

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de VENDEUVRE



RAPPORT DE PRESENTATION

► Carte Communale

APPROBATION

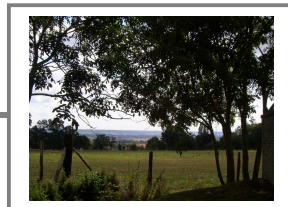


4 Avenue Tsukuba
Parc Citis
14200 HEROUVILLE ST
CLAIR
Tel 02 31 53 73 73
Fax 02 31 53 77 59
Email contact@planis.fr

Janvier 2008

Vu pour être annexé à
La délibération du
Conseil Municipal en date
du

SOMMAIRE



Introduction.....	p. 3
1. Présentation de la carte communale	p. 3
2. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la Commune	p. 4
Contexte Communal	p. 6
1. Situation de la commune	p. 6
2. VENDEUVRE dans la Communauté de Communes des Trois Rivières.....	p. 7
3. VENDEUVRE dans le périmètre du SCOT Sud Pays d’Auge.....	p. 8
4. La DTA de l’Estuaire de la Seine	p. 8
LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX	
Analyse de la Démographie	p.11
1. Evolution démographique et densité de population.....	p. 11
2. Evolution des soldes démographiques	p. 13
3. Structure de la population.....	p. 14
Analyse socio–économique	p. 16
1. La population active	p. 16
2. Les types d’emplois occupés	p. 18
3. Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle	p. 18
4. Répartition des actifs par secteur d’activité.....	p. 19
5. Emploi au lieu de travail	p. 20
6. Les activités économiques de la commune	p. 20
Equipements et transports	p. 29
1. Les équipements.....	p. 29
2. Les transports	p. 29
Le parc de logements.....	p. 30
1. Evolution du parc de logements.....	p. 30
2. Structure du parc de logements	p. 30
3. Les résidences principales.....	p. 31

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Analyse physique de la commune p. 36

1. La géologie p. 36
2. L'hydrogéologie..... p. 36
3. La topographie p. 38
4. L'hydrographie p. 38
5. Végétation et paysages p. 41
6. Les milieux naturels sensibles p. 43
7. Les éléments naturels remarquables p. 44
8. Les risques naturels p. 48

Le milieu construit..... p. 51

1. Organisation générale – formes urbaines - densité..... p. 51
2. Sens du développement p. 56
3. Typologie du bâti..... p. 56
4. Le patrimoine historique et culturel..... p. 58
5. Localisation des activités et équipements..... p. 64
6. Les réseaux p. 66
7. Les liaisons à travers le tissu urbain..... p. 68

ENJEUX

Enjeux..... p. 74

1. Favoriser l'accueil de jeunes ménages..... p. 74
2. Préserver l'activité agricole p. 74
3. Respecter le patrimoine bâti ancien traditionnel..... p. 74
4. Protéger et valoriser le patrimoine naturel ainsi que l'environnement p. 75
5. Améliorer la desserte en eau potable et la Défense Incendie p. 75

LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Justification du zonage p. 79

1. Les dispositions de la carte communale p. 79
2. Les principes généraux d'aménagement retenus..... p. 79
3. Les secteurs constructibles de la carte communale p. 80
4. L'explication des choix retenus p. 84

Evaluation des incidences des choix retenus p. 89

ANNEXES

INTRODUCTION



1. Présentation de la Carte Communale

Cadre juridique

La commune de **VENDEVRE** est actuellement non dotée d'un document d'urbanisme. Par conséquent, elle est soumise en matière d'urbanisme et de construction, aux dispositions du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, régi par les articles R 111-1 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la Carte Communale est devenue un document d'urbanisme à part entière, opposable aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Une Carte Communale précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Une Carte Communale doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale lorsque le périmètre de celui-ci est arrêté.

Après l'approbation de la Carte Communale et si le conseil municipal a, au préalable, manifesté expressément sa volonté d'obtenir un transfert de compétences, le maire pourra délivrer les permis de construire sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 attribue également un droit de préemption urbain aux communes dotées d'une Carte Communale approuvée, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Enfin, toutes les communes (*dotées ou non d'un document d'urbanisme*) peuvent protéger les éléments de paysage (*haies, mares, clôtures,...*). La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à « une autorisation pour installation et travaux divers » (article R 442-2) délivrée par le maire ou l'Etat.

➤ Modalités d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de VENDEUVRE en date du **11 mars 2004**. La commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité les concours financiers de l'**Etat** (Dotation Générale de Décentralisation) et du **Conseil Général du Calvados**, pour les dépenses entraînées par les études, et elle a demandé la mise à disposition des services de l'association **Habitat et Développement du Calvados** pour l'établissement de la Carte Communale.

En outre, le **CAUE du Calvados** intervient dans l'assistance administrative de la procédure.

➤ Le contenu de la Carte Communale

(sous réserve de modifications ultérieures liées à un changement de réglementation)

Le dossier de Carte Communale se compose de deux types de documents :

- un rapport de présentation
- des documents graphiques.

Le rapport de présentation

Il contient le diagnostic de la commune. Il analyse l'état initial de l'environnement, évalue les incidences des choix de la carte sur l'environnement et expose la prise en compte de la préservation de l'environnement. Enfin, il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles.

Les documents graphiques

Ils sont réalisés à partir de fonds cadastraux numérisés du Conseil Général du Calvados. Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises.

L'élaboration d'une Carte Communale respecte une procédure plus souple ou plus légère que celle d'un Plan Local d'Urbanisme : la Carte Communale ne possède ni Projet d'Aménagement Durable, ni règlement spécifique : la concertation auprès des habitants n'est pas obligatoire.

2. Intérêts de la Carte Communale – objectifs de la commune

➤ Intérêts de la Carte Communale

La Carte Communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de VENDEUVRE d'étendre sa zone urbanisée tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la Carte Communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles *(sauf l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions déjà existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles)*.

L'élaboration d'un tel document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

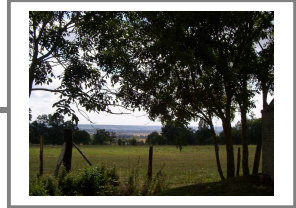
La Loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 confère à la Carte Communale le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Approuvée conjointement par le conseil municipal, après enquête publique, et par le Préfet, elle demeure valide jusqu'à sa révision, le délai de validité de 4 ans ayant été supprimé.

🚧 Objectifs de la commune de VENDEVRE

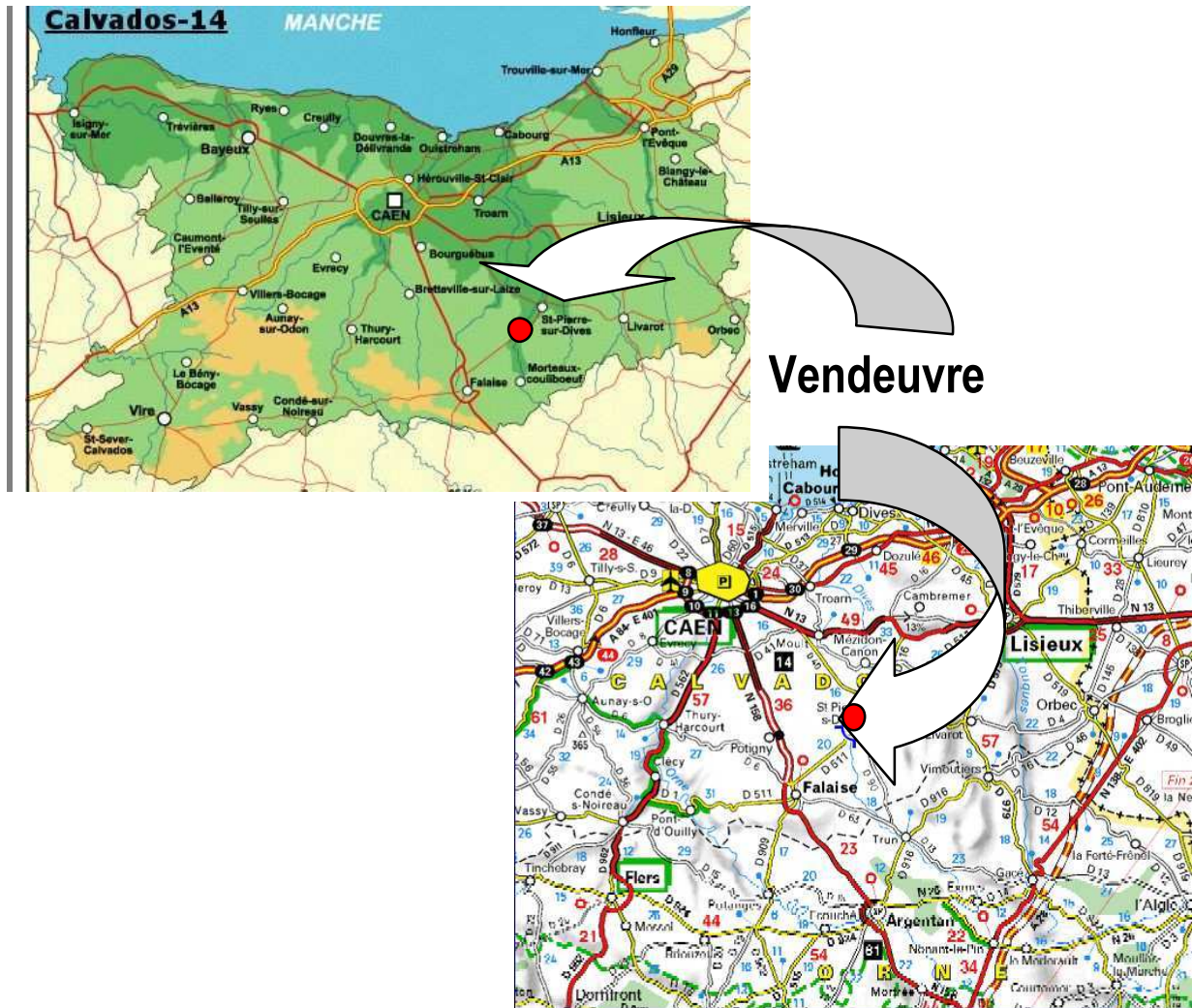
La présente élaboration a comme objectifs préalables :

- la clarification des règles de délivrance des autorisations de construire,
- l'accueil de nouveaux habitants tout en luttant contre le mitage de l'espace,
- la prévention des risques naturels (risque d'inondation dans la vallée) et des nuisances sonores (présence sur la commune de la voie ferrée CAEN-LE MANS-TOURS),
- la cohérence avec le schéma d'assainissement,
- la prise en compte du patrimoine naturel et bâti,
- la prise en compte de l'agriculture et la préservation de cette activité.

CONTEXTE COMMUNAL



1. Situation de la commune



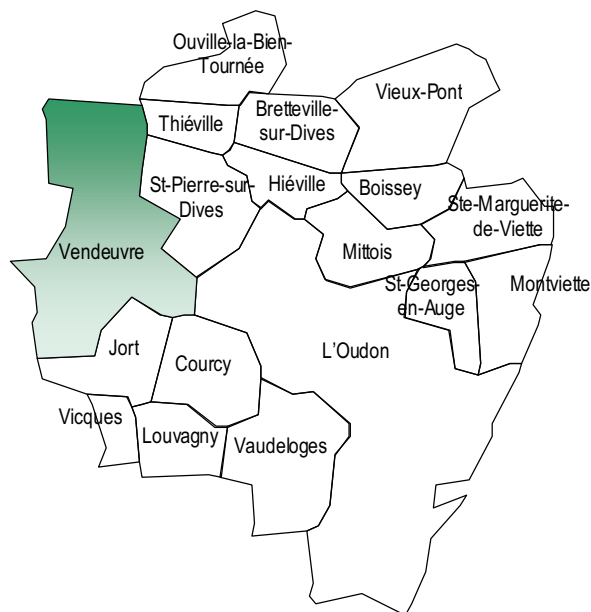
Source : Carte Michelin

La commune de VENDEUVRE est située au sud-est du département du Calvados. Elle appartient au canton de MORTEAUX-COULIBOEUF et à la région naturelle de la Plaine de Caen.

Elle est desservie par deux axes majeurs : la RD40 et la RD511 qui permettent de la relier aux principaux pôles départementaux : CAEN (36 km), FALAISE (16 km) et SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (5 km).

Située dans le bassin d'emplois caennais, elle est fortement polarisée par CAEN et son agglomération. En 1999, elle comptait 740 habitants répartis sur 2 631 hectares. La commune de VENDEUVRE a la particularité d'être composée de 5 villages : Escures-sur-Favières, Pont, Vendeuvre, Grisy et Morières.

2. VENDEVRE dans la Communauté de Communes des Trois Rivières



La commune de VENDEVRE adhère à la Communauté de Communes de Saint-Pierre-sur-Dives, plus connue sous le nom « Les Trois Rivières ». Au 1^{er} janvier 2003, celle-ci regroupe 18 communes pour une population globale de 9 100 habitants sur une superficie de 15 221 hectares. Créée le 1^{er} juillet 2002, elle a pris les compétences suivantes : hydraulique, SCOT ou schéma de secteur, abattoirs, ramassage scolaire, activités sportives et de loisirs, voirie, ordures ménagères, aménagement de l'espace, élaboration de chartes de développement et d'aménagement.

3. VENDEVRE dans le périmètre du SCOT sud Pays d'Auge

La commune fait également partie du SCOT sud Pays d'Auge qui comprend 111 communes. Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations de ce SCOT s'imposeront à la carte communale dans un rapport de compatibilité dès lors que ce dernier aura été approuvé. Un arrêté de création a été pris le 31 décembre 2002. Le SCOT est actuellement non prescrit. L'étape de diagnostic est engagée depuis septembre 2005. Une synthèse générale des commissions de travail réalisée en novembre 2005 a défini de grands enjeux pour le SCOT. Ils sont les suivants :

- permettre le développement de projets structurants dont le rayonnement dépasse le Sud Pays d'Auge (exemple création d'une plate forme multimodale à Mézidon)
- assurer le désenclavement routier (amélioration des voies de raccordement aux autoroutes A13, A28, A88)
- répondre aux besoins en terme d'habitat, d'emploi (conforter le pôle industriel de Saint Pierre sur Dives), de formation, de service
- maintenir l'identité traditionnelle du territoire et mettre en exergue l'attractivité du territoire pour en faire un élément de développement économique et touristique (vallée de la Dives, patrimoine bâti,...)
- capter les flux de population pour maintenir le maillage de services collectifs de qualité (école, poste,...)
- préserver les paysages caractéristiques (vallée de la Dives,...)
- maintenir un environnement de qualité (ressource en eau,...)
- prendre en compte les secteurs ruraux fragiles
- prendre en compte les besoins de déplacement

Le diagnostic et le PADD devraient être établis courant 2006-2007.

4. La DTA de l'Estuaire de la Seine

La commune appartient également au secteur concerné par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Seine.

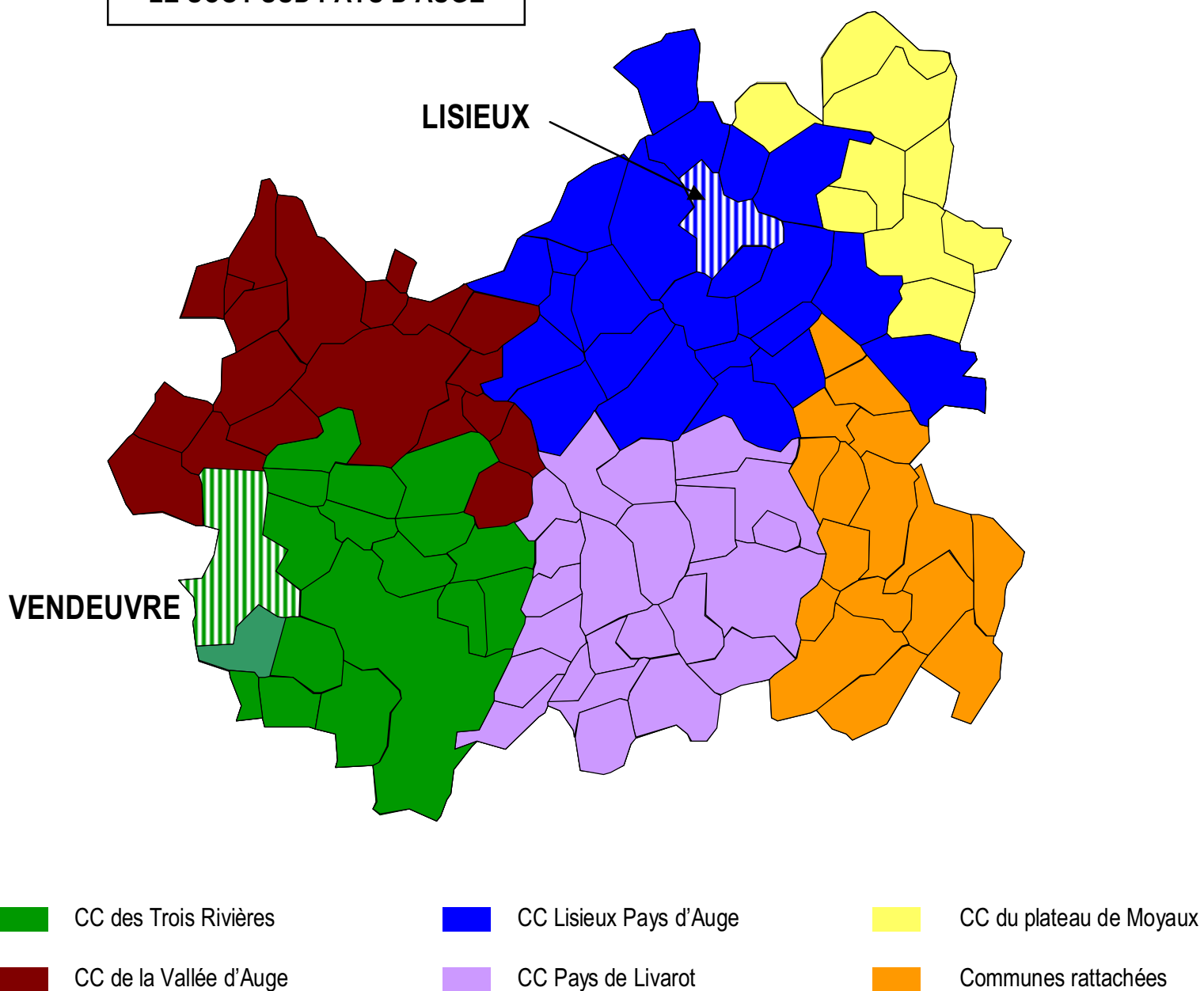
Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, celle-ci arrête des grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace visant notamment la préservation et la valorisation des milieux naturels et ruraux ainsi que des paysages.

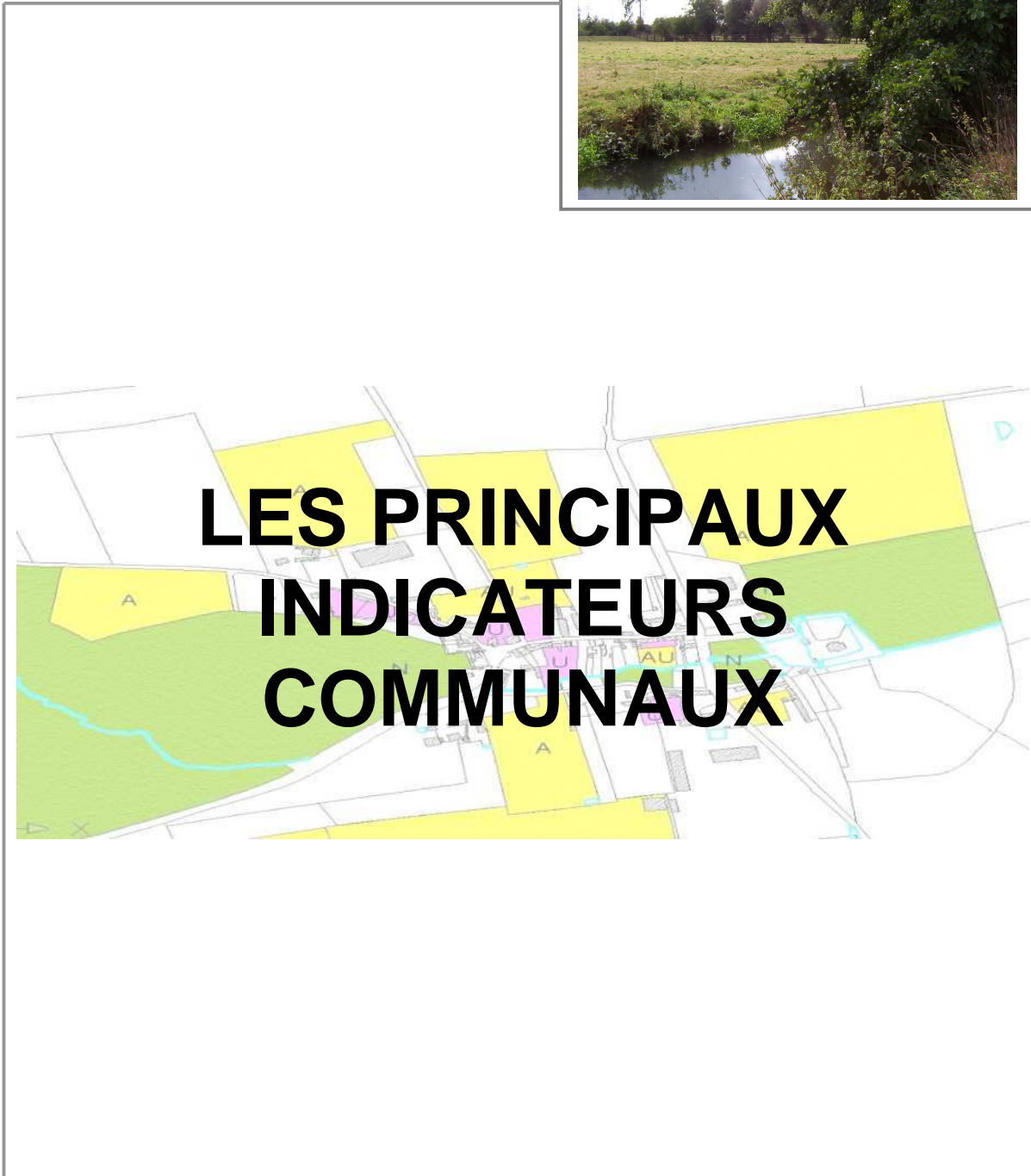
De grands enjeux ont été dégagés qui peuvent concerner le territoire de Vendevre :

- l'aménagement des espaces au regard de la gestion des risques naturels et des paysages
- le maintien des espaces agricoles les plus riches face aux pressions d'urbanisation
- une économie du tourisme qui doit s'organiser
- la protection et la valorisation de la vallée de la Dives : espace naturel de grande qualité (diversité biologique)

Des objectifs sont définis qui peuvent concerner le territoire communal :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques (les prévenir)
- développer un programme éolien
- organiser l'urbanisation et l'offre de logements en incitant à la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sur l'espace rural





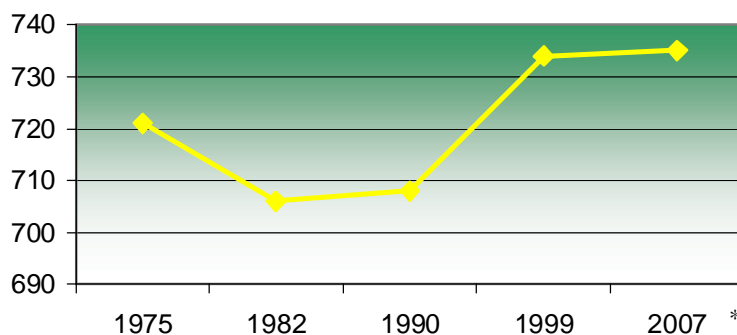
ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE



1. Evolution démographique et densité de population

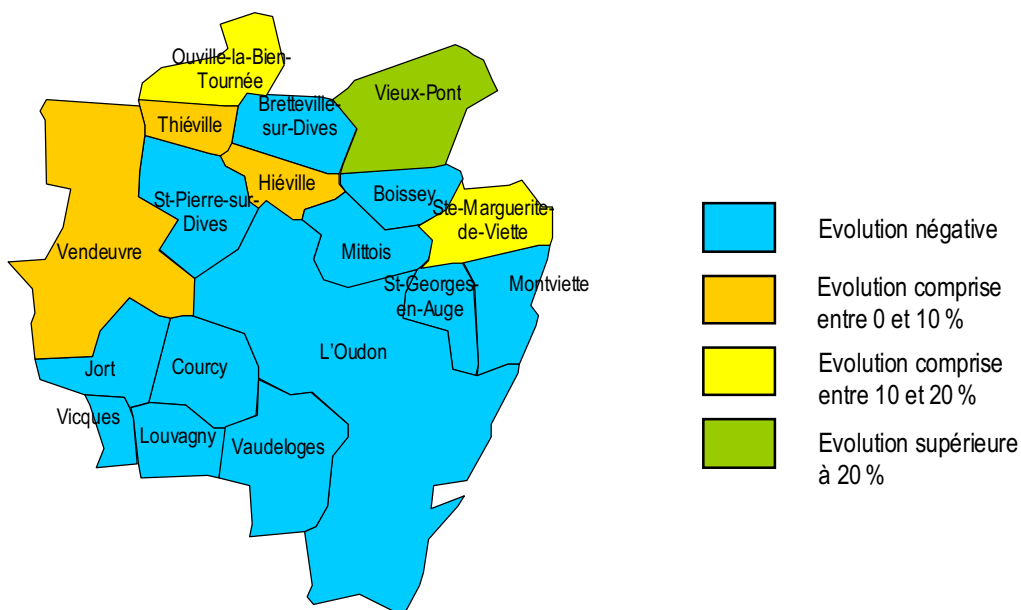
La commune de VENDEVRE compte 735 habitants en 2007, soit 14 habitants de plus qu'en 1975.

