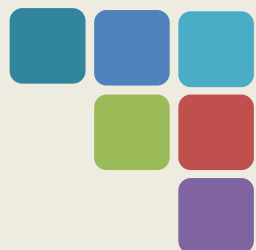


DEPARTEMENT DE LA MANCHE COMMUNE DE DIGOSVILLE



Modification n°1 du PLU de Digosville pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (lotissement - Ouest du bourg) en application des articles L.153-36 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme



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

www.planis.fr

- **Analyse de la capacité d'urbanisation non encore exploitées dans les zones urbanisées (U et 1AU)**
- **Analyse de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones**

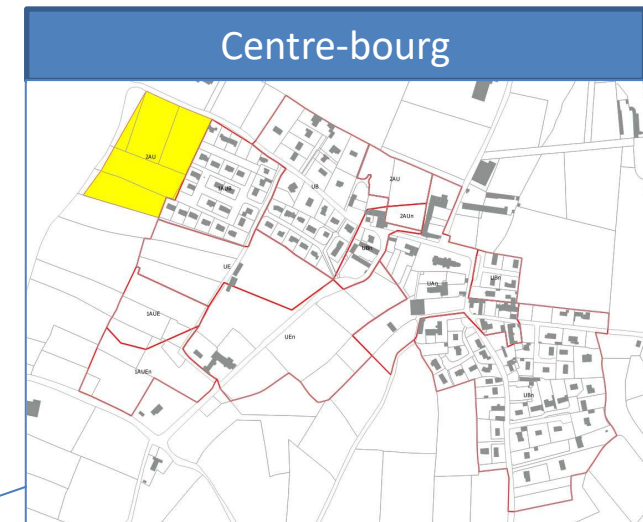
PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE DIGOSVILLE

Le contexte

La commune de Digosville dispose d'un PLU approuvé depuis le 13 avril 2012, lequel définit des zones urbaines et à urbaniser (1AU – 2AU).

La commune a émis le souhait **d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU** ouest du bourg afin **d'accueillir de nouvelles populations** pour notamment permettre le maintien des équipements et commerces en place.

La commission Aménagement de l'Espace de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a émis un avis favorable à cette demande le 28 février 2019.



Surface de la zone : 2,2 ha.
N° parcelles : B 17/22/23/24/829

Selon l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, **une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture** au regard des **capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées** et la **faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**.

PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE DIGOSVILLE

La présente note vise à apporter des éléments pour établir la délibération motivée :

- Rappel des orientations du PLU et des documents de cadrage (SCOT) aujourd'hui en vigueur
- Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées
- Caractéristiques environnementales du site
- Faisabilité opérationnelle du projet

L'objectif de la modification est de permettre l'urbanisation du secteur 2AU Ouest, qui correspond à une zone à vocation d'habitat, 3^{ème} tranche du projet d'aménagement du lotissement adjacent.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUTAIRES

Le projet des élus exprimé dans le PLU en vigueur (approuvé le 13 avril 2012)

- Le PADD prévoit un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population, avec une croissance des constructions de l'ordre de **10 à 11 logements par an sur 15 ans (échéance 2027)** dont une majorité sur les aires agglomérées.
- Le **rapport de présentation** prévoit 63 logements sur les zones 1AU et 2AU du bourg (lotissement en 2 tranches) qui représentent au total 4,2 ha.
- Il est prévu d'accueillir **25 logements sur 2,2 ha** de la zone 2AU, soit une densité de 10 log/ha.

Les orientations du SCOT en vigueur

- Le SCoT en vigueur fixe des objectifs logements et de consommation foncière à l'échelle des ex. Communautés de Communes qui le composaient avant leur regroupement au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ainsi pour Digosville (ex. Communauté de Communes de la Saire) :
 - Objectif production de logement = 475 logements entre 2011 et 2030 (soit environ 158 logements à réaliser pour chaque commune de l'ex. Communauté de Communes) ;
 - Objectif maximal de consommation de l'espace : 30 ha (soit environ 10 ha par commune) ;
 - **Une densité de 16 log/ha**

Un projet d'urbanisation du PLU en vigueur (25 logements envisagés sur la zone 2AU, alors qu'elle peut potentiellement accueillir a minima une trentaine de logements) qui n'est pas compatible avec les objectifs de densité définis dans le SCoT en vigueur.

