



Département de la Manche

Ville de
Saint-Pierre-Eglise

**Troisième
modification
du plan local d'urbanisme**

**1. Notice
de présentation**

Vu pour être annexé
à la délibération
du 19 décembre 2013

Le Maire,

Christine LEBACHELEY
Bureau d'études

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

40, rue de l'Echiquier
75010 Paris

Maitre d'ouvrage

**Commune de
Saint-Pierre-Eglise**

1, place de l'Abbé de Saint-Pierre
50330 Saint-Pierre-Eglise

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

61, rue de l'Abbaye, BP 383
50108 Cherbourg-Octeville



Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-Eglise a été approuvé le **25 février 2005** et rendu exécutoire le 26 mai 2005.

Une première modification approuvée le **30 novembre 2007** portait principalement sur l'aménagement de la zone commerciale 1AUb au sud du bourg : les dispositions des orientations d'aménagement étaient trop rigides.

Une deuxième modification approuvée le **10 septembre 2009** portait sur divers points :

- simplification de quelques règles ;
- simplification des orientations d'aménagement de manière à ne présenter que des croquis opposables, des règles claires, à éliminer les commentaires et esquisses explicatives ou plans de réseaux qui ont leur place dans le rapport de présentation ;
- simplification de suppression de l'emplacement réservé n°6 ;
- suppression d'un tracé de servitude A5 dans la zone du Piqueret.

C'est cette version du règlement qui est en vigueur aujourd'hui.

Une première révision simplifiée approuvée le **6 mai 2010** a permis de revoir les emprises des espaces boisés classés aux abords de la ferme du château , à la fois pour ajuster les emprises protégées à la réalité du terrain et autoriser un défrichement pour agrandir une exploitation agricole.

Depuis l'élaboration du PLU les contextes économique et politique ont évolué. La lecture du règlement d'urbanisme se fait plus littérale et l'on privilégie désormais des règles favorables à l'utilisation de matériaux innovants plutôt que celles destinées à rendre discrètes les constructions neuves.

1. Objet de la modification du PLU

Simplification du règlement

Le règlement du PLU de Saint-Pierre-Eglise est un document difficile à manier. Il comprend 46 pages et six chapitres :

- U (comprenant des secteurs Ua et Ui),
- 1AU,
- 1AUb,
- 2AU,
- A (comprenant un secteur Ai),
- N (décomposé en secteurs 2N, 1N, 1Ni, Nh et Nhi).

Les règles de la zone U

Les secteurs Ua constituent la majorité de la zone U. Les secteurs Ua correspondent aux extensions du XXe siècle tandis que la zone U proprement dite correspond au bâti ancien (XVIIIe siècle). Les principales différences sont les suivantes :

article U6 : alignement

- alignement obligatoire en zone U
- recul minimal de 5 m en secteur Ua

article U9 : emprise au sol maximale

- 80% en zone U
- 50% en secteur Ua

article U10 : hauteur maximale

- 15 m au faîtage en zone U
- 11 m au faîtage en secteur Ua

En somme les règles d'implantation du secteur Ua encouragent l'étalement urbain, ne permettent pas de construire avec une densité comparable avec le centre ancien. En revanche, l'article 11 (aspect

extérieur) est commun pour U et Ua, avec des règles draconiennes sans raison d'être dans des zones parfois éloignées du centre-bourg.

Le règlement prévoit également toutes sortes d'exceptions qui sont autant de passe-droit. L'expérience montre qu'il est préférable de disposer de règles claires et de s'y tenir.

Les règles de la zone AU

La zone AU est réglementée en trois chapitres. La présentation du règlement est confuse puisque la zone AU comprend un secteur 1AUa, dont les règles sont présentées comme des exceptions au secteur 1AU.

Pourtant les différences entre les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 2AU sont succinctes. Il a été décidé de présenter les règles des secteurs AU en un seul chapitre AU, où seront soulignés les écarts par rapport à la règle propres à chaque secteur.

Le secteur 1AU comprend également des règles propres aux « 150 premiers mètres de la voie projetée », ce qui là encore n'est pas limpide. Il s'agit en fait du secteur de la Boularderie qui aurait mérité un secteur distinct car les règles d'implantation y sont vraiment différentes, mais le choix a été fait de ne modifier que le règlement écrit.

Les règles d'aspect en vigueur dans les secteurs AU sont calquées sur le secteur U, alors que l'on est au XXIe siècle, l'imitation du bâti du XVIIIe siècle est une aberration intellectuelle, ces règles doivent être abolies.

Les règles de la zone A

Ce chapitre ne prête pas le flanc à trop de critiques, mais il sera rédigé en harmonie avec les autres chapitres, sans que le fond des règles ne soit modifié.

Les règles de la zone N

Ce chapitre sera remanié pour être cohérent avec les règles de la zone U lorsque certains secteurs sont constructibles.

Rédaction des articles

Voici un aperçu des principales modifications apportées au règlement en vigueur.

Articles 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- La notion de SHON est remplacée par celle de surface de plancher (dans toutes les zones).
- Les mentions en rapport avec les installations classées sont supprimées car elles dépendent d'un autre régime que l'urbanisme.

Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Il faut supprimer la mention « activités de camping à la ferme »
- Dans les secteurs inondables (Ui et Nhi) les sous-sols sont interdits, cette règle sera écrite à l'article 1 (interdictions) et non plus l'article 2.

Suite à une observation de la chambre d'agriculture, l'article A2 a été précisé.

Article N4 : desserte par les réseaux et art. N5 caractéristiques des terrains

- supprimer la surface minimale pour réaliser un épandage et remplacer par une formule plus souple « un dispositif conforme aux règles en vigueur »

Articles 6 : implantation des constructions par rapport aux voies

- Les tournures de phrases compliquées seront rédigées d'une manière plus claire et plus directe.

- Dans toutes les zones il sera permis d'implanter les constructions à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.
- Les débords de balcons, etc. sur l'espace public ne seront plus autorisés.

Articles 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- La rédaction sera simplifiée :
« Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante. »

- Dans le secteur 1AU, nouvelle rédaction pour plus de clarté :
« Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou à 3 mètres au minimum de celle-ci. Dans le secteur 1AU, à la Boularderie, dans les 150 premiers mètres de la voie projetée à partir de la rue du 8 mai, les constructions ou extensions de bâtiments devront s'implanter sur les limites séparatives latérales. »

Article U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article ne présente pas d'enjeu, il ne sera plus réglementé.

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

- Uniformiser d'emprise au sol des constructions (80% dans toute la zone U) afin de favoriser la densité des projets et limiter l'étalement urbain. Les règles restent différentes en 1AUb et en N.

Articles 10 : Hauteur des constructions

- Pour éviter que les maisons à toits plats ne paraissent plus hautes que celles pourvues d'une toiture, la hauteur de l'égout du toit sera également réglementée : à 12 m au maximum en zone U

- Dans la zone Ua, cette hauteur maximale à l'égout sera de 8 mètres.

Articles 11 : Aspect extérieur

- Les règles concernant l'aspect des coffrets électriques et des boîtes aux lettres sont supprimées car elles ne sont pas appliquées.
- Les murs de qualité seront appelés « murs en pierre ».
- Les pentes de toit plus faibles que 40° seront permises pour des bâtiments d'activité ou des bâtiments de moins de 5 m de hauteur.
- La règle imposant des toitures symétriques posant des problèmes d'interprétation, elle sera rédigée ainsi : « La toiture des bâtiments principaux doit être composée de deux versants de même inclinaison, appuyés sur le même faîtage, les croupes étant interdites. »
- De nombreuses rédactions sont modifiées dans les articles 11.
- Dans les zones AU, les règles d'aspect extérieur sont largement simplifiées en vue de favoriser la création architecturale contemporaine.
- En revanche, les règles concernant les clôtures sont maintenues en zone AU et le secteur 1AUB renvoie à un chapitre annexe au règlement, comme c'était déjà le cas dans la version initiale du règlement. A ce sujet, les élus ont décidé de rétablir le régime réglementant les clôtures dans la commune.

Articles 12 : Stationnement des véhicules

- Les tableaux réglementant le nombre de places à créer par type d'occupation sont rassurants mais bien rigides, car par exemple il faut 1 place pour 50 m² de SHON d'activité, ce qui peut paraître excessif pour certaines activités, et insuffisant pour d'autres. Les surfaces moyennes de commerces ne sont pas bien définies.

Articles 13 : Espaces libres et plantations

- Les paragraphes concernant les espaces boisés classés et les espaces boisés à protéger sont supprimés dans les chapitres où il n'ont pas lieu d'être (en zone U et AU par exemple).
- La formulation de la règle ne renvoie plus à un article du code de l'urbanisme mais exprime simplement les usages autorisés ou interdits dans les espaces boisés classés.

Articles 14 : Coefficient d'occupation des sols

- Pas de modification car ces articles n'étaient pas réglementés.

Annexes

Les annexes 1, 2 et 3 sont conservées telles quelles.

2. Modifications apportées au dossier de PLU

La présente modification du PLU a pour objet de simplifier le règlement.

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque les limites des zones ne sont pas modifiées.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement des zones constructibles, mais permettent d'envisager une meilleure densité sur les terrains constructibles, l'emploi de matériaux innovants, notamment pour les toitures.

Modifications apportées au règlement (pièce n°3)

Les modifications touchent pratiquement tous les articles, aussi le règlement est-il remplacé en totalité.

3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Le schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin.

Le projet de modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région de Cherbourg. Le projet ne porte que sur la réglementation propre à chaque zone, sans modifier les emprises des zones.

Servitudes d'utilité publique

Sans objet.

Loi sur l'eau

Sans objet.

Préservation des paysages / article L.111.1.4

Sans objet.

Lutte contre le bruit

Sans objet.

Prévention des risques

Sans objet.

4. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (zones N) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés. Les modifications du règlement sont destinées à favoriser l'émergence projets innovants.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Sans objet

* * *



Département de la Manche

Ville de

Saint-Pierre-Eglise

**Première révision
simplifiée du plan
local d'urbanisme**

**1. Notice
de présentation**

**Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 6 mai 2010**

Maître d'ouvrage

**Commune de
Saint-Pierre-Eglise**

1, place de l'Abbé de Saint-Pierre
50330 Saint-Pierre-Eglise

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation Nord**

5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

16 JUIL. 2010

DE CHERBOURG

Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Nicole LECARPENTIER



Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-Eglise a été approuvé le 25 février 2005 et rendu exécutoire le 26 mai 2005.

Une première modification en 2007 portait principalement sur l'aménagement de la zone commerciale 1AUB au sud du bourg : les dispositions des orientations d'aménagement étaient trop rigides.

Une deuxième modification a été approuvée en 2009, elle porte principalement sur les orientations d'aménagement.

L'objet de la présente révision simplifiée est d'adapter les contours des espaces boisés classés à la réalité physique du terrain et à la mise aux normes d'une exploitation agricole.

Situation contexte

**Exploitation de
M. Houlegatte**

**Domicile de M. Houlegatte
(commune de Théville)**

Saint-Pierre-Eglise

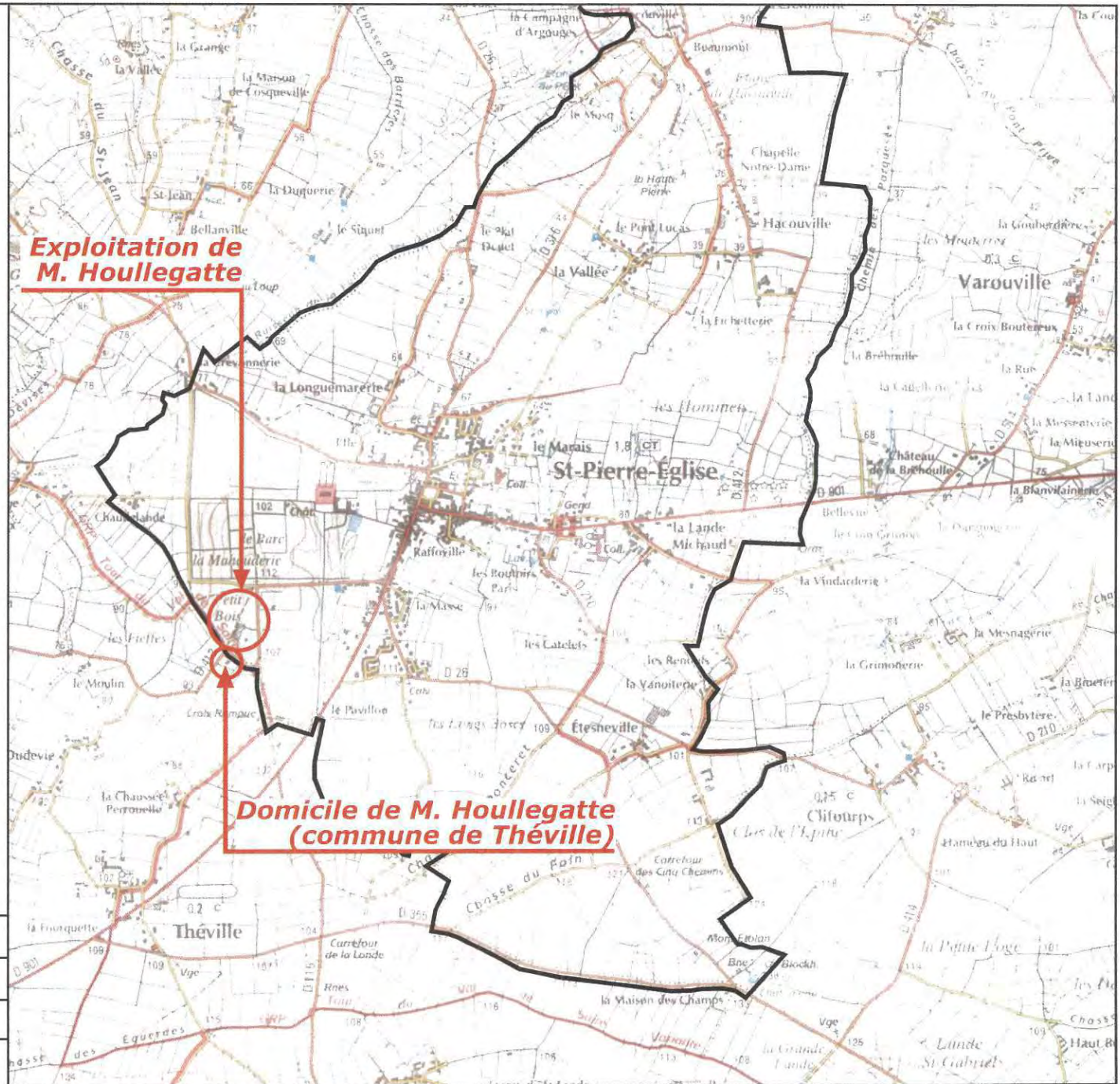
Première révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Novembre 2009

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000
0 1 km

Nord 



1. Objet de la modification du PLU

Etat actuel

Monsieur Daniel Houllegatte exploite la ferme du Château de Saint-Pierre-Eglise. Les bâtiments d'exploitation se trouvent sur un ancien terrain de karting. Ces bâtiments sont relativement récents, il ne s'agit donc pas d'une ferme ancienne.



L'exploitant a prévu un développement du site par étapes, ce qui n'a jamais posé de problème jusqu'à présent, ni avec le propriétaire du terrain, ni avec l'administration.



Le site d'élevage est entièrement cerné par des bois, il est invisible depuis l'extérieur.



Entrée sud (photo de gauche) et entrée est (photo de droite)

De la même manière, la maison d'habitation de M. Houllegatte se trouve à proximité, de l'autre côté de la route qui marque la limite entre les communes de Théville et de Saint-Pierre-Eglise (c'est pour cette raison que l'exploitation est domiciliée à Théville).

Le projet

Le projet consiste à mettre l'exploitation aux normes d'hygiène :

- Par une extension de la stabulation ;
- Par la création d'un hangar couvrant une fumière et création d'une fumière en plein air.

Ces installations obéissent à des critères techniques et ne peuvent être implantées que là où elles sont prévues sur le projet :

- il est nécessaire que l'extension de la stabulation soit réalisée en continuité de l'existant,
- il est indispensable que les fumières soient réalisées à proximité immédiate de la stabulation et en aval de celle-ci.

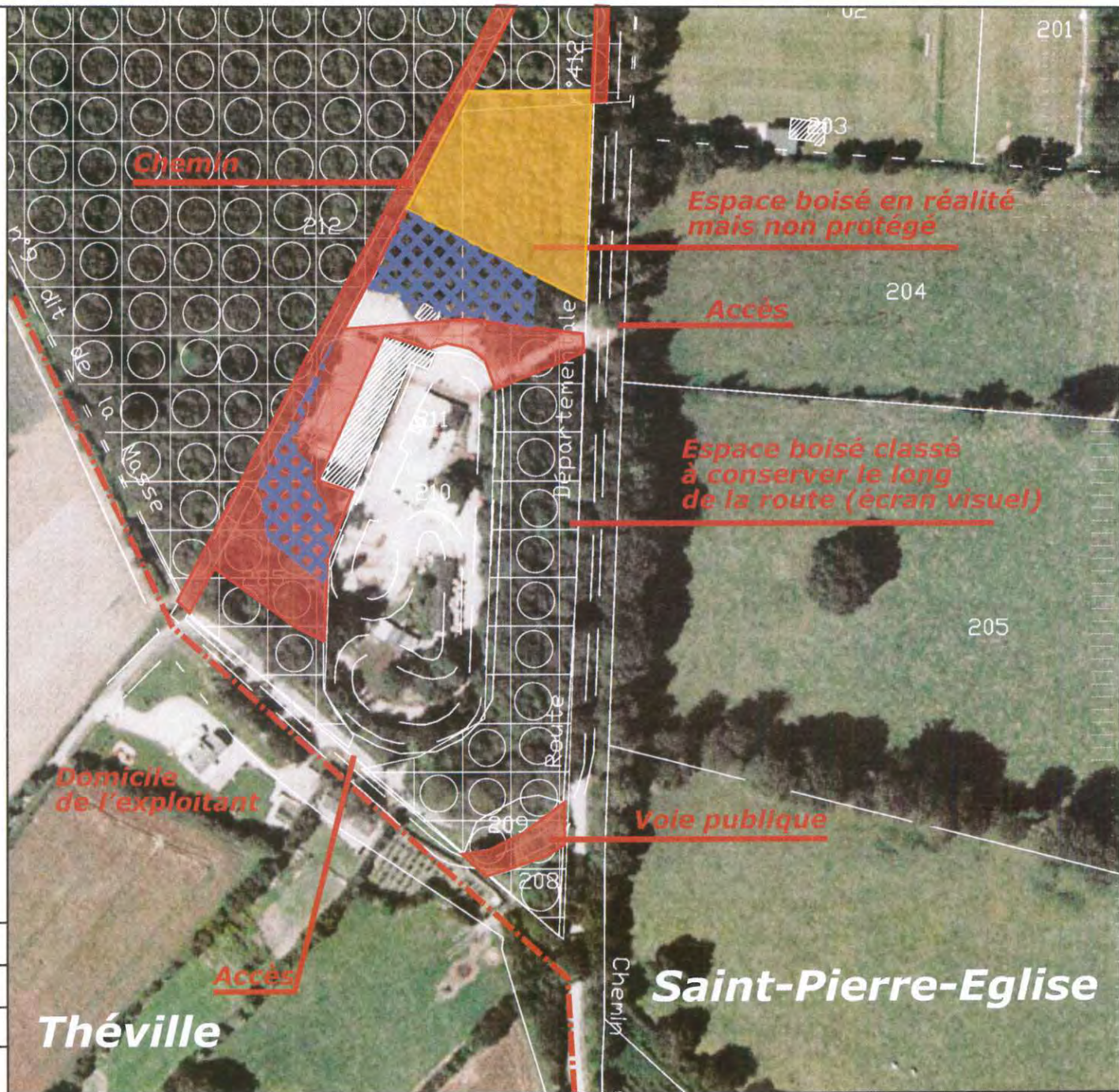
A plus long terme la construction d'une nurserie est envisagée au nord de la ferme.

Le PLU et les espaces boisés classés

Superposition de la vue aérienne (orthophotoplan) et du plan de zonage du PLU.

Les espaces boisés classés sont représentés par une trame formée de cercles inclus dans des carrés.

-  Zone à retirer des espaces boisés classés
-  Zone à défricher pour réaliser le projet
-  Zone boisée à protéger par la trame "espace boisé classé"



Saint-Pierre-Eglise

Première révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Novembre 2009

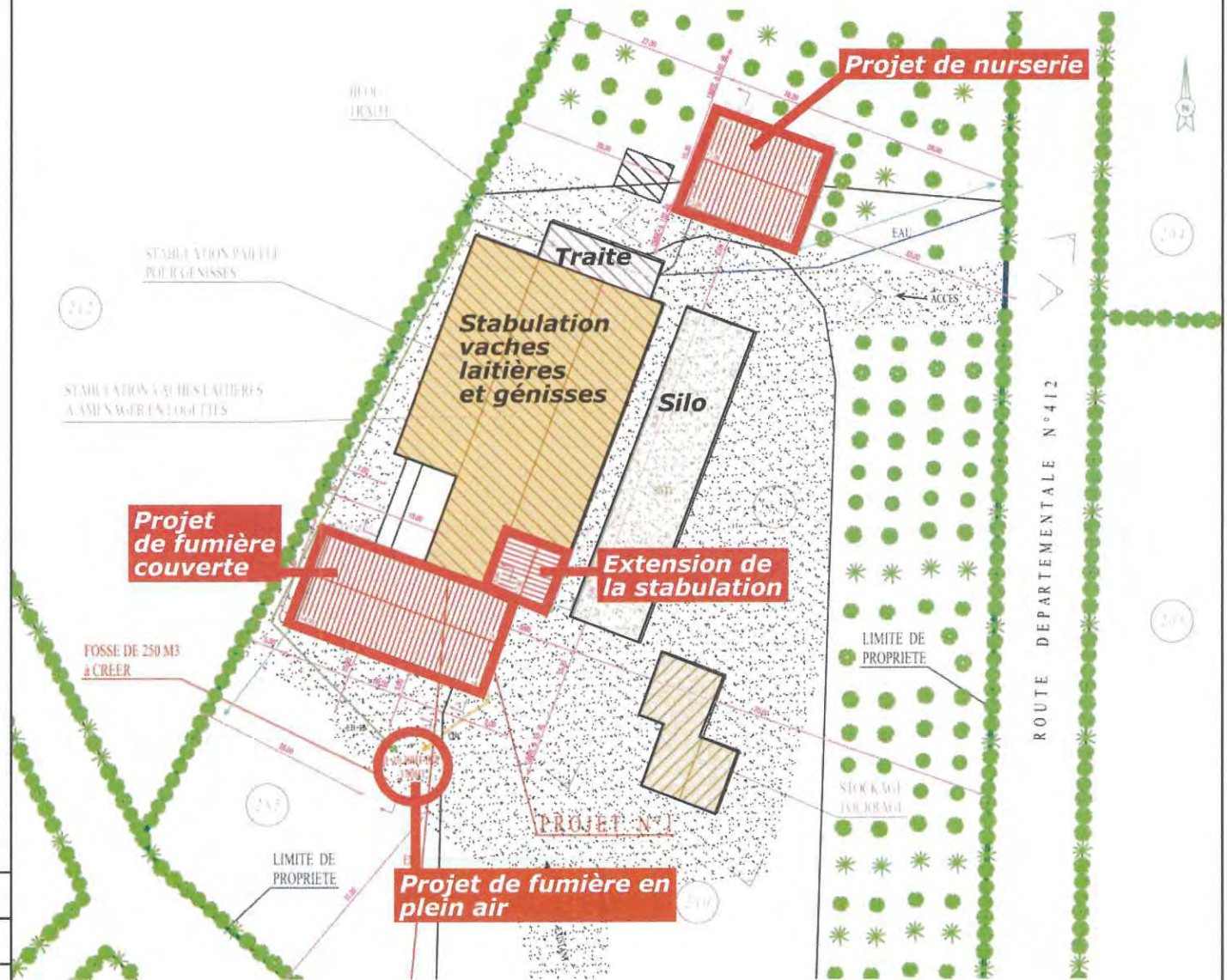
Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/2 000
0 50 m 100 m



Projet d'extension des bâtiments agricoles

Projet élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Manche sous l'autorité de Pierre Chauvel ; architecte de la Société d'Intérêt Collectif Agricole.



Saint-Pierre-Eglise

Première révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Novembre 2009

Philippe Avice, architecte-urbaniste

0 Echelle : 1/1 000 50 m



Enjeux

Le site d'élevage est situé dans la zone A du PLU, qui autorise les constructions à usage agricole.

Mais, les espaces boisés qui existent autour de la ferme sont repérés comme *espaces boisés classés*. Ce classement crée une contrainte très forte : il est interdit de construire quoi que ce soit dans la zone identifiée, il est également formellement interdit de défricher.

Ce classement pose deux types de problèmes qui conduisent à refuser le projet en l'état :

- Une partie des espaces boisés classés repérés comme tels sur le plan de zonage du PLU n'existent pas sur le terrain : la présence d'une trame sur le plan de zonage ne se justifie pas.



- Une petite partie des espaces boisés classés doit être défrichée afin de pouvoir construire les fumières, la nurserie et de recréer des circulations autour de ces futures installations.



La mairie de Saint-Pierre-Eglise, soucieuse de voir les exploitations agricoles mises aux normes d'hygiène sur son territoire souhaite que les espaces boisés qui pourraient entraver l'amélioration de cette installation agricole soient retirés du plan de zonage.



Le défrichement sera compensé par un reboisement

Interrogée à ce sujet la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) a fait savoir que le défrichement était envisageable à la condition qu'un reboisement sur d'autres parcelles vienne compenser le déboisement à proximité, même si les parcelles ne sont pas attenantes.

Des parcelles à reboiser ont été suggérées. Elles se trouvent sur la commune de Théville et appartiennent au même propriétaire que le terrain d'assiette de la ferme du château. Il s'agit des parcelles suivantes : 33, 34, 40 et 41 (la liste des parcelles à reboiser pourra être modifiée en tant que de besoin).

Les espaces boisés classés seront redessinés pour adhérer à la réalité du terrain et du projet.

Au nord de la ferme, près de 3500 m² de bois ne sont pas protégés dans le PLU. Ils le deviendront après la révision simplifiée, ce qui permettra de compenser les espaces déclassés pour les besoins du projet.

2. Modifications apportées au dossier de PLU

La présente modification du PLU a pour objet d'adapter un aspect du dossier de PLU au projet de mise aux normes d'une exploitation agricole.

Comme on le verra à la lecture de ce document, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque les limites des zones ne sont pas modifiées.

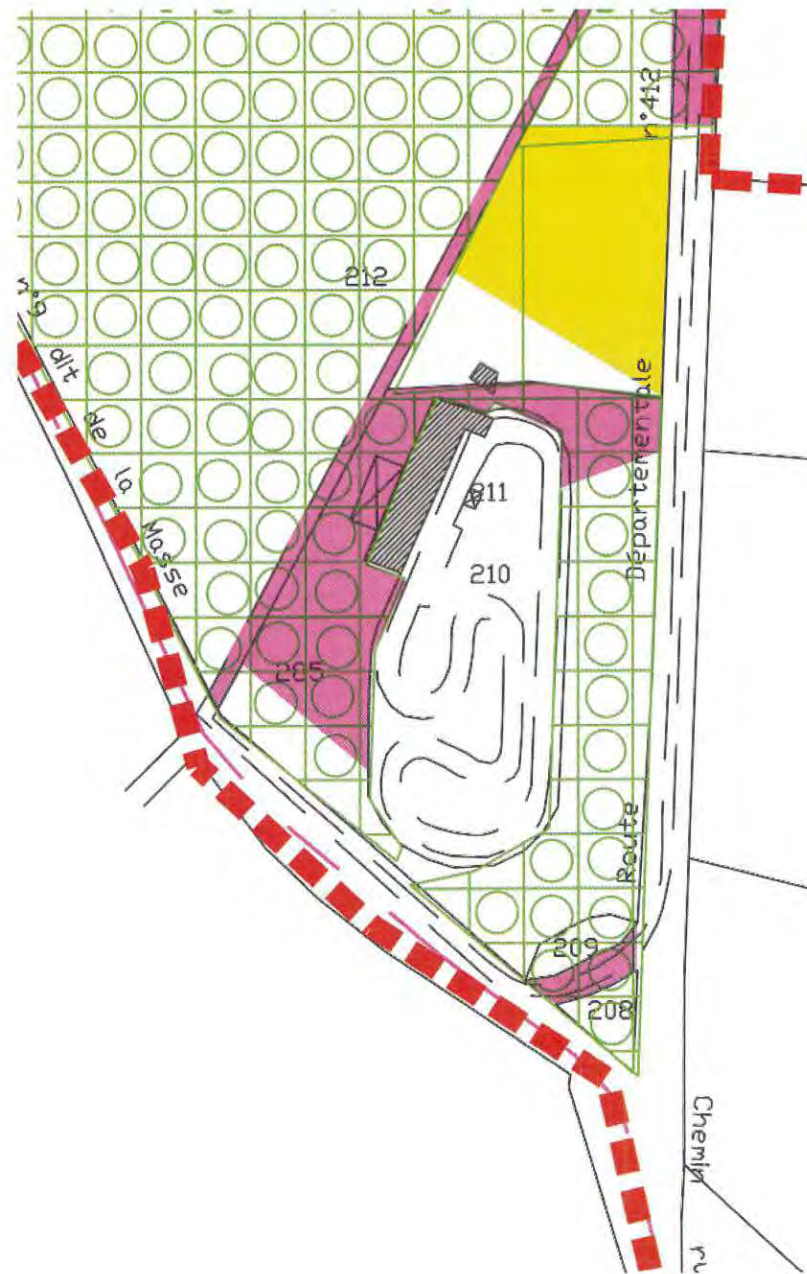
Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement des zones constructibles.

Modifications apportées au plan de zonage (pièce n°2)

L'emprise des espaces boisés classés est réduite sur le domaine de la ferme du château : la zone en violet sur la carte ci-jointe sera retirée du plan de zonage. La plupart de ces espaces ne sont pas boisés mais correspondent à des espaces utilisés par la ferme ou à des voiries.

Seule une partie proche du bâtiment sera défrichée pour permettre la réalisation du projet.

En revanche, la partie en jaune va être intégrée aux espaces boisés classés, car il s'agit de terrains effectivement boisés, à forte valeur patrimoniale, et leur protection n'entrave pas les projet d'évolution de l'exploitation agricole.



3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Grands principes à respecter

Principe de mixité

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Principe d'équilibre

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Principe de respect de l'environnement

Ce principe est respecté par le projet de reboisement qui vient compenser les espaces qui seront défrichés. La salubrité publique sera améliorée par la mise aux normes de cette exploitation.

Grandes lois à respecter

Loi SRU et loi UH

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi Barnier

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi sur l'eau

Eau potable : La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur les ressources en eau.

Eaux pluviales : La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur le système de gestion des eaux pluviales.

Assainissement : La révision simplifiée du PLU est compatible avec le zonage d'assainissement

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du SAGE

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Prise en compte du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi bruit

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi d'orientation agricole

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Loi sur l'archéologie

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

Augmentation des surfaces urbanisées

La révision simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur ce thème.

4. Evaluation des incidences de la révision simplifiée du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (zones N et A) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés.

Seules quelques modifications mineures sont apportées au dossier.

Les espaces boisés classés sont réduits sur une surface de 3200 m² dont 600 m² étaient réellement boisés et 2600 m² ne l'étaient pas. Par ailleurs, de nouveaux espaces boisés se trouvent classés, pour une superficie d'environ 3500 m². Le bilan de cette révision simplifiée est donc une meilleure prise en compte et une meilleure protection des espaces boisés existants autour de la ferme du château.

Les surfaces à déboiser se composent de jeunes châtaigniers, de 60 ans d'âge au maximum, et de quelques chênes. Aucun sujet n'a de cavité remarquable, ou de valeur quelconque.

Les parcelles proposées pour le reboisement se trouvent sur Théville, mais leur choix n'est pas anodin :

- les parcelles 33 et 34 sont situées dans le prolongement de l'axe du château, ce qui donnera un fond de perspective à cet axe monumental faisant partie intégrante du monument historique ;
- ces mêmes parcelles permettront d'atténuer quelque peu l'impact visuel de la zone artisanale en cours d'aménagement à l'entrée du bourg de Saint-Pierre-Eglise.

Les parcelles 40 et 41 se trouvent face à face, de part et d'autre de la RD 901. Lorsque ces parcelles seront boisées, les arbres situés de chaque côté de la route départementale formeront un événement visuel, un pincement, un effet de seuil propice à mettre en valeur l'entrée dans le bourg.

La photographie ci-dessous montre à droite les parcelles 33 et 34 à reboiser. A l'arrière plan à droite la zone artisanale en cours d'aménagement, et à gauche l'entrée de l'axe du château.



La liste des parcelles à reboiser pourra être modifiée en tant que de besoin et avec l'accord de la DDTM.



Préservation et mise en valeur de l'environnement.