Evolution de la population de VENDEVRE entre 1975 et 2007



Source : RGP INSEE 1999 et 2007

La croissance démographique de VENDEVRE s'élève à 2 % entre 1975 et 2007. Elle peut être considérée comme faible : la croissance démographique du périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge s'élève à 3,5 % et celle du département à 15,6 % entre 1975 et 1999. Cependant, à l'échelle communautaire, la commune de VENDEVRE apparaît comme dynamique d'un point de vue démographique. En effet, entre 1975 et 1999, la Communauté de Communes des Trois Rivières a perdu 411 habitant (-4,3 %) et seulement 6 communes de la Communauté de Communes ont connu une augmentation de population. Avec une croissance démographique de 2 %, VENDEVRE fait partie de ce groupe.



Si l'on compare VENDEVRE aux communes limitrophes, le constat est le même : seules VENDEVRE et MAGNY-LA-CAMPAGNE enregistrent une évolution positive de leur population.

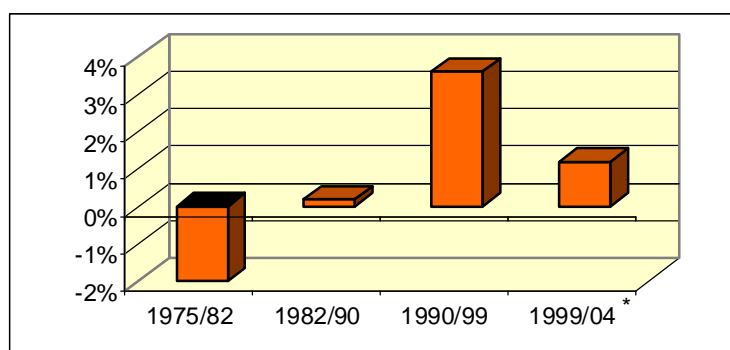
Commune	Population 1975	Population 1999	Evolution en % entre 1975 et 1999
Jort	351	306	- 13 %
Courcy	167	140	- 16 %
Magny-la-Campagne	403	478	+ 15 %
Ernes	322	285	- 11 %
Sassy	219	184	- 16 %
Perriers	307	252	- 18 %
Saint-Pierre-sur-Dives	4 246	3 975	- 6 %

Source : RGP INSEE 1999

Cette bonne croissance démographique s'explique par :

- la bonne desserte de la commune : les RD 40 et RD 511 permettent à VENDEVRE d'être bien reliée aux principaux pôles d'emplois : CAEN, FALAISE et SAINT-PIERRE-SUR-DIVES,
- la proximité de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES, pôle d'activités et relais du bassin d'emplois caennais.

La croissance démographique de VENDEVRE n'a pas été régulière sur l'ensemble de la période. Après avoir baissé entre 1975 et 1982, elle repart à la hausse après 1982 pour s'accélérer entre 1990 et 1999.



Source : RGP INSEE 1999
*estimation

La faible croissance démographique, voire la baisse de la population communale entre 1975 et 1982, s'explique par l'important déficit migratoire : - 32 entre 1975 et 1982 et - 41 entre 1982 et 1990. Depuis 1990, la réduction du déficit migratoire permet à la commune d'avoir une bonne croissance démographique : + 3,6 % entre 1990 et 1999.

Avec 28 habitants au km², la commune de VENDEVRE a une densité faible. En effet, la densité sur le périmètre du SCOT Sud Pays d'Auge s'élève à 77 habitants au km² et celle des communes rurales du Calvados à 51 habitants au km². Cette faible densité s'explique par l'importance des terres vouées à l'agriculture (98 % de la surface de la commune). Par ailleurs, elle est concentrée dans la vallée de la Dives : villages de Vendevre, Grisy, Pont et Morières.

2. Evolution des soldes démographiques

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2004*
<i>Solde naturel</i>	17	43	30	9
<i>Solde migratoire</i>	- 32	- 41	- 4	0

Source : RGP Insee 1999
*Estimation

La croissance démographique de la commune est due, depuis 1982, à un solde naturel positif. A l'inverse, le solde migratoire, négatif entre 1975 et 1999, a entraîné une baisse de la population entre 1975 et 1982. Cet important déficit migratoire (- 72 personnes entre 1975 et 1990) traduit le départ des plus jeunes vers CAEN pour les études et la recherche d'un premier emploi. Par ailleurs, le faible dynamisme du pôle de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES ne permet pas aux jeunes de rester sur place. Les personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et services quittent aussi la commune. Cette tendance se retrouve également au niveau du périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge. Entre 1975 et 1990, il perd 3 297 habitants. Cette perte s'explique là encore par le manque d'emplois sur place.

Entre 1990 et 1999, la situation s'améliore, le déficit migratoire se réduit : - 4 personnes. Cette amélioration se poursuit : depuis 1999, la commune ne perd plus d'habitants. On assiste donc à une reprise de l'attractivité de la commune. Elle s'explique par des prix du foncier attractifs et par le fait que les actifs n'hésitent plus à s'éloigner de leur lieu de travail. Dans le bassin d'emplois caennais, la distance moyenne à couvrir pour se rendre à son travail a augmenté de 10 % entre 1990 et 1999. Elle atteint 13 km en moyenne en 1999.



Si le solde migratoire tend à s'améliorer depuis 1990, le solde naturel, à l'inverse, diminue. Il traduit un vieillissement de la population de la commune et une baisse du taux de natalité.

📍 Evolution du taux de natalité

Taux de natalité ‰	1975-1982	1982-1990	1990-1999
VENDEUVRE	13,7	17,7	12,6
SCOT	15,9	14,7	13,1

Source RGP INSEE 1999

Après avoir augmenté entre 1975 et 1990, le taux de natalité baisse depuis. Pour la période 1990/99, il atteint 12,6 ‰, ce qui est inférieur au taux de natalité du SCOT du Sud Pays d'Auge. Cette baisse de la natalité depuis 1990 s'explique par plusieurs phénomènes :

- le vieillissement de la population communale,
- le départ des jeunes adultes vers CAEN,
- l'installation sur la commune de couples ayant déjà des enfants.

Elle pourra, à terme, avec le vieillissement de la population, poser des enjeux en terme de renouvellement de générations.

3. Structure de la population

en %	VENDEVRE	SCOT	Communes rurales du Calvados
0-19 ans	31	26	27
20-39 ans	26	25	25
40-59 ans	24	25	28
60-74 ans	13	14	14
+ 75 ans	5	8	6

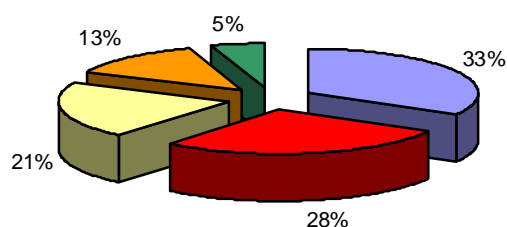
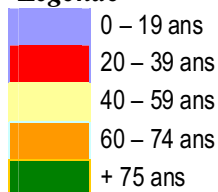
Source RGP INSEE 1999

La structure de la population par âge de VENDEVRE est similaire à celle du SCOT du Sud Pays d'Auge et des communes rurales du Calvados. VENDEVRE se caractérise tout de même par la part plus importante des 0-19 ans (près d'un tiers de la population) et une part moins importante des + 75 ans (5 % contre 8 % pour le SCOT et 6 % pour les communes rurales du Calvados).

➤ Evolution de la structure par âge

Composition par âge de la population en 1990

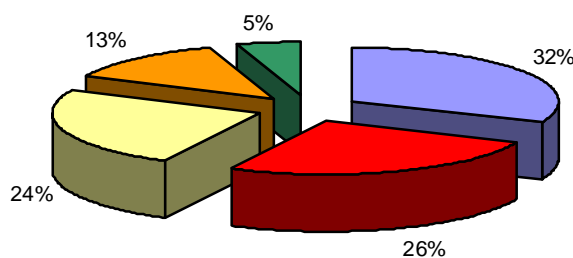
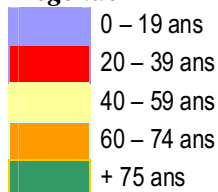
Légende



Source RGP INSEE 1999

Composition par âge de la population en 1999

Légende



Commentaires

La commune de VENDEUVRE se caractérise par une stabilisation des classes d'âge les plus âgées. Les classes d'âge intermédiaires ont augmenté de 3 points entre 1990 et 1999. Les classes d'âge les plus jeunes (0-39 ans) ont, à l'inverse, enregistré une baisse. Celle-ci s'explique par la baisse du taux de natalité et le départ de la commune des jeunes actifs. Elles représentent, en 1999, 57 % de la population de la commune. Le vieillissement de la population ne se pose donc pas dans l'immédiat. Cependant, avec l'arrivée à l'âge de la retraite des classes d'âge intermédiaires, il se posera d'ici 15 à 20 ans. La baisse des effectifs de jeunes sur l'ensemble des communes constituant le Regroupement Pédagogique Intercommunal pourrait se traduire par la fermeture de classes soit une menace pour la survie du regroupement.

Le profil des ménages

	1982	1990	1999
Nombre de ménages	229	244	257
Taille des ménages	3,1	2,9	2,9

Source RGP INSEE 1999

VENDEUVRE a enregistré une augmentation du nombre de ses ménages : + 28 entre 1982 et 1999. Après avoir légèrement diminué entre 1982 et 1990 la taille moyenne des ménages s'est stabilisée. Elle est supérieure à celle des ménages du Calvados (2,7 personnes) ou des communes rurales du Calvados (2,4 personnes).

COMPOSITION DES MENAGES

En %	1990	1999
1 personne	21	19
2 personnes	28	29
3 personnes	15	17
4 personnes	20	19
5 personnes	11	12
6 personnes et +	6	3

Source RGP INSEE 1999

En 1999, 65 % des résidences principales sont occupées par des ménages de moins de 4 personnes. Ce sont les ménages de 3 personnes qui ont enregistré la plus forte hausse : + 2 points. A l'inverse, les ménages d'une personne ont diminué. Les ménages de plus de 4 personnes ont enregistré une baisse de 37 % en 1990 et 34 % en 1999. La part des ménages de 6 personnes et plus, déjà réduite, a été divisée par 2 entre 1990 et 1999.

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE



La commune de VENDEUVRE est située dans le bassin d'emplois de CAEN. L'agglomération caennaise avec ses 165 700 emplois concentre les activités économiques du bassin d'emploi. En dehors de ce pôle, le bassin s'organise autour de 7 pôles d'activités dont SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et FALAISE. La grande périphérie du bassin, dont VENDEUVRE fait partie, est une zone essentiellement résidentielle. On compte 1 emploi pour 5 actifs résidents et 40 % des actifs de ce secteur vont travailler quotidiennement vers CAEN et son agglomération.

VENDEUVRE n'échappe pas à ce phénomène : 77 % de ses actifs vont travailler hors de la commune et leur proportion croît régulièrement.

La commune de VENDEUVRE, située plus particulièrement dans le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge, ne bénéficie pas d'un contexte économique favorable. Secteur traditionnellement spécialisé dans l'industrie (25 % des emplois relèvent du secteur industriel), il a perdu 1 % d'emploi entre 1990 et 1999, le dynamisme étant plutôt situé vers le nord du Pays d'Auge (Lisieux et Côte fleurie). Cependant, la tertiarisation des emplois est en cours. Le tertiaire est, en effet, le seul secteur qui a connu une augmentation du nombre d'emplois entre 1990 et 1999.

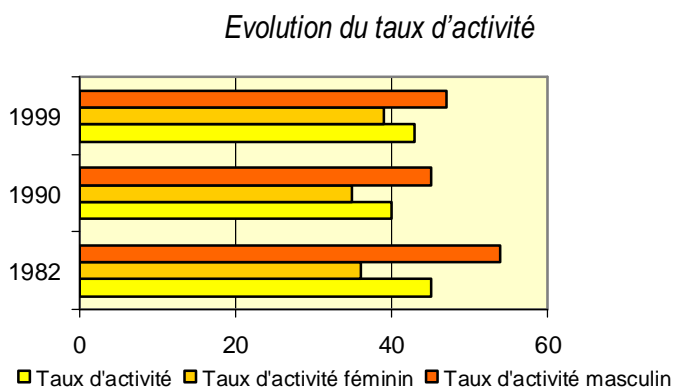
1. La population active

	1982	1990	1999
<i>Population active</i>	318	283	316
<i>Population active occupée</i>	285	234	282
<i>Chômeurs</i>	33	45	34

Source RGP INSEE 1999

Après avoir baissé de 11 % entre 1982 et 1990, la population active de la commune augmente à nouveau. Elle atteint, en 1999, le niveau de 1982. La baisse de la population active de VENDEUVRE s'explique par la baisse de la population active occupée. Elle est à relier aux nombreux départs d'actifs qu'a connus la commune entre 1982 et 1990.

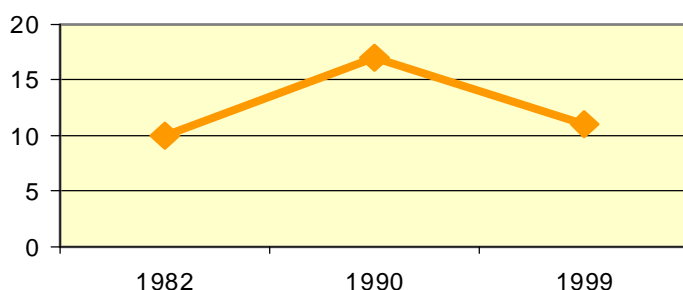
Entre 1990 et 1999, la population active de la commune a augmenté de 11 % alors que celle du périmètre du SCOT n'a augmenté que de 2 %. Cette hausse est due à l'augmentation de la population active occupée, notamment chez les femmes : + 25 % contre + 17 % pour les hommes.



Source RGP INSEE 1999

Commentaires

Après avoir baissé entre 1982 et 1990, le taux d'activité repart à la hausse après 1990. Il atteint 43 % en 1999, ce qui est inférieur au taux départemental (45 %). Cette augmentation sur la dernière décennie a été portée par le taux d'activité féminin. Depuis 1982, le taux d'activité masculin est supérieur au taux d'activité féminin. Cependant, alors que le taux d'activité masculin a diminué passant de 54 % en 1982 à 47 % en 1999, le taux d'activité féminin a augmenté (36 % en 1982 et 39 % en 1999).

Taux de chômage

Source RGP INSEE 1999

En 1999, le taux de chômage sur la commune de VENDEUVRE s'élève à 11 %, ce qui est inférieur au taux de chômage du SCOT du Sud Pays d'Auge (17 %) et du département (13 %). La baisse du nombre de chômeurs s'explique par les nombreux départs de la commune de personnes sans emplois ou de jeunes en quête d'un premier emploi.

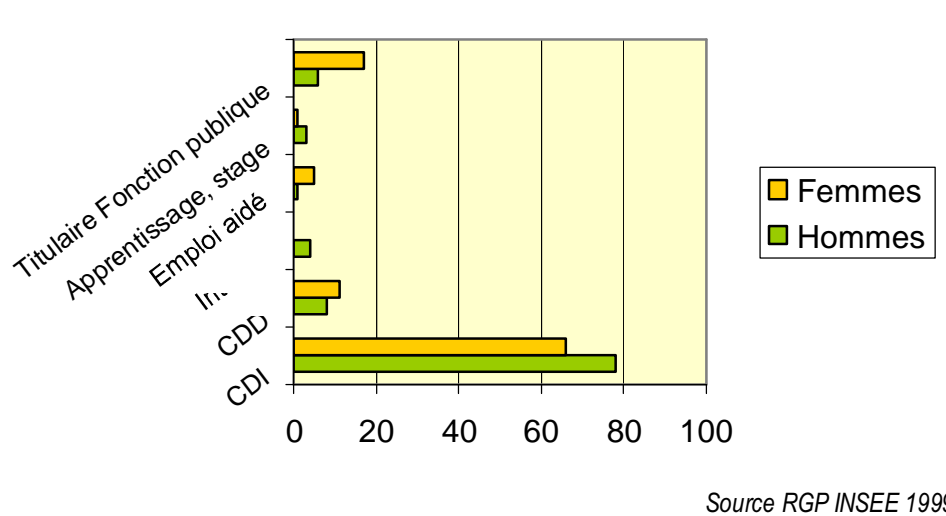
Le chômage touche plus particulièrement :

- les jeunes de 15 à 24 ans : le taux de chômage pour cette classe d'âge s'élève à 17 % contre 10 % pour les 25-49 ans et 12 % pour les + 50 ans,
- les femmes : le taux de chômage s'élève à 16 % contre 7 % pour les hommes.



**En 2004, la commune comptait 48 chômeurs ;
il s'agissait essentiellement de jeunes.**

2. Les types d'emplois occupés

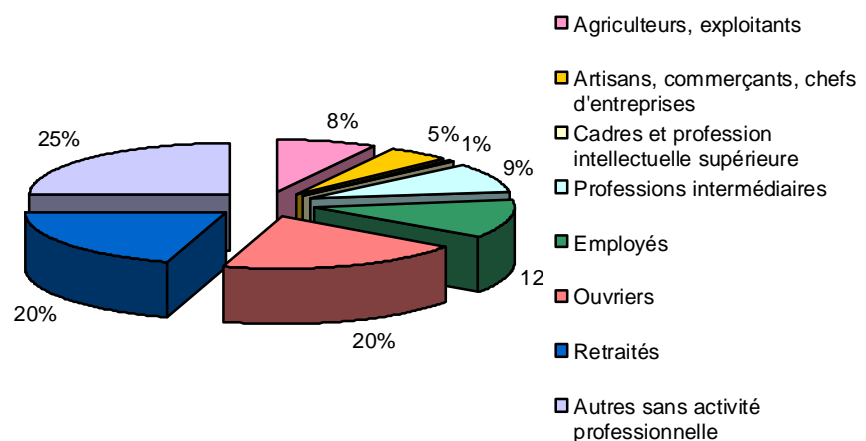


Commentaires

Les actifs de VENDEVRE ont, dans l'ensemble, des emplois stables : 78 % des hommes sont en CDI et 60 % des femmes. Si les emplois en CDD sont peu présents chez les hommes (8 %), ils sont plus répandus chez les femmes (11 %). A l'inverse, les femmes sont plus spécialisées dans des emplois de la Fonction publique : 17 % d'entre elles sont titulaires de la Fonction publique contre 6 % des hommes. Les contrats intérim sont, quant à eux, présents uniquement chez les hommes (4 %).

3. Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle

Répartition de la population active par CSP en 1999



En %	1999	Evolution 1990-1999	SCOT 1999
Agriculteurs, exploitants	8	20	2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	5	75	4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1	0	3
Professions intermédiaires	9	10	9
Employés	12	27	16
Ouvriers	20	25	19
Retraités	20	25	25
Autres sans activité professionnelle	25	56	22

Source RGP INSEE 1999

Commentaires

La population de VENDEVRE se caractérise par :

- une part encore importante des agriculteurs (8 % contre 2 % pour le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge),
- une augmentation de la part des retraités de 25 % entre 1990 et 1999 ; cette augmentation est liée au vieillissement de la population,
- la quasi absence des cadres et salariés des professions intellectuelles supérieures (0,6 % de la population de + de 15 ans).

Par ailleurs, alors que la catégorie des ouvriers a diminué de 21 % entre 1990 et 1999, celle des professions intermédiaires a doublé. En 1999, elles représentent 9 % de la population de + de 15 ans. Dans le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge, la part des professions intermédiaires a également augmenté (+ 22 %).







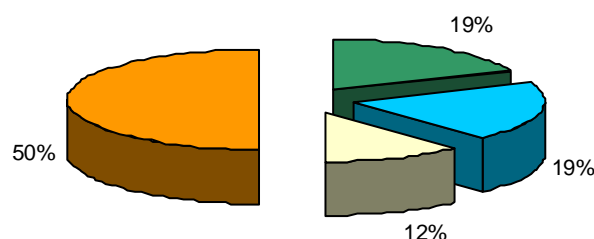
On assiste à une modification de la population active de VENDEVRE : baisse des ouvriers au profit des professions intermédiaires.

4. Répartition des actifs par secteur d'activité

Répartition de la population active par secteur d'activité en 1999

Légende

	Tertiaire
	Industrie
	Agriculture
	Construction



Source RGP INSEE 1999

Commentaires

Bien qu'une part non négligeable d'actifs travaille encore dans les secteurs de l'agriculture, de la construction, ou de l'industrie en 1999, on assiste toutefois à une tertiarisation progressive de l'emploi puisque 1 actif sur 2 résidant la commune occupe à présent une profession tertiaire (70% pour le département). Le relativement fort pourcentage d'actifs occupant une profession agricole témoigne de la bonne tenue de cette activité sur la commune

5. Emploi au lieu de travail

La commune de VENDEVRE compte 282 actifs occupés. Sur ces 282 actifs, 65 travaillent sur place, soit 23 %. Il s'agit essentiellement d'actifs agricoles. Le taux d'emploi sur place est en baisse : il a chuté de 25 % entre 1990 et 1999.

Les actifs travaillant hors de la commune vont travailler, pour 93 %, dans le département du Calvados et 7 % hors département. Ces actifs se rendent, en premier lieu, à CAEN et dans son agglomération, puis à LISIEUX et FALAISE. SAINT-PIERRE-SUR-DIVES n'est pas une destination dominante : en effet, les zones d'activités de SAINT-PIERRE connaissent actuellement des difficultés. Des entreprises à forte main d'oeuvre sont parties (exemple : ISOROY) et il y a plus de départs d'entreprises que d'installations. Les gros employeurs sont plutôt situés dans le nord du Pays d'Auge comme, par exemple, à LISIEUX (centre hospitalier, mairie, Knorr, Polysonal, ...).

Toutefois, des pistes de développement économique sont suggérées au travers de la synthèse des commissions de travail du SCOT Sud Pays d'Auge qui pourraient avoir des répercussions en terme de demande de logement sur le secteur : création d'une plate forme multimodale à Mézidon, développement des Zones d'Activités de Saint Pierre sur Dives.

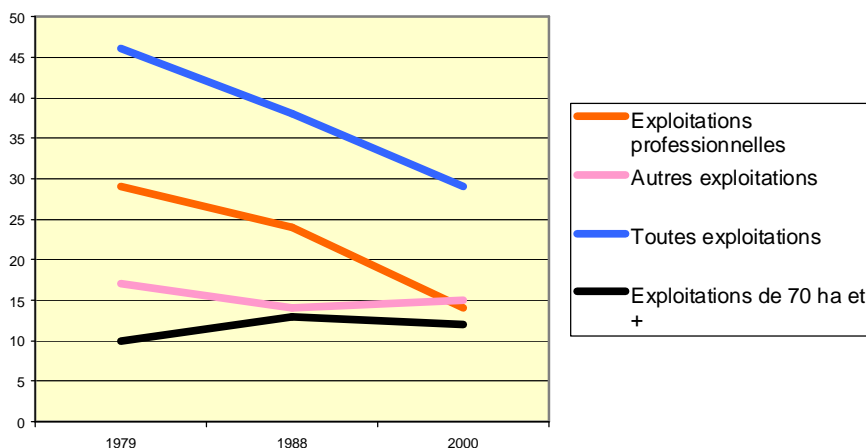
6. Les activités économiques de la commune

(cf. carte « occupation du sol et activité économique »)

🌾 L'agriculture : activité économique principale de la commune

La commune de VENDEVRE est située dans la région agricole de la Plaine de CAEN-FALAISE. Alors que la tendance départementale de l'activité agricole est à la baisse (le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 34 % entre 1988 et 2000), celle-ci se maintient à VENDEVRE.

Evolution du nombre d'exploitation de 1979 à 2000



Source AGRESTE – Recensement agricole 2000

Commentaires

15 exploitations professionnelles ont disparu entre 1979 et 2000. Cependant, le nombre d'exploitations de plus de 70 hectares a augmenté : + 2 exploitations entre 1979 et 2000. Par ailleurs, la superficie agricole moyenne utilisée a également augmenté : elle est passée de 69 hectares à 160 hectares pour les exploitations professionnelles et de 117 à 187 hectares pour les exploitations de plus de 70 hectares.

On assiste donc à une concentration des exploitations. Les terres des exploitations cessant leur activité sont rachetées par des exploitations de la commune augmentant ainsi leur taille moyenne et leur poids économique. L'activité agricole qui occupe en 2000 86% de l'espace communal peut par conséquent être considérée comme viable.

Les superficies agricoles

	1979	1988	2000
<i>Superficie agricole utilisée</i>	2 174 ha	2 268 ha	2 578 ha
<i>Terres labourables</i>	1 612 ha	1 825 ha	2 126 ha
<i>Superficie fourragère principale</i>	706 ha	603 ha	575 ha

Source AGRESTE – Recensement agricole 2000

La superficie agricole utilisée a augmenté de 18 % entre 1979 et 2000. Cependant, alors que la surface des terres labourables a augmenté, celle des superficies toujours en herbe a diminué.



On assiste à une diminution de l'activité d'élevage au profit de la culture.

Cheptel

	1979	1988	2000
<i>Total bovins</i>	1 500	1 187	1 043
<i>Total volaille</i>	720	668	283
<i>Total porcins</i>	1 209	Données non communiquées	Données non communiquées
<i>Total équidés</i>	11	8	51

Source AGRESTE – Recensement agricole 2000

La diminution des surfaces fourragères s'est accompagnée de la baisse des différents cheptels. Seul l'élevage équin a enregistré une hausse.