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

(Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

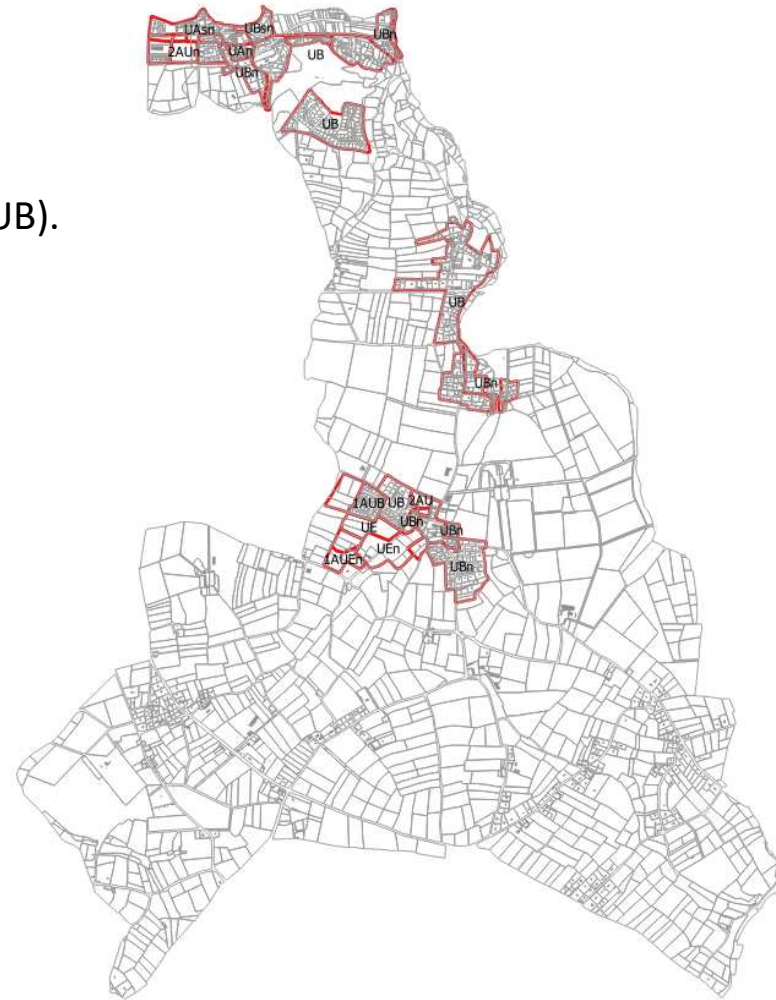
Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_144-DE



- En septembre 2020, **l'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat (secteur du Becquet, centre-bourg) a été urbanisé.**
- Les **potentiels d'urbanisation à vocation d'habitat** encore inexploités du territoire sont ainsi localisés **uniquement dans le tissu urbain de la zone U (UA, UB).**



LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

(Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

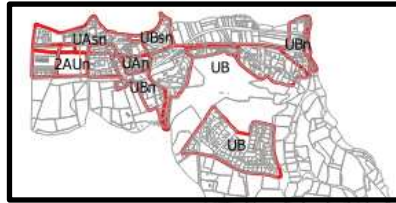
Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_144-DE



Secteur du Becquet



Capacité estimée **dans le PLU** en zones U et 1AU du secteur du Becquet : **6 logements** en zone U

Potentiel théorique (photo-interprétation) identifié en dents creuses en zones UA et UB : **17 parcelles**, hors parcelles affectées à des espaces verts communs pour une **superficie de 1,95 ha.**

Capacité théorique d'accueil du secteur du Becquet : 17 parcelles – 1,95 ha

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

(Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

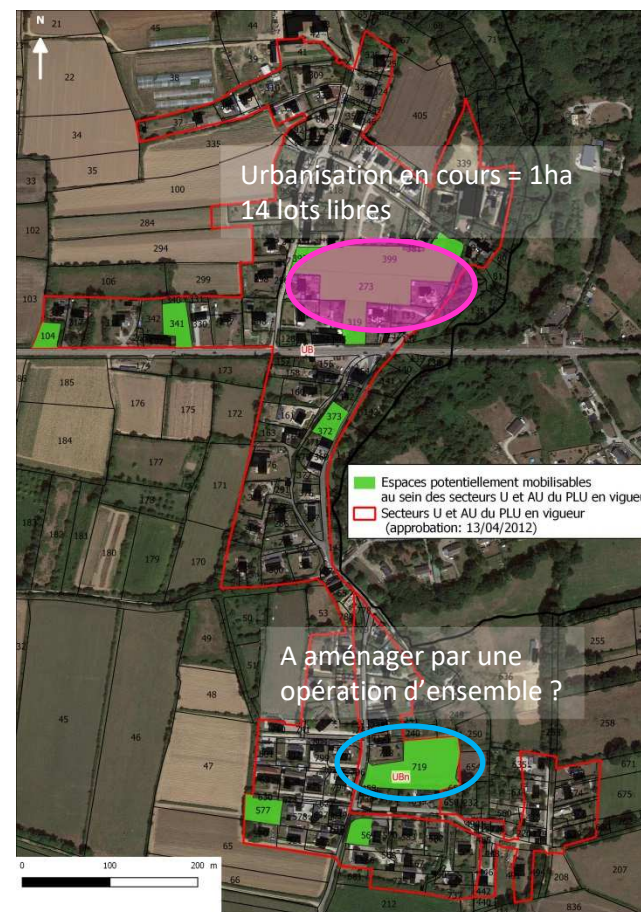
Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_144-DE

