

Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le 18/12/2019 SLO

ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE



SEANCE DU 12 DÉCEMBRE 2019

Date d'envoi de la convocation : 6 Décembre 2019

Nombre de membres : 221

Nombre de présents : 163

Nombre de votants : 177

(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Camille ROUSVOAL

L'an deux mille dix-neuf, le **Judi 12 Décembre**, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à **18 h 00** sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît (à partir de 18h15), ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BELHOMME Jérôme, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BOUILLON Jean-Michel, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELETIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian, CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHARDOT Jean-Pierre, CHEVEREAU Gérard, CHOLLOT Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie (jusqu'à son départ à 21h), DELAPLACE Henry, DELAUNAY Sylvie, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIGARD Antoine (à partir de 18h15), DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, DUPONT Claude (jusqu'à son départ à 21h), FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Hervé (jusqu'à son départ à 18h25), FONTAINE Hervé, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, MEDARD Monique suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine, GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSELIN Bernard, GOSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent (à partir de 18h35), HEBERT Dominique, GIROUX Bernard suppléant de HENRY Yves, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël, LAFOSSE Michel, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Noël, LAUNOY Claudie (à partir de 18h15 - jusqu'à son départ à 21 h), LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence, LE PETIT Philippe (jusqu'à son départ à 20h50), LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude (jusqu'à son départ à 20h50), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry (jusqu'à son départ à 21h31), HERVY Isabelle suppléante de LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine (jusqu'à son départ à 20h50), LEPETIT Jacques, LEPETIT Louise, LEPOITTEVIN Gilbert (à partir de 18h52), LEQUERTIER Joël (jusqu'à son départ à 21h), LEQUERTIER Colette (jusqu'à son départ à 22h), LEQUILBEC Frédéric, LERECULEY Daniel (à partir de 18h15), LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MAIGNAN Martial, MARGUERIE Jacques,

Délibération n° DEL2019_189

MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne (jusqu'à son départ à 20h00), MAUGER Michel (jusqu'à son départ à 21h), MAUQUEST Jean-Pierre (à partir de 18h35), MELLET Daniel, MESNIL Pierre, MIGNOT Henri, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc (jusqu'à son départ à 19h51), PEYPE Gaëlle, PILLET Patrice, PINABEL Alain, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, POUTAS Louis, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice (à partir de 19h30), ROUSSEL Pascal (jusqu'à son départ à 19h50), ROUSVOAL Camille, ROUXEL André (à partir de 18h53), SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles (à partir de 19h24), SEBIRE Nelly (à partir de 18h53), SOURISSE Claudine (à partir de 18h52), TAVARD Agnès, THEVENY Marianne, TIFFREAU Danièle, TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, VIGER Jacques (à partir de 18h42 et jusqu'à son départ à 22h), VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VILTARD Bruno (jusqu'à son départ à 19h23), VIVIER Nicolas (à partir de 18h50).

Ont donné procurations :

BASTIAN Frédéric à LOUISET Michel, BOURDON Cyril à MARGUERITTE David, CAUVIN Bernard à HEBERT Dominique, GOSSELIN Albert à CHEVEREAU Gérard, GOUREMAN Paul à MAGHE Jean-Michel, HAMON-BARBE Françoise à PEYPE Gaëlle, JOURDAIN Patrick à BELHOMME Jérôme, LECOUCVEY Jean-Paul à LEBEL Didier, MONHUREL Pascal à MAIGNAN Martial, REVERT Sandrine à ANTOINE Johanna, ROUSSEAU Roger à HAMELIN Jean, BESUELLE Régine à LINCHENEAU Jean-Marie (à l'arrivée de Jean-Marie LINCHENEAU), TISON Franck à FAGNEN Sébastien (à l'arrivée de Sébastien FAGNEN), MARIVAUX Isabelle à GRUNEWALD Martine (à l'arrivée de Martine GRUNEWALD), BURNOUF Hervé à SOURISSE Claudine (à l'arrivée de Claudine SOURISSE à 18h52), SEBIRE Nelly à GESNOUIN Marie-Claude (jusqu'à son arrivée à 18h53), RODRIGUEZ Fabrice à GOLSE Anne-Marie (jusqu'à son arrivée à 19h30), FEUILLY Hervé à Danielle TIFFREAU (à partir de son départ à 18h25), VILTARD Bruno à LEPETIT Jacques (à partir de son départ à 19h23), ROUSSEL Pascal à ROUSVOAL Camille (à partir de son départ à 19h50), PELLERIN Jean-Luc à FEUARDENT Marc (à partir de son départ à 19h51), MARTIN Yvonne à PILLET Patrice (à partir de son départ à 20h00), LEONARD Christine à BELLIOU-DELACOUR Nicole (à partir de 20h50), LEGOUPIL Jean-Claude à FONTAINE Hervé (à partir de 20h50), LAUNOY Claudie à THEVENY Marianne (à partir de 21h), LEQUERTIER Joël à MIGNOT Henri (à partir de 21h), D'AIGREMONT Jean-Marie à LECOQ Jacques (à partir de son départ à 21h), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 21h31).