Age des chefs d'exploitation

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	9	11
De 40 à 55 ans	23	16	14
55 ans et +	16	17	11

Source AGRESTE – Recensement agricole 2000

L'âge des chefs d'exploitations agricoles est jeune : 30 % d'entre eux ont moins de 40 ans en 2000. Par ailleurs, alors que la part des exploitants de 55 ans et + a baissé de 30 %, celle des exploitants de moins de 40 ans a augmenté de 57 %. Cette jeunesse des exploitants agricoles illustre le dynamisme de l'agriculture sur la commune. Etant donné l'âge des exploitants, la question de la reprise des exploitations ne se posera pas avant 15 à 20 ans.

Les installations

La commune de VENDEUVRE compte :

- 1 installation soumise à autorisation : 110 vaches et 540 porcs,
- 3 installations soumises à déclaration : 80 vaches / 351 porcs / 80 vaches (interdiction de construire des habitations pour un tiers dans un périmètre de 50 à 100 m autour du bâtiment d'élevage).

Sur l'ensemble des exploitations recensées, 3 sont des GAEC et 11 sont des exploitations individuelles. **Il conviendra d'être particulièrement vigilant lors de la définition du zonage car la plupart des sièges et bâtiments agricoles sont situés à proximité ou au sein de zones résidentielles.**

A noter la présence d'un horticulteur ainsi que, plus exceptionnel en Normandie, de vignes à Grisy sur les flancs calcaires exposés au sud des Tourelles (ouverture récente d'un point de vente avec dégustation).

Les activités artisanales

L'activité artisanale est réduite et il n'y a aucun site réservé. Ces activités sont souvent implantées au sein de zones résidentielles. La commune compte 5 artisans répartis dans les villages de Vendeuvre, Escures et Grisy. Ces activités artisanales génèrent environ 6 emplois.

La commune compte également à Escures-sur-Favières :

- un karting géré par la société Mobs Kart Pays d'Auge,
- le siège social d'une boîte de nuit,
- une casse de voiture.

La commune n'a pas de projet en matière d'accueil d'entreprises et artisans. Elle est propriétaire d'un terrain situé près de la gare, actuellement à l'état de friche industrielle, non convoité pour des installations d'entreprises. Le potentiel de la commune en matière d'accueil d'entreprises apparaît quasiment nul. Plusieurs facteurs expliquent ce manque de potentiel :

- la proximité de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES qui possède déjà des zones d'activités et qui constitue un pôle,
- le contexte économique peu favorable : les zones d'activités de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES fonctionnent mal (départs d'entreprises).

Les commerces et services

La commune de VENDEUVRE n'est plus dotée de commerces depuis la fermeture, en 2005, du restaurant situé à côté de la gare. Elle est approvisionnée tous les jours en pain par trois boulangers. La proximité de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES (présence de supermarchés et de commerces de proximité) et le changement des habitudes d'achat (achat sur les lieux de travail) font qu'il n'existe pas de manque, ni de potentiel en matière d'installation de commerces.

La commune de VENDEUVRE bénéficie des services suivants :

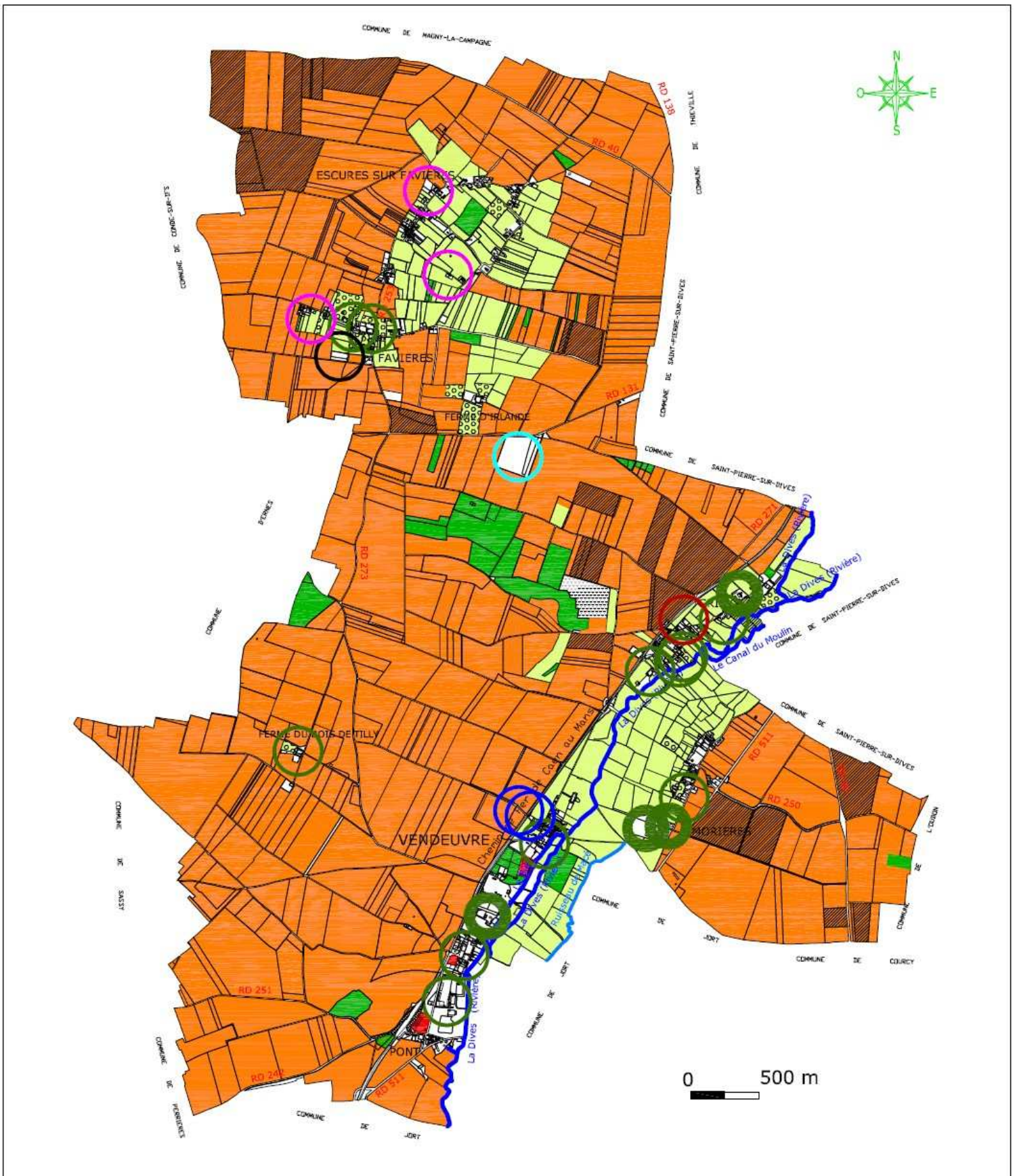
- ramassage des ordures ménagères une fois par semaine ; il est assuré par la Communauté de Communes des Trois Rivières,
- tri sélectif : il existe des containers dans chaque village,
- l'ADMR : portage de repas à domicile, aide ménagère,...
- 4 assistantes maternelles : 3 à Escures et 1 à Vendevre.

La commune n'est pas équipée en services publics et non marchands. Pour bénéficier de ces services, les habitants se rendent à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES.



En matière de commerces et services, VENDEUVRE est polarisée par SAINT-PIERRE-SUR-DIVES, polarisation renforcée par la proximité de cette commune et sa bonne desserte.

ACTIVITES ECONOMIQUES-OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

ACTIVITE AGRICOLE

- Terres labourables
- Surfaces toujours en herbe
- Boisement
- Verger

- Vignes
- Parcelle d'épandage
- Siège d'exploitation
- Siège d'exploitation classée
- Bâtiment agricole de stockage

AUTRES ACTIVITES

- Casse automobile
- Karting
- Sièges sociétés diverses
- Menuisier

- Maçon

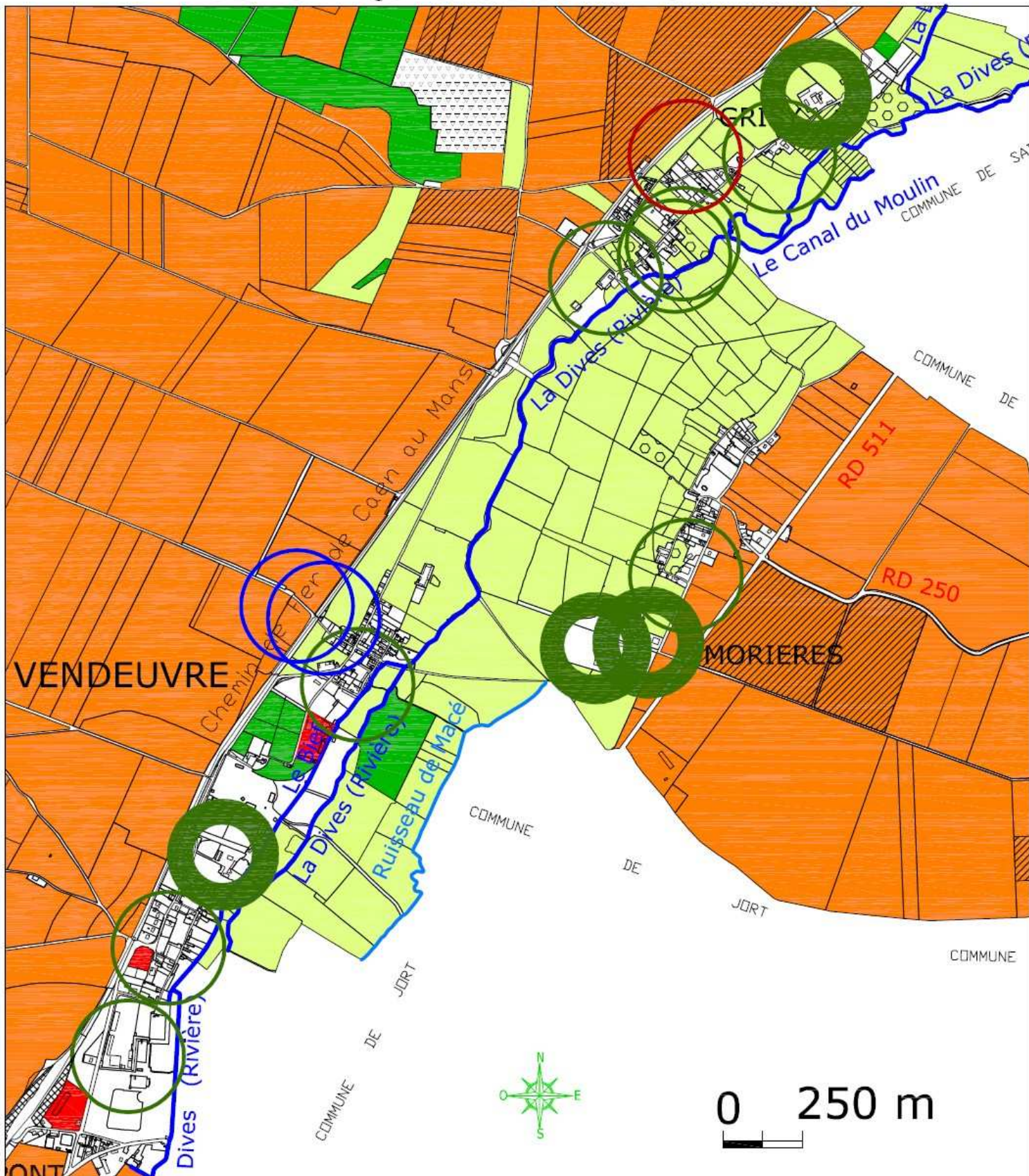
DIVERS

- Friche Industrielle
- Espaces bâtis, parcs et jardins



Reproduction Interdite

ZOOM VENDEUVRE-PONT-GRISY ACTIVITES ECONOMIQUES-OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

ACTIVITE AGRICOLE

- Terres labourables
- Surfaces toujours en herbe
- Boisement
- Verger

- Vignes
- Parcelle d'épandage
- Siège d'exploitation
- Siège d'exploitation classée
- Bâtiment agricole de stockage

AUTRES ACTIVITES

- Casse automobile
- Karting
- Sièges sociétés diverses
- Menuisier

- Maçon

DIVERS

- Friche Industrielle
- Espaces bâtis, parcs et jardins



Reproduction Interdite

Le tourisme (cf. carte)

Hébergements :

- 3 chambres d'hôte labellisées « Gîtes de France » à la ferme du Bois de Tilly,
- 1 gîte à VENDEVRE.



Gîte à VENDEVRE

Site touristique : le château de VENDEVRE

Ce château du XVIII^{ème} siècle se visite. Un musée de miniatures a été créé dans l'ancienne orangerie. Les jardins aménagés se visitent également. Il accueille, chaque année, environ 35 000 visiteurs et bénéficie d'une renommée nationale et internationale. Deux parkings ont été créés afin de recevoir les visiteurs et la signalétique l'indique depuis SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et la RD 511.



Les activités touristiques



La Dives - VENDEVRE

- karting,
- pêche dans la Dives et dans l'étang : un concours de pêche y est organisé annuellement,
- randonnées : une partie du chemin de randonnée du Tour du Pays de Falaise passe sur la
- commune à Pont.

Par ailleurs, la commune de VENDEUVRE possède, grâce à son patrimoine bâti et naturel, des potentialités en matière de randonnées et de découverte du patrimoine culturel :

- vallée de la Dives : son paysage de prairies humides constitue un cadre agréable pour la randonnée,



Vallée de la Dives



Le Château de Grisy

- les édifices de la commune : châteaux de Pont et de Grisy, églises de Morières, Grisy et Vendevre, croix romane. Ce patrimoine bâti et culturel pourrait faire l'objet d'un circuit de découverte.

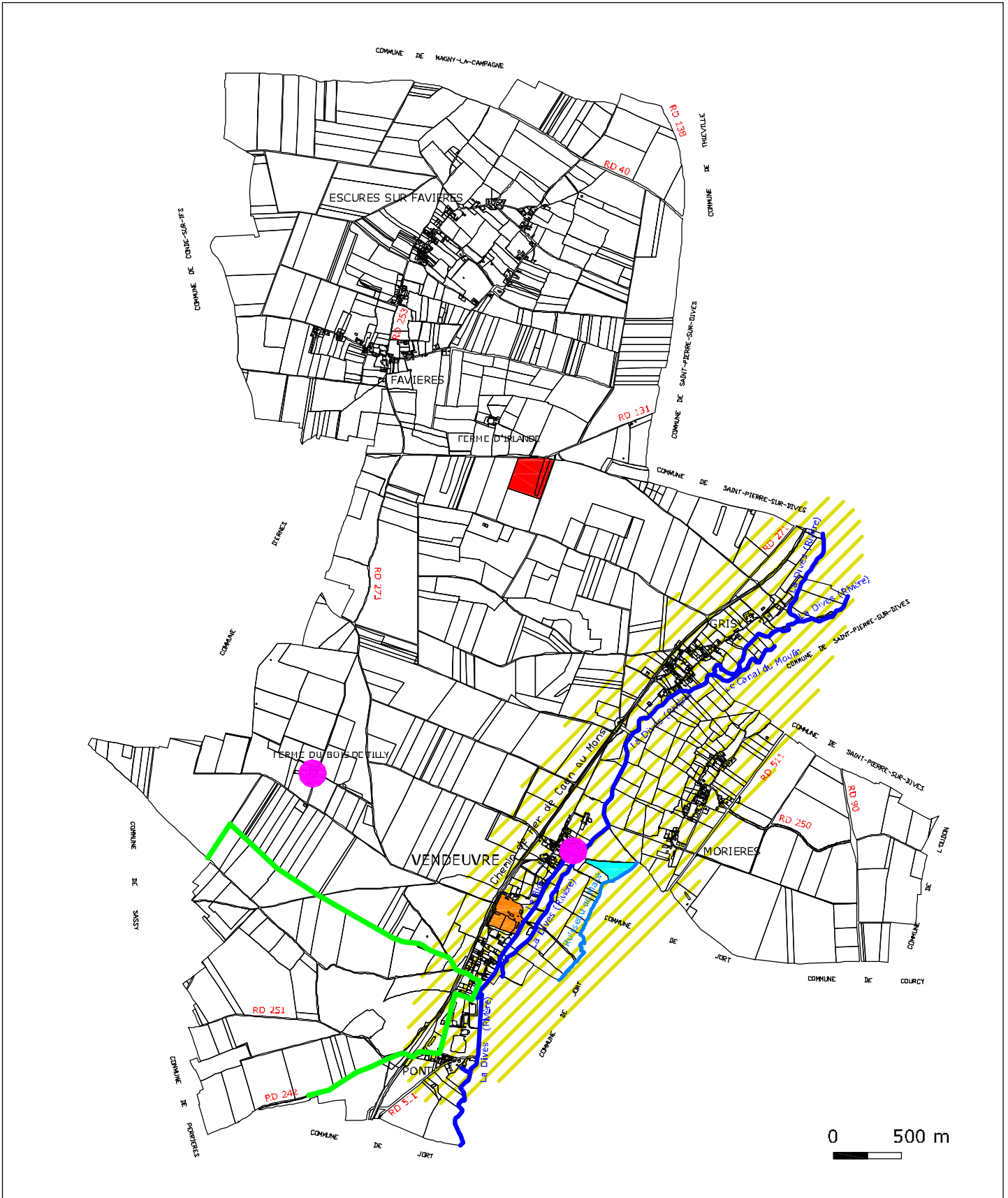
La commune compte également une stèle commémorative à VENDEUVRE.



Il existe également à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES des potentialités touristiques dont pourrait bénéficier la commune en terme d'hébergements : chambres d'hôte et gîtes :

- Abbaye de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES ; elle date du XII^{ème} siècle et accueille le musée des techniques fromagères,
- les Halles : elles datent du XIII^{ème} siècle et ont été restaurées en 1944 ; elles accueillent un marché,
- les jardins du Conservatoire des Fleurs et Légumes,
- château de Carel,
- circuits de randonnées.

L'ACTIVITE TOURISTIQUE



LEGENDE



Zone présentant un intérêt touristique : randonnée et découverte du patrimoine



Etang



Château ouvert à la visite

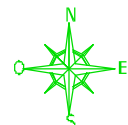
Chemin de randonnée du Tour du pays de Falaise



Karting



Hébergement saisonnier



Reproduction interdite

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS



1. Les équipements

La commune de VENDEUVRE est dotée des équipements suivants :

- 3 mairies,
- 4 églises et 4 cimetières,
- containers pour le tri sélectif à Escures-sur-Favières, Morières, Grisy et Vendeuve,
- 7 arrêts de bus pour le ramassage scolaire : 2 à Vendeuve, 3 à Escures , 1 à Pont et 1 à Grisy ,
- des locaux pour les associations de la commune : des salles pour les club du 3ème Age à Vendeuve et Escures-sur-Favières, un local pour le yoga dans la mairie d'Escures, un local pour la musculation à Vendeuve dans l'ancienne école,
- 1 terrain de foot et 1 aire de jeux derrière la mairie de Vendeuve,
- 1 déchetterie à Escures-sur-Favières.

La commune de VENDEUVRE est dotée d'une école composée d'une classe niveaux CE1-CE2. Elle est en RPI avec JORT, COURCY et BERNIERES-D'AILLY. A Jort sont scolarisés les CM1 CM2 et à Bernières les CP et maternelles Grande Section. Les autres sections de maternelle et les collégiens sont scolarisés à Saint Pierre sur Dives. Les effectifs du regroupement tendent à diminuer (enfants prévus à la rentrée 2007 : 19 CE1 CE2, 23 CM1 CM2, 15 CP Maternelles Grande Section). La survie de celui-ci est menacée.

2. Les transports

La commune de VENDEUVRE est desservie par la ligne scolaire 62 des Bus Verts du Calvados (FALAISE/SAINT-PIERRE/MEZIDON-CANON). Pour rejoindre CAEN, il faut prendre ensuite la ligne 16 à MEZIDON-CANON.

La fréquence du ramassage est d'un aller le matin vers FALAISE et un retour le soir. Le mercredi, un bus supplémentaire dessert la commune l'après-midi.

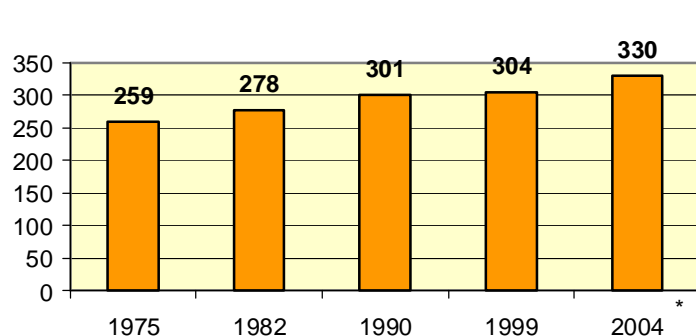
Le taxibus : ce service a été mis en place pour les habitants des communes non desservies par les transports publics afin qu'ils puissent effectuer leurs démarches de première nécessité. Il fonctionne bien sur la commune, notamment vers FALAISE.

LE PARC DE LOGEMENTS



1. Evolution du parc de logements

Le parc de logements de la commune de VENDEVRE a connu une augmentation de 27 % entre 1975 et 2004. Il atteint actuellement 330 logements.



Source : INSEE RGP 1999
*estimation

Le parc de logements de VENDEVRE a toujours progressé depuis 1975. Cependant, trois périodes peuvent être distinguées :

- 1975/1990 : le parc augmente de 8 % entre chaque recensement,
- 1990/1999 : ralentissement du rythme de la construction ; le parc de logements augmente seulement de 1 %, ce qui est nettement inférieur à l'augmentation enregistrée sur le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge (6,6 %) et du département (12,7 %),
- depuis 1999 : on assiste à une reprise du rythme de la construction (+ 8 % entre 1999 et 2004) ; durant cette période, 12 logements neufs ont été construits, surtout sur Escures-sur-Favières qui est le secteur de la commune où se fait ressentir le plus la pression sur le foncier. Cette reprise de l'attractivité de VENDEVRE est liée à des prix du foncier et de l'immobilier attractifs dans le secteur de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES. Les pavillons se vendent entre 150 000 et 170 000 €.




2. Structure du parc de logements

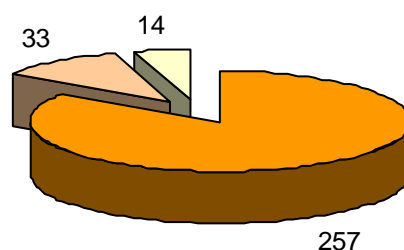
	1975	1982	1990	1999
<i>Résidences principales</i>	225	225	244	257
<i>Résidences secondaires</i>	15	33	33	33
<i>Logements vacants</i>	15	16	24	14

Source : INSEE RGP 1999

Répartition du parc de logements en 1999

Légende

	Résidences principales
	Résidences secondaires
	Logements vacants



Source : INSEE RGP 1999

L'augmentation du parc de logements de VENDEVRE est due à l'augmentation du nombre de résidences principales (+ 32 entre 1975 et 1999). En 1999, elles représentaient 84 % du parc de logements, affirmant ainsi la vocation résidentielle de la commune.

Les résidences secondaires, après avoir augmenté entre 1975 et 1982, ont enregistré une baisse. Depuis 1982, leur nombre est stable (33), ce qui représente un taux de 11%. Ce taux, inférieur au taux départemental (19 %), reste élevé pour une commune rurale non côtière.

Les logements vacants ont enregistré une baisse de 41 % entre 1990 et 1999. En 1999, le taux de vacance n'est plus que de 4,6 % contre 6,6 % pour le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge.

Ceci confirme l'attrait nouveau de la commune. Les potentialités d'accueil de nouveaux ménages au sein du parc existant sont désormais peu significatives.

3. Les résidences principales

Le statut d'occupation des logements

	VENDEVRE	SCOT
<i>Propriétaires</i>	79 %	52 %
<i>Locataires, dont :</i>	19 %	45 %
- <i>logements non HLM</i>	19 %	21 %
- <i>logements HLM</i>	-	23 %
- <i>meublés</i>	-	1 %
<i>Logés gratuitement</i>	2 %	3 %

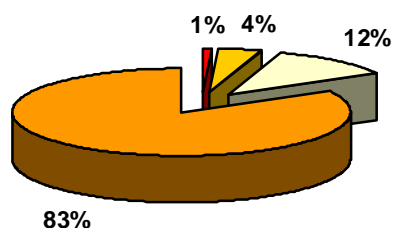
Source : INSEE RGP 1999

La commune de VENDEVRE se caractérise par une forte proportion du statut de propriétaires : 79 % contre 52 % pour le SCOT du Sud Pays d'Auge. Cette spécificité s'explique par le fait que le parc de logements est constitué uniquement d'habitations individuelles : pavillons, maisons de bourg et corps de ferme.

Les locataires sont exclusivement logés dans le parc non HLM. La commune de VENDEVRE est propriétaire de 4 logements locatifs. Elle reçoit environ 5 à 6 demandes de logements par an. Il s'agit essentiellement de jeunes ménages. De nombreuses demandes ne sont pas satisfaites. Cela constitue un frein à l'accueil de nouveaux résidents en particulier de jeunes ménages à la recherche d'un premier logement. L'augmentation des capacités d'accueil en locatif permettrait de limiter la tendance au vieillissement de la population et de donner plus de chances de survie au Regroupement Pédagogique Intercommunal.

🔗 Taille des résidences principales

Légende



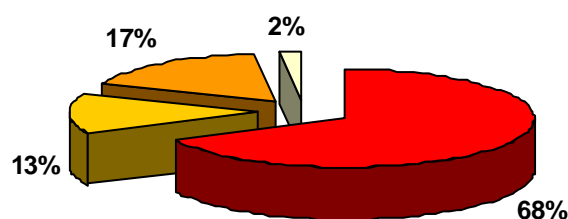
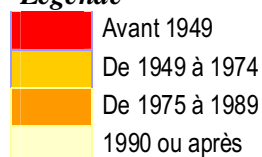
Source : RGP INSEE 1999

Le parc des résidences principales est caractérisé par la forte proportion des logements de grande taille : 83 % des résidences principales ont 4 pièces et +. Cette spécificité est due :

- à l'importance du bâti ancien composé de grands corps de ferme et de maisons de bourg,
- au type d'habitation : habitations individuelles.

