falaise et la rue de Lisieux, axes structurants du centre-ville bordés par un front bâti continu. Ce dernier est constitué de bâtiments de 1 ou 2 étages dont les RDC sont occupés par des commerces (cf. photos 1 et 2). La variété de formes, de couleurs et de matériaux employés apporte dynamisme et rythme à cette rue principale.

L'abbatiale et les bâtiments conventuels attenants sont imbriqués dans le tissu urbain et ferment l'îlot central. (cf. photo 6).

Des anciens corps de ferme, implantés à l'alignement, sont encore identifiables dans le tissu du centre-ville. Ils ont généralement été divisés en plusieurs logements (cf. photo 5).

En s'écartant de la rue de Falaise, le front bâti est entrecoupé par des maisons bourgeoises implantées au milieu de la parcelle. La rue du Général Leclerc et le boulevard Collas comptent des villas du XIXe et XXe dans la continuité de celles qui créent un lien entre le quartier de la gare et le centre ville (cf. photo 3). La rue du Bosq présente également des villas remarquables (cf. photo 4).

Autour de la rue de Lisieux et de la rue d'Hamonville, plusieurs propriétés anciennes occupent des parcelles importantes.

De manière générale, le centre-ville présente de nombreux bâtiments d'une grande qualité architecturale et représentatifs de l'histoire de Saint-Pierre-sur-Dives et plus largement du Pays d'Auge.



1. Rue de Falaise - bâtiments alignés sur la rue avec commerces en RDC



2. Rue du Général Leclerc - bâtiments d'habitations



3. Boulevard Collas - villa bourgeoise (patrimoine remarquable)



4. Rue du Bosq - villa bourgeoise (patrimoine remarquable)



5. Rue de Gronde - ancien corps de ferme réhabilité



6. Abbatale



LE CENTRE-VILLE ANCIEN - LA PLACE DU MARCHÉ

La place du marché constitue un espace de respiration au coeur du tissu dense du centre-ville où cohabitent différentes formes et styles architecturaux (cf. photo 1).

Elle est encadrée par de grandes bâtisses qui ponctuent la périphérie de la place (cf. photo 1 et 4). De style architectural et d'époque différents, ces bâtiments sont à l'échelle de l'espace de la place. La halle de marché complète cet ensemble architectural (cf. photo 3).

Le château d'eau, situé au sud-est de la place, est un édifice dont le gabarit est imposant. Il constitue un signal dans le paysage urbain (cf. photo 2). Sa réaffectation pourrait être envisagée.

En limite nord, un parc public prolonge la place du marché. On y trouve des jeux pour enfants ainsi qu'un bâtiment datant des années 70 occupé par la Poste. Un cheminement pédestre permet de rejoindre la rue du Bosq.



1. La place du marché



2. Le château d'eau



3. Halle de marché



4. Salle des fêtes - bâtiment à pan de bois



5. Jardin public



6. Le marché aux veaux



LE QUARTIER DES ANCIENNES TANNERIES

Cet ancien centre d'activité de la commune est localisé en bord de Dives, légèrement à l'écart du centre-ville. Le bras du bief constitue la limite entre le tissu urbain ancien des anciennes tanneries et la zone d'activités récente en bord de RD16.

Sur la rive droite de la Dives, côté centre-ville, le quartier a conservé un caractère historique et patrimonial. C'est un tissu imbriqué ancien, composé de maisons en pierre à l'alignement, de bâtiments à colombage et de quelques belles propriétés anciennes. La présence de l'eau est importante dans ce secteur du fait de l'histoire de ce quartier et de la conservation d'édifices ou de vestiges liés à l'eau : lavoir, vestiges d'un moulin...

Sur la rive gauche de la Dives, le paysage de zone d'activités rompt avec le caractère du quartier précédent. Cela est particulièrement notable le long de la RD 16, où des activités récentes tels qu'un concessionnaire automobile ou une entreprise de contrôle technique automobile sont installées.

L'accès entre les deux rives de la Dives est aujourd'hui fermé. Chaque quartier fonctionne indépendamment. L'un tourne le dos à l'autre.

Depuis la RD16, on ne perçoit pas la qualité des quartiers de la ville. Les atouts communaux ne sont pas mis en valeur.



1. Les anciennes tanneries



2. Vue sur les bâtiments d'activités présents autour de la Dives



3. Porche clos par des pierres



4. Rue des tanneries



5. Vue sur la zone d'activités depuis la RD16

Typologie des constructions

Le bâti ancien :

- les constructions vernaculaires de la plaine de Caen : corps de ferme sur Donville, village rural de Carel ou constructions villageoises du bourg. Ce sont des maisons en pierre de Caen (apparente ou enduite), aux pignons débordants, aux huisseries traditionnellement blanches, aux toitures à deux pans symétriques à 45° recouverts de tuiles plates ou parfois d'ardoises.

- le patrimoine architectural du bourg : il est important ; les rues autour de l'abbatiale ou dans le quartier des tanneries comprennent de nombreuses constructions anciennes de belle facture dont certaines sont classées Monuments Historiques : Manoir Thomas DUNOT, Manoir dit Cour de l'Élu, etc.
> Voir chapitre Patrimoine culturel

- les immeubles et villas bourgeoises du XIX^{ème} siècle : Saint Pierre sur Dives garde de son passé de riche bourg rural, un important patrimoine d'immeubles et de villas construits au XIX^{ème} siècle. Celui-ci est repéré au titre de la Loi Paysage depuis la dernière révision du POS.
Le style des constructions varie : immeubles de proportion classique avec toiture à la Mansart, villa avec faux colombages et queue de geai, etc. Les matériaux employés sont multiples, entre Plaine, Caen et Pays d'Auge.

Les constructions pavillonnaires :

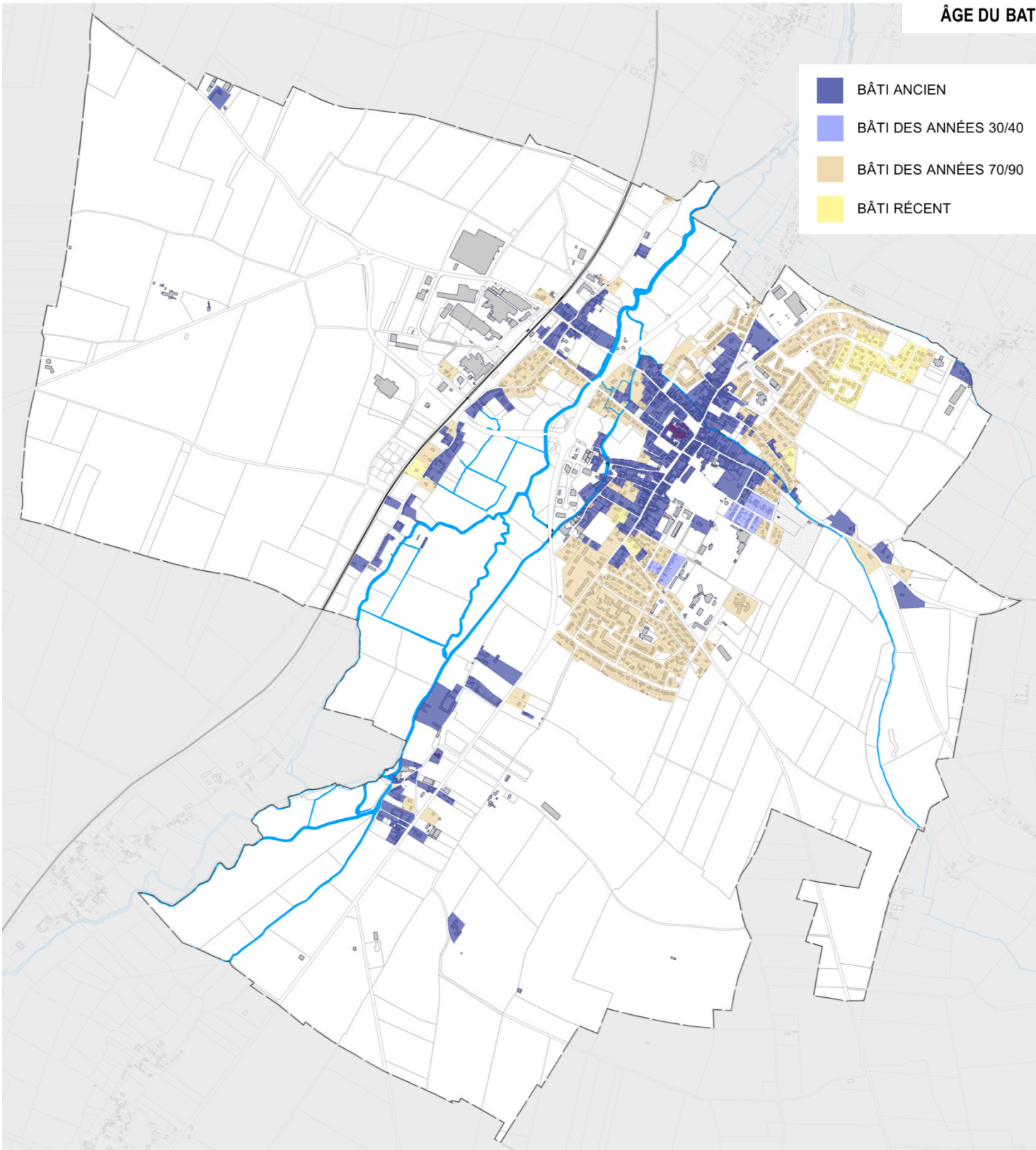
Elles ont les caractéristiques des modes de leur époque de constructions : toitures à un seul pan, à 4 pans de faibles pentes, toitures plates ou encore, pour les plus récentes toitures à deux pans symétriques. Elles présentent pour la majorité d'entre-elles deux niveaux, le second étant ou non, sous combles.

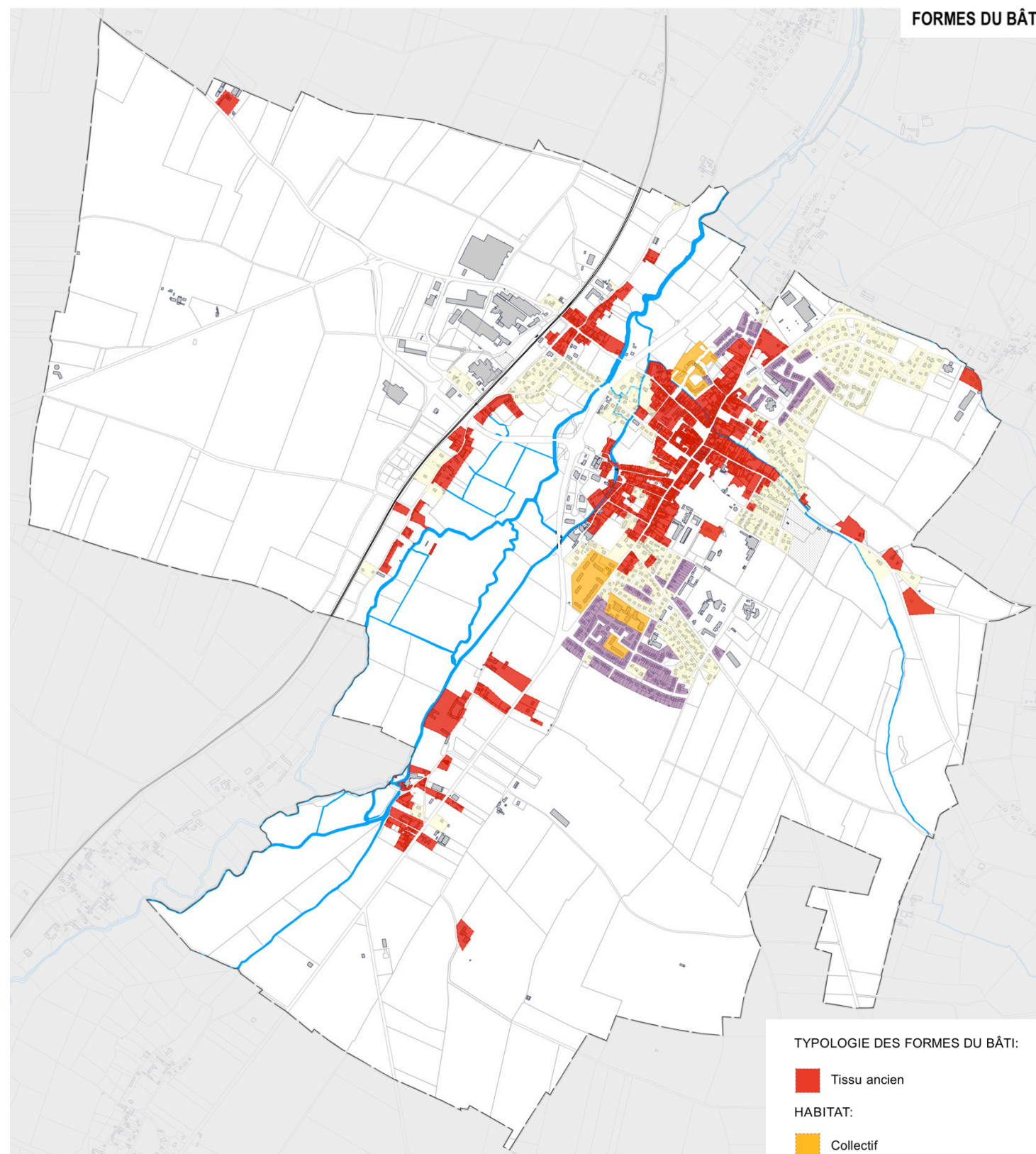
On notera le grand nombre de constructions jumelées.

La plupart des lotissements sont faits de parcelles ayant une superficie comprise entre 500m2 et 700m2 pour les maisons individuelles, entre 250m2 et 400m2 pour les maisons jumelées. Les derniers lotissements aménagés au Nord-Est de la commune, disposent de parcelles de plus grande taille : entre 800m2 et 1200m2.

Les immeubles collectifs

Ils ont été construits par les offices HLM dans les années soixante et soixante-dix, à l'époque du plein emploi dans les industries de la commune. Ils ont été rénovés dans les années quatre-vingt (ou après la tempête de 1999).
Ils sont caractéristiques de leur époque et un peu "exotique" dans ce bourg rural chargé d'histoire, où la modernité apportée par l'industrie à tournée court.
Un ensemble appartenant à Partelios rue du Gronde au nord-ouest de la ville, fait dès à présent l'objet d'un projet démolition / reconstruction. Les immeubles collectifs seront remplacés par de l'habitat intermédiaire.





BÂTI ANCIEN



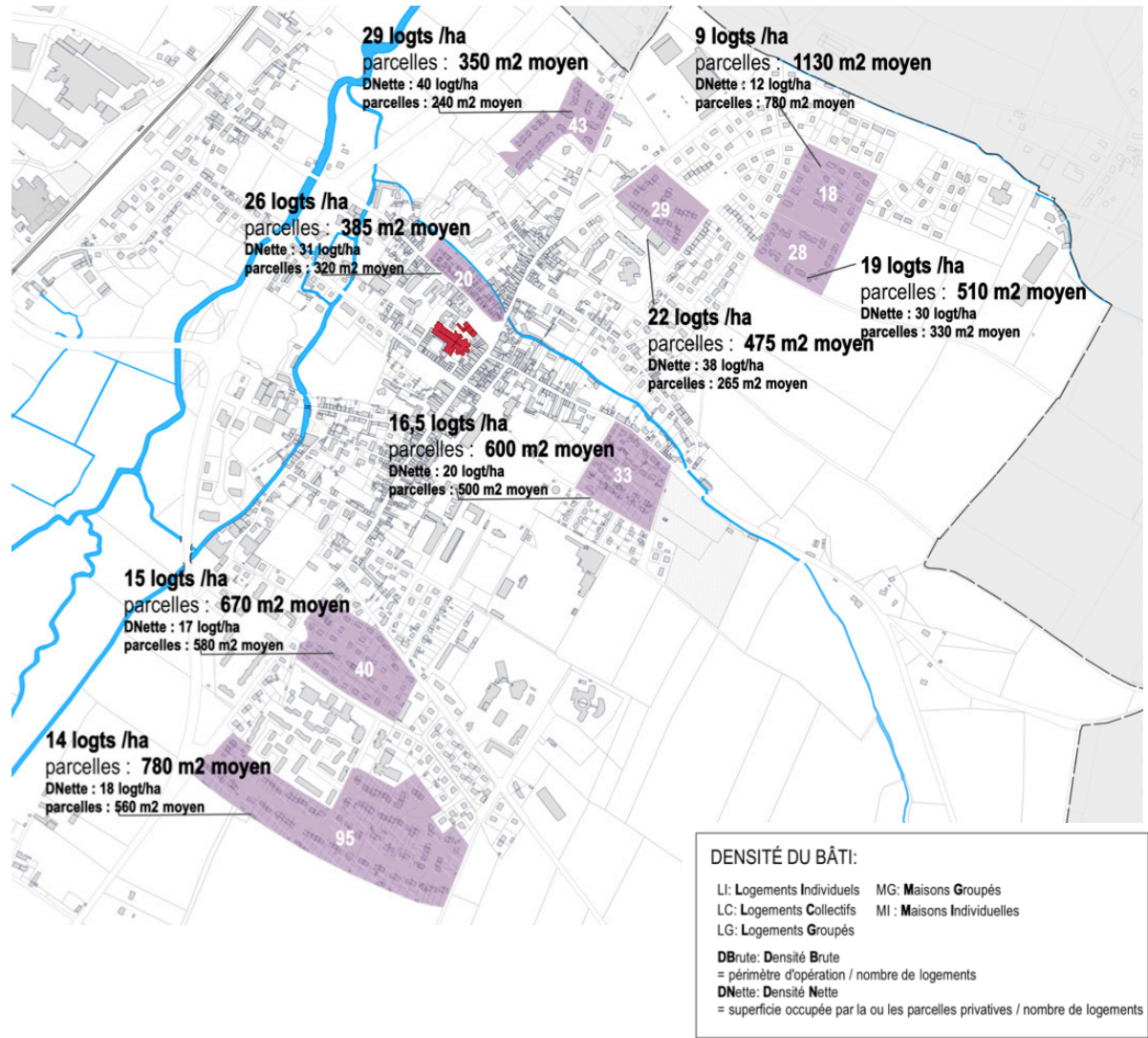
BÂTI DES ANNEES 70/90



PAVILLONS RECENTS



Densité d'urbanisation des quartiers d'habitat



Densité d'urbanisation

Densité d'urbanisation et occupation des quartiers d'habitat (logements / équipements / services)

La ville historique présente une très forte densité d'urbanisation. Elle n'est pas sans enjeu pour les modes actuels d'habitat. En effet, des logements trop petits, mais plus souvent, sans espaces extérieurs de qualité ou sans stationnement ne sont plus attractifs et peuvent alimenter le parc vacant (dans un contexte où la population jeune est faible).

Dans les quartiers de la ville du XIX^{ème} où une première structure pavillonnaire se dessine, elle est beaucoup plus réduite.

La densité des quartiers de maisons individuelles variera ensuite au fil du temps. Les lotissements récents (au nord-est) sont les moins denses : leur densité brute est inférieure à 10 logements par hectare.