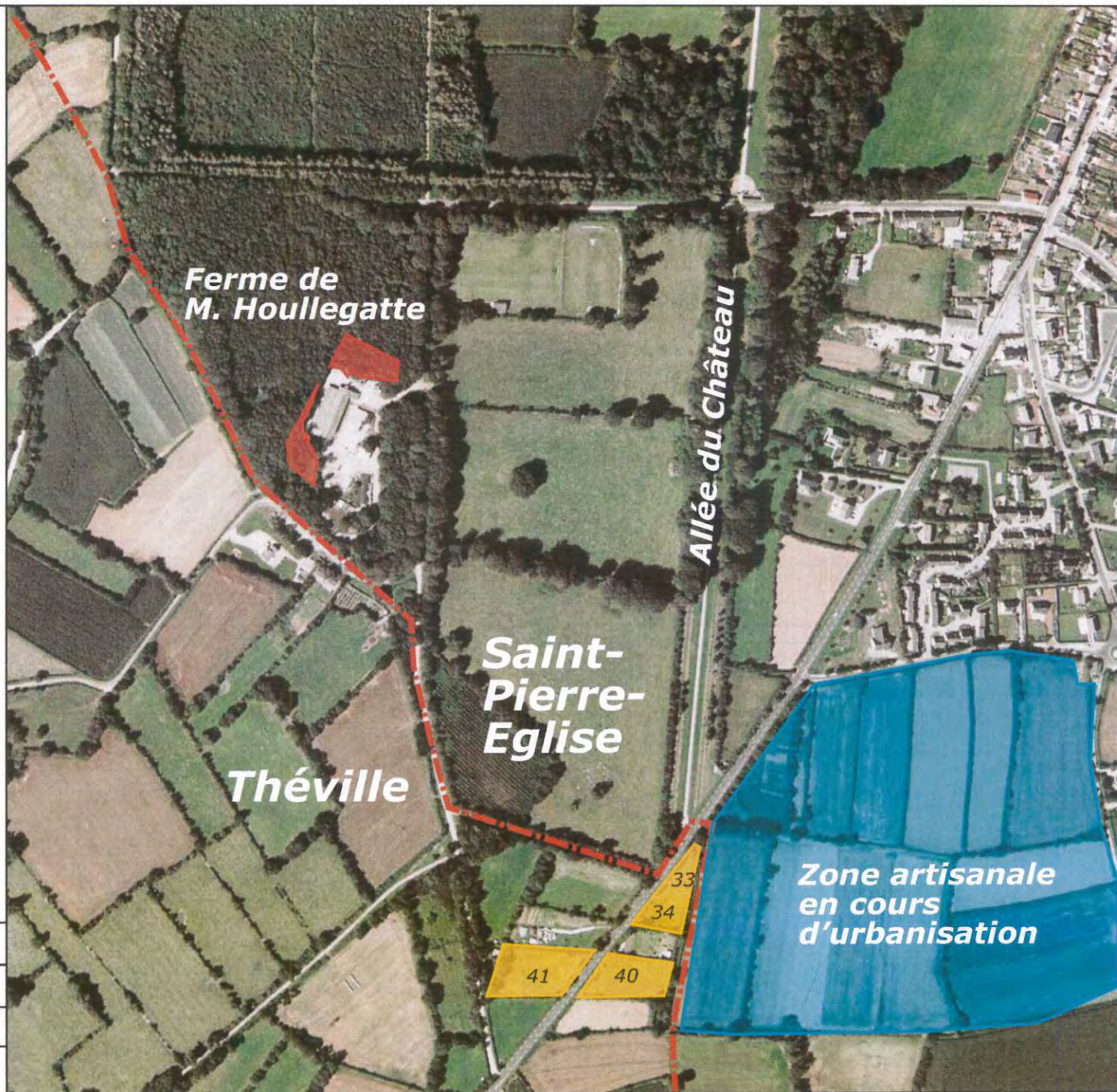
Les espaces boisés classés sont maintenus dans leur ensemble, à part là où ils sont une entrave au développement de l'activité agricole.

Les défrichements devront être réalisés hors des périodes de nidification des oiseaux.

Déboisement et reboisement

Les surfaces à reboiser sont supérieures à celles qu'il est prévu de déboiser.

-  Zone à défricher pour réaliser le projet
-  Zone à reboiser en compensation (la liste des parcelles n'est pas définitive)



Saint-Pierre-Eglise

Première révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Mai 2010

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m



Département de la Manche

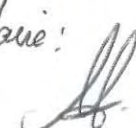
Ville de

Saint-Pierre-Eglise

**Deuxième
modification du plan
local d'urbanisme**

**1. Notice
de présentation**

**Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 10 septembre 2009**

Le Maire:

Christine LEBACHELEY



Maître d'ouvrage

**Commune de
Saint-Pierre-Eglise**

*1, place de l'Abbé de Saint-Pierre
50330 Saint-Pierre-Eglise*

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision Nord**

*5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg*

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

*3, rue d'Hauteville,
75010 Paris*

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-Eglise a été approuvé le 25 février 2005 et rendu exécutoire le 26 mai 2005.

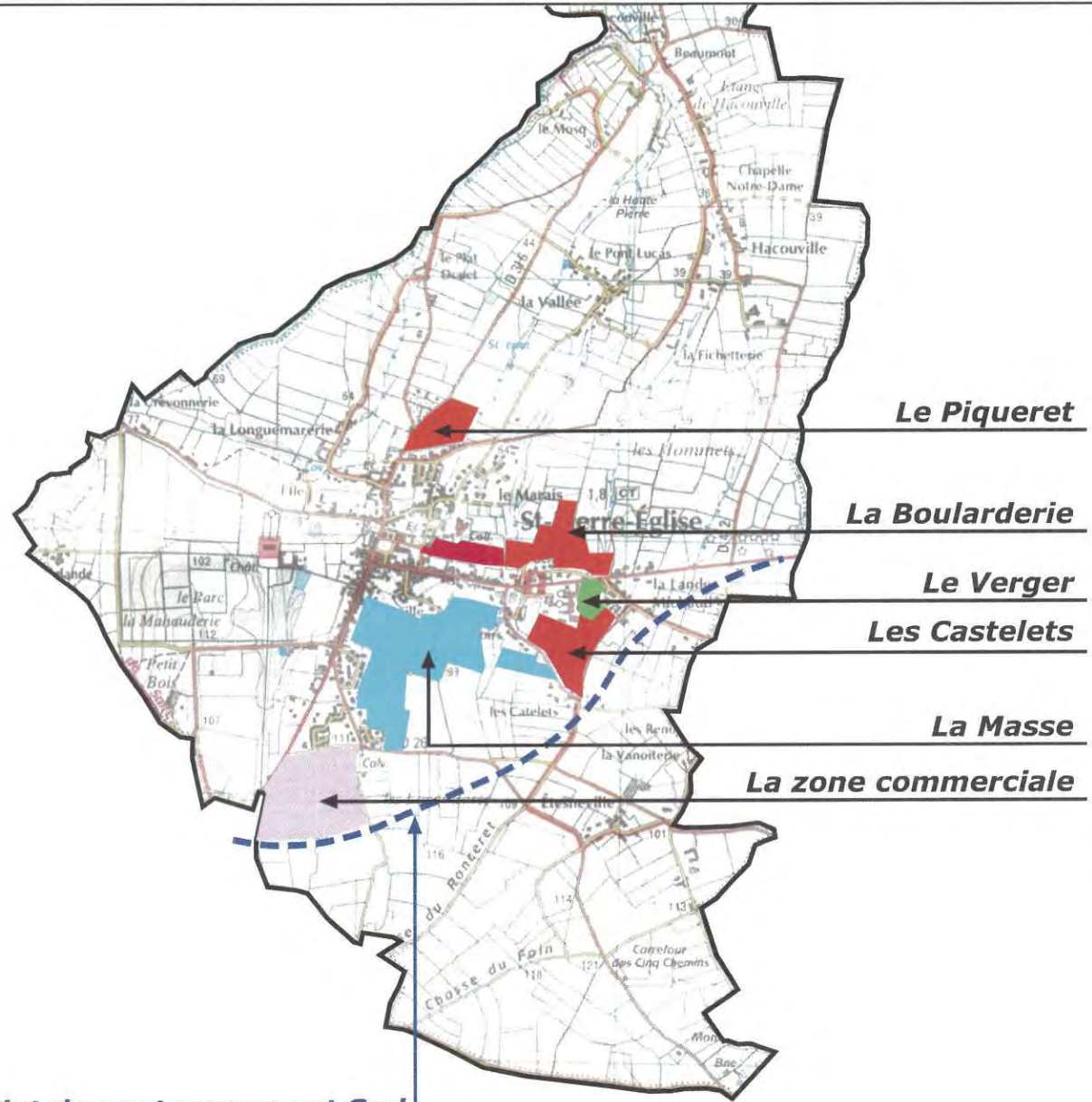
Une première modification en 2007 portait principalement sur l'aménagement de la zone commerciale 1Aub au sud du bourg : les dispositions des orientations d'aménagement étaient trop rigides.

Depuis l'élaboration du PLU le marché de l'immobilier a fortement évolué. Aujourd'hui, les grands terrain sont trop chers et ne trouvent pas preneur, ou alors il s'agit de populations âgées. Or les élus souhaitent un rajeunissement démographique et sont favorables à une plus grande densité dans les zones à urbaniser.

Par ailleurs les opérateurs pressentis pour l'aménagement de certains secteurs demandent aussi à pouvoir densifier leurs opérations. Certaines dispositions du PLU sont aujourd'hui obsolètes, et méritent d'être actualisées.

**Situation
Contexte**

- Zone Ua à étudier
- Zone 1AU
- Zone 1AUa
- Zone 1AUb
- Zone 2AU



Le Piqueret

La Boularderie

Le Verger

Les Castelets

La Masse

La zone commerciale

Saint-Pierre-Eglise

Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Avril 2009

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000
0 1 km



Projet de contournement Sud



1. Objet de la modification du PLU

Aménagement d'un lotissement sur la zone 1AUa du Piqueret (près du cimetière)

Un lotissement est en projet sur cette zone de 3 hectares (La parcelle 358 mesure 32 637 m²). Le rapport de présentation et les orientations d'aménagement du PLU actuel précisent que la zone devra accueillir 20 à 25 logements. Or, il s'avère que le marché a évolué, et le programme souhaité à l'heure actuelle est plus dense. Plusieurs projets se succèdent sur ce terrain depuis 2003. Aujourd'hui le programme est plus précis :

- environ 10 logements en accession « clef en main »
- environ 10 logements locatifs
- environ 20 lots libres

L'une des esquisses présentées par le bureau d'étude « Atelier du Canal » compte jusqu'à 47 logements. La municipalité souhaite que cette zone soit urbanisée avec la meilleure rentabilité possible et offre également une proportion significative de petits logements ou logements peu onéreux.

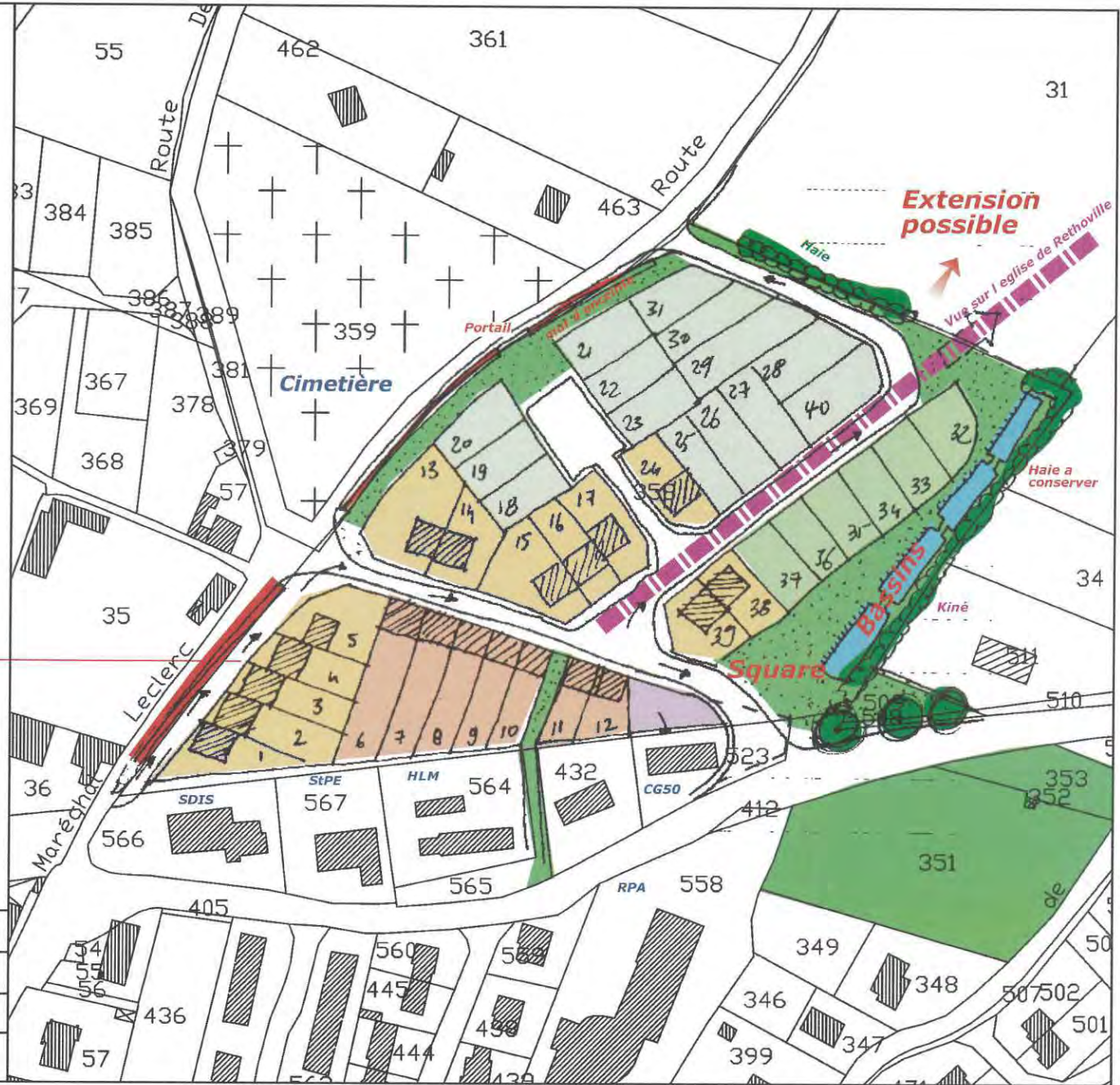
L'étude de principes d'aménagement privilégie la mise en valeur du paysage (vue sur la mer, mur, thalweg, haies à protéger) et accentue les liens avec la périphérie de l'opération. A ce titre plusieurs issues vers le centre ville, le square sont possibles sur des terrains appartenant à des collectivités publiques.

Les orientations d'aménagement sont opposables et à ce titre ne doivent présenter que les éléments qu'il est indispensable de respecter au cours de l'aménagement, qu'il soit réalisé par la collectivité ou par un opérateur privé. Les orientations d'aménagement permettent d'assurer la cohérence de fonctionnement urbain entre les opérations nouvelles et le reste de la ville.

Le Piqueret
Hypothèse 1

-  Haie à préserver
-  Espace vert
-  Habitat locatif
-  Logements clef en main
-  Lots libres

Contre-allée



Saint-Pierre-Eglise

Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Avril 2009 Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/2 000
0 50 m 100 m Nord

Le Piqueret
Hypothèse 2

-  Haie à préserver
-  Espace vert
-  Habitat locatif
-  Logements clef en main
-  Lots libres

Contre-allée



Saint-Pierre-Eglise

Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Avril 2009

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/2 000
0 50 m 100 m



Il est proposé que l'aménagement respecte certains principes visant à mettre en valeur certains éléments du paysage :

- préserver le muret d'enceinte, du côté du cimetière ;
- mettre en valeur une vue sur la mer et le clocher de l'église de Réthoville.



Par ailleurs, le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5 du dossier de PLU) représente sur le terrain du Piqueret une servitude A5, alors qu'il n'y a pas de réseau à cet endroit.

Le plan des servitudes doit donc être modifié pour faire disparaître cette contrainte injustifiée.

Aménagement du lotissement du Verger sur la zone Ua, (rue des Landes Michaud)

Une vaste parcelle est occupée actuellement par le verger du collège privé Notre-Dame. Ce terrain est situé en zone Ua. Le verger faisait partie d'un couvent.



Le projet présenté par le cabinet Drouet se heurte à des difficultés de commercialisation en raison de la taille trop importante des lots imposée par le PLU.

En effet le règlement (zone Ua) stipule que le nombre de lots est limité à 10 dans une voie en impasse.

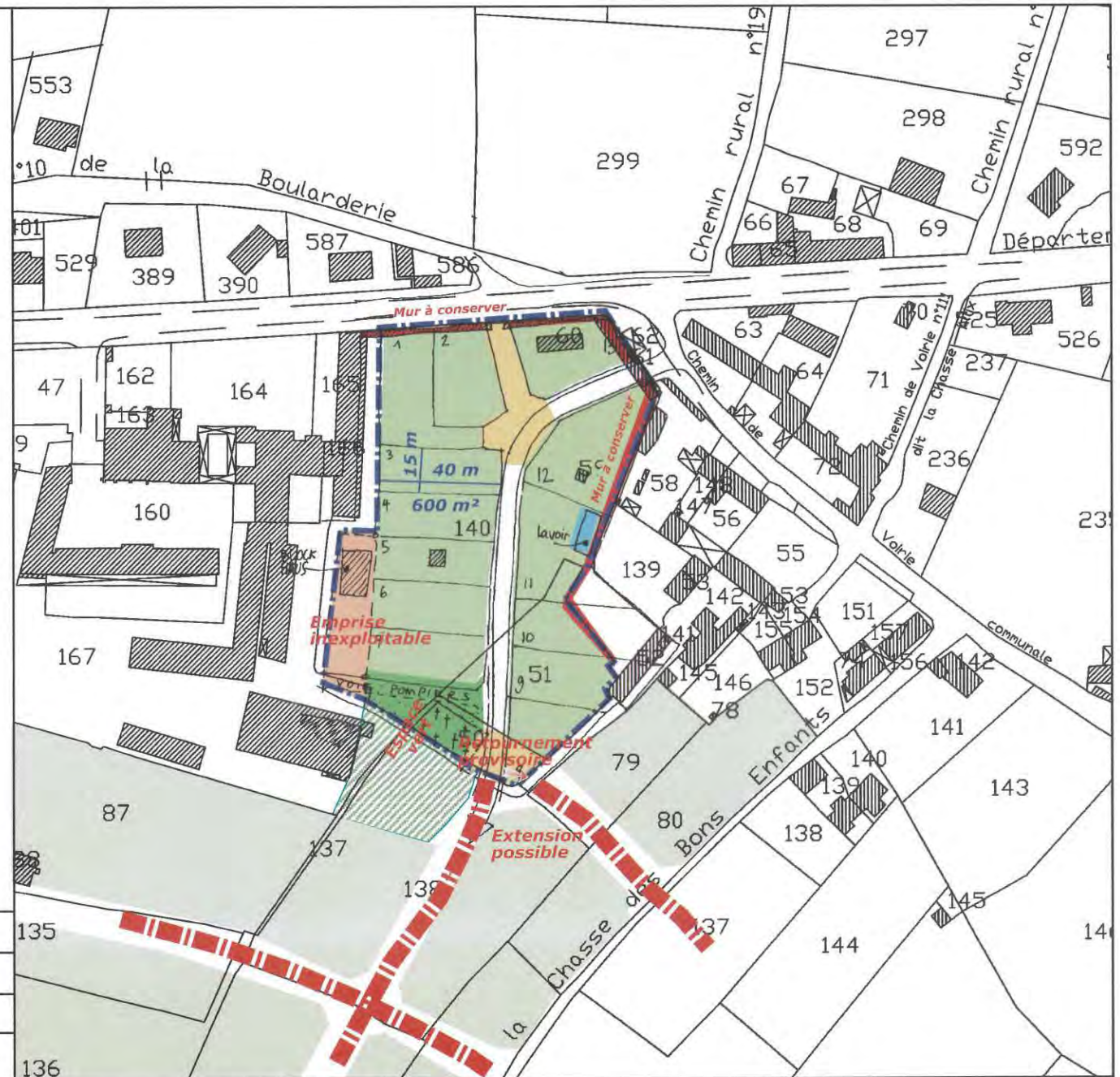
Or cette zone n'a pas vocation à fonctionner en impasse mais plutôt à être un lien vers les zones IAUa des Castelets et la chasse des Bons-Enfants.

La règle des 10 lots peut être revue à condition qu'un plan d'aménagement différent ouvre la possibilité de lier le lotissement du Verger aux terrains qui se trouvent plus au sud.

- Le tracé des accès à créer au nord est figé.
- Une desserte incendie est prévue pour le collège depuis le lotissement.
- Un ancien cimetière de religieuses est inconstructible mais il pourrait y être prévu un espace public.
- Un blockhaus, un lavoir, le mur d'enceinte sont autant d'éléments à préserver et sur lequel appuyer le projet d'aménagement.

Le Verger
Hypothèse 2

-  Mur d'enceinte à préserver (en partie)
-  Espace vert
-  Emprise inexploitable
-  Aire de retournement provisoire
-  Lots libres



Saint-Pierre-Eglise

Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Avril 2009

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/2 000
0 50 m 100 m

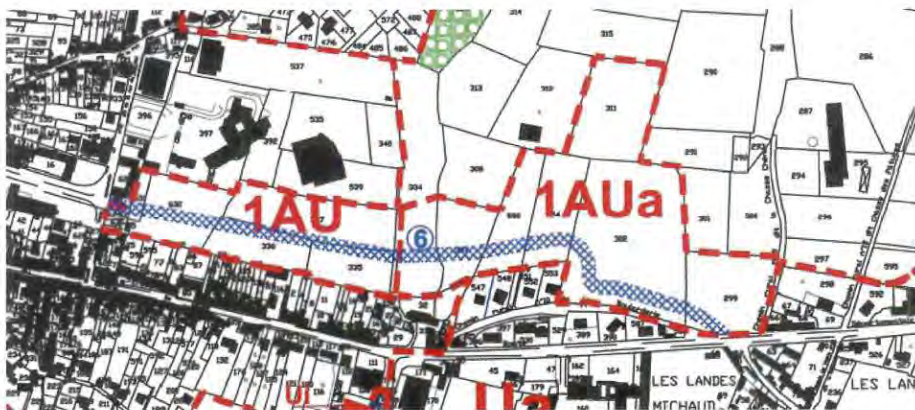


Zone 1AU et 1AUa de la Boularderie



Une étude d'aménagement en cours implique quelques modifications du dossier de PLU. Ces modifications sont les suivantes :

- L'emprise imposée par le PLU pour l'emplacement de la voirie n'est pas pertinent, une largeur de 12 m de l'espace public semble suffisant. L'emplacement réservé n°6 devra disparaître du plan de zonage et être remplacé dans les orientations d'aménagement par l'obligation de créer une voie automobile.
- Le stationnement des véhicules pourra être réalisé sur un espace public, de manière à pouvoir obtenir un alignement continu de maisons de part et d'autre de la voie à créer



Extrait du plan de zonage avant modification : l'emplacement réservé n°6 va être supprimé.

Modification des règles d'aspect extérieur dans le secteur Nh

Le secteur Nh comprend au moins une quinzaine de parcelles constructibles réparties dans divers hameaux (Etesneville, La Mahauderie, la Chasse du Seu, Pont-Lucas, la Rue de Hacouville, Beaumont, Hameau Guérard...).

Or les règles d'aspect extérieur (article N11) sont très strictes et interdisent tout projet s'écartant des règles traditionnelles. Par exemple, les toitures des bâtiments principaux doivent impérativement être composées de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage.

Cela empêche de fait la réalisation de maisons quelques peu originales, or le souhait des élus est de pouvoir favoriser l'expression d'une architecture contemporaine dans la commune, comme c'est déjà le cas dans la zone U.

C'est pourquoi il est souhaité d'assouplir les règles d'aspect pour le secteur Nh en permettant de ne pas respecter lesdites règles dans le cas de constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité.

2. Modifications apportées au dossier de PLU

La présente modification du PLU a pour objet d'adapter divers aspects du dossier de PLU aux projets d'aménagement en cours sur la commune.

Comme on le verra à la lecture de ce document, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque les limites des zones ne sont pas modifiées.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement des zones constructibles, mais éclaircissent les orientations et simplifient des règles injustifiées.

Modifications apportées au plan de zonage (pièce n°2)

L'emplacement réservé n°6 disparaît du plan de zonage.

Modifications apportées au règlement (pièce n°3)

Zone U

Article U3 : La rédaction concernant les voies en impasse est modifiée pour permettre de réaliser des voies en impasse dans le cas où leur prolongement est techniquement possible.

Zone 1AU

Article 1AU2 : la référence au rapport de présentation est supprimée : seule est conservée la référence aux orientations d'aménagement.

Article 1AU3 : La rédaction concernant les voies en impasse est modifiée pour permettre de réaliser des voies en impasse dans le cas où leur prolongement est techniquement possible

Article 1AU6 : dans le secteur 1AUa, l'obligation d'implanter les constructions à au moins 5 mètres de l'alignement est supprimée, de manière à pouvoir proposer une meilleure rentabilité des terrains constructibles.

Article 1AU12, dans le secteur 1AU, les places de stationnement peuvent être réalisées dans l'espace public, de manière à permettre la réalisation d'une rue au bâti aligné, tout en évitant une d'avoir une succession de portes de garage tout le long de la rue.

Zone N

La phrase suivante est ajoutée dans l'article N11, concernant les secteurs N et Nh : « *A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité, les constructions à édifier devront respecter les principes édictés ci-après : »*

Annexe 3, liste des emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°6 disparaît de la liste des emplacements réservés.

Modifications apportées aux orientations d'aménagement (pièce n°4)

Ce document va être entièrement revu, de manière à ne présenter que des croquis opposables et des règles claires, et éliminer les commentaires et esquisses explicatives ou plans de réseaux qui ont leur place dans le rapport de présentation.

On rappelle que c'est ce document qui a le plus de valeur dans le dossier de PLU : il faut le respecter précisément.

Ce document intègre par la même occasion les modifications portant sur la zone 1AUB ayant fait l'objet de la première modification du PLU.

Modification du plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5)

La servitude A5 apparaissant dans la zone du Piqueret est supprimée.

3. Justifications au regard des réglementations supérieures

Le schéma directeur de la région de Cherbourg

Le projet de modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région de Cherbourg. Le projet ne porte que sur des modifications mineures des zones à aménager dans la commune.



(extrait du schéma directeur de la région de Cherbourg)

Servitudes d'utilité publique

Le château de Saint-Pierre-Eglise et son axe est classé monument historique. Dans un rayon de 500 mètres autour de ce monument, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Comme le montre cet extrait du plan des servitudes, l'ensemble des secteurs étudiés ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique sauf la zone du Piqueret où une canalisation d'eau publique traverse le terrain par le sud.

Cette contrainte qui figure sur le plan sous la forme d'une servitude A5 ne correspond à aucune réalité sur le terrain : le plan va être corrigé.



(extrait du plan des servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-Eglise)

Loi sur l'eau

Eau potable : La modification du PLU n'a pas d'incidence sur les ressources en eau.

Eaux pluviales : La modification du PLU n'a pas d'incidence sur le système de gestion des eaux pluviales.

Assainissement : La modification du PLU est compatible avec le zonage d'assainissement

Préservation des paysages / article L.111.1.4

La modification du PLU n'a pas d'incidence sur la préservation des paysages.

Lutte contre le bruit

Dans l'aménagement du lotissement du Verger, la préservation du mur d'enceinte le long de la RD 901 permettra d'atténuer les nuisances sonores venant de cette route.

La partie de la zone de la Boularderie située près de la RD 901 accueillera des équipements publics, ce qui est compatible avec l'existence de nuisances sonores.

Economie des sols

Les terrains d'étude sont situés actuellement en zone U (urbaine), ou AU (réserves foncières pour le développement urbain).

Prévention des risques

La zone Ua du Verger et toutes les zones 1AU se situent en dehors des zones de risques identifiées.

4. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (zones N) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés. Seules quelques modifications mineures sont apportées au dossier.

Les modifications ne sont pas de nature à accroître les incidences décrites dans le cadre du PLU.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Les esquisses d'aménagement présentées dans ce dossier soulignent l'importance des éléments de paysage à préserver et à mettre en valeur : haies bocagères existantes, murs d'enceinte, vues sur la mer ou l'église de Réthoville... La modification du PLU permettra de compléter les orientations d'aménagement en ce sens.

* * *

Pièce n°1

Département de la Manche

Commune de

Saint-Pierre- Eglise

Première modification du plan local d'urbanisme

Approuvée le 30 novembre 2007

Notice de présentation

VU pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 30/11/2007

Le Maire :

Christine LEBACHELEY



Maître d'ouvrage

**Commune de
Saint-Pierre-Eglise**

*1, place de l'Abbé de Saint-Pierre
50330 Saint-Pierre-Eglise*

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision de Cherbourg**

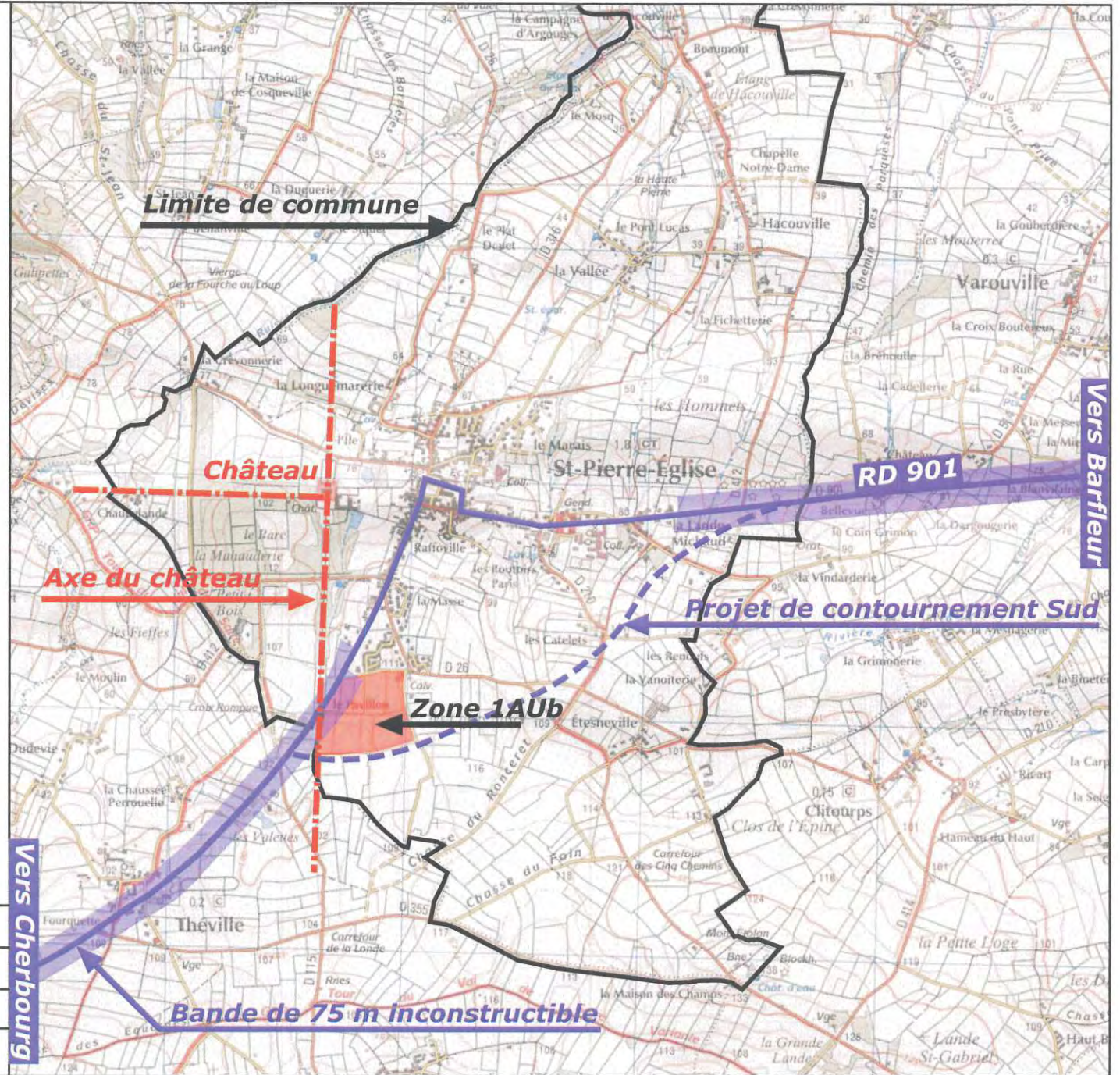
*5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg*

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

*3, rue d'Hauteville,
75010 Paris*

**Situation
Contexte**



Saint-Pierre-Eglise

Première modification du plan local d'urbanisme

Aout 2007

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000
0 1 km



Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-Eglise a été approuvé le 25 février 2005 et rendu exécutoire le 26 mai 2005.

La présente modification du PLU a pour objet d'adapter divers aspects du dossier au projet d'aménagement de la zone 1AUB qui se fait jour.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les principes d'aménagement de la zone.

Comme on le verra à la lecture de ce document, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les grands équilibres entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels sont respectés, puisque le zonage n'est qu'à peine modifié.



1. Objet de la modification du PLU

Aménagement d'une zone d'activités à l'entrée sud de Saint-Pierre-Eglise

Les élus souhaitent pouvoir urbaniser la zone 1AUB du PLU. Dans un premier temps, il s'agira de réaliser une première tranche de voirie, desservant la zone 1AUB depuis la rue du pavillon qui sera elle-même élargie.

Deux projets de bâtiments commerciaux sont à l'étude :

- **Champion**, dont le dossier d'implantation d'une grande surface a été accepté par la commission départementale

d'équipements commerciaux (CDEC). Cet accord est valable jusqu'en juin 2008.