🔗 Epoque d'achèvement

Légende



Source : RGP INSEE 1999

La commune de VENDEVRE a un bâti ancien très important : 68 % des résidences principales ont été construites avant 1950 contre 47% en moyenne pour les communes rurales du département. A l'inverse, le bâti récent est faible. Il ne représente que 2 % des résidences principales. Ceci est dû au faible rythme de construction neuve des années 1990.

➤ Résidences principales selon le confort

	VENDEVRE
<i>Ni baignoire, ni douche</i>	7 %
<i>Avec chauffage central</i>	61 %
<i>Sans chauffage central</i>	39 %
<i>Garage, box, parking</i>	75 %
<i>2 salles d'eau</i>	9 %

Source : INSEE RGP 1999

Le parc des résidences principales de VENDEVRE est moyennement confortable : plus du tiers d'entre elles ne sont pas équipées d'un système de chauffage central et 7 % n'ont ni douche ni baignoire. Ceci s'explique par l'importance du bâti ancien sur la commune.

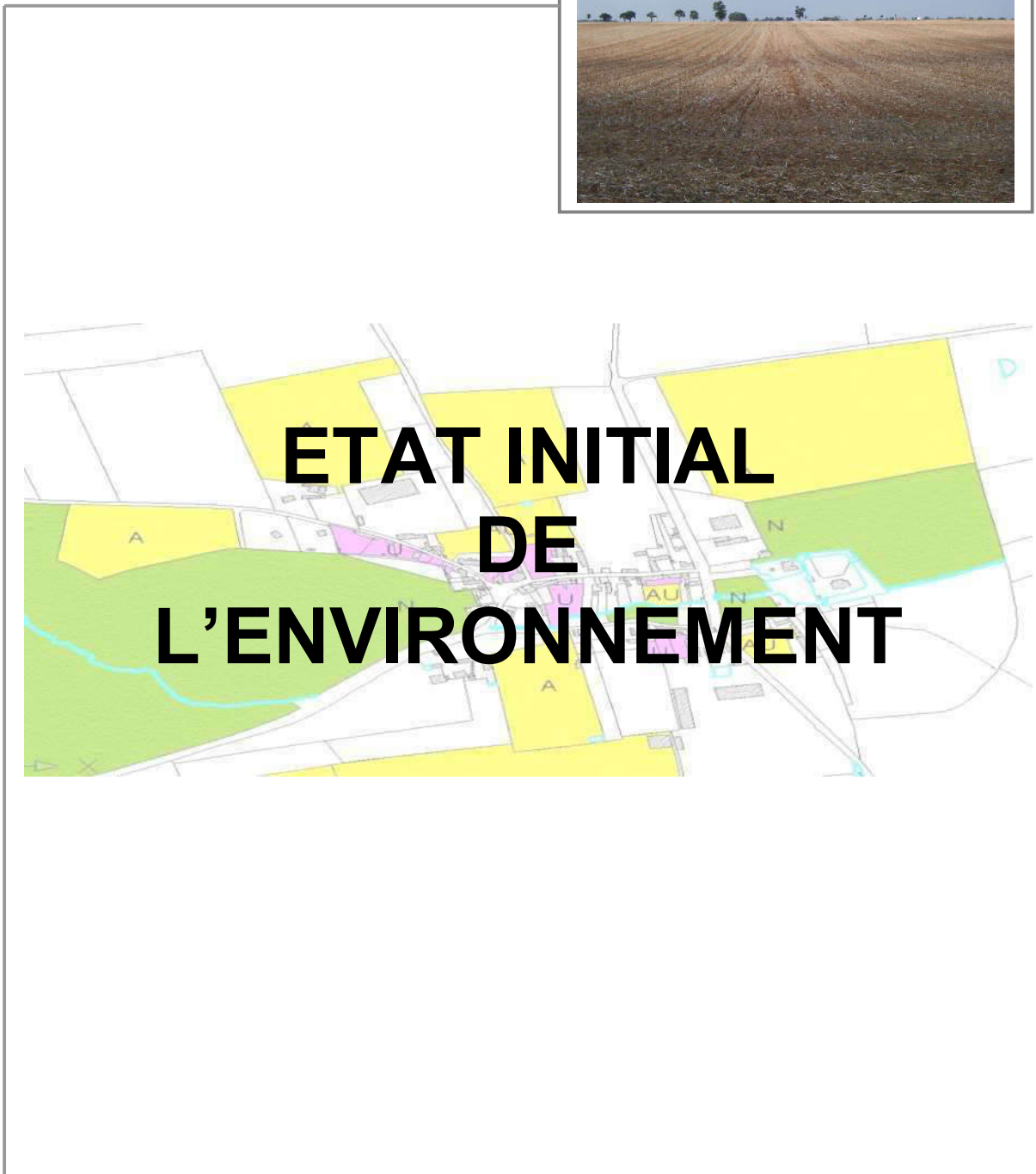
Atouts - faiblesses

Atouts

- ✦ La proximité de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES, pôle d'emplois, de commerces et de services
- ✦ La position de carrefour entre 2 axes routiers majeurs du département : RD 40, RD 511.
- ✦ Des potentialités en terme de tourisme.
- ✦ Une croissance démographique supérieure à celles de la Communauté de Communes des Trois Rivières et des communes limitrophes, signe d'attractivité de la commune.
- ✦ Des 0-19 ans qui restent importants (31 % de la population), malgré une baisse entre 1990 et 1999.
- ✦ Une agriculture forte (présence de grandes exploitations et d'agriculteurs jeunes).
- ✦ Un foncier attractif comparativement à la proche agglomération caennaise.

Faiblesses

- ✦ Un contexte démographique et économique peu propice au développement de la commune : faible croissance démographique de la Communauté de Communes, faible attractivité économique de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES.
- ✦ Le vieillissement de la population avec le départ des jeunes en quête d'un premier emploi et/ou d'un premier logement.
- ✦ Une commune qui devient essentiellement résidentielle.
- ✦ Le manque de diversité du parc de logements qui pénalise le maintien ou l'accueil de certaines catégories de population



ANALYSE PHYSIQUE DE LA COMMUNE



1. La Géologie

La commune de VENDEVRE est située dans la zone de transition de deux grandes formations géologiques : les sols calcaires de la Plaine de Caen et les sols argileux de l'avant Pays d'Auge.

Quatre types de sols affleurent sur la commune :

- **Les calcaires, formation dominante** : ils sont présents sur une grande partie du territoire communal. Ils datent du Bathonien. Plusieurs types de calcaires affleurent : les calcaires de Langrune, les calcaires de Ranville et les calcaires de Bon-Mesnil. La répartition de ces dépôts du Bathonien traduit les avancées et reculs successifs de la mer jurassique.
- **Les marnes d'Argences et Escoville** : elles sont présentes uniquement sur le sommet de la Butte d'Escures-sur-Favières. Cette formation constitue les prémices du Pays d'Auge, caractérisé par des sols argileux et marneux.
- **Les alluvions et colluvions** : on les trouve dans la vallée formée par la Dives où elles sont présentes sous la forme de limons sableux et dans les vallées sèches (colluvion de fond de vallon).
- **Les formations éoliennes** : elles correspondent aux dépôts loessiques du quaternaire. Elles sont présentes dans le sud-ouest de VENDEVRE, au pied de la butte d'Escures-sur-Favières.

2. L'hydrogéologie

La commune de VENDEVRE est située sur une nappe aquifère majeure : la nappe des calcaires du Bathonien. Cette nappe de très grande qualité bénéficie d'une dénitrification naturelle. Elle permet la production de 13 000 m³ par jour et alimente plus de 80 communes. Elle est exploitée par le Syndicat de Production d'Eau Potable du Sud Calvados. La présence de nombreux forages (*cf. carte DDASS en annexe*) sur et autour de la commune fait que l'ensemble du territoire communal est concerné par des périmètres de protection éloignés (constructibilité soumise à des règles). Par ailleurs, la commune de VENDEVRE est concernée par deux périmètres de protection rapprochés :

- le forage E3, situé sur la commune de MAGNY-LA-CAMPAGNE ; son périmètre de protection rapproché s'étend sur le nord de la commune entre la RD 40 et la limite communale,
- le forage E4, situé sur le territoire de la commune en limite communale avec SAINT PIERRE SUR DIVES; son périmètre de protection rapproché se situe au lieu-dit « Le Bas de l'Avenue ».

Bien que ne couvrant pas des espaces bâtis ces 2 périmètres sont proches de zones résidentielles (Escures, Grisy).

Il apparaît donc nécessaire que la carte communale de VENDEVRE prenne en compte la préservation et la protection de la ressource en eau. Ainsi, tout projet de construction devra se faire dans un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette notion de « gestion équilibrée », créée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, se caractérise par :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides,
- la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

Carte d'ass
du
calvados

La carte communale devra également être l'occasion de mener une réflexion globale sur les conditions d'alimentation en eau de la commune d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Par ailleurs, étant donné l'intérêt que représente cette nappe aquifère, l'arrêté préfectoral du 28/02/03 délimite, sur la commune, un secteur concerné par la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates agricoles, ainsi qu'une zone sensible pour le respect de la qualité des cours d'eau afin d'éviter l'eutrophisation.



L'eau, une ressource à protéger et à prendre en compte dans tout projet d'urbanisation.

3. La topographie (cf. carte)

La commune de VENDEVRE se caractérise par une élévation progressive des altitudes du fond de vallée formé par la Dives (28 m) vers l'ouest du territoire (88 m au sommet de la Butte d'Escures) ou encore vers l'est (53 m au lieu-dit « Les Vignettes »). Alors que le versant est de la vallée s'évase progressivement, le versant ouest est plus encaissé, notamment à VENDEVRE. Le fond de vallée formée par la Dives est large. Son point le plus bas a été investi par la Dives et ses nombreux bras. L'habitat s'est, quant à lui, implanté sur des terrains situés en léger surplomb (35-40 m).



Vue sur la vallée depuis le Bois de Tilly

L'ouest du territoire communal se caractérise par deux buttes qui atteignent 82 et 88 m. Elles sont séparées par un vallon orienté NO-SE, altitude 45 m. Ces buttes permettent de grandes perspectives sur la Plaine, SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et VENDEVRE.

Les pentes sont globalement faibles en dehors des coteaux calcaires situés au pied du bois des Tourelles. A contrario, de larges espaces sont caractérisés par leur grande platitude (extrémité nord ouest, entre la butte d'Escures et le bois des Tourelles, extrémité est, fond de vallée) et contribuent à l'horizontalité du paysage.

4. L'hydrographie (cf. carte)

La commune de VENDEVRE appartient au bassin versant de la Dives. Elle est traversée par ce fleuve, cours d'eau majeur du Calvados qui marque l'extrémité occidentale du Pays d'Auge. Celui-ci prend sa source dans le département de l'Orne et se jette dans la Manche, au niveau de Cabourg. La Dives traverse la commune de VENDEVRE selon une direction sud-nord depuis Pont où elle forme la limite communale avec JORT jusqu'à GRISY.



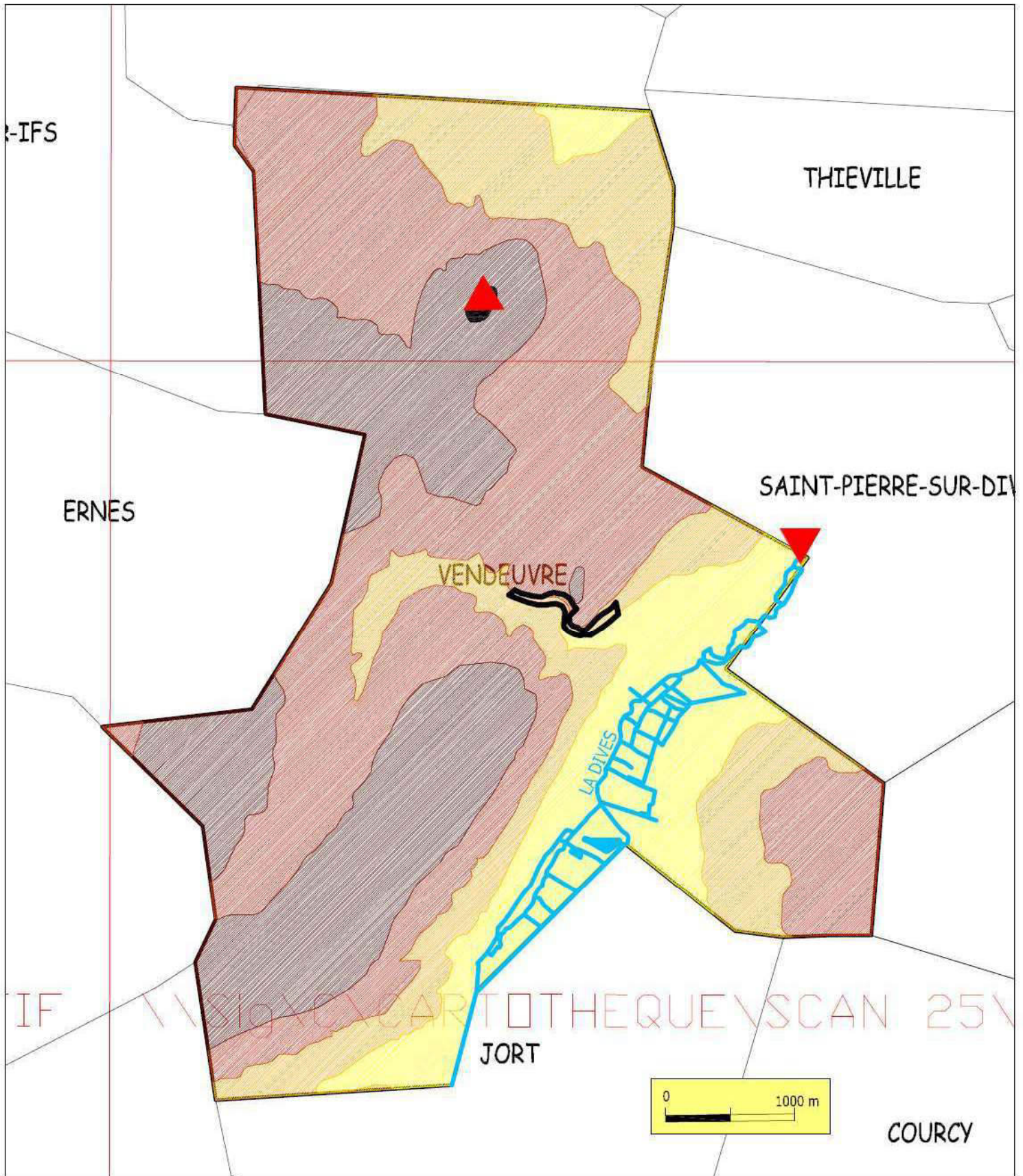
*Vue sur les prairies humides
depuis la Croix romane*

Entre Morières et Grisy, elle se scinde en de nombreux bras formant une zone humide, composée de prairies plantées d'arbres et de marais.

Au niveau de VENDEVRE, le réseau hydrographique a permis la création d'un étang. Cette zone humide contient un intérêt paysager qu'il convient de préserver. Une identification en tant qu'élément remarquable du paysage permettra cette protection. Par ailleurs, tout aménagement dans le lit majeur du cours d'eau et de la zone humide devra faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

Une étude pour l'entretien et le nettoyage de la Dives est menée par le SIES (Syndicat) de Crocy à Ouville la bien Tournée. Celle-ci œuvre pour la replantation le long des berges, la remise en état d'ouvrages, le nettoyage de la rivière.

LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE



LEGENDE

ALTITUDES



RESEAU HYDROGRAPHIQUE



DIVERS



Reproduction Interdite

5. Végétation et paysages

La commune de VENDEVRE se situe en limite orientale de la Plaine de Caen. Elle a la particularité de posséder plusieurs types de paysages qui s'organisent selon un système de pallier :

■ Un paysage de vallée

La vallée formée par la Dives a une vocation agricole et d'habitat. Le fond de la vallée, voué exclusivement à l'élevage, est constitué de prairies humides. Les parcelles plus ou moins régulières sont de formes carrées et de plus petites tailles que dans la zone de plaine. Une grande partie d'entre elles est bordée par un réseau de haies, plus ou moins dense selon le secteur de la vallée :

- VENDEVRE : le réseau de haies est haut et très dense. Il est doublé par une parcelle boisée, de nombreux rideaux d'arbres (peupliers) qui constituent des écrans visuels. Tous ces éléments concourent à la fermeture du paysage. Ces haies permettent de se protéger du vent. Les parcelles non exploitées sont composées d'herbes hautes,
- Grisy et Morières : dans ces secteurs, le paysage est moins fermé : les haies sont moins nombreuses, moins hautes et moins touffues, ce qui permet de dégager des points de vue sur les parcelles exploitées (élevage et pommiers) ; les rideaux d'arbres non doublés de haies permettent également des vues plus profondes.

Sur le secteur de Grisy, les berges de la Dives sont très boisées. La couleur dominante de ce paysage de vallée est le vert des pâturages, des vergers et des haies. Ce paysage de vallée se caractérise également par la présence de l'eau (étang à VENDEVRE et nombreux bras de la Dives) et des berges très arborées.

Au paysage très vert et aquatique du fond de vallée, succède un paysage minéral formé par les villages de Vendevre, Pont et Grisy. L'habitat de ces villages est constitué majoritairement de pierre calcaire. La présence de murs en pierre autour des exploitations agricoles ou dans les rues des villages renforce cette impression de paysage minéral. L'habitat y est dense, les dents creuses composées de vergers ou de près sont rares. Cette densité de l'habitat concoure également à cet aspect minéral. La couleur dominante est l'ocre des habitations et des murs.

■ Un paysage de plaine

Paysage dominant sur la commune, il est voué exclusivement à la culture. Paysage dit « ouvert », il se caractérise par un parcellaire lâche, issu du remembrement. Les parcelles sont de forme carrée ou rectangulaire. Les obstacles concourant à la fermeture du paysage sont rares :

- les haies, arrachées lors du remembrement, sont résiduelles, voire absentes du paysage, donnant ainsi un paysage de grandes étendues cultivées sans limites entre les parcelles,
- les arbres isolés, constituant des points de repère ; rares, ils se détachent nettement de ce paysage plat et sont visibles de loin,
- les routes départementales n° 243 et 40, elles ne sont pas bordées d'arbres, ce qui permet leur bonne intégration dans le paysage,
- les parcelles boisées sont rares : on en dénombre seulement 3, dont le Bois des Tourelles.



Haies résiduelles – Escures-sur-Favières



Arbre isolé – Escures-sur-Favières

Les couleurs varient selon les saisons. Au marron des labours en hiver, succède le jaune des blés en été.

Ce paysage de plaine se caractérise par des profondeurs de visions très lointaines, notamment dans les secteurs les plus hauts.

Le secteur de plaine autour d'Escures est pressenti pour une étude concernant l'énergie éolienne. L'implantation d'éoliennes à cet endroit introduirait de la verticalité dans un paysage marqué jusqu'alors par sa grande horizontalité.

■ Un paysage bocager au centre d'Escures-sur-Favières

Le village d'Escures-sur-Favières est situé sur une butte dont le sommet culmine à 88 m. Point culminant de la commune, elle permet de remarquables points de vue et perspectives sur la Plaine, la vallée de la Dives et les premières collines du Pays d'Auge. Le centre de la butte est un espace voué à l'élevage. Il se caractérise par des prairies bordées de haies, voire boisées, notamment dans le secteur de Cauvigny. Les haies, montées sur talus, servent à réguler le régime des eaux et à délimiter les parcelles. Elles sont moins hautes et moins denses que dans la vallée, ce qui permet un paysage semi-ouvert. Toutefois, le secteur de Cauvigny, fortement boisé, offre un paysage fermé. Les parcelles sont de petites tailles et souvent étirées dans le sens de la pente.

Au sommet de la butte, succède un espace où se mélangent de manière harmonieuse l'habitat et l'agriculture : les parcelles d'élevage et de pommiers s'intercalent entre les habitations. L'habitat, moins dense que dans la vallée, s'intègre au paysage agricole. Il est entouré de parcelles de petites tailles bordées de haies. Toutefois, au fur et à mesure que l'on redescend vers la Plaine, le maillage de haies s'altère et la taille des parcelles augmente. La couleur dominante est le vert des prairies, des haies et des boisements.

■ Les effets de coupures

Trois éléments entraînent des coupures dans le paysage de VENDEVRE :

- **La voie ferrée CAEN/LE MANS/TOURS :** elle traverse la commune du nord au sud depuis Grisy jusqu'à Pont où se situe la gare ; elle double la RD 271, ce qui renforce son effet de coupure. Son franchissement se fait par :
 - un pont situé face au château de VENDEVRE,
 - un passage sous les voies à Grisy,
 - 3 passages à niveau, dont le franchissement pose des problèmes de sécurité.



Voie ferrée depuis le passage à niveau de VENDEVRE

Par ailleurs, cette voie ferrée entraîne des nuisances sonores d'autant plus importantes importantes pour les habitations situées au pied qu'elle est rarement en déblai à hauteur des espaces bâtis.

- **La friche industrielle située à Pont**



Le terrain sur lequel elle est située appartient à la commune. Son effet de coupure est renforcée par la présence de la voie ferrée à proximité et par sa surface.

- **Les routes départementales n° 40 et n° 511**

Ces deux départementales sont des voies à grande circulation. La vitesse y est élevée. La RD 511 entraîne des difficultés de desserte pour Morières dont elle constitue le seul accès. De plus, son franchissement est dangereux.



*RD 511
depuis le carrefour de Vendevre*



*RD 511
depuis le carrefour de Morières*

La RD 40 a un effet de coupure moins important. En effet, l'espace communal situé au-delà de cette voie de communication ne comporte pas d'habitation.

6. Les milieux naturels sensibles

Le Bois des Tourelles, situé dans la Plaine, entre Escures-sur-Favières et Grisy, est classé en ZNIEFF de type I. Cet ensemble de 43,43 hectares, composé de bois avec clairières, bords de chemins et talus, abrite des espèces floristiques rares. Il possède une valeur biologique très élevée qu'il convient de préserver. Ce bois devrait être identifié comme élément remarquable du paysage.



7. Les éléments naturels remarquables

■ Les prairies situées dans la vallée de la Dives

Ces prairies boisées forment un poumon vert dans la Plaine de Caen. L'identification de ces prairies en tant qu'éléments remarquables du paysage permettra de préserver leur intégrité. Toute urbanisation sera à proscrire dans cette zone en raison des risques d'inondation (zone classée « zone inondable ») mais également pour maintenir l'intégrité de ce paysage qui reste rare dans la Plaine.

La présence de la Dives, rivière à l'écosystème intéressant, renforce la valeur de ce milieu naturel de qualité. Par ailleurs, protéger ces prairies permettra également de préserver l'activité d'élevage importante dans ce secteur.

■ Les boisements



Bois de Cauvigny

En dehors du bois des Tourelles ceux-ci sont peu nombreux sur la commune et se résument à des bosquets situés dans la plaine, en fond de vallée à hauteur des châteaux de Vendevre et de Grisy ou sur la butte d'Escures (Cauvigny).

Leur identification en tant qu'éléments remarquables du paysage permettra de conserver leur intégrité. Elle entraîne l'obligation d'une autorisation pour tous travaux les concernant (articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

■ L'allée arborée menant au château de Grisy

L'alignement de marronniers de part et d'autre de cette allée, progressivement remplacés par des érables en raison de leur âge, valorise la perspective que l'on peut avoir sur l'entrée du château.

■ Les cônes de vision

- Cônes de vision depuis Escures : ils permettent des vues très lointaines jusqu'aux premières collines du Pays d'Auge et sur la vallée.
- Cônes de vision depuis Grisy : ils permettent des vues dégagées sur la Plaine montant vers Escures.
- Cônes de vision depuis Morières : vues sur la vallée et sur la Plaine et arrière-plan.
- Cônes de vision depuis la Plaine sur la vallée (Vendevre et Pont),
- Cônes de vision depuis la Croix romane : ils offrent des vues sur Morières et Grisy.