SLO

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Secteur de Douet Piquot



Capacité estimée **dans le PLU** en zones U du secteur : **0,9 ha** avec orientations d'aménagement **et 12 logements** en zone U. Potentiel théorique (photo-interprétation) identifié en dents creuses en zone UB : **7 parcelles** (Prise en compte de certains jardins) **et une grande parcelle de 4600 m²** pouvant accueillir une petite opération d'ensemble, pour une **superficie de 1 ha**.

Capacité théorique sur le secteur de Douet Piquot : 7 parcelles – 1 ha

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

(Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

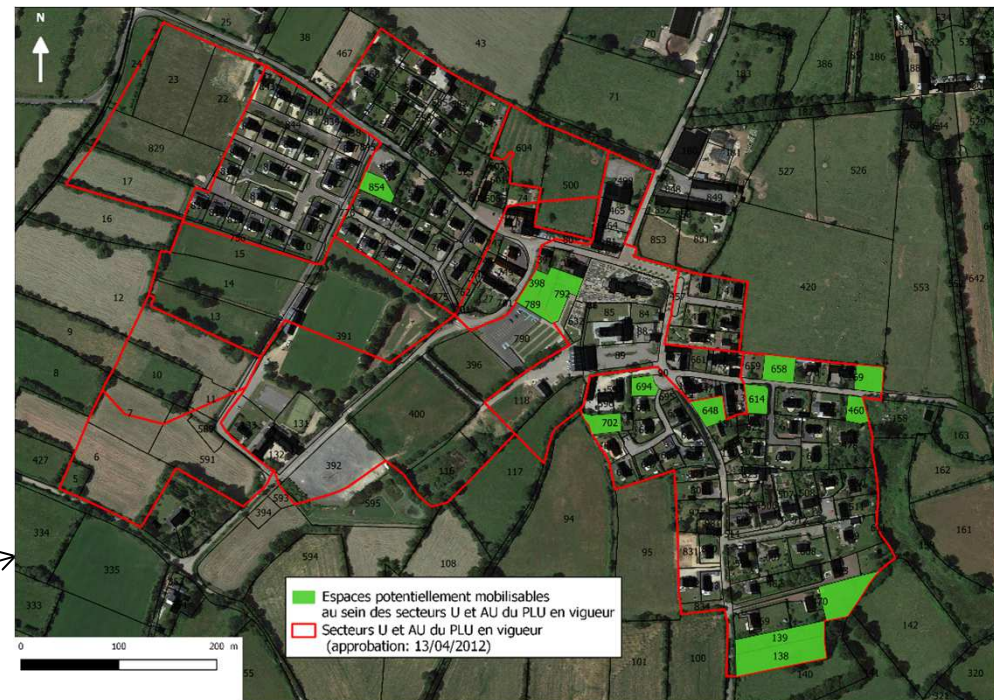
Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_144-DE