- **Agrial**, qui possède déjà un magasin situé dans le centre de Saint-Pierre-Eglise. L'entreprise envisage de déplacer son établissement dans la zone commerciale afin de disposer d'un site plus fonctionnel.

Le projet d'aménagement de zone d'activité a été longuement étudié au travers de la zone 1AUB : tous les documents du PLU y font référence, notamment le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement, etc.

Le projet d'aménagement avance et montre quelques points de blocage par rapport au PLU. La municipalité a décidé d'examiner ces points et de les modifier si cela ne portait pas atteinte à l'économie générale du projet.

L'opération devrait être menée sous la forme d'un programme d'aménagement d'ensemble, où les porteurs de projet contribuent financièrement à l'équipement de la zone.

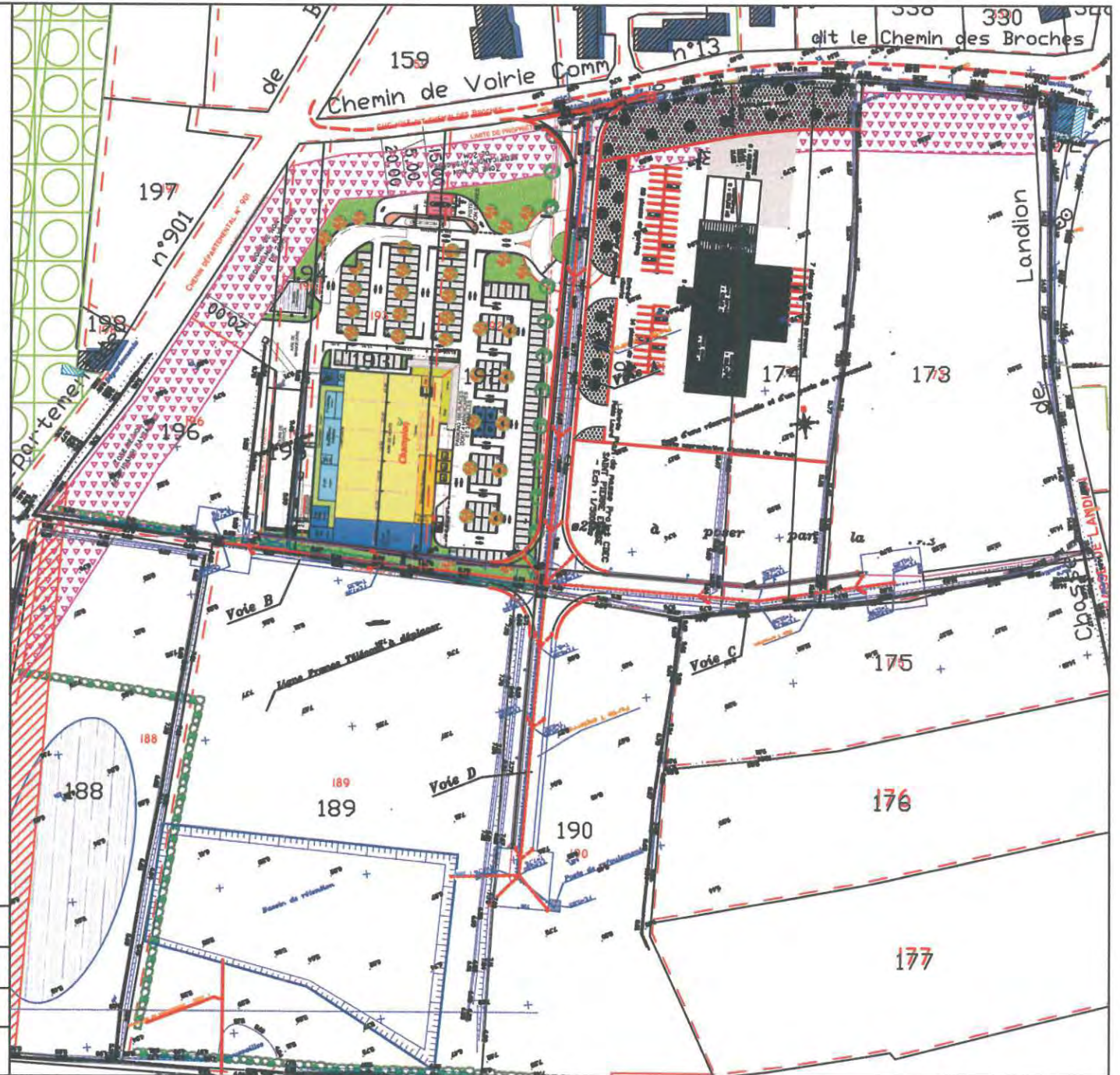
Les terrains qui ne sont pas concernés par les projets d'Agrial et de Champion restent pour l'instant aux mains de propriétaires privés. Ils pourront être aménagés à leur tour, dans le respect des orientations d'aménagement prévues dans le PLU.

Zone commerciale
Assemblage des projets

Ce document est un montage permettant de voir l'état d'avancement des projets envisagés dans la zone 1AUb par les porteurs de projet

date : août 2007

Il s'agit de documents provisoires



Saint-Pierre-Eglise

Première modification du plan local d'urbanisme

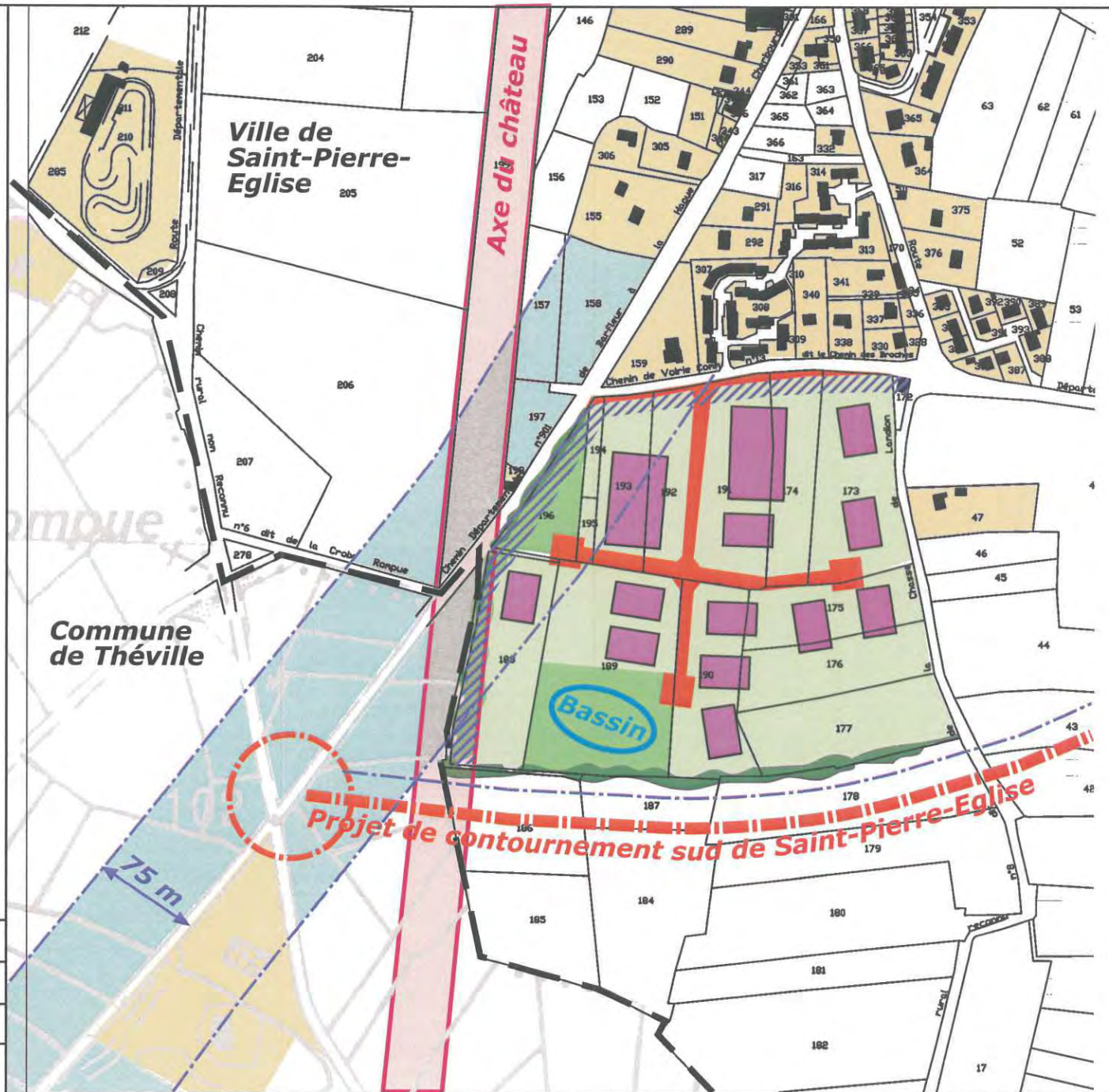
Aout 2007

Philippe Avice, architecte-urbaniste



Zone commerciale
Schéma d'aménagement
Variante 1

-  Haie à préserver
-  Plantations à créer
-  Principe de voie à créer
-  Terrain déjà urbanisé
-  Terrain urbanisable à vocation d'activités
-  Espace public à créer ou à élargir (tracé de principe)
-  Prolongement de l'axe du château
-  Zone non aedificandi
-  Abords de la RD 901 inconstructibles (L111.1.4)



Saint-Pierre-Eglise

1000 m²

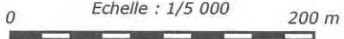
Première modification du plan local d'urbanisme

Aout 2007

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/5 000

Nord 



2. Modifications apportées au dossier de PLU

Modifications apportées au rapport de présentation (pièce n°2)

En application des dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, une étude d'aménagement de la zone 1AUB a permis de réduire la zone *non aedificandi* de 75 m par rapport à l'axe de la RD 901 à 20 mètres par rapport à la limite du terrain.

L'étude était détaillée et présentait des coupes de principe sur les espaces publics, et notamment la contre allée qui ne sera pas réalisée. Pour être cohérent, les éléments faisant référence à la contre allée disparaîtront du dossier de PLU.

Toutefois, les modifications ne remettront pas en cause les règles d'urbanisme issues de ladite étude.

Modifications apportées au plan de zonage (pièce n°3)

L'emplacement réservé n°4 qui n'a plus de raison d'être doit disparaître du plan de zonage.

Modifications apportées au règlement (pièce n°4)

Zone 1AUB

- Le caractère de la zone est précisé.
- L'article 1 interdit l'activité agricole, il sera plus pertinent d'interdire les bâtiments liés à une exploitation agricole.
- L'article 2 pose problème : « *Les constructions ou installations suivantes seront alors admises : Les lotissements à usage de*

bâtiments de commerce, de service ou artisanaux... » Or l'opération ne sera pas réalisée sous forme de lotissement, il convient donc d'être plus souple sur ce point et de permettre plus généralement les constructions en rapport avec les activités souhaitées.

- L'article 4 sera précisé concernant les réseaux électriques et téléphoniques.
- L'article 6 sera modifié en distinguant la zone *non aedificandi* de 20 m le long de la RD 901 et la zone *non aedificandi* de 10 le long de la rue du pavillon.
- L'article 9 sera assoupli pour augmenter l'emprise au sol maximale sur de petites parcelles
- L'article 12 sera assoupli concernant les règles de stationnement pour les moyennes surfaces car l'exigence de 10 places de stationnement pour 100 m² de magasin accessible à la clientèle est à la fois démesuré et en contradiction avec la loi SRU qui stipule que la surface dédiée au parking ne peut excéder 1,5 fois la SHON du bâtiment.
- L'article 13 est légèrement modifié : il faudra planter 6 arbres pour 100 m² de terrain dans les zones *non aedificandi*.

Annexe 1 : cahier des charges concernant l'aménagement de la zone 1AUB

- L'article 3 (implantation des bâtiments) est assoupli : l'implantation des constructions le long de la voie interne n'est plus de 10 m obligatoire mais de 10 m minimum.
- L'article 4 est légèrement modifié pour être cohérent avec les autres pièces du dossier
- L'article 6 : il sera précisé que les plantations devront être composées de végétation à feuillage persistant.
- L'article 7 (Stationnement) de cette annexe 1 est ainsi rédigé : « Tout aménagement d'aires de stationnement est interdit sur la zone *non aedificandi*. ». Or ce point semble poser problème aux porteurs de projets. La règle sera assouplie sans pour autant qu'il soit permis d'implanter des aires de stockage de matériel dans la zone *non*

aedificandi : les aires de stationnement seront autorisées le long de la rue du Pavillon mais pas le long de la RD 901.

- L'article 8 (espaces verts et plantations) sera complété pour que le houx figure dans la liste des végétaux pouvant composer les haies bocagères. Des précisions sont apportées sur la nature des végétaux.

Annexe 3, liste des emplacements réservés :

Il faut supprimer l'emplacement réservé n°4 qui n'a plus de raison d'être.

Modifications apportées aux orientations d'aménagement (pièce n°5)

On rappelle que c'est ce document qui a le plus de valeur dans le dossier de PLU : il faut le respecter précisément. Actuellement, il impose la position du bassin de rétention au sud, alors qu'il semble prévu au sud-ouest, et il ne tient pas compte du prolongement de l'axe du château. Par ailleurs la contre-allée n'est plus nécessaire : il faudra revoir ce document pour les pages concernant la zone d'activités.

Etude loi sur l'eau (pièce n°6)

Cette pièce est annexée au dossier de PLU pour montrer quelles dispositions sont prises pour éviter les inondations en aval de la zone.

3. Justifications au regard des réglementations supérieures



(extrait du schéma directeur de la région de Cherbourg)

Le schéma directeur de la région de Cherbourg

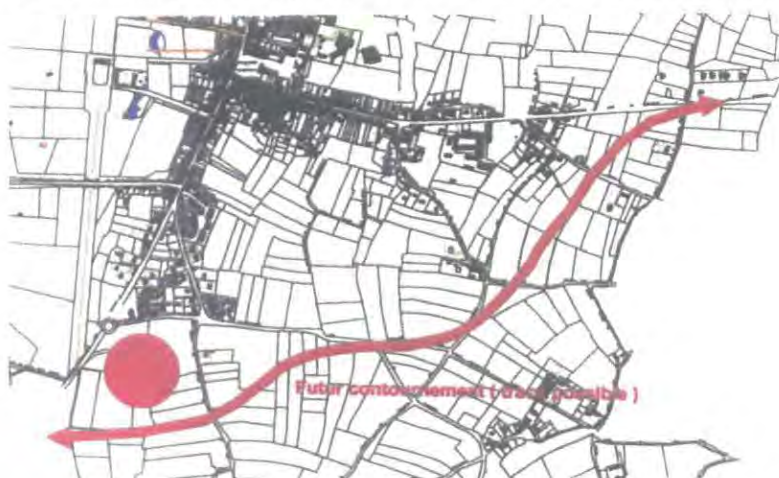
Le projet de modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région de Cherbourg. La projet ne porte que sur la modification mineure de prescriptions liées à la zone 1AUB.

Le schéma directeur de la région de Cherbourg mentionne le projet de réaliser un contournement de Saint-Pierre-Eglise par le sud-est. Le tracé n'est pas précis pour l'instant et il ne s'agit que d'une intention.

Selon le tracé de principe figurant au schéma directeur (*ci-contre*), la nouvelle voie serait connectée à la RD 901 à la hauteur du débouché de l'axe du château, soit à peu près au sud de la zone à urbaniser.

Quel sera l'impact de la déviation sur le fonctionnement de la zone commerciale ?

Le PLU évoquait déjà ce problème dans le PADD et concluait à la compatibilité entre le projet de déviation et la zone commerciale.



(extrait du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Saint-Pierre-Eglise)



(extrait du plan des servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-Eglise)

Servitudes d'utilité publique

Le château de Saint-Pierre-Eglise et son axe est classé monument historique.

Dans un rayon de 500 mètres autour de ce monument, tout permis de construire est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Comme le montre cet extrait du plan des servitudes, l'ensemble de la zone 1AUB est inclus dans le périmètre de protection.

On peut noter qu'une petite partie de la zone 1AUB est située dans le prolongement exact de l'axe du château : cette portion de terrain devra être préservée de toute construction et enseigne lumineuse, afin de préserver le site du château.

Loi sur l'eau

Eau potable : Il n'y a pas d'incidence sur les ressources en eau, car la zone 1AUB est située en dehors des zones de protection de captages.

Eaux pluviales : Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales. Chaque propriété sera tenue de stocker les eaux pluviales et de les rejeter dans un bassin d'eaux pluviales prévu à cet effet au sud de la zone.

Assainissement : L'assainissement est collectif. Le raccordement au réseau est obligatoire.

Préservation des paysages / article L.111.1.4

La zone 1AUB a vocation à être urbanisée à court terme. Compte tenu de sa localisation en limite de la RD 901, classée axe à grande circulation, l'article L.111.1.4 s'applique et impose par défaut un recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe.

Le PLU prévoit de réduire cette interdiction de construire à une bande de 20 mètres (par rapport à la limite du terrain) sous réserve de prendre en compte certaines dispositions visant à garantir une bonne intégration de la zone dans le paysage, de garantir la qualité de l'architecture de l'urbanisme et de prendre en compte les nuisances et la sécurité. Les dispositions retenues sont détaillées dans une annexe du rapport de présentation (Annexe 3).

Le projet d'aménagement de la zone 1AUB ayant légèrement évolué, sans remettre en cause les critères d'appréciation de cette étude une partie du dossier doit être actualisé :

- abandon de la contre-allée,
- zone *non aedificandi* dans l'axe du château.

On rappelle que l'étude suggère également de préserver les haies existantes.

Lutte contre le bruit

Les établissements recevront un trafic important de véhicules particuliers et de poids-lourds. A ce titre, il est pertinent que la zone soit établie au plus près de la RD 901, afin de concentrer les zones de bruit sur certains secteurs de la commune.

A son tour la zone d'activités fera office d'écran de protection contre le bruit pour les secteurs à urbaniser situés au nord-est.

Economie des sols

Les terrains d'étude sont situés actuellement en zone 1AUB, réserve foncière pour le développement urbain à vocation d'activités.

Prévention des risques

La zone 1AUB se situe en dehors des zones de risques identifiées.

4. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Incidences sur l'environnement

Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (zones N) et les espaces urbains (U et AU) sont préservés. Seules quelques modifications mineures sont apportées au dossier.

Les modifications ne sont pas de nature à accroître les incidences décrites dans le cadre du PLU.

Préservation et mise en valeur de l'environnement.

L'étude d'aménagement d'entrée de ville soulignait l'importance des haies bocagères existantes dans la zone et proposait leur préservation : la modification du PLU permettra de compléter le règlement en ce sens.

La zone *non aedificandi* est précisée et inclut maintenant le prolongement de l'axe du château.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



P.L.U. approuvé le 25 février 2005. Le Maire : Christine LEBACHELEY



SOMMAIRE

PREAMBULE

- Objet du Plan Local d'Urbanisme p. 1
- Composition du dossier p. 1
- L'élaboration du PLU p. 2
 - Historique p. 2
 - Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable p. 2
 - La concertation p. 3
- Le PLU et les prescriptions supra-communales p. 3

I – DIAGNOSTIC

- I-1 – Situation p. 5
- I-2 – Bref historique p. 6
- I-3 – Les données démographiques p. 9
 - Évolution de la population p. 9
- I-4 – Le logement p. 15
- I-5 – Le contexte économique p. 24
 - Généralités p. 24
 - Les activités p. 30
 - L'activité agricole p. 33
- I-6 – L'intégration urbaine des populations p. 36
 - Les équipements et services p. 36
 - L'accès aux soins p. 40
- I-7 – La qualité des espaces publics p. 41
- I-8 – Les déplacements p. 42
 - Le réseau viaire et le trafic p. 42
 - Les déplacements et liaisons p. 44

II – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- II-1 – Occupation de l'espace communal p. 45
- II-2 – Environnement naturel p. 47
 - Site et topographie p. 47
 - Le climat p. 48
 - Géologie p. 48
 - Hydrologie et hydrographie p. 50
 - Les risques naturels p. 51
 - Les principales entités du paysage naturel p. 51
- II-3 – Environnement urbain p. 55
 - Le milieu bâti p. 55
 - La RD 901 p. 56
 - Les déchets p. 57
 - L'assainissement p. 57
 - L'eau p. 58
- II-4 – Le patrimoine de la commune p. 59

III – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES	p. 61
III-1 – Le PADD – raisons des choix retenus	p. 61
III-2 – Les orientations du PADD	p. 62
III-3 – La délimitation des zones	p. 66
III-4 – Compatibilité du PADD avec les orientations du SCOT et diverses dispositions législatives à prendre en compte	p. 69
- Le SCOT	p. 69
IV – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 72
- Incidences sur le milieu naturel	p. 73
- Incidences sur le paysage	p. 73
- Incidences sur le milieu urbain	p. 74
ANNEXE 1 – LISTE DES LAVOIRS	p. 76
ANNEXE 2 – ZNIEFF	p. 79
ANNEXE 3 – ZONE 1AUb – ÉTUDE PAYSAGERE	p. 83
ANNEXE 4 – ARRETE PREFECTORAL DU 3 FEVRIER 1999	p. 104

PRÉAMBULE

OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement, à partir d'un diagnostic d'ensemble et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est faite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune qui a associé les services de l'État, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, la Chambre d'Agriculture, le Président de la Communauté de Communes du Canton de St-Pierre-Eglise, les maires de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le contenu du dossier de PLU est défini par le code de l'Urbanisme (Art. R 123-1) soit :

- le rapport de présentation
 - le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 - les orientations d'aménagement
 - le règlement
 - les documents graphiques
 - les annexes
-
- Le rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les délimitations des zones, évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
 - Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune notamment en vue de renforcer la centralité du bourg et de favoriser le renouvellement urbain ,de préserver la qualité architecturale du centre ancien et respecter l'environnement et les paysages.
 - Les orientations d'aménagement, en cohérence, avec le PADD précisent les caractéristiques des voies et espaces publics.
 - Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles et forestières et les zones agricoles.

- Le document graphique de zonage précise l'affectation des sols selon les différentes zones :

Zone U : zone urbaine

Zone AU : zone à urbaniser

Zone A : zone agricole

Zone N : zone naturelle et forestière

et fait apparaître :

- les espaces boisés classés
- les emplacements réservés
- les éléments du paysage à protéger (chemins, haies, espaces boisés)

- Les autres documents graphiques sont :

- le plan des servitudes d'utilité publique
- le plan du réseau d'assainissement
- le plan du réseau d'eau potable
- le plan d'isolement acoustique
- le schéma directeur d'assainissement et la délibération n°066 bis/2004 de la communauté de communes du canton de Saint Pierre Eglise.

L'ÉLABORATION DU PLU

Historique

La commune de St-Pierre-Eglise dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 28 juillet 1980. Ce document d'urbanisme a été révisé dans son intégralité le 23 juin 1988, puis modifié le 30 mai 1991 et le 18 septembre 1997.

Par délibération en date du 5 juillet 2001, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui comportait les objectifs suivants :

- redéfinir l'affectation des sols pour répondre aux perspectives de développement de la commune
- permettre un développement harmonieux du territoire communal

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a été élaboré autour de trois axes essentiels :

- développer la commune en renforçant la centralité du bourg et en maîtrisant l'urbanisation
- préserver l'attractivité et la qualité du centre ancien
- préserver l'environnement et respecter la qualité des paysages

Le débat sur le PADD a eu lieu lors d'une séance officielle du Conseil Municipal le 18 juin 2003.

La concertation

Le PLU a fait l'objet de deux séries de réunions de concertation :

- la première le 8/11/2002, au stade du diagnostic et des grands axes du PADD, auprès des services de l'État, des Chambres Consulaires, des représentants du SIAEP, du Président de la Communauté de Communes du Canton de St-Pierre-Eglise, des maires ou adjoints des communes de Varouville, Maupertus S/Mer, Le Vast, Canteloup, Théville, Cosqueville, Clitourps, Gatteville.

Cette réunion avait été précédée par une concertation avec l'ensemble des conseillers municipaux de St-Pierre-Eglise.

Le diagnostic et les axes du PADD ont été présentés et discutés avec la population lors d'une réunion le 6/12/2002.

- la seconde, sur le projet d'aménagement et de développement durable, le 6/05/2003 auprès des services de l'État, du représentant du SCOT de Cherbourg, des maires ou adjoints des communes de Tocqueville, Varouville, Théville, Canteloup, Maupertus S/Mer, Le Theil ; Cosqueville, des Chambres Consulaires.

Une réunion spécifique avec les représentants de la DDE a porté sur le règlement et le plan de zonages le 11 juin 2003 et 28 novembre 2003.

Une réunion publique a eu lieu le 24 octobre 2003 sur le PADD et le plan de zonage. Les habitants ont pu pendant 15 jours noter leurs observations sur un registre mis à leur disposition en mairie.

LE PLU ET LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

Rappels de quelques dispositions législatives prises en compte lors de l'élaboration du PLU :

- la loi du 2 juillet 2003 dite loi urbanisme et habitat
- la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain dite loi SRU
- la loi du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- la loi du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie
- la loi dite "loi Besson" du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- la loi pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 modifiée par la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
- la loi d'orientation sur la ville L.O.V. du 13 juillet 1991 modifiée par les lois du 9 février 1994 et 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

- la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement
- la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Le PLU de St-Pierre-Eglise respecte les principes directeurs du code de l'urbanisme et notamment les articles L 110, L 111-1-1, L 121-1, L 121-2, L 122-1, L 123-1 à 123-20.

Le PLU de St-Pierre-Eglise est compatible avec le Schéma Directeur de Cherbourg.

I - DIAGNOSTIC

I-1 – SITUATION

Situé dans le Cotentin, à l'extrême Nord du Département de la Manche, Saint-Pierre-Eglise est un chef-lieu de canton comprenant dix-huit communes. Il est distant de Cherbourg de 17 kilomètres.

La commune de St-Pierre-Eglise, limitée par les communes de Cosqueville au Nord, Théville à l'Ouest et au Sud, Clitourps au Sud-Est, et Varouville à l'Est, couvre une superficie de 806 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (995 ha).

Elle est desservie par trois axes principaux :

- la RD 901 Cherbourg / Barfleur qui traverse la commune d'Est en Ouest
- la RD 26 qui constitue la desserte vers le Sud (Cosqueville / St-Pierre-Eglise / Le Vast)
- la RD 355 axe Est/Ouest qui conduit à la RD 26

Elle est le point de départ de quelques routes vers les communes voisines :

- RD 316 : vers Réthoville par RD 116
- RD 210 : vers Clitourps et Fermanville



I-2 – BREF HISTORIQUE

Le site de St-Pierre-Eglise a été fréquenté depuis une époque très ancienne comme en témoigne la présence du groupe mégalithique de menhirs dit "Les Trois Princesses" : la Haute Pierre (à Hacouville), la Longue Pierre (limite St-Pierre-Eglise / Cosqueville), la Pierre Plantée (à Cosqueville).

Dès la plus haute antiquité ce territoire attire les habitants grâce à la douceur du climat, la fécondité des terres et l'abondance des côtes.

Les Romains, sous Jules César (- 50 avant Jésus Christ) font la conquête du Cotentin et soumettent les Unelles. Ils restent pendant près de 500 ans et construisent de nombreuses voies de communication.

La population se compose alors de trois peuples bien distincts : le peuple gaulois ou celtique, le peuple romain et le peuple franc.

C'est seulement vers 497, sous Clovis, que le Cotentin est réuni au nouvel empire franc.

La région est envahie par les Normands qui débarquent en 838, pillent le Val de Saire et se retranchent à La Hague qui devient le point de départ de nombreuses incursions.

Charles le Simple, roi de France, négocie avec Rollon, chef des Normands et leur abandonne, par le traité de St Clair sur Epte (911), la Neustrie qui prend alors le nom de Normandie.

Sous le régime féodal de Rollon, les Normands se voient attribuer des terres à qui ils donnent leur nom, d'où l'origine des dénominations de nombreuses communes (Ansgolt donne Angoville, Gouber donne Gouberville, Restout donne Réthoville par exemple).

Les Clamorgan première famille seigneuriale de St-Pierre-Eglise se rallie à Guillaume le Conquérant en 1066.

C'est entre 1190 et 1210 qu'est bâtie à St-Pierre-Eglise l'ancienne église romane qui sera transformée et agrandie par la suite entre 1650 et 1661.

En 1405, la commune est pillée par une bande de mercenaires anglais puis de nouveau en 1417 les anglo-saxons occupent St-Pierre-Eglise.

St-Pierre-Eglise connaît une époque d'expansion qui se concrétise par la création de son marché entouré de halles en 1517 par Jean de Clamorgan, seigneur de la place.

Au cours du XVIII^{ème} siècle, la population ne cesse d'augmenter :

- en 1722 : St-Pierre-Eglise compte 212 foyers soit 1 060 habitants
- en 1765 : 325 foyers soit 1 625 habitants
- en 1791 : 2 023 habitants

C'est en 1758 qu'est achevée la construction du Château, à la place d'un ancien manoir, sur les plans de Nicolas Blondel, architecte du Roi.

Ce Château est entouré d'un parc (à l'époque de 55 hectares) qui est encore à l'heure actuelle la plus grande partie boisée de la commune.

Sous la période de la Révolution, les habitants de St-Pierre-Eglise rédigent leur lettre de doléance (le 8 août 1789) dans laquelle ils réclament entre autres la suppression des entrées (sorte de redevance) pour le bourg et la réalisation d'une route de communication de Cherbourg à St-Pierre-Eglise et à Barfleur pour faciliter le commerce.

En 1826, le bourg connaît un grave incendie rue du Calvaire qui se propage rapidement à cause des toits en chaume et le vent, et détruit 40 maisons.

Cette même année connaît la construction d'un bâtiment renfermant l'école, la mairie et le tribunal de justice.

En 1834, a lieu l'expropriation du marché et on assiste en 1852 à la démolition des halles aux bouchers pour élargir la rue des Combes (actuellement rue du Général Leclerc) et des halles grains (actuellement emplacement du Crédit Agricole).

La construction de nouvelles halles plus grandes intervient en 1860.

En 1870 un incendie ravage la communauté du couvent et en 1872 se réalise la construction du pensionnat Notre Dame.

Le XIX^{ème} siècle voit le développement des voies de communication qui vont sortir le canton et St-Pierre- Eglise de leur isolement : il s'agit des axes de Cherbourg à Barfleur par St-Pierre-Eglise, Valognes / St-Pierre-Eglise, Montebourg / St-Pierre-Eglise, Quettehou au Vast.

La ligne de chemin de fer Cherbourg / Barfleur qui dessert St-Pierre-Eglise est mise en service en juillet 1911.

L'arrivée du "tue-vaques" entraîne le désenclavement et la promotion de tout le secteur.

Cette ligne sera désaffectée après la 2^{nde} Guerre Mondiale.

Entre 1830 et 1914, la population de St-Pierre-Eglise stagne puis chute :

- en 1831 : 2 212 habitants
- en 1883 : 1 954 habitants

Les causes en sont une forte mortalité accentuée par plusieurs épidémies de choléra (1832 – 1851 – 1857) et de variole (1871), et un exode rural important accru avec le désenclavement du canton.

Malgré ceci, St-Pierre-Eglise résiste mieux que certaines autres communes grâce à la vivacité de son marché qui occupe toutes les rues principales de la commune lors des foires.



C'est pendant le XIX^{ème} siècle que St-Pierre-Eglise connaît le passage de l'agriculture traditionnelle à l'élevage et la disparition de petites industries et artisans.

Le XX^{ème} siècle est marqué par les deux guerres mondiales.

Malgré une forte occupation pendant la guerre de 1939-45, St-Pierre-Eglise a moins souffert que d'autres communes du canton lors de la libération.

Au cours de ce siècle, la population communale n'a cessé de diminuer avec des périodes entre 1968 et 1975 où elle est passée au-dessous de 1 400 habitants.

Sur ces vingt dernières années la commune a connu un certain regain lié au développement économique du Bassin Cherbourgeois et a un phénomène d'accroissement de la population de la commune qui tend de nouveau à s'essouffler.

I-3 – LES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de St-Pierre-Eglise est essentiellement fondée sur les recensements de 1982, 1990 et de 1999 (source INSEE).

Évolution de la population

a) Évolution générale

St-Pierre-Eglise comptait au milieu du XIX^{ème} siècle près de 2 500 habitants (2 436 habitants en 1852).

En 1968, la commune ne comptait plus que 1 384 habitants soit une perte de plus de 40 % de la population due au fort exode rural qui a frappé l'ensemble du département de la Manche.

La courbe a commencé à s'inverser à partir de 1975 dû à un fort excédent migratoire surtout sensible dans la période 1975-82, lié à l'attrait du bassin d'emplois Cherbourg / La Hague, accompagné, au niveau communal, par la réalisation de logements sous forme de lotissements.