Paysages de vallée



Prairie à Vendevre



Prairie à Morières



Berges arborées à Grisy

Paysages de plaine



Plaine à Grisy



Plaine à Escures-sur-Favières



Plaine entre Vendevre et Escures-sur-Favières

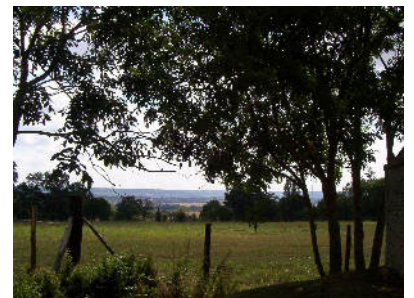
Paysages de bocage



Parcelle bocagère au centre d'Escures-sur-Favières



Parcelle bocagère à côté de l'église d'Escures-sur-Favières



Parcelle bocagère arborée à Escures-sur-Favières

Cônes de vision



Vue sur Vendevre en descendant d'Escures-sur-Favières



Vue sur Pont en descendant d'Escures-sur-Favières



Vue de la plaine depuis la sortie d'Escures-sur-Favières



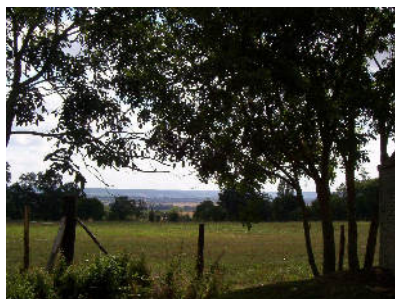
Vue sur la plaine depuis Escures-sur-Favières



Plaine à Escures-sur-Favières



Haies résiduelles à Escures-sur-Favières



Vue sur la plaine depuis l'église d'Escures-sur-Favières



Vue sur le bois des Tourelles depuis la voie ferrée à Grisy



Vue sur Escures-sur-Favières depuis le carrefour de la RD 511 à Vendevre



Vue sur Escures-sur-Favières depuis la RD 511 à Morières

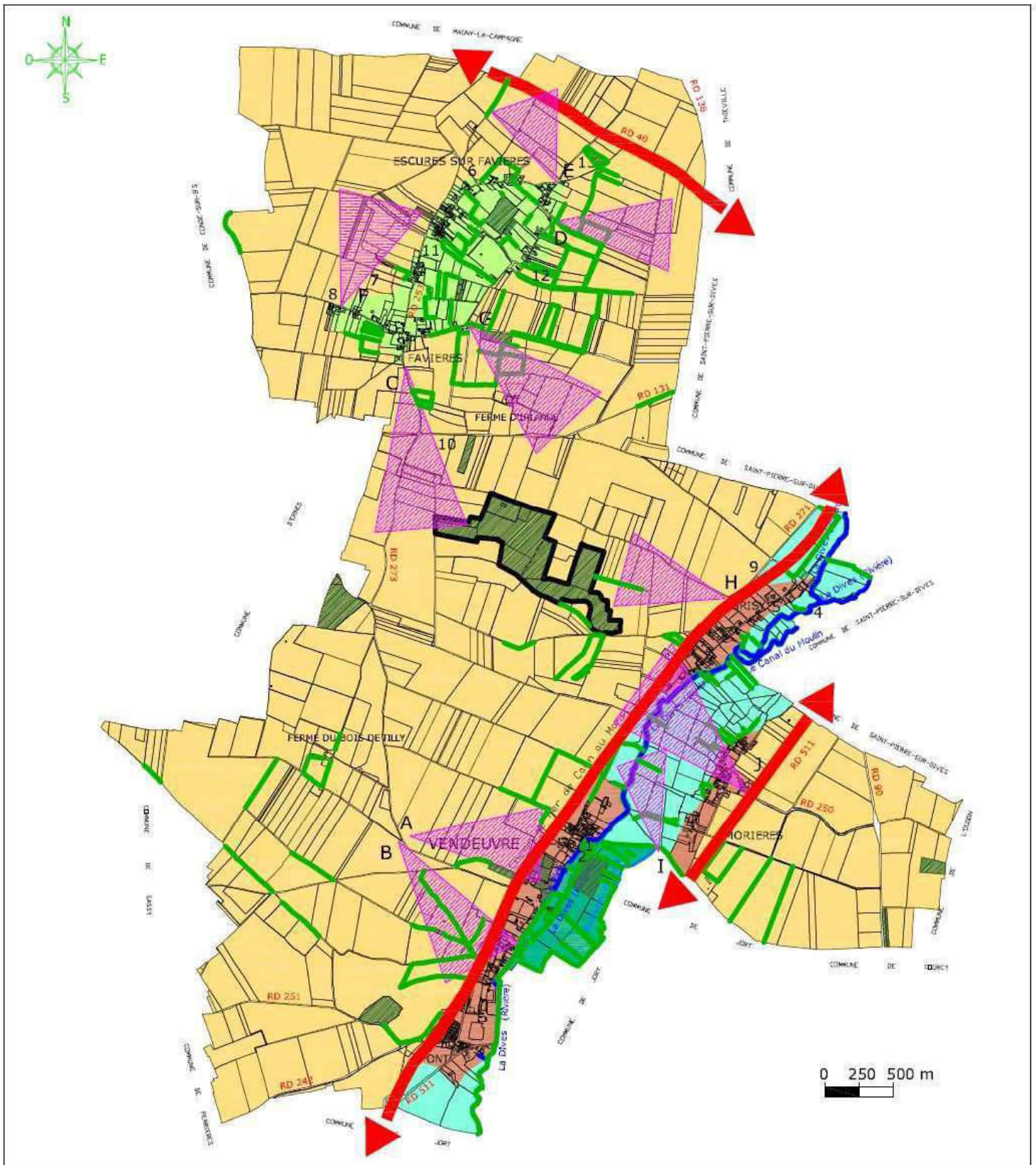


Vue sur Morières depuis la Croix romane



Vue sur Grisy depuis la Croix romane

LES COMPOSANTES PAYSAGERES



LEGENDE

-  **Paysage de plaine** : très ouvert - léger surplomb sur vallée et absence d'obstacles visuels (végétaux, bâti) permettent de belles perspectives - Grandes parcelles cultivées
-  **Fond de vallée** : paysage fermé composé d'un maillage bocager dense - Présence de rideaux de peupliers - Parcelles de petites dimensions en herbe
-  Idem mais encore plus fermé
-  **Paysage bocager** : mêlant prairies bordées de haies et bâti ancien ou récent

-  **Paysage minéral** : forte concentration du bâti ancien traditionnel dans la vallée - nombreux murs - couleur ocre de la pierre de Caen domine
-  Boisement
-  ZNIEFF
-  Haie
-  Friche Industrielle



Cône de vision



Effet de coupure

A

Référence photographique des cônes de vision

1

Autres références photographiques



Aménagement - Environnement - Sémiotique

Reproduction interdite

8. Les risques naturels

■ Tempêtes et intempéries

Deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune de VENDEUVRE :

- arrêté ministériel du 24/10/87 faisant suite à une tempête exceptionnelle des 15-16 octobre 1987,
- arrêté ministériel du 29/12/99 suite aux dommages survenus à l'occasion des intempéries du 25 au 29 décembre 1999.

La commune est peu abritée des vents d'ouest dominants provenant de la plaine de Caen en raison de l'absence de verticalité dans la végétation. Les dégâts peuvent donc y être conséquents.

■ Coulées de boues

Trois arrêtés ont été pris :

- arrêté du 06/02/95 pris suite aux inondations et coulées de boues du 17 au 31 janvier 1995,
- arrêté du 25/09/05 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 5 au 7 mai 2000,
- arrêté du 29/08/01 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 22 avril au 9 mai 2001.

Aux confins de la plaine et de la vallée, les coulées de boue sont occasionnées par la multiplication de surfaces enrobées, l'absence de végétation et de fossés collecteurs. La présence de la voie ferrée accentue le phénomène car l'ensemble de ces coulées se concentre aux points de passage sous celle-ci.

Suite à l'étude SETUP Environnement réalisée en juin 2002 qui préconise des moyens de lutter contre ces coulées, quelques améliorations ont été apportées (accès aux parcelles agricoles modifiées, constitution de buttes de terre,...).

■ Débordements de cours d'eau (cf. carte DIREN en annexe)

La zone de vallée est concernée par un risque de débordement de cours d'eau. Les zones d'expansion des crues devront être préservées de toute urbanisation. Par ailleurs, tout aménagement dans le lit majeur ou dans la zone humide fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau. Quelques habitations sont situées en zone inondable à Grisy, Morières, Vendevre et Pont. Celles-ci ne figureront pas en zone constructible.

■ Remontées de nappes souterraines (cf. carte DIREN en annexe)

La vallée de la Dives est concernée par un risque important de remontées de nappes souterraines. Une zone de débordement de nappe a été constatée au hameau de Grisy, couvrant des surfaces non bâties. En outre, sur les zones bâties de l'ouest d'Escures, de Grisy, de Vendevre, de Pont ou de l'ouest de Morières, ces nappes souterraines sont susceptibles d'inonder les réseaux et les sous sols en situation de très hautes eaux (remontent à moins de 2,50 m de la surface du sol). On proscriera les sous sols sur ces secteurs afin de limiter l'ampleur des dommages matériels et de préserver la salubrité publique.

Carte débordement de
cours d'eau atlas des
zones inondables

Carte profondeur de la
nappe phréatique

LE MILIEU CONSTRUIT



1. Organisation générale – formes urbaines – densité

(cf. cartes « morphologie urbaine » en annexe)

La commune de VENDEVRE est une commune rurale faiblement urbanisée. La densité y est faible (28 habitants par km²) et l'espace bâti représente moins de 20 % du territoire communal. Il est concentré dans deux zones :

- la vallée de la Dives, à mi-hauteur afin d'éviter l'humidité des fonds de vallée,
- la butte d'Escures-sur-Favières, également à mi-hauteur.

L'espace bâti s'organise sous la forme de 5 villages : Escures-sur-Favières, Vendevre, Pont, Grisy, Morières. On dénombre seulement deux habitations isolées dans la plaine entre Escures-sur-Favières et la vallée de la Dives : ferme de Tilly et ferme de l'Irlande. Cette grande plaine, très peu investie par les habitations et vouée exclusivement à la culture, constitue une sorte de « no mans land » qui coupe Escures-sur-Favières de la vallée. Pour aller à Saint-Pierre-sur-Dives, les habitants d'Escures rejoignent la RD40 et ne passent pas par VENDEVRE.

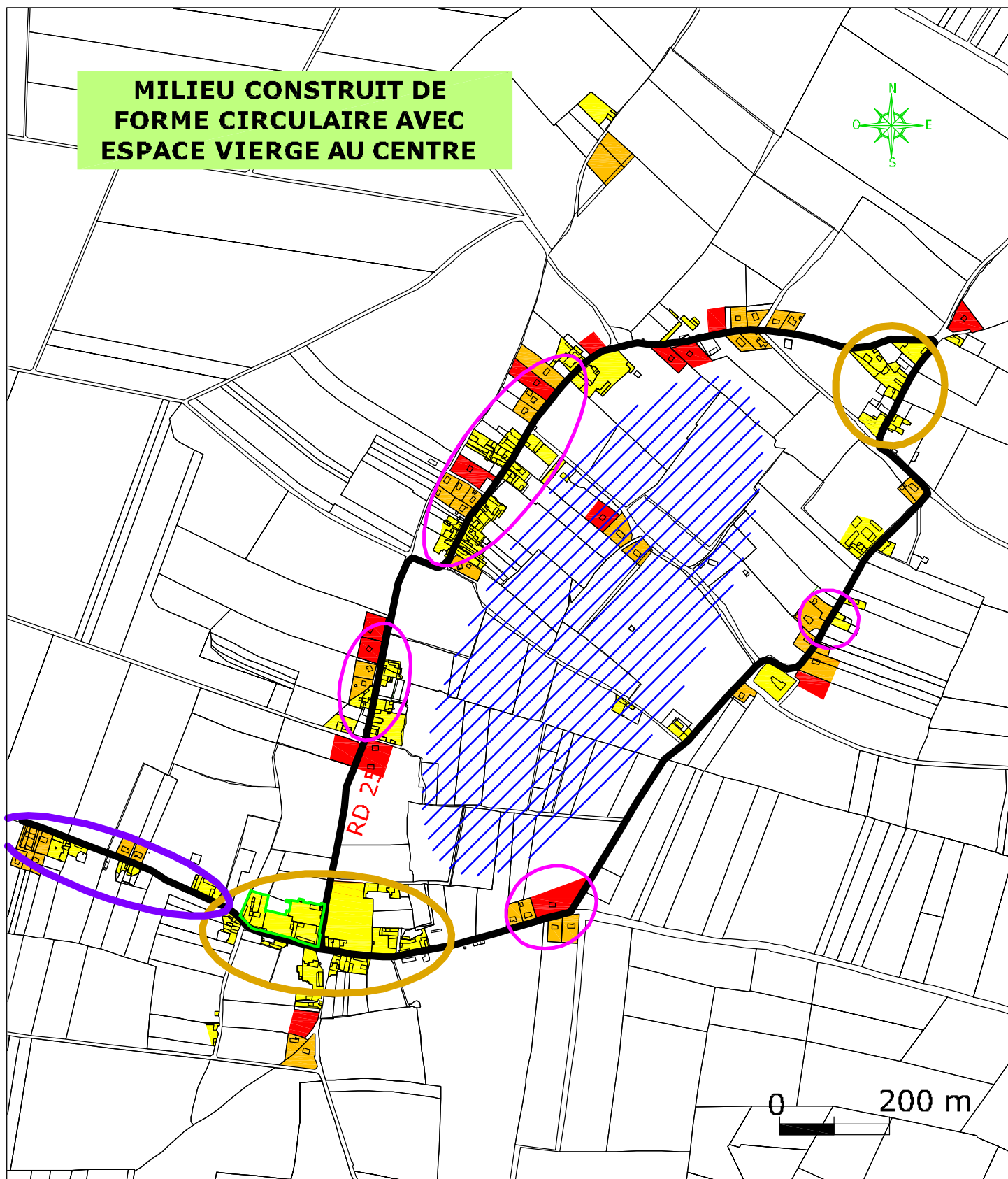
■ Formes urbaines

L'habitat est concentré en village. De forme linéaire, il suit les voies de communication.

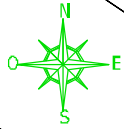
- **Dans la zone de vallée**, il est très étiré. Il suit le cours de la Dives et la RD271 qui traverse la commune d'est en ouest. Il semble être coincé entre les prairies humides de la vallée, la voie de chemin de fer et la RD511. Cette limitation des possibilités d'extension s'est traduite par une forme d'habitat dense. Les dents creuses sont assez rares dans les villages. L'habitat dans la vallée s'est installé au-dessus du cours d'eau afin d'éviter des problèmes d'inondation.
- **A Escures-sur-Favières**, l'habitat suit également les voies de communication, ce qui lui donne une forme concentrique. L'habitat y est moins dense que dans la zone de vallée et les dents creuses plus nombreuses : entre l'église et le bas de la Bruyère, entre la mairie et le carrefour du Calvaire.
- **Le sommet de la Butte**, plus humide et boisé, n'est pas du tout investi par les habitations. Il est voué exclusivement à l'élevage.

Dans l'ensemble des villages, l'habitat traditionnel domine donnant ainsi un aspect rural fort.

MORPHOLOGIE URBAINE D'ESCURES SUR FAVIERES



MILIEU CONSTRUIT DE FORME CIRCULAIRE AVEC ESPACE VIERGE AU CENTRE



0 200 m

LEGENDE

Espace occupé par bâti ancien traditionnel

Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 70-80

Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 90-2000

Comblement possible dans le tissu urbain

Parcelle comportant un bâtiment agricole

Principaux axes le long desquels s'est développé le bâti

Zone humide

Ensemble composé exclusivement de bâti ancien et présentant une certaine homogénéité

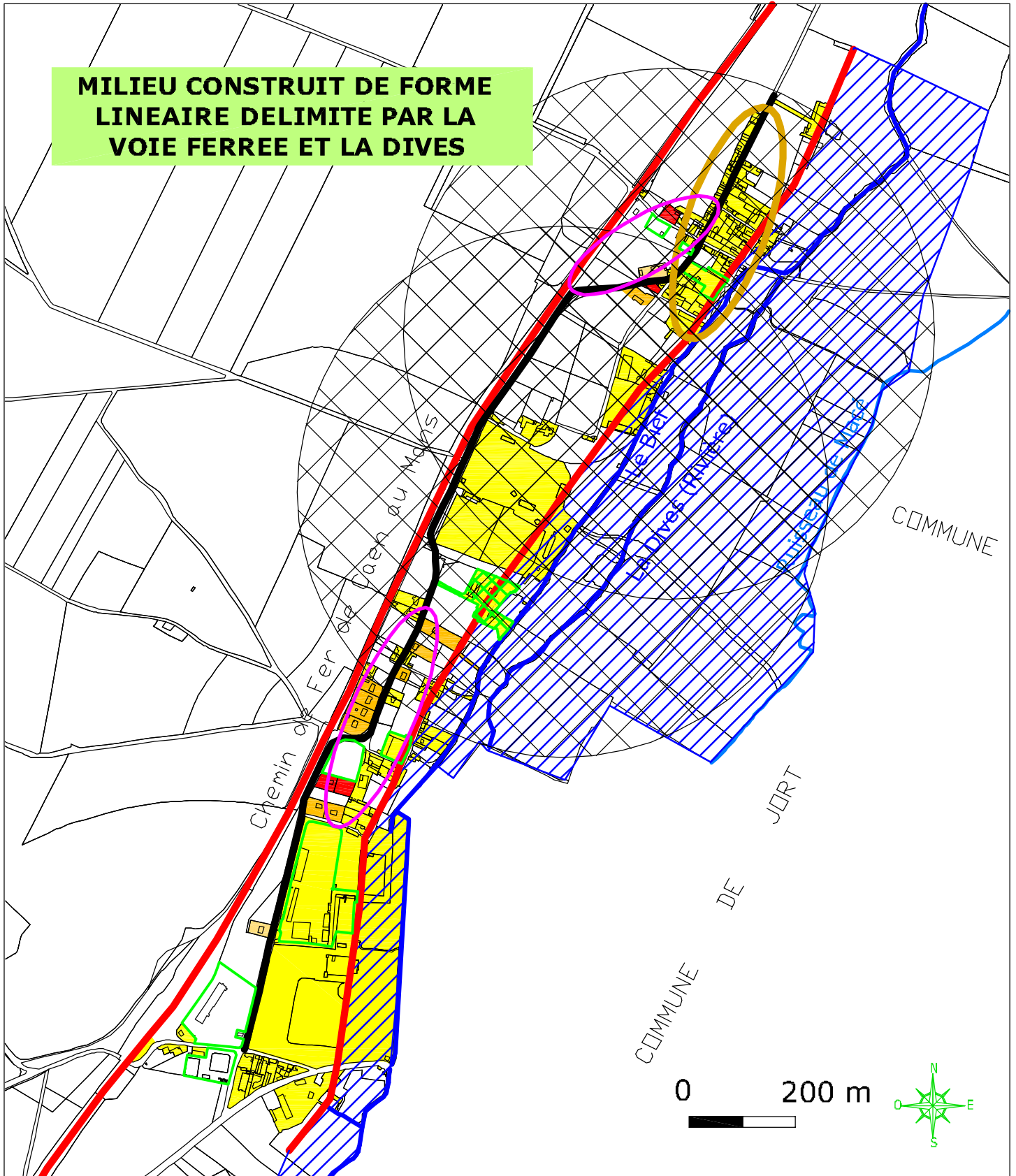
Espace bâti étiré le long d'un axe sans issue








Reproduction interdite







MORPHOLOGIE URBAINE DE VENDEUVRE ET PONT

MILIEU CONSTRUIT DE FORME LINEAIRE DELIMITE PAR LA VOIE FERREE ET LA DIVES



LEGENDE

-  Espace occupé par bâti ancien traditionnel
-  Espace occupé par bâti de la reconstruction (50-60)
-  Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 70-80
-  Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 90-2000
-  Comblement possible dans le tissu urbain

-  Parcelle comportant un bâtiment (agricole ou autre usage)
-  Présence d'un bâtiment agricole classé
-  Principaux axes le long desquels s'est développé le bâti
-  Obstacles à l'urbanisation
-  Zone inondable
-  Forme urbaine continue ou presque (forte densité du bâti), homogène, composée exclusivement de bâti ancien en alignement (façade ou pignon) sur une voirie étroite

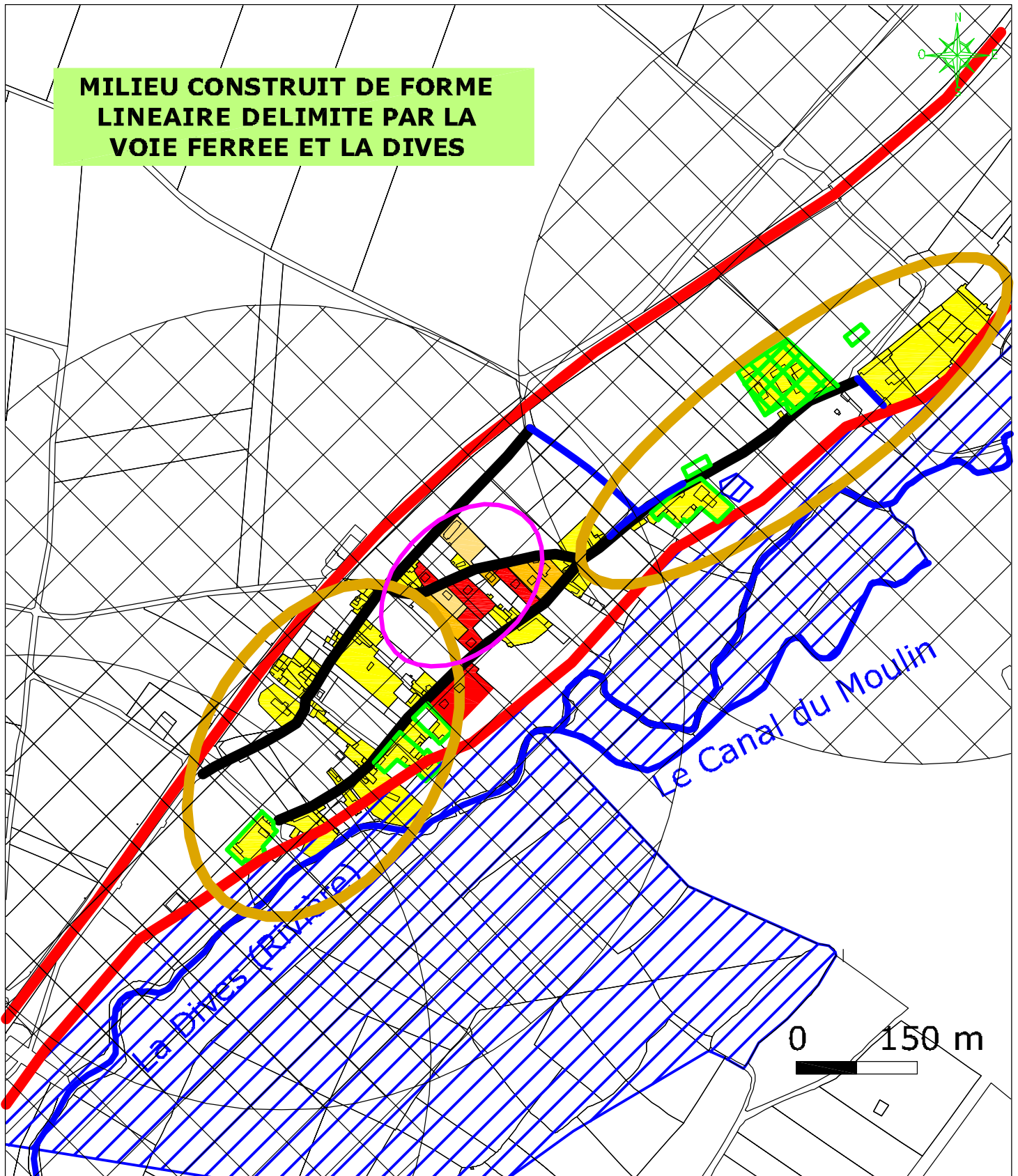


Monument Historique
(périmètre de protection d'un rayon de 500 m)

0 200 m



MORPHOLOGIE URBAINE DE GRISY



LEGENDE

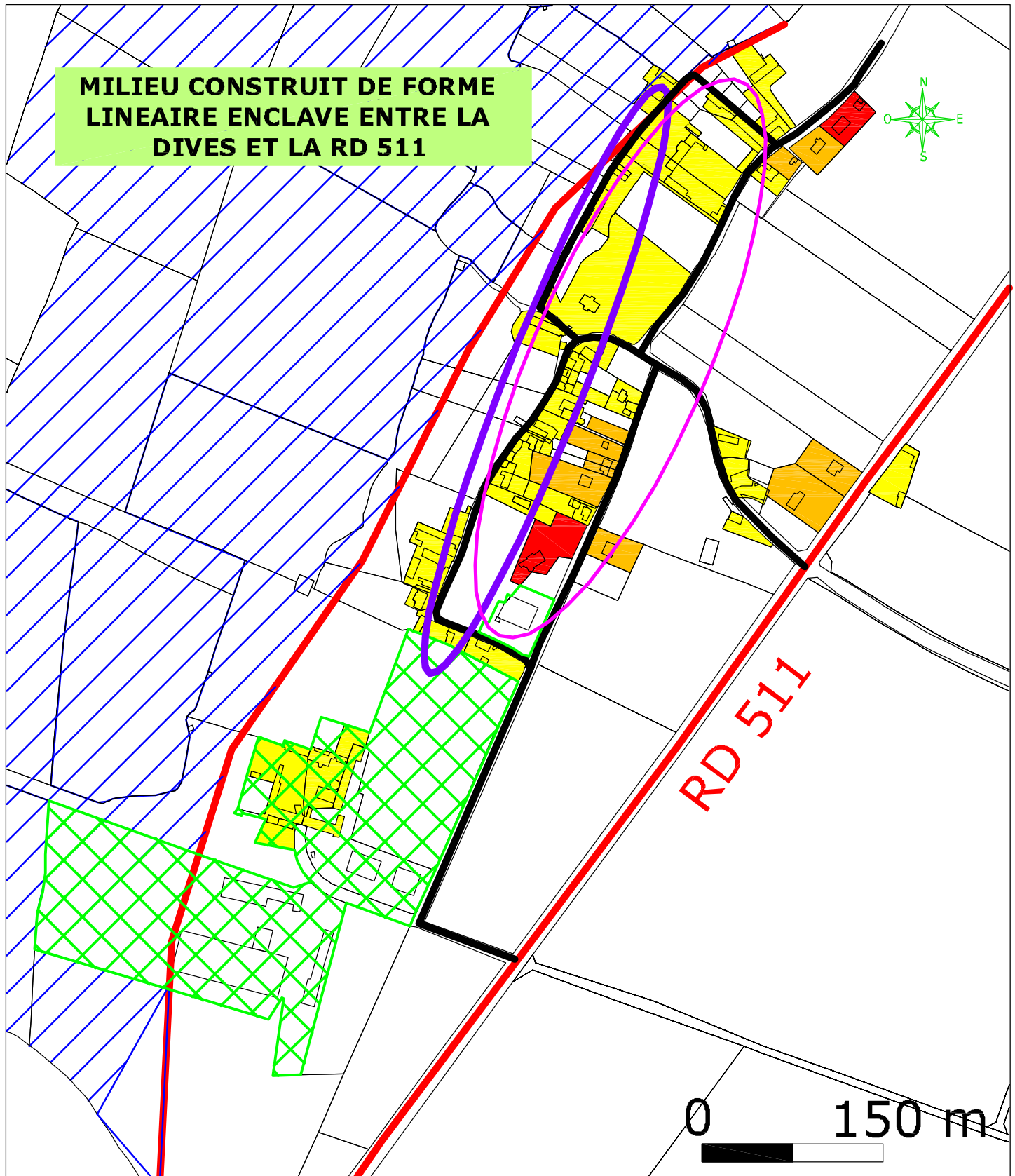
- Espace occupé par bâti ancien traditionnel
- Espace occupé par bâti de la reconstruction (50-60)
- Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 70-80
- Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 90-2000
- Comblement possible dans le tissu urbain

- Parcelle comportant un bâtiment agricole
- Présence d'un bâtiment agricole classé
- Principaux axes le long desquels s'est développé le bâti
- Obstacles à l'urbanisation
- Zone inondable
- Ensemble composé exclusivement de bâti ancien et présentant une certaine homogénéité plus présence d'exploitations agricoles







Monuments Historiques
(périmètre de protection)







MORPHOLOGIE URBAINE DE MORIERES



MILIEU CONSTRUIT DE FORME LINEAIRE ENCLAVE ENTRE LA DIVES ET LA RD 511

LEGENDE

-  Espace occupé par bâti ancien traditionnel
-  Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 70-80
-  Espace occupé par bâti pavillonnaire des années 90-2000
-  Comblement possible dans le tissu urbain

-  Principaux axes le long desquels s'est développé le bâti
-  Zone inondable
-  Limite à l'urbanisation
-  Parcelle comportant un bâtiment agricole
-  Présence d'un bâtiment agricole classé
-  Voie étroite desservant un habitat exclusivement ancien : ne peut assurer la desserte d'un grand nombre d'habitations ou établir un sens unique

2. Sens du développement

La commune de VENDEUVRE ne compte pas de lotissements. L'habitat pavillonnaire récent s'est implanté de manière ponctuelle dans le tissu existant :

- soit dans les dents creuses,
- soit en extrémité des espaces déjà urbanisés,

évitant ainsi le mitage de l'espace agricole et une bonne intégration du bâti récent dans le tissu urbain traditionnel.