Excusés :

BESNARD Jean-Claude, BROQUET Patrick, BALDACCI Nathalie, BAUDRY Jean-Marc, BRECY Rolande, DELESTRE Richard, DIESNY Joël, FALAIZE Marie-Hélène, FEUILLY Emile, GUERARD Jacqueline, HOULLEGATTE Jean-Michel, HUET Catherine, HUET Fabrice, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAGARDE Jean, LALOË Evelyne, LAMOTTE Jean-François, LATROUITE Serge, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEPETIT Jean, LEMONNIER Hubert, LEJAMTEL Ralph, LEFRANC Bertrand, LEFEVRE Hubert, LECHEVALIER Michel, MATELOT Jean-Louis, MELLET Christophe, NICOLAÏ Michel, POIDEVIN Hugo, VARENNE Valérie.

Délibération n° DEL2019_189

OBJET : Prescription de la modification du PLU de la commune d'Hardinvast pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Exposé

La commune d'Hardinvast dispose d'un PLU approuvé depuis le 20 janvier 2011, lequel définit des zones urbaines et à urbaniser (1AU – 2AU). Afin d'atteindre les objectifs de développement démographiques exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune a émis le souhait d'ouvrir l'unique zone 2AU de son PLU à l'urbanisation, située à l'ouest du bourg. En ce sens, cette demande a été soumise à la commission Aménagement de l'espace de la Communauté d'agglomération du Cotentin qui a émis un avis favorable à cette demande le 28 février 2019.

L'objectif de ce projet d'ouverture à l'urbanisation est de permettre à la commune de disposer d'une offre en logements pour tendre vers l'objectif démographique défini dans le PADD en réalisant une opération d'aménagement d'habitat structurée et intégrée au centre bourg de la commune.

1. Etude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Depuis l'approbation du PLU d'Hardinvast (entre 2011 et 2018), 54 logements ont été construits. Les zones 1AU sont aujourd'hui en cours de finalisation d'aménagement (permis d'aménagés accordés). La zone 1AU au sud du bourg est destinée à recevoir un programme de logements collectifs mais la commune n'a actuellement pas la maîtrise foncière de cette zone. Quelques dents creuses sont disséminées dans la zone urbaine (U) mais ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement structurée.

Aussi, les disponibilités existantes dans le tissu urbain et mobilisables à court terme n'apparaissent pas suffisantes pour répondre au projet d'accueil de nouveaux habitants et pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement structurée et connectée au centre-bourg.

2. Faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 17 janvier 2019, le projet d'ouverture à l'urbanisation est soumis à évaluation environnementale. En effet, il est constaté la présence d'une zone humide potentielle au nord de la zone 2AU, de risques de remontée de nappes phréatiques et des problèmes de ruissellement.

La desserte en eau potable et assainissement est suffisante pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Le traitement des eaux pluviales et la problématique du ruissellement seront étudiés et traités dans le projet de modification.

La question des accès à la zone 2AU et de sa desserte sera travaillée en concertation avec l'Agence Routière du Cotentin, en gardant l'objectif de préserver la potentielle zone humide au nord.

3. Conclusion et proposition

Le rapport de présentation du PLU prévoit d'accueillir 26 logements sur les 4,3 ha de la zone 2AU, soit une densité de 6 logements/ha. Cette densité n'est pas compatible avec le SCOT du Pays du Cotentin approuvé le 12 avril 2011.