ENJEUX :

- rénovation / restructuration des îlots denses ;
- restructuration de quartiers d'habitat collectif, devenus inadaptés au contexte et à la demande locale ;
- évolution des immeubles de centre-ville, avec le recul de l'activité commerciale, le poids économique de leur entretien et l'adaptation des logements qu'ils contiennent aux normes et aux modes de vie actuels.

Densité d'urbanisation et occupation des quartiers d'activités économiques

La fin d'une part importante de l'activité industrielle sur DONVILLE a laissé des quartiers devenus trop amples pour l'activité qu'ils accueillent. Leur restructuration se poursuit pour redonner un avenir à ces espaces urbanisés. L'aire de stationnement qui jouxte le cimetière au nord va être réaménagée ; une partie des bâtiments et installations de l'entreprise CIBEM vont être démolies

D'importantes réserves d'urbanisation avaient été préservées autour du site d'ISOROY et classées en zone d'urbanisation future au POS. Une partie de ces parcelles (10ha non viabilisés) a été rachetée par la Communauté de communes, lors de la fin de l'activité de l'entreprise.

Le nouveau parc d'activités aménagé au sud, l'a été à faible densité, vu le contexte des années 2000.

L'urbanisation du quartier des Tanneries se termine.

ENJEU :

- Adaptation de la réglementation d'urbanisme pour favoriser l'agrandissement / mutation des entreprises dans les tissus urbanisés.

Densité d'urbanisation des quartiers d'équipements collectifs

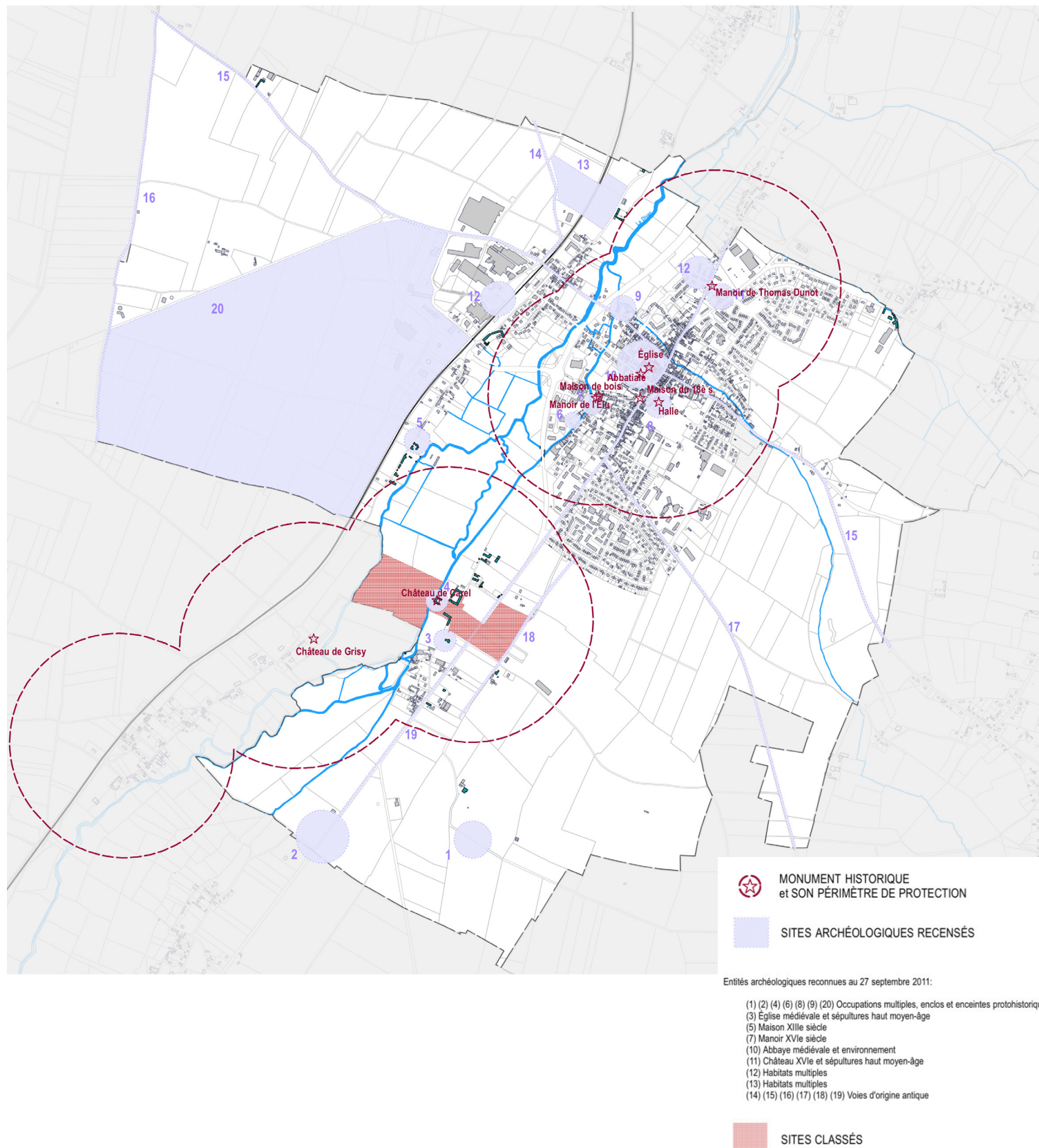
Une vaste zone d'équipements collectifs a été aménagée dans les années 70 dans le prolongement de la place du marché, au nord de la Route de Lieury.

Elle l'a été à faible densité, ce qui permet aujourd'hui son évolution et son adaptation aux besoins : nouvelles constructions sur le site du J. Prévert, restructuration du groupe scolaire primaire, construction d'un nouveau gymnase, construction d'une maison de retraite sur l'ancien camping municipal, etc.

ENJEU :

- La desserte de ce vaste ensemble de près de 15 ha pour préserver ses capacités de densification et de mutation.

PATRIMOINE CULTUREL



4.2. Patrimoine culturel et paysager

Vestiges archéologiques :

La plaine de Caen-Falaise est un territoire particulièrement riche en vestiges archéologiques.

La DRAC recense 20 sites sur la commune :

- 1 : enclos ;
- 2 : occupation âge du fer ;
- 3 : église médiévale et sépultures haut moyen âge ;
- 4 : château moderne et bâtiments médiévaux ;
- 5 : maison du XIII^{ème} siècle ;
- 6 : sépultures ;
- 7 : manoir XVI^{ème} siècle ;
- 8 : halles d'origine médiévale ;
- 9 : hôtel-Dieu d'origine médiévale ;
- 10 : abbaye médiévale et environnement ;
- 11 : château du XVI^{ème} siècle et sépulture haut moyen âge ;
- 12 : habitats multiples ;
- 13 : occupation protohistorique ;
- 14 à 19 : voies d'origine antique ;
- 20 : occupations multiples, enclos et enceintes protohistoriques.

Un zonage archéologique est prévu au Sud-Ouest de la ZA de Donville.

Monuments historiques :

La commune compte huit Monuments Historiques :

- L'abbatiale classée depuis 1862 ;
- Les halles classées en totalité depuis 6 mars 1889 ;
- L'ancienne abbaye : la salle capitulaire est classée depuis le 6 janvier 1904 ; la galerie du cloître est classée depuis le 22 février 1978 ; les bâtiments conventuels sont classés depuis le 3 janvier 2006 ou le 04 septembre 2006 pour les 6 et 6 bis Rue de l'église ; le sol du cloître est classé depuis le 04/09/06 ;
- Le Château Caryl (façades, toitures, douves, jardin en avant de la cour d'entrée, potager, colombier et allée d'arbres reliant le château à la route) est classé depuis le 20 juin 1950 ; ont de plus été inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 5 décembre 2000 : les façades et toitures des bâtiments communs situés au nord et au sud de l'avenue, les façades et toitures des bâtiments de la ferme, les latrines situées à l'angle sud-ouest du château, les piliers d'angle de la Cour d'honneur, l'escalier intérieur du château et les trois cheminées à l'étage ;
- Le Manoir dit « Cour d'Elu » est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 19 janvier 1927 ;
- Le Manoir dit « de Thomas Dunot » (façades, toitures et colombier) est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 11 avril 1973 ;
- La maison de bois contiguë au manoir dite « Cour d'Elu » est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 19 janvier 1927 ;
- La maison du XVIII^{ème} siècle (39 rue de Falaise) est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 20 mai 1927.

Deux édifices de la commune de Vendevre ont un périmètre de protection qui fait une emprise sur le territoire de la commune :

- L'église de Griszy, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire depuis le 19 septembre 1928 ;
- Le château de Griszy inscrit à l'Inventaire Supplémentaire depuis le 18 novembre 1853.

On notera que la maison 58 rue de Grisy (repérée au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme), fait l'objet d'une procédure de protection au titre des Monuments Historiques. L'arrêté de protection pourrait être pris courant 2016.

Site classé :

La perspective du Château de Carel constitue un site classé depuis le 6 juin 1967.

Constructions remarquables :

La commune, dispose de nombreux éléments de patrimoine, remarquables par la trace qu'ils laissent de l'histoire et du passé de la commune.

Vu l'évolution de la réglementation, ce patrimoine est présenté dans les fiches qui suivent en distinguant le patrimoine présent dans l'espace rural et celui présent dans l'espace urbanisé. On distingue :

Les Corps de ferme représentatifs du patrimoine rural :

- route de Grisy et route de Thiéville,
- route de Livarot,
- corps de ferme encadrant le manoir de Thomas Dunot, rue d'Hamonville et rue de Lisieux.

Les Villas bourgeoises des XIXème et XXème siècle :

- boulevard Collas,
- rue du Bosq,
- rue de la Dives,
- rue du Général Leclerc,
- rue Albert Lepee,
- rue d'Harmonville,
- route de Berville,
- 99 et 103 rue de Falaise,
- rue des anciennes tanneries.

2 ensembles de maisons ouvrières d'avant-guerre, qui rappellent l'importance qu'a eu l'industrie du bois :

- rue de l'Epinay,
- rue de Verdun,

mais aussi :

- la maison bourgeoise et le vieux pressoir, hameau du Carel ;
- le bâtiment de la maison de retraite Saint Joseph, rue du général Leclerc ;
- le lavoir à proximité de la maison de retraite Saint Joseph ;
- le lavoir dans le quartier des anciennes tanneries ;
- le bâtiment du Presbytère, rue du Bosq ;
- les bâtiments de l'ancienne école, rue Albert Lepee ;
- l'immeuble place du marché ;
- la salle des fêtes, place du marché.

Éléments paysagers remarquables :

- le parc public donnant sur la place du marché ;
- le parc public en face des bâtiments conventuels de l'abbatiale ;
- les parcs privés entourant des villas construites au XIXème siècle ;
- le double alignement d'arbres dans la perspective du château du Carel ;
- la vue dégagée sur l'abbatiale depuis le quartier des anciennes tanneries.

On notera de plus la présence sur la commune de nombreuses rocailles du XIXème qui témoignent d'une mode lors de l'aménagement de parcs et jardins, favorisés par le savoir-faire des maçons italiens. Sur des propriétés privées, non visibles de la rue, elles sont pour autant difficiles à protéger au titre de la réglementation d'urbanisme.

ENJEUX :

→ Un patrimoine à préserver et mettre en valeur :

- des constructions remarquables ;
- des points de vues remarquables ;
- des parcs et jardins remarquables.



