



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le.....30.04 /1982

Modification n°117.12 /1985

Modification n°205.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le.....21.12 /1990

Modification n°324.11 /1994

Modification n°419.06 /1996

Modification n°530.03 /2001

RÉVISION N°2 approuvée le.....26.09 /2001

Modification n°616.02 /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

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LE CONTENU DU P.A.D.D.

Article L123-1-3 du Code de l'urbanisme – Version Mars 2014

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Ce projet d'aménagement et de développement durables a pour ambition la construction d'une nouvelle dynamique pour Saint Pierre sur Dives pour que la ville 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 sur le territoire communal.

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

Il propose une nouvelle politique de l'Habitat pour maintenir la population au-dessus du seuil des 3500 habitants en recentrant les projets sur la ville et en mettant plus largement en valeur ses nombreux atouts patrimoniaux.

1.1. Politique de l'Habitat

En 2014, la commune compte un peu plus de 3 500 habitants pour 1834 logements ;

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU S.CO.T

Objectifs de croissance des parcs de logements :

Le S.Co.T. du Sud Pays d'Auge a fixé un objectif de croissance de la population pour l'ensemble de son territoire. Il est égal à + 4,5% entre 2006 et 2020. Il en découle un objectif de création de logements par décennie qui varie en fonction de la place des communes dans l'armature urbaine du territoire.

Ainsi, pour le pôle urbain que forme SAINT PIERRE SUR DIVES avec les villages qui font partie de sa couronne périurbaine, l'objectif de production de logements est d'au moins 230 logements par décennie.

► Mise en œuvre de la mixité sociale dans les nouvelles opérations de logements

Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements comportera au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :

- si le P.L.U. communal ou intercommunal localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé dans les P.L.U., etc.) ;
- si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis ;
- dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales : s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires* ou collectifs.

* Logements intermédiaires : au moins deux logements individuels accolés et / ou superposés qui ne disposent pas de parties communes contrairement aux logements collectifs.

► Programmation de la mixité sociale dans les nouveaux parcs de logements

La mise en œuvre des objectifs qui suivent sera programmée par les documents d'urbanisme locaux qui pourront définir une clé de répartition par secteurs.

1°- Maintenir au moins 25% de logements locatifs sociaux sur les pôles urbains

Les politiques de l'habitat ne pourront pas conduire à une réduction des parcs de logements locatifs sociaux en dessous de 25% du parc de résidences principales dans les pôles urbains suivants :

- LISIEUX/BEUVILLERS/SAINT DESIR ;
- LIVAROT ;
- MEZIDON-CANON ;
- ORBEC/LA VESPIERE ;
- SAINT PIERRE S/DIVES ;

De plus, chaque commune comprise dans l'un des pôles urbains précédents se devra de développer son parc de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) à hauteur d'au moins 20% de son parc de résidences principales, ceci afin de réduire les disparités entre communes d'un même pôle.

2°- Développer l'offre de logement social dans les couronnes périurbaines, les pôles relais ou les pôles de proximité

Dans ces communes, il est fixé un objectif de 15% de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) dans le parc de résidences principales à échéance du S.Co.T.

Objectifs pour le développement du parc de logements

Dans un contexte de redéploiement tant économique que démographique, la première orientation pour SAINT PIERRE SUR DIVES est d'arrêter le recul démographique grâce à une nouvelle politique de l'Habitat appuyée sur une politique foncière.

Bien que la conjoncture ne soit pas très favorable au marché immobilier, il est retenu un objectif de création de logements de + 190 logements par décennie. Il doit permettre de stabiliser la population au-dessus de 3500 habitants d'ici 2020 et de gagner au moins 250 habitants supplémentaires dans la décennie suivante.

Objectifs pour la diversité de l'offre de logements

La commune souhaite développer son attractivité résidentielle. Elle dispose pour cela de deux atouts principaux : de nombreux services et équipements pour la population et un cadre de vie de grande qualité grâce à sa campagne et à son patrimoine.