De plus, à l'issue de l'étude de faisabilité, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit tenir compte d'enjeux environnementaux (notamment la présence d'une zone humide) et techniques (notamment la gestion des eaux pluviales, et les conditions d'accès et de desserte de la zone ,...).

Pour garantir la compatibilité avec le SCoT, la faisabilité du projet et conformément à la démarche « éviter, réduire, compenser », il est donc proposé de réduire la partie de la zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation en n'ouvrant que la partie sud, soit environ 2 hectares (sur 4,3 hectares).

Les choix du secteur sud est justifié par:

- une absence de présomption de zones humides sur ce secteur ;
- un risque de remontée de nappes phréatiques moins contraignant ;
- un aménagement de cette partie qui permet de bien conforter le bourg de Hardinvast ; des principes de liaisons piétonnes sont définies dans l'actuelle OAP ;

L'ouverture partielle à l'urbanisation est justifiée par :

- La compatibilité avec les objectifs de développement démographiques fixés au PLU ;
- La compatibilité avec le SCoT du Pays du Cotentin (le projet d'ouverture à l'urbanisation qui concerne cette zone d'environ 2 hectares présente un objectif de construction d'une trentaine de logements, soit une densité de 16 logements à l'hectare).

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la communauté d'agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Hardinvast en date du 20 janvier 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de Hardinvast en date du 5 avril 2012 approuvant la modification n° 1 plan local d'urbanisme (dite modification simplifiée) ;

Considérant qu'il est nécessaire faire évoluer le PLU de Hardinvast pour permettre à la commune de disposer d'une offre en logements cohérente avec l'objectif démographique défini dans le PADD.

Considérant l'avis favorable de la commission thématique « aménagement du territoire » en date du 28 février 2019 sur la demande de la Commune de Hardinvast d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de son PLU ;

Considérant la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 17 janvier 2019 qui soumet la modification du PLU de la commune d'Hardinvast à évaluation environnementale ;

Considérant qu'aux termes de 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.* » ;

Considérant qu'au terme de l'analyse en annexe, les disponibilités existantes dans le tissu urbain et directement mobilisables à court terme n'apparaissent pas suffisantes pour répondre au projet d'accueil de nouveaux habitants et ne permettent pas de créer une opération d'aménagement structurée et connectée au centre-bourg ;

Considérant qu'au terme de l'analyse en annexe, le projet est soumis à un certain nombre de contraintes opérationnelles (accès, gestion du pluvial...) et à des enjeux environnementaux ;

Considérant que l'adéquation du projet avec les enjeux environnementaux sera justifiée par l'évaluation environnementale lors de l'élaboration du projet de modification ;

Considérant la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin en vigueur et approuvé le 12 avril 2011;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'espace,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 179 - Contre : 1 - Abstentions : 5) pour :

- **Prescrire** la modification du PLU de la commune d'Hardinvast pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU ;
- **Approuver** le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AU du PLU de la commune d'Hardinvast (d'environ 2 hectares) pour permettre la réalisation d'opération d'aménagement d'une trentaine de nouveaux logements, dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude de faisabilité jointe ;

- **Dire** que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme encadrant les mesures de publicité et d'information des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme :
 - la présente délibération est affichée pendant un mois au siège de la communauté d'agglomération du Cotentin et en mairie de la commune concernée par la modification du PLU (soit Hardinvast).
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
 - La présente délibération est publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
 - Le dossier est consultable, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure dans les locaux du pôle « Urbanisme et Foncier » de la Communauté d'Agglomération.
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,



Jean-Louis VALENTIN

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 23/12/2019
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE
leCotentin

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE DE HARDINVAST



planis
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT D'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

Modification du PLU de Hardinvast pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en application de l'article (articles L.153-36 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme)