Les halles



Bâtiments conventuels : Aile sud



Abbaye



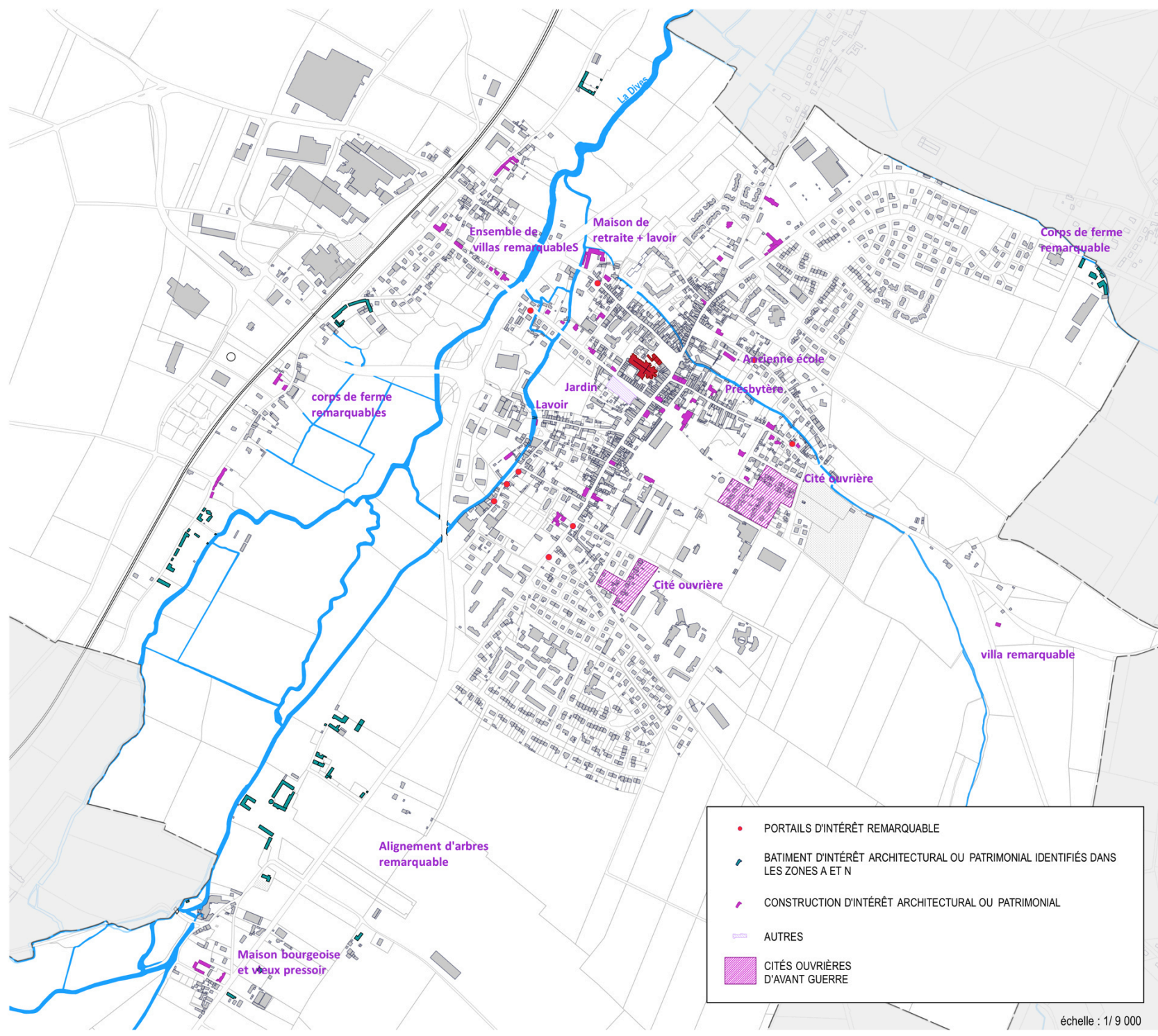
Manoir de Thomas Dunot



Manoir de l'Elu et maison à pan de bois



Château de Carel



QUELQUES EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS REMARQUABLES



Ancienne école, Rue Albert Lepeé



Architecture de style balnéaire, place du marché



Immeuble, Rue du Bosq



Immeuble, Rue de Falaise



Enceinte et bâtiments encadrant le manoir de Thomas Dunot, Rue de Falaise



Corps de ferme, Route de Thiéville



Propriété privée, rue des tanneries



Corps de ferme, Route de Grisy

Repérage des constructions d'intérêt patrimonial, situées hors la ville



échelle 1/10 000e - origine de l'orthophotoplan : CG14

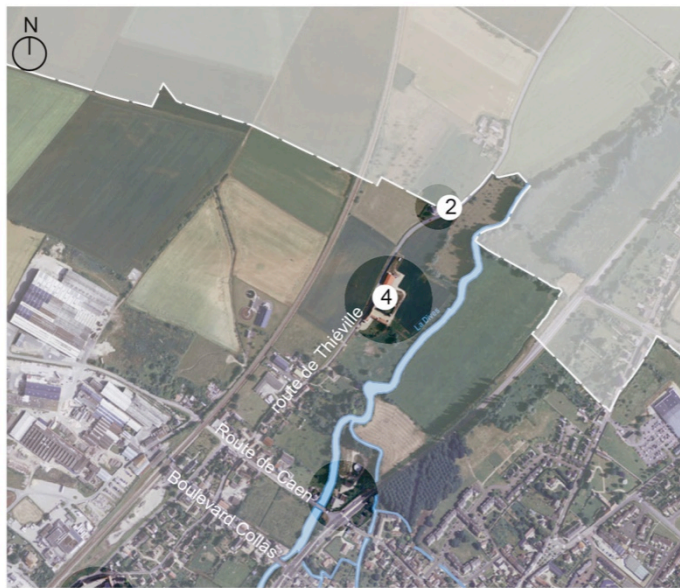
Secteur 1 - Nord-ouest de la commune





origine de l'orthophotoplan : CG14

Secteur 3 - Nord-est de la commune



origine de l'orthophotoplan : CG14

Secteur 4 - Route de Thiéville



Secteur 2 - Route de Thiéville





Secteur 5 - Route de Grisy



Secteur 6 - Route de Donville



Secteur 9 - Route départementale n°511



Secteur 10 - Le Mont-Jacob



Secteur 11 - Le long de la Dives





Secteur 7 - Le Hameau du Carel



Secteur 8 - Le Château de Carel



Repérage des ferronneries (grilles et portails) d'intérêt patrimonial



1 - 65 bis, rue du Général Leclerc



2 - 50, rue du Général Leclerc



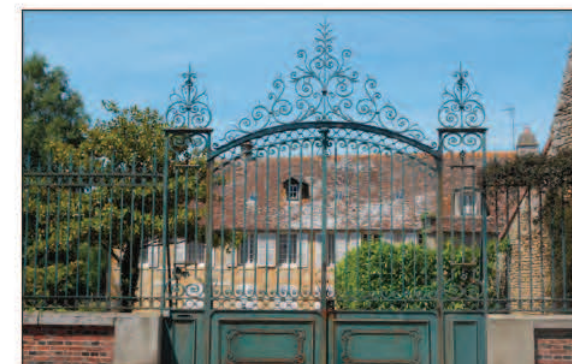
3 - 71, rue du Général Leclerc



6 - 26, boulevard Collas



7 - 15, boulevard Collas



8 - «Lecharu», Rue des Tanneries



9 - 7 ter, Rue des Tanneries



10 - 7, Rue des Tanneries



11 - 8, Rue des Tanneries



12 - 146, rue de Falaise



13 - 105, rue de Falaise



14 - 103, rue de Falaise

Les portails



15 - 99, rue de Falaise



16 - 136, rue de Falaise



17 - 60, rue du Bosq



18 - 37, rue du Bosq



19 - 22, rue du Bosq



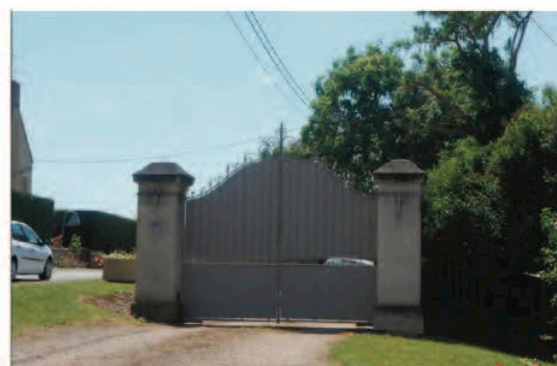
20 - 13, rue du Bosq



21 - Chalet des Roses - Rue Albert Lépée



22 - 9, rue Albert Lépée



23 - CAREL - 1, rue de la Fromagerie



24 - 4, rue de la Dives



25 - Chez M. et Mme Azincot

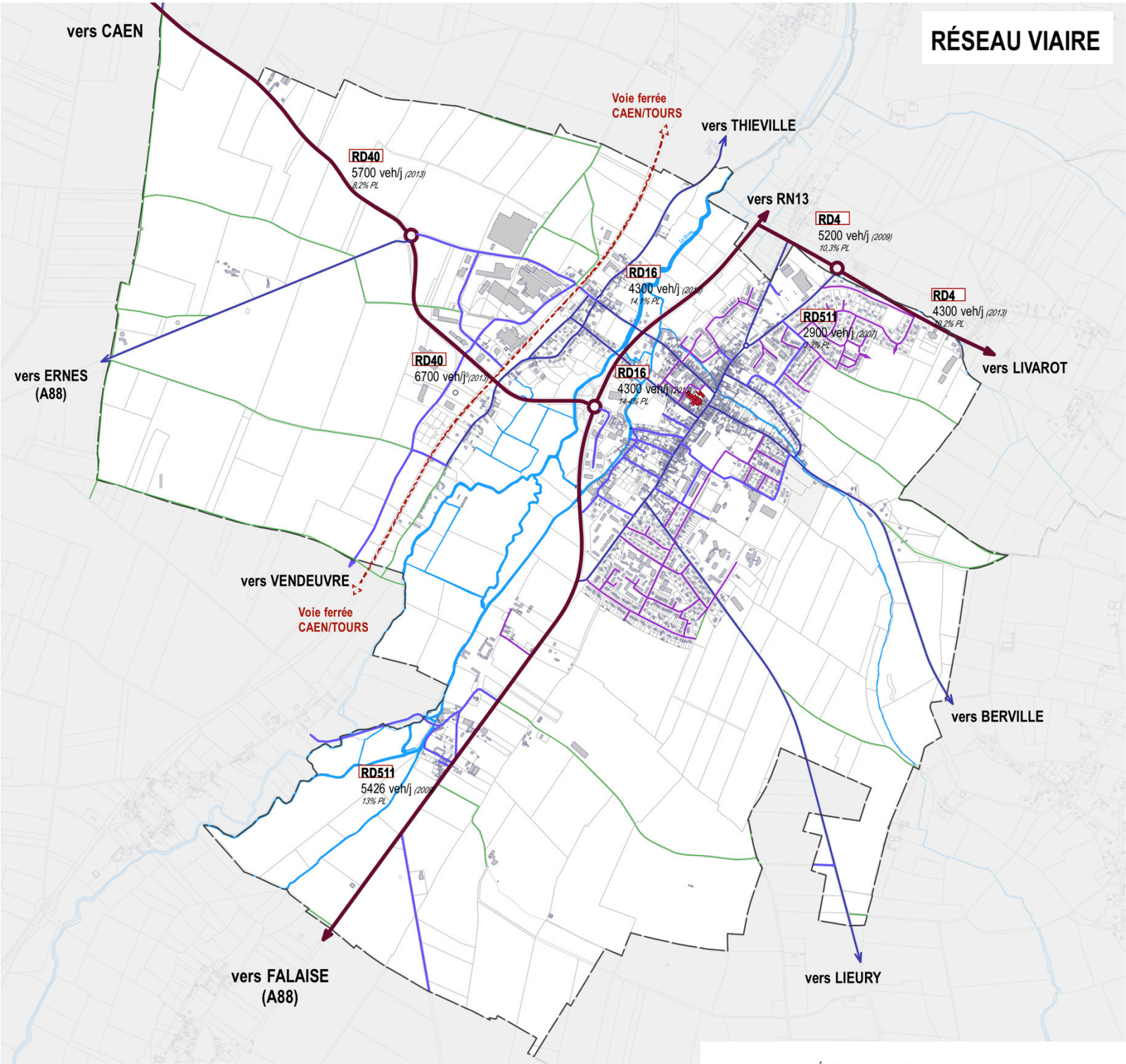
Rocailles d'intérêt patrimonial



Rocail Azincot



Grotte Chapron



- RÉSEAU PRIMAIRE au titre du réseau départemental
 - RÉSEAU PRIMAIRE à l'échelle de la commune
 - RÉSEAU SECONDAIRE
 - RÉSEAU TERTIAIRE: desserte des lotissements
 - CHEMINS RURAUX/PÉDESTRES
- > Source des comptages: CG14

4.3. Déplacements automobiles et infrastructures routières

Réseau routier

Le bourg s'est développé à l'intersection de deux routes, l'une reliant Orbec et Livarot à Caen, l'autre Falaise à la route royale (RD613). Le schéma de circulation mis en place a fait perdre aux deux rues qui reliaient la ville au quartier de la Gare (et à la zone industrielle) leur place dans la structure urbaine.

En effet, deux déviations ont été réalisées ces dernières décennies. La première, Nord-Sud, le long de la Dives a sorti de la ville la circulation qui transitait sur la RD16. La seconde Est-Ouest, dévie la zone d'activités de Donville et se branche sur la première par un grand carrefour giratoire en bordure duquel a été aménagé la zone de services des tanneries. Il n'offre pas d'accès direct au centre-ville, mais ouvre un large panorama sur l'abbatiale, au travers des constructions commerciales.

Un des principaux enjeux pour le territoire est l'amélioration de la liaison vers Caen (et la baisse du temps de parcours, très aléatoire aux heures de pointe). La création d'un barreau routier entre la RD613 et l'A13 en amont de l'agglomération et l'aménagement récent de la RD40 sont une première étape. La déviation de Vimont et Bellengreville devrait en être une seconde vers plus de fluidité, de sécurité et moins de temps de circulation. Pour autant, son impact sur le développement de la commune peut être mitigé : l'amélioration des liaisons avec le principal pôle de développement et d'animation de la région permettra peut-être de développer l'attraction résidentielle de la ville (et de son patrimoine bâti) mais peut aussi accélérer l'évasion commerciale vers l'agglomération caennaise et le pôle de Moulton-Argences.

Trafic routier :

- RD16 : Environ 4 300veh. /jour dont 14% de PL
- RD40 :
 - o Environ 5 700veh. /jour sur le tronçon nord dont 8,2% de PL
 - o Environ 6 700veh. /jour au sud du giratoire
- RD511 :
 - o Environ 5 400 veh. /jour dont 13% de PL vers Falaise
 - o Environ 2 900 veh. /jour dans le bourg dont 3,3% de PL
- RD4 :
 - o Environ 5 200 veh. /jour à l'ouest du giratoire dont 10,3% de PL
 - o Environ 4 300 veh. /jour à l'est du giratoire dont 10,2% de PL

Anciens plans d'alignement :

- RD16 : approuvé le 14 octobre 1850 ;
- RD271 : approuvé le 9 mai 1910.

Ils n'ont pas été reportés en servitude dans le POS précédent et sont à ce jour abandonnés.

Transports exceptionnels

Les RD4, RD16, RD40 RD40A et RD511 peuvent recevoir des transports exceptionnels.

Stationnement :

La ville ne connaît pas de problème de stationnement, en fonctionnement quotidien.

4.4. Desserte sans voiture

Mobilité / transport :

La mobilité des ménages reste fortement conditionnée par leur équipement automobile.

À ce jour, 20% des ménages disposent d'au moins deux voitures (+2 points en dix ans). En une décennie le nombre de ménages sans voiture a diminué d'une cinquantaine (à 386) alors que le nombre de ménages augmentait de 25. Il reste pour autant élevé à 24% du nombre de ménages (ce que l'on rapprochera du nombre de ménages âgés et du niveau socio-économique de la population).

Les déplacements avec les transports en commun (malgré la présence d'une halte ferroviaire) représentent encore moins de 2% des déplacements domicile/travail en 2009. La part des déplacements sans voiture : près de 20% des déplacements domicile/travail, s'explique par la forte présence d'emplois sur la commune.

Transports en commun :

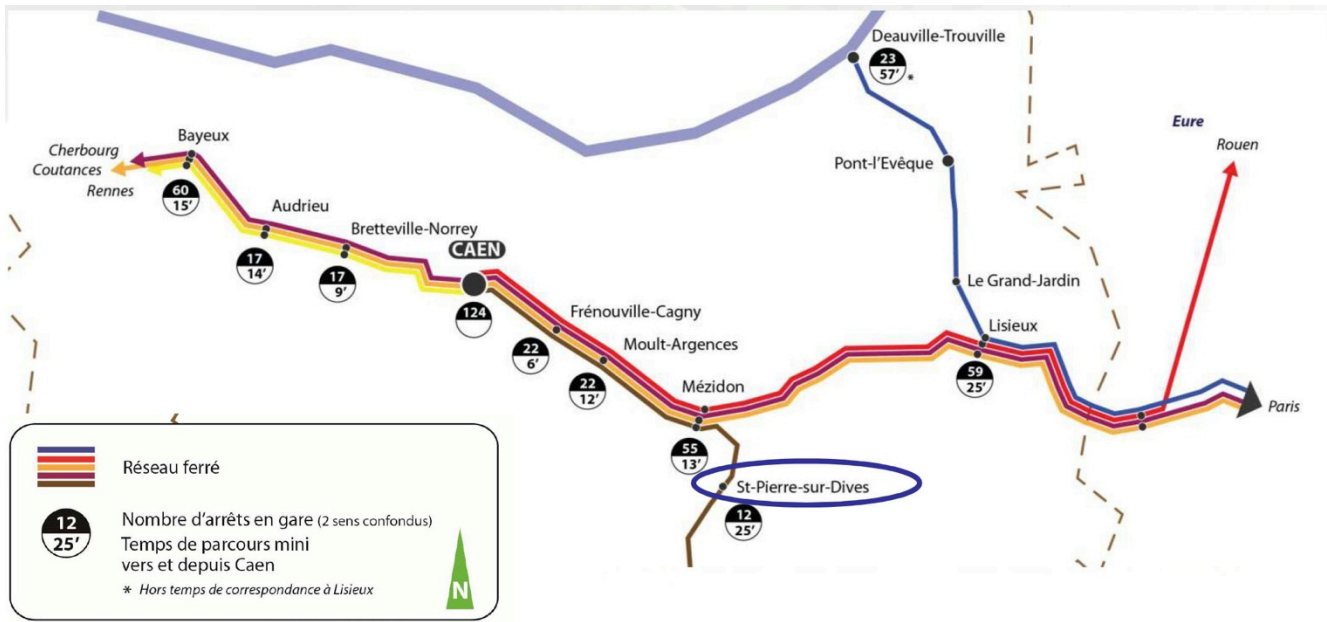
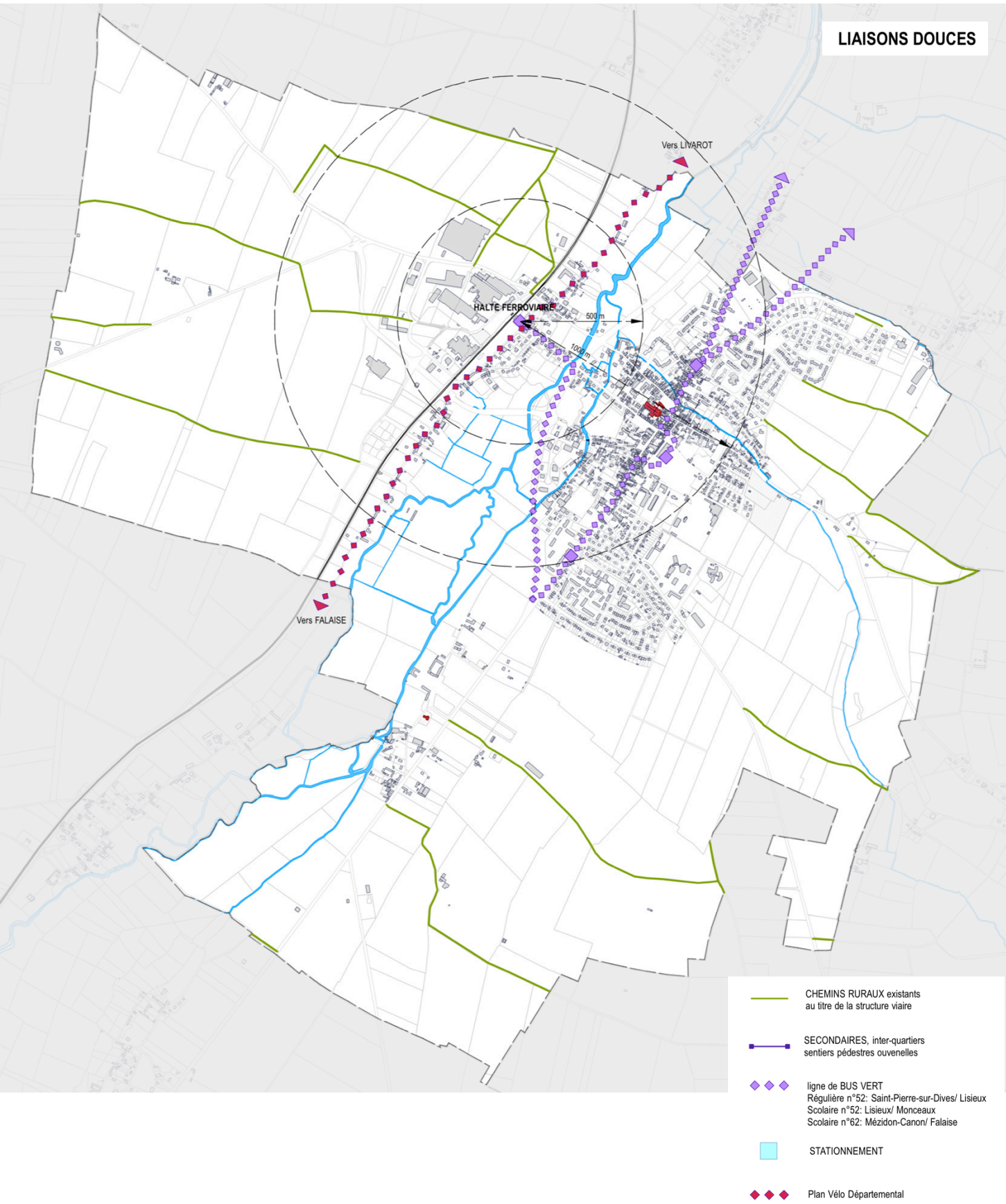
Halte ferroviaire :

Saint Pierre compte une halte ferroviaire à environ 10 minutes à pied du centre ville (environ 750m).

Le cadencement a fortement augmenté à partir de 2008 grâce à la nouvelle politique mise en place par le Conseil Régional après que l'on ait craint la suppression définitive de l'arrêt au début des années 2000. Le bâtiment voyageur de la gare a été désaffecté en 1994, seul un guichet automatique permet l'achat de titres de transport à ce jour.

Le cadencement permet aujourd'hui des échanges avec Caen ou Lisieux matin / midi / soir. On compte en 2014, 12 arrêts quotidiens (dans les deux sens) et environ 350 montées/descentes par semaine. L'essentiel des déplacements se font avec Caen, seulement 4% se font avec Mézidon et 2% avec Lisieux.

Nota : Il n'existe plus de transport de marchandises en gare de Saint Pierre sur Dives.



ENJEUX :

- Faciliter l'accès à la gare à pied et en vélo pour les usagers locaux, en voiture pour les personnes de l'espace rural environnant ;
- Revaloriser les espaces attenants ; améliorer le stationnement tant pour les vélos que les voitures ;
- Préciser le devenir de l'ancienne gare.

Bus Verts (du Conseil Départemental)

La commune est traversée par les lignes 52 et 162 des Bus Verts.

La ligne 162 est destinée aux scolaires. Elle permet de rejoindre Mézidon-Canon ou Falaise. Elle compte 3 arrêts : la gare, la rue de Falaise et la place du Marché.

La ligne 52 permet de rejoindre Lisieux (mais pas sa gare) en environ 50 minutes. Elle compte 4 arrêts : la gare, la rue de Falaise, la place du Marché et les Herbages Neufs.

ENJEU :

- Développer l'intermodalité entre le service ferroviaire et les bus.

Réseau cyclable et/ou pédestre

Saint Pierre sur Dives ne compte aucune piste cyclable.

La commune est traversée par le réseau "Vélo Route" qui assure le fléchage de l'itinéraire qui met en lien la Voie Verte de Falaise avec celle de Livarot en empruntant la route qui longe la rive gauche de la Dives et traverse Donville.

Le maillage de chemins ruraux autour de la ville permet des boucles sans passer par les routes, mais ne permet pas la randonnée dans la vallée de la Dives.

ENJEUX / BESOINS :

- augmenter la part des déplacements de proximité sans voiture ;
- aménager pour rejoindre en toute sécurité, à pied ou à vélo, les équipements scolaires et sportifs au centre de la commune, pour relier le hameau de Carel et Donville (dont la gare) à la ville ;
- améliorer la desserte par les transports en commun pour répondre aux besoins de déplacement de la population locale.