Pour renouveler sa population, elle favorisera :

- l'accession à la propriété des familles ;
- une offre de logements diversifiés à destination en particulier des plus jeunes ou des plus âgés qui souhaitent vivre en ville ; Elle sera possible grâce à la mobilisation du foncier disponible ou par des opérations de restructurations/mutations urbaines.

Enfin, elle poursuivra la mise en valeur de son patrimoine urbain et la rénovation des logements vétustes présents en centre-ville.

1.2. Équipements et services collectifs

Poursuivre la rénovation des équipements publics et développer l'offre locale de services

Pour répondre aux attentes de la population du bassin de vie, d'importants programmes de rénovation ou de construction sont dès à présent engagés par la Commune, la Communauté de Communes ou le Conseil Général : regroupement des écoles primaires, restructuration du collège, création de nouveaux équipements sportifs ou culturels, mise en place d'un pôle de santé, ...

Cette politique sera poursuivie. Elle supposera en particulier :

à l'échelle intercommunale :

- La rénovation de la piscine ;
- La construction d'une nouvelle gendarmerie ;
- La réaffectation de l'ancienne gare ;

à l'échelle communale :

- La poursuite de la rénovation et réaffectation des bâtiments conventuels ;
- La rénovation de la maison des associations ;
- La création d'un local pour les adolescents.

Développer l'équipement numérique

L'équipement numérique en très haut débit est un enjeu majeur pour la compétitivité des territoires, qu'il s'adresse aux entreprises ou aux ménages.

La zone d'activités de Donville et la ville seront desservies par la fibre optique dès fin 2014, dans le cadre du programme d'équipement du Conseil Général du Calvados. Ce nouvel équipement améliorera sensiblement le débit des communications, ouvrant ainsi de nouvelles opportunités.

Tirer partie de la halte ferroviaire

La présence de la halte ferroviaire est un atout important pour l'attractivité résidentielle de la commune. Elle a connu une évolution conséquente du cadencement, qui offre à ce jour un service appréciable aux résidents du territoire.

Pour favoriser le développement du recours à ce mode de déplacement, l'aménagement des espaces publics de stationnement et l'organisation de l'intermodalité avec les transports en commun (bus verts) seront étudiés.

1.3. Politique économique

Faciliter l'accueil d'entreprises sur le pôle économique de proximité qu'est Saint Pierre (à l'échelle du Sud Pays d'Auge)

Dans le cadre de la politique de développement économique mise en œuvre par la Communauté de communes :

- la rénovation de la zone du Cadran sur Donville sera terminée,
- la mise à disposition de surfaces équipées et adaptées aux besoins des entreprises locales sera poursuivie.

Poursuivre l'adaptation et le développement de l'offre commerciale

Saint Pierre sur Dives dispose d'un important centre commerçant eu égard à la taille de la ville. Le bilan commercial réalisé par la CCI a permis de souligner l'importance de son confortement sur la ville, afin qu'elle conserve son attractivité et en son centre, son animation.

Pour en préserver la dynamique et l'attractivité :

- le commerce sera préservé et renforcé sur la ville (prioritairement à l'est de la Dives) ;
- l'aménagement des espaces publics sera poursuivi : mise en valeur paysagère, amélioration des conditions de stationnement, accessibilité handicapée, etc.
- un règlement de gestion de la publicité et une charte de gestion des enseignes seront mis en place. Au-delà de la sensibilisation des commerçants et artisans, à l'importance de la mise en valeur du patrimoine bâti qui compose le centre ancien, elle préciseront les gammes colorées et taille des enseignes et publicités à respecter pour embellir la rue commerçante.