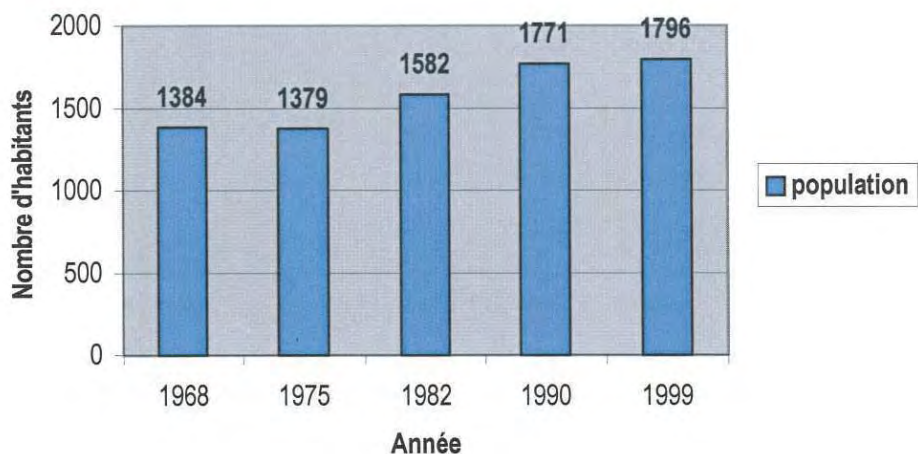
Cette même tendance d'accroissement de la population s'est poursuivie jusqu'en 1990 pour connaître depuis une stagnation.

La densité de la population reste cependant très élevée puisqu'elle est en 1999 de 222 habitants / km² alors qu'elle se situe à 59 habitants / km² pour le canton et 81 habitants / km² pour le département. Ceci s'explique par la taille modeste de la commune et la morphologie urbaine du bourg très concentrée.

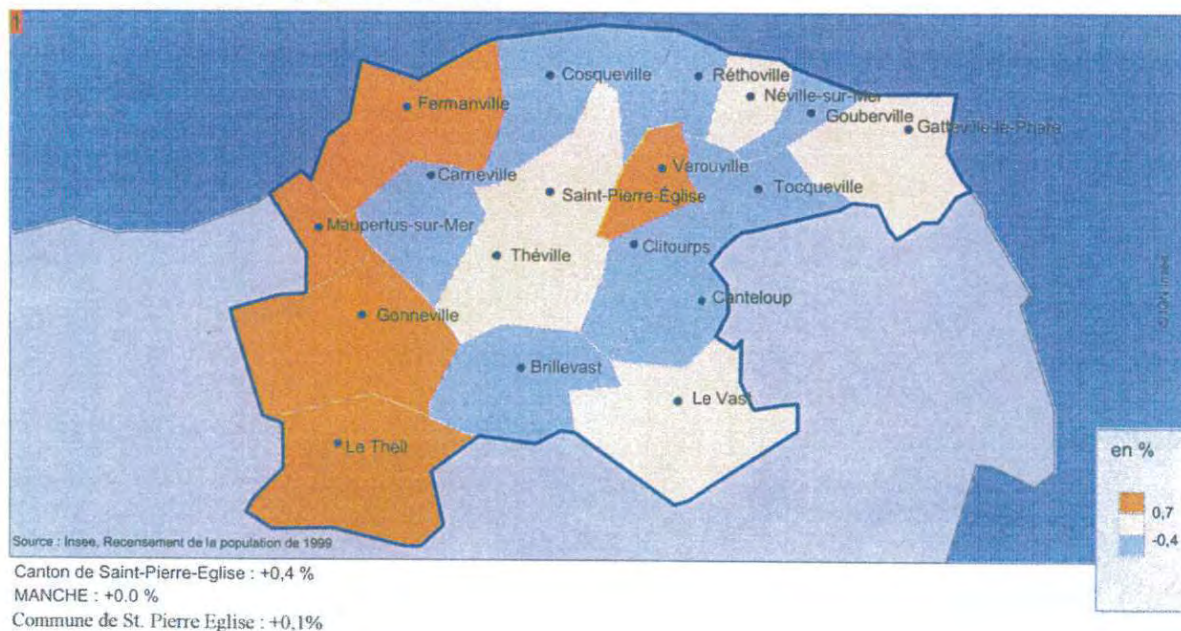
b) Évolution de la population de la commune

	1968	1975	1982	1990	1999
Population totale	1 384	1 379	1 582	1 771	1 796
Taux d'évolution	0	0	+ 15 %	+ 12 %	+ 1,5 %

Source INSEE



Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999



La chute dans la progression de la population qu'a connu St-Pierre-Eglise lors de la dernière période intercensitaire dépasse celle du canton.
 Son taux d'évolution est même inférieur au taux moyen des communes rurales de la Manche de taille similaire (+2,30 %).

Évolution de la population cantonale

	1975	1982	1990	1999
Population totale	6 235	7 162	8 027	8 313
Taux d'évolution		15 %	12 %	3,5 %

Source INSEE

Analyse de l'évolution démographique

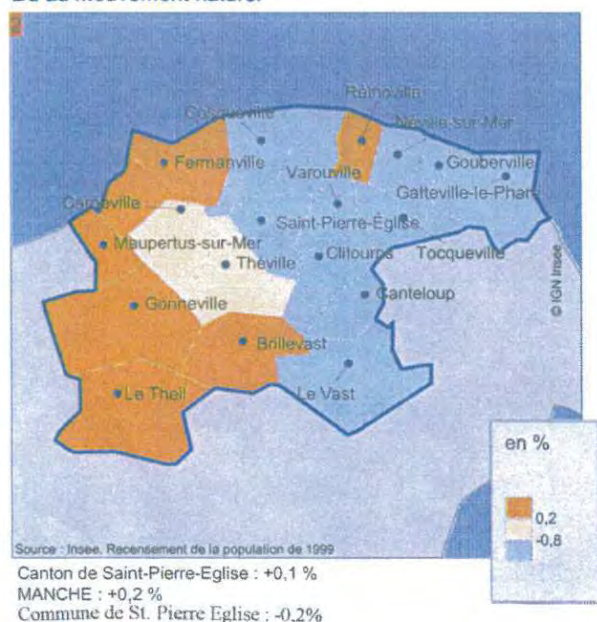
Période	Mouvement naturel						Mouvement migratoire	
	Naissances	Décès	Solde naturel (1)	Taux d'évolution annuel % dû au solde naturel	Taux natalité sur 1 000	Taux mortalité sur 1 000	Solde migratoire (2)	Taux d'évolution annuel % dû au solde migratoire
1968-75	138	156	- 18	- 0,19 %	14,30	16,20	14	0,15 %
1975-82	120	158	- 38	- 0,37 %	11,60	15,30	240	2,33 %
1982-90	180	185	- 5	- 0,04 %	13,50	13,90	192	1,44 %
1990-99	203	236	- 33	- 0,21 %	12,70	14,70	57	0,36 %

Source INSEE

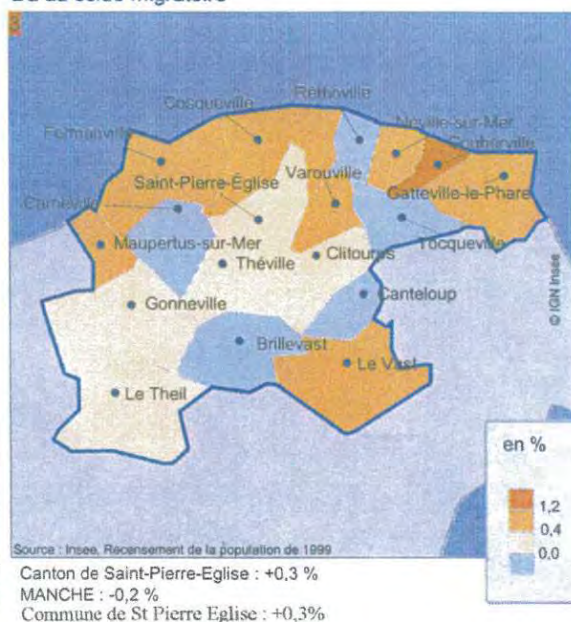
- (1) Le solde naturel traduit l'évolution démographique due aux effets des naissances et des décès (naissances - décès)
 (2) Le solde migratoire représente les déplacements de la population entre deux recensements (arrivées dans la commune - départs de la commune)

Taux d'évolution de la population

Dû au mouvement naturel



Dû au solde migratoire



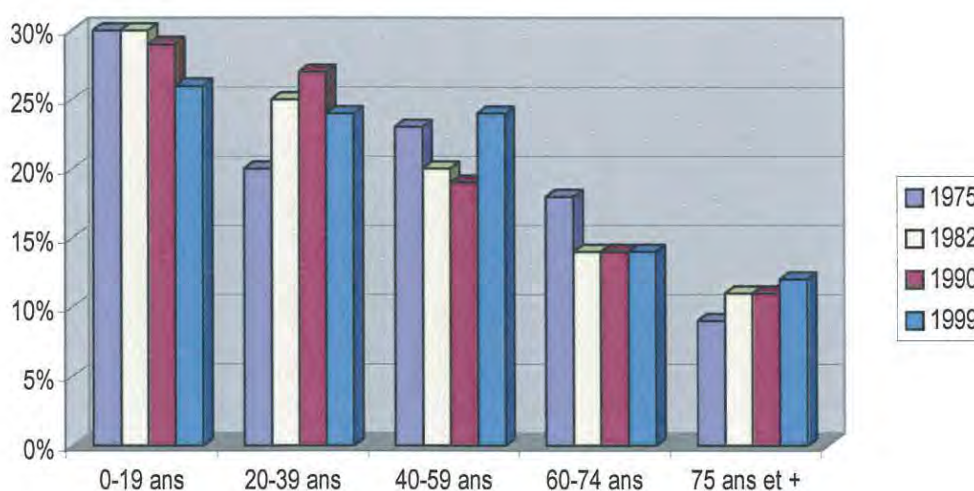
Plusieurs remarques :

- le solde naturel est toujours négatif depuis 1968, ceci signifie que le taux de mortalité est plus élevé que celui des naissances, signe d'une population âgée
- entre 1975 et 1982, le solde migratoire connaît une forte augmentation liée au développement du bassin d'emploi Cherbourg / La Hague
- entre 1982 et 1990, cette tendance se poursuit avec comme corollaire une hausse du nombre des naissances
- depuis 1990, le solde migratoire enregistre un fort ralentissement (+ 57 habitants en 9 ans). Il reste cependant positif alors qu'il est négatif dans le département

c) La structure par âge

	0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60-74 ans		75 ans et +		Total
1975	413	30 %	279	20 %	317	23 %	254	18 %	116	9 %	1 379
1982	474	30 %	398	25 %	310	20 %	227	14 %	173	11 %	1 582
1990	507	29 %	475	27 %	345	19 %	253	14 %	191	11 %	1 771
1999	465	26 %	438	24 %	425	24 %	255	14 %	213	12 %	1 796

Source INSEE



On note sur la dernière période intercensitaire, entre 1990 et 1999 des modifications sensibles des tranches d'âges représentées sur la commune alors que le nombre d'habitants est resté sensiblement le même.

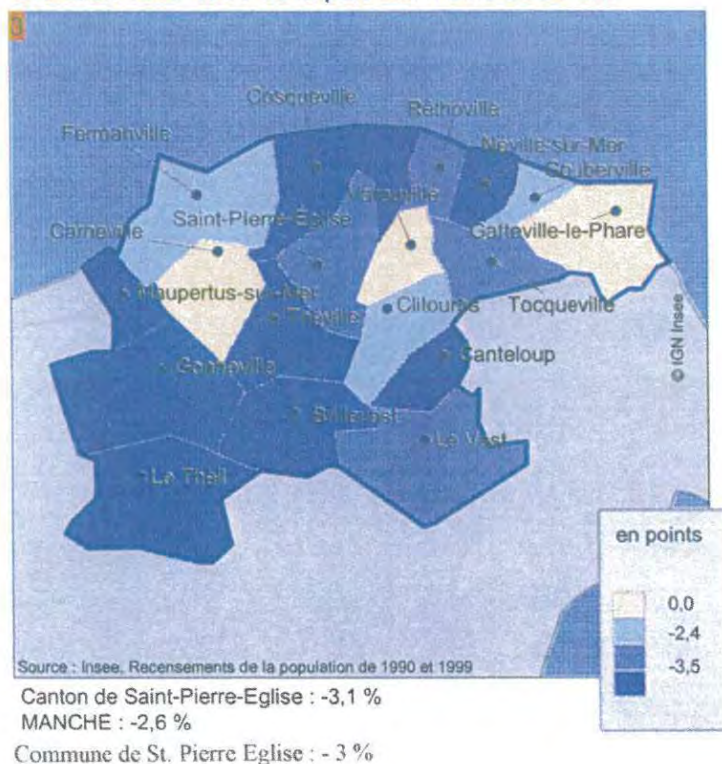
- diminution très nette des classes d'âges les plus jeunes (- 3 % pour les 0 à 19 ans et également - 3 % pour les 20 à 39 ans)
- une augmentation de la tranche d'âge des 40 à 59 ans (+ 5 %). Elle correspond vraisemblablement à l'arrivée des nouveaux habitants entre 1982 et 1990

Sans parler de "vieillesse critique" de la population, le constat fait sur son évolution en pose la question.

En effet, à St-Pierre-Eglise pour la première fois, les plus de 60 ans sont aussi nombreux que les moins de 20 ans.

Si l'on considère "l'indice de jeunesse" à savoir le rapport entre la population de - 20 ans et celle de plus de 60 ans, il est de 0,99 pour St-Pierre-Eglise alors que la moyenne nationale se situe à 1,15 (sur le canton 1,03).

Evolution 1990-1999 de la part des moins de 20 ans



L'évolution des tranches d'âge suit exactement celle que l'on note sur le canton.

Structure par âge sur le canton

	0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60-74 ans		75 ans et +		Total
1990	2 264	28 %	2 155	27 %	1 764	22 %	1 213	15 %	631	8 %	8 027
1999	2 089	25 %	1 989	24 %	2 213	27%	1 287	15 %	735	9 %	8 313

Source INSEE

POUR CONCLURE

Les tendances fortes qui ressortent de l'évolution de la population sont :

- la stagnation préoccupante sur ces dix dernières années de sa progression
- "le vieillissement" avec une diminution des jeunes au profit des plus de quarante ans et le risque de voir s'aggraver cette situation avec une diminution des naissances

I-4 – LE LOGEMENT

a) Évolution du parc de logement

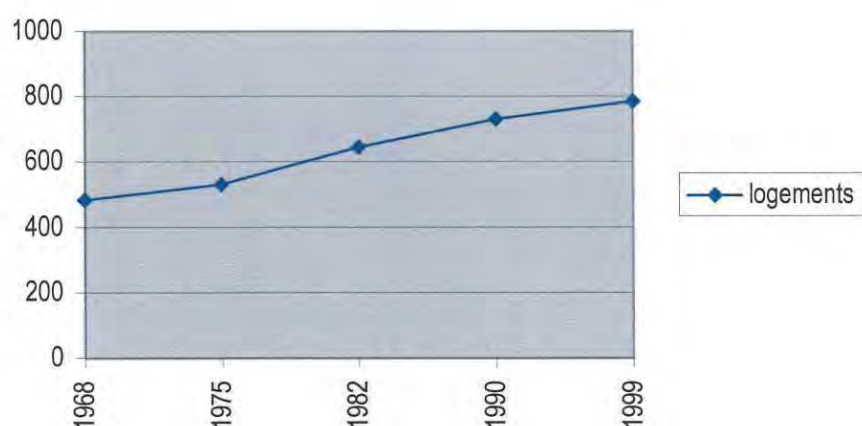
D'après le dernier recensement de 1999, St-Pierre-Eglise comprend au total 785 logements répartis en :

- 692 résidences principales
- 51 résidences secondaires
- 42 logements vacants

Évolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	438	443 + 5 log + 1 %	544 + 101 log + 22 %	603 + 59 log + 11 %	692 + 89 log + 15 %
Résidences secondaires	5	174 + 29 log	50 + 16 log	53 + 3 log	51 - 2 log
Logements vacants	40	75 + 13 log	49 - 4 log	74 + 25 log	42 - 32 log
Total logements	483	1 282 + 47 log + 10 %	643 + 113 log + 21 %	730 + 87 log + 14 %	785 + 55 log + 7,5 %

Source INSEE



En trente ans, de 1968 à 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 254 logements, soit + 58 % avec une pointe en 1982 (+ 22 %) et une progression soutenue jusqu'en 1990.

Entre 1990 et 1999, on note une augmentation de + 89 résidences principales qui est due pour près de la moitié à une diminution du nombre de logements vacants existants ce qui suppose que seulement 47 résidences principales ont été construites pendant cette même période.

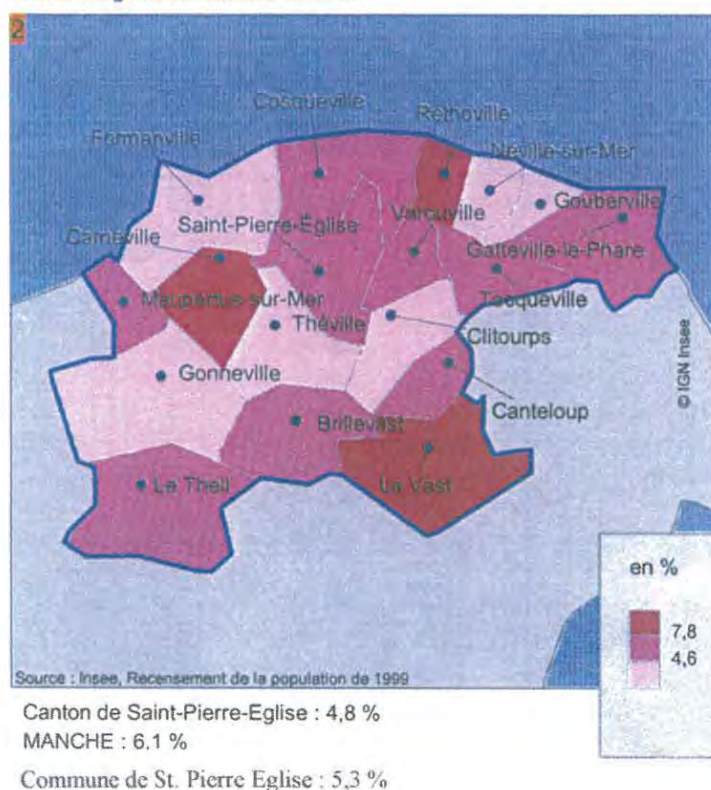
A noter que cette augmentation des résidences principales est nettement supérieure à celle de la population qui n'a progressé que de 24 habitants pendant la même période.

Ceci peut s'expliquer par une tendance à la décohabitation (jeunes partant du domicile parental, divorces, personnes âgées désirant vivre seules).

En dehors d'une pointe enregistrée en 1990, le nombre de logements vacants reste stable (aux alentours d'une cinquantaine de logements). Par contre son pourcentage par rapport au parc est en baisse et ne représente en 1999 que 5,3 % (la moyenne départementale se situe aux alentours de 6 %).

Or, on sait qu'il faut un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements pour assurer une bonne rotation de la population dans leur commune en fonction de leurs besoins (mariages, naissances, départ des enfants ...).

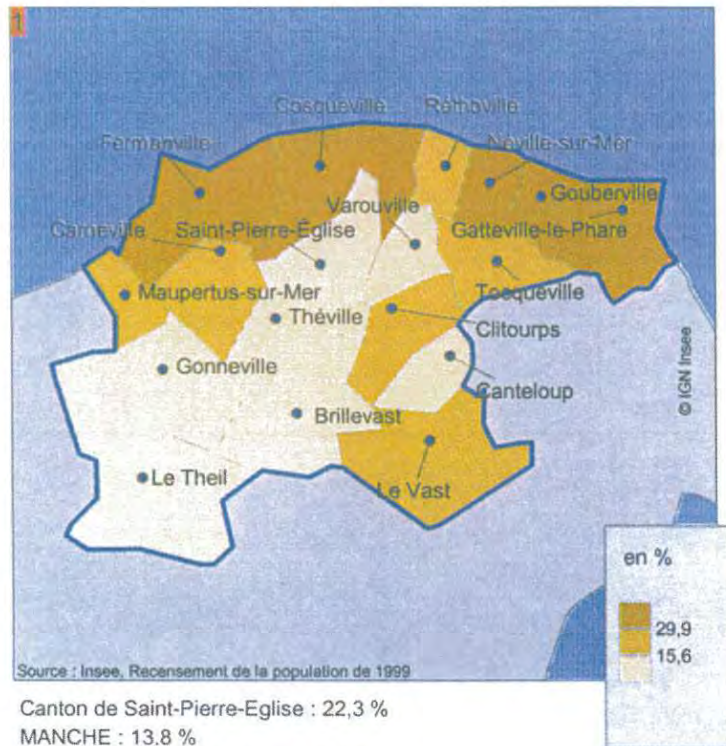
Part des logements vacants en 1999



Les résidences secondaires ont connu une augmentation jusqu'en 1982 et restent stables depuis cette date.

Elles représentent actuellement 6,5 % du parc total de logements. Ce taux est bas si on le compare à celui du département surtout les communes littorales et du canton. Ceci confirme la forte "résidentialité permanente" de St-Pierre-Eglise.

Part des résidences secondaires en 1999



Canton de Saint-Pierre-Eglise : 22,3 %
 MANCHE : 13,8 %
 Commune de St. Pierre Eglise : 6,5 %

En ce qui concerne la production de logements :

- les derniers lotissements datent de 1984 / 86
- de source DDE, entre 1990 et 1999 il y a eu sur la commune 44 logements neufs construits qui se répartissent en :
 - 25 logements privés
 - 19 logements sociaux

L'effort de construction* sur la commune est très faible (5,6 %) ce qui a comme conséquence première d'avoir sur St-Pierre-Eglise une progression du parc de logements inférieure à celle du canton, du département sur la période intercensitaire.

*effort de construction : $\frac{\text{logements construits depuis 1990}}{\text{parc total de logements en 1990}}$

Progression de logement entre 1990 et 1999

St-Pierre-Église	Canton	Département
+ 7,5 %	+ 9 %	+ 8 %

Le retard pris par St-Pierre-Eglise par rapport à la progression qu'a connu le canton correspond, ramené au nombre de logements sur la commune, à une quinzaine de logements.

Par ailleurs, l'augmentation du nombre de résidences principales qu'a connu St-Pierre-Eglise pendant cette dernière période (+ 89 logements) est nettement supérieure à celle de la population qui n'a progressé que de + 24 habitants.

b) Composition du parc

	1990	1999
Total résidences principales	604	692
Parc locatif	201 (33 %)	246 (35,5 %)
Parc locatif social	71 (12 %)	74 (11 %)

Source INSEE

Les 2/3 des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

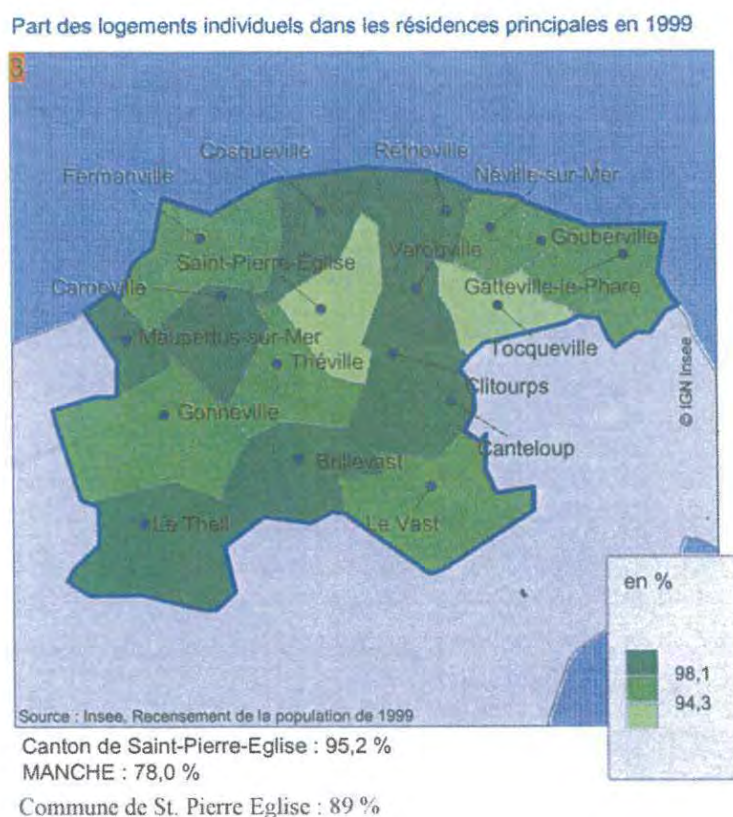
Part des propriétaires dans les résidences principales en 1999



Malgré une progression entre 1990 et 1999 du parc locatif de + 22,4 %, la part du logement social reste quand à lui quasiment inchangé.

c) Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de St-Pierre-Eglise est composé essentiellement de logements individuels. En 1999, il représente 89 % des résidences principales contre 5,5 % pour les collectifs et 5,5 % pour les autres types de logements.



La majeure partie des logements de St-Pierre-Eglise datent d'avant 1950 (60 % du nombre total de logements).

Entre 1950 et 1990, la commune a vu se construire 33 % de ses logements et seul 7 % des logements datent de 1990 ou après.

D'après ce même recensement, le niveau d'équipement des logements est supérieur à la moyenne cantonale :

- 94,5 % des résidences principales possèdent douche ou baignoire (93 % pour le canton)
- 94 % de ces logements ont un WC à l'intérieur (92 % pour le canton)
- 73 % sont équipés de chauffage central soit individuel, soit collectif (62 % pour le canton)

d) Le logement social

La commune dispose de 71 logements sociaux construits entre 1948 et 1990 sous forme de logements individuels.

A ceux-ci il convient d'ajouter les 4 logements que la commune a réhabilité en direct.

Le parc de logement social locatif représente 10,8 % de l'ensemble des résidences principales.

Depuis 1990, le logement social à St-Pierre-Eglise s'est réalisé essentiellement sous forme d'accession sociale (prêt accession à la propriété, prêts conventionnés).

Elle a concerné 15 logements.

Le taux de vacance des logements sociaux locatifs est à l'heure actuelle nul. Le taux de mobilité est de 11,3 % ce qui représente environ 9 logements.

Les demandeurs de logements sur la commune sont au nombre de 34 dont 10 échanges et 24 demandes nouvelles.

On note d'ores et déjà un déficit de logements sociaux locatifs par rapport au nombre de demandeurs et au taux de mobilité enregistré.

e) Occupation des logements

Le taux d'occupation des logements, c'est-à-dire le nombre moyen de personnes qui occupent les résidences principales est en baisse constante depuis 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen occupants / log	2,9	2,9	2,7	2,8	2,5

Source INSEE

Ce phénomène de desserrement est en concordance avec celui du département (2,42).

Par rapport à l'âge des occupants, on constate que plus de la moitié des résidences principales est occupée par la tranche d'âge 30 à 59 ans et que les moins de 30 ans sont sous représentés.

Résidences principales selon l'âge en 1999

	Nombre	Pourcentage
Total	692	100 %
- 30 ans	55	8 %
30 à 59 ans	369	53 %
60 ans et +	268	39 %

Source INSEE

La taille des ménages qui occupent les logements a quelque peu évolué entre les deux derniers recensements avec une augmentation des ménages de 1 personne (+ 8,2 %) et de 2 personnes (+ 1,4 %).

Ce constat vient confirmer le phénomène de décohabitation.

Parallèlement, on assiste à une baisse des ménages de 3 personnes et plus.

Résidences principales selon la taille des ménages

Ménages composés de	Ménages		
	1999		1990
	Nombre	%	%
Ensemble	692	100,0	100,0
1 personne	205	29,6	21,4
2 personnes	218	31,5	30,1
3 personnes	99	14,3	16,4
4 personnes	100	14,5	17,4
5 personnes	46	6,6	11,1
6 personnes et plus	24	3,5	3,6

Source INSEE

► CONCLUSION ET EVOLUTION DU LOGEMENT A ST-PIERRE-EGLISE

A l'heure actuelle on constate que le marché immobilier local est atone ; en effet, depuis 1995, on a enregistré 131 mutations dans la partie urbanisée de la commune dont 25 en 2001.

Le taux de mutation représente 3 % du parc de logements ce qui est relativement faible.

Si l'on ajoute à ce phénomène le nombre très restreint de logements construits ces dix dernières années (44 logements) ainsi qu'un taux de vacance nul dans le logement social, on arrive à avoir un taux de vacance de logements sur la commune de 5,30 % qui semble insuffisant pour assurer une bonne rotation de la population.

En ce qui concerne la production de logements en accession, les derniers lotissements datent de 1984 / 86 et en 2002 seul un lotissement de 10 terrains est en cours de réalisation dans le secteur du cimetière.

Les candidats à l'accession à la propriété se voient donc pour la plupart obligés de quitter St-Pierre-Eglise ce qui à terme va accentuer le phénomène de stagnation du nombre d'habitants que connaît la commune au risque même de voir diminuer sa population.

De plus, St-Pierre-Eglise doit faire face à une demande croissante de logements qui émane à la fois de jeunes (en 1999, St-Pierre-Eglise comptait 110 jeunes de 15 à 19 ans, demandeurs potentiels de logements) et de personnes âgées qui désirent intégrer le bourg et bénéficier de ses commerces et équipements.

Le parc de logements locatif actuel se répartit entre 171 logements locatifs privés et 75 logements aidés.

S'il est difficile d'appréhender le niveau de l'offre locative privée sur la commune, on peut toutefois noter qu'il existe pour l'année 2002, 24 demandes de logements non satisfaites.

Si l'on s'en tient au logement social, la commune n'a connu depuis 1990 que la réhabilitation de 4 logements.

La commune doit donc, pour répondre à ces besoins émergents, développer et diversifier l'offre de logements locatifs et intégrer à terme, dans les secteurs à urbaniser une soixantaine de logements aidés dont certains destinés aux personnes âgées autonomes.

Le retard pris par St-Pierre-Eglise en matière de production et de diversification de l'offre de logements pendant la dernière décennie et ses conséquences en termes démographiques prônent pour l'ouverture à l'urbanisation de secteurs bien délimités du territoire communal afin d'y construire à moyen terme c'est-à-dire dans les 10 ans à venir entre 110 et 140 logements.

Ce nombre de logements permettrait uniquement de maintenir la population à son niveau actuel en offrant notamment aux jeunes la perspective de pouvoir se loger sur la commune.

Cependant, si l'on veut voir enrayer le phénomène de stagnation de la population et si l'on se place dans une perspective de développement urbain maîtrisé pour maintenir la structure économique et commerciale existante, voir l'accroître afin de stopper l'évasion actuelle de la clientèle vers d'autres communes voisines (Quettehou et Cherbourg), il paraît nécessaire de prévoir la réalisation d'un nombre de logements dépassant celui nécessaire au simple maintien de la population telle qu'elle est aujourd'hui.

Des secteurs délimités qui jouxtent le centre bourg ou qui sont dans la continuité du bourg offrent des potentialités.

Il s'agit de secteurs situés :

- au Nord de la rue du Général de Gaulle
- face au cimetière, rue du maréchal Leclerc
- entre la RD 210 et le Chemin Rural 12 dit Chasse des Bons Enfants
- entre la Chasse de Raffoville et la rue du Calvaire

Leur urbanisation offre la possibilité de conforter le centre et de réaliser un maillage de voies qui privilégie un développement urbain non linéaire et suture les quartiers excentrés.

A plus long terme, la réhabilitation de l'actuel foyer de personnes âgées (qui comporte 27 logements non adaptés) pourrait permettre d'offrir 10 logements pour personnes âgées autonomes et une salle de réunion en rez de chaussée, cet ensemble faisant partie d'un service annexe de la maison de retraite.

I-5 – LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Généralités

Parmi les 1 796 habitants de la commune, 687 personnes sont actives.

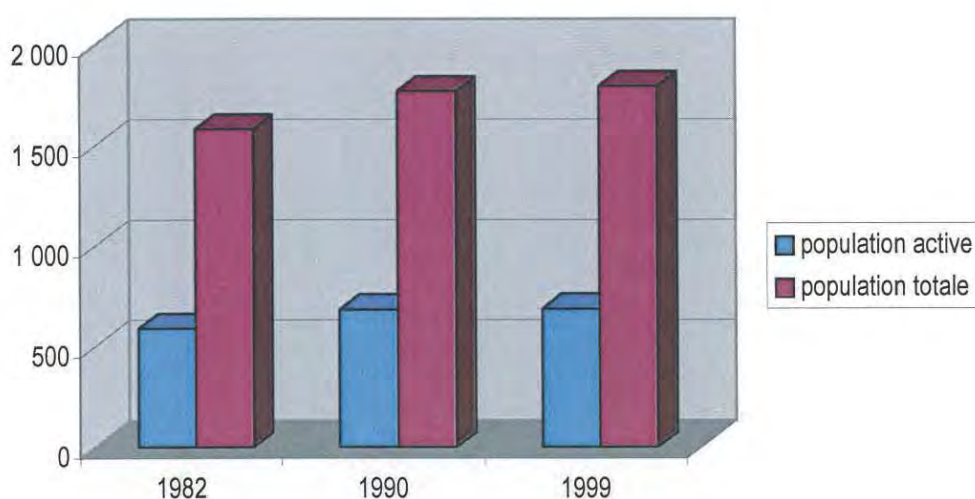
On entend par population active les personnes ayant un emploi, les chômeurs et les militaires du contingent.

Au moment du recensement de 1999, 597 de ces actifs travaillaient et 90 cherchaient un emploi.

Le taux d'activités de St-Pierre-Eglise se situe à 47,7 % ce qui est inférieur à celui du canton (51,7 %) et du département (52,8 %).

Évolution de la population active à St-Pierre-Eglise

	1982	1990	1999
Population totale	1 582	1 771	1 796
Population active	589	684	687
Taux d'activité (pop. active / pop. totale)	47,3 %	48,5 %	47,7 %



Taux d'activité du canton et du département

	1982	1990	1999
Canton	51,3 %	50,7 %	51,7 %
Département	56 %	54 %	52,8 %

Sur les vingt dernières années, le taux d'activité de la commune est resté en dessous de ceux du canton et du département.