4.5. Autres infrastructures et réseaux

Desserte par les réseaux numériques :

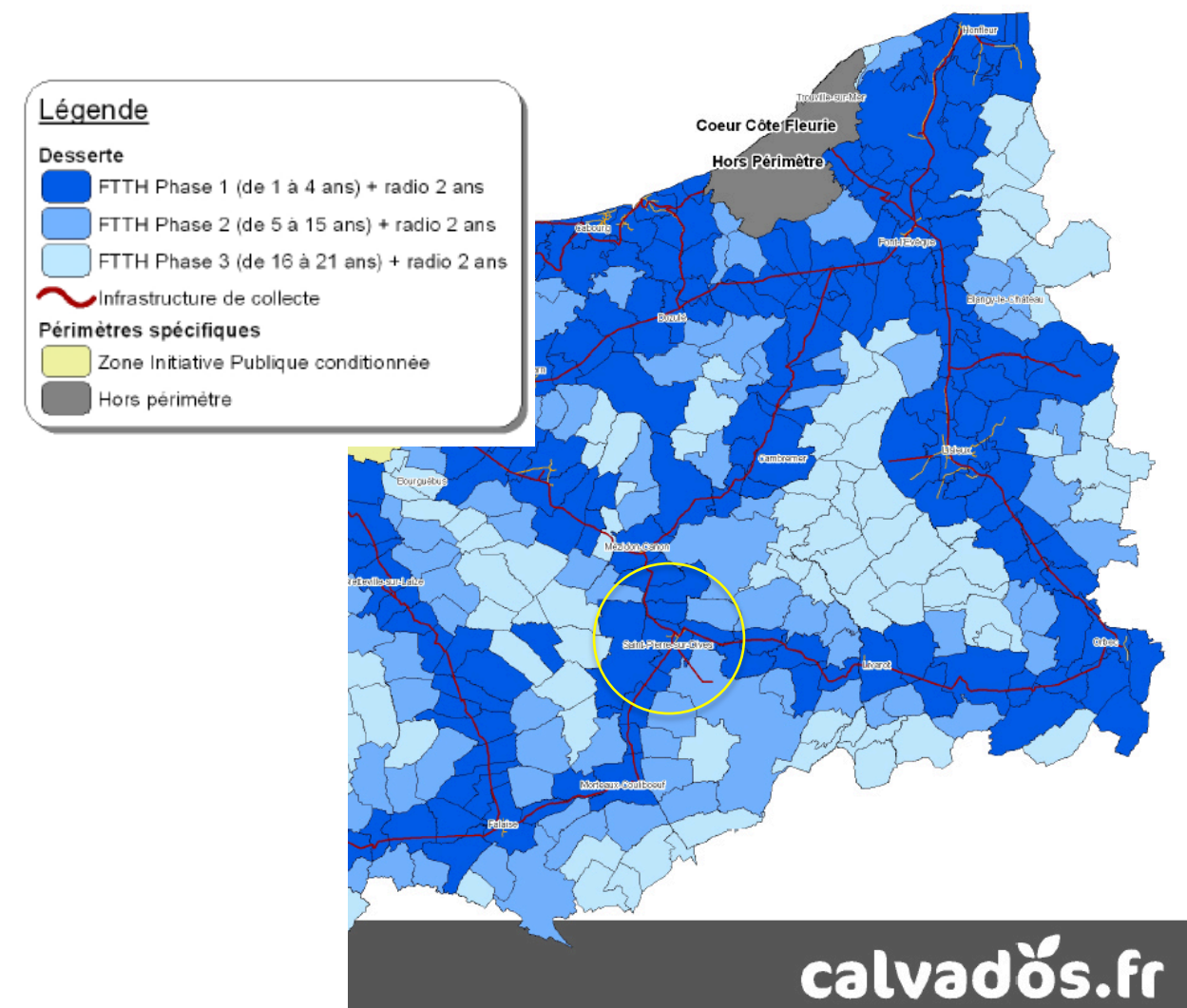
L'équipement numérique en très haut débit est un enjeu majeur pour la compétitivité des territoires, qu'il s'adresse aux entreprises ou au ménages.

La zone d'activités de Donville et la ville seront desservies par la fibre optique dès 2015, dans le cadre du programme d'équipement du Conseil Départemental du Calvados.

ENJEU :

- Desserte des différents quartiers.

Réseau d'Initiative Publique départemental - phasage déploiement Fibre et Radio



Assainissement des eaux usées :

Cette compétence est communale, pour l'assainissement collectif. Le service est assuré par la SAUR. Elle est communautaire pour l'assainissement non collectif.

La commune dispose d'une station d'épuration (au nord est de la zone industrielle) sur Donville, de type boues activées. Construite en 2005, elle a une capacité de 18 000 EH, qui est utilisée fin 2013 à 53% (calcul sur la charge polluante). On compte en 2013, 1590 branchements, dont deux établissements agroalimentaires nécessitant d'importantes capacités de traitement : l'abattoir et la fromagerie de Carel.

La station présente un fonctionnement satisfaisant comme le montre les bilans SATESE récents. Elle a gagné en capacité ces dernières années avec l'amélioration de la qualité du rejet de l'Abattoir.

Thiéville et Bretteville sur Dives ont été raccordé en 2012, pour environ 500 EH. Hiéville le sera en 2015 (pour 75 EQH).

Les différents quartiers de la commune sont desservis par un réseau séparatif (de 22km) sur lequel sont présents sept postes de relevage. Le hameau de Carel est dorénavant raccordé (travaux 2005/2012). Seuls les écarts restent en assainissement autonome. Leur contrôle est assuré par le SPANC des Trois Rivières.

ENJEUX :

- Les eaux claires parasites sont encore importantes et nécessitent la poursuite des travaux de réhabilitation ;
- La qualité des rejets des abattoirs.

Assainissement des eaux pluviales :

Cette compétence est communale.

La ville est desservie par un réseau séparatif qui est complété lors de chaque nouvelle opération d'aménagement. Il s'évacue dans la Dives ou le Gronde. Le réseau sur la ville est ancien, et peut engendrer des sinistres ; par ailleurs il reste des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées.

Carel et Donville ne disposent pas de réseau enterré. Les eaux sont évacuées par les fossés ou le fil d'eau des voiries vers la Dives.

Un point noir : les eaux de ruissellement qui envahissent la route de Caen de la voie ferrée à la RD16, lors de gros orages. Pour améliorer cette situation ainsi que la gestion des eaux pluviales sur Donville, la création d'un nouveau bassin de stockage est programmée par la communauté de communes dans le cadre des études d'extension de la zone d'activités, menées par la SHEMA.

Les manquements techniques lors de la réalisation de la dernière phase du lotissement de la Pommeraye, ont rappelé, la nécessité d'un réseau structuré en espace collectif, dans les sols argileux, pour éviter d'une part l'insuffisance des drainages, d'autre part leur interruption par bouchage des fossés.

ENJEUX :

- Privilégier l'infiltration dès que la nature des sols et la hauteur de la nappe le rendent possible ;
- Veiller à la qualité des rejets des entreprises dans le milieu naturel ;
- Améliorer la gestion des eaux de ruissellement au nord-est de la ville.

EN PROJET :

- Étude diagnostic avec des tests d'enfumage ;
- Création d'un bassin d'orage Route de Caen d'environ 2400 m3.

Alimentation en eau potable :

La distribution d'eau potable est une compétence communale. Le fermier est la SAUR. Le service dessert 1615 clients en 2012.

PRODUCTION :

Elle est assurée par le syndicat de production SUD CALVADOS qui dispose de sept forages dont celui de Venduvre (en bordure de la limite communale sud-ouest). Il produit quatre millions de mètre cube d'eau potable par an. Il en a exporté 307 500 m3 vers Saint Pierre sur Dives dont environ 33 000 m3 sont revendus en gros au SIE du Pays d'Auge (du fait d'une convention renouvelée tacitement tous les 5 ans). Cette livraison se fait depuis la station du Tannet, en deux points : à Donville et au bout du Boulevard Churchill.

Sa capacité de production est suffisante pour répondre aux besoins à moyen terme de ses membres, dont la population stagne (Voir Note en Annexes documentaires).

DISTRIBUTION :

On dénombre 29 km de réseau sur lequel sont disposés 1642 branchements, dont un pour plus 53 700 m3 (EVA) et deux pour environ 10 000 (CIBEM et La fromagerie de Carel). Le rendement du réseau est moyen (86%). Une modélisation est en cours pour mieux connaître les temps de séjour dans le réseau et le débit. Elle permettra de programmer les ouvrages à renforcer ou créer.

La consommation moyenne des ménages est inférieure à 70 m3/an.

La qualité de l'eau distribuée est bonne (voir les annexes documentaires) ; Le réseau comporte encore de nombreuses sections en plomb (et 150 branchements fin 2012) qui devront être changées dans les années à venir pour tenir les nouveaux objectifs de qualité des eaux.

EN COURS :

- Étude de modélisation pour l'évolution du réseau.

ENJEUX :

- Poursuite des travaux de remplacement des anciennes canalisations qui se corrodent et posent des problèmes de qualité de l'eau ;
- Poursuite des travaux de remplacement des branchements en plomb ;
- Sécurisation de l'alimentation du fait de la suppression du stockage dans le château d'eau de la Place du Marché.

Défense incendie :

Elle est assurée grâce à 65 bornes alimentées par le réseau d'eau potable. Les plus grandes entreprises industrielles peuvent disposer de dispositifs propres (Les Abattoirs / CIBEM et CASINO).

4.6. PLANIFICATION ET URBANISATION RECENTE

Évolution du P.O.S.

Saint Pierre sur Dives dispose d’un POS depuis 30 ans ; il a été révisé deux fois, avant le PLU.

POS initial	30 Avril 1982
Modification N°1	17 Décembre 1985
Modification N°2	5 Mai 1986
Révision N°1	21 Décembre 1990
Modification N°3	24 Novembre1994
Modification N°4	19 Juin 1996
Modification N°5	30 Mars 2001
Révision N°2	26 Septembre 2001
Modification N°6	16 Février 2006
Elaboration du PLU	lancement des études en 2011

La dernière révision du POS s’est terminée il y a un peu plus de dix ans.

Le POS a été modifié une seule fois pour ouvrir à l’urbanisation la zone NA au sud du bourg et autoriser l'extension de la coopérative agricole le long de la route de Lieury.

Les choix d’aménagement de la dernière révision étaient :

- favoriser l’installation de nouvelles entreprises à Donville ou au Cadran ; Espérant le redéploiement de l'activité industrielle, le POS classait 75Ha en zone UE ; ils correspondaient aux terrains ISOROY bâtis ou non, à 1,5Ha en UEa et à 4,6ha en NAE ;
- favoriser le développement du parc de logement individuel : il classait 12Ha en 1NA, 20ha en NA et conservait 12Ha en NB ;
- développer le potentiel touristique tout en favorisant la protection du patrimoine architectural et sa mise en valeur. Il projetait la réhabilitation des bâtiments conventuels et le réaménagement de la Place du marché. Il assurait un repérage du patrimoine le plus remarquable et en particulier les villas bourgeoises, au titre de la Loi paysage;
- assurer la protection de l’espace agricole ;
- assurer la protection des paysages sensibles de la vallée de la Dives et du coteau de Berville.

Gestion foncière :

Bilan des emplacements réservés :

N°	DÉSIGNATION	RÉALISATION
1	Implantation des services municipaux	Réalisé
2	Aménagement du carrefour CR90/RD511	Réalisé
3	Aménagement du carrefour VC11/RD511	Réalisé
4	Aménagement du carrefour RD131/RD40	Acquis
5	Elargissement de la RD271	A conserver
6	Elargissement du CR°3	A conserver
7	Elargissement du CR°3	Non acquis
8	Elargissement du CR°3	Non acquis

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

Il est établi sur les zones urbanisées et à urbaniser de la commune depuis le 31 mars 1982. Il sera actualisé à l’issue de la procédure d’élaboration du PLU.

Droit de préemption du Conseil Départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : Aucun.

Gestion des paysages

Zone de publicité restreinte (Z.R.R.) : Aucune.

Bilan de l’urbanisation récente et de la consommation de l'espace depuis la révision du POS

Du fait d'un contexte économique difficile, l'essentiel du développement souhaité n’a pas vu le jour. Les extensions d'urbanisation ont été très modestes et le potentiel constructible du POS reste important.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Densification : l'absence de pression foncière ne l'a pas favorisée,

- l'urbanisation du cœur d'ilot à l'est de la Rue des Tannerie s'est fait lentement et à faible densité ;
- le long de la Route de Grisy ou à Carel, la construction des "dents creuses" est restée rare ; le potentiel d'urbanisation n'a pas été consommé, il reste 3ha disponible au sein des zones NB.

Dans la ville, le potentiel théorique de densification (sans prise en compte de la rétention foncière et de protections paysagères) est d'environ 4ha.

Réurbanisations possibles ou en projet :

- Le quartier des Ruettes (2Ha) est en cours de réurbanisation (par le bailleur social Partelios) ;
- Le site voisin, qui reçoit la maison de retraite, devrait l'être prochainement avec le déplacement de cette dernière sur l'ancien camping municipal ;
- La question du devenir de l'ancien collège Sainte Thérèse (ou de son site après démolition totale ou partielle) reste posée.

Extensions urbaines : Sur les quelques 29 ha réservés en NA ou 1NA pour le développement résidentiel, 6ha ont été urbanisés au nord-ouest de la ville. Il reste :

- 2,5 ha urbanisables au sud du lotissement de la Pommeraye et 0,4 ha au sein du lotissement de la Pommeraye (cet espace est réservé pour la gendarmerie) ;
- 17,5 ha au sud du bourg (11,6ha en NA et 4ha en 1NA) mais l'urbanisation d'une partie est limitée par la proximité de la coopérative agricole.

AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

Le réaménagement de la place du marché a été réalisé, et la halte ferroviaire dont on imaginait alors la fermeture a été maintenue. Les espaces alentours sont en cours de réaménagement ou de revalorisation. De nombreux équipements collectifs ont été restructurés ou reconstruits, sans consommation d'espace supplémentaire.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Sur les 75 ha classés, le bilan est le suivant :

Donville :

- sur les 20ha potentiellement urbanisables au nord de la route de Caen : aucun n'a été urbanisé. 10ha appartiennent à la communauté de communes, environ 7ha sont valorisables, en particulier grâce à la proximité d'une canalisation de gaz haute pression qui permettrait de recueillir le gaz produit par une unité de méthanisation ; 3ha dépendant de l'ancien site ISOROY appartiennent au repreneur des locaux et une partie devrait recevoir un bassin de gestion des eaux pluviales ;

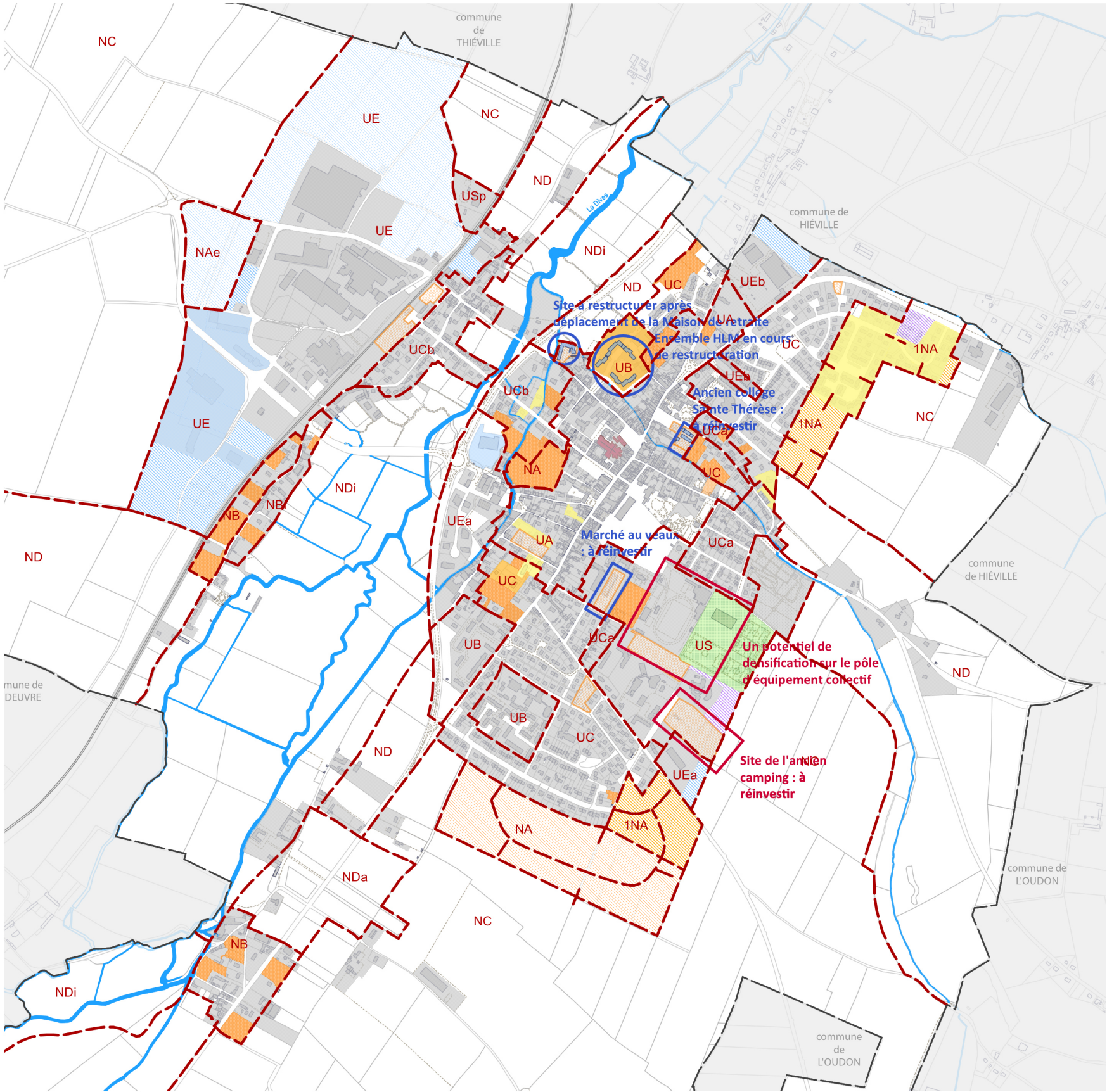
- sur le secteur central (12ha enserrés entre les voies) : la réurbanisation/ revalorisation (y compris pour le parking le long de la voie ferrée) se poursuit ; après le site de l'abattoir, c'est au tour du site de l'ex-CIBEM ; un peu moins de deux hectares reçoivent la nouvelle Agence Routière et les nouveaux bâtiments communaux ;
- A l'ouest, 4ha, bordés par la Rue de Caen et la RD40 sont urbanisables : la région a confié leur aménagement à la SHEMA, qui attend l'approbation du PLU pour le mettre en œuvre ;
- Au sud, près de 7ha ont été urbanisés et 2ha sont en cours d'aménagement par la communauté de communes (pour une zone artisanale) ; Il reste 2,5ha constructibles, sur lesquels des options sont posées par des industriels.

Sur la ville :

- la dernière partie de la zone des Tanneries, au nord-est du carrefour giratoire a reçu (sur un peu moins d'un hectare) le supermarché LIDL, qui s'est déplacé du centre ville, libérant une emprise à réaffecter ;
- la zone commerciale qui reçoit le supermarché Casino dispose d'une réserve de constructibilité d'environ d'1ha.

ENJEUX :

- ➔ Poursuivre la rénovation tant sur la ville que dans les zones d'activités ;
- ➔ Organiser la mobilisation du foncier et parallèlement la préservation de la qualité du cadre de vie ;
- ➔ Développer la mixité fonctionnelle ;
- ➔ Encadrer la consommation de l'espace agricole, tout en permettant un développement urbain indispensable à une nouvelle dynamique locale.



5. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

5.1. Profil socio-économique

Saint Pierre sur Dives est située entre la Plaine de Caen et le bocage du Pays d'Auge, à une trentaine de kilomètres de Caen et un peu moins de Lisieux. De cette situation, la ville tira, depuis le moyen-âge, une grande richesse agricole et commerciale, comme en témoigne son abbatale et sa halle de marché. Son économie deviendra industrielle avec la transformation du bois à partir du XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui Saint Pierre sur Dives ne compte plus que 3 500 habitants, soit un peu moins de la moitié des habitants de la communauté de communes DES TROIS RIVIÈRES, mais accueille toujours les deux tiers des emplois du territoire communautaire.

Fortement marquée par le recul de l'activité industrielle à laquelle elle devait une part importante de son dynamisme depuis l'après-guerre, la commune peine à trouver un nouvel équilibre socio-économique. Elle dispose pour autant d'atouts majeurs : un bon niveau de services, un important patrimoine historique et paysager et la présence d'une halte ferroviaire. Ils doivent lui permettre de retrouver son rôle de pôle local dynamique au sein de cette partie du Pays d'Auge.