Secteur du Centre-Bourg



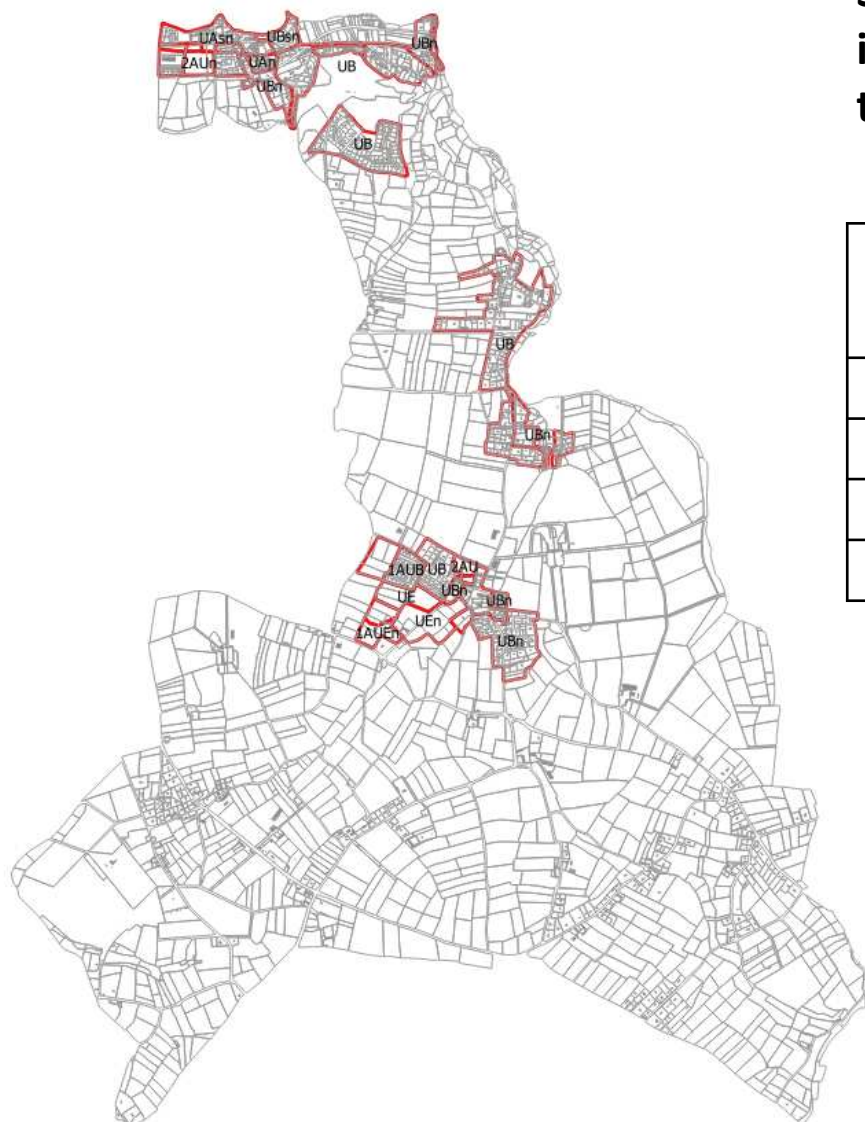
Capacité estimée **dans le PLU** en zones U et 1AU du secteur : **10 logements** en zone U

Potentiel théorique (photo-interprétation) identifié en dents creuses : **15 parcelles** (Prise en compte de certains jardins) en zone UB, pour une **superficie de 1,2 ha**.

Les zones UE(n) et 1AUE(n) ne sont pas comptabilisées dans cette analyse car uniquement destinées à accueillir des équipements.

Capacité théorique sur le bourg : 15 parcelles – 1,2 ha

Synthèse des capacités d'urbanisation encore inexploitées à l'échelle de la commune dans les tissus urbains résidentiels



Capacités théoriques d'urbanisation dans le tissu urbain (Zones UA et UB)	Nombre de parcelles	Superficie (en Ha)
Secteur du Becquet	17	1,95
Secteur de Douet Piquot	7	1
Secteur du centre-bourg	15	1,2
TOTAL	39	4,15

Un potentiel théorique d'accueil de 39 parcelles/logements dans les zones UA et UB pour une superficie de 4,15 ha.

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Projet : pouvoir disposer d'une offre en logements qui permette de générer une croissance régulière de la population et qui participe à « **conforter le centre-bourg** » pour faciliter la fréquentation des commerces et équipements et limiter les déplacements.

Urbanisation réalisée depuis 2012 (approbation du PLU)

- La majeure partie de l'urbanisation réalisée depuis 2012 s'est faite sous forme d'opérations d'ensemble, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU). Aujourd'hui, l'ensemble des zones 1AU sont **toutes aménagées** → il ne reste plus aucune potentialité.
- Les dents creuses sont disséminées dans la zone U, ne permettant pas d'avoir une opération d'aménagement structurée. Par ailleurs, certaines d'entre elles **sont situées loin de la centralité et ne participeront pas à renforcer le cœur de bourg.**

Les disponibilités existantes dans le tissu urbain et mobilisables à court terme se situent plutôt en dehors du bourg et ne participeront pas à conforter celui-ci (notamment dans la fréquentation de ses équipements).

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Présence d'un centre équestre au nord de la zone 2AU Ouest, implanté à 45 m de la limite nord de cette zone

Le règlement sanitaire départemental prévoit une distance d'éloignement de 50m entre les écuries et les habitations.