- **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 HARDINVAST

Le contexte

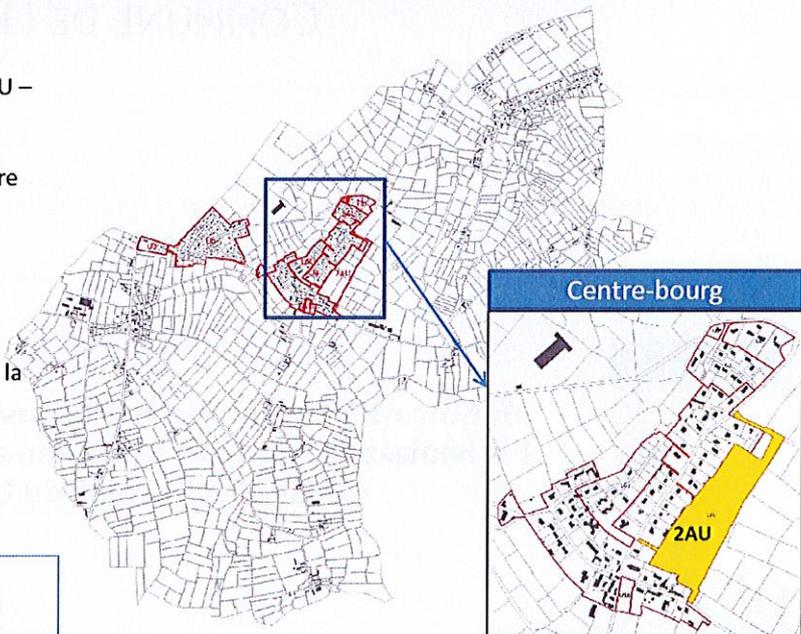
Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


La commune d'Hardinvast dispose d'un PLU approuvé depuis le 20 janvier 2011, lequel définit des zones urbaines et à urbaniser (1AU – 2AU).

La commune a émis le souhait, afin d'atteindre les objectifs de développement démographiques exprimés dans le PADD, **d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, située à l'ouest du bourg.**

La commission Aménagement de l'Espace de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a émis un avis favorable à cette demande le 28/02/2019.

Zone 2AU = parcelles A187, A959, A124, A945, A1129, A1128, A1123 et une partie des parcelles A1288, A940, A1001, A1022, A128.



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 HARDINVAST

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


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 dans la zone

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUTAIRES

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Le projet des élus exprimé dans le PLU (approuvé le 20 janvier 2011)

- Le **PADD** prévoit l'accueil de nouveaux logements pour atteindre l'objectif démographique fixé dans le PLU, à savoir **1045 habitants en 2020**
- Le **rapport de présentation** précise que cet objectif démographique correspond à la construction de **64 logements** en 10 ans et se traduit dans le zonage par plusieurs zones AU : 8,63 ha dont 4,31 ha de zones 2AU
- Il est prévu (dans le rapport de présentation) d'accueillir **26 logements sur 4,3 ha** de la zone 2AU, soit une densité de 6 log/ha.

Les orientations du SCOT du Cotentin

- Orientations du **SCOT** en vigueur (approuvé le 12 avril 2011) en matière d'objectifs logements et de consommation foncière à l'échelle de l'ex Communauté de Communes Douve et Divette :
 - Objectif production de logement = 1000 logements entre 2011 et 2030
 - Consommation foncière de 63 hectares
 - **Une densité de 16 log/ha**

Un projet d'urbanisation (26 logements sur la zone 2AU) qui n'est pas compatible avec les objectifs de densité définis dans le SCOT.