Ce sont les villages d'Escures-sur-Favières et Grisy qui subissent depuis 30 ans les plus fortes pressions immobilières. C'est en effet dans ces deux villages que l'on retrouve un habitat pavillonnaire important (notamment à Escures-sur-Favières). C'est également à Escures-sur-Favières que l'on a le plus de dents creuses dans le tissu urbain et de plus grandes possibilités d'extension de l'urbanisation (absence de la voie ferrée et de la zone inondable de la Dives). C'est donc dans ce village que la pression immobilière se fera de plus en plus fortement ressentir, phénomène renforcé par la présence de zones inondables à Morières, Vendeuvre, Grisy et Pont qui arrivent, dans certains secteurs, au pied des espaces bâtis.

3. Typologie du bâti

■ Le bâti traditionnel

Il domine sur la commune. Il est constitué de constructions en pierre de Caen, soit sous la forme de corps de ferme, soit sous la forme de maisons de bourg.

• Les corps de ferme

Ils sont construits suivant un plan d'ensemble rectangulaire avec, au centre, la cour, sur les côtés les bâtiments d'exploitation et au fond la maison d'habitation.

Implantation sur la parcelle

Ces corps de ferme sont construits en alignement des voies de communication. Ce sont toujours les bâtiments d'exploitation qui sont situés le long des routes. Ils offrent très peu d'ouvertures vers l'extérieur.

Volumes et formes

Ils ont un volume bâti imposant. Les maisons d'habitation ont un étage surmonté de combles utilisables. Les bâtiments d'exploitation sont hauts et larges. Cette impression de volume imposant est renforcée par la présence de murs reliant les bâtiments entre eux. Ces murs peuvent atteindre plusieurs dizaines de mètres de long. Quelques attributs décoratifs couvrent ces bâtiments : porte cochère.



*Corps de ferme
à Escures-sur-Favières*

Matériaux utilisés

Les façades sont édifiées en pierre calcaire montées en lits horizontaux de moellons. Les ouvertures sont surmontées de linteaux en pierre de taille. Certains bâtiments ont des chaînages d'angle en pierre de taille. Les toitures sont, quant à elles, soit en ardoise, soit en tuile plate.

- **Les maisons de bourg**



Maison de bourg à Pont

Implantation sur la parcelle

Elles sont implantées en bordure de route et en alignement les unes par rapport aux autres.

Volumes et formes

De forme cubique, elles ont deux niveaux. Les combles sont éclairés par des lucarnes. Elles ont peu d'emprise au sol.

Matériaux utilisés

Les murs sont en moellons ou plaquettes calcaires. Ils sont souvent couverts d'un enduit. Les ouvertures sont, en général, surmontées d'un linteau et les toitures sont, le plus souvent, en tuile plate.

On retrouve cette architecture à Pont et ponctuellement à Vendœuvre.

- **Les maisons avec cour**

Implantation sur la parcelle

Elles sont situées en retrait par rapport à la voie. L'espace ainsi dégagé sert de cour ou de potager. Elles peuvent également être perpendiculaires à la route. Dans ce cas, le pignon est situé en alignement le long de la voie.



*Maison avec cour
à Escures-sur-Favières*

Volumes et formes

De forme rectangulaire, elles ont des volumes simples. Elles ont deux niveaux. Les ouvertures sont surmontées d'un linteau en pierre de taille. Certaines d'entre elles sont entourées de murs en pierre calcaire.

Matériaux utilisés

Les murs sont édifiés en pierre calcaire posées en moellons. Les toitures sont en tuile plate.

■ L'habitat pavillonnaire

Il date de différentes époques : la Reconstruction, 1970-80, fin 1990.

Implantation sur la parcelle

Les pavillons sont, en général, situés au milieu d'une parcelle, le plus souvent carrée, la façade donnant sur la rue.



Pavillon à Grisy

Volumes et formes

De forme rectangulaire, ils comportent deux à trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, combles aménageables). Les ouvertures sont plus nombreuses et plus grandes que celles du bâti traditionnel. Les toitures sont à deux, voire quatre pans, et comporte des lucarnes ou des velux selon l'époque de construction. Les volumes restent simples : pas de décrochement.

Matériaux utilisés

Les murs sont édifiés en agglos recouverts d'un enduit de teinte claire. Les toitures sont en tuile plate mécanique, orange ou marron.

4. Le patrimoine historique et culturel

La commune de VENDEVRE a un patrimoine architectural et historique important.

■ Le patrimoine protégé

- **Eglise Saint-Brice à Grisy** : elle est inscrite en totalité à l'Inventaire des Monuments Historiques. Elle est constituée de plusieurs styles et époques de construction. La nef date des XII^{ème} et XIII^{ème} siècles et appartient au style ogival primitif. Le portail occidental et la tour qui se termine par un parapet crénelé datent du XV^{ème} siècle.



- **Croix romane** : elle date du XII^{ème} siècle et a été classée aux Monuments Historiques par un arrêté du 26/09/1903. Cette croix constituerait le point de jonction entre deux anciennes voies romaines et les communes de Vendevre et Grisy.

- **Château de Grisy** : il date des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles et premier quart du XVIII^{ème} siècle. Plusieurs éléments sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques :
 - façades, toitures et escalier principal,
 - façades et toitures des communes, pièce d'eau et pré-avant.
 Ce château est entouré de prairies et d'un petit bosquet.
- **Château de Vendevre** : Un arrêté classe les façades, les toitures et 5 pièces du rez-de-chaussée à décor de boiseries. Un autre inscrit à l'inventaire les façades et toitures de l'orangerie, ainsi que l'atelier de menuiserie. Il date de 1750). Cette demeure imposante est constituée d'un escalier central, de pièces en enfilade et de grandes fenêtres hautes. La toiture à 4 pans est en ardoise. Il est entouré de jardins « à la Française ». L'orangerie date du XVIII^{ème} siècle et a été construite afin d'abriter en hiver les arbres exotiques (palmiers, agrumes, plantes méditerranéennes). Depuis 1983, elle abrite un musée de meubles miniatures.
- **La Vavasseurie aux cerfs** : un arrêté inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques les façades, toitures, ainsi que les cheminées du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.

■ Les éléments bâtis et culturels remarquables

• Architecture religieuse

Eglise Saint-Pierre à Escures-sur-Favières

Elle date du XII^{ème} siècle. Son clocher porche est caractéristique de cette époque. Il se termine par un dôme. Cette église est entourée d'un mur en pierre calcaire.



Eglise Saint-André à Vendevre

L'église primitive date du XIII^{ème} siècle mais peu d'éléments de cette époque existent encore. La chapelle et la nef datent du XVII^{ème} siècle et le clocher du XVIII^{ème} siècle. Elle est également entourée d'un mur de pierre calcaire.

Eglise Saint-Jean

De l'église primitive du XIII^{ème} siècle, ne subsiste qu'une porte cintrée et quelques pans de murs. Le porche d'entrée, ainsi que le clocher pignon datent du XVIII^{ème} siècle.

Le presbytère de Grisy (XVIII^{ème} siècle)

Aujourd'hui peu entretenu et très endommagé, il présente toutefois une architecture originale qu'il apparaît important de pouvoir préserver.



La commune compte également 4 calvaires à Morières, Vendeuvre, Grisy et Escures-sur-Favières.

- **Architecture civile**

Gare de Pont

Elle date du 3^{ème} quart du XIX^{ème} siècle et a été édiée lors de la construction de la ligne CAEN-LE MANS-TOURS. Ce bâtiment, transformé en logement, est d'une bonne qualité architecturale et est bien préservé. Cependant, il ne bénéficie pas d'un environnement qui puisse le mettre en valeur : proximité de la friche industrielle et de la voie ferrée. De plus, elle est située en dehors du bourg.

Corps de ferme

La commune de VENDEUVRE, largement tournée vers l'activité agricole, possède de nombreux corps de ferme typiques de l'architecture de la Plaine de Caen.

Les maisons d'habitation

Les villages de Grisy, Morières, Vendeuvre et Escures ont une architecture traditionnelle très présente. Dans certains secteurs, celle-ci possède un intérêt architectural et patrimonial important qu'il convient de préserver.



Maison traditionnelle à Morières

Le gîte situé à VENDEUVRE

Cette importante bâtisse allie l'architecture de la Plaine de Caen (murs en pierre calcaire et toiture en tuile plate) et celle du Pays d'Auge (murs à pans de bois). Elle possède de nombreux détails architecturaux intéressants : lucarnes, coursive, tourelle.

Les murs en pierre calcaire

Ces murs, que l'on trouve dans la Plaine de Caen, mais également dans le Bessin, témoignent d'un riche passé agricole. Ils entourent, en général, les corps de ferme. Ces murs, très présents sur la commune, souffrent, pour certains d'entre eux, d'un manque d'entretien.

Le château de Pont

Le parc du château contient les restes d'une ancienne chapelle.
Les archéologues sont très attachés à la maintenance de ce site.



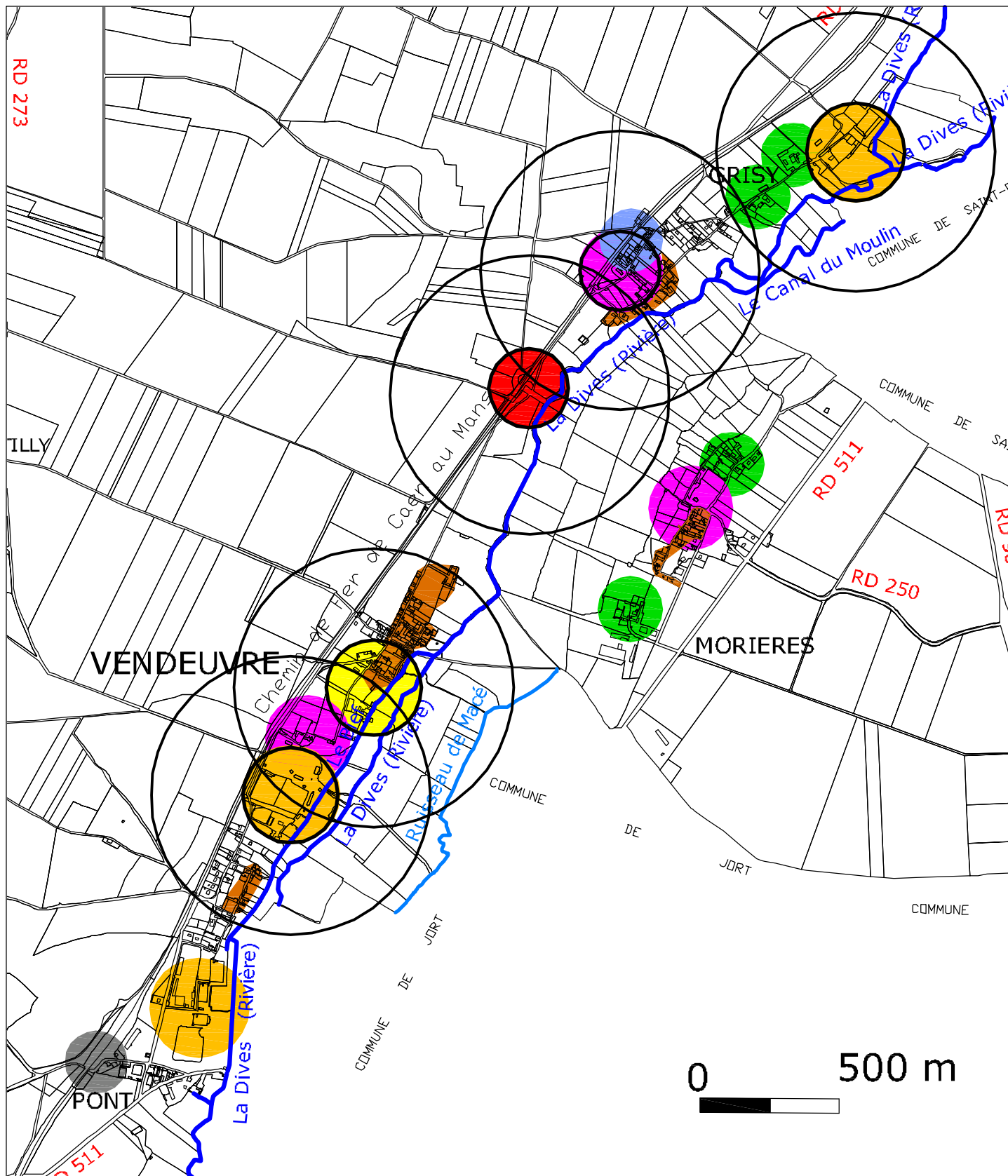
Les lavoirs de Vendevre et Grisy

Témoins de pratiques ancestrales, ils étaient des lieux de sociabilité importants.



Le lavoir de Vendevre




LE PATRIMOINE BÂTI-ZOOM SUR LA ZONE DE VALLEE

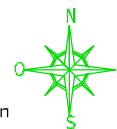


LEGENDE

-  Château
-  Eglise
-  Presbytère

-  Vavasseurie
-  Corps de ferme
-  Gare de Pont
-  Croix romane

-  Ensemble bâti traditionnel homogène
-  Monument Historique
-  Périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour des Monuments Historiques



Patrimoine archéologique (cf. cartes en annexe)

La commune possède également un patrimoine archéologique important avec, notamment, les vestiges d'un camp romain à Escures-sur-Favières. Compte tenu de l'intérêt de ces sites archéologiques, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral impliquant que tous les projets d'urbanisme implantés à l'intérieur de ces zones soient transmis à la DRAC de Basse-Normandie. L'ensemble de ce patrimoine, témoin du passé de la commune, mérite d'être conservé. Il faudra donc veiller à ne pas compromettre sa sauvegarde, ni sa valorisation. Il pourrait également être désigné comme élément remarquable du paysage et ainsi bénéficier des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute intervention le concernant.

5. Localisation des activités et équipements■ **L'agriculture**

La commune de VENDEUVRE possède de nombreux bâtiments d'exploitation répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ces bâtiments, essentiels à l'économie de la commune, devront faire l'objet d'un souci de préservation.

■ **L'artisanat**

L'activité artisanale se situe, quant à elle, dans les villages de Vendeuvre, Grisy et Escures-sur-Favières.

■ **Les équipements publics**

Chaque village possède **une mairie** située dans le bourg. A Vendeuvre, Escures-sur-Favières et Grisy, elles sont dotées d'un parking. A Grisy et Escures, elles accueillent des **associations**, ainsi que des **logements locatifs**. Chaque village possède **une église avec un cimetière**. A Morières et Grisy, celles-ci sont peu mises en valeur.



Mairie d'Escures-sur-Favières



Mairie de Grisy

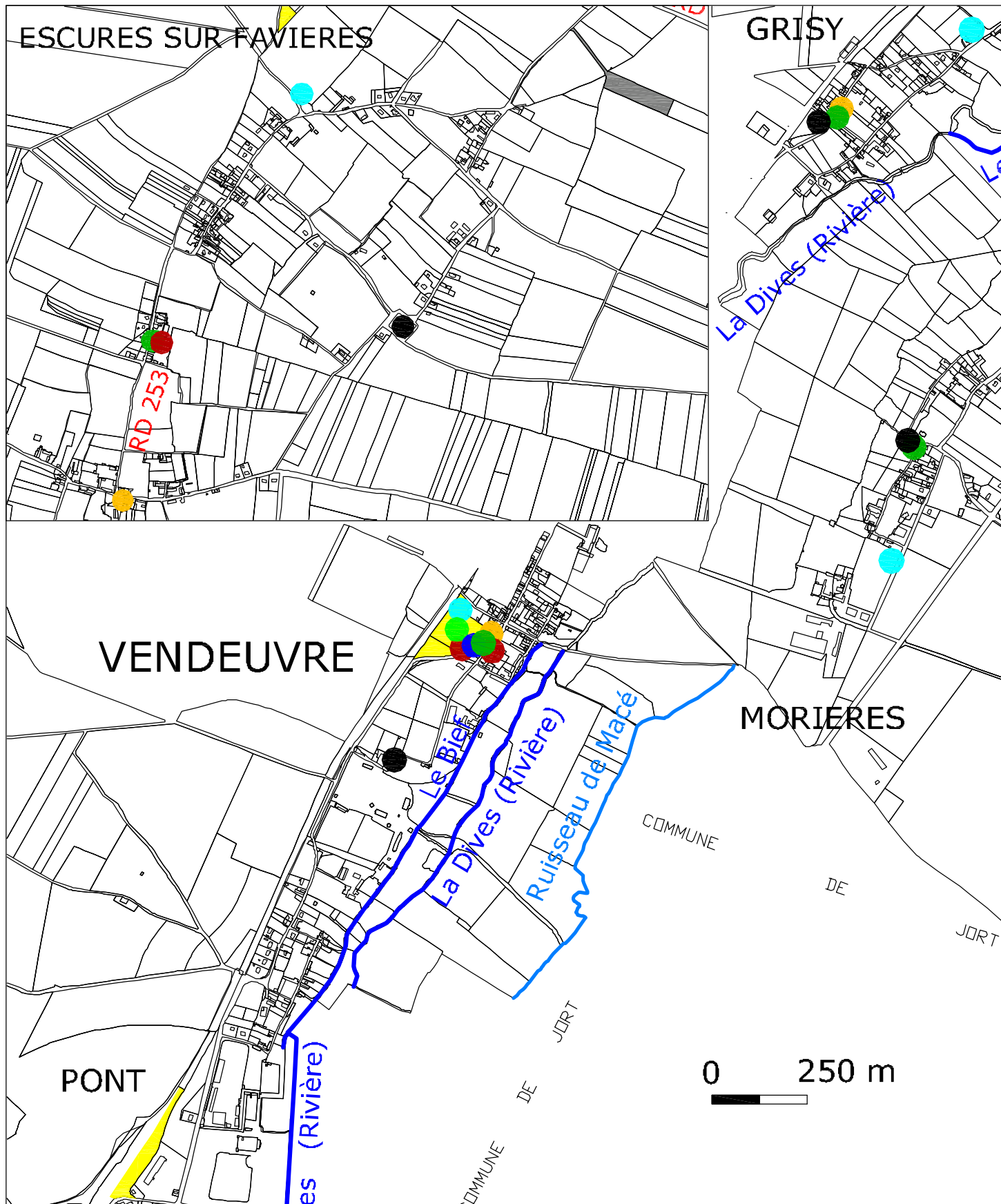


Mairie de Morières












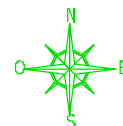
Mairie de Vendeuvre

LES EQUIPEMENTS PUBLICS



LEGENDE

- | | | | | | |
|--|--------|---|----------------------------------|---|------------------|
|  | Mairie |  | Local associatif |  | Arrêt de bus |
|  | Eglise |  | Terrain de sport et aire de jeux |  | Terrain communal |
|  | Ecole |  | Containers |  | Déchetterie |



6. Les réseaux

■ L'alimentation en eau potable

Le réseau d'eau est géré par la SAUR (Pont-l'Evêque). L'alimentation en eau potable est problématique sur tout le territoire communal. Aussi bien le Syndicat d'eau potable de la vallée du Laizon qui alimente Escures que le Syndicat de Morteaux Couliboef qui alimente le reste du territoire communal achètent 100% de l'eau des résidents de la commune au SPEP (Syndicat de Production d'Eau Potable) Sud Calvados. Or, les moyens de production de ce dernier sont au maximum de leur capacité. Tout développement est dans l'immédiat impossible.

Plusieurs pistes sont toutefois envisagées mais aucune de celles-ci permettra un surplus d'eau immédiat.

La réouverture du forage de Cantepie à Beaumais est semble t'il décidée mais permettra un apport d'eau d'ici environ 2 ans.

La recherche de nouveaux forages est également entreprise. Enfin, le SPEP Sud Calvados pourrait récupérer une partie de l'eau délivrée à la ville de Caen. En effet, le contrat en cours valable jusqu'en 2011 prévoit l'apport de 1500 m³/jour or 3000 m³ sont prélevés.

Les canalisations les plus importantes sont pour Escures d'un diamètre de 110mm, pour Grisy d'un diamètre de 100 mm, pour Vendeuvre d'un diamètre de 125 mm, pour Pont d'un diamètre de 125 mm et pour Morières d'un diamètre de 100 mm.

■ L'électricité

La commune de VENDEUVRE est desservie par deux lignes moyenne tension. L'une d'entre elles dessert Escures-sur-Favières, Vendeuvre et Pont, l'autre dessert Grisy et Morières. La commune compte 16 transformateurs. La capacité du réseau à supporter de nouvelles habitations varie selon les secteurs de la commune :

- Escures et Morières : une extension du réseau sera nécessaire pour les secteurs situés en bout de réseau afin de pouvoir accueillir de nouvelles habitations,
- Vendeuvre, Pont et Grisy : la capacité du réseau pour accueillir de nouvelles habitations est meilleure.

Le réseau électrique, non enterré, s'intègre mal dans le paysage.



■ L'assainissement

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé au niveau communal dans le cadre du SIVOM de Couliboëuf. La commune mène actuellement une réflexion sur l'assainissement ; elle s'orienterait vers l'assainissement collectif, sauf pour quelques écarts (ex : Ferme de l'Irlande, Ferme du Bois de Tilly).

- Escures serait raccordée sur Ernes et Maizières avec une station autonome de type biodisque
- Grisy serait raccordé sur Saint Pierre sur Dives (station d'épuration existante) à condition que les abattoirs se dotent de leur propre système d'assainissement
- Pont, Vendevre et Morières seront regroupées avec la commune de Jort avec une station créée sur le chemin de Macé à Jort.

■ La Défense Incendie

Une étude concernant la Défense Incendie a été menée sur le territoire communal par le cabinet Gaudriot de Bayeux en 2002-2003. Il ressort de cette étude une insuffisance grave du système existant. Les 20 poteaux en place sur l'ensemble du territoire communal ont un débit inférieur à 30 m³/h. Seul le poteau situé au « bas de la Bruyère » à Escures alimenté par le SPEP Sud Calvados peut représenter un apport en eau sûr et non négligeable. En outre, sur Escures existe une réserve de 55 m³ qui doit être équipée et signalée en tant que tel.

Des mesures sont préconisées à l'issue de cette étude :

- Mise en place de 3 réserves de 120 m³ à Vendevre-Pont (ferme du Bois de Tilly, la gare, le bourg) et aménagement du plan d'eau situé à proximité de la Dives le long de la VC n°2
- Mise en place de 2 réserves de 120 m³ à Morières
- Mise en place d'une réserve dans le bourg de Grisy et aménagement de la Dives au pont de la VC n°1
- Mise en place de 2 réserves de 120 m³ (Cauvigny, Ferme d'Irlande) et de 2 puisards de 5 m³, aménagement de la mare.

Parmi toutes ces mesures certaines ont été prises d'autres le seront prochainement. A Escures la mare et la réserve existante seront aménagées. A Morières une ferme dispose déjà d'une réserve.

7. Les liaisons à travers le tissu urbain

La commune occupe une position de carrefour routier. En effet, 11 routes départementales la longent ou la traversent. Elles permettent des liaisons à l'intérieur de la commune ou vers l'extérieur de celle-ci.

■ Les principales routes départementales

● La RD271 : axe Couliboef-Mézidon

Elle traverse le territoire communal dans le sens nord-sud et dessert les espaces bâtis de Pont, Vendevre et Grisy. Cet axe pose d'évidents problèmes de sécurité et peut être source de nuisances pour les riverains. Il est étroit, sinueux avec de nombreux débouchés de voies ou de parcelles bâties. Il n'est pas bordé de trottoirs dans la traversée des agglomérations bâties. En outre, les espaces bâtis de Vendevre et de Grisy présentent un déficit de places de stationnement qui obligent les riverains à stationner sur la chaussée augmentant les risques. Cette voie a été récemment élargie sur Pont.