Il faudra réserver un espace non constructible entre la limite de la zone et l'implantation des constructions pour respecter les 50m.








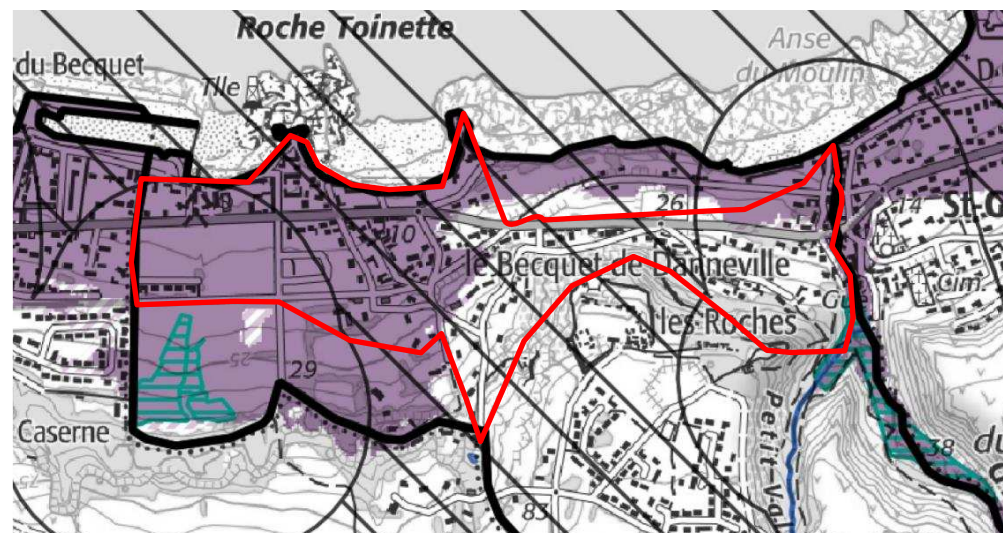
Pour rappel : La présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale

- **Présence de risques (inondation, submersion, chutes de blocs) ponctuels, sur des parcelles bâties ou en limite de zone U. Les secteurs potentiellement mobilisables pour accueillir de nouvelles constructions en sont pas concernées par des risques (PPRn)**
- Pas de risques effondrement cavités
- Risques de chutes de blocs dans les vallées (haut de coteau) mais les zones U et AU ne sont pas concernées
- Potentiel radon : la commune est située en zone 3 (surveillance de l'exposition au Radon à avoir)
- Forte prédispositions aux zones humides sur le secteur Ouest du Becquet. Le bourg et le hameau du Douet Piquot sont peu concernés par cette prédisposition.