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

Cette politique sera conduite suivants deux axes :

- La mise en valeur du patrimoine bâti présent au centre de la ville et en particulier autour de l'abbatiale. Ainsi l'aménagement des bâtiments conventuels sera poursuivi ; de nouvelles acquisitions seront engagées (Rue Saint Benoit en particulier) ;
- L'aménagement des espaces naturels qui pénètrent ou bordent la ville et le développement de voies vertes entre ces espaces et les différents quartiers. Ainsi, la continuité écologique de la vallée sera préservée et une boucle pédestre sera aménagée depuis le centre-ville, jusqu'à Carel en passant par les bords de la Dives ; une promenade sera créée entre le centre-ville et les bords du bief jusqu'au quartier des tanneries.

2. CHOIX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Mobiliser le foncier disponible dans le tissu urbain et organiser la restructuration des constructions inadaptées ou désaffectées

La partie centrale et ancienne de la ville compte des immeubles aujourd'hui désaffectés ou en cours de mutation, ainsi que des emprises disponibles ou densifiables. La commune favorisera leur mobilisation au service de la construction de logements ou de l'implantation de services.

En conséquence la réglementation d'urbanisme actuelle sera revue, des études ciblées engagées. Les projets d'aménagement d'ensemble seront favorisés au détriment des détachements ponctuels de lots à bâtir. Ils permettront d'organiser une occupation et une desserte efficaces (tant par les voies que les réseaux) des unités foncières mobilisables.

Les sites suivants sont ainsi en particulier visés :

- Site Chapron ;
- Site des Oblattes ;
- Site de l'ancien collège privé.

Poursuivre l'extension des quartiers résidentiels au nord-est et au sud-est

En complément de la mobilisation du foncier au sein des zones urbanisées, une extension urbaine est retenue au sud de la ville à l'est de la Route de Falaise. Cette extension pourra se poursuivre au sud-est sous réserve de la suppression des nuisances engendrées par la présence de la coopérative agricole.

Les secteurs retenus en extensions urbaines seront tous desservis par l'assainissement collectif.

2.2. POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Poursuivre la restructuration de la zone industrielle de DONVILLE

L'urbanisation au sein des espaces desservis et bordant des voies réaménagées sera privilégiée.

La première phase de la restructuration du site autour de l'abattoir se terminant, la seconde phase redéfinira les limites de la zone ; elle intégrera la restructuration du site CIBEM.

Les nouveaux aménagements contribueront à la requalification du paysage d'entrée de ville.

Les hangars industriels vétustes seront ainsi masqués depuis la RD40 (dans l'attente de leur rénovation / reconstruction), ainsi que les zones de stockage et de stationnement.

Poursuivre l'extension du pôle artisanal au sud de la RD40

Un nouveau lotissement, programmé par la Communauté de Communes répondra aux besoins de la décennie 2010. Il pourra ensuite être prolongé de part et d'autre de la voie communale.

Pour la qualité de son insertion dans le site, il intégrera des aménagements paysagers en bordure de la voie ferrée ainsi qu'en lisière avec la plaine agricole.

2.3. POUR UNE CROISSANCE URBAINE DURABLE

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les orientations précédentes qui privilégient la restructuration urbaine et la mobilisation du foncier présent au sein des zones urbanisées contribueront à la modération de la consommation de l'espace et à la réduction de l'étalement urbain.

Elles sont complétées par l'objectif chiffré suivant, pour l'encadrement des densités d'urbanisation lors de la réalisation de l'habitat :

- Pour un juste équilibre entre la préservation de l'espace agricole et les développements nécessaires à la dynamique du pôle de service qu'est Saint Pierre sur Dives, en cohérence avec les orientations du SCOT du Sud Pays d'Auge : En ville, la densité minimale (brute) des nouvelles opérations d'aménagement à vocation d'habitat sera au moins égale à **15 logements par hectare** ;

Faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture

Un réseau cyclo-pédestre sera progressivement aménagé sur la commune. Il comprendra en particulier :

- une voie sécurisée entre Carel et la ville ;
- un accès sécurisé du centre-ville vers la Gare.

Lors de l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels, les voies seront aménagées et des chemins seront créés, pour faciliter les déplacements à pied et en vélo, vers le centre-ville et vers les équipements collectifs.