La commune a peu profité de la dynamique immobilière des années 2000

*Un peu plus de 3650 habitants en 2014 dans 1600 résidences principales
Moins 40 habitants par an et moins 2 résidences principales par an*

La population a continué de diminuer. Cette baisse stabilisée dans les années 90, (grâce à une reprise de la construction de logements et une stabilisation de l'emploi local) s'est de nouveau accélérée dans les années 2000.

Si le parc de logements est resté quasiment stable entre 1999 et 2009 (il a augmenté de 21 unités), le parc de résidences principales a régressé au profit des logements vacants.

La population vieillit faute de renouvellement suffisant, à la suite de la disparition d'une part importante de la structure industrielle qui nourrissait son économie. Les retraités sont les plus nombreux : 30% de la population.

Son profil socio-économique est globalement stable de même que son niveau de revenu (qui reste pour autant notablement plus bas qu'en moyenne dans le département). Les actifs de la commune sont principalement ouvriers ou employés ; le nombre de chefs d'entreprises, d'artisans et commerçants a diminué de 20% en dix ans.

Les ménages arrivés lors de la première croissance résidentielle (dans les années 60/70) travaillaient localement, ceux qui viennent s'installer ces deux dernières décennies, travaillent principalement sur les agglomérations caennaise et lexovienne.

Le taux de chômage reste supérieur à la moyenne départementale.

PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS :

- 6 logements sur 10 sont des maisons et cette proportion augmente ;
- Les logements ont une taille moyenne proche de 4 pièces ;
- 16% des logements ont moins de trois pièces ; leur nombre a diminué cette dernière décennie ;
- 8% du parc est vacant ; on dénombre des logements vétustes au-dessus des commerces du centre-ville qui, dans le contexte actuel ne trouve pas d'investisseurs pour les remettre sur le marché ;
- le niveau de confort des résidences principales est globalement satisfaisant.

La mobilité dans le parc, est très faible : près de la moitié des ménages habite leur logement depuis plus de dix ans. Cette grande stabilité concerne autant les propriétaires que les locataires.

Moins de la moitié des logements est habitée par leur propriétaire, pour autant cette proportion a progressé de 3 points en dix ans, par réduction, en particulier, du parc locatif privé, qui est aujourd'hui de petite taille.

Le parc social est important. Il avait été construit pour répondre aux besoins des nombreux actifs des industries communales. En 2009, on compte 465 logements HLM soit 29% du parc de résidences principales. Sa rénovation /adaptation (réduction ?) est engagée.

Enjeu démographique :

- *Le vieillissement des ménages ;*
- *L'équilibre social de la population.*

Enjeux pour la politique de l'habitat :

- *réduction de la vacance ; reconquête du parc vétuste en centre-ville ;*
- *adaptation du parc social aux besoins actuels ;*
- *relance de la construction sur la commune.*

Projets en cours :

- *PARTELIOS a engagé une opération de démolition/reconstruction sur son parc rue des Grondes ;*
- *La municipalité projette la création d'un nouveau quartier d'habitat au centre ville, en bordure du Bief des Tanneries. Il devrait permettre la création d'une centaine de logements.*
- *Une étude est projetée pour analyser le parc vacant.*

Un pôle d'emplois fragilisé par le recul industriel

La commune compte toujours plus d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs. Leur nombre a pour autant diminué en trois décennies. Le nombre de salariés du secteur privé (statistique POLE EMPLOI) a baissé d'environ 10% (de 1043 en 2000 à 922 en 2010).

Les 2/3 des emplois sont des emplois d'ouvriers ou d'employés : la commune compte peu d'emplois intermédiaires ou supérieurs (comparé à la moyenne départementale) mais son profil est caractéristique des bourgs ruraux où l'industrie fut importante (comme Mézidon par exemple).

- 34% d'ouvriers (contre 26% dans le Calvados) ;
- 29% d'employés (même proportion que dans le Calvados).

La baisse de l'emploi industriel a été pour partie compensée par le développement des commerces et services, qui représentent à ce jour 1/3 de l'emploi local, et pour partie par le secteur de la construction, très dynamique au milieu des années 2000 (mais en régression depuis 2008, avec la crise du marché immobilier).

Quant à l'emploi agricole, il reste marginal mais stable à moins de 2% de l'emploi total, bien que l'agriculture reste un des grands secteurs d'activité locale.

Projets :

- *la poursuite de la restructuration de la zone industrielle de Donville ;*
- *l'extension de la zone artisanale (Projet CC DES TROIS RIVIERES).*

Un pôle de services et une dynamique commerciale à conforter

Saint Pierre sur Dives dispose d'un bon niveau d'équipements et de services. La ville offre ses services à une population bien supérieure à celle qui habite la commune.

De nombreux équipements publics (scolaires, sportifs, récréatifs) font l'objet de travaux de rénovation. Le regroupement des deux écoles sur le site de l'école Bisson a été engagé et la première tranche a été mise en service lors de la rentrée 2012 ; une maison des associations a été ouverte en face de la Gare ; les terrains de tennis ont été rénovés ; la gare a été préservée ; un gymnase est en construction ; le collège J. Prévert est en restructuration.

Projets en cours :

- Déplacement de l'école de Musique à côté du collège J. Prévert ;
- Rénovation de la maison des associations ;
- Construction d'une nouvelle gendarmerie.

Besoins :

- Réaffectation de l'ancienne gare ;
- Rénovation de la piscine ;
- Création de locaux pour les adolescents.

Saint Pierre est un bourg de marché réputé depuis le moyen-âge.

L'évolution de l'agriculture, la création de commerces en périphérie ainsi que l'appauvrissement de la population ont probablement contribué au rétrécissement de la zone commerciale de centre-ville. En réponse, le développement d'une politique d'animation, un programme d'aide au ravalement des façades rue de Falaise ainsi que la mise en valeur de la place du Marché ont permis de maintenir l'attractivité du marché hebdomadaire et des commerces locaux, alors que la concurrence de Mézidon-Canon ou de Moulthargences a été plus forte cette dernière décennie.

Comme beaucoup de bourgs ruraux Saint Pierre doit faire face à un recul des services médicaux dans un contexte où les besoins sont croissants avec le vieillissement de la population.

Enjeu :

- Un équilibre qui préserve le commerce et les services de centre-ville face au développement de zones d'accueil en périphérie.

Projets :

- Création d'un pôle de santé ;
- Création d'une résidence-service.

Une économie touristique à redéployer

La commune dispose de nombreux atouts touristiques, bien que, comme tout le sud Pays d'Auge, elle soit à l'écart des grands flux touristiques et résidentiels qui profitent à la Côte Fleurie.

Ces principaux sites d'attraction sont l'Abbatiale, la halle médiévale et le jardin conservatoire de fruits et légumes. Elle présente de plus un centre-ville pittoresque et animé ainsi que la proximité d'une belle campagne, emblématique des paysages ruraux du Pays d'Auge. Pour autant, sa capacité d'accueil est actuellement limitée. Elle compte une vingtaine de résidences secondaires (ce nombre est stable sur le long terme) et un hôtel de 10 chambres (celui de la Gare a fermé), deux chambres d'hôtes et aucun camping.

Projets :

- Réhabilitation des bâtiments conventuels ;
- Redéployer l'activité hôtelière.

En SYNTHÈSE :

ECONOMIE DE PRODUCTION : Une conjoncture locale difficile qui a conduit à un appauvrissement de la commune par réduction de l'emploi industriel.

ECONOMIE RESIDENTIELLE : le développement en cours vise à pallier la baisse de l'économie de production. Il devra se fonder sur les atouts du territoire : une structure commerciale historique / une situation en bordure de l'aire urbaine caennaise / une halte ferroviaire / un patrimoine paysager et bâti pour trouver l'ampleur nécessaire à une nouvelle dynamique qui refonde l'attractivité de la commune.

5.2. Profil environnemental :

Site et urbanisation

Un territoire à l'intersection de deux grandes entités géographiques :

- Au nord-est en bordure du coteau : les collines et leur bocage, caractéristiques du Pays d'Auge ;
- A l'ouest et au sud-est de la Dives : la plaine de Caen-Falaise.

Au centre du territoire, la vallée de la Dives, qui crée une troisième entité paysagère.

Ressources environnementales

AGRICULTURE :

Plus de 70% de la superficie communale a une vocation agricole (SAU de 2010).

- A l'ouest et au sud-est de la Dives, les terres agricoles de bonne qualité agronomique sont mises en valeur par des labours (large parcellaire / absence de haie / faible diversité écologique).
- Au nord-est du territoire, le coteau bocager composé de parcelles cloisonnées par des haies est principalement utilisé pour l'élevage.

De nombreux sites d'exploitation pérennes à échéance du Plan Local d'urbanisme, ainsi qu'une coopérative agricole au sud-est du bourg à proximité des habitations et deux importantes entreprises agro-alimentaires, soulignent l'importance de l'activité agricole dans l'économie locale et la mise en valeur du territoire.

La commune ne compte ni AMAP, ni producteur d'agriculture biologique.

La renommée du secteur est assurée par plusieurs AOC : Calvados, Calvados Pays d'Auge, Camembert de Normandie, Livarot, Pont l'Évêque et Pommeau de Normandie. (à vérifier avec le PAC)

Projet communal :

- Alimentation de la restauration scolaire par la production locale.

Enjeux :

- Utilisation économe de la terre agricole par l'urbanisation ;
- Préservation de conditions d'exploitation satisfaisantes aux abords des zones urbanisées (y compris pour la coopérative) ;
- Fin du mitage de l'espace agricole.

EAU POTABLE : Les périmètres de protection rapprochés et éloignés du forage F4 à Vendeuvre font une emprise importante à l'ouest du territoire communal. Aucune construction n'est concernée par le périmètre rapproché.

Enjeu :

- Protection de la ressource, ce qui implique une vigilance particulière quant aux risques de pollution vu la présence d'activités industrielles dans le périmètre de protection éloignée.

Équilibre naturel et biodiversité

La biodiversité est pauvre dans la plaine, mais riche dans la vallée de la Dives, du fait de la présence de zones humides et dans, la partie bocagère du territoire, du fait de milieux variés et de pratiques agricoles plus extensives.

ELEMENTS POUR UNE TRAME VERTE ET BLEUE :

- les zones humides de la vallée de la Dives et du vallon du Gronde ;
- le réseau (lacunaires) de haies bocagères ;
- les parcs privés entourant les villas et les espaces verts publics dont le jardin public donnant sur la place du marché.

Enjeux :

- Protection et mise en valeur des continuités écologiques ;
- Protection du patrimoine végétal remarquable.

Enjeu pour un développement durable :

- Préserver et développer la biodiversité au sein des zones urbanisées.

Risques naturels

RISQUE SISMIQUE : classement en zone de sismicité faible.

RISQUES D'INONDATION : la vallée de la Dives est inondable. Des constructions sont concernées entre les deux pôles d'urbanisation que sont le quartier de la Gare et la ville.

RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE : du fait de la nature argileuse des sols, les risques sont repérés comme " moyen à faible " à l'est et au sud du territoire communal.

RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN : de même, la nature argileuse des sols et la circulation des eaux entre les différentes natures de sols peuvent rendre les coteaux pentus instables ; les coteaux qui longent la RD40 et ainsi que ceux situés au sud-ouest du Mont Jacob sont repérés en zone à risque.

RUISSELLEMENTS : lors de gros orages des ruissellements ont pu engendrer des sinistres chemin du Pot d'Étain, rue de Caen (où des travaux sont prévus) et rue de Falaise (où des travaux ont été réalisés) .

Enjeux :

- Prendre en compte les risques repérés dans les choix d'urbanisation ;
- Préserver les zones d'expansion de crue ; Encadrer l'évolution des zones urbanisées situées en secteur inondable.

Risques industriels ou liés aux infrastructures

GAZ : Trois canalisations de gaz haute pression traversent le territoire communal ; elles sont une opportunité pour la valorisation de méthane produit à partir des rejets agricoles.

CIRCULATION ROUTIÈRE : La RD40, la RD16 et la ligne SNCF peuvent recevoir les transports exceptionnels.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Elles sont situées dans les zones d'activités (à l'exception de celles liées au commerce route de Livarot).

Patrimoines et paysages

La commune compte un important patrimoine archéologique repéré dans la plaine.

Le patrimoine bâti situé dans la commune est riche. Il se compose : de constructions typiques de la plaine de Caen (corps de ferme avec logis à Donville, au hameau de Carel et dans le bourg ; de villas et d'immeubles bourgeois du XIXème siècle dans le bourg ; de constructions remarquables autour de l'abbatiale et des halles (maisons de ville du 18ème, Manoir Thomas Dunot, et Manoir dit Cour d'Elu, etc.)

A ce patrimoine bâti s'ajoute un patrimoine paysager :

- parc et allée du château du Carel ;
- parcs (privés) des grandes propriétés au sein du bourg ;
- alignements d'arbres autour de la place du marché.

Enjeux pour la préservation des atouts patrimoniaux de la commune :

- Préserver les principales vues sur l'abbatiale ;
- Repérer et protéger le patrimoine remarquable ainsi que le patrimoine rural présent dans l'espace agricole ou naturel ;
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine industriel du quartier des Tanneries ;
- Préserver et mettre en valeur les paysages d'entrée de ville.

5.3. Urbanisation

Desserte routière, ferroviaire et transport en commun

La commune est située au carrefour de deux grands axes : à l'ouest, la RD40 qui mène à Caen et se prolonge à l'est par la RD4 qui permet de rejoindre Livarot et Orbec (et l'échangeur sur l'A28) ; au nord, la RD16 qui relie l'A13 et la RD613 et se prolonge au sud par la RD511 qui permet de rejoindre Falaise (et l'A88).

Les déviations nord/sud de la ville et est/ouest de la zone industrielle de Donville, réalisées ces trente dernières années préservent le bourg de la circulation de transit. La déviation de Vimont et Bellengreville, en cours d'étude, viendra réduire le temps de parcours avec Caen.

Saint Pierre a conservé une halte ferroviaire sur la ligne Le Mans / Caen. Le cadencement mis en place par le Conseil Régional a notablement amélioré sa desserte et son intérêt pour les déplacements domicile / travail ou domicile / études vers Caen (et dans une moindre mesure, vers Lisieux). La commune est desservie par les lignes 52 et 62 des Bus Verts, adaptées au transport scolaire.

Besoin :

- Desserte en bus vers Falaise (hôpital) ou Lisieux (pendant les vacances scolaires).

Enjeu pour un développement durable :

- Poursuite de la mise en lien des différents quartiers ;
- Création d'un réseau cyclo pédestre pour faciliter les déplacements sans voiture ; création d'une voie cyclo-pédestre entre le bourg et le Hameau de Carel ;
- Amélioration de la desserte de la gare conjointement à l'augmentation des arrêts ; Développement de plus d'intermodalité ; réorganisation du stationnement.

Évolution récente de l'urbanisation et consommation de l'espace

La ville a connu une forte croissance après guerre avec le développement industriel, et à l'inverse, une certaine perte d'attractivité avec le recul de l'emploi dans les grandes entreprises de la filière bois. La faiblesse de la croissance de l'urbanisation récente a fortement limité la consommation de l'espace.

Après une extension vers le sud-est dans les années 70/80, la ville a principalement été étendue au nord-est, ces deux dernières décennies, la partie à l'est du centre-ville ayant été réservée aux équipements collectifs.

Après la restructuration du site des tanneries dans les années 90, celle de la zone industrielle a été engagée dans les années 2000. Parallèlement, de nouvelles zones ont été aménagées au sud de la RD40 dans leur prolongement pour répondre essentiellement aux besoins de commerçants et d'artisans.

On notera le développement urbain diffus en cours sur la frange nord-est de la commune, de part et d'autre de la RD4.

Projet communal :

- Urbanisation du secteur Chapron.

Projets intercommunaux :

- Fin de la restructuration de la ZA du Cadran et aménagement d'un nouvel espace à proximité du carrefour d'entrée de ville ;
- création d'une zone d'accueil pour les entreprises artisanales et accueil d'une unité de méthanisation.

Enjeux d'urbanisation :

- Reconquête des secteurs urbanisables au sein des zones urbanisés ; aide à la mutation des constructions inadaptées ou délaissées :
 - bâtiments Lechevalier / ancien collège Sainte Thérèse / ...
- Adaptation des équipements publics et des transports commune à l'évolution de la population ;
- Organisation de l'urbanisation sur la frange nord-est, en concertation avec Hiéville.

EN SYNTHÈSE : Un territoire fortement destabilisé par le recul de l'activité industrielle

Des risques :

- Poursuite du recul de la population ; Poursuite de son appauvrissement ;
- Perte d'équipements ou de services à la population ;
- Des concurrences communales / un besoin de cohérence territoriale au sein de la communauté de communes DES TROIS RIVIERES ;

Des atouts :

- Un important patrimoine historique et paysager ;
- L'économie agricole ;
- L'activité commerciale du centre-ville ;
- L'amélioration programmée de la desserte routière, depuis Caen ;
- La présence d'une halte ferroviaire ;
- La qualité du cadre de vie ;

Des contraintes / handicaps :

- Le recul industriel => Le recul corollaire des moyens financiers de la collectivité ;
- La concurrence territoriale avec Mézidon ;
- La faible fréquence des transports en commun (bus ou trains) qui desservent la commune ;
- La vétusté des constructions d'une partie de la zone d'activités de Donville ; la présence de logements au sein de la zone ;
- La coupure urbaine créée par la Dives ; sa zone inondable.

6. PRESENTATION ET JUSTIFICATION

DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

6.1. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un des axes de la politique locale choisi par les élus pour que Saint Pierre-sur-Dives continue d'animer ce territoire rural à l'économie agricole performante, qui se déploie entre la Plaine de Caen et le Pays d'Auge, entre le Pays de Falaise et la Vallée d'Auge.

Il suppose la poursuite du redéploiement économique engagé par la communauté de communes et mis en oeuvre avec le soutien de la Région.

Il repose sur le maintien d'un bon niveau d'équipements et de services sur la ville, pour continuer à répondre aux besoins de sa population et à ceux des habitants de son bassin de vie.

Il propose une nouvelle politique de l'Habitat, pour maintenir la population au-dessus du seuil des 3650 habitants. Elle est fondée sur le recentrage de la construction de logements sur la ville et sur une plus large mise en valeur de ses nombreux atouts patrimoniaux.

Des orientations au service d'une nouvelle attractivité de la ville

Un ensemble d'orientations visent à l'attractivité et au dynamisme de la ville, dans le cadre d'un nouvel équilibre territorial entre la préservation du patrimoine agricole et environnemental des espaces ruraux qui l'entourent et la prise en compte de ses besoins d'urbanisation. Pour cela, une attention particulière est portée à la préservation et à la mise en valeur des différents patrimoines du territoire, lors de la mise en oeuvre des politiques d'urbanisation.

Des orientations au service du développement économique, et en particulier au développement de l'économie agricole

Le développement économique est essentiel pour que Saint Pierre retrouve une dynamique à la hauteur de ses atouts.