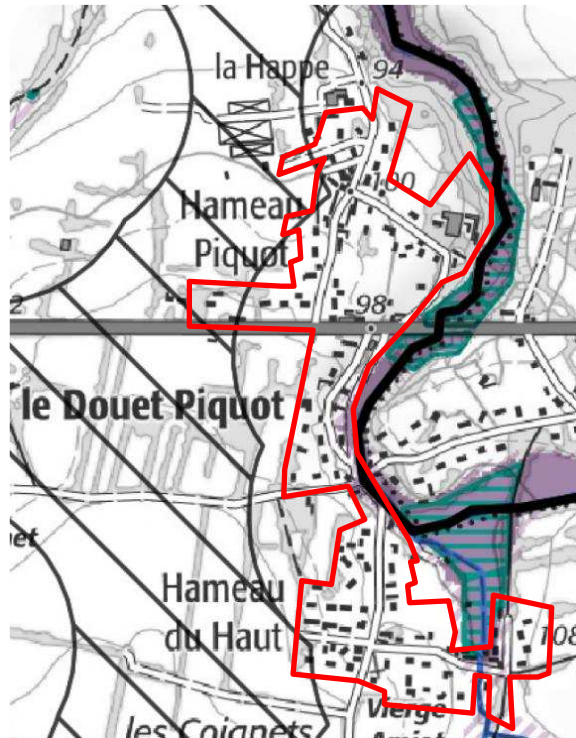
Potentiel ZH sur le secteur du Becquet

Zones humides

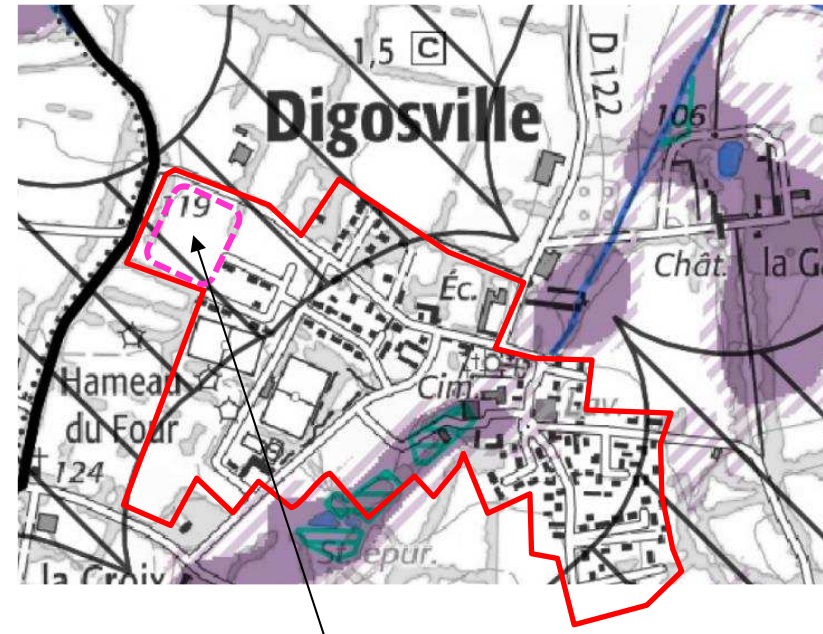
-  Inventaire terrain ou réglementaire
-  Autres (Photo-interprétation, non défini)
-  Zones humides dégradées
-  Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide
-  Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide



Potentiel ZH sur le secteur de Douet Piquot








Potentiel ZH sur le secteur du bourg



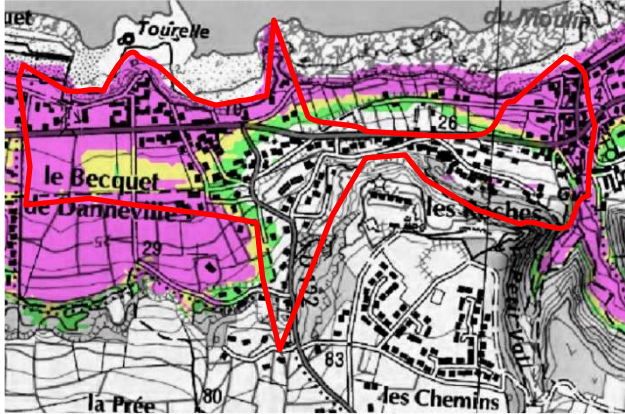
Le secteur 2AU destiné à être ouvert à l'urbanisation ne présente aucune prédisposition aux zones humides.

Zones humides

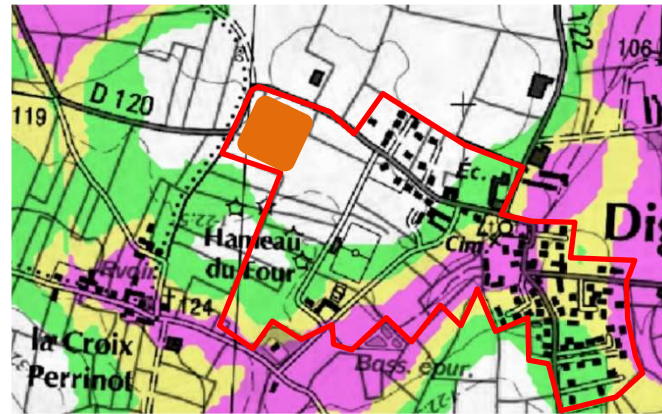
-  Inventaire terrain ou réglementaire
-  Autres (Photo-interprétation, non défini)
-  Zones humides dégradées
-  Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide
-  Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

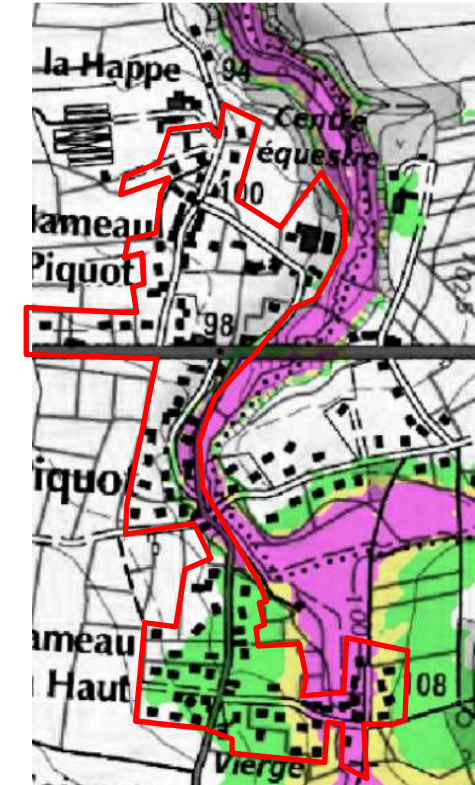
Risque de remontée de nappes phréatiques