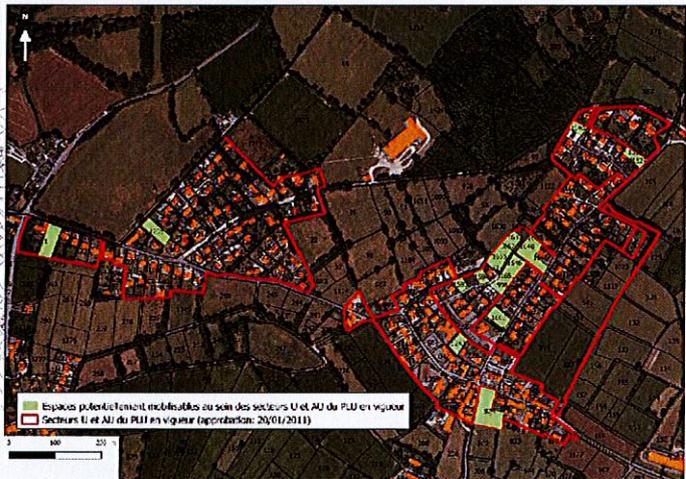
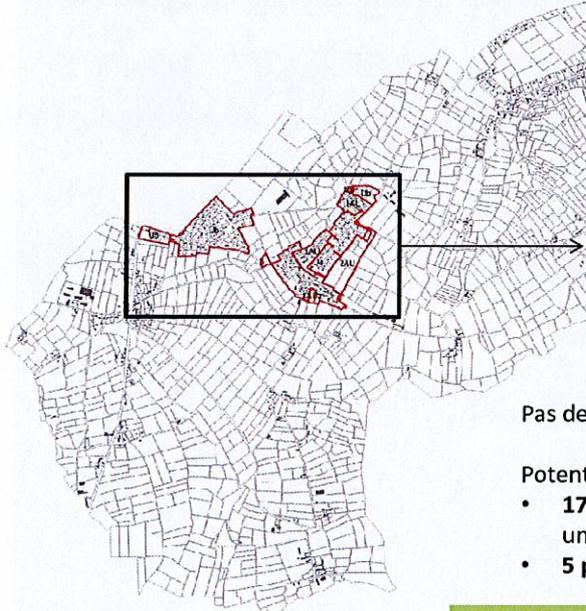
LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

(Identification photo aérienne – google maps 2019)

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Centre-bourg

*Dent creuse : parcelle cadastrale non bâtie insérée dans un tissu construit.



Pas de capacité estimée dans le PLU en vigueur.

Potentiel théorique identifié en dents creuses* au 01/11/2019¹ :

- **17 parcelles localisées dans les zones 1AU et 1 parcelle en 1AUa pour une superficie de 1,05 ha (1AU) et 2 650 m² (1AUa).**
- **5 parcelles en zone U pour une superficie de 6 800 m².**

Capacité théorique¹ : 2 ha - 23 parcelles libres

Dont la parcelle 1AUa destinée à accueillir un programme de constructions de logements collectifs.

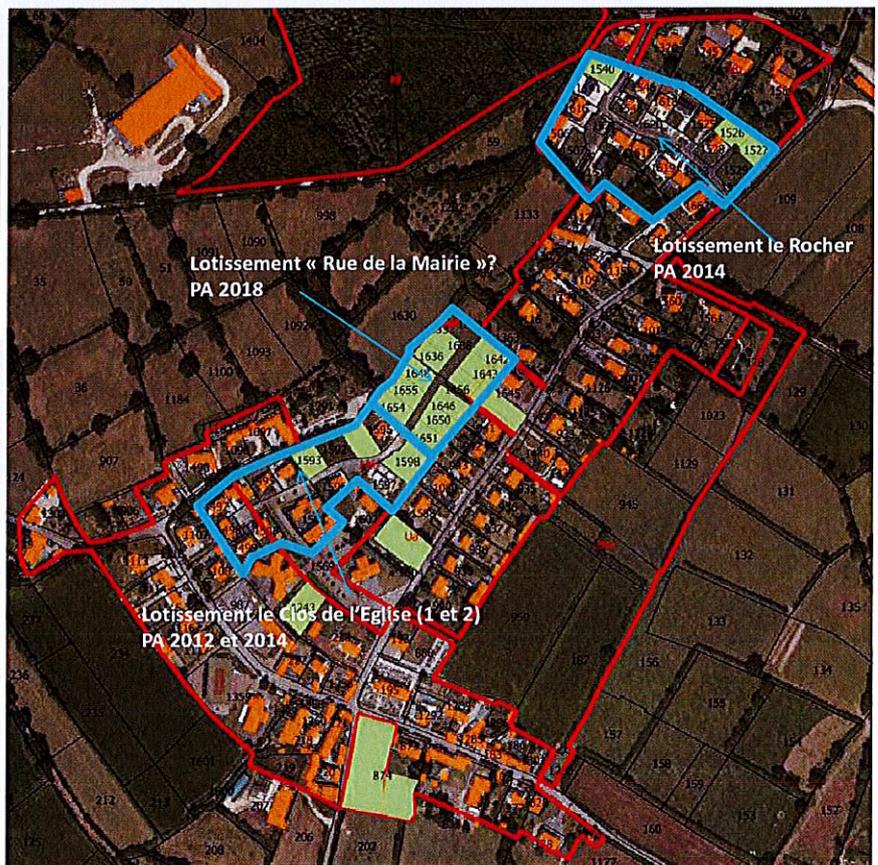
¹cette analyse ne tient pas compte de blocages fonciers (rétention foncière, problèmes de succession,...)