La politique mise en oeuvre sur DONVILLE, par la communauté de communes mais aussi par la Région, sera accompagnée par le PLU. Elle vise à une offre de terrains équipés suffisamment diversifiés pour répondre aux besoins des entrepreneurs et ainsi poursuivre la redynamisation de l'industrie de production implantée localement. Ce redéploiement restera à l'écart du périmètre de protection rapproché du Forage de Vendevre, et intégrera la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville depuis Caen. Il s'inscrira dans une recherche d'équilibre commercial entre Donville et le centre-ville, afin de préserver sur ce dernier, la densité commerciale nécessaire à sa fréquentation. Parallèlement, la mairie poursuivra la mise en valeur des espaces publics et développera une politique du logement en faveur de la réinstallation en ville.

En ce qui concerne l'agriculture, les choix d'urbanisation protègent l'espace agricole du mitage, et les sites d'exploitation pérennes (bien que certains soient dès à présent enserrés dans l'urbanisation). Ils favorisent ainsi la préservation des capacités de production et de diversification des entreprises agricoles du territoire. Pour améliorer la circulation des véhicules agricoles, le PADD prévoit la mise en place d'un nouvel axe entre la route de Lieury et la Route de Falaise (RD511) en déviation de la ville (ce qui ne remet pas en cause la desserte de la coopérative agricole, dans sa localisation actuelle).

Des orientations au service de l'habitat

Les orientations du PADD s'inscrivent dans l'ambition portée par le SCOT du Sud Pays d'Auge pour cette partie de son territoire, qui ne manque pas d'atouts : la création d'environ 230 logements par décennie sur la ville et les villages qui la bordent, ce qui supposera une politique foncière active pour que ces objectifs soient atteints.

Elles visent à relancer la construction/réhabilitation de logements, parallèlement à la revalorisation de l'ensemble des équipements publics par les différentes collectivités qui en ont la charge.

Elles visent de plus à diversifier l'offre sur la ville : vers les primo-accédant (par l'accession à la propriété) mais aussi vers les ménages plus âgés ou plus jeunes (par la mise en oeuvre de programme de logements intermédiaires ou collectifs) qui profiteront des nombreux services présents dans la ville et des dessertes par les transports en commun, sans oublier ceux qui trouveront à Saint Pierre, un patrimoine bâti et paysager de grande qualité.

Ainsi, les orientations du PADD proposent un nouvel équilibre entre les extensions de l'urbanisation, (retenue au sud de la ville en direction de Carel, pour améliorer les liens entre les deux entités) et la mobilisation des espaces desservis au sein de l'urbanisation grâce à la densification ou à des programmes de restructuration urbaine. Elles visent à la maîtrise de la consommation de l'espace en fixant une densité minimale d'urbanisation aux quartiers à créer ou à restructurer.

Des orientations au service de la qualité du cadre de vie

Pour la qualité du cadre de vie, le projet prend en compte l'environnement (les sols, les risques, les sources de bruit, les milieux naturels intéressants, etc.) et précise les principes d'un urbanisme durable. Ils contribueront à la refondation de l'attractivité résidentielle locale et devront être mis en oeuvre par les opérations d'aménagement à venir.

Il favorise la densification et la mobilisation du foncier au sein des zones urbanisées, tout en protégeant les éléments paysagers les plus remarquables (haies, parcs, jardins, alignements d'arbres, etc.).

Il prévoit la création de lisières vertes avec l'espace rural et l'aménagement des bords du Bief.

Des orientations au service des loisirs et des équipements et services d'intérêt collectif

Pour développer l'attractivité de la ville, les différentes collectivités ont dès à présent engagés d'importants programmes de réhabilitation / restructuration des équipements collectifs. Ils seront poursuivis.

Les orientations du PADD organisent l'extension du pôle d'équipements au centre de la commune en rappelant la nécessité de préserver son ouverture sur l'espace rural ainsi que sur les espaces permettant de le desservir entre le centre-ville et le boulevard Churchill.

Des orientations au service des déplacements sans voiture

Pour favoriser les déplacements sans voiture et améliorer l'offre en transport en commun, le PADD dispose d'orientations visant :

- la restructuration des espaces attenants à la gare : il est retenu d'y aménager les aires de stationnement (y compris pour les cycles) et pariant sur le développement de la fréquentation, de préserver de l'urbanisation, l'espace qui borde la voie ;
- le développement de l'intermodalité des services entre les trains et les bus, indispensables au développement de la fréquentation ;
- la mise en place d'un réseau cyclable entre la ville et Donville, la ville et Carel.

Des orientations au service de la valorisation des atouts paysagers et environnementaux de la commune

Il est retenu des orientations :

- pour préserver les vues sur l'Abbatiale, emblème de la ville ;
- pour la mise en valeur des lisières urbaines, que ce soit au nord, depuis Caen, pour revaloriser les vues sur le pôle d'activités économiques, ou en bordure de la RD16, ou enfin dans la zone de transition entre la ville et le bocage ;
- pour la protection et la mise en valeur de la vallée de la Dives et du vallon du Gronde ; Ainsi la coupure d'urbanisation que constitue le site du château de Carel est protégée ; l'extension de l'urbanisation diffuse en bordure de la petite route qui borde la rive ouest de la Dives est arrêtée, de même que le long de la route de Berville (RD40).

Le patrimoine d'intérêt architectural ou paysager est repéré et son évolution encadrée.

Les espaces verts, naturels, parcs et jardins, sont mis en réseau dans une trame verte qui en préservera autant l'intérêt écologique que paysager.

6.2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Le PLU comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le PADD et sont opposables aux autorisations de construire et d'aménager. Elles sont présentées dans une pièce spécifique (Pièce 2b).

Elles présentent les grands principes d'aménagement retenus, pour la mise en oeuvre des orientations du PADD et la maîtrise de la consommation de l'espace :

- Pour l'urbanisation du nouveau quartier d'habitat qui bordera le bief au sud-ouest de l'abbatiale, elles concernent la densité minimale et la diversité des parcs de logements à réaliser (en cohérence avec le SCOT), les aménagements paysagers (protection des vues sur l'abbatiale en particulier) et la protection des espaces d'intérêt environnemental, la desserte routière et la mise en place de chemins cyclo-pédestres en faveur d'une mobilité douce ;
- Pour l'urbanisation du nouveau quartier d'habitat envisagé au sud de la ville, elles concernent la densité minimale d'urbanisation (en cohérence avec le SCOT), la mixité des programmes de logements, la desserte routière et cyclo-pédestre, la transition paysagère avec la plaine et la RD511 (intégrant la protection phonique) ;
- Pour la poursuite de l'urbanisation des parcs d'activités à Donville, elles concernent le traitement des lisières, dont les aménagements paysagers en entrée de ville et l'organisation des dessertes.

6.3. Explication des choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique)

Division du territoire en zones

En application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, la division en zones ne recouvre que très partiellement la division appliquée pour le POS, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des nouvelles orientations du projet d'aménagement.

Ainsi, le règlement a été revu :

- sur le fond, en cohérence avec le P.A.D.D. et les O.A.P. et les nouvelles dispositions de la Loi ALUR intervenues fin mars 2014 ;
- sur la forme, en application du cadre fixé par le Code de l'Urbanisme (sachant qu'à cette date la présentation du règlement ne fait l'objet d'aucune disposition réglementaire nouvelle).

Les dispositions générales du règlement sont aussi entièrement reprises. Elles comprennent un glossaire qui facilite sa lecture et précise le cadre d'application choisi. Elles rappellent les dispositions particulières applicables sur le territoire communal : autorisation des clôtures, permis de démolir ...

Les articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU ainsi que quelques articles opposables ayant une importance majeure pour la plupart des projets, sont portés en annexe du règlement pour faciliter l'information des pétitionnaires. S'y ajoute la liste des portails de ferronnerie qui sont protégés (voir plus loin).

Les zones urbaines / U :

«Peuvent être classés en zone Urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

La zone UE - zone à vocation économique

Elle couvre 5% du territoire communal

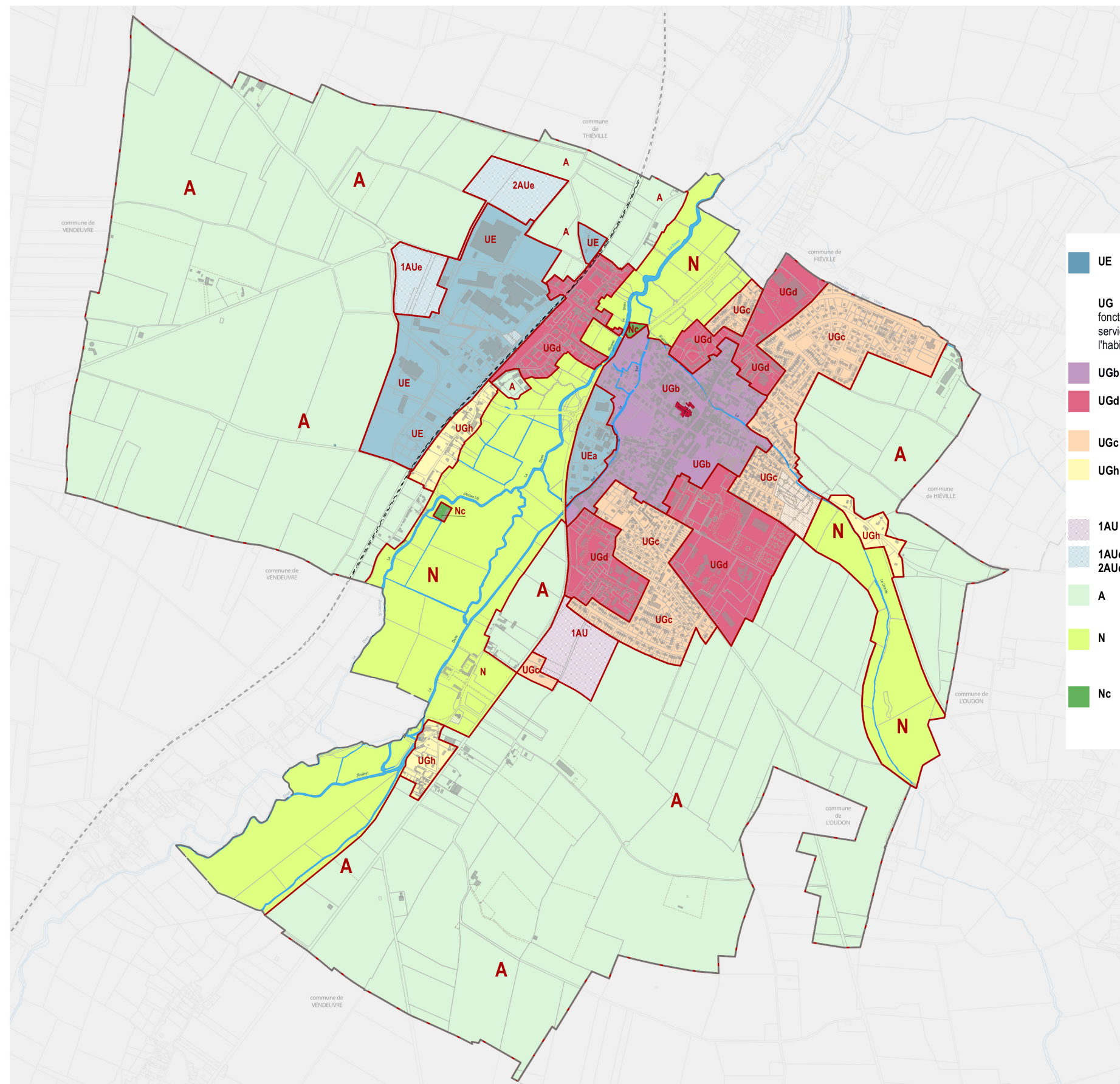
«E» comme «économique» : La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (y compris agricoles) et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières, s'ils les voient. Elle a vocation à recevoir ceux que l'on souhaite séparer des quartiers d'habitat du fait des trafics ou nuisances qu'ils peuvent engendrer.

Elle comprend la zone des Tanneries qui reçoit principalement des services, les différents parcs d'activités de Donville et le site de la station d'épuration.

La zone commerciale présente au nord, le site de la coopérative ainsi que le site qui reçoit un garage en centre-ville ont été réintégrés en zone urbaine générale.

Destinée au développement économique du bassin de vie, et en particulier à l'économie de production, son règlement :

- encadre l'implantation de logement (article UE2), ou l'extension de logements existants, afin d'en préserver la vocation ;
- prévoit des dispositions d'accès et de voirie cohérente avec la taille des véhicules qui fréquentent les zones et interdit l'accès direct des parcelles sur la RD16 (pour les Tanneries) ou la RD40 (pour les parcs de Donville) ;
- rappelle les obligations liées au raccordement au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable ainsi que les dispositions nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales pour éviter les sinistres et pollutions ;
- rappelle les reculs minimaux le long des voies et emprises publiques ;
- réduit le recul des constructions le long des limites séparatives internes à un secteur en particulier pour les ouvrages techniques de faible emprise, et supprime l'emprise au sol minimale, pour faciliter la densification ;
- ne limite les hauteurs que sur la zone des Tanneries, vue sa situation par rapport à l'abbatiale ; On a créé pour cela un secteur UEa ;
- rappelle les grands principes de cohérence architecturale indispensables à la qualité des paysages urbanisés. Pour limiter l'impact des constructions dans le paysage, il prescrit des toitures de couleur sombre ;
- prescrit des haies en limite avec l'espace naturel ou agricole pour la qualité des transitions paysagères ;
- prévoit la mise en place d'un minimum de plantations pour la qualité paysagère globale.



- UE** Zone destinée à l'accueil d'activités économiques et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.
- UG** Zone "Urbaine Générale" : Elle correspond à des quartiers urbains où la mixité fonctionnelle est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain et compatibles avec l'habitat.
- UGb** correspond aux quartiers centraux de la ville ;
- UGd** correspond aux quartiers urbains recevant ou pouvant recevoir des immeubles de logements collectifs d'au moins trois niveaux ;
- UGc** correspond aux quartiers principalement occupés par des logements individuels ;
- UGh** correspond aux quartiers périphériques principalement occupés par des logements où l'on souhaite du fait du caractère des lieux et/ou d'une capacité limitée des réseaux, maîtriser la densification ;
- 1AU** Zone destinée à l'extension de la zone UG
- 1AUe/Secteurs** destinés à l'extension des seteurs d'activités économiques ou des **2AUe** équipements publics ou d'intérêt collectif.
- A** Secteurs, équipés ou non, à ce stade du développement de la commune, pour la mise en valeur du potentiel agronomique des terres agricoles
- N** Secteurs, équipés ou non où l'intérêt des milieux naturels, la protection des ressources en eau et/ou la qualité des paysages justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation
- Nc** Secteur qui prend en compte les constructions d'intérêt collectif de la base de canoë et de l'hippodrome

La zone UG - zone à vocation résidentielle dominante

Elle couvre 16% du territoire communal

La zone UG (Urbaine Générale) correspond à des quartiers urbains d'habitat où la mixité fonctionnelle est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain et compatibles avec l'habitat. On y distingue :

- **des secteurs UGb** correspondant aux quartiers centraux de la ville ;
- **des secteurs UGc** correspondant aux quartiers principalement occupés par des logements individuels;
- **des secteurs UGd** correspondant aux quartiers recevant ou pouvant recevoir des immeubles de logements collectifs d'au moins trois niveaux ;
- **des secteurs UGh**, correspondant à des quartiers périphériques principalement occupés par des logements, où l'on souhaite du fait du caractère des lieux et/ou d'une capacité limitée des réseaux, maîtriser la densification.

La division en secteur est fondée sur la forme urbaine que l'on souhaite préserver ou favoriser, ainsi :

- le règlement du secteur UGb autorise des formes urbaines denses et compactes en cohérence avec le tissu historique ;
- le règlement du secteur UGc préserve sa forme pavillonnaire (la hauteur y reste limitée ainsi que l'emprise au sol) : la densification y sera autorisée sans modification de la forme urbaine dominante, pour la qualité du cadre de vie et la maîtrise de l'évolution des voisinages ;
- le règlement des secteurs UGh, du fait de situations en périphérie de la ville, encadre leur densification et préserve leur forme urbaine ;
- le règlement du secteur UGd qui regroupent les secteurs où la mixité fonctionnelle est la plus forte permet la densification en particulier par de plus grandes hauteurs facilitant l'implantation d'habitat collectif, d'équipements collectifs, de commerces, ou de services.

Au-delà des divisions propre à chaque secteur :

- l'implantation des activités potentiellement nuisantes pour l'habitat est interdite ;
- des dispositions d'accès et de voirie sont prises pour la sécurité et le fonctionnement urbain : la largeur minimale des appendices d'accès est ainsi fixée pour permettre la circulation des véhicules de secours et de service, le raccordement des quartiers entre eux est obligatoire, etc ;
- les obligations de raccordement au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable sont rappelées ;
- les hauteurs sont encadrées en cohérence avec le gabarit général des constructions retenu pour chaque secteur ;
- afin de préserver l'identité paysagère de la ville, l'aspect des constructions est encadré. Des dispositions spécifiques sont retenues pour les constructions d'intérêt patrimonial tandis que, dans les quartiers pavillonnaires, les constructions nouvelles bénéficient d'une importante latitude en ce qui concerne les formes architecturales, dès lors que les dominantes colorées du paysage local sont respectées. Dans les autres secteurs, la typologie et la couleur des toitures sont précisées.
- la typologie des clôtures est précisée tant du fait de leur importance dans le paysage urbain que des enjeux de voisinage qu'elles soulèvent.

On notera qu'il a été retenu de laisser un site agricole dans cette zone, vu sa situation et son voisinage (qui contraignent fortement son évolution). En conséquence l'article UG2 précisent " *Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation urbaine de la zone sont interdites*" dont " *les nouvelles constructions et installations agricoles, sauf au sein d'un siège agricole existant*", ce qui autorise la poursuite de l'activité actuelle.

Les zones d'urbanisation future :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

On distingue ainsi deux types de zones en fonction de leur ouverture à l'urbanisation future :

- les secteurs indicés "1" sont ouverts à l'urbanisation aux conditions fixées par les OAP et le règlement parce que la capacité des réseaux et de la desserte à leur périphérie immédiate est suffisante ;
- les secteurs indicés "2" ne le sont pas encore. Elles le seront ultérieurement par une procédure adaptée.

Zones à urbaniser à vocation économique

Elles couvrent 1% du territoire communal

La zone 1AUe comprend des secteurs à caractère naturel. Elle est ouverte à l'urbanisation, du fait de la capacité des voies et réseaux à sa périphérie. Elle sera équipée et aménagée suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées dans la pièce 2b.

Elle pourra recevoir des activités économiques et des équipements publics ou d'intérêt collectif dont la vocation est compatible avec les premières.

Elle comprend la parcelle dont l'aménagement a été confiée à la SHEMA dans le prolongement des terrains dont cette SEM assure la restructuration ou requalification.

Le règlement est du même type que celui de la zone UE, pour la cohérence de l'urbanisation.

La zone 2AUe comprend la partie constructible (en limite des zones d'affleurement de nappe) des terrains acquis par la communauté de communes. D'une superficie d'environ 10 ha, ils pourront être desservis soit par le chemin rural après son aménagement soit par la création d'une nouvelle voie d'accès. Le choix dépendra de la nature des activités qui seront accueillies.

A ce jour, vu la proximité du réseau de gaz, l'implantation d'une unité de méthanisation est à l'étude.