Taux d'activité en 1999

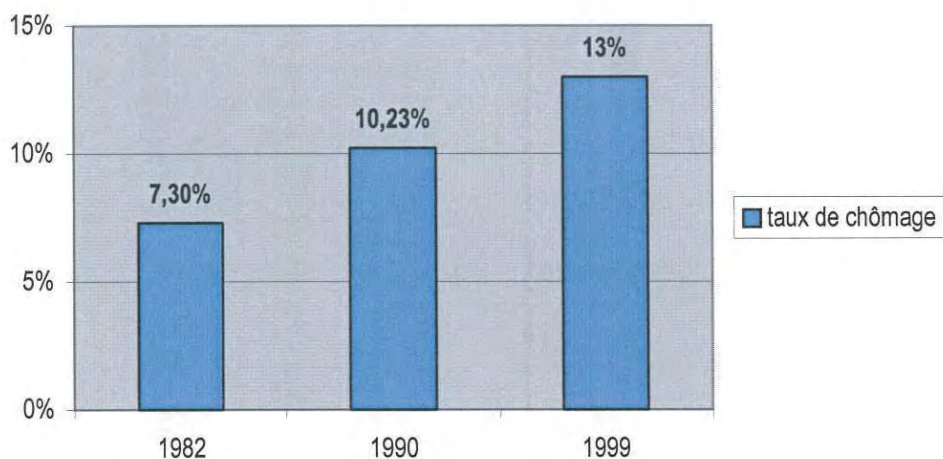


Parallèlement, le chômage occupe une place plus importante à St-Pierre-Eglise que dans le département ou le canton.

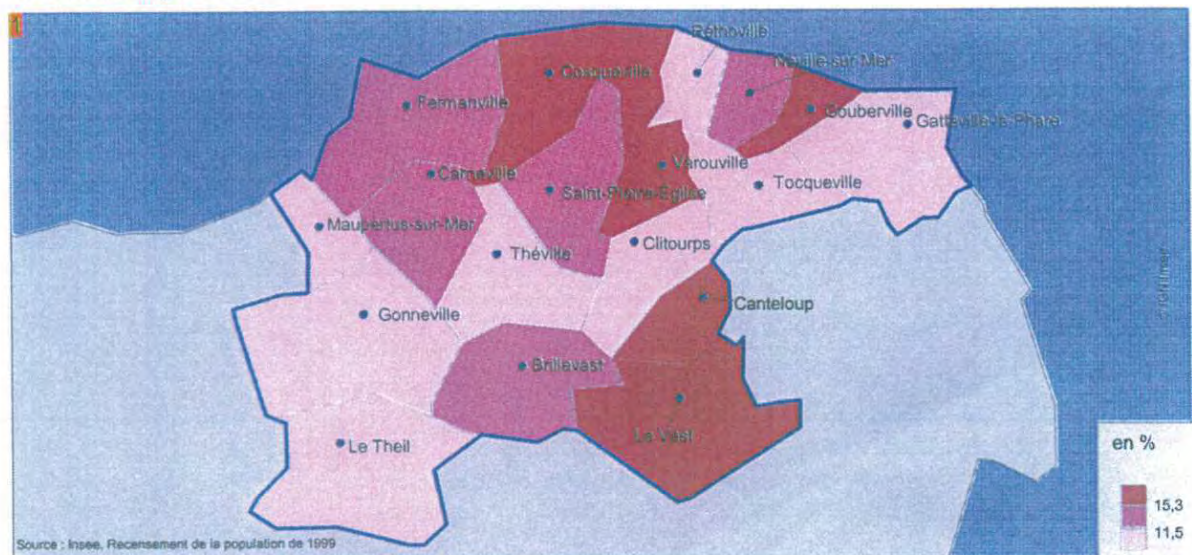
Le taux de chômage, c'est-à-dire le pourcentage des chômeurs dans la population active se situe sur la commune à 13 %, celui du canton est de 12 % et du département de 11,5 %. De plus il n'a cessé de croître depuis 1982.

Évolution du taux de chômage à St-Pierre-Eglise

	1982	1990	1999
Population active	589	684	687
Nombre chômeurs	43	70	90
Taux chômage	7,3 %	10,23 %	13 %



Taux de chômage en 1999



Source : Insee, Recensement de la population de 1999
 Canton de Saint-Pierre-Eglise : 12,3 %
 MANCHE : 11,5 %
 Commune de St. Pierre Eglise : 13 %

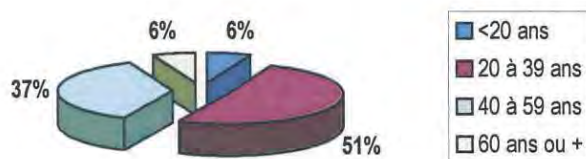
Il touche plus particulièrement les jeunes puisque parmi la population active, la tranche d'âge des 15 à 24 ans connaît un taux de chômage de 27 %.

	15-24 ans	25-49 ans	50 ou +
Ayant un emploi	46	446	105
Chômeurs	17	59	14
Total	63	505	119
Taux chômage par rapport à la tranche d'âge	27 %	12 %	12 %

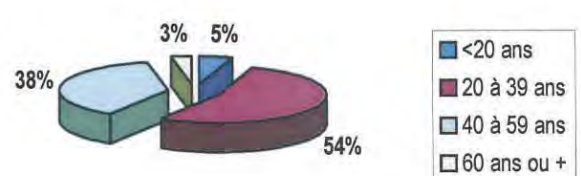
Évolution de la population par tranche d'âge

	- de 20 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans ou +
1982	6 %	51 %	37 %	6 %
1990	5 %	54 %	38 %	3 %
1999	2,5 %	52 %	45 %	1,5 %

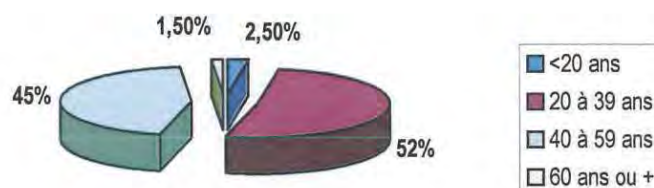
Population active en 1982



Population active en 1990



Population active en 1999



La photographie de la population active par tranche d'âge s'est modifiée au cours des vingt dernières années.

On assiste à une progression importante des 40-59 ans sur le marché du travail (+ 7 %) qui s'est réalisée au détriment des autres classes d'âges.

Ceci s'explique en partie, pour les plus âgés, par l'avancement de l'âge légal de la retraite, pour les plus jeunes par l'allongement de la durée des études.

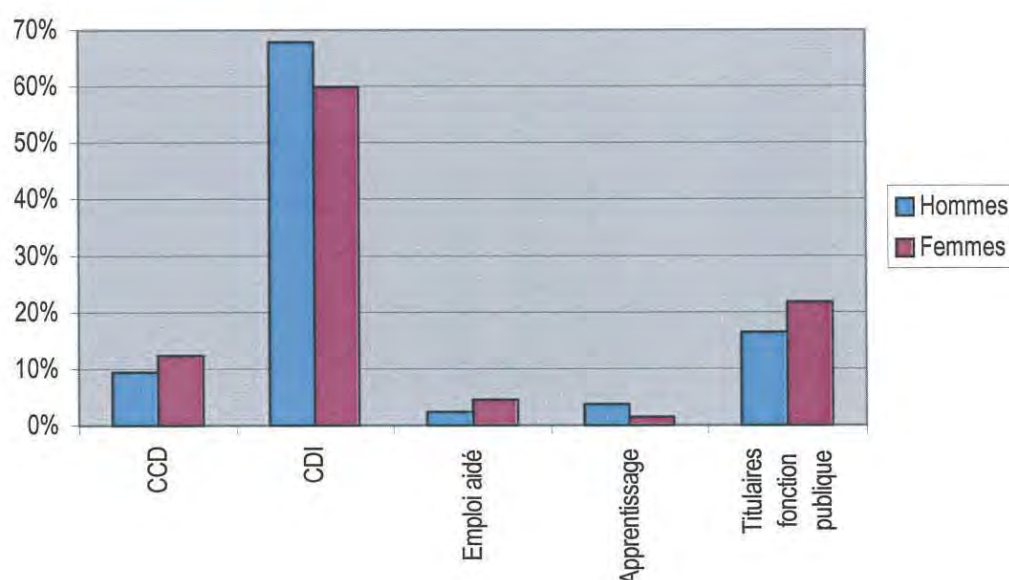
Les salariés qui résident à St-Pierre-Eglise bénéficient pour la grande majorité d'entre eux d'emplois stables.

En effet, si l'on considère les salariés bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée et les titulaires de la fonction publique, on arrive à 83 % des emplois.

Formes d'emploi des salariés

	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Ensemble	287	100	202	100
Contrat à durée indéterminée	195	67,9	121	59,9
Contrat à durée déterminée	27	9,4	25	12,4
Intérim		0		0
Emploi aidé	7	2,4	9	4,5
Apprentissage – stage	11	3,8	3	1,5
Titulaires fonction publique	47	16,4	44	21,8

Source INSEE



Migrations alternantes ou navettes domicile – travail

Sur les 597 personnes qui ont un emploi, 56 % travaillent hors de la commune de St-Pierre-Eglise.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi à St-Pierre-Eglise

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune de la Manche	Dans un autre Département
Nombre d'actifs travaillant	261	324	12
Pourcentage	43,7 %	54,3 %	2 %

Les déplacements pour atteindre le lieu de travail se font pour 63,3 % d'entre eux en voiture (75,4 % pour le canton).

Les activités

D'après les données recensées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Cherbourg en novembre 2001, St-Pierre-Eglise compte 61 établissements auxquels il convient d'ajouter les professions libérales (4 médecins, 1 dentiste, 2 notaires, 5 infirmières, 2 kinésithérapeutes) et les organismes bancaires (3 agences).

Ces établissements sont répartis dans des secteurs d'activités diversifiés.

L'activité commerciale vient en première place puisqu'elle représente 52 % du total des activités.

Ce secteur regroupe les commerces traditionnels de détail, les commerces liés à l'hôtellerie et restauration ainsi que les pharmacies.

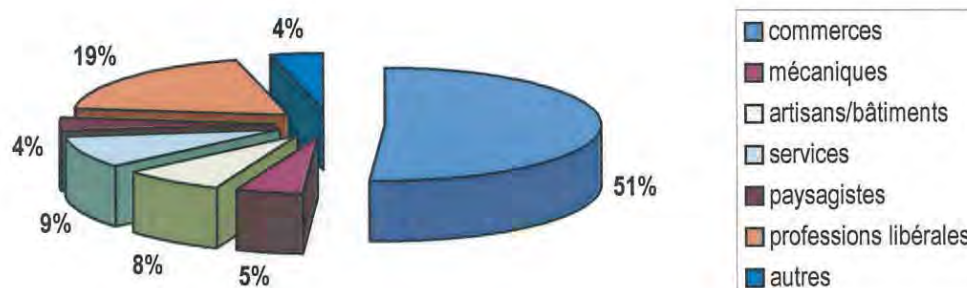
Les professions libérales sont une composante importante de l'activité économique (19 %).

Les autres secteurs se détachent assez loin derrière avec, à remarquer, la sous représentation du secteur artisanal.

Répartition par secteur d'activité (hors administrations diverses)

Commerces	Mécanique auto / cycles	Artisans du bâtiment	Services divers y compris banques	Paysagistes	Professions libérales	Autres
38	4	6	7	3	14	3
51 %	5 %	8 %	9 %	4 %	19 %	4 %

Source CCI Cherbourg



St-Pierre-Eglise se caractérise par une structure commerciale très importante concentrée exclusivement dans le bourg.

On dénombre 38 commerces parmi lesquels les commerces dits "de bouche" sont largement représentés.

Bien que cette concentration de commerces s'explique en partie par le statut de la commune, chef lieu de canton, elle reste cependant exceptionnelle et représente un atout majeur de l'économie locale.

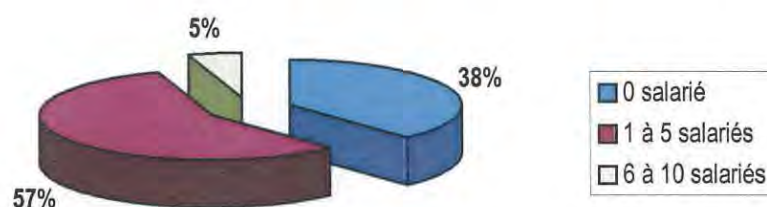
Du fait de la forte représentation du secteur commercial, constitué essentiellement de commerces de proximité, la taille des entreprises sur la commune est très modeste puisque 38 % n'emploient pas de salarié et fonctionnent donc avec une seule personne et 57 % regroupent entre 1 et 5 salariés.

La commune n'accueille pas sur son territoire d'entreprise de taille moyenne et voit son activité constituée par une multiplicité d'établissements.

Répartition des entreprises par taille (hors professions libérales et administrations)

0 salarié		1 à 5 salariés		6 à 10 salariés	
24	38 %	36	57 %	3	5 %

Source CCI



► CONCLUSION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE SUR LA COMMUNE

Au niveau économique, la commune de St-Pierre-Eglise est confrontée à :

- un faible nombre d'emplois sur la commune
- sur la centaine d'emplois que compte la commune la grande majorité est regroupée dans le secteur du commerce et des services
- un taux de chômage relativement important, en progression et qui touche particulièrement les jeunes
- un manque de diversité dans les secteurs de l'économie locale – qui repose pour l'essentiel sur l'importante structure commerciale et les services publics et qui est en partie dû à l'absence, sur le territoire communal, d'espaces susceptibles d'accueillir des entreprises de petites tailles et artisanales

Cette faiblesse du tissu économique local risque à terme d'altérer l'équilibre toujours fragile entre habitat et emploi.

L'enjeu pour St-Pierre-Eglise est de s'appuyer sur la structure économique actuelle regroupée dans la partie urbanisée de la commune, pour créer les conditions de pouvoir implanter, à proximité du centre urbain, des entreprises commerciales et de services ainsi que des entreprises de petite taille dont l'activité est, pour l'essentiel, fortement liée à la présence du bourg.

Une telle implantation devrait contribuer par ailleurs à développer la mixité des fonctions dans le tissu urbain.

Un des secteurs privilégiés et stratégiques de par sa desserte et sa liaison avec le centre bourg serait, son entrée Sud en façade de la RD 901, dans un triangle bordé à l'Est par cette RD, au Nord par le Chemin Communal 13 route du pavillon et au Sud par la future voie de contournement dont le principe a été posé par le Schéma Directeur de la Région de Cherbourg et dont le tracé exact reste à définir.

L'activité agricole

D'après les renseignements recueillis par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt lors du recensement agricole de 2000, il existe sur St-Pierre-Eglise 44 personnes qui travaillent dans ce secteur d'activité, ce qui représente 6 % de la population active de la commune.

a) Évolution de l'occupation du sol

Le système agraire est à dominante d'élevage. La superficie destinée soit aux herbages permanents soit aux cultures fourragères couvre 67 % des superficies agricoles utilisées sur le territoire communal.

On note cependant une baisse sensible de ce rapport depuis 1988 car il atteignait alors 82 %. Il s'est fait au profit des terres labourables qui accueillent soit des cultures céréalières soit des cultures maraîchères, ces dernières enregistrant une progression notable.

La superficie agricole utilisée accuse une baisse constante depuis 1979 et a perdu 111 hectares en vingt ans.

Évolution de l'occupation du sol de 1979 à 2000

Superficies en hectares	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	794	753	683
Superficie toujours en herbe	578	494	286
Terres labourables	212	216	396
Cultures céréalières	31	60	85
Cultures fourragères	64	78	95
Légumes frais	56	59	118

Source D.D.A.F.

b) Les productions animales

Le cheptel connaît une baisse constante depuis 1979 qui explique la diminution des superficies agricoles destinées à l'élevage.

Entre 1979 et 2000, le nombre de vaches laitières diminue de près des 2/3. Pendant la même période le nombre de brebis mères a plus que doublé.

	1979	1988	2000
Total Bovins	1 282	950	774
dont vaches laitières	563	445	307
Volailles	527	330	239
Equidés	26	21	21
Brebis mères	50	138	129

Source D.D.A.F.



c) Les exploitations

Taille moyenne des exploitations (en hectares)

	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	25	29	56
Autres exploitations	8	7	8
Toutes exploitations	17	19	27
Exploitations de 50 ha et plus			71

Source D.D.A.F.

L'accroissement de la superficie moyenne des exploitations constaté s'accompagne d'une diminution du nombre d'exploitations puisqu'elles sont passées de 39 en 1988 à 25 en 2000.

La répartition par âge du chef d'exploitation n'a pas subi de bouleversement à part une diminution sensible ces dernières années des plus de 55 ans au bénéfice de la classe d'âge des 40 à 55 ans.

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	9 (20 %)	6 (15 %)	5 (18 %)
40 à 55 ans	19 (40 %)	14 (35 %)	12 (43 %)
55 et +	19 (40 %)	20 (50 %)	11 (39 %)
Total	47	40	28

Source D.D.A.F.

On constate, à travers l'ensemble des résultats qui précèdent, une baisse sensible du secteur agricole dans l'économie locale, phénomène commun à l'ensemble du monde rural du département.

Cependant, ce phénomène est peut être moins sensible que dans d'autres communes compte tenu de la place relativement modeste de l'agriculture à St-Pierre-Eglise.

I-6 – L'INTÉGRATION URBAINE DES POPULATIONS

L'intégration de la population se mesure, entre autres, à travers les composants urbains susceptibles de maintenir la cohésion sociale.

A St-Pierre-Eglise ce diagnostic s'est fait à travers l'examen du niveau des équipements et services publics, de l'usage et de la qualité des espaces publics comme lieu de rencontre et convivialité, des déplacements comme élément de liaison.

Les équipements et services

a) L'enseignement

La commune de St-Pierre-Eglise dispose d'établissements publics et privés assurant l'enseignement de la maternelle à la troisième.

- Établissements publics
 - Collège Gilles de Gouberville : 393 élèves répartis en :
 - 4 classes de 6^{ème}
 - 4 classes de 5^{ème}
 - 4 classes de 4^{ème}
 - 3 classes de 3^{ème}
 - École primaire : 150 élèves répartis du CP au CM2
 - École maternelle : 87 élèves répartis en 4 classes

- Établissements privés
 - Collège Notre Dame : 168 élèves répartis en :
 - 2 classes de 6^{ème}
 - 2 classes de 5^{ème}
 - 2 classes de 4^{ème}
 - 2 classes de 3^{ème}
 - École primaire Notre Dame : 104 élèves répartis en
 - 1 classe par niveau
 - École maternelle : 59 élèves répartis en
 - 2 classes

Entre les élèves Saint-Pierrais et ceux qui proviennent des communes voisines, St-Pierre-Eglise accueille 960 scolaires.

Cette population scolaire (qui représente plus de la moitié des résidents de St-Pierre-Eglise) tient une place importante dans le fonctionnement de la commune et dans les besoins en équipements sportifs et de loisirs.

b) Les équipements sportifs et socio-culturels

La majeure partie des équipements sportifs se trouvent concentrés à l'Est du bourg près du collège entre la rue des Follières et la rue Général de Gaulle.

Il s'agit :

- du plateau scolaire du collège
- de la salle omnisports municipale
- de la salle polyvalente sportive communautaire
- d'un court de tennis couvert
- d'un plateau sportif comportant : un skate park, un terrain de pétanque, un terrain d'entraînement de football

Les autres équipements sportifs se trouvent un peu plus excentrés :

- le plateau scolaire du collège Notre Dame
- le stade de football de La Masse
- l'aire de loisirs de la Cité des Broches

La commune possède quatre équipements culturels implantés sur la Place de l'Abbé St Pierre :

- la bibliothèque
- la salle des fêtes
- la salle des Grandes Halles
- l'office du tourisme

c) Les équipements administratifs

En tant que chef-lieu de canton St-Pierre-Eglise compte sur son territoire de nombreux services qui viennent s'ajouter à ceux que l'on rencontre généralement dans un contexte communal.

Ainsi, on peut noter :

- le bureau de poste
- la gendarmerie
- la mairie
- les services de la communauté de communes
- le trésor public
- la caserne des sapeurs pompiers
- une maison de retraite privée et une communauté religieuse
- les services de l'équipement
- le service de la compagnie Générale des Eaux
- le service du Syndicat d'Eau
- un accueil pour la formation et le reclassement professionnel (SELAMI FORMATION)
- une Mission Locale pour l'emploi en direction des jeunes

d) Les lieux de culte

St-Pierre-Église compte :

- 1 église
- 1 chapelle privée
- 1 presbytère
- 1 cimetière
- 1 chapelle d'hacouville

e) Les associations

La commune accueille 18 associations socio-culturelles et 14 associations sportives sur son territoire.

Elle participe en outre à 3 associations socio-culturelles et à 7 associations sportives dont le siège est implanté hors territoire communal mais qui ont des activités sur St-Pierre-Eglise.

Liste des associations socio-culturelles :

- ADMR Aide Ménagère
- Association des Amis de l'Abbé de Saint-Pierre
- Association échange Twyfford Saint-Pierre
- Ateliers du Val de Saire
- Atelier de lecture
- Roumanie Val-de-Saire
- 300 familles pour la Roumanie
- Club des aînés
- Comité des fêtes
- Association des commerçants et artisans
- Comice agricole
- Sté de chasse Saint-Pierraise
- ACPG-CATM
- Office de tourisme
- Harmonie du Val de Saire
- Panier du Val de Saire
- Espace socio-culturel
- UNC Anciens Combattants

Liste des associations sportives :

- Tennis Saint-Pierrais
- Association Sportive Pointe du Cotentin
- Ping-pong
- USSP Volley-Ball
- Cheval de Saire
- Pétanque St-Pierraise
- Saint-Pierre Badminton
- Gymnastique volontaire
- Judo Saint-Pierrais
- Association Anti-stress
- Handball
- Move in Saire
- Basket Cherbourg
- Moto-cross

A St-Pierre-Eglise l'offre en équipements et services est d'un niveau satisfaisant d'autant plus que la commune bénéficie du statut de chef lieu de canton.

Ils se concentrent dans le secteur du bourg, à l'exception de deux terrains de football un peu excentrés au Sud.

Cependant, des améliorations pour accroître le service rendu à la population sont à apporter.

C'est le cas de l'accueil en direction de la petite enfance qui actuellement est inexistante sur la commune.

Or, le nombre de jeunes enfants sur la commune est appelé à augmenter avec la réalisation de programmes de logements (on compte 0,30 jeune enfant par logement neuf soit environ 35 jeunes enfants supplémentaires).

La Communauté de communes a engagé une réflexion pour la création d'une structure d'accueil de la petite enfance qui pourrait être implantée à St-Pierre-Eglise et couvrirait les besoins de l'ensemble des communes associées.

Les équipements sportifs communautaires, très fréquentés, nécessiteraient un renforcement pour faire face à une demande toujours accrue.

Par ailleurs, le regroupement souhaité à moyen ou long terme des métiers de la santé en un lieu unique nécessitera ultérieurement le choix de son implantation future.

Enfin, les locaux actuels de la bibliothèque sont trop exigus et son agrandissement ou son transfert améliorerait sensiblement son fonctionnement.

L'accès aux soins

Si globalement les conditions de vie des habitants de St-Pierre-Eglise sont satisfaisantes compte-tenu, entre autres, du niveau des équipements et de services qui existent dans le bourg et de leur gestion, la question d'**assurer la santé publique** est un postulat que la commune doit avoir toujours présent.

Les soins banals semblent bien assurés puisqu'on trouve sur la commune 4 médecins, 1 dentiste, 5 infirmières, 2 kinésithérapeutes et deux pharmacies.

Il n'existe plus de centre communal de vaccinations car au fil des ans son activité a périclité, les médecins de ville ont pris le relais.

La santé de la petite enfance est assurée au niveau de la collectivité par la PMI située à la Résidence l'Espérance qui fonctionne 2 fois par mois avec la présence d'une infirmière puéricultrice et d'un médecin.

Les divers professionnels de la santé se trouvent implantés dans différents endroits du bourg. La question d'un regroupement va se poser à moyen terme lors de leur départ (retraite, autre implantation ...).

La création d'un équipement type "maison médicale" qui regrouperait en un même lieu les services de la PMI, d'une assistante sociale, d'un kinésithérapeute et d'un médecin pourrait alors s'envisager et trouver une place près de la maison de retraite.

Cette "maison médicale" pourrait s'accompagner d'un accueil de la petite enfance type crèche et avoir une vocation intercommunale.

La réflexion est engagée dans ce sens.

Dans l'attente de cette réalisation, reste à prévoir un relais pour les assistantes maternelles qui assurent la garde des jeunes enfants et qui ressentent le besoin d'un tel équipement.

Les soins aux personnes âgées se font soit au sein de la maison de retraite d'une capacité de 66 lits, gérée par la Communauté de communes, soit à travers les services des 52 aides ménagères présentes sur St-Pierre-Eglise.

La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées autonomes va accroître les besoins en aides ménagères pour leur maintien à domicile.

Tant les équipements et services tournés vers l'enfance que ceux destinés aux personnes âgées ont vocation à dépasser le cadre communal et venir s'inscrire dans le domaine d'intervention et de compétences de la Communauté de communes.

I-7 – LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

Si dans l'ensemble, les espaces publics sont assez bien entretenus (rues, place de l'Abbé St-Pierre, espace devant le collège, parkings), leur aménagement qualitatif serait de nature à renforcer leur attractivité et même à améliorer de façon sensible les déplacements.

C'est le cas de la réalisation des entrées de bourg ainsi que de l'aménagement de la place de l'Abbé St-Pierre et de ses abords dont le projet est en cours d'étude.

Par ailleurs, l'étude de réaménagement des voies rue du Calvaire et du 8 mai va être engagée dans les prochains mois.

Les espaces publics extérieurs sont des lieux de rencontre privilégiés qui favorisent la sociabilisation des habitants.

Si la place de l'Abbé St-Pierre et les rues commerçantes remplissent cette fonction, il en existe d'autres sur le territoire communal comme la partie du parc de Château ouverte au public, son petit bois, ainsi que le chemin pédestre aménagé par la Communauté de communes qui est de plus en plus fréquenté.

Certains espaces, comme l'allée sur l'ancienne voie ferrée, mériteraient d'être mieux intégrés dans le tissu urbain.

L'aménagement récent d'un square avec des jeux pour enfants près de la maison de retraite montre l'effort de la commune pour améliorer la qualité des espaces publics.

La présence de nombreuses associations actives et les animations diverses organisées sur la commune telles que visites guidées, conférences, concerts, manifestations sportives ludiques et commerciales, démontrent d'une bonne intégration et participation des habitants à la vie de leur cité.

Il est à remarquer cependant que le Château reste à l'écart et n'est pas intégré comme lieu culturel et social dans la commune.

Les rencontres entre habitants et élus locaux se font régulièrement à l'occasion soit de concertations autour de projets communaux soit lors de manifestations festives comme par exemple "le vin chaud de fin d'année".

Il manque néanmoins un lieu de rencontre pour les jeunes.

Il existe bien un projet au niveau de la Communauté de communes avec la mise en place d'un animateur de bourg mais le besoin ressenti au niveau des jeunes est d'avoir un espace qui leur soit affecté sans qu'ils s'y sentent surveillés.

L'observation des habitudes de rencontre des jeunes montre qu'un des lieux de prédilection est la place de l'Abbé St-Pierre.

I-8 – LES DÉPLACEMENTS

Le réseau des voiries et le trafic

La commune bénéficie d'une bonne desserte routière.

Elle est desservie par :

- la RD 901 qui la traverse d'Est en Ouest
Cette voie à grande circulation est classée dans le réseau structurant. Elle constitue la traversée de Saint-Pierre-Eglise sur l'axe Barfleur / Cherbourg
- la RD 26, desserte vers le Sud
- la RD 355, axe Est / Ouest qui conduit à la RD 26
Les RD 355 et 26 sont classées dans le réseau d'intérêt départemental
- la RD 316 vers Réthoville
- la RD 210 vers Clitourps et Fermanville

Les trafics moyens journaliers sont :

Voies	1997	1998	1999	2000
RD 901 (à l'Est)	2 660			2 690
RD 901 (à l'Ouest)	4 025			4 455
RD 355			1 654	
RD 26			1 956	

Source : DDE – Subdivision de Cherbourg

Le dernier comptage réalisé en juin 2002 a relevé 6 500 véhicules/jour dans les 2 sens de la rue du Calvaire (RD 901).

Le trafic important sur cette voie est cause d'accidents : en effet, sur les 9 accidents corporels qui se sont produits sur la commune entre 1995 et 1999, cinq ont eu lieu sur la RD 901 dont quatre à l'accès Ouest de St-Pierre-Eglise.

Une étude générale de la RD 901 d'Est en Ouest est à l'étude au niveau de la DDE.

Il est à noter qu'une procédure d'échange de voirie est en cours dans le centre ville, à savoir :

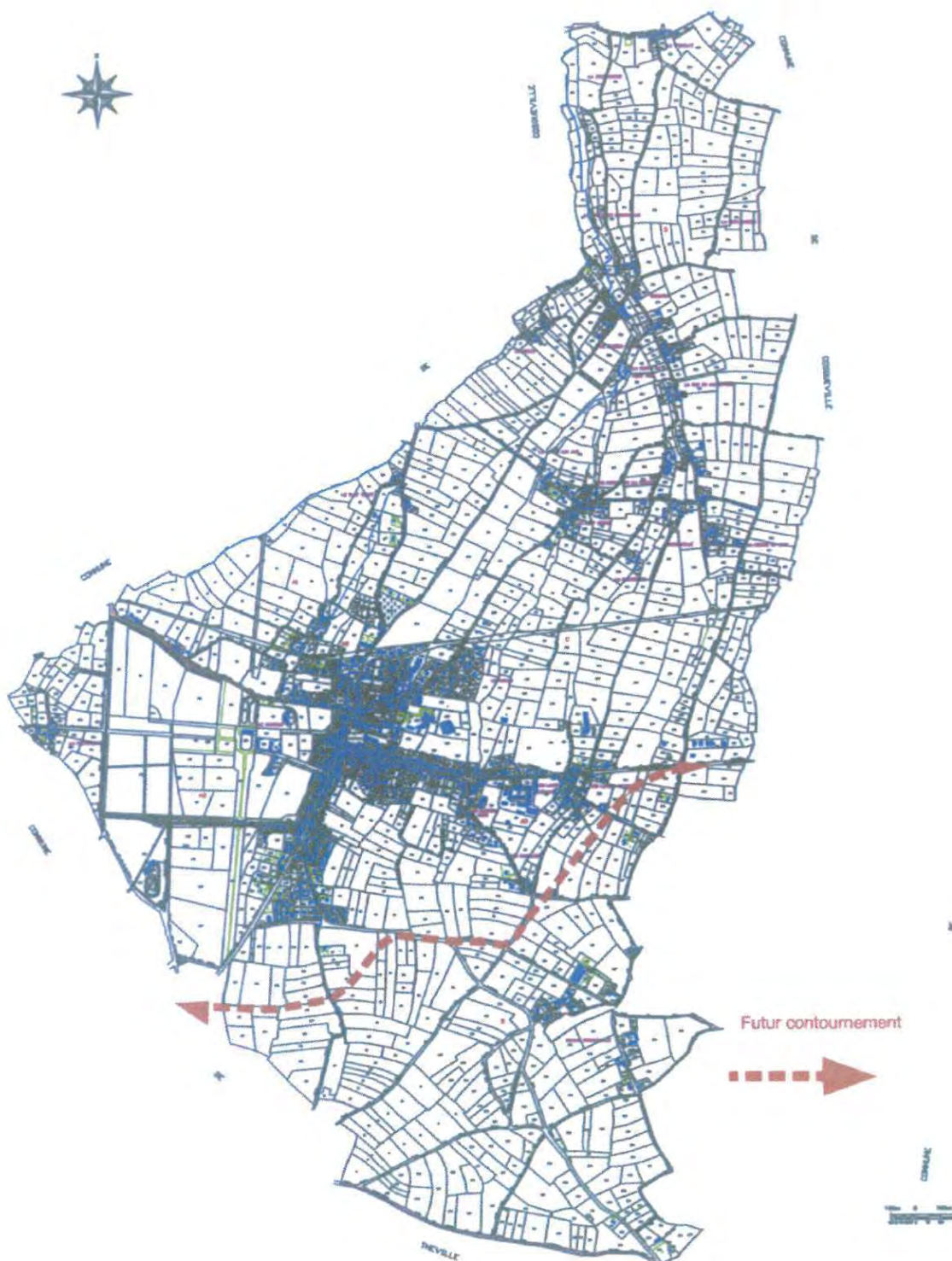
- déclassement d'une partie de la RD 901 rue du Général de Gaulle et son reclassement dans la voirie communale
- classement dans la voirie départementale, après déclassement, des voies communales contournant la place la Mairie

Cependant aucun aménagement lourd n'est envisagé sur le réseau des voiries existant.

Par contre, un projet de contournement du bourg par le Sud figure dans le Schéma Directeur de Cherbourg.

L'emplacement et le tracé de ce projet restent encore à définir de façon précise.

Cependant les futures zones à urbaniser ont pris en compte ce contournement.



Les déplacements et liaisons

Le constat actuel montre que la concentration de l'ensemble des équipements publics, privés et des commerces dans le bourg facilite les liaisons piétonnes en particulier celles qui doivent s'effectuer quasi quotidiennement comme par exemple les liaisons des scolaires vers les équipements sportifs.

L'essentiel du trafic des véhicules s'effectue quand à lui sur des axes qui sont à la fois desserte intercommunale et rue principale.