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

(Identification photo aérienne – google maps 2019)

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
 Reçu en préfecture le 23/12/2019
 Affiché le 
 ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Lotissement en 1AU	Parcelles restantes
Le Rocher	3
« rue de la mairie »	11
Clos de l'Eglise	3



LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

(constructions réalisées depuis l'approbation du PLU)

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
 Reçu en préfecture le 23/12/2019
 Affiché le 
 ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


- Un objectif initial d'environ 140 habitants supplémentaires (PADD) à l'horizon 2020 - Des constructions nouvelles qui n'ont **pas permis de générer l'apport démographique** espéré par la commune (911 habitants en 2017)
- **54 logements ont été construits depuis l'approbation du PLU** (entre 2011 et 2018)
- Un taux de vacance du parc de logement de 5,6%, témoignant d'une **certaine tension** sur le marché immobilier sur la commune.

Bilan des ADS sur Hardinvast au 01/11/2019 (source : Communauté d'Agglomération du Cotentin)

Zone	Superficie (m ²)	Logements construits depuis 2011	Potentiel logements à construire
1AU			
	Lot. Clos Eglise (1 et 2)	17 626	17 + 1 (autorisé)
	Ouest Mairie	7 000	PA délivré en 2018
	Lot. Le Rocher	17 654	14+2 (autorisés)
	1AUa (sud Mairie)	2 650	0
U		12	5
A et N		8	
TOTAL logements construits depuis 2011		54	

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

(Identification photo aérienne – google maps 2019)

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Projet : pouvoir disposer d'une offre en logements qui permette de tendre vers l'objectif démographique défini dans le PADD – permettre la réalisation d'une opération d'aménagement structurée et connectée au centre-bourg. Réaliser environ 30 logements (26 indiqués dans le rapport de présentation).

Urbanisation réalisée depuis 2011 (approbation du PLU)

- Les zones 1AU sont aujourd'hui **en cours de finalisation d'aménagement** → 4 permis d'aménager ont été délivrés sur l'ensemble des zones 1AU, ce sont des « coups partis ». *Il reste néanmoins 17 lots encore non construits.*
- La zone 1AUa est destinée à recevoir un programme de **logements collectifs**, notamment en façade du RD119, pour former une véritable entrée de bourg de qualité. Réaliser le programme de logements collectifs dans ce secteur est pertinent au regard de la situation stratégique de la parcelle à proximité de la centralité. Il convient de maintenir cette ambition urbaine en zone 1AUa. Aujourd'hui des blocages fonciers ne permettent pas la réalisation à court terme de ce projet. Elle n'est donc **pas mobilisable** pour répondre au projet d'extension urbaine projeté par les élus.
- Quelques 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 (17 lots) à court terme n'apparaissent pas suffisantes pour répondre au projet d'accueil de nouveaux habitants envisagé par les élus.

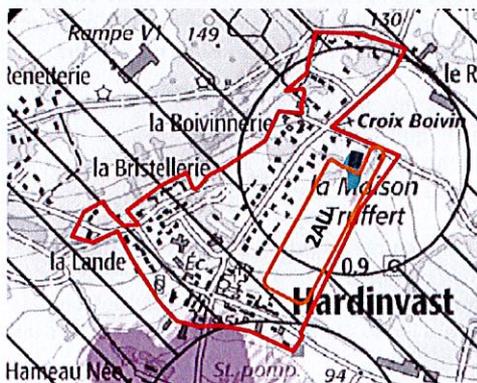
LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Source : DREAL

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE
leCotentin

Étant donné que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne traduit pas un objectif de gestion économe du territoire et qu'il y a prédisposition de zone humide en partie nord de la zone », l'autorité environnementale demande la **réalisation d'une évaluation environnementale de la modification du PLU**. (avis en date du 17/01/2019)

Potentiel Zone Humide sur le centre-bourg



Présence potentielle d'une petite zone humide au nord de la zone 2AU (3 600 m² environ selon la cartographie DREAL).