Zone à vocation résidentielle dominante

Elle couvre 1% du territoire communal

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Destinée à l'extension de la zone UG, elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination principale : l'habitat.

Elle sera équipée et aménagée suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées dans la pièce 2b. Son règlement est du même type que celui du secteur UGc. Les urbanisations plus denses ayant vocation à trouver leur place dans la zone urbaine, dans le cadre de projets de densification ou de restructuration de quartiers.

La zone agricole :

« 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. »

La zone A, comprend les secteurs de la commune que l'on protège, en raison de leur potentiel agronomique.

Elle couvre 63% du territoire communal

Son règlement :

- rappelle la nécessaire protection des ressources en eau potable ;
- limite la construction dans les zones de risque ;
- réserve la création de logements aux besoins des exploitants agricoles, et pour éviter tout mitage de la zone, ne permet leur implantation qu'à proximité de constructions agricoles existantes ;
- ne prévoit pas de limitation de hauteur pour les constructions à usage agricole, vu leur diversité mais prévoit des dispositions pour que des plantations les accompagnent et facilitent leur insertion dans le paysage ;
- retient un recul de 75m le long des grands axes routiers pour la protection des paysages et la lutte contre le mitage (en particulier par des constructions sous statut agricoles qui changent ensuite de destination). Cette disposition ne s'applique pas au site de Bel Air : le règlement des possibilités d'extensions au droit des constructions existantes ;
- retient en recul de 4m (avec des adaptations possibles) en bordure des limites séparatives pour organiser le voisinage et la sécurité avec les constructions non-agricoles et préserver de bonnes conditions de desserte entre constructions ;
- encadre l'architecture des constructions en cohérence avec le reste du territoire ;
- prévoit des dispositions d'adaptation pour le maillage de haies, protégé au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ; elles pourront ainsi prendre en compte l'évolution du parcellaire agricole ;
- Autorise le changement de destination au profit de logement ou d'hôtel, pour les constructions repérées sur le règlement graphique ;
- Autorise l'extension des constructions à usage d'habitation (qui ne seraient plus liés à un siège agricole) ; en n'autorisant que " l'extension limitée " telle que définie dans le glossaire, elle assure, de fait, la maîtrise de l'emprise au sol et de la zone d'implantation requise dorénavant par l'article L12-1-5.

Les zones naturelles et forestières :

« Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Elle couvre 15% du territoire communal

Les zones N : Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non où l'intérêt des milieux naturels, la protection des ressources en eau et/ou la qualité des paysages justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

On y distingue deux secteurs Nc, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui prennent en compte les constructions d'intérêt collectif de la base de canoë et de l'hippodrome. En application des nouvelles dispositions de l'article L123-1-5, ses secteurs sont "exceptionnels", ils se justifient par le type d'activité collective présent dans la zone. Le règlement ne permet la construction que pour les activités actuelles.

Sur le reste de la zone, la constructibilité est définie par le cadre très étroit dorénavant fixé par le Code de l'urbanisme.

Justification d'autres dispositions du règlement

Limitations apportées à l'occupation des sols :

Dans les quartiers résidentiels : la mixité est favorisée ; seules les occupations potentiellement incompatibles avec la proximité résidentielle du fait des nuisances qu'elles génèrent habituellement (trafic, odeurs, bruits) sont interdites.

Dans les zones d'activités : la création de logement est strictement encadrée, afin d'éviter que des divisions ultérieures créent des servitudes sur les installations et entreprises que l'on a regroupé dans un secteur spécifique du fait des nuisances ou risques qu'elles peuvent engendrer sur l'habitat. Ainsi, les logements nécessaires à une activité devront être compris dans les constructions destinées à cette activité, les logements existants voient leur constructibilité strictement encadrée.

Dans la zone naturelle : les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement y sont interdites, vu les objectifs de protection environnementale ou patrimoniale de la zone.

Conditions d'accès et de desserte par les voies (publiques ou privées) :

L'article 3 du règlement des zones rappelle les obligations de proportionnalité des équipements avec l'urbanisation. Il impose le raccordement de l'ensemble des voies en espace non privatif.

Prescriptions d'alignement ou de recul:

Le règlement des zones prévoit des exceptions aux règles fixées par chaque article :

- pour prendre en compte les constructions existantes, qui seraient implantées différemment, en autorisant leur extension limitée sans réduction des reculs ;
- pour permettre l'isolation extérieure des constructions existantes (et donc leur rénovation thermique), sans franchissement de l'alignement ;
- pour les équipements d'infrastructures ou les ouvrages techniques particuliers que sont les transformateurs électriques, les pylonnes, les antennes, etc. afin qu'en fonction de leurs nécessités techniques et de l'environnement, ils puissent être implanter suivant le recul qui réduit au mieux la consommation de l'espace et préserve la qualité du cadre de vie.

Gestion du stationnement

Il est ajouté des dispositions pour le stationnement des cycles, en application des objectifs de développement des déplacements sans voiture.

Pour les véhicules légers, les normes applicables sont précisées pour l'habitat, le quota est proportionné à la taille des logements et à leur situation dans la commune. Il prend en compte la mutualisation que permet le logement collectif, afin de ne pas sur-dimensionner les espaces de stationnement.

Prise en compte du tri sélectif

Le règlement prescrit la réalisation d'une aire ou d'un local aménagé pour recevoir les poubelles et containers, dont le nombre a augmenté avec le tri sélectif, ceci afin de préserver le paysage urbain de dépôts intempestifs.

Gestion de la densité :

Surface minimale des terrains / COS : Aucune disposition n'est dorénavant retenue. La densité est gérée par la combinaison des règles d'implantation et des dispositions des articles 9, 12 et 13.

Dans les zones d'habitat, les règles d'implantation et de densité ont été revues avec un double objectif : préserver la qualité du cadre de vie mais autoriser l'extension des constructions et faciliter leur rénovation pour accompagner l'évolution du bâti et le renouvellement générationnel.

Prescriptions architecturales et paysagères : (voir : repérage patrimonial ci-après)

Elles sont modulées en fonction du contexte urbain et architectural (tel qu'il a été analysé dans le diagnostic). Ainsi vu l'histoire urbaine de la commune, il a été choisi de renforcer la protection sur le patrimoine ancien encore présent au centre ville, et de laisser une large latitude architecturale aux projets à venir.

Emplacements réservés (en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

➔ Voir liste sur le règlement graphique

Ils sont réservés en cohérence avec les orientations du PADD, pour la mise en œuvre des projets portés par la commune. Tous le sont à son profit. On distingue :

- des emplacements réservés pour des aménagements publics :
ER2 : création d'un bassin d'orage pour supprimer les sinistres dus au ruissellement ;
ER6 : acquisition des dernières emprises permettant de finaliser la revalorisation des bâtiments conventuels de l'abbaye ;
ER10 : dans le cadre du projet de revalorisation des espaces publics autour de la halte ferroviaire, cet espace est réservé à la création de stationnement et à des aménagements paysagers (il est partiellement couvert par une plantation à préserver).
- des emplacements réservés pour des aménagements de voirie:
ER1 : création de voirie pour la réalisation d'une nouvelle voie du boulevard Churchill à la place du Marché, par le site public ;
ER3/ ER4 : élargissement de rues anciennes ;
ER5 : élargissement d'un des accès au futur quartier ;
ER7/ER8 : acquisition des attentes de voiries réservées mais jamais entrées dans le domaine public.
ER9 : création d'un chemin cyclo-pédestre en bordure de la RD511.

Espaces boisés classés à créer ou à conserver (en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme)

Sont protégés pour leur intérêt dans le paysage communal, la partie arborée des parcs situés de part et d'autre de la place du Marché. Ce classement est revu par rapport au POS : il est adapté à la réalité des boisements et à la prise en compte de l'urbanisation existante ou à venir. Le classement, dans le POS, de peupleraies est supprimé. De même que celui des grands parterres du parc du château de Carel, puisqu'il est protégé par un Site Classé.

Ces espaces boisés classés par le PLU sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Secteurs de plantation à créer ou à conserver (en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

Ces secteurs que le projet réserve aux plantations, sont situés en bordure de la voie ferrée ou de la RD16 (espaces communs aménagés, coulées vertes à créer ou à préserver). Ils contribuent ou contribueront à la qualité du paysage urbain.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Repérage patrimonial (en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme).

Les modifications récentes de la réglementation des zones A et N, ont conduit à distinguer les constructions ou éléments patrimoniaux repérés dans les zones U de ceux repérés dans les zones A et N. Chacun renvoyant à des procédures réglementaires différentes.

Ainsi :

- les constructions représentatives du patrimoine historique, culturel ou architectural de la ville sont repérées sur le règlement graphique par une couleur particulière. Le règlement (article 11) précise les dispositions architecturales qui leur sont applicables afin de maintenir leur caractère. Elles sont soumises au permis de démolir ;
- les constructions d'intérêt patrimonial présentes dans les zones A et N sont repérées sur le règlement graphique par une autre couleur. Elles peuvent ainsi bénéficier de changement de destination ;
- De plus, les végétaux d'intérêt paysager ou/et écologique (maillage bocager ou alignements d'arbres) sont repérés par une trame spécifique. Ils sont protégés non pour l'intérêt intrinsèque de la végétation qui les compose, mais pour leur fonction écologique et paysagère. Leur évolution est encadrée par les dispositions de l'article 11 du règlement des zones. Leur coupe doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Adaptation du projet à la capacité des réseaux

La capacité de la station d'épuration est largement suffisante pour répondre aux besoins d'urbanisation de la commune de Saint Pierre-sur-Dives, que ce soit en terme d'habitat ou d'activités économiques, puisqu'elle n'est utilisée qu'à près de la moitié de sa capacité (Il reste entre 8000 et 9000 EQH disponibles).

Pour sa desserte en eau potable, le territoire dépend du SYNDICAT DE PRODUCTION SUD CALVADOS et en particulier de la station du Tannet.
En application des dispositions du SCOT, le PLU permet la création d'environ 200 logements par décennie, ce qui supposerait la fourniture de : 90 x 20 = 18 000 m3 supplémentaires par année. Quant aux besoins engendrés par les activités économiques, il est difficilement prévisible car très dépendant du type d'activité : il peut être important pour des activités agro-alimentaires ou industrielles, et marginales pour des commerces ou des entrepôts.
Cependant, la capacité de production du syndicat apparait suffisante à moyen terme (comme le document en Annexe). Pour autant, reste posée la question de la sécurisation en cas de rupture d'alimentation (la station du Tannet, alimentée par sept forages, fournit 1200m³/jour à la ville). La création de réservoirs apparaissant hors d'atteinte économiquement, cette question pourra trouver une réponse, non à l'échelle du syndicat de distribution, mais à celle du syndicat de production.

Adaptation du projet à la capacité des équipements collectifs

La commune a la chance de disposer à ce jour d'un bon niveau d'équipements et de services collectifs, grâce à la politique menée cette dernière décennie.
Leur mise à niveau est permise par le PLU, qui réserve l'espace nécessaire au centre de la ville et prévoit les conditions de sa desserte, si le besoin s'en faisant ressentir à terme.

7. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

7.1. Modération de la consommation de l'espace

EVOLUTION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE : Tableau des surfaces par type de zones

POS M6	PLU
HABITAT - quartiers urbains mixtes	HABITAT - quartiers urbains mixtes
Zone UA 27	Zone UGb 34
Zone UB 10	Zone UGc 53
Zone UC 57	Zone UGd 53
Zone US 24	
Zone Nb 11	Zone UGh 12
Total 130 13%	Total 152 16%
HABITAT - urbanisation future	HABITAT - urbanisation future
Zone NA 14	Zone 1AU 8
Zone 1NA 14	- -
Total 28 3%	Total 8 1%
ÉCONOMIE - zone urbanisée	ÉCONOMIE - zone urbanisée
Zone UE 78	Zone UE 47
Total 78 8%	Total 47 5%
ÉCONOMIE - urbanisation future	ÉCONOMIE - urbanisation future
Zone NAe 5	Zone 1AUe 5
	Zone 2AUe 7
Total 5 0,5%	Total 12 1%
ZONES NATURELLE et AGRICOLE	ZONES NATURELLE et AGRICOLE
Zone NC 464	dont A 605 63%
Zone ND 263	dont N 144 15%
Total 727 75%	Total 749 77%
Total commune 968 100%	Total 968 100%

Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

REMARQUE PRÉALABLE : le potentiel d'urbanisation nécessaire au développement communal, c'est à dire les surfaces nécessaires aux besoins, n'équivaut pas aux surfaces apparemment disponibles.

Il résulte du potentiel apparent (sur les cartes) après déduction des espaces préservés pour leur intérêt patrimonial et, surtout, après déduction de la rétention foncière, dans un contexte où du fait d'un marché immobilier très bas, elle est très forte. En effet, réduire le potentiel de densification au potentiel apparent pourrait faire courir un risque important d'aggravation de la crise actuelle, en réduisant les possibles dans une commune où ils sont déjà rares vu la faiblesse du marché immobilier, alors que dans le contexte actuel, le risque de sur-construction n'existe pas et que la commune est très en deçà des objectifs fixés par le SCOT.

Modération de la consommation de l'espace par l'habitat

Le PADD, les OAP et le règlement qui en découlent, s'inscrivent dans les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace voulus par le SCOT du Sud Pays d'Auge :

En ce qui concerne l'habitat :

- ils privilégient l'urbanisation au sein de la zone urbanisée en facilitant la mutation de l'existant et la restructuration de quartiers inadaptés ou vétustes (dont en particulier ceux repérés lors du diagnostic) ; Le diagnostic a permis de repérer les secteurs où la réurbanisation ou la densification est possible ; une étude est programmée pour préciser la vacance et reconsidérer les politiques à mener pour la réduire ;
- la taille des extensions urbaines est revue, bien que les objectifs de construction soient importants : la taille des zones d'urbanisation future destinées à l'Habitat est divisée par 2,5 (comparativement au POS) ;
- le PADD et les OAP fixent une densité minimale d'urbanisation à 15 logements à l'hectare, ce qui est à rapprocher des 12 logements par hectare réalisés en moyenne (sur 6ha) lors de l'aménagement du quartier de la Pommeraye ; on notera que la commune porte un projet de réurbanisation en bordure du Bief qui pourrait conduire à une densité supérieure ;
- les OAP comprennent, en compatibilité avec le SCOT, des objectifs de mixité des parcs de logements ;
- le règlement est refondu pour ouvrir plus de possibilités de densification douce ou de réurbanisation ;
- le périmètre de la zone d'urbanisation future réservée au sud de la ville a été revu, pour réduire la fragmentation de l'espace agricole.

Modération de la consommation de l'espace par les activités économiques

Les zones réservées au développement économique (pour partie en zone UE dans le POS) sont très sensiblement réduites : 12 ha sont reclassés en zone agricole au nord de la zone d'activités de Donville.

Les périmètres retenus prennent en compte les projets à l'étude, soit l'implantation à court terme de nouvelles entreprises dans la zone UE, l'aménagement délégué par la Région à la SHEMA et le projet d'implantation d'une unité de méthanisation à proximité de la canalisation de gaz.

De plus le règlement a été revu pour faciliter l'extension des constructions (et donc la densification progressive des zones) et réduire les surfaces affectées au stationnement et aux espaces verts.

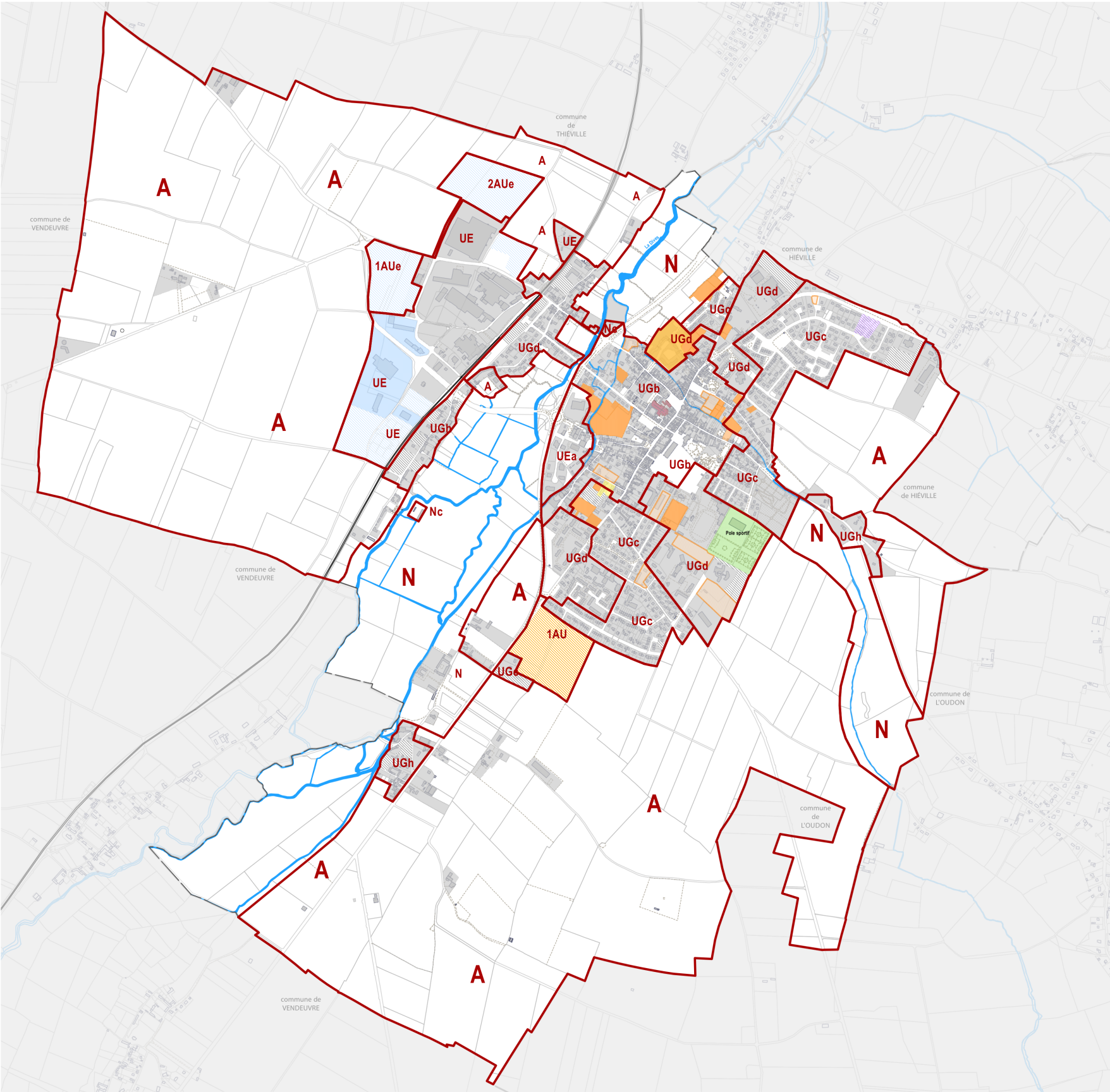
Mesures «anti-mitage» de l'espace agricole et naturel

Les nouvelles dispositions introduites à l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme, encadrent dorénavant strictement la constructibilité envisageable dans les zones agricoles et naturelles, limitant de facto leur mitage.