Prendre en compte les risques d'inondation

Les zones d'expansion de crues de la vallée de la Dives seront protégées. Le développement de la capacité d'accueil des constructions inondables sera limité.

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

Des dispositions spécifiques seront prescrites dans les sites où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur. Du fait de la nature argileuse des sols à l'est et au nord du territoire, il sera rappelé aux constructeurs et aménageurs, la nécessité d'adapter les fondations et réseaux en conséquence.

2.4. POUR LA PRÉSERVATION DE LA DYNAMIQUE AGRICOLE

Préserver la cohérence et la continuité de l'espace agricole

Afin qu'ils conservent leur rôle essentiel dans l'économie locale mais aussi pour l'entretien et la mise en valeur des espaces naturels, les sites d'exploitation agricole repérés comme pérennes à échéance du PLU seront protégés de nouvelles proximités résidentielles et la continuité des unités agricoles sera préservée.

Ainsi :

- Carel conservera sa vocation agricole dominante ;
- Tout mitage de la plaine sera proscrit ;
- Dans l'espace agricole, les détachements de parcelles en bordure de voie, qui portent atteinte à la cohérence de l'espace agricole et sont couteux en réseaux, seront proscrits. Seul le comblement de dents creuses sera possible (si la desserte par les réseaux le permet). L'extension de propriétés bâties (sans vocation agricole) situées à l'écart des zones urbanisées sera limitée : elles ne pourront faire l'objet que de mises en valeur dans le respect des sites et paysages environnants.

Concilier les besoins de déplacements des engins agricoles et la préservation du cadre de vie dans les quartiers urbains

Afin de sécuriser le déplacement des engins agricoles à travers la commune, et de réduire les nuisances dans les quartiers résidentiels, un nouvel axe agricole sera aménagé en déviation du boulevard Churchill, à partir du chemin rural N°13 qui relie la Route de Lieury à la Route de Falaise, au sud de la ville.

Sa mise en œuvre fera l'objet d'une concertation avec la profession agricole et les communes voisines.

2.5. POUR REDONNER TOUTE LEUR PLACE AUX ATOUTS PAYSAGERS et ENVIRONNEMENTAUX DE LA COMMUNE

Protéger et mettre en valeur les principaux points de vue sur l'abbatiale

Les constructions ou installations à venir dans les principaux cônes de vue sur l'Abbatiale, verront leur hauteur limitée et devront justifier de la qualité de leur insertion paysagère ;

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Le patrimoine bâti remarquable sera repéré et son architecture, ainsi que le cadre paysager dans lequel elle s'insère sera protégé.

Protéger le paysage de bocage, caractéristique du Pays d'Auge

Le réseau de haies bocagères sera préservé tant pour son intérêt écologique que paysager.

Pour que la zone d'urbanisation diffuse qui borde la rive gauche de la vallée de la Dives et longe la voie ferrée, conserve son paysage où les jardins tiennent une place importante, sa densification sera encadrée.

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

Ces espaces remarquables à l'échelle du Pays d'Auge seront protégés et leur continuité écologique préservée. Leur remise en valeur écologique sera poursuivie dans le cadre des études en cours sur la gestion des biefs.

Protéger les ressources en eau potable

Afin de ne pas porter atteinte à la ressource, la construction dans la zone de protection rapprochée des forages sera strictement encadrée.

Revaloriser la halte ferroviaire et les espaces attenants

Dans une première phase, la suppression des friches riveraines permet de requalifier tout cet espace ferroviaire. Dans une seconde phase, en réponse à la croissance de la fréquentation, le site sera aménagé et équipé.

Favoriser la construction durable et une gestion économe des ressources et énergies

Dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les nouvelles urbanisations mettront en œuvre, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

- Etude de l'orientation des constructions pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- Limitation des imperméabilisations ; prévention du ruissellement ;
- Autorisation du recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.

→→ VOIR LA PLANCHE D'ILLUSTRATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

- EXTENSIONS ET RESTRUCTURATION URBAINES
- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET
MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