Secteur du Becquet






Secteur du centre-bourg



Secteur du Douet Piquot

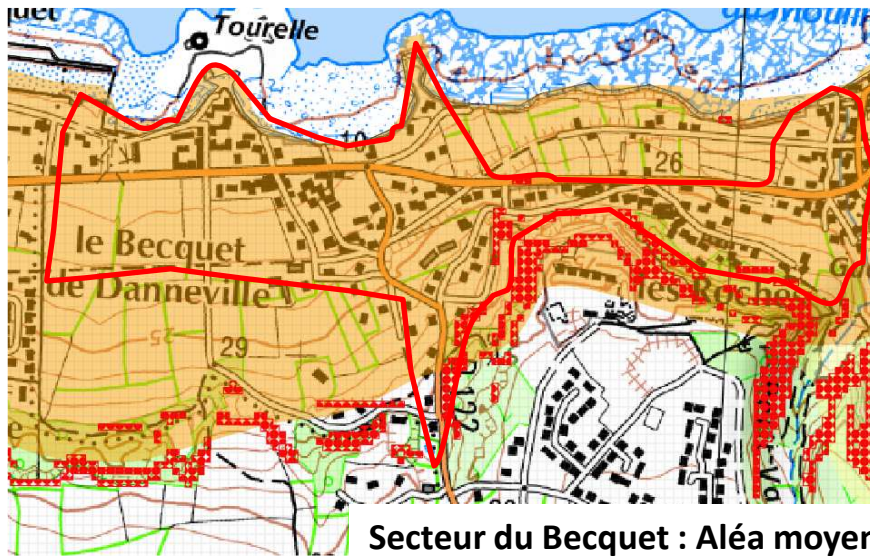
Tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas doit faire procéder au préalable à un lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité de celle-ci avec les mesures suivantes :

-  En secteur soumis à un risque modélisé et à un risque de remontée de 0 à 1 m, toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur implanté à plus de 20 cm au dessus du niveau NGF. Par ailleurs sont interdits la construction de sous-sol, l'assainissement autonome (sauf accord du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
-  En secteur soumis à un risque modélisé et à un risque de remontée de 1 m à 2,5 m, toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur ne pouvant être implanté à moins de 0,75m au dessus du niveau NGF. Par ailleurs sont interdits la construction de sous-sol et l'assainissement autonome (sauf accord du SPANC).
-  En secteur soumis à un risque modélisé et à un risque de remontée de 2,50m à 5 m, toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur implanté à plus de 2 m au dessus du niveau NGF.

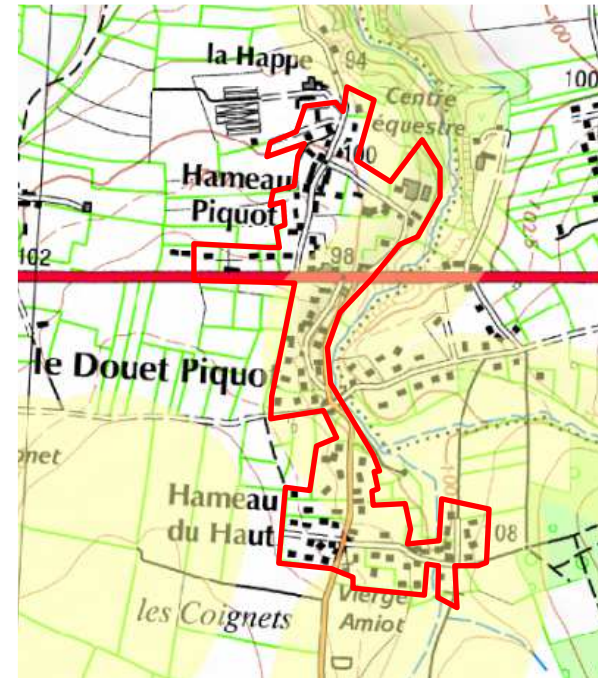
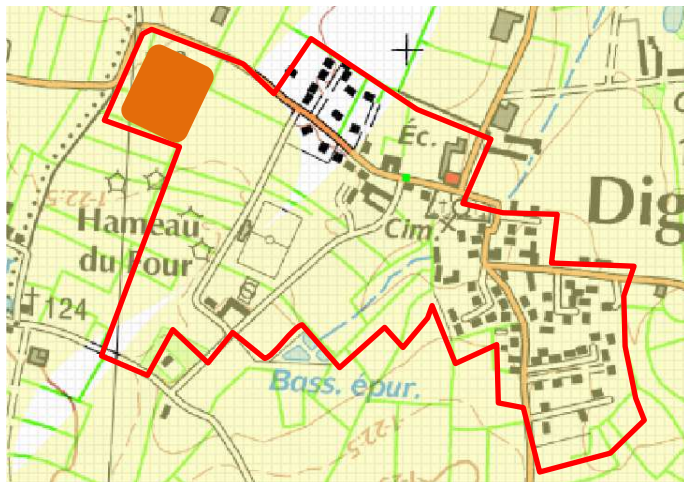
Extrait du règlement du PLU en vigueur