Du fait d'urbanisations existantes, deux secteurs (dits Nc) de taille et de capacité d'accueil limitées, sont délimités pour prendre en compte des équipements collectifs : la base de canoë et les constructions de l'hippodrome. Ils sont nécessaires pour préserver la possibilité de réaliser des extensions limitées et/ou la construction d'annexes, dans le cadre de la destination actuelle.

Ainsi, aucun des secteurs «d'extension et de capacité d'accueil limitées» dans les zones agricoles ou naturelles ne permet le détachement de nouveaux lots à bâtir. Seules de nouvelles constructions agricoles ou des infrastructures pourront trouver place dans ces espaces.

POTENTIEL D'URBANISATION OU DE RÉURBANISATION DU PLU



- URBANISATION
- POTENTIEL DE DENSIFICATION
- POTENTIEL DE RÉURBANISATION
- pour HABITAT EN EXTENSION URBAINE
- pour ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- pour ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

7.3. Prévention des risques prévisibles

Risques naturels

> Voir les Servitudes d'Utilité Publique et les notices et cartes dans les Annexes Documentaires

Risque sismique :

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2) par le décret du 22 octobre 2010, ce qui soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III (établissements scolaires ou recevant du public par exemple) et IV (établissements de santé par exemple) aux règles de construction parasismique.

Ces règles particulières sont codifiées dans le code de l'Environnement (articles L.563-1, R.125-10, R.125-23 et R.563-1 à R.563-8) et se répartissent en deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.

Risque de glissement de terrain

Aucun développement de l'urbanisation n'est projeté dans les zones à risque. Elles sont classées en zone agricole ou naturelle.

Le règlement des zones rappelle la vigilance nécessaire lors de constructions ou d'aménagements.

Retrait / gonflement des argiles

La nature des sols n'empêche pas les constructions et aménagements mais nécessite leur adaptation. Les zones concernées sont indiquées pour mémoire sur le règlement graphique et un rappel aux obligations faites aux constructeurs est mentionné dans le règlement (art 2 des zones).

Ancienne carrière

Une mention sur le règlement graphique en rappelle la localisation (non précisément délimitée) dans la zone agricole.

Risques liés aux inondations

Ce risque concerne la vallée de la Dives et marginalement le vallon du Gronde.

Cartographiées par la DREAL (au 1/25000ème), les zones concernées sont reportées pour information sur le règlement graphique après adaptation à l'échelle (1/5000^{ème}) par prise en compte de la situation réelle (topographie) et de l'expérience des élus. Le renvoi à la dernière cartographie des services de l'État, permet, en l'absence de PPRI, la prise en compte, lors des autorisations d'urbanisme, de l'information la plus récente (disponible sur le site Internet de la DREAL).

Le projet protège les zones d'expansion de crues par un classement de la vallée en zone naturelle et il limite le développement de la capacité d'accueil dans les zones déjà urbanisées, par des dispositions réglementaires adaptées (implantation des planchers à +0,20 au dessus du niveau des plus hautes eaux estimées, etc.).

Risques liés aux affleurements de nappe

Ce risque, rappelé dans le règlement, est pris en compte par :

- l'interdiction des nouvelles constructions dans les zones d'affleurement de la nappe ;
- l'interdiction des constructions sur sous-sol dans les zones de remontée de la nappe à faible profondeur.

Le règlement rappelle la vigilance nécessaire lors de la réalisation d'aménagements ou de réseaux.

Pour la prise en compte des zones de risque, il renvoie à la cartographie la plus récente, réalisée par les services de l'État.

Ruissellements, résurgences et coulées de boues :

Le projet n'a pas retenu à cette étape du développement urbain, de nouvelles extensions de l'urbanisation sur les coteaux du Mont, au nord-est du territoire communal, vu l'importance des malfaçons et les sinistres qui s'en sont suivis, lors de l'aménagement du dernier lotissement. En effet, le niveau de prix du marché immobilier communal, n'est pas apparu à ce jour compatible avec les surcouts nécessités par l'adaptation des aménagements et constructions à la nature des sols.

Par ailleurs, les orientations suivantes ont été retenues pour limiter les risques liés aux ruissellements sur les zones urbanisées ou urbanisables :

- mise en oeuvre d'une lisière d'urbanisation aménagée et plantée lors de l'extension d'urbanisation projetée au sud de la ville ;
- limitation de l'emprise au sol des constructions ;
- maintien et renforcement du maillage bocager ;
- gestion des eaux pluviales par infiltration dès que possible (avec inscription de mesures pour s'assurer que dans les nouveaux quartiers les noues ne deviennent pas des fossés) et rappel de la nécessité de maintenir la continuité des écoulements dans les zones où l'infiltration est faible.

Autres risques

Installation classée pour la protection de l'environnement

Le projet conforte la vocation de la zone industrielle et y limite le développement de logements, pour éviter les restrictions dans les secteurs réservés aux implantations potentiellement nuisantes.

Respectivement, il limite leur implantation dans les secteurs où l'habitat domine.

La même logique est appliquée dans la zone agricole.

Risques liés au passage d'infrastructures de gaz haute pression

> documents et textes applicables : voir annexes documentaires

Les zones d'habitat présentes et futures sont situées à l'écart des zones de risque. Celles-ci, ainsi que les reculs issus des études de danger, sont reportées sur le plan des annexes documentaires pour information.

Sécurité routière

Pour la sécurisation des déplacements, le projet :

- limite le développement de la construction en bordure de la Route de Falaise, dans sa partie hors agglomération ;
- n'autorise aucune création d'accès routier sur cette voie lors de l'aménagement de l'extension urbaine prévue au sud de la ville ;
- prévoit l'aménagement d'une liaison cyclo-pédestre entre la ville et Carel, pour sécuriser les déplacements sans voiture.

7.4. Prévention des risques de nuisances et de pollutions

Prévention de la pollution des milieux

Qualité de l'eau / Protection des ressources en eau potable

Le PLU prend en compte les dispositions prévues par les arrêtés préfectoraux qui définissent les conditions applicables à l'utilisation des sols aux abords des forages en eau potable :

- Les servitudes liées à la présence de forage sur la commune voisine sont reportées dans le PLU et explicitées dans les Annexes Documentaires ;
- Les périmètres de protection sont reportés pour information sur le règlement graphique ;
- Le règlement renvoie aux arrêtés de protection qui déterminent les limites posées à l'utilisation et l'occupation des sols ;
- Aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé dans le périmètre de protection rapprochée ; seuls des aménagements compatibles avec la protection de la ressource, pourront être mis en œuvre.

Qualité de l'eau / Gestion des assainissements

Les zones urbanisées et urbanisables de la commune (qu'elles concernent l'habitat ou le développement économique) sont raccordables au réseau d'assainissement d'eaux usées de la ville.

Les dispositifs d'assainissement autonome sont contrôlés par le SPANC de la CC des Trois Rivières.

Des études sont programmées pour améliorer le réseau de gestion des eaux pluviales et ainsi réduire les risques de sinistres. Dans une première étape, le PLU met en réserve l'espace nécessaire à la création d'un bassin d'eaux pluviales sur Donville afin de supprimer les risques Rue de Caen.

De plus, le règlement rappelle dans ses articles 4 les dispositions de nature à éviter le lessivage des sols pollués par des eaux qui ne seraient pas filtrées avant rejet dans l'espace naturel.

Qualité de l'air

Les mesures réalisées il y a quelques années par AIR COM n'ont pas révélées de niveaux préoccupant de pollution atmosphérique.

Pour autant, le projet, en favorisant le développement des déplacements sans voiture (aménagement d'un réseau cyclo-pédestre / amélioration du service ferroviaire), contribuera à la réduction de la pollution de l'air due au trafic automobile.

Qualité des sols

Les sols potentiellement pollués de l'ancien site ISOROY font l'objet d'une surveillance grâce au dispositif mis en place par les services de l'État. Dans le projet, ils conservent une vocation économique et ne pourront recevoir de l'habitat.

Prévention des risques de nuisances

Prise en compte des nuisances sonores et olfactives

Aucune des voies de circulation (routière ou ferroviaire) traversant la commune, ou d'installations ne fait l'objet de classement au titre de la protection contre le bruit.

Pour autant, le Projet intègre cette dimension et ses dispositions visant à protéger les habitations des nuisances sonores et olfactives anormales grâce :

- à des mesures organisant les voisinages (voir ci-dessus le paragraphe : "limitations apportées à l'occupation des sols ") et en particulier en limitant strictement la création de logements à l'ouest de la voie ferrée ;
- aux orientations d'aménagement de la zone d'urbanisation future réservée au sud de la ville. Elles prévoient la création d'une large bande d'espaces verts en bordure de la RD511 ; elle limitera les nuisances liées à la circulation sur les logements les plus proches de la voie.

7.5. Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages

Préservation et mise en valeur du patrimoine culturel et historique communal

Monuments Historiques / sites

Aucune modification des périmètres de protection des Monuments Historiques communaux n'a été souhaitée par l'Architecte des Bâtiments de France. Les périmètres de protection actuels restent valides. La servitude soumet les constructions à permis de démolir dans son périmètre, ce qui concerne une partie importante des constructions repérées comme remarquables.

Repérage et protection du patrimoine bâti remarquable :

Voir chapitre 6.3

7.6. Suivi de la mise en œuvre du PLU

Phasage du projet porté par le PLU

Le PADD est construit pour deux décennies, en cohérence avec les Orientations du S.Co.T. du Sud Pays d'Auge.

Pour autant, le règlement met en œuvre le projet qu'il porte pour les 10 à 15 ans à venir, ce qui permet d'adapter les besoins au contexte, limite la pression foncière et donne de la visibilité aux exploitants agricoles. Le règlement pourra ainsi évoluer, dans le cadre fixé par le PADD, après que la collectivité ait régulièrement évaluée la mise en œuvre du Projet.

En effet, en application de l'article L123-12-1 du Code de l'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (...) un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

(...) Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

En ce qui concerne les zones d'urbanisation future :

- pour l'habitat : il a été retenu de ne porter au règlement graphique que des zones ouvertes à l'urbanisation, les conditions de leur urbanisation étant précisées (ce qui n'exclut pas qu'elles puissent être complétées par des modifications ultérieures en fonction de l'évolution du contexte et de la réglementation).
- Pour le développement économique : un phasage est introduit ; le secteur situé au nord de la zone d'activités de Donville, qui nécessite une adaptation des réseaux et voiries, ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les projets auront permis d'en préciser les modalités.

De nouvelles extensions, si les besoins s'en faisant sentir, resteront de plus possible dans le cadre fixé par la PADD, après évaluation de la mise en œuvre du plan, par une procédure de révision simplifiée (comme le permet les article R123-13 et suivants du Code de l'urbanisme).

Indicateurs de suivi

Le suivi de la mise en œuvre du PLU permettra de mesurer les écarts par rapport aux objectifs poursuivis et en conséquence d’ajuster ses dispositions pour les réduire, le cas échéant.

En ce qui concerne l’habitat :

Les indicateurs suivants pourront prendre en compte dans cette évaluation :

- prise en compte des données INSEE pour connaître l’évolution de la population, de l’emploi et des parcs de logements ; on notera néanmoins que l’INSEE publiant des données locales avec un décalage de trois ans et demi, ces données ne permettront que la validation des données prises en compte par le PLU, lors de la première évaluation ;
- prise en compte des données SITADEL pour évaluer l’atteinte des objectifs de production de logements du SCoT ;
- décompte des logements par types (et évolution de la part des logements individuels) pour mesurer la mise en oeuvre de l’objectif de diversification des parcs ;
- calcul de la densité d’urbanisation des nouvelles opérations, pour mesurer l’atteinte des objectifs de limitation de la consommation de l’espace ;

En ce qui concerne le développement économique :

- évolution de la structure commerciale de centre-ville (ouverture / fermeture de pas-de-porte) ;
- ratio annuel de surface aménagée et construite ;

En ce qui concerne le mitage de l'espace agricole :

- comparaison des orthophotoplans successifs sur les espaces naturels et agricole ;

En ce qui concerne les modes doux de déplacements :

- des kilomètres de chemins cyclo-pédestres aménagés ;
- évolution de la fréquentation des transports en commun.

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie
Commune de Saint-Pierre-au-Auge
Commune déléguée Saint-Pierre-sur-Dives

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.04 /1982
RÉVISION N°1 approuvée le 21.12 /1990
RÉVISION N°2 approuvée le 26.09 /2001
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29.09 /2015

PLU - Modification n°1 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
François AUBEY

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°1



1 Objet de la modification du PLU

Rappel de l'évolution du document de planification

Élaboration du POS	approuvée le	30 avril 1982
Révision N°1	"	21 décembre 1990
Révision N°2	"	26 septembre 2001
Élaboration du PLU	"	29 septembre 2015

Objet de la procédure

Cette nouvelle procédure de modification est engagée pour :

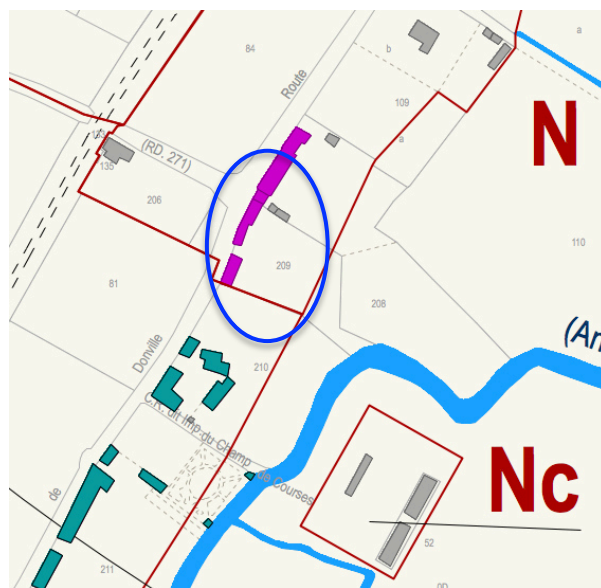
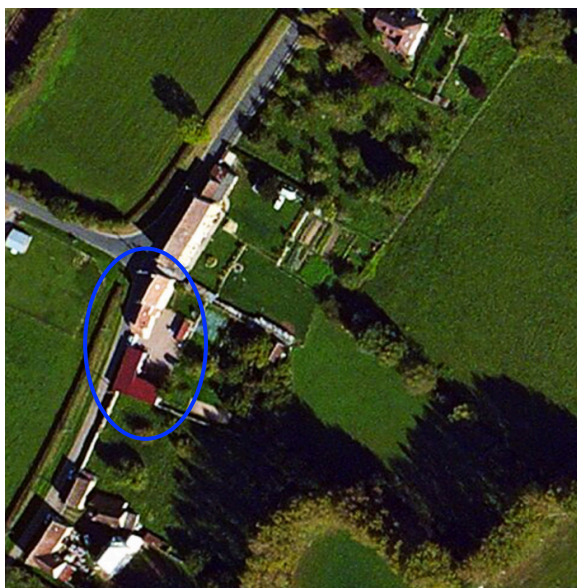
- Corriger une erreur matérielle sur le repérage des bâtiments remarquables,
- Réduire l'emplacement réservé n°10 prévu sur le site de la gare.

2 Correction d'une erreur matérielle

Contexte et situation

Lors de l'élaboration du PLU, le patrimoine bâti a été recensé afin d'en assurer la protection et la mise en valeur. Lors de la désignation graphique, une erreur matérielle a été faite sur la désignation du patrimoine bâti repéré au 54 Rue de Grisy au sein du secteur UGh.

Extraits de la photographie aérienne et du plan du règlement graphique du PLU



S'il existe bien un patrimoine de constructions vernaculaires en pierres de Caen à l'alignement, le repérage a été étendu par erreur au hangar en tôle situé dans le même alignement, plus au sud (voir les photographies ci-dessus).

La modification du règlement graphique:

Le repérage sur l'annexe est supprimé.

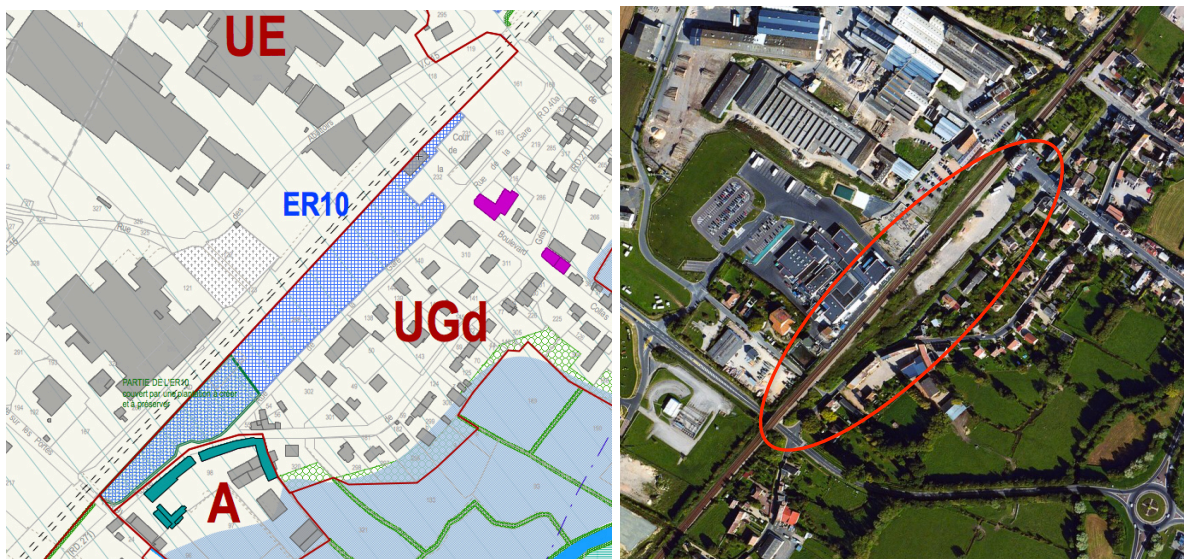
Le règlement graphique est modifié.

3 Réduction de l'emplacement réservé n°10

Contexte et situation

Lors de l'élaboration du PLU, un emplacement a été réservé au profit de la commune, pour permettre la restructuration et le réaménagement du site de la gare. Il a une superficie de 12 000m², couvre l'entièreté du site et prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement et la création d'espaces verts.

L'évolution du projet de mise en valeur de la halte-ferroviaire conduit à la création de nouveaux équipements pour les voyageurs, sans changement de propriété. Cet emplacement étant une erreur matérielle dans la mesure où l'emplacement réservé contraignait tout projet lié à l'activité ferroviaire y compris sur le bâtiment existant, le périmètre de l'emplacement réservé au niveau de l'ancienne gare doit être revu. Il est réduit de 1000m².



La modification du règlement graphique:

Le règlement graphique est modifié pour prendre en compte la réduction de l'emplacement au niveau de la place de la Gare.

La liste des emplacements réservés portée sur le règlement graphique est mise à jour de la façon suivante :

ER10 : Aménagement d'une aire de stationnement
et création d'espaces verts

11 000m²

4 Justification de la procédure

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet,

- elles rectifient une erreur matérielle et précise un projet d'intérêt collectif ;
- Elles sont compatibles avec les Orientations du PADD ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ; ni aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation classées depuis plus de 9ans ;

La procédure peut de plus être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions retenues n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20%.