Les dispositions du SAGE Douve et Taute ne permettent pas les aménagements (destruction) des zones humides sur les bassins prioritaires (dont fait partie Hardinvast).

Dans le PLU, la mare identifiée est classée en zone N, dans un souci de préservation. L'OAP du PLU en vigueur précise que « la commune souhaite conserver la mare privée existante ». Un accès à la zone est néanmoins prévu par le nord.

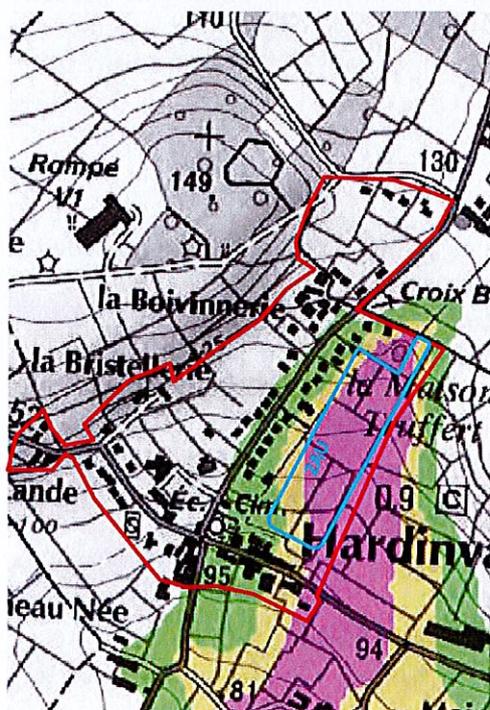
→ Il conviendra de **vérifier l'existence de cette zone humide par une étude spécifique et de présenter un projet respectueux des enjeux environnementaux.**

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Source : DREAL

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE
leCotentin
SLO

Risque de remontée de nappes phréatiques



Secteur du centre-bourg

Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. **En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers.**

les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.

les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols.

La zone 2AU est concernée par ce risque.

Le règlement de la zone et la future OAP devront intégrer des dispositions pour une bonne gestion du pluvial sur ce site.

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Source : DREAL

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Autres caractéristiques environnementales

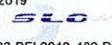
- Pas de PPRI touchant les zones U et AU
- Pas de risques effondrement cavités / mouvements de terrain
- Potentiel radon : la commune est située en zone 3 (surveillance de l'exposition au Radon à avoir)
- Terrain en pente : le bas de la pente est au sud de la zone 2AU
- PPRn en cours d'approbation mais le secteur 2AU n'est pas concerné par des risques

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

- **Présence d'une zone humide (prédisposition forte) potentielle dont il faudra vérifier l'existence et prendre en compte dans le projet d'aménagement.**
- Risque de remontées de nappes impliquant des modes constructifs adaptés. Il est préconisé un **raccordement à l'assainissement collectif** et une gestion adaptée des eaux pluviales (**éviter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ?** (règlement du PLU à adapter ?)).
- **Problèmes de ruissellements** (cf. rapport de présentation du PLU) à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET

Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


EAU ET ASSAINISSEMENT

Assainissement

Zone raccordable par gravité au réseau d'assainissement collectif (rue de la Mairie).

Eaux usées traitées par la STEP de Martinvast (8000 EH) : le réseau est en capacité d'accueillir les logements supplémentaires qui seront créés sur la zone.

Eau potable

Le réseau existant dispose des ressources et de la capacité suffisante pour desservir le secteur en eau potable. L'alimentation du lotissement devra être réalisée via la canalisation AEP de la rue de la Mairie.

→ Desserte en eau potable et assainissement suffisante pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.

Eaux pluviales

Le PLU fait plusieurs fois mention de la gestion des eaux pluviales sur le territoire dans le rapport de présentation, l'OAP et les annexes sanitaires.