● La RD511 : axe Tinchebray - Saint Pierre sur Dives - Falaise

Voie classée à grande circulation, cet axe appartient au réseau structurant 2^{ème} catégorie à l'échelle départementale. Le trafic enregistré au 29 juin 2004 était de 4782 véhicules/jour 2 sens confondus. La vitesse y est souvent excessive. Elle constitue l'unique desserte du village de Morières, desserte qui s'avère dangereuse puisqu'il faut la franchir pour se rendre à Morières depuis Vendevre.

● La RD40 : axe Moulton - Le Billot

Cet axe qui traverse le territoire communal d'est en ouest au nord d'Escures assure la liaison Caen - Saint Pierre sur Dives. Voie classée à grande circulation, il appartient également au réseau structurant 2^{ème} catégorie sur le département. Le trafic enregistré au 19 octobre 2001 était de 7314 véhicules/jour 2 sens confondus. En dépit d'une largeur de chaussée correcte, sa sinuosité et son mauvais revêtement le rend dangereux. Une amélioration de cet axe est toutefois suggérée au travers de la synthèse des commissions de Travail du SCOT Sud Pays d'Auge.



Cela fait partie des enjeux pour contribuer au désenclavement et au développement de la région.

- **La RD253**

Elle permet de relier le village d'Escures-sur-Favières à la zone de vallée. Elle est peu large et la vitesse y est souvent excessive.

Ces axes de communication ont un impact paysager assez limité car ils ne sont bordés ni d'arbres, ni d'habitations.

- **Les voies communales**

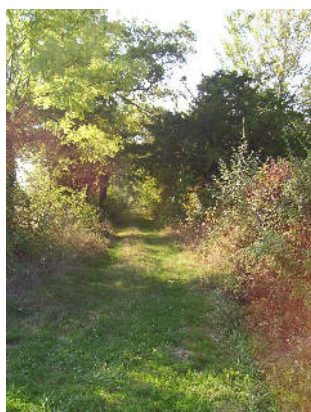
Elles représentent une longueur de voirie de 18 km. Elles desservent les zones bâties des différents villages. Elles sont étroites à Venduvre, Grisy et Morières et plus larges à Escures-sur-Favières. Leur entretien est assuré par la Communauté de Communes. Certaines d'entre elles souffrent d'un manque d'entretien.



Voies communales à Venduvre

- **Les chemins ruraux**

Ils desservent les exploitations situées dans la Plaine. Leur entretien est également assuré par la Communauté de Communes des Trois Rivières. On les trouve également à Escures-sur-Favières. Certains d'entre eux souffrent d'un manque d'entretien.



Chemin rural à Escures-sur-Favières

Principaux carrefours et virages à visibilité limitée



Carrefour RD511 à Morières



Carrefour RD511 à Vendeuvre



Carrefour RD511 à Pont



Carrefour à Grisy



Carrefour à Escures-sur-Favières



Virage après le pont voie ferrée à Grisy



Virage à Escures-sur-Favières



Virage entrée Vendeuvre



Virage église Morières

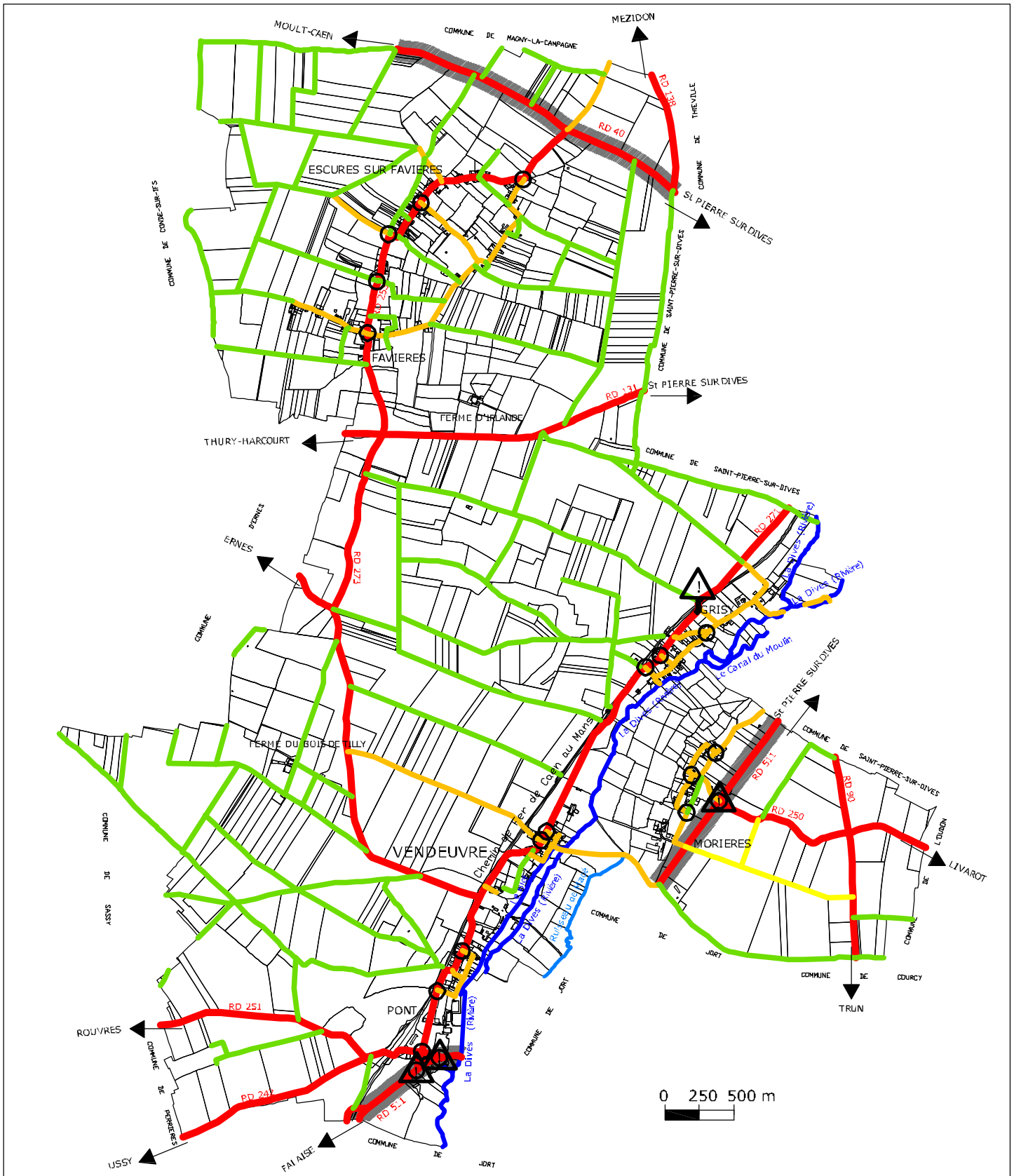


Virage église Escures-sur-Favières



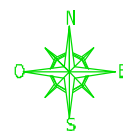
Virage à l'entrée de Grisy

LE RESEAU ROUTIER



LEGENDE

- Route départementale
- Voie communale
- Chemin rural
- Chemin d'exploitation
- Principaux carrefours
- Tronçons ou carrefours dangereux (visibilité réduite et trafic important)
- Voie classée à grande circulation (application de l'article 52 codifié à l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme)



Reproduction Interdite

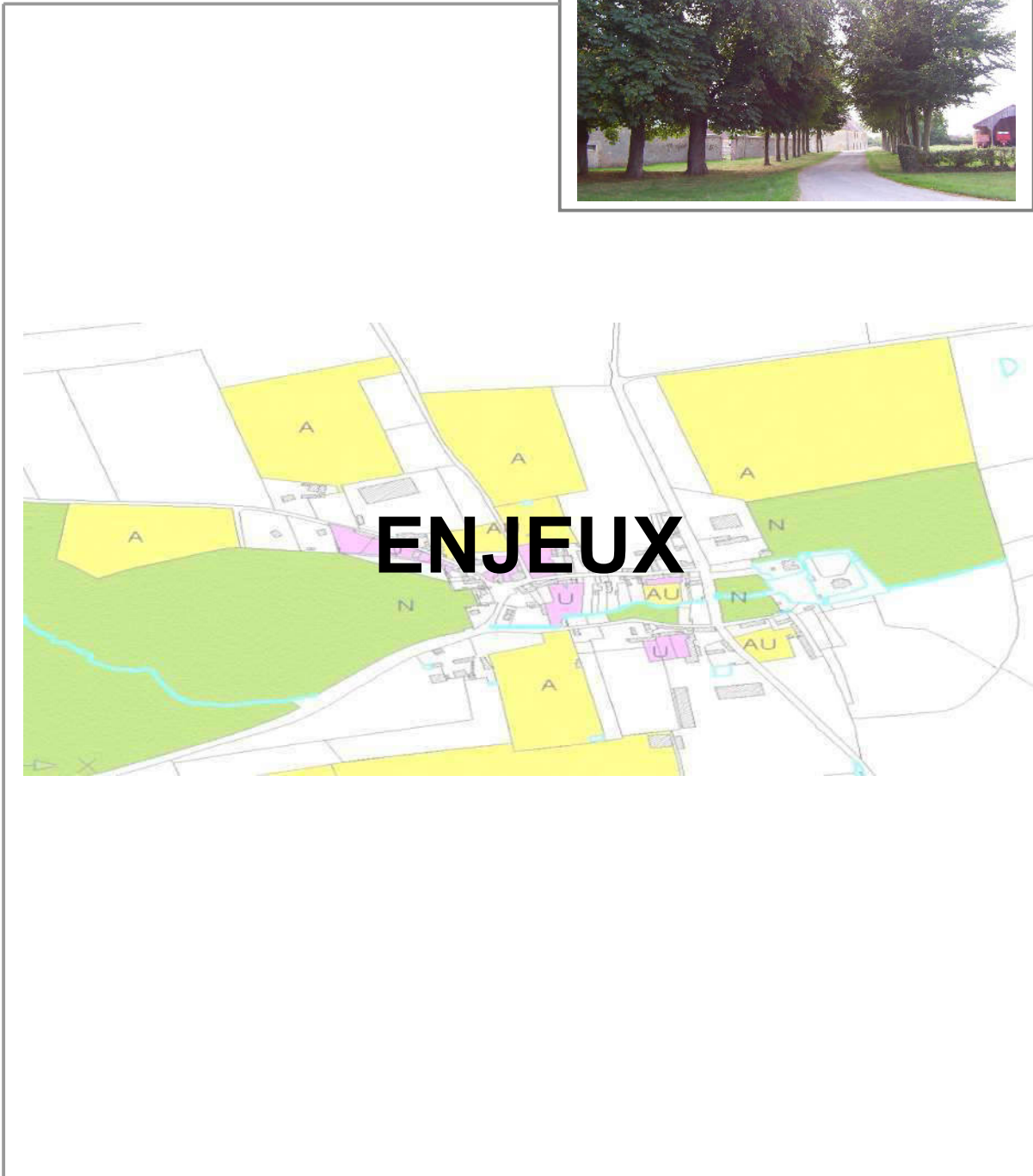
Atouts - faiblesses

Atouts

- ✦ Faible consommation d'espace du bâti actuel
- ✦ Patrimoine bâti ancien de qualité
- ✦ Diversité du paysage : paysage de vallée, de bocage, de plaine
- ✦ Larges perspectives vers la vallée de la Dives, Saint Pierre sur Dives, la plaine et les premières collines du Pays d'Auge
- ✦ Patrimoine naturel riche et varié : ZNIEFF du Bois des Tourelles, zones humides de la vallée de la Dives ou de la butte d'Escures, nappe d'eau souterraine d'intérêt majeur
- ✦ L'assainissement collectif sur l'ensemble des zones bâties à l'exception de quelques écarts

Faiblesses

- ✦ Les fortes contraintes physiques ou naturelles auxquelles sont exposées les zones bâties situées aux confins plaine - vallée
- ✦ Le manque d'entretien d'éléments bâtis traditionnels : murs en pierres, presbytère de Grisy
- ✦ Les dommages liés aux coulées boueuses
- ✦ Les réseaux routiers de desserte locale (chaussées étroites, points noirs, absence de stationnement)
- ✦ La faible marge de sécurité du SIEP Sud Calvados et une Défense Incendie inadéquate



ENJEUX



1. Favoriser l'accueil de jeunes ménages

✚ Ouvrir des terrains à l'urbanisation

Etant donné la faiblesse de la vacance, il est nécessaire d'ouvrir des terrains à l'urbanisation sur la commune afin d'assurer un renouvellement régulier de toutes les tranches d'âges et augmenter ainsi les chances de maintien des équipements scolaires et d'une certaine homogénéité de la population.

En outre, l'extension et la création envisagée de zones d'emplois à proximité (Saint Pierre sur Dives, Mézidon) doit s'accompagner des possibilités de se loger des futurs salariés.

2. Préserver l'activité agricole

L'activité agricole sur la commune est viable et synonyme d'emploi. Elle permet également la préservation d'un cadre rural très apprécié des résidents. Afin de ne pas entraver le développement des structures en place plusieurs principes sont à observer.

✚ Eviter le mitage des terres ou le morcellement des structures

Le développement résidentiel se fera prioritairement au sein des espaces bâtis existants ou en continuité immédiate.

✚ Permettre le développement des exploitations classées

Les futurs logements seront édifiés à plus de 100 mètres des exploitations classées (bâtiments d'élevage, sièges,...) permettant ainsi l'extension ou la construction de nouveaux bâtiments.

3. Respecter le patrimoine bâti ancien traditionnel

✚ Conserver l'homogénéité des groupements d'habitations anciennes traditionnelles

L'intégration des futures constructions devra être particulièrement soignée sur les espaces bâtis de Vendevre, Grisy, et Morières ou les constructions anciennes dominant. Des conseils pourraient être donnés au moment de l'instruction des permis de construire concernant le choix des clôtures, le choix des végétaux ou encore le choix des matériaux et des teintes.

✚ Maintenir un environnement valorisant autour du patrimoine bâti de qualité

Les futures constructions seront éloignées de ce patrimoine et notamment de celui répertorié comme Monument Historique. Du patrimoine bâti ancien traditionnel sera systématiquement intercalé entre les futures constructions et les Monuments Historiques de sorte à ce que celles ci ne figurent pas au premier plan des points de vue que l'on peut avoir sur ces derniers.

4. Protéger et valoriser le patrimoine naturel ainsi que l'environnement

Afin de préserver la biodiversité, des paysages variés ; la vallée de la Dives constitue un couloir de verdure agréable au milieu de la plaine ; ainsi que la ressource en eau des préconisations sont à observer.

✚ Eloigner le développement bâti des zones humides

Le fond de vallée de la Dives, le centre de la butte d'Escures ainsi que les secteurs couverts par les périmètres de protection rapprochés des forages resteront vierges de nouvelles constructions.

✚ Protéger les haies et boisements

Parmi ces éléments du paysage, ceux qui présentent un intérêt majeur seront identifiés comme éléments remarquables du paysage et bénéficieront ainsi d'un certain niveau de protection. Sur les secteurs constructibles, des conseils de maintien des haies vives existantes pourront être donnés lors du dépôt des demandes de permis de construire.

✚ Préserver les points de vue les plus intéressants

La délimitation des futures zones constructibles tiendra compte de ces points de vue, de sorte à ce que les futures constructions n'apparaissent pas au premier plan de ceux-ci.

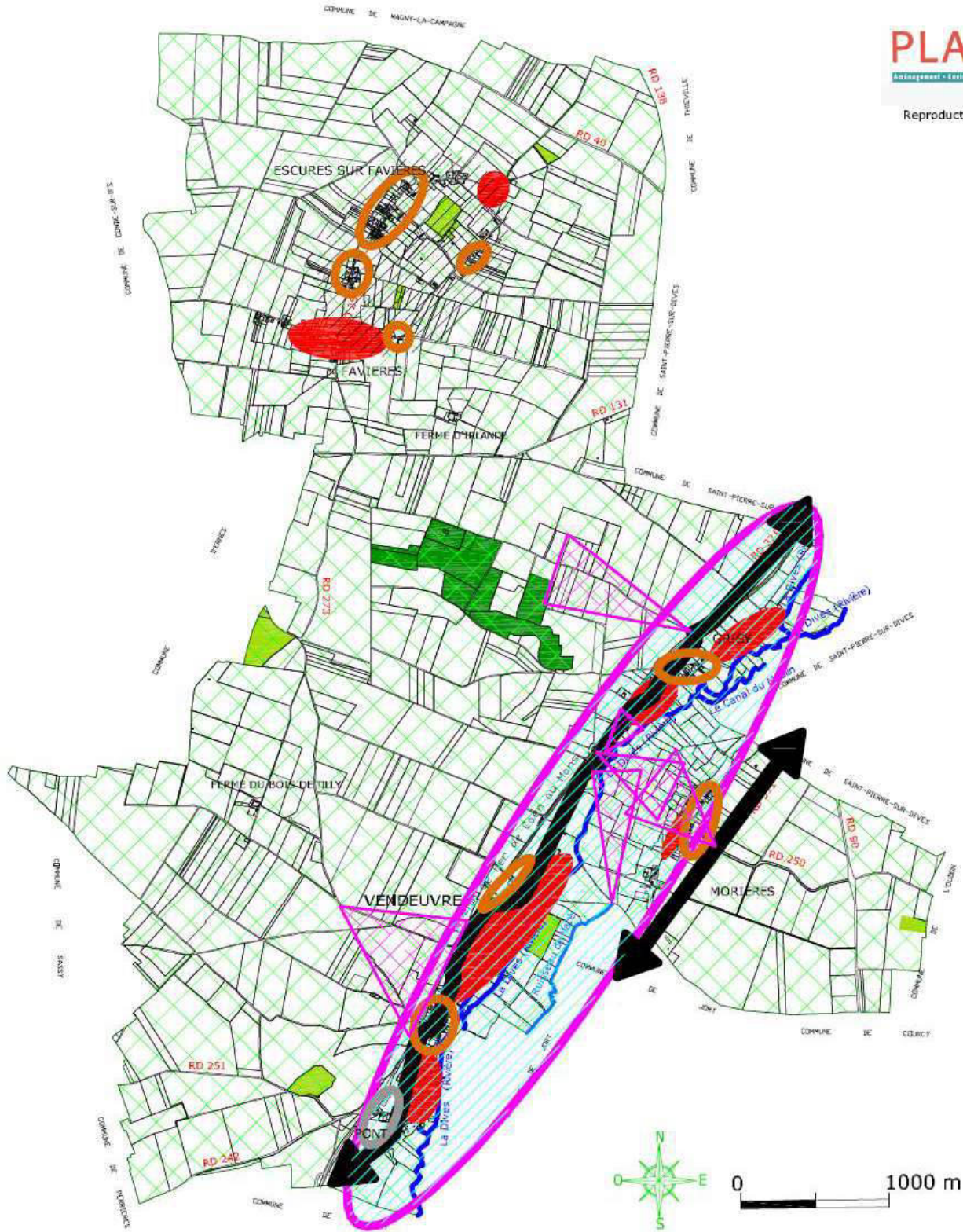
5. Améliorer la desserte en eau potable et la Défense Incendie

Concernant l'eau potable la commune est dépendante des solutions trouvées par le SPEG Sud Calvados. Pour la Défense Incendie des solutions doivent être rapidement trouvées pour garantir la sécurité de l'ensemble des résidents et éviter des dommages matériels trop conséquents.

✚ Aménager les réserves d'eau existantes

✚ Prévoir la création de nouvelles réserves

LES ENJEUX



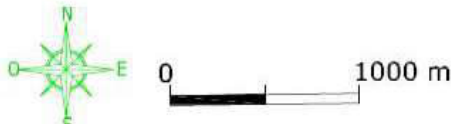
LEGENDE

- PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL**
- Vallée de la Dives :** paysage de prairies humides et boisées maintien des haies, parcelles boisées et rideaux d'arbres, entretien des berges
 - Butte d'escures :** paysage bocager : préservation des haies existantes et des parcelles boisées
 - Préservation de la ressource en eau :** Urbanisation à proscrire à proximité de la Dives et des points de forage, curage régulier du lit et des principaux canaux
 - Points de vue sur bâti ancien, vallée et ZNIEFF
 - ZNIEFF

- Bolsements**
- PRESERVER et VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI**
- Ne pas menacer l'intégrité ni nuire à la sauvegarde ou valorisation des espaces bâti anciens homogènes et des Monuments Historiques
 - Comblement possible dans le tissu urbain
 - Espace bâti à requalifier (habitations, quails et entrepôts désaffectés, bâtiments agricoles,...)

- PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**
- Eviter le morcellement et le mitage des terres agricoles, éloigner les habitations des bâtiments d'exploitation
- CONSERVER LE POTENTIEL TOURISTIQUE**
- vallée de la Dives : couleur vert d'une grande richesse patrimoniale (historique, architectural et culturel) agréable à parcourir comportant notamment le château de Vendevre haut lieu touristique de Normandie

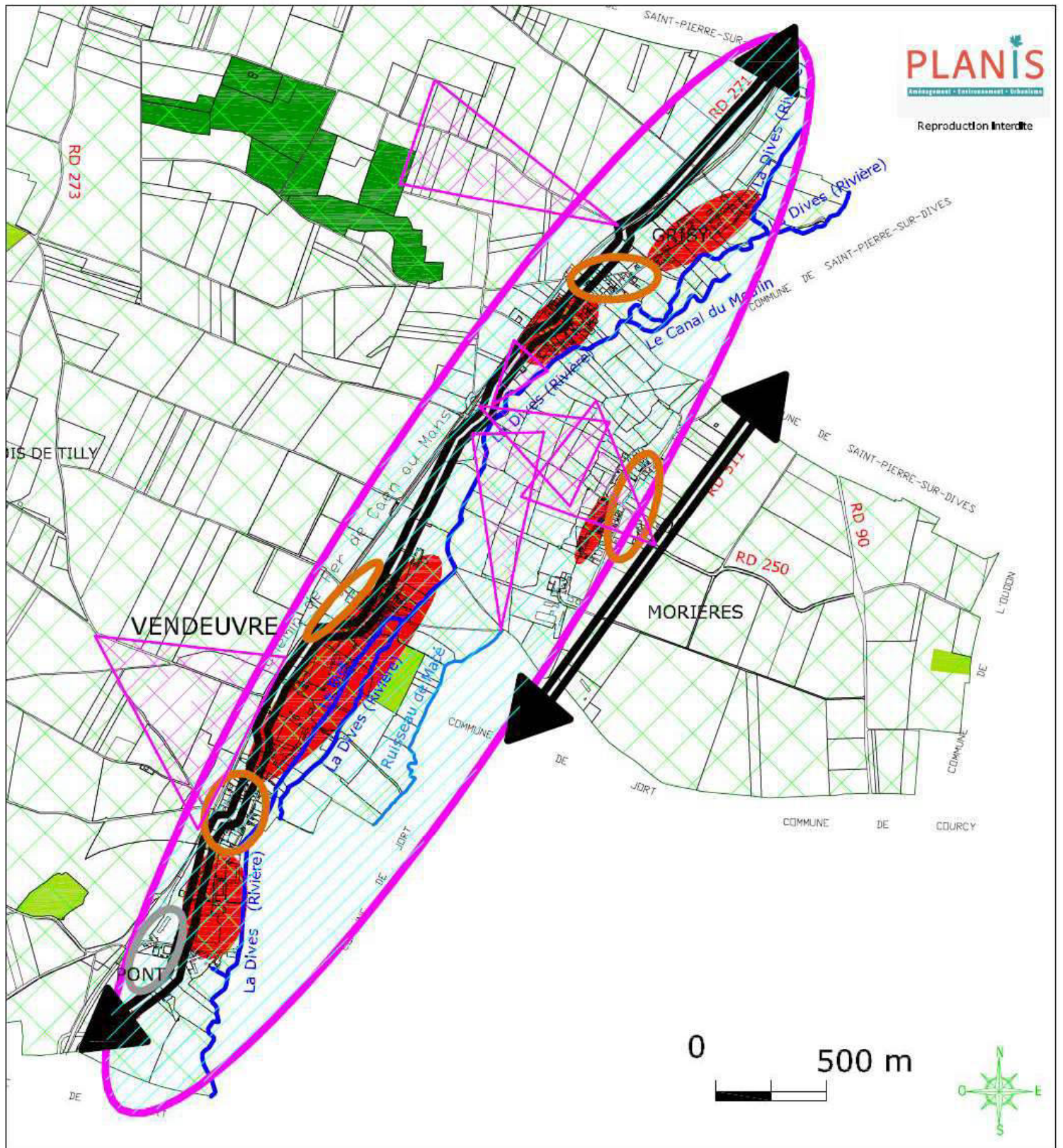
- SECURISER LES VOIES DE DESSERTE**
- Franchissement de la RD 511 et desserte de Morjère, traversée de Grisy et Vendevre par la RD 271 (axe étroit, sinueux, sans possibilité de stationnement)



LES ENJEUX-ZOOM SUR LA VALLEE

PLANIS
 Aménagement - Urbanisme - Urbanisme

Reproduction Interdite



LEGENDE

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Vallée de la Dives : paysage de prairies humides et bolsées maintien des haies, parcelles bolsées et rideaux d'arbres, entretien des berges

Butte d'escures : paysage bocager : préservation des haies existantes et des parcelles bolsées

Préservation de la ressource en eau : Urbanisation à proscrire à proximité de la Dives et des points de forage, curage régulier du lit et des principaux canaux

Points de vue sur bâti ancien, vallée et ZNIEFF
 ZNIEFF

Bolsements
 PRESERVER et VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

Ne pas menacer l'intégrité ni nuire à la sauvegarde ou valorisation des espaces bâtis anciens homogènes et des Monuments Historiques

Comblement possible dans le tissu urbain

Espace bâti à requalifier (habitations, quais et entrepôts désaffectés, bâtiments agricoles,...)