C'est le cas de la RD 901 (route vers Barfleur et Cherbourg) qui devient rue du Calvaire et rue du Général de Gaulle dans sa traversée du bourg, et de la RD210 rue de l'Eglise.

La place de l'Abbé St-Pierre regroupe différents équipements publics. Elle est très fréquentée comme place pour le stationnement, avec le problème corollaire des véhicules "ventouse" et le stationnement de longue durée.

Cette place est également un lieu où ont été répertoriés 4 accidents corporels.

Il existe ailleurs sur le bourg des points noirs qui concernent surtout les déplacements des piétons et qui sont dus :

- à la place réduite qui leur est laissée dans l'aménagement de la voirie, voire parfois l'absence de trottoir ; c'est le cas dans la rue du Calvaire où l'implantation du bâti à l'alignement empêche ponctuellement tout cheminement piéton sécurisé. C'est également le cas le long de la rue de l'Eglise et la rue du maréchal Leclerc
- au conflit voitures / piétons à la sortie de l'école maternelle, générée par le stationnement des véhicules sur les trottoirs
- à l'absence de liaison véritable piétonne entre l'établissement scolaire privé Notre Dame et les équipements sportifs et culturels

Un certain nombre de ces points névralgiques devrait trouver une solution avec les liaisons et le nouveau maillage de voies réalisées dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser.

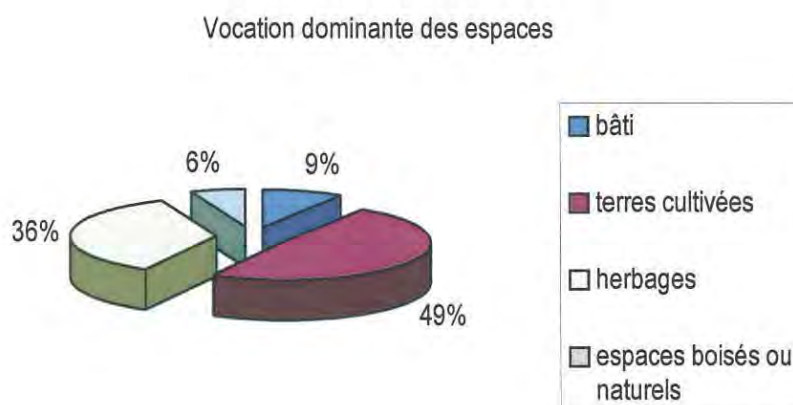
D'autres seront réglés par des aménagements spécifiques de reprofilage de voirie et création de trottoirs.

L'intégration de pistes cyclables pourra se réaliser progressivement sur certaines rues existantes où cet aménagement s'avèrera possible et sur les voiries futures amorçant ainsi le début d'un maillage pour les circulations douces.

II – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II-1 – OCCUPATION DE L'ESPACE COMMUNAL

Le territoire communal s'inscrit entre la Vallée de la Saire et la bande côtière. Il est à dominante naturelle et agricole.



La partie Sud est plutôt à vocation de culture de plein champ parsemée par quelques surfaces herbagères.

La partie Nord est à prédominance occupée par des prairies permanentes pour l'élevage entourées de haies bocagères avec par endroits la présence de terres cultivées.

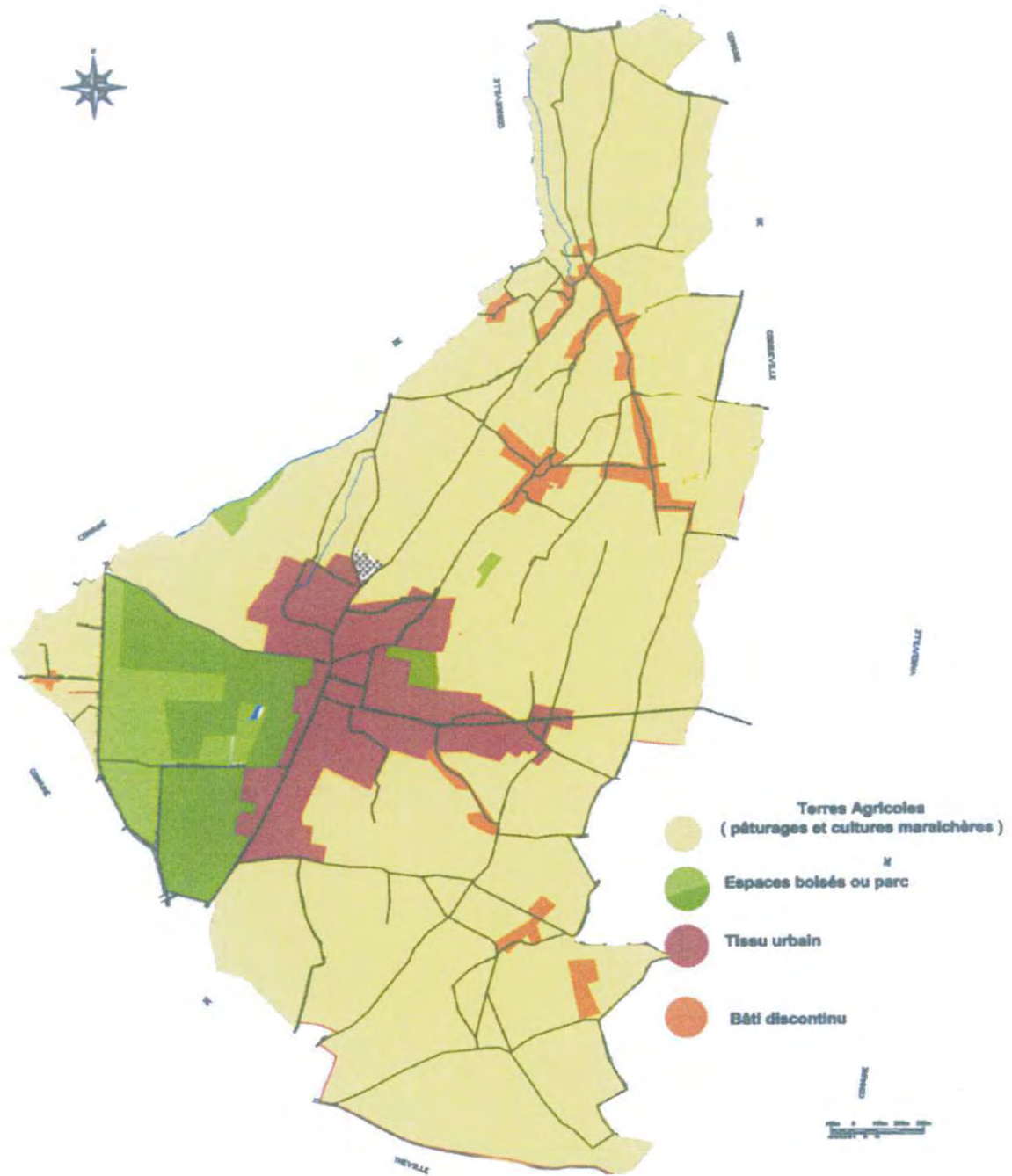
Les sols occupés par les herbages ne cessent de régresser depuis les années 1980 au profit des terres labourables sur lesquelles on cultive des céréales ou des cultures maraîchères.

Quelques espaces boisés se situent à l'Ouest de la commune. Le plus important est constitué par le parc du Château.

L'habitat est relativement concentré dans le secteur du bourg avec la caractéristique d'un ordonnancement plutôt linéaire le long des principaux axes qui desservent la commune.

Cependant, St-Pierre-Eglise a connu le développement de péri-urbanisations linéaires, au bâti discontinu qui viennent miter le paysage naturel surtout au Nord-Est.

OCCUPATION DES SOLS



II-2 – ENVIRONNEMENT NATUREL

Site et topographie

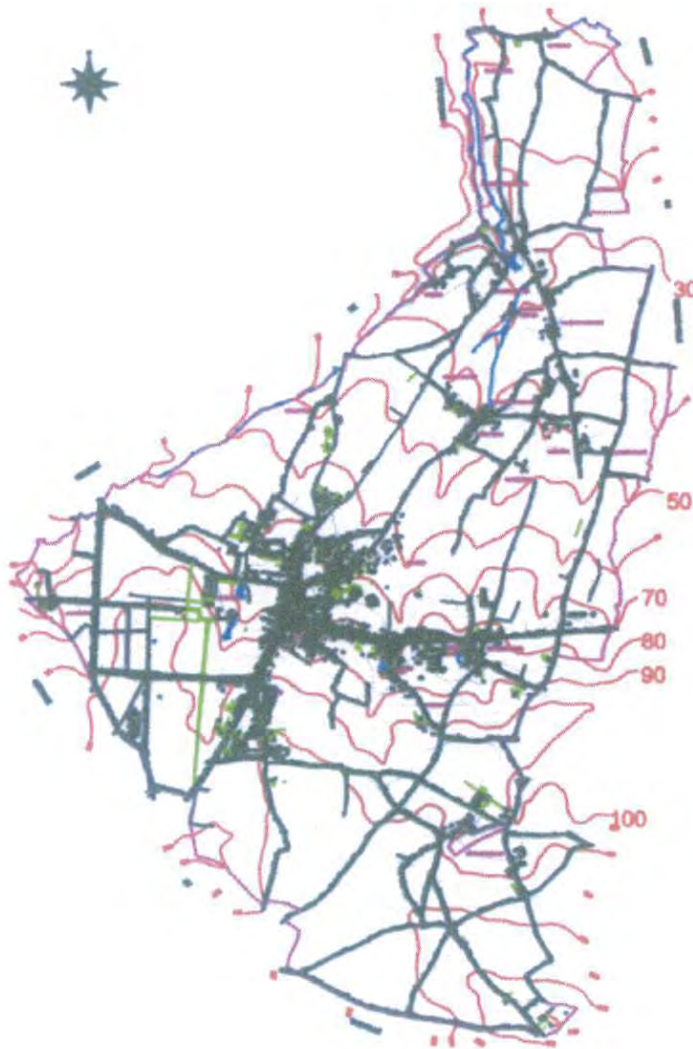
La commune de St-Pierre-Eglise est implantée au Nord d'un vaste plateau qui domine les marais du Val de Saire.

Le point culminant de la commune se trouve à 125 m d'altitude, en limite Sud du territoire.

Le bourg quand à lui se situe entre 110 et 68 m d'altitude.

A partir du bourg, le relief descend en pente douce vers la mer.

La commune est arrosée par quelques ruisseaux qui convergent vers le ruisseau d'Hacouville.



Topographie

Le climat

St-Pierre-Eglise est soumis à un climat océanique spécifique à la presqu'île du Cotentin et qui bénéficie d'une douceur nocturne analogue à celle que l'on observe sur le littoral breton. Il ne gèle que 11 jours par an à Cherbourg, contre 43 à Deauville et 37 à Dieppe.

Les amplitudes diurnes sont cependant très faibles et la température ne dépasse que rarement les 25° (en moyenne de deux à neuf fois par an). Les fortes chaleurs sont donc a priori tout à fait exceptionnelles.

Le froid sec est un type de temps pratiquement inconnu.

Le climat est très humide avec des précipitations qui peuvent atteindre 1 200 mm (pluviométrie mesurée à Valognes).

Géologie

Le territoire communal est établi sur le massif granitique de Barfleur, de direction Est/Ouest.

Le granit est une roche magmatique plutonique grenue dont la cristallisation s'est faite lentement en profondeur. Cette roche est traversée du Nord au Sud par les alluvions modernes déposées au cours du quaternaire par les affluents des cours d'eau.

Le granit de St-Pierre-Eglise ne présente aucune auréole de métamorphisme (transformation de la roche sous influence de la température et de la dépression) sauf dans la partie Ouest.

Dans le Sud de la commune, on trouve du trias consolidé, formation de sables et caillebotis meubles localement consolidés qui reposent sur le granit.

Le trias est localisé sous la forme de sables, de graviers, de galets arrondis et émoussés et de reste de débris marins, liés par un ciment de nature argileuse ou siliceuse. A la base de ce conglomérat, on trouve par endroit le granit dont les arènes ont été remaniées et non transportées.

On note également la présence de terrains sédimentaires constitués soit par des limons de plateaux, soit par des alluvions modernes qui se sont déposés le long des cours d'eau.

Les limons de plateaux sont des formations continentales le plus souvent d'origine éolienne constituées de grains fins. La profondeur de ces limons peut aller jusqu'à 2 m. Ils sont à l'origine des sols bruns limoneux et fins qui surplombent les plateaux. En dessous de ces matériaux fins on peut trouver des formations plus anciennes telles que le granit.

Les alluvions modernes sont des roches constituées d'éléments fins (argile avec lentilles de tourbe) apportés par les cours d'eau ou accumulés par solifluxion au cours du temps. Elles sont souvent le siège d'une hydromorphie intense.

Le paysage est essentiellement un paysage de bocage, les limons qui tapissent les versants sont occupés par les herbages.

Hydrologie et hydrographie

Les ressources aquifères souterraines sont médiocres.

L'emmagasinement dans les formations du socle ancien est pratiquement nul, en raison de son imperméabilité qui favorise le ruissellement.

La commune est traversée par des cours d'eau de faible importance qui coulent en forme d'éventail pour se rejeter dans le ruisseau d'Hacouville.

Le Syndicat du Val de Saire est alimenté par des captages gravitaires collectant des sources réparties en tête des thalwegs qui entaillent la couverture triasique (sources du bois de Boutron).

Le relief communal dessine des couloirs de ruissellement qui suivent les talwegs :

- l'un orienté Sud/Nord qui entraîne les eaux de la Chasse de la Butte vers le Marais
- l'autre qui suit la pente de la rue du Calvaire
- le troisième passe par le parc du Château où se trouvent deux étangs pour se diriger ensuite vers le cimetière

Outre les deux retenues d'eau situées près du Château, il existe un étang sur la RD 210, près de l'actuel magasin Shopi.

Ces étangs n'empêchent pas la présence de zones humides qui se situent notamment dans les secteurs du Marais, au Plat Douet et à Hacouville.

Les risques naturels

L'Atlas régional des zones inondables, mis à jour en septembre 2001, recense sur la commune de St Pierre-Eglise des secteurs de risques d'inondations.

Ils se situent aux lieux dits le Plat Douet, à Hacouville, au Pont Lucas, La Hamel aux bas et à l'Est de la Chasse de la Butte.

Des emplacements réservés pour construction de bassins d'orages ont été prévus.

Une étude hydrologique vient d'être engagée par la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts pour confirmer notamment le dimensionnement et le positionnement de ces bassins. Elle doit prendre également en compte l'impact des ruissellements de l'urbanisation présente et future.

Les principales entités du paysage naturel

Les faibles amplitudes entre les courbes de niveau donnent un relief à pentes douces qui depuis les parties situées sur le plateau au Sud de la commune offre des perspectives sur le bourg et en arrière plan sur la mer.



Paysage ouvert et vue sur la mer

A part les points de vues ouverts que l'on perçoit à partir de ces hauteurs, la vision du paysage est assez intimiste, souvent limitée par les haies bocagères et les chemins en creux.

La structure du paysage de St-Pierre-Eglise s'ordonne à partir d'un parcellaire relativement modeste, la plupart du temps entouré de haies.

De temps en temps, des bosquets ou parties boisées plus importantes ponctuent l'espace, notamment en limite Ouest de la commune.

Compte tenu de la vocation agricole à prédominance d'élevage, la couleur prédominante est le vert qui prend des tons et des textures différentes selon qu'il s'agit des pâturages au vert tendre velouté ou des haies d'un vert foncé à multiples tonalités.

Bien que sans évolution brutale, le paysage tend à changer avec la mise en culture de parcelles ce qui produit un élément paysagé nouveau et variable en couleur au cours de l'année (labour, semis, fauche).



Terres mises en culture

Le bocage

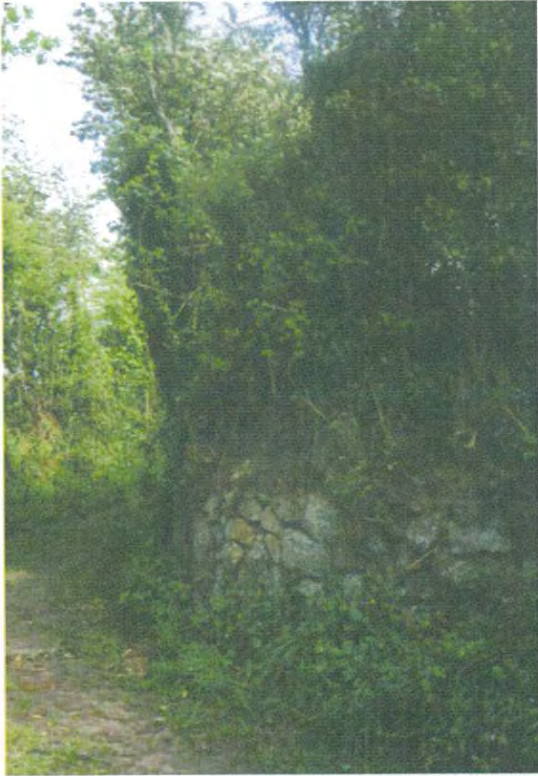
Ce bocage, à maille serrée, s'appuie sur des talus mais aussi parfois sur des murets en pierre séparant les parcelles et bordant les chemins ce qui fait souvent obstacle à une vision élargie.

La plupart des voies sont en creux.

Les herbages et les cultures fourragères constituent l'essentiel de ce paysage bocager, où l'on rencontre de plus en plus de parcelles consacrées aux cultures maraîchères ou céréalières.



Bocage à St-Pierre-Eglise



Haie bocagère sur muret en pierre



Ruisseau du Plat Douet



Chemin en creux

Les zones boisées

Elles sont relativement peu présentes dans le paysage et ont subi des dégâts dus soit à des maladies contractées par des espèces d'arbres comme les ormes soit aux tempêtes de ces dernières années.

L'aspect boisé du paysage provient en partie des vergers que l'on rencontre à proximité des sièges d'exploitations agricoles.

Le paysage naturel de St-Pierre-Eglise est fortement marqué par le vaste parc boisé du Château qui s'étend sur 55 hectares.

A noter également des allées boisées remarquables : l'une sur l'ancienne voie ferrée, l'autre dans le parc du Château, des haies de certains chemins creux comme au Plat Douet ou des sujets isolés emblématiques comme "Le Gros Chêne" vieux de 400 ans.



Le Gros Chêne

Les zones cultivées

St-Pierre-Eglise connaît une mutation de l'activité agricole.

A côté des prairies et des zones cultivées dont la production est destinée à l'alimentation des animaux, on rencontre de plus en plus des parcelles à vocation maraîchère.

Éoliennes

Lors du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les élus n'ont majoritairement pas souhaité prendre position dès maintenant sur la question d'implantation d'éoliennes sur le territoire de St-Pierre-Eglise.

II-3 – ENVIRONNEMENT URBAIN

Le milieu bâti

Le bourg est situé entre 110 et 68 m d'altitude et s'est développé le long de l'axe Cherbourg / Barfleur.

Cet ensemble constitue le centre ancien du bourg et se caractérise par un tissu urbain très dense, avec des constructions en général sur trois niveaux, en limite des voies.

Le parcellaire perpendiculaire aux voies, est très laniéré.

Le bâti qui occupe le devant de la parcelle, laisse cependant des espaces libres réduits à l'arrière.

Cette morphologie urbaine est propre aux bourgs anciens qui se sont construits sans plan type, par agrégations successives d'éléments individuels.

Le bourg s'est développé de façon empirique en intégrant au fur et à mesure l'habitation, l'activité commerciale ou artisanale, les lieux de circulations et d'échanges comme la place du marché.

Partie après partie, les bâtiments se sont soudés les uns aux autres, les façades en ligne continue déterminent le "plein" du bourg. Le "vide" constitué par la place du marché permet quand à lui échanges et commerces.



Place du marché et bâti ancien

A ce mode de développement urbain hérité du Moyen Age, s'oppose à Saint-Pierre un élément construit plus récemment puisqu'il date du XVIII^{ème} siècle et qui a une composition correspondant à une autre logique : le Château.

Il répond à des règles de composition urbaine fondée sur un rapport d'autorité et, de ce fait, de représentation qui ne vise pas l'échange et la communication malgré les espaces libres laissés autour du bâtiment.

Le bâti traditionnel que l'on trouve dans le bourg et dans les hameaux est constitué de bâtiments en pierre granitique ou schistique, plutôt claire avec des toitures en ardoise surmontées de tuiles faîtières vernissées.

L'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales est de nature à préserver ce qui jusqu'à aujourd'hui a contribué à créer une ambiance bâtie harmonieuse.

Les constructions neuves, sous forme de lotissements pour l'essentiel se sont implantées en périphérie Sud et Nord-Est.

Jusqu'à une période relativement récente, la croissance urbaine se concrétisait par un étalement mal maîtrisé de l'urbanisation sans mesurer les impacts sur l'environnement et le mode de vie des habitants.

La limitation de l'extension des hameaux et les localisations près du bourg des zones à urbaniser dans l'ancien POS ont contribué à maîtriser, en partie, la tendance à l'étalement urbain.

Malgré ces dispositions, la commune doit faire face à une propension quasi "naturelle", à l'urbanisation linéaire le long des axes viaires.

De plus, les extensions réalisées ces dernières décennies ont pris la forme de lotissement, consommateurs d'espace, qui n'ont pas contribué à conforter la concentration du bourg mais au contraire ont accentué "l'étirement" de l'urbanisation. En effet, leur aménagement global ne prévoyait pas de maillage des voiries permettant de "coudre" ces nouveaux pans d'urbanisation à l'existant.

Dans la réflexion envisagée concernant le développement de St-Pierre-Eglise, émerge la volonté d'éviter le gaspillage du territoire communal, de renforcer la concentration du bourg et de mettre en place un maillage des voiries qui y participe.

Parallèlement, la réactivation d'une politique foncière dans le bourg afin de saisir les opportunités et créer des logements locatifs aidés dans les bâtiments existants contribue à cette politique d'économie de la consommation de l'espace communal.

Les perspectives d'évolution urbaine de la commune viennent s'inscrire dans un objectif de valorisation de ce qui contribue un des maillons de l'identité de la commune à savoir son paysage bâti.

La RD 901

Cette voie à grande circulation, classée dans le réseau structurant du département, constitue la traversée de St-Pierre-Eglise sur l'axe Barfleur / Cherbourg.

L'impact du trafic important qu'elle supporte est très négatif surtout sur le tronçon urbain puisqu'elle engendre des nuisances phoniques entre 65 et 76 dB (a) selon les moments de la journée, pollutions atmosphériques et accidents.

Le SCOT de Cherbourg prévoit le principe d'un contournement du bourg sans que le tracé exact soit, à ce jour, défini et sans connaître l'échéance de sa réalisation.

Les déchets

La gestion des déchets est réalisée à l'échelon cantonal par la Communauté de communes.

Le traitement des déchets ménagers s'est fait jusqu'à très récemment par enfouissement dans le centre de la Feuillie.

Or depuis quelques mois, sans avoir cherché une solution alternative à proximité, le centre de la Feuillie est fermé et l'ensemble du tonnage des ordures ménagères doit être traité à Laval entraînant un surcoût de + 35 % et sans savoir quelle solution définitive sera trouvée.

A ce problème vient se greffer celui de la déchetterie située à Varouville qui n'est pas aux normes et sur laquelle il faut prévoir une mise aux normes et un agrandissement (projet en cours).

Les déchets verts sont repris par ACERDEV, usine de traitement sur Le Ham, et transformés en compost. Le coût de cette transformation est amoindri par la spécificité des salariés qui y travaillent (emplois aidés).

Tant qu'une solution sans surcoût et localisée à proximité ne sera pas trouvée, il semble difficile d'envisager une valorisation des déchets tant économique qu'énergétique.

L'assainissement

L'assainissement de l'ensemble du bourg s'effectue par le réseau séparatif eaux pluviales et eaux usées.

D'après le diagnostic du réseau réalisé en 1998 par le bureau d'études BETAM chargé d'élaborer le schéma directeur d'assainissement, des problèmes de restructuration sur le réseau d'eaux pluviales existent surtout rue du Calvaire et Général Leclerc ainsi que dans le secteur Longuemarerie : survolume en cas de fortes pluies, captage d'eaux pluviales dans le réseau eaux usées.

Vient s'ajouter à ceci la question à traiter rapidement de la station d'épuration et surtout du système de traitement de boues activées, évacuées par une tonne à lisier et certaines épandues sur lits.

Si la capacité de la station d'épuration est suffisante pour absorber l'arrivée d'environ 380 habitants supplémentaires (capacité actuelle équivalent à 2 300 habitants) et bien qu'elle ait reçu l'autorisation de fonctionner jusqu'en 2006, le traitement des boues doit être déplacé à cause des remontées de la nappe phréatique et donc des risques de sa pollution.

L'amélioration que devrait apporter la table d'égouttage préconisée par la CGE ne règle pas la question toujours en suspend des épandages des boues et de l'absence de plan d'épandage.

Par ailleurs, l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome est plutôt moyenne voir même mauvaise sur St-Pierre-Eglise, compte tenu de la présence de nombreux affleurements rocheux et du manque de profondeur que ceci entraîne.

En ce qui concerne les eaux de ruissellement, la commune connaît d'ores et déjà des difficultés.

Compte tenu de la topographie de la commune, les eaux arrivent principalement sur les lieux dits du Marais et de la Chasse de la Butte ainsi qu'au Sud de la rue du Calvaire où le réseau d'eau pluviale est sous dimensionné.

Une étude hydraulique est en cours d'élaboration afin de déterminer la capacité et l'emplacement de bassins d'orage.

Elle viendra compléter le schéma directeur d'assainissement existant.

La commune réalise, par tronçons, tous les ans des travaux sur son réseau d'assainissement.

Le schéma directeur d'assainissement élaboré au niveau de la Communauté de communes et planifié sur 10 ans a été soumis à enquête publique et approuvé.

L'eau

La qualité de l'eau potable est jugée très bonne d'après les dernières analyses réalisées par le Syndicat qui dessert l'ensemble du bourg, des hameaux ainsi que six autres communes.

Les points de captage et de forage se trouvent sur les communes de Brillevast, Théville, Gonneville.

La qualité de l'eau du ruisseau de St-Pierre-Eglise a permis un classement en 1^{ère} catégorie piscicole (présence de salmonidés) par la Mission Inter services de l'Eau.

II-4 – LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

La commune de St-Pierre-Eglise est riche en éléments constitutifs de son patrimoine aussi bien bâti que naturel.

Parmi les plus importants on note :

Les sites archéologiques

St-Pierre-Eglise est une des rares communes dans la Manche à posséder un groupe mégalithique des menhirs dit "Les Trois Princesses".

Datant du Néolithique (5000 – 2500 avant J.C.), ces menhirs sont implantés dans trois endroits différents.

Le plus grand "La Longue Pierre" qui fait 4 m de hauteur se trouve au Plat Douet, les autres de moindre hauteur se situent l'un au hameau d'Hacouville, "La Haute Pierre", l'autre sur la commune de Cosqueville, "La Pierre Plantée".



Le Château

Tant le bâtiment que les allées et la cour d'honneur sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Le Château actuel a été bâti sur les plans de Nicolas Blondel, architecte du roi vers 1758.

Construit sur des vastes sous-sols solidement voûtés, il se compose d'un bâtiment double de 41 m de long et de 16 m de profondeur, éclairé au rez de chaussée et au 1^{er} étage par de hautes et larges baies.

L'Eglise

De la première église romane bâtie entre 1190 et 1210, il ne reste que quelques éléments dont le porche au bas de la tour. Elle sera transformée et agrandie entre 1650 et 1661. Son architecture très marquée par sa massive tour carrée en fait un des bâtiments identitaires de la commune. Cet édifice est également répertorié au Monuments Historiques.



Le Calvaire

Érigé en 1867 en haut de la rue du même nom, il a été par la suite transplanté 150 m plus loin, sur la route de Vast.

La Chapelle d'Hacouville



Les écoles, place de la Mairie

L'architecture de ces constructions est caractéristique des bâtiments institutionnels du début du XIX^{ème} siècle.

La Grande Halle

Ce bâtiment édifié en 1860 remplace les anciennes halles démolies vers 1850 pour élargir l'espace urbain.



Les lavoirs

La commune de St-Pierre-Eglise en compte au total 13 d'intégrale qualité. Certains ont d'ores et déjà fait l'objet de rénovation.

La Résidence Notre-Dame



La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (voir fiches et cartes annexe 3) ZNIEFF des Caps et Marais Arrière littoraux du Nord Cotentin (ZNIEFF de type 2).

Cette ZNIEFF concerne un vaste ensemble de caps et d'estran rocheux, de cordons dunaires et de marais arrière-littoraux.

Une infime partie de cette zone est implantée au Nord de St-Pierre-Eglise.

III – LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

III-1 – LE PADD – RAISONS DES CHOIX RETENUS (notamment au regard des principes définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

Avec 222 habitants au km², St-Pierre-Eglise affiche une densité de population presque trois fois supérieure à celle du département de la Manche.

Cependant cette densité forte n'exclut pas le phénomène de stagnation démographique que connaît la commune depuis ces douze dernières années, qui s'accompagne d'un vieillissement de sa population.

On constate par ailleurs que le marché immobilier local est particulièrement atone et que le nombre de nouvelles constructions réalisées ces dernières années est très faible.

Si l'on ajoute à ceci un taux de vacance nul dans le parc de logements sociaux, la quasi inexistence de logements locatifs dans le privé et le phénomène de décohabitation qui se fait sentir à St-Pierre-Eglise, la commune se trouve actuellement confrontée à une importante pénurie de logements.

L'un des enjeux fort pour la commune consiste à enrayer ce retard dans la construction de logements et à développer des zones d'urbanisations futures à vocation d'habitat.

La très importante structure commerciale de la commune est fragilisée par l'évasion commerciale qui se fait au bénéfice des communes voisines, voire de Cherbourg.

Ceci a amené la décision de créer une zone à vocation commerciale à l'entrée du bourg pour retenir la clientèle et venir compléter les commerces du bourg.

Le développement de la commune, axe primordial du PADD, se fera dans la continuité du bourg. Il va contribuer ainsi à conforter le tissu urbain et lutter contre l'urbanisation linéaire qui a privé la commune d'un maillage des voiries cohérent, propre à améliorer les déplacements dans le bourg.

A St-Pierre-Eglise, l'espace urbain du centre bourg se caractérise par l'homogénéité de son bâti traditionnel de qualité qui accueille une quarantaine de commerces et de nombreux équipements publics. L'attractivité de ce centre rayonne au delà des limites communales ce qui en fait un lieu vivant à toute époque de l'année.

Ceci explique que l'un des axes forts du PADD réside dans la préservation de la qualité du centre ancien qui passe par la protection des bâtiments et des aménagements qualitatifs.

Le souci de la préservation de l'environnement et le respect de la qualité des paysages, troisième axe du PADD, a conduit :

- à limiter le développement des hameaux afin d'éviter tout mitage du paysage
- à protéger des éléments du paysage communal
- à prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement qui sont à l'origine des zones humides sur certains secteurs de la commune

III-2 – LES ORIENTATIONS DU PADD

Les axes retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable proviennent de la prise en compte de principes fondamentaux de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" tels que :

- le principe d'un développement urbain maîtrisé qui préserve les espaces agricoles, naturels et les paysages
- le principe de la mixité sociale dans l'habitat pour satisfaire sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'équipements publics
- le principe de la protection et la préservation du patrimoine bâti
- le principe de la protection de l'environnement et de la qualité des paysages

Trois orientations essentielles pour le devenir de St-Pierre-Eglise ont été dégagées :

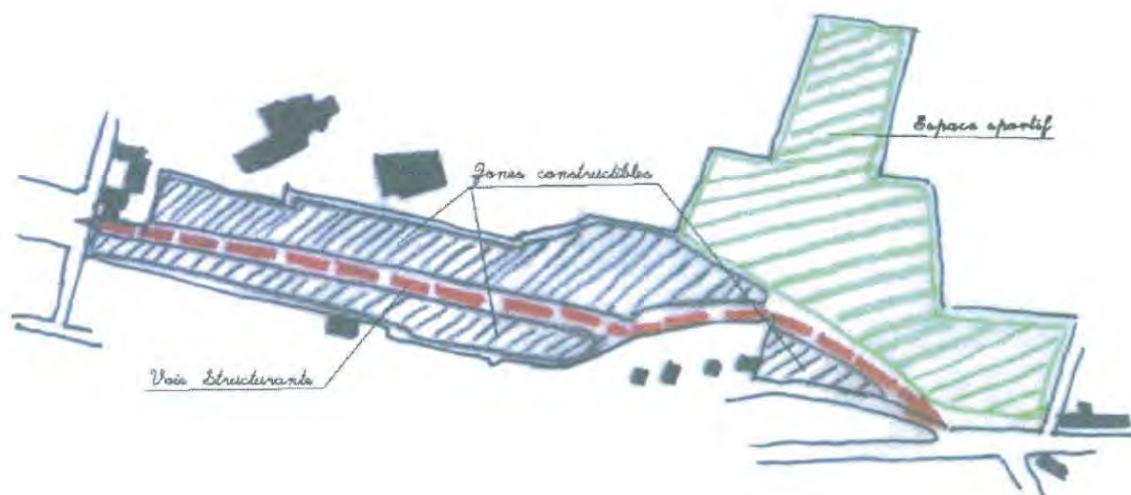
■ **La première orientation concerne le développement urbain de la commune en renforçant la centralité du bourg et en maîtrisant l'urbanisation**

Cette orientation se traduit concrètement par :

La réalisation de logements diversifiés sur des secteurs bien déterminés du bourg qui devra répondre aux besoins en termes d'offre et de diversification.