Dans l'OAP : « *Pour les habitations, la gestion des eaux pluviales devra être traitée majoritairement sur chaque parcelle.* »

Dans le rapport de présentation : « *il est nécessaire, au préalable, de traiter la question du ruissellement qui est forte sur cet espace (zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation).* »

Dans les annexes sanitaires : « *Avec une imperméabilisation nouvelle en centre bourg, le traitement actuel des eaux pluviales risque de devenir partiellement souvent inadapté. Des travaux devront alors être envisagés pour remédier à ce problème. La question de l'eau est cruciale. Les nouveaux aménagements devront prendre en compte ce paramètre avec force : bassin de rétention, prairie d'épandage, noue plantée, fossés drainants...*

La régulation des eaux pluviales est un enjeu majeur. »

→ Le traitement des eaux pluviales reste problématique.

FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET

Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


VOIRIE

Le rapport de présentation du PLU précise : « *il s'agit d'une zone qui ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après certaines levées de réserves, notamment concernant les problématiques de desserte de voirie. En effet, la partie nord du chemin de la Tisonnerie est actuellement insuffisante pour permettre un « bouclage » de la zone (...), la seule sortie sur la RD 152 semble insuffisante (nécessité de disposer d'une entrée/sortie).* » « *c'est une zone non équipée* » L'OAP précise également que « *seules des voies de circulation douces permettront un accès direct de la zone 2AU à la RD 119.* »

L'OAP prévoit un accès à la zone 2AU par le nord. Il est précisé que « *la commune souhaite conserver la mare privée existante (classée en zone N). Une haie bocagère doit également être conservée, mais la voie de desserte du projet pourra passer à travers cette haie.* »

→ La question des accès à la zone et de sa desserte sont à valider avec l'Agence Routière du Cotentin, avec l'objectif de préserver la potentielle zone humide.

Aujourd'hui, la capacité des réseaux semble suffisante pour desservir la zone 2AU mais des problématiques restent à lever :

- Un accès voirie à trouver qui n'empiète pas sur de la zone humide et qui doit être adapté au projet d'urbanisation de la zone
- Des solutions à proposer pour le traitement du pluvial

SYNTHESE

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


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

- Quand bien même il reste des lots non bâtis dans les lotissements en cours de finalisation d'aménagement, la capacité d'urbanisation encore inexploitée ne permettrait pas de réaliser les 26 logements supplémentaires envisagés à court terme en tenant compte de la difficulté de mobilisation / d'urbanisation de certaines parcelles (en zone U et 1AUa).
- Pour autant, le projet proposé doit être compatible avec les dispositions du SCOT en matière de densité (16 log/ha). Cela induirait la réalisation de près de 70 logements sur la zone 2AU, ce qui est bien supérieur aux besoins et à l'objectif d'urbanisation souhaité par la commune.

→ Il est proposé une réduction de la superficie du projet pour répondre favorablement au souhait de la commune et aux orientations du SCOT.

Faisabilité du projet opérationnel dans ces zones : conditionnée à la prise en compte des enjeux environnementaux

- Les réseaux (AEP et eaux usées) sont suffisants pour permettre le projet,
- L'aménagement de la zone devra présenter un volet « gestion du pluvial » bien adapté aux enjeux du site (études à réaliser, notamment si le projet devait faire l'objet d'une étude Loi sur l'eau »),
- L'accès à la zone par le nord semble conditionnée à l'existence avérée ou non d'une zone humide (étude spécifique pour déterminer si la présence de la zone humide est avérée) et conditionnée à l'avis de l'Agence Routière du Cotentin. D'autres solutions techniques sont à définir pour une bonne desserte de la zone.

SYNTHESE ET PROPOSITION

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE


Proposition :

Il est envisagé de n'ouvrir qu'une partie de la zone 2AU à l'urbanisation, plus précisément la partie sud :

- Elle est exempte de présomption de zones humides,
- Le risque de remontée de nappes est moins contraignant,
- La partie sud permet de bien conforter le bourg ; des principes de liaisons piétonnes sont définis dans l'actuelle OAP,
- L'accès et la desserte de la zone devront être actualisés et travaillés avec l'Agence Routière du Cotentin.

→ Cette proposition permettrait de s'inscrire plus favorablement en compatibilité avec la densité définie dans le SCOT (16 log/ha). Sur environ 2 hectares, il devrait être réalisé une trentaine de nouveaux logements.

Envoyé en préfecture le 23/12/2019
Reçu en préfecture le 23/12/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20191223-DEL2019_189-DE