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE
 Eviter le morcellement et le mitage des terres agricoles, éloigner les habitations des bâtiments d'exploitation

CONSERVER LE POTENTIEL TOURISTIQUE
 vallée de la Dives : couleur vert d'une grande richesse patrimoniale (historique, architectural et culturel) agréable à parcourir comportant notamment le château de Vendevre haut lieu touristique de Normandie

SECURISER LES VOIES DE DESSERTE

Franchissement de la RD 511 et desserte de Morlière, traversée de Grisy et Vendevre par la RD 271 (axe étroit, sinueux, sans possibilité de stationnement)





JUSTIFICATION DU ZONAGE



1. Les dispositions de la Carte Communale

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenu par les élus.

Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones :

- Un périmètre constructible où sont autorisées les constructions
- Un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

2. Les principes généraux d'aménagement retenus

Prévoir des capacités de constructions suffisantes pour apporter une solution au déséquilibre actuel du marché immobilier sur le secteur tout en veillant à respecter les paysages, en particulier la Vallée de la Dives, le patrimoine naturel et surtout bâti, très riche sur la commune, ainsi que l'activité agricole. Celle-ci demeure importante et viable. Elle est également garante de la préservation et de l'entretien du caractère rural de la commune (actuellement prisé des accédants à la propriété).

Anticiper également les futurs besoins en logements. L'extension et la création prévues de zones d'activités sur Saint Pierre sur Dives doit s'accompagner de possibilités de se loger à proximité (conditionne leur succès, la facilité à attirer de nouvelles entreprises). Or, la commune de Vendevre est idéalement située par rapport à ces zones (accès rapide et aisé sans agglomération à traverser).

3. Les secteurs constructibles de la Carte Communale

■ Escures sur Favières

N'étant pas contrainte par des zones à risques naturels (zones inondables,...) ou des obstacles physiques (voie de chemin de fer) et ne possédant pas de patrimoine naturel ou bâti d'exception obligeant à des prescriptions architecturales ou paysagères fortes, la zone bâtie d'Escures sur Favières possède le potentiel de développement de l'urbanisation le plus élevé de Vendevre.

Le développement de l'urbanisation sur ce secteur a cependant été volontairement limité puisqu'il tient évidemment compte de l'existence ou du dimensionnement de la voirie et des réseaux divers (eau ainsi qu'électricité), de la présence de sols plus humides en partie centrale et surtout de la haute valeur agronomique des terres le ceinturant.

A. Un secteur constructible à Favières

Le premier ensemble de terrains classés en secteur constructible se situe à la pointe sud de la butte d'Escures sur Favières. La position de carrefour occupé par cet espace ajouté à la présence de grandes parcelles vierges intercalées entre des parcelles bâties offre l'avantage des potentialités de développement importantes (les plus importantes d'Escures sur Favières) tout en évitant l'effet d'extension linéaire. On contribue, au contraire, à une densification de celui-ci.

Le potentiel de développement est représenté par les parcelles cadastrées OS 38 partielle, OS 39 (partielle), OS 41 (partielle), OR 316, YD 19 b (partielle), YD 19 a (partielle), YD 78 (partielle). Cela représente une surface totale de **22 244 m²**. Ce secteur constructible pourrait accueillir entre **14 et 18 constructions nouvelles**.

Il conviendra, cependant, de créer des voies internes structurantes pour optimiser le zonage et desservir les constructions qui seront implantées sur les parcelles OS 39, OS 41, ainsi que OS 38 et OR 316 en profondeur.

B. Un secteur constructible au sud du bourg d'Escures

L'extension du bourg d'Escures vers le sud présente l'inconvénient d'un développement linéaire. Elle offre en contrepartie plusieurs avantages : l'implantation de nouvelles constructions à cet endroit assurera la fusion du bourg d'Escures avec un hameau de Favières situé au sud. Ceci aura pour intérêt de conforter cet espace bâti comme noyau urbain dominant d'Escures sur Favières.

En outre, les terrains sélectionnés sont situés à proximité immédiate d'équipements publics (Mairie, local associatif), sont desservis par l'ensemble des réseaux sur un secteur bâti sans intérêt patrimonial mais qui connaît un développement pavillonnaire important. Il n'y a aucun siège d'exploitation à proximité. Les accès aux futures constructions devront être néanmoins regroupés afin de limiter les débouchés sur la départementale. Ceux-ci devront être aménagés aux endroits bénéficiant de la meilleure visibilité. Il s'agit des parcelles YE 10 (partielle), ON 67 (partielle), YE 26 a (partielle). Pour la parcelle YE 26 a, il conviendra d'utiliser les chemins existants. Celles-ci représentent une superficie totale de **17 170 m²** et pourraient accueillir une **dizaine de constructions supplémentaires**.

C. Un secteur constructible au sud-est de la Butte d'Escures

Au sud-est de la butte d'Escures, le long de la voie communale n°2 d'Escures à Cauvigny s'est progressivement constitué un petit hameau composé uniquement de constructions pavillonnaires. Les terrains situés dans le prolongement vers le nord ne présentent pas de contraintes physiques particulières. Il s'agit des parcelles cadastrées YE 46 (partielle), YC 41, YC 39 et 42 (partielle).

D'une superficie totale de **18 266 m²**, celles-ci pourraient accueillir une **douzaine de constructions supplémentaires**. Une voie interne devra être créée sur la parcelle YE 46 a (partielle) pour optimiser le zonage et desservir l'ensemble des terrains dans la profondeur. De même, pour des raisons de sécurité, il convient d'aménager une sortie commune à l'ensemble des futures constructions qui pourraient être réalisées à l'est de la voie communale.

■ Vendevre - Pont

Deux secteurs constructibles y sont délimités, le premier au nord au bourg de Vendevre et le second au sud du Château de Vendevre.

A. Le bourg de Vendevre

Bien qu'étant majoritairement composé d'un tissu bâti ancien dense, quelques terrains vierges sont susceptibles d'y recevoir des habitations supplémentaires sans pour autant modifier la physionomie des lieux.

Entre la Mairie et la voie ferrée, un grand terrain vierge (cadastré OA 185 et OA 149) appartenant à la commune et d'une superficie de **6 043 m²** pourrait accueillir **5 à 6 constructions minimum** (compter 20 % de la surface totale consacrée à la voirie et à l'aménagement d'espaces publics).

La densification du bâti autour de l'espace occupé par les équipements publics permettra de renforcer la centralité de ces derniers (constitution d'un véritable cœur de bourg si réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble), et de donner une forme plus compacte (moins linéaire) à l'ensemble de cet espace bâti.

La création d'une voie de desserte interne qui permettra l'accès à l'ensemble des parcelles à partir de la voie communale n°3 dite chemin de la Butte est à prévoir afin de ne pas créer de nouvelles sorties sur la D 271.

A la sortie nord du bourg, le long de la D 271 et en vis à vis de parcelles bâties (pas d'étiement le long de l'axe), une partie de la parcelle cadastrée OA 83 d'une superficie de **3 738 m²** sera classée en zone constructible et pourra accueillir **2 à 3 constructions supplémentaires**.

Afin de limiter le nombre de sorties sur l'axe RD 271, il conviendra d'aménager un accès commun aux futures constructions.

B. Au sud du Château de vendeuvre

Plusieurs parcelles vierges intercalées au sein du bâti existant demeurent. Or, le raccordement à l'assainissement collectif permet plus facilement une densification de cet espace bâti qui est, en outre, correctement desservi par les réseaux (eau, électricité, proximité RD 511).

Ainsi, les parcelles cadastrées OB 102, OB 163, OB 308, OB 260, OB 303, OB 288, OB 290, OB 145, OB 144, OB 327, OB 157 pourront accueillir environ **une dizaine de constructions** sur une superficie totale de **12 383 m²**.

■ Grisy

Un secteur constructible est délimité dans la moitié nord de l'agglomération bâtie de Grisy. Celui-ci n'est pas situé à proximité immédiate des Monuments Historiques, en particulier l'église, et plusieurs constructions intercalées forment un écran visuel.

En outre, celui-ci est tenu à une **distance inférieure à 100 m de l'installation agricole classée** située au nord. Il offre de surcroît un accès rapide sur le pôle d'emploi très proche de Saint Pierre sur Dives. 3 parcelles vierges (OK 56, OK 61, OK 106) dont deux de superficies relativement importantes (OK 56 : 6 562 m² - OK 106 : 6 371 m²) permettent l'apport d'une **douzaine de constructions** environ à condition de prévoir des voies de desserte internes pour distribuer celles-ci en profondeur mais également de limiter les sorties directes sur les voies existantes (RD 271, VC n°102 et n° 3).

■ Morières

Une partie seulement de l'agglomération bâtie de Morières a été classée en zone constructible afin de tenir compte de l'activité agricole, des risques naturels, mais aussi des nuisances liées à l'axe RD 511 (voie classée à grande circulation).

La bonne desserte par l'ensemble des réseaux et l'accès rapide vers Saint Pierre sur Dives sont des atouts favorables au développement résidentiel.

Celui-ci restera toutefois modéré afin de préserver le caractère rural du site et de ne pas accentuer l'aspect déjà linéaire de cet espace bâti.

Les parcelles vierges incluses en zone constructible cadastrées OH 110 (partielle), OH 178 (partielle), OH 16 (partielle), OH 204, ZM 34, OH 112 représentent une superficie totale de **16 183 m²** et devraient pouvoir y accueillir une **douzaine de constructions**. Il conviendra d'aménager des accès communs à plusieurs constructions.

■ Tableau récapitulatif des secteurs constructibles

(susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions)

Dénomination de l'espace bâti	Superficie approximative	Capacité d'accueil théorique (nombre de constructions)
Escures	57 680 m ²	A peine une quarantaine
Vendevre – Pont	22 956 m ²	A peine une vingtaine
Grisy	14 185 m ²	Une douzaine
Morières	16 183 m ²	Une douzaine
Total	111 004 m² soit 11,10 ha	80 à 90

Si l'on applique une rétention foncière de 25 %, on obtient une capacité de **60 à 68 constructions nouvelles**. Sur une période de 10 ans, cela représente un rythme moyen de **6 à 7 constructions nouvelles par an**.

A raison de 3 personnes en moyenne par nouveau logement, le développement projeté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale engendrerait l'apport de **180 à 200 habitants supplémentaires**.

La surface constructible totale qui inclut les parcelles déjà bâties est de **39,3 ha**. Elle est faible puisqu'elle ne représente que 1,5 % de la surface communale.

Celle-ci englobe le bâti existant à l'exception :

- Des écarts (Ferme d'Irlande, Ferme du Bois de Tilly, Centre de la Butte d'Escures)
- Des constructions isolées en zone inondable (Morières, Vendevre – Pont, Grisy)
- Des constructions situées à proximité de l'axe RD 511 (Pont, Morières)
- Des constructions situées à moins de 100 mètres des exploitations agricoles classées (Morières, Grisy, Vendevre)
- Des Monuments Historiques et constructions situées à proximité immédiate (Châteaux de Grisy et Vendevre, La Vavasseurie, Eglise de Grisy, Croix Romane)
- Du patrimoine bâti ancien intéressant tel que Cauvigny (nord-est d'Escures) ou autour de l'église d'Escures
- Des espaces bâtis situés le long de voies sans issues (Favières).

4. L'explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (CU)

Le projet d'aménagement retenu par la Municipalité conduit à délimiter des secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées. Ceci se traduira, selon ces secteurs, par une densification ou une extension des espaces bâtis existants. Nous expliquons ci-après, en quoi la définition de ces secteurs constructibles est pertinente et qu'elle respecte les objectifs et les principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du CU

Au préalable, il convient de rappeler le contenu exhaustif des articles L.110 et L.121-1 du C.U :

Article L.110 du C.U

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

De gérer le sol de façon économe,

D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages,

Ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,

Et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,

Et de rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1 du C.U

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3. **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

A. Prévoir des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat

La commune connaît actuellement un net regain d'intérêt et une certaine pression foncière. Son parc immobilier est saturé (peu de logements vacants).

La Municipalité enregistre une croissance régulière des demandes de Permis de Construire. 12 résidences principales ont été construites entre 1999 et 2004 et de nombreuses demandes de terrains à bâtir ne sont pas satisfaites.

La demande de terrains à bâtir sur le secteur devrait encore croître au cours des prochaines années. En effet, sur l'agglomération de Caen, les prix du foncier sont devenus inaccessibles pour une large part des primo accédants. Les liaisons vers l'agglomération caennaise devraient s'améliorer. En outre, on évoque, au travers des travaux du SCOT, l'éventuelle création d'une plate forme multimodale à Mézidon et l'extension de la Zone d'Activités sur Saint Pierre sur Dives.

Ainsi, bien que semblant importants pour une commune rurale les espaces ouverts à la construction devraient tout juste permettre de satisfaire la demande pour les années à venir.

B. Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Systématiquement classés en zone non constructible, les espaces boisés ne devraient pas être menacés par le développement de l'urbanisation.

Le développement résidentiel reste concentré au sein des espaces déjà bâtis sur des parcelles majoritairement en herbe et de petites dimensions de la Vallée de la Dives ou de la butte d'Escures. Il n'empiète pas sur les grandes parcelles cultivées de la plaine qui conserve une vocation essentiellement agricole.

Cela se traduit par l'absence de mitage des terres agricoles ou de morcellement des structures. Les surfaces d'épandage seront également peu réduites.

Lors du zonage, une grande attention a également été portée aux installations agricoles classées (Morières, Grisy, Vendevre). Celles-ci sont toutes maintenues à une **distance supérieure à 100 mètres** de la zone constructible. Aussi, il leur est toujours possible de se développer sur place (agrandissement ou création de bâtiment d'élevage).

C. Protéger les milieux naturels et les paysages

Etant inondable, le couloir de verdure du fond de Vallée de la Dives est classé en zone non constructible et conservera donc son intégrité.

Les espaces bâtis de la Vallée (Morières, Pont – Vendevre, Grisy) ne sont pas étirés. Ainsi, les points de vue sur le fond de vallée à partir des RD 271, voie communale n°3 à Grisy, voie communale n°201 ou RD 511 à Morières, conservent tout leur intérêt.

La ZNIEFF du Bois des Tourelles, à l'image de l'ensemble des boisements, est non seulement classée en zone non constructible mais maintenue à l'écart du développement résidentiel. Elle devrait donc conserver aussi bien son intérêt biologique qu'écologique ou paysager.

Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural, culturel ou historique est également pris en considération. Ainsi, les Châteaux de Grisy, Vendevre et Pont, les églises de Grisy, Morières, Escures, La Vavasseurie aux Cerfs ou encore La Croix Romane sont avec leur environnement proche qui bien souvent les valorise (parcs des châteaux, allées arborées,...) classés en zone non constructible.

Les principaux points de vue sur ce patrimoine ne seront ainsi pas altérés. Des zones constructibles sont toutefois situées à l'intérieur du périmètre de protection de Monuments Historiques à Vendevre et Grisy.

Tous projets inscrits à l'intérieur de ces périmètres, seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra émettre des prescriptions.

La Municipalité a en outre, souhaité protéger des éléments du paysage sur son territoire au titre de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 (voir pour liste).

D. Garantir la sécurité et la salubrité publique

Sur le plan de l'assainissement

L'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation figurent au sein d'espaces bâtis qui devraient bénéficier prochainement de l'assainissement collectif. Escures sera raccordée sur Ernes. La station d'épuration prévue d'ici 2008-2009 prend en compte le développement de ces communes. Grisy sera raccordée sur Saint Pierre sur Dives. La station d'épuration existante peut assurer l'assainissement de **10 à 15 habitations supplémentaires** si un pré traitement est assuré sur l'abattoir de Saint Pierre.

Vendevre, Pont et Morières sont regroupées avec Jort où une station d'épuration type biodisque prendra en compte le développement prévu dans le cadre de la réalisation des cartes communales des deux communes.

Sur le plan de l'alimentation en eau et électricité

Toutes les zones de développement retenues sont desservies en eau et électricité. Les réseaux eau et électricité sont systématiquement présents sur ou en limite des parcelles concernées à l'exception d'une petite parcelle à Morières le long du chemin dit du bourg. Le réseau eau y est toutefois distant de **moins de 100 mètres**.

Des extensions seront toutefois nécessaires afin d'assurer la desserte interne des grands terrains sur lesquels devraient figurer plusieurs constructions notamment à Grisy, Favières ou encore à Vendevre derrière la Mairie.

Par ailleurs, suivant le nombre de constructions accueillies sur les grands terrains ouverts à l'urbanisation sur Morières, Vendevre ou Escures, un renforcement des canalisations d'un diamètre actuellement limité (63 mm) sera peut être indispensable.

Enfin, le développement de l'urbanisation sur Vendeuve est conditionné par l'ouverture de nouveaux points d'alimentation en eau potable car les réserves du SPEP (Syndicat de Production d'Eau Potable) du Sud Calvados qui fournit 100 % des besoins en eau des abonnés des différents syndicats qui alimentent Vendeuve sont actuellement (en 2006) proche de 0.

Sur le plan de la défense - incendie

Des poteaux de défense – incendie sont branchés sur le réseau d'eau sur l'ensemble des espaces bâtis mais ceux-ci ne sont pas aux normes (diamètre des canalisations, pression insuffisante).

Le passage du SDIS fin 2006 sur la commune a, toutefois, souligné la présence de points d'eau pouvant être utilisés : une réserve incendie sur la ferme située à la sortie sud de Morières, une mare communale bien située et le château d'eau tout deux à aménager sur Escures.

Parmi les différentes zones de développement, le nord de Morières, Grisy, le bas de Pont, le nord du bourg d'Escures, ne disposent pas de réserve incendie. Celles-ci seront à créer dans un proche avenir.

Sur le plan de la sécurité routière

Les zones de développement sont tenues à l'écart des grands axes de communication RD 511 et RD 40 classés à grande circulation.

Des zones de développement sont néanmoins desservies par des départementales. Toutefois, celles-ci connaissent un faible trafic et des sorties communes aux futures constructions peuvent être aménagées dans des portions bénéficiant d'une bonne visibilité (ligne droite plane).

Sur certaines parcelles, on s'appuiera sur la présence d'axes adjacents existants pour déboucher sur la départementale : à Favières : VC n°2, à Escures : VC n°6, à Vendeuve : VC n°3.

Les zones de développement restantes sont desservies par des voies communales peu empruntées. Aucune difficulté particulière liée à la sécurité routière n'est à attendre même si on peut conseiller de grouper les sorties des futures constructions (Grisy, Favières : Bas de la Bruyère, Favières, Morières).

Concernant les risques naturels

L'ensemble des zones de développement sont maintenues à l'écart du risque d'inondation par débordement de la Dives sur les secteurs exposés : Morières, Pont, Vendeuve, Grisy.

Il serait souhaitable de proscrire les sous sols sur l'ensemble de la commune dans la mesure où la nappe phréatique remonte à moins d'un mètre de la surface du sol sur la plupart des espaces bâtis.

Les quelques haies perpendiculaires à la pente qui subsistent seront préservées (identifiées comme éléments remarquables du paysage) sur Pont, Venduvre, et Grisy afin de limiter l'impact lié au ruissellement. De même, on pourra recommander la réalisation d'études d'aménagement d'ensemble (lotissements,...) sur les zones de développement majeures de Venduvre et Grisy, intégrant des solutions pour mieux gérer l'évacuation des eaux pluviales (voir étude SETUP de lutte contre les coulées boueuses). La création d'un système associant fossés, talus, haies ainsi que d'espaces publics en herbe permettrait de freiner le ruissellement et de favoriser l'infiltration.

Pour préserver la qualité de l'eau

Les zones résidentielles ne sont pas étendues en direction des points d'alimentation en eau potable. Ainsi, les périmètres de protection rapprochée des forages devraient rester vierges de constructions et la distance qui les sépare des premières habitations restera inchangée.

En outre, l'apport de l'assainissement collectif prévu sur la plupart du bâti communal à l'exception de quelques écarts devrait apporter des garanties quant à la protection de la ressource en eau face aux risques de pollution liés à la présence d'habitat ou d'activités économiques.

Enfin, le développement du bâti est tenu à l'écart des canalisations de transport de gaz qui pourraient représenter un risque technologique.

En conclusion, les dispositions du projet de carte communale réalisent un équilibre entre les objectifs de préservation des espaces à vocation agricole et forestière, la protection du patrimoine bâti, des espaces naturels et des paysages de qualité, notamment la Vallée de la Dives et le développement de l'espace rural, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR



1. Les conséquences directes et indirectes des choix d'aménagement retenus

Le développement à venir sur la commune sera surtout résidentiel avec l'apport de nouvelles habitations. Les incidences en matière d'environnement seront plus particulièrement à considérer sous l'angle de la protection de la ressource en eau, de la préservation des paysages et des secteurs de grande valeur biologique (ZNIEFF, boisements).

■ Un impact paysager limité

Lors de la définition du zonage, une grande attention a été portée à la localisation et au dimensionnement des terrains ouverts à l'urbanisation.

Ceux-ci ont été choisis de sorte à ce que l'impact visuel des nouvelles constructions qui y seraient implantées ne nuise pas à la qualité des paysages les plus intéressants de la commune, à savoir la Vallée de la Dives et les différents éléments bâtis recensés à travers le diagnostic.

Le fond de Vallée de la Dives, inondable, est par conséquent classé en zone non constructible et ne devrait pas recevoir de nouvelles constructions qui pourraient menacer l'intégrité des lieux. Les points de vue majeurs sur le fond de vallée à partir des axes parcourant la plaine, en léger surplomb, (RD 511 à Morières, RD 235 entre la Ferme du Bois de Tilly et Vendevre), ou la Vallée, RD 271 entre Vendevre et Grisy sont également pris en considération. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont toutes localisées au sein d'espaces déjà bâtis et ne sont pas situées au premier plan de ceux-ci. A Grisy, Vendevre et Pont, la plupart sont dissimulées à l'ouest par le talus de la voie de chemin de fer. De plus, certaines sont environnées de haies dont le maintien (identification comme éléments remarquables du paysage) facilitera l'insertion paysagère des futures constructions (Favières).

Le choix, quant à la localisation des terrains ouverts à l'urbanisation, tient également compte de la présence de patrimoine bâti d'intérêt sur la commune. Les différents Monuments Historiques ainsi que leur environnement proche sont non seulement classés en zone non constructible mais les zones de développement potentiel ne contribueront pas à rapprocher le bâti récent de ceux-ci (marge de recul préservée). Du bâti ancien sera systématiquement maintenu entre ceux-ci et le développement pavillonnaire.

Cela devrait non seulement permettre d'assurer la sauvegarde mais aussi de ne pas nuire à la valorisation des Monuments et des sites dans lesquels ils sont implantés.

Il en va de même du bâti non classé ni inscrit aux Monuments Historiques mais présentant un intérêt architectural, historique ou culturel comme le hameau ancien homogène de Cauvigny à Escures ou encore le Château de Pont et l'église d'Escures.

Enfin, on conseillera aux futurs propriétaires de planter de préférence des essences végétales locales plutôt qu'exogènes sur leurs parcelles telles que : bouleau, charme, chêne pédonculé, érable, frêne, hêtre, merisier, noyer, orme **pour les arbres** ; alisier, cornouiller, genévrier, noisetier, prunellier **pour les arbustes**.*

* liste non exhaustive donnée à titre indicatif.

■ Une ressource en eau préservée

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation bénéficieront dans un proche avenir de l'assainissement collectif. Le risque de pollution des zones humides (cours d'eau,...) par les rejets d'eaux usées domestiques devrait donc être limité.

En attendant l'installation de ces équipements, l'assainissement sera de type individuel. Il est donc fortement recommandé de conseiller des études à la parcelle pour déterminer la filière d'assainissement de chaque nouvelle construction, ceci afin de garantir la salubrité publique.

Les terrains ouverts à l'urbanisation ne contribueront pas à rapprocher géographiquement les zones résidentielles des zones humides ainsi que des périmètres de protection des points d'alimentation en eau potable (Magny au nord d'Escures, Chemin vert au nord de Grisy).

Le ruissellement des eaux pluviales lié à l'aménagement de nouvelles surfaces bâties (voies internes, terrasses, allées,...) devrait donc avoir un impact relativement limité sur la qualité de l'eau. On pourra cependant recommander l'aménagement de systèmes combinant fossés, talus, haies ainsi que des bassins de rétention et des espaces enherbés, en particulier sur les surfaces importantes ouvertes à l'urbanisation situées dans la vallée soumises par le passé à des coulées de boues (Grisy, Vendevre, Pont).

La protection des haies existantes autour des espaces bâtis identifiées comme éléments remarquables du paysage permettra également de limiter le ruissellement et de filtrer les polluants qui pourraient se déverser dans la Dives.

■ Une ZNIEFF et des boisements tenus à distance du développement résidentiel

Afin de ne pas nuire à la préservation de la richesse biologique de la ZNIEFF du Bois des Tourelles mais aussi à celles des différents boisements présents sur la commune, il convient de ne pas augmenter les sources de pollution (eau, air, sol) à proximité de ces milieux mais aussi les risques de dégradation physique de ceux-ci.

Afin d'y parvenir mais également afin de conserver leurs intérêts sur les plans paysagers ou écologiques ceux-ci sont non seulement classés en zone non constructible mais aussi tenus éloignés des zones de développement résidentiel.

Ils seront, en outre, identifiés comme éléments remarquables du paysage et bénéficieront aussi d'une protection renforcée. En effet, tout projet concernant ceux-ci sera donc soumis à une autorisation préalable de la commune suivant l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.