Dans les dix ans à venir, ce développement se situera au Nord de la bande urbanisée constituée par la rue du Général de Gaulle où il est prévu la réalisation d'opérations d'habitat mixte (location et accession) qui totaliseront environ 160 logements ainsi qu'à l'Est du bourg.

Ces deux secteurs totaliseront une centaine de logements.



Zone à urbaniser – secteur 1

Ces opérations seront complétées par l'urbanisation au Nord du bourg, à proximité du cimetière, d'un secteur qui pourra accueillir une vingtaine de logements.

A plus long terme, l'urbanisation sera confortée par un nouveau pôle d'habitat qui viendra donner davantage d'épaisseur au bâti du bourg dans sa partie Sud-Est entre la rue du Calvaire, la Chasse de Raffoville et la Route Départementale n°26.

La capacité de ce site est d'environ 200 logements.

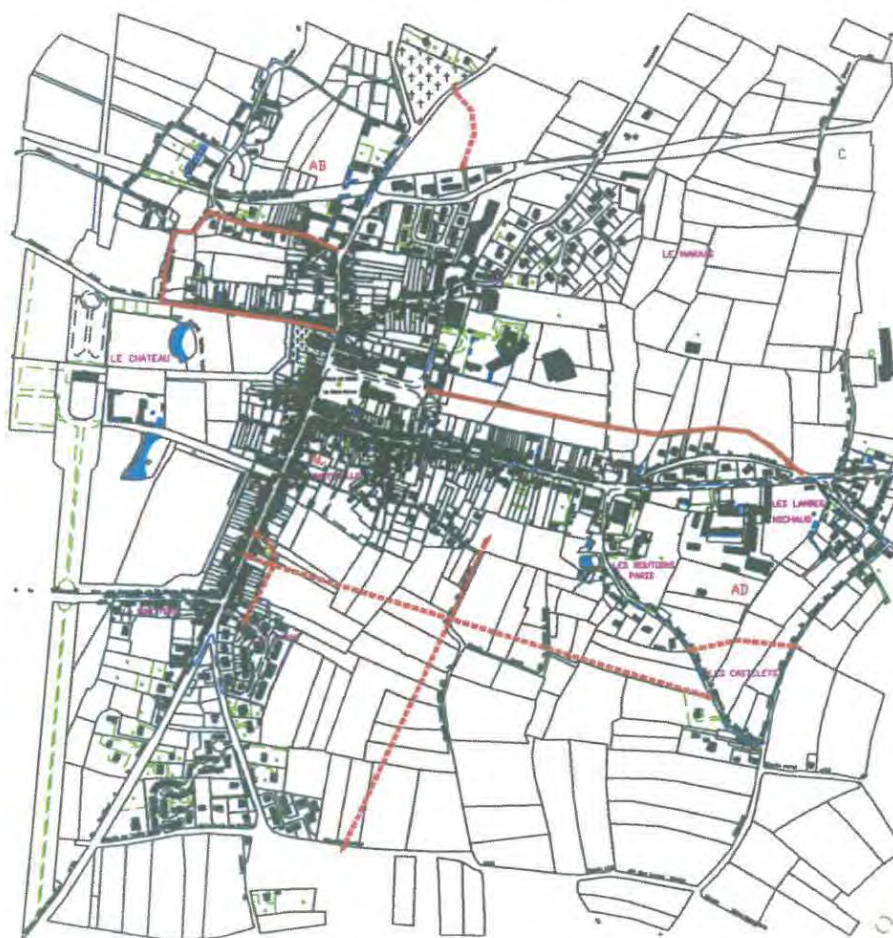
L'ensemble de l'urbanisation de ces secteurs doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble avec réalisation de voiries internes comportant les réseaux nécessaires à leur viabilisation.

Elle doit contribuer au renforcement de la centralité du bourg par une organisation spatiale cohérente.

Ces secteurs comporteront donc des voiries structurantes et pourront accueillir également du commerce et des activités non nuisantes.

Ces opérations vont permettre la réalisation de nouvelles voies qui assureront des liaisons aisées dans le bourg entre la rue du Calvaire et la RD 210 (axe Est/Ouest) et entre la RD 26 et la Chasse de Raffoville (axe Nord/Sud).

Ces nouvelles voies doivent favoriser la mise en place de circulations douces (piétons, vélos).



----- Principe de liaisons

— Voies à aménager ou à créer

Futur maillage

Parallèlement, des voies existantes seront aménagées pour améliorer notamment le confort et la sécurité du piéton (rue de l'Eglise, Chasse de l'Ile, rue de la Longuemarerie) ainsi que pour permettre la mise en place progressive de pistes cyclables.

Le renforcement de la centralité du bourg se concrétise par l'implantation d'équipements nouveaux qui sont appelés à compléter ceux qui existent déjà ; ainsi un nouveau terrain de football et des équipements d'athlétisme trouveront place dans un emplacement réservé à côté du centre omnisports.

Par ailleurs, l'attractivité de St-Pierre-Eglise provient de sa structure commerciale qu'il est apparu nécessaire de préserver de l'évasion commerciale vers d'autres centres proches.

Ainsi la création d'un secteur pour l'accueil d'activités commerciales et de services est un enjeu primordial pour le commerce de la commune.

Cette zone commerciale se développera à l'entrée Sud du bourg entre la RD 901, la rue du Pavillon et la future voie de contournement sur une superficie d'environ 11 ha.

Elle accueillera aussi des services dont le fonctionnement est étroitement lié à la présence du bourg.

L'aménagement de cette zone prévoit la conservation des haies actuelles qui existent le long de la RD 901. Cet écran végétal sera conforté par la mise en place d'une zone non aedificandi qui devra être, elle aussi plantée.



Plan zone commerciale

■ La préservation de l'attractivité et de la qualité du centre ancien de St-Pierre-Eglise est la deuxième composante majeure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cet objectif se concrétise par la prise en compte du patrimoine bâti existant qui possède des qualités architecturales ou qui a une résonance dans la mémoire de la collectivité.

Ainsi, le projet prévoit la protection de bâtiments patrimoniaux identifiés par rapport à l'histoire et au vécu de la commune tels que la mairie, la grande halle, les lavoirs, les écoles, la résidence Notre-Dame, le Château, l'Eglise et les Chapelles.

De plus, un cahier de recommandations architecturales a été élaboré. Il doit permettre une sensibilisation au bâti et à l'architecture locale et préconise quelques principes à suivre notamment pour les réhabilitations, extensions et nouvelles constructions dans le centre ancien du bourg.

Le réaménagement de la place de l'Abbé St-Pierre qui doit intervenir à court terme lui apportera davantage de qualité urbaine tout en conservant son caractère d'espace public central.



Aménagement Place Abbé St-Pierre

■ **L'aspect environnemental ainsi que celui de la préservation de la qualité des paysages est la troisième des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

- Cette volonté de la commune se concrétise par la prise en compte des éléments paysagers naturels (protection des haies, d'espaces boisés, de sujets arborés) et par la limitation de facteurs qui peuvent porter atteinte aux paysages comme le développement excessif des hameaux.
- La gestion des eaux de pluie et des eaux de ruissellement avec la réalisation de bassins d'orages, les aménagements paysagés des entrées de bourg, la plantation d'arbres d'alignements constituent autant de facteurs d'une amélioration sensible de l'environnement et de la qualité des paysages communaux.
- Une limitation stricte de l'extension des hameaux permettra de préserver l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural. Les zones agricoles et les zones naturelles représentent près de 600 ha sur les 800 que comportent la commune auquel il convient de rajouter les espaces boisés classés.

III-3 – LA DÉLIMITATION DES ZONES

Elle reflète les principes définis pour l'élaboration du PADD.

- La zone U concerne la partie urbanisée du bourg qui comporte un système d'assainissement collectif et qui se caractérise par un bâti dense construit à l'alignement des rues.

Afin de mieux tenir compte de la typologie urbaine différenciée dans la partie plus pavillonnaire, il a été introduit un sous secteur Ua, constitué dans sa grande majorité par des constructions plus récentes, la plupart sous forme de lotissements.

- Les secteurs à urbaniser, zones AU, jouxtent le bourg qu'ils viennent conforter. Ils doivent également apporter une certaine mixité sociale.

On distingue :

- le secteur 1AU destinés à recevoir des opérations de logements en ordre continu, dans la même logique urbaine que le centre ancien du bourg
- le sous secteur 1AUa, à vocation également d'habitat, sous forme principalement de pavillonnaire non continu, semblable à celui rencontré dans le sous secteur Ua
- les secteurs 2AU vides de règlement, sont à urbaniser par phases à long terme. Leur urbanisation nécessitera une modification du PLU.
- le secteur 1AUb, situé à l'extrémité Sud du bourg, est affecté à l'accueil de commerces et de services

Pour l'ensemble des secteurs des zones 1AU, les réseaux divers (assainissement, eau, électricité) existent en périphérie.

Ces secteurs seront raccordés aux réseaux dans le cadre de leur urbanisation.

- La zone à vocation agricole, zone A, est protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres. Ainsi, sur cette zone seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
Cependant, afin d'éviter d'avoir des bâtiments de qualité qui se détériorent, il a été prévu de pouvoir changer leur destination à condition que l'exploitation agricole persiste.
- La préservation des espaces naturels se fait à travers la zone N, le sous secteur 2N concerne principalement les espaces boisés et les vallées des cours d'eau ainsi que les sites des mégalithes et des blockhaus où toute construction est interdite..
Elle inclut les hameaux dans des sous secteurs Nh où leur développement est limité dans un souci d'économie de l'espace et de protection contre le mitage du paysage et des sous secteurs 1N pour des constructions éparpillées ou la réhabilitation et l'extension limitée reste possible.
- Les zones U, A et N (secteurs 1N et Nh) comportent des sous-secteurs « i » qui font l'objet de prescriptions particulières en raison de leur caractère inondable.

L'ensemble de ces dispositions est compatible avec les orientations du Schéma Directeur de Cherbourg, qui prévoit un secteur d'aire urbaine sur les futures zones AU ainsi que le tracé de principe de la voie de contournement de St-Pierre-Eglise.

La limitation à l'urbanisation des sols porte sur l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, les prospects à respecter, l'emprise au sol et la hauteur.

Elle varie selon les zones :

- En zone U et 1AU, les constructions doivent s'édifier à l'alignement afin de préserver le paysage bâti du bourg composé de bâtiments qui bordent les rues.
Des retraits sont possibles soit à 4 m maximum en zone Ua soit à 5 m minimum en zone 1AUa reprenant ainsi les rythmes constatés.

Sur les autres zones, des retraits par rapport aux voies sont prévus :

- 10 m en zone 1AUb
 - de 75 m à 10 m de l'axe de la voie selon le type de voie en zones A et N
- Les règles de prospects imposées par rapport aux limites séparatives des terrains sont relativement souples puisque les marges d'isolement demandées sont équivalentes à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 à 3 m selon les zones.

Pour les zones U et 1AUa, les implantations des bâtiments pourront se faire en limite séparative pour préserver l'aspect du linéaire bâti dense continu et homogène que l'on trouve dans la partie ancienne du bourg. Pour les mêmes raisons, en zone 1AU, dans les 150 premiers mètres, à partir de la rue du 8 mai, l'implantation se fera à l'alignement.

- Également dans un objectif de mise en concordance avec la typologie du bâti ancien existant, l'emprise au sol autorisée en zone U et 1AU est importante (80 %).

Elle est plus restrictive dans les autres zones et puisqu'elle est de 35 % en zone N et 1AUb et de 50 % pour les zones Ua et 1AUa où on se trouve avec un bâti moins dense de type pavillonnaire ou des bâtiments pour activités commerciales.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone A.

- La hauteur est également limitée :
 - 15 m dans les secteurs denses du bourg
 - 11 m partout ailleurs dans la commune, exception faite des bâtiments techniques agricoles où elle peut atteindre 12 m en particulier pour des raisons de stockage de récoltes

- Les espaces boisés classés

La commune de Saint-Pierre-Eglise possède quelques espaces boisés ainsi que quelques chemins bordés de haies qu'il convient de protéger.

Par ailleurs, le Parc du Château constitue également un espace remarquable.

Les bois et le Parc sont donc identifiés au plan de zonage en "espaces boisés classés", les chemins en "sentiers à conserver et à protéger".



- Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été créés pour la réalisation de bassins d'orage (n°1, 2 et 3). Les emplacements 4 à 8 sont destinés à des voiries futures ou à des élargissements de voie.

III-4 – COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES A PRENDRE EN COMPTE

Le Schéma Directeur

Le Schéma Directeur de Cherbourg a été approuvé le 26/11/1998.

Le Schéma Directeur de Cherbourg définit 6 grandes orientations d'aménagement :

1) Densifier les interdépendances dans une structure multipolaire

Le territoire couvert par le Schéma Directeur se compose de quatre sous-ensembles : l'agglomération de Cherbourg et les trois pôles d'équilibre de St-Pierre-Eglise, Beaumont-Hague et les Pieux qui structurent chacun à leur manière un arrière pays dominé par l'agriculture.

2) Modérer les extensions urbaines

La volonté du Schéma Directeur est de maintenir les spécificités de l'armature urbaine qui existent sur son territoire : agglomération de Cherbourg, pôles d'équilibre regroupés autour de bourgs assez fortement développés, avec des espaces peu denses situés entre bourg ancien et extensions.

Le Schéma Directeur préconise le maintien des spécificités et la hiérarchie de cette armature ainsi que la consolidation des pôles d'équilibres dont celui de St-Pierre-Eglise en portant le développement sur les territoires déjà urbanisés ou dans leur continuité.

Le PADD de St-Pierre-Eglise affirme l'adhésion à cette orientation du Schéma Directeur puisqu'elle prévoit un développement et un renforcement du centre bourg par des nouvelles opérations qui viennent s'inscrire dans une logique de confortation du tissu urbain.

L'offre d'habitat s'en trouvera diversifiée.

3) Organiser l'armature des infrastructures en les hiérarchisant

Il s'agit de doter le territoire d'équipements routiers suffisants pour désenclaver le Nord Cotentin et d'apporter des améliorations aux voies structurantes existantes.

La commune de St-Pierre-Eglise est concernée par le projet d'une voie de contournement de son bourg.

Ce projet, dont le tracé de principe figure au plan du Schéma Directeur, permettrait de réduire très fortement la circulation de transit qui traverse actuellement le bourg via la RD 901.

4) Permettre le redéploiement économique

La stratégie de développement économique retenue par le Schéma Directeur repose sur 2 principes :

- valoriser à partir de l'existant
- répartir les activités économiques sur le territoire

L'une des volontés du Schéma Directeur en matière économique est de faciliter la relocalisation et l'implantation de nouvelles activités.

Sans atteindre l'importance des zones à vocations économiques définies dans le Schéma Directeur, le projet d'implanter une zone pour commerces et services à St-Pierre-Eglise s'inscrit dans l'orientation du Schéma Directeur ci-dessus décrite et va permettre de consolider l'armature commerciale locale.

5) Assurer l'équilibre protection-valorisation des patrimoines naturels urbains et historiques

Le Schéma Directeur s'inscrit dans l'exigence de développement durable de l'équilibre entre exploitation et protection de l'ensemble des ressources qu'elles soient naturelles ou qu'elles résultent de l'activité humaine.

Cet équilibre suppose de placer sur le même plan la protection de la nature, du patrimoine et leur valorisation.

Pour ceci il faut que les dispositions de protection soient prises en compte dans les projets d'aménagement et également par rapport à l'évolution des paysages urbains et ruraux.

L'ensemble des projets qui constituent le PADD de St-Pierre-Eglise a intégré cette orientation de protection et valorisation de l'environnement et des paysages.

En premier lieu, la problématique de la qualité de l'eau et de la gestion des eaux de ruissellement a été traitée à plusieurs niveaux :

- le Schéma Directeur d'assainissement pour la Communauté de Communes du canton de St-Pierre-Église a été approuvé
- les nouvelles opérations seront raccordées au réseau d'assainissement collectif
- la gestion des eaux de pluies et des couloirs de ruissellement fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique actuellement sous la direction de la DDAF.
Cette étude devrait définir les périmètres d'implantation de bassins d'orage.

En deuxième lieu, la préservation du patrimoine identitaire et des paysages a été l'une des orientations principales du PADD.

Enfin, la localisation des futures zones à urbaniser a tenu compte de leur impact sur le paysage.

6) Conforter les solidarités internes et externes

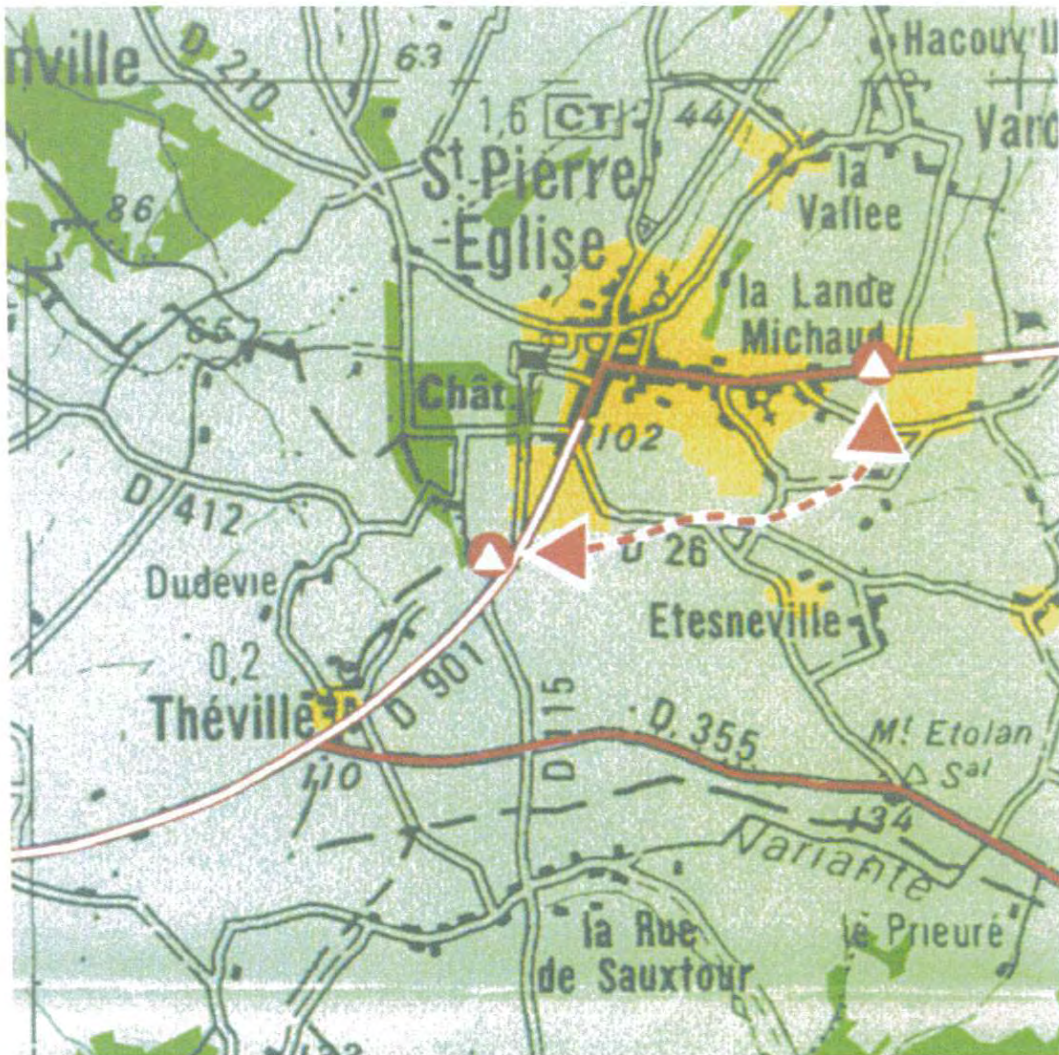
Le Schéma Directeur se fixe de développer de nouvelles solidarités et de bâtir de nouveaux mécanismes de participation afin de développer des projets de coopération intercommunale.

St-Pierre-Eglise fait partie de la Communauté de Communes du canton qui porte son nom.

Dans ce cadre, un certain nombre de domaines tels l'assainissement ou les zones d'activités et d'équipements sportifs et de loisirs sont d'ores et déjà gérés par la Communauté de Communes.

Le PADD prévoit néanmoins l'emplacement pour l'accueil d'équipements sportifs projetés par la Communauté de Communes.

Carte SCOT



IV – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Parmi les orientations d'aménagement prises dans le PLU, celle qui concerne le développement de la commune et le renforcement de la centralité va entraîner des modifications importantes sur l'environnement, en particulier sur les secteurs limitrophes au bourg.

En effet, l'urbanisation des zones 1AU à vocation d'habitat qui doivent doter la commune d'environ 120 à 130 logements à échéance de dix ans va apporter à terme une population supplémentaire évaluée entre 300 et 350 habitants.

Leur aménagement se fera de façon progressive pour faciliter leur intégration dans le milieu urbain existant.

A courte échéance, les secteurs 2 et 3 vont être réalisés dotant la commune d'environ 65 logements.

Dans un second temps, le développement portera sur le secteur 1, projet fort et structurant du centre de St-Pierre-Eglise qui comportera un total d'environ 60 logements et la réalisation d'un futur axe Est-Ouest parallèle à la rue Général de Gaulle.

Par ailleurs, la création de la zone 1AUb, à vocation commerciale et de services, va également avoir un impact sur l'environnement.

En ce qui concerne les zones 2AU vides de règlement, secteurs 4 et 5, les incidences de leur ouverture à l'urbanisation seront mesurées lors de la modification du PLU prévue dans ce cas.

Les autres orientations du plan correspondent :

- au maintien dans leur forme actuelle des hameaux et donc à une préservation de l'espace agricole
- à la protection de l'environnement et de la qualité des paysages

Ainsi, les modifications des milieux naturels et urbains de la commune proviendront essentiellement des zones à urbaniser et toucheront sensiblement la partie située à l'Est de la rue du Calvaire.

Incidences sur le milieu naturel

Les secteurs à urbaniser sont actuellement occupés par des champs. Leur urbanisation réduira de fait la superficie des terres agricoles sur le territoire de la commune.

Cependant, il faut préciser que ces terrains agricoles sont situés entre des zones déjà bâties d'une manière dense et constituent des coupures dans le tissu urbain.

L'acquisition de ces terrains se fera au fur et à mesure de l'aménagement des zones, répartissant ainsi dans le temps l'impact sur les exploitations agricoles concernées.

La transformation de ces espaces qui jouxtent le bourg s'avère nécessaire pour enrayer la stagnation de la commune et assurer un développement démographique et économique.

L'imperméabilisation des sols consécutive à cette urbanisation sera prise en compte dans l'étude hydrologique en cours de réalisation.

Des bassins de rétention seront positionnés et dimensionnés en conséquence.

En ce qui concerne les eaux usées, les réseaux actuels seront renforcés, de nouveaux réseaux seront créés, la capacité de la station d'épuration sera augmentée.

Incidences sur le paysage

L'impact visuel des zones concernées sera variable selon leur emplacement.

Le secteur 1 s'insèrera dans le paysage bâti existant.

En effet, il est bordé au Nord par un lotissement pavillonnaire, le collège et la salle de sport, au Sud par le bâti ancien le long de la rue du Général de Gaulle et à l'Ouest par la place de l'Abbé St-Pierre et la Grande Halle.

Par ailleurs, ces terrains sont légèrement en contrebas par rapport à la rue du Général de Gaulle.

Le secteur 2 visible du hameau du Pont Lucas, en venant par la RD 316 ou le chemin communal n°3 viendra se profiler sur le bâti de plusieurs lotissements déjà existants.

Le secteur 3 se situe dans une partie légèrement en pente vers la rue du Général de Gaulle, entre les côtes NGF 95 et 85.

Dans le sens Sud-Nord, la réalisation de ce secteur n'aura aucun impact visuel sensible sur le paysage.

Le secteur 4 comporte en son centre un talweg et deux parties en faible pente à l'Est et à l'Ouest.

La partie Ouest surplombe légèrement le bourg et ménage quelques belles perspectives vers la mer.

La typologie du bâti prévu, de type pavillonnaire à un étage maximum doit permettre de conserver ces perspectives notamment depuis la route départementale n°26, située à 400 m au Sud de la zone et qui est à une altitude supérieure de plus de 10 m par rapport à la zone considérée.

Le secteur 1Aub à vocation commerciale, implanté à l'entrée Sud du bourg bénéficie aujourd'hui d'une protection visuelle constituée par une haie bocagère et boisée le long de la RD 901 et sur ses limites Sud et Est.

Cette zone est actuellement visible seulement par la rue du Pavillon (ancien chemin des Broches).

Conformément à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Le plan prévoit la conservation des haies actuelles ainsi que la réalisation d'une zone non aedificandi paysagère qui viendra conforter l'écran végétal existant sur la RD 901.

Un cahier des charges spécifique a été annexé au règlement.

L'accès à cette zone et la façade commerciale se fera uniquement sur la rue du Pavillon, voie déjà urbanisée en pavillonnaire dans sa partie Nord.

Incidences sur le milieu urbain

La construction de logements a pour objectif d'assurer dans un premier temps le maintien démographique de la commune et ensuite d'attirer une nouvelle population afin de garder son niveau d'équipements et de commerces.

Les zones d'habitat, sans modifier l'urbanisation existante, viendront consolider et densifier l'espace du bourg.

Leur construction tiendra compte du bâti environnant, aidé en ceci par un règlement modulé selon la typologie urbaine existante.

La réalisation de la zone commerciale sera l'occasion d'aménager une des entrées du bourg.

Pour l'ensemble de ces projets la création d'un nouveau maillage des voiries plus cohérent doit faciliter les liaisons et les circulations dans le bourg.

Il va permettre de limiter les déplacements automobiles dans le bourg et de développer l'usage des circulations douces.

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des lavoirs de la commune de Saint-Pierre-Église

1 – Hameau Guerard

2 et 3 – Rue de Hacouville

4 – Route du Pont Lucas

5 – Rue de l'Eglise

6 – Rue de la Longuemarerie

7 – Rue du Maréchal Leclerc

8 – Rue des Follières

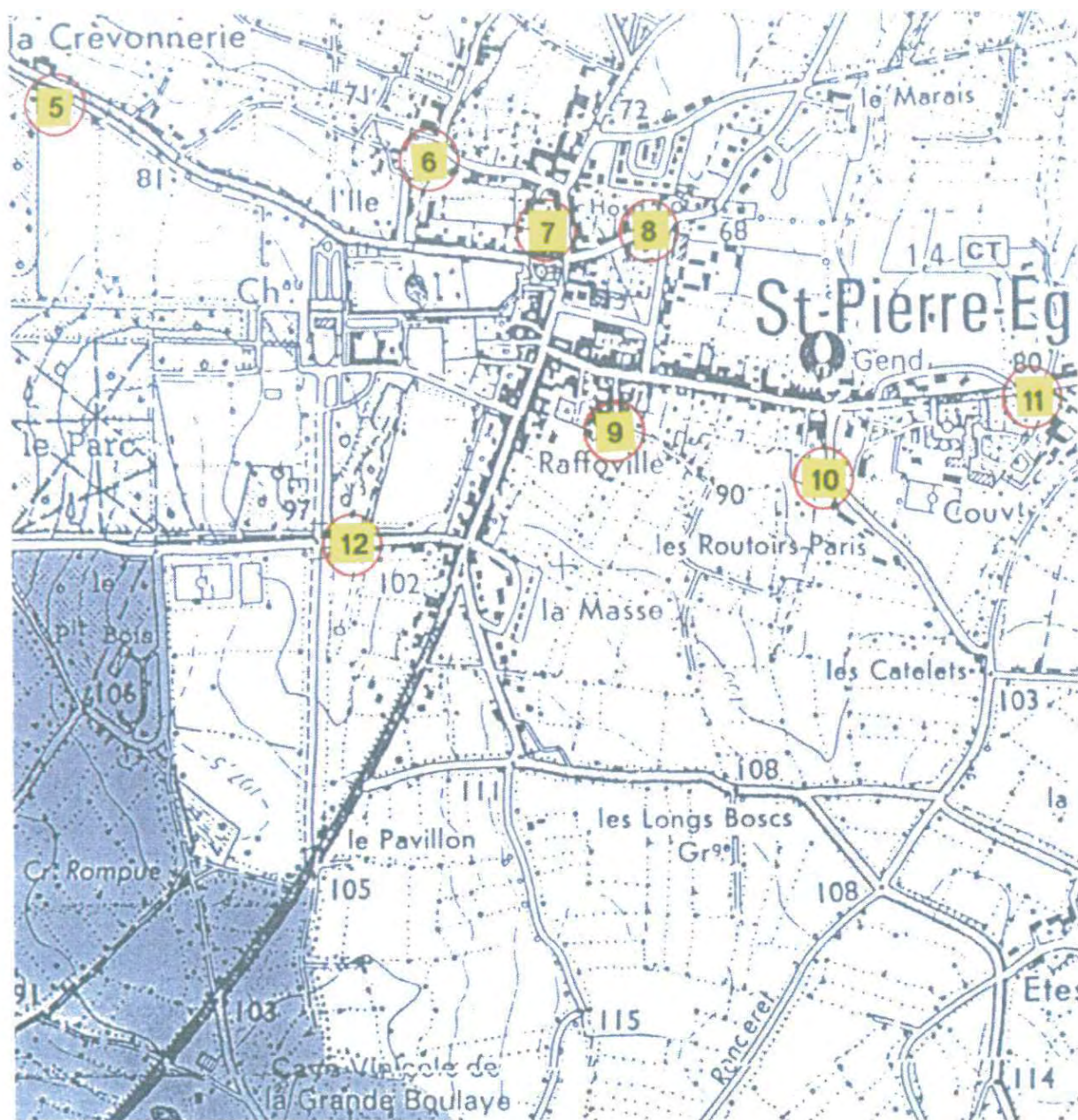
9 – Rue de Raffoville

10 – Rue des Routoirs Paris

11 – Rue des Landes Michaud

12 – Rue de la Biretterie





ANNEXE 2



Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0031-0000

CAPS ET MARAIS ARRIERE-LITTORAUX DU NORD-COTENTIN



Ce vaste ensemble de caps et d'estran rocheux, de cordons dunaires à sables grossiers et de marais arrière-littoraux a su préserver une grande richesse biologique. Les pratiques agricoles en majorité extensives, l'absence de travaux de drainage et la faible anthropisation de cette zone ont favorisé la présence d'espèces animales et végétales remarquables.

FLORE

La diversité des biotopes contribue à la variété des espèces végétales observée ici. On note la présence d'espèces rares et/ou protégées au niveau national (**) ou régional (*) tels le Chou marin (*Crambe maritima*), la Linaire des sables (*Linaria arenaria*), le Polycarpon à quatre feuilles (*Polycarpon tetraphyllum*), le Diotis maritime (*Otanthus maritimus*), l'Atropis fasciculé (*Puccinellia fasciculata*), la Romulée à petites fleurs (*Romulea columnae*), le Trèfle de Boccone (*Trifolium bocconei*), le Trèfle pied d'oiseau (*Trifolium ornithopodoides*)...

Signalés sur le site, le Potamot fluet (*Potamogeton pusillus*), la Pesse d'eau (*Hippuris vulgaris*), l'Euphorbe pepiis (*Euphorbia pepiis*) et la rare Renouée de Ray (*Polygonum rail*) n'ont pas été revus récemment.

L'estran rocheux recèle une flore algale de grand intérêt, riche d'environ 150 espèces. Parmi les espèces les plus intéressantes, citons l'Alarie verte (*Alaria esculenta*) correspondant à une algue brune, le Codium en bourse (*Codium bursa*) et *Cladophora laetevirens* du groupe des algues vertes, la Bornétie articulée (*Bornetia secundiflora*), *Gigartina pistillata* et *Gymnogongrus griffithsiae* qui sont des algues rouges.

FAUNE

L'estran rocheux de cette zone se prête à l'étude des populations animales. Les fonds marins environnants constituent une zone de reproduction de l'Ormeau (*Haliotis tuberculata*) et les sédiments de l'ancienne plage (une terrasse quaternaire) livrent à profusion des coquilles de gastéropodes littoraux. Les peuplements de l'estran rocheux, relativement abrupt, présentent un étagement très net et portent l'empreinte d'un hydrodynamisme violent. Une petite étoile de mer (*Asterina gibbosa*), inconnue en Manche orientale, s'y nourrit de la faune sessile. La Porcelaine puce (*Trivia monacha*), petit mollusque gastéropode peu commun, est présent ici.

Dans les ceintures d'himanthales (algues) et dans la frange infra-littorale, apparaissent des touffes de bryozoaires souvent grouillantes de capselles, d'anémones blanches au disque orangé et de nombreuses éponges (12 espèces). Ce type de peuplement se retrouve dans les grottes infra-littorales ou les surplombs profonds dont certains sont accessibles en vives-eaux.

Une bonne variété de poissons inféodés aux fonds rocheux est observable ici, dont le peu commun Nérophis ophidion (*Nerophis ophidion*).

La variété des milieux présents engendre une richesse ornithologique qui s'exprime par la nidification de nombreuses espèces intéressantes.