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Aléas retrait gonflement des argiles



Secteur du centre-bourg : Aléa faible



Secteur du Douet-Piquot : Aléa faible

Pas de restriction en matière d'urbanisme
Procédés de constructions à adapter à la nature du sol et de l'aléa

Synthèse caractéristiques environnementales (susceptibles de contraindre fortement ou d'obérer la construction) :

- **Le secteur du Becquet semble être le secteur le plus contraint en matière de construction** : potentielles zones humides – risques remontée de nappes – aléa moyen retrait gonflement des argiles.
- Le Douet Piquot est également concerné par quelques risques (aléas faibles) qui touchent notamment la partie sud du hameau.
- **Le centre-bourg est peu concerné par les risques** et la présence de zones humides dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Les secteurs touchés sont situés en partie Est du bourg. **Le centre-bourg est le plus pertinent pour recevoir une opération d'aménagement d'ensemble et accueillir de nouveaux habitants.**

Le règlement de la zone et la future OAP devront intégrer des dispositions permettant une bonne prise en compte des potentiels risques.

FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET

Desserte par les réseaux

EAU ET ASSAINISSEMENT

Assainissement

La zone sera raccordable par gravité au réseau d'assainissement collectif via le réseau existant rue des Frênes ou via le réseau situé rue du Bourg. Des travaux sont engagés par la collectivité (Communauté d'Agglomération du Cotentin) pour assurer le transfert des effluents de la zone vers la station d'épuration Est de Cherbourg. La capacité nominale de celle-ci (150 000 eqH) est largement suffisante pour traiter les eaux usées de la future opération.

Eau potable

Le réseau existant dispose des ressources et de la capacité suffisante pour desservir le secteur en eau potable. En effet, la zone sera desservie soit par une canalisation PVC 110 via le lotissement rue des Fresnes, soit par une canalisation PVC110 rue du Bourg.

L'accueil de 84 habitants supplémentaires (potentiel) devrait générer une hausse de consommation de 12,5m³/j. L'usine de production située au Mesnil au Val, avec une capacité de production maximale de 40m³/h sera largement en capacité d'alimenter le projet.

Eaux pluviales

Pas de problématiques.

Aucun renforcement de réseaux n'est nécessaire pour accueillir le projet

Superficie de la zone 2AU : 2,2 ha

Capacités d'urbanisation encore inexploitées : pertinentes au regard du projet souhaité ?

- Le potentiel de dents creuses non bâties identifiées dans les zones U permettrait (en nombre) de répondre au projet communal.
- **Toutefois, le projet de développement et d'aménagement de la commune prévoit « de conforter le centre-bourg »** pour faciliter la fréquentation des commerces et équipements et limiter les déplacements. **Pour ce faire, il semble plus cohérent de privilégier le renforcement du bourg plutôt que celui des autres secteurs urbains du territoire.**
- Le secteur du bourg dispose de peu de parcelles libres pour la construction ; sa capacité ne permet pas de mettre en œuvre le projet défini dans le PLU au travers du PADD, et d'accueillir les logements (a minima une trentaine de logements) envisagés.

→ **Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située en entrée Ouest du bourg.**

Faisabilité opérationnelle du projet dans la zone 2AU : des réseaux en capacité d'accueillir le projet

- Les réseaux (AEP et eaux usées) sont suffisants pour permettre le projet,
- Le secteur de projet est desservi par le lotissement limitrophe, qui dispose déjà d'un carrefour aménagé donnant sur la RD 120.