Citons le Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*), le grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*), le Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), la Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*), le Traquet moiteux (*Oenanthe oenanthe*), l'Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*), le Traquet tarier (*Saxicola rubetra*), le Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*), le Tadome de Belon (*Tadorna tadorna*), le Vanneau huppé (*Vanelius vanellus*)... Cette richesse ornithologique est révélée également par l'escale migratoire et l'hivernage de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial tels la Mésange à moustaches (*Panurus biarmicus*), le Butor étoilé (*Botaurus stellaris*), le Bruant lapon (*Caecarius lapponicus*), le Bécasseau violet (*Calidris maritima*), le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), le Plongeon arctique (*Gavia arctica*), la Barge rousse (*Limosa lapponica*), le Combattant varié (*Philomachus pugnax*), l'Avocette (*Recurvirostra avosetta*), le Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*), la Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*)...

Zone de type : 2

N° régional : 0031-0000

N° national : 250008398

Année de mise à jour : 1999

Superficie : 1430,9 ha

Altitude : 0 - 31 m

Mesure(s) existante(s) :

Terrain acquis par le Conservatoire de l'Espèce Littoral
Périmètre d'acquisition approuvé par le Conservatoire de l'Espèce Littoral
Zone de préservation du département
Zone ND du PDS
Arrêté Préfectoral de Biotope
Zone protégée au titre de la Loi Littoral
Réserve de chasse et de faune sauvage
du domaine public maritime

Nombre d'espèces

inventoriées : 875

Commune(s)

INSEE	NOM
50142	COSQUEVILLE
50178	FERMANVILLE
50196	GATTEVILLE-LE-PHARE
50211	GOUBERVILLE
50375	NEVILLE-SUR-MER
50432	RETHOVILLE
50539	SAINT-PIERRE-EGLISE

Pour obtenir les renseignements complémentaires concernant les Z.N.I.E.F.F. et la préservation des milieux naturels, s'adresser à la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie
CITIS - Le Pentacle - Avenue de Tsukuba - 14 209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR Cedex - Tél. 02 31 48 70 00 - Fax 02 31 44 72 81

Enfin, il faut souligner l'intérêt géologique que revêtent les massifs granitiques avec terrasse d'érosion marine normannienne et les cordons dunaires flandriens interrompus au niveau des avancées rocheuses dans la mer.

Le cap Lévi et ses abords sont, par ailleurs, des points fondamentaux pour la préhistoire de notre région puisqu'on y a découvert de nombreux gisements paléolithiques.

Sources / Bibliographie

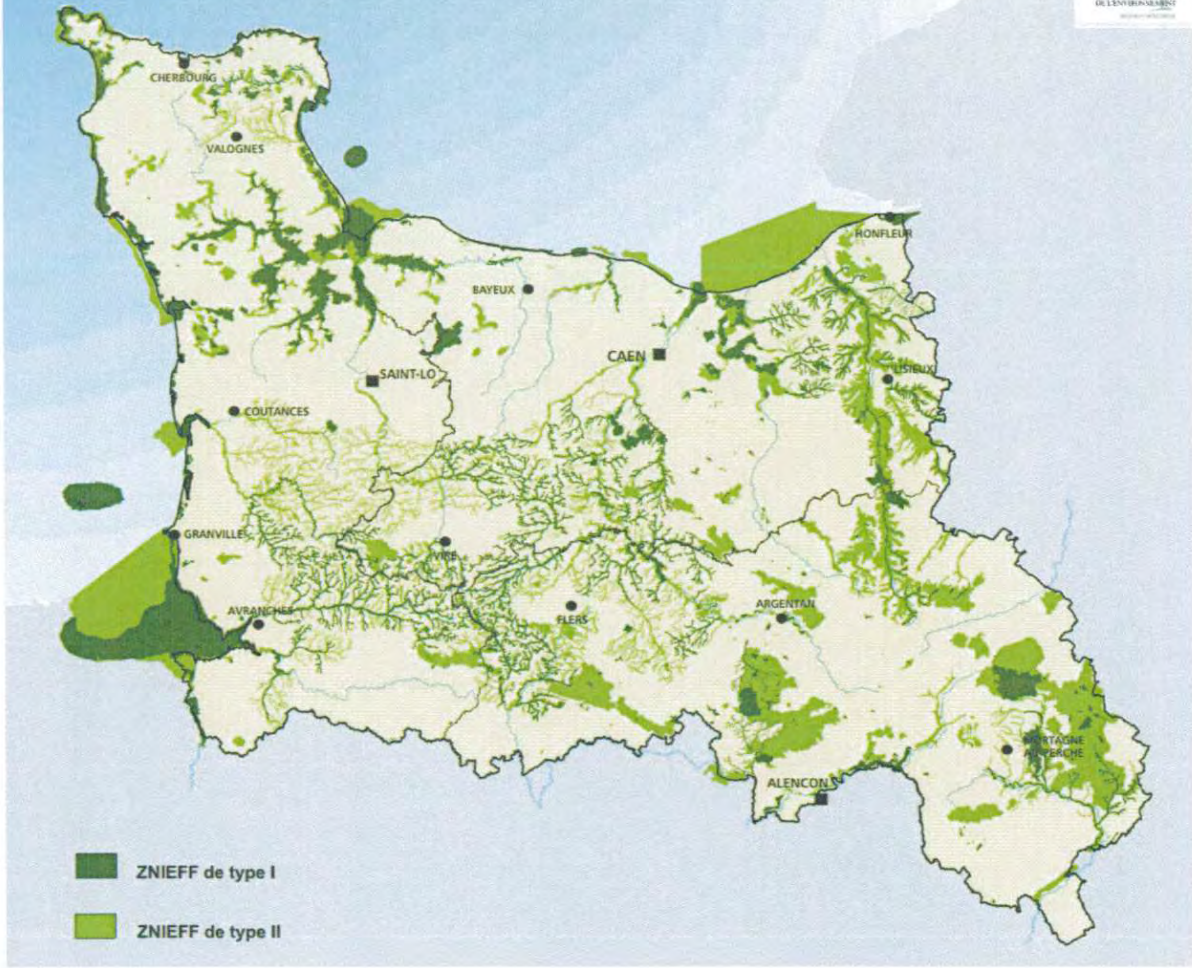
- DAVY DE VIRVILLE Ad., 1936-1938 - Observations sur la flore marine des côtes du Cotentin. Bulletin Laboratoire Maritime de Dinard. pp. 16 à 19.
- GEHU J.M., 1960 - La végétation des levées de galets du littoral français de la Manche. Bulletin Société Botanique Normande. 13, 4. pp. 141 à 152.
- ELHAI H., 1963 - La Normandie occidentale entre la Seine et le Golfe normand-breton. Etude morphologique. Imprimerie Brière-Bordeaux.
- GAYRAL P., BERT J.J., 1965 - Compte-rendu de l'excursion de la Société Phycologique de France en Normandie.
- C.R.E.P.A.N., 1974 - Inventaire faune et flore du littoral bas-normand. D.R.A.E. Basse-Normandie.
- BILLARD C., COSSON J. - Algues marines du Cotentin. Université de Caen. Laboratoire Algologique et Station de Biologie Marine de Luc-sur-Mer.
- LUBET, SYLVAND, LE GALL, 1975 - Etude des biocénoses benthiques littorales de la baie de Seine. LA DOC. FRANÇAISE.
- M.A.B.N., 1975 - Schéma d'aménagement du littoral bas-normand - Richesses naturelles.
- COSSON J., 1979 - Compte-rendu de l'excursion algologique au Cap Lévi (Manche). Bulletin de la Société Linnéenne de Normandie. Volume 108. 1981. p. 36.
- GEHU J.M., 1979 - Etude phytocoenotique analytique et globale de l'ensemble des vases et prés-salés et saumâtres de la façade atlantique française, Ministère de l'Environnement...
- C.E.R.V.I.R., 1980 - Etang de Gattemare. Etude en vue du classement en réserve nat. C.E.R.V.I.R. Université de Caen/D.R.A.E. Basse-Normandie.
- BRUNET P., PROVOST M., LANG B., DIONNET M.C., 1980 - Etang de Réthoville. Centre de Recherche sur la Vie Rurale, Université de Caen/CRAE Basse-Normandie.
- COUTARD J.P., HELLUIN M., OZOUF J.C., PELLERIN J., 1981 - Le quaternaire marin et continental du cap Lévi et de ses abords (Fermanville-Manche). Bulletin de la S. Lin. de Normandie. Volume 108.
- MICHEL D., 1982 - Contribution à l'étude du Paléolithique inférieur de Gatteville-Phare (Manche). Bulletin Société Préhistorique Française. Tome 79. pp. 10 à 12.
- MICHEL D., COUTARD J.P., HELLUIN M., OZOUF J.C., PELLERIN J., 1982 - Le gisement de Port Pignot à Fermanville (Manche). Gallia Préhistoire. Tome 25, 1. pp 1 à 77.
- GEHU J.M., juin 1984 - Inventaire régionalisé des ZNIEFF du littoral atlantique de France (dunes, prés-salés, falaises). C.R.E.P.I.S. et Station de Phytosociologie, Bailleur/Région BN/Secrétariat Env.
- SOUZA (de) R., 1985 - Zones humides littorales du Nord-Cotentin. IUT de Tours, Biologie Appliquée, Génie de l'Environnement.
- TERRISSE J. & BLANCHON J.J., juillet 1988 - Le site de Gattemare. Evaluation des biocénoses et potentialités biologiques. Rapport d'expertise. LPO/CELRL.
- A.R.P.L.I., décembre 1990 - La pointe du Brick : bilan écologique. CELRL.
- A.R.P.L.I., 1992 - La pointe de la Loge. Bilan écologique. CELRL.
- FOUCAULT (de) B., 1995 - Synthèse phytosociologique sur la végétation observée dans le Cotentin (Manche, France). Bull. Soc. Linn. N.-Pic., N°spécial Cotentin. 48 (4), 1995 : 29-44.
- COSSON J., 1998 - La flore algale des côtes de Basse-Normandie. Université de Caen, Laboratoire de Biologie et Biotecnologies Marines.
- LIVORY A., 1998 - Présence énigmatique de l'*Uromenus rugosicollis* (Serville) dans la Manche. L'Argiope N°20. Printemps 1998. Manche-Nature.
- TORCHEUX V., 1999 - Inventaire spécifique d'une ZNIEFF en milieu littoral : la Pointe de Barfleur. Rapport du travail d'étude et de recherche. Université de Caen/DIREN Basse-Normandie.

Sources / Informateurs

- 1997 DEPERIERS S. & RUNGETTE D. - Données de terrain non publiées.
- 1999 DEPERIERS-ROBBE S., ROLLAND R. & RUNGETTE D. - Données de terrain non publiées.

Pour obtenir les renseignements complémentaires concernant les Z.N.I.E.F.F. et la protection des milieux naturels, s'adresser à la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie CITIS - Le Pentacle - Avenue de Tsakuba - 14 209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR Cedex - Tél. 02 31 46 70 00 - Fax 02 31 44 72 81

**Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique
et Floristique en Basse-Normandie**
(Source DIREN/SNPC - 2000)



ZONES INONDABLES



Source Atlas Régional des zones inondables (mise à jour septembre 2001)

ANNEXE 3

ZONE AU_b

ETUDE PAYSAGERE

Prise en compte amendement Dupont

SOMMAIRE

Objectif	p. 85
Diagnostic paysager	p. 86
Orientations d'aménagement	p. 95
Coupes de principe des voies futures	p. 96
Contraintes d'implantation des bâtiments	p. 97
Contraintes réglementaires	p. 98
Prescriptions particulières	p. 101
Incidences sur l'environnement	p. 102

OBJECTIF

Pour mettre en place les conditions nécessaires à la diversification et au développement de l'économie locale, la Municipalité de Saint-Pierre-Eglise projette de réaliser une zone susceptible d'accueillir des commerces et des services liés à la présence du bourg.

Le site choisi, en entrée de bourg, et la présence d'éléments du paysage caractéristiques de la région comme les haies bocagères, incitent à inscrire cet aménagement dans une démarche qui respecte la qualité de cet environnement et minimise les impacts négatifs.

➤ Situation

Les terrains du futur secteur d'accueil pour les commerces et les services sont situés à l'entrée Sud du bourg, entre la RD 901, la rue du Pavillon qui constitue la limite actuelle de l'urbanisation et le chemin rural de la Chasse de Landion.

Moins d'un kilomètre sépare la future zone de la Place de l'Abbé St-Pierre, espace central du bourg.



➤ Morphologie du site

Le site se trouve sur un vaste plateau qui s'étend jusqu'en limite de la commune de Théville avec une très faible pente.

Au Nord, vers le bourg, le relief s'accroît pour atteindre un seuil bas de coteau au niveau de la Place St-Pierre.

Compte tenu des très faibles pentes de ce plateau, l'écoulement des eaux pluviales vers le coteau s'avère difficile malgré les fossés existants le long de la rue du Pavillon et du chemin rural de la Chasse du Landion.



➤ Perception du site

Actuellement ce sont des terres labourées qui forment un vaste espace limité à l'Est, sur la Chasse du Landion, au Sud et à l'Ouest, sur la RD 901, par des haies bocagères plantées sur un talus.

Des vestiges d'anciennes haies, qui devaient faire partie d'un maillage plus serré, ponctuent par endroits l'espace sous forme de boqueteaux.

Sur la rue du Pavillon les terrains se présentent en légère surélévation par rapport à la voie, plus largement ouverts, bordés par un fossé et un talus herbu.

La topographie rend peu perceptible le site venant du bourg, phénomène accentué par le tracé en diagonale de la voie départementale.

Par ailleurs la densité de la haie plantée en bordure de la voie départementale masque intégralement l'emplacement de la future zone en particulier à hauteur de l'allée menant au Château.

Cette configuration constitue bien évidemment un avantage ; elle pose toutefois la question du maintien en place de la haie existante en bordure de route dont il faut garantir la pérennité.

La confrontation entre l'espace bâti constitué par le secteur pavillonnaire limitrophe et l'espace agricole est actuellement amoindrie par une rangée de tuyas plantés sur un talus le long de la rue du Pavillon.

Cet élément végétal de transition devra être conservé voir renforcé.

Le paysage est également marqué par des repères forts comme la voie départementale et l'allée du Château qui est signalée en son entrée par un petit édifice.

LA FUTURE ZONE DEPUIS LA RUE DU PAVILLON



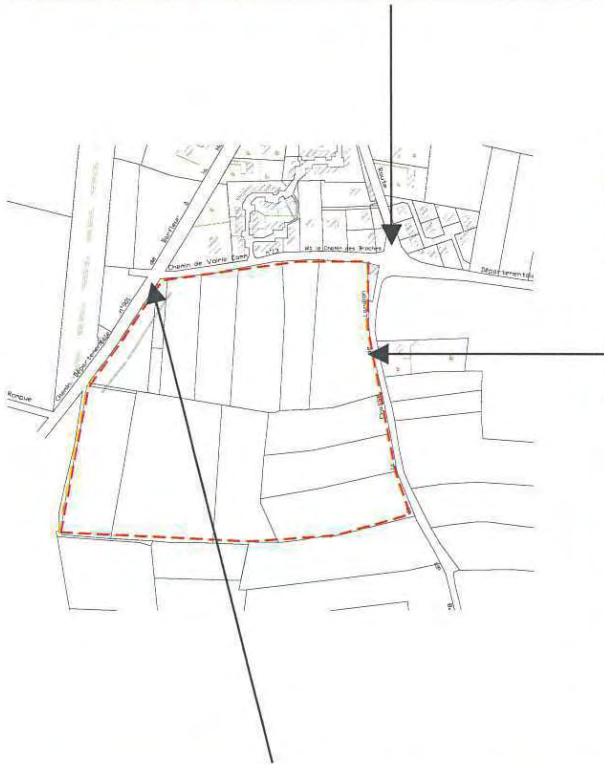
La future zone depuis la départementale 901



La future zone depuis la départementale 901



L'environnement immédiat



➤ Organisation

La future zone commerciale et de services est constituée par un ensemble d'une quinzaine de parcelles affectées à l'agriculture qui totalisent environ 11 hectares et dont la plupart ont une façade sur une voie, sans pour autant que l'accès depuis la RD 901 soit possible.

Les accès actuels se font essentiellement depuis la rue du Pavillon.

Cette voie permet de rejoindre le centre bourg par le carrefour de la route du Vast, rue du Calvaire et de la Chasse de Landion ou de sortir de l'agglomération par la route du Vast (RD 26).



➤ Contraintes, atouts, enjeux

L'aménagement du site est facilité par son relief qui présente de très faibles pentes et par sa desserte.

Cette topographie est par contre moins favorable en ce qui concerne l'écoulement des eaux de ruissellement.

Cette question doit être prise en considération sur le site même d'autant plus que les surfaces perméables vont se voir très fortement diminuées.

La présence de haies bocagères est susceptible de gêner l'aménagement pour certaines d'entre elles. Le maintien du plus grand nombre possible doit contribuer directement à la qualité du site et à amoindrir l'impact visuel des nouvelles constructions.

Cela dit, cet élément végétal ne peut en aucun cas être le seul élément qualitatif de la nouvelle zone.

Deux principaux enjeux découlent de l'analyse paysagère :

- assurer l'intégration paysagère de la zone de commerces et de services en particulier depuis la route départementale 901 dans les deux sens
- articuler convenablement cette nouvelle urbanisation avec le secteur pavillonnaire limitrophe tant sur le plan de paysage que du fonctionnement urbain



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le Schéma d'Aménagement de la zone prévoit la création d'une voirie primaire centrale comportant en son milieu une place qui permettra une articulation interne entre diverses parties et laissera la possibilité de créer une ou plusieurs voiries secondaires en perpendiculaire à la voie principale. Cette voirie pourra être réalisée en 3 tranches d'environ 90 m chacune.

La chaussée de la rue du Pavillon qui borde toute la façade Nord de la zone a été refaite récemment et sera utilisée en l'état.

- ✓ un sens de circulation sera institué permettant de rentrer dans la zone depuis le carrefour de la RD 901 et la rue du Pavillon réaménagé à cet effet pour permettre les "tourner à gauche".
- ✓ une contre allée sera réalisée sur un tronçon de la rue du Pavillon afin d'assurer la desserte livraisons dans le cas de l'implantation d'un commerce lié à l'activité agricole
- ✓ une zone non aedificandi paysagère de 20 m de large sera aménagée le long de la RD 901 et de la rue du Pavillon. Elle doit permettre notamment de conserver la haie bocagère existant le long de la voie départementale.
- ✓ il existe un fossé le long de la rue du Pavillon qui sera conservé et busé sur la largeur de la voirie nouvelle
- ✓ un bassin de régulation des eaux pluviales sera aménagé au Sud de la zone
- ✓ les haies bocagères en périphérie de zone seront maintenues ainsi que la majeure partie de la haie au centre de la zone (limite Nord des parcelles 188-189-190-175)



CONTRAINTES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Parallèlement à ces orientations d'aménagement diverses prescriptions et contraintes sont à même d'assurer la qualité de ce nouveau secteur urbanisé.

Afin d'obtenir un certain ordonnancement dans cette zone, les implantations des façades principales des bâtiments se feront sur la voie de desserte interne en respectant un recul de 10 m.

Cette organisation spatiale permettra de retrouver le principe de la rue qui pourra être agrémentée de plantations d'arbres d'alignement.

Les bâtiments respecteront les zones non aedificandi le long de la RD 901 et de la rue du Pavillon.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

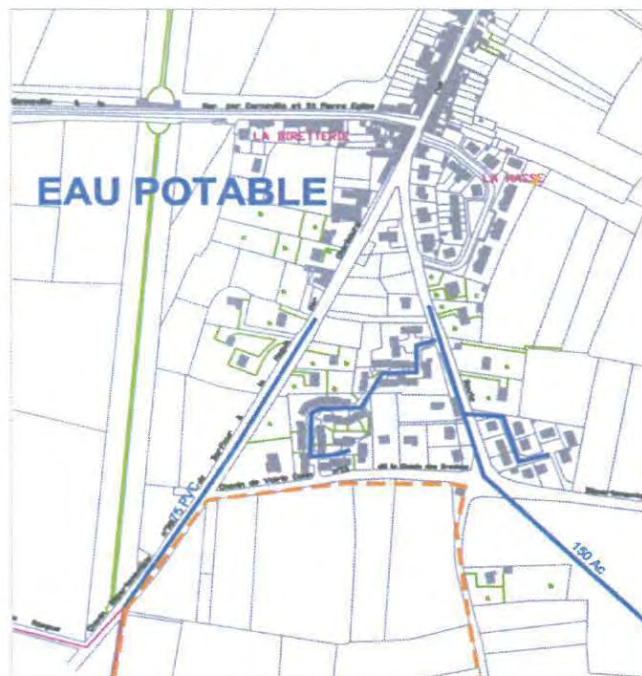
Sur la future zone s'appliquera le règlement spécifique à la zone 1AUb qui a été élaboré dans un souci d'intégration :

- hauteur maximale des bâtiments : 11 m
- faible emprise autorisée (35 %)
- obligation d'avoir un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des bâtiments et des aires de stationnement
- obligation de planter un arbre pour 4 places de stationnement
- les enseignes commerciales rapportées sur une des façades

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

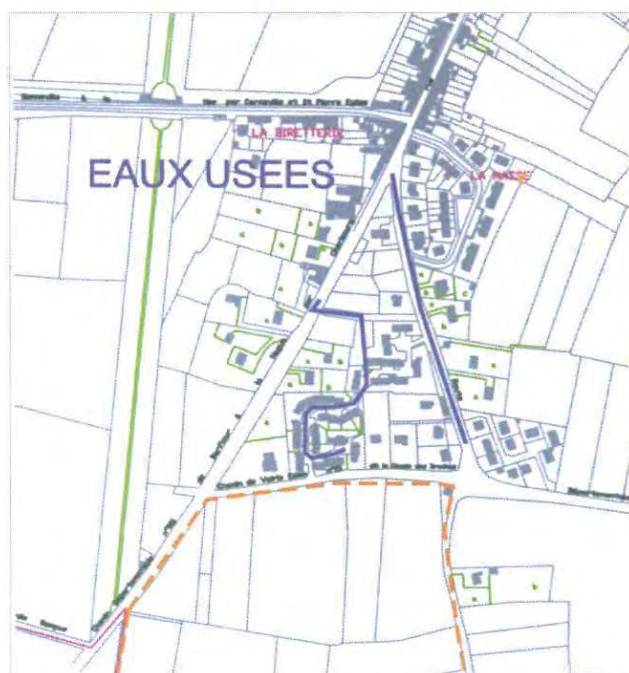
➤ Eau potable

Le branchement au réseau d'adduction se fera au niveau de la rue du Pavillon.



➤ Eaux usées

L'assainissement collectif arrive dans le lotissement proche, dans l'axe de la future voie de desserte. L'ensemble de la zone sera donc raccordé à cet assainissement.



➤ Eaux pluviales

Le fossé existant sur la rue du Pavillon est maintenu.

Les eaux de ruissellement en provenance des nouveaux aménagements seront conduites après traitement des hydrocarbures au moyen d'un séparateur correctement dimensionné installé à la sortie des zones de stationnement vers un bassin de rétention qui sera réalisé au Sud de la zone.

➤ Nuisances

Elles seront majoritairement d'ordre phonique.

Deux niveaux différents sont à examiner :

- d'une part, le bruit engendré par la voie départementale par rapport à la nouvelle zone.
Cette donnée n'a pas de conséquences lourdes dans la mesure où les bâtiments implantés seront affectés à de l'activité commerciale et non à de l'habitat.
- d'autre part les nuisances que peut générer le fonctionnement de la zone commerciale vis à vis des riverains rue du Pavillon.
L'organisation spatiale de la zone, structurée essentiellement par la voie pénétrante, et le recul imposé de 20 m devraient amoindrir sensiblement ces gênes. Parallèlement, les végétaux relativement hauts existants sur la rue du Pavillon forment un écran et seront conservés.

➤ Sécurité

Les accès à la nouvelle zone se feront à partir du carrefour RD 901 / rue du Pavillon qui sera aménagé pour permettre les "tourner à gauche" des véhicules en provenance du bourg.

La rue du Pavillon sera mise en sens unique à partir de la RD 901 jusqu'à l'entrée de la zone. Elle sera ensuite en double sens entre l'entrée de la zone et la rue du Calvaire.

A terme, la future voie de contournement de St Pierre Eglise desservira la zone sur sa partie Sud.

La circulation automobile, de ce fait, ne traversera plus les parties sensibles du bourg comme la rue du Calvaire.

Dans l'aménagement futur de la zone, la sécurité des piétons sera assurée par la création de trottoirs :

- sur la rue du Pavillon
- sur la nouvelle voie de desserte interne

Le principe de création de cheminements piétons sera respecté pour l'ensemble des voies à réaliser.

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

➤ Prescriptions architecturales

La totalité de la zone se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Le traitement de l'aspect extérieur des bâtiments doit être harmonieux et rester relativement neutre. La préférence se portera sur les tons gris. On exclura les teintes vives ainsi que le blanc pur.

Sont également interdits l'usage des imitations de matériaux (fausses briques, pierres, etc ...) ainsi que les agglomérés non enduits. Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de couleur sombre.

Les enseignes seront reportées sur les façades. Les caissons lumineux seront interdits. L'éclairage pourra être assuré par des projecteurs fixés en façade.

➤ Prescriptions paysagères

• *Accès*

L'élément végétal des accès, y compris la contre allée sur la rue du Pavillon sera privilégié par la plantation d'arbres d'alignement de taille suffisante pour avoir, à court terme, un effet sur la perception des nouveaux espaces aménagés.

• *Stationnement*

L'affectation commerciale de la zone implique la création de places de parking en nombre suffisant pour assurer le fonctionnement de cette activité.

Les espaces minéraux de stationnement seront plantés d'arbres à haute tige en harmonie avec les références végétales préconisées.

• *Limites*

Le paysagement de la zone non aedificandi sur la RD 901 apportera de l'épaisseur à la haie bocagère existante avec la plantation d'arbres de haute tige à raison de 8 arbres nouveaux par 100 m² pour atténuer la perception du secteur commercial depuis la route.

Les haies bocagères existant en périphérie de la future zone seront conservées, voir recomposées, pour recréer le linéaire initial et optimiser à terme l'insertion paysagère de la zone dans sa perception depuis l'extérieur.

Afin de conserver à l'intérieur de la zone un rappel du caractère végétal environnant, les clôtures en limites séparatives entre les divers lots seront doublées d'une haie bocagère

• *Autres aménagements*

- la signalétique interne sera regroupée et positionnée à l'entrée de la zone
- les aires de stockage seront aménagées avec des protections visuelles périphériques traitées en harmonie avec le bâtiment principal

- *Espaces verts et plantations*

Le traitement végétal intérieur et en limite de la zone est un des éléments forts de l'aménagement.

L'implantation des constructions nouvelles sera choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité en particulier celles qui caractérisent le bocage normand.

Les haies bocagères seront composées d'arbustes tels que noisetiers, aubépines, prunelliers, sureaux noirs, fusains, cornouillers sanguins, saules.

Les arbres à haute tige auront un diamètre minimum de 20/24.

Leur espèce devra être choisie parmi celles rencontrées dans la région, à l'exception des arbres fruitiers comme par exemple : chêne pédonculé, chêne rouvre, alisier torminal, cormier, érable sycomore, frêne commun, hêtre vert commun, merisier des bois, châtaignier.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

➤ Incidences sur le paysage

L'aménagement de la future zone implique une transformation du secteur par le fait même de l'urbanisation d'espaces ruraux.

Cependant, les orientations prises tendent à minimiser l'impact visuel et à intégrer les éléments du paysage traditionnel de bocage :

- parti pris de ne pas bâtir en bordure de la route départementale et d'organiser la nouvelle zone à partir d'une voie centrale
- mise en place d'espaces de transition (zones non aedificandi) qui sur l'allée de la RD 901 sera largement plantée d'essences rencontrées dans la région
- conservation des haies bocagères en périphérie
- emprise autorisée pour les bâtiments relativement faible

➤ Incidences sanitaires

L'ensemble de la nouvelle zone sera raccordé au réseau d'assainissement collectif localisé à proximité. En ce qui concerne les eaux pluviales, la réalisation d'un bassin d'orage dans le périmètre du site à aménager doit éviter tout impact négatif de ruissellement des eaux dû à l'augmentation des surfaces imperméabilisées.

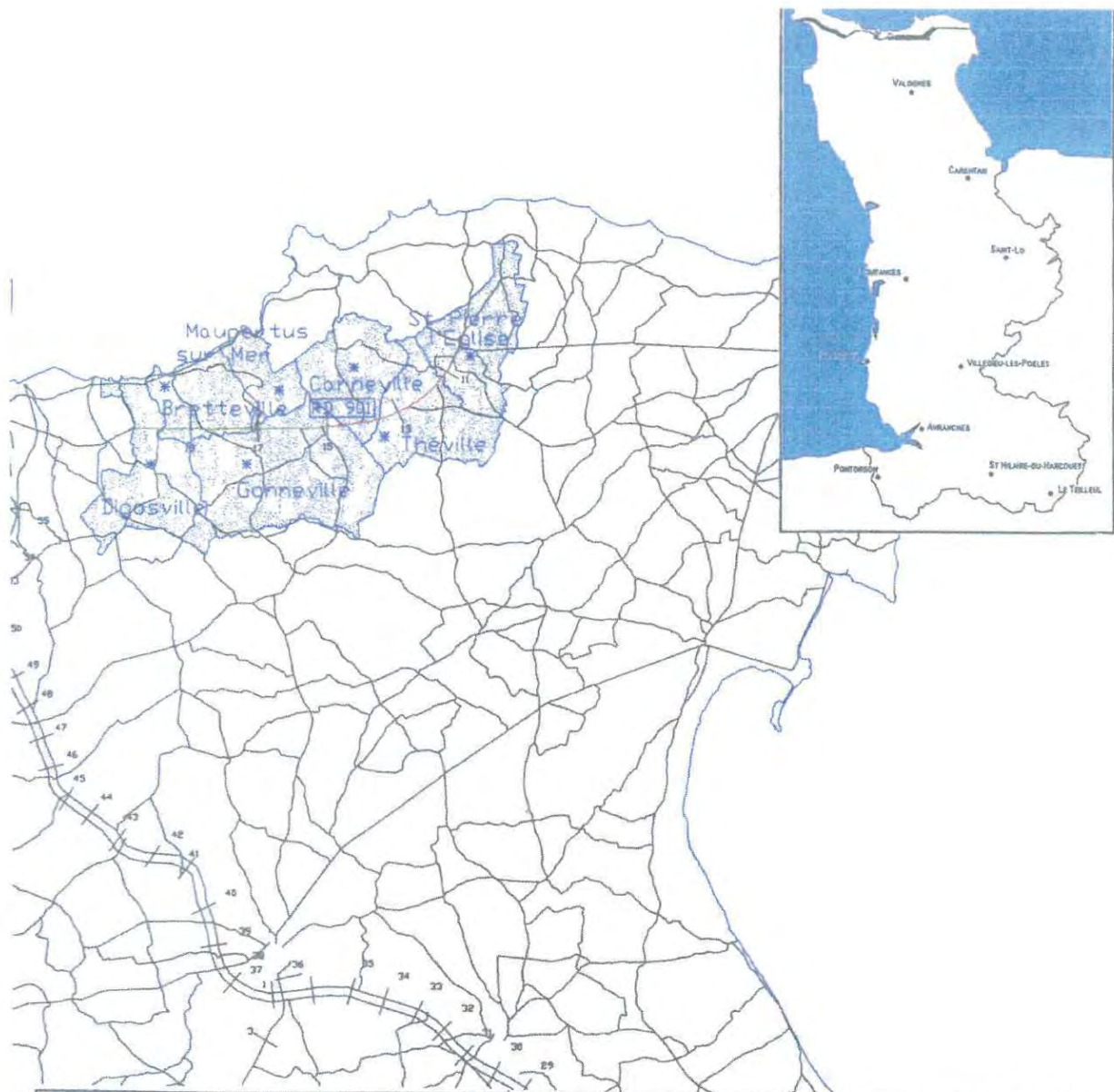
➤ Incidences sur l'urbanisation existante

Le fonctionnement de la zone de commerces et de services va induire une augmentation du trafic. Elle restera cependant limitée car ce nouveau secteur à une vocation plutôt locale, au niveau du canton.

La mise en sens unique d'une partie de la rue du Pavillon devrait permettre de fluidifier le surcroît de trafic occasionné.

A terme, la réalisation de la voie de contournement de St Pierre Église permettra d'envisager un nouvel accès à la zone et intégrera complètement cette nouvelle urbanisation au bourg.





DDE 50	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Application de l'arrêté du 30/05/96	RD 901															
<p>Légende:</p> <p style="text-align: center;"> infrastructure de catégorie 3 infrastructure de catégorie 4 </p>		<p>Échelle:</p> <p style="text-align: center;">0 m 2,5 km 5 km</p> <p>Limite communale:</p> <p>Date: Avril 1998</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Source : Sarath</p>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Catégorie de classement de l'infrastructure</th> <th style="width: 15%;">Niveau sonore de référence LAeq(6^h-22^h) en dB(A)</th> <th style="width: 15%;">Niveau sonore de référence LAeq(22^h-6^h) en dB(A)</th> <th style="width: 20%;">Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure</th> <th style="width: 40%;">Isolement acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">70 < L ≤ 76</td> <td style="text-align: center;">65 < L ≤ 71</td> <td style="text-align: center;">d = 100m</td> <td style="text-align: center;">38</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">65 < L ≤ 70</td> <td style="text-align: center;">60 < L ≤ 65</td> <td style="text-align: center;">d = 30m</td> <td style="text-align: center;">35</td> </tr> </tbody> </table>			Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6 ^h -22 ^h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22 ^h -6 ^h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolement acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert	3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100m	38	4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30m	35
Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6 ^h -22 ^h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22 ^h -6 ^h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolement acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert													
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100m	38													
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30m	35													