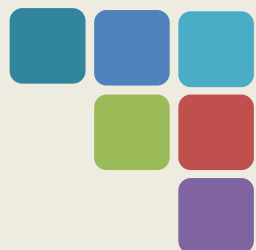


DEPARTEMENT DE LA MANCHE COMMUNE DE DIGOSVILLE



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 n°2 du PLU de Digosville pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU (2AU et 2AUu) en centre-bourg en application des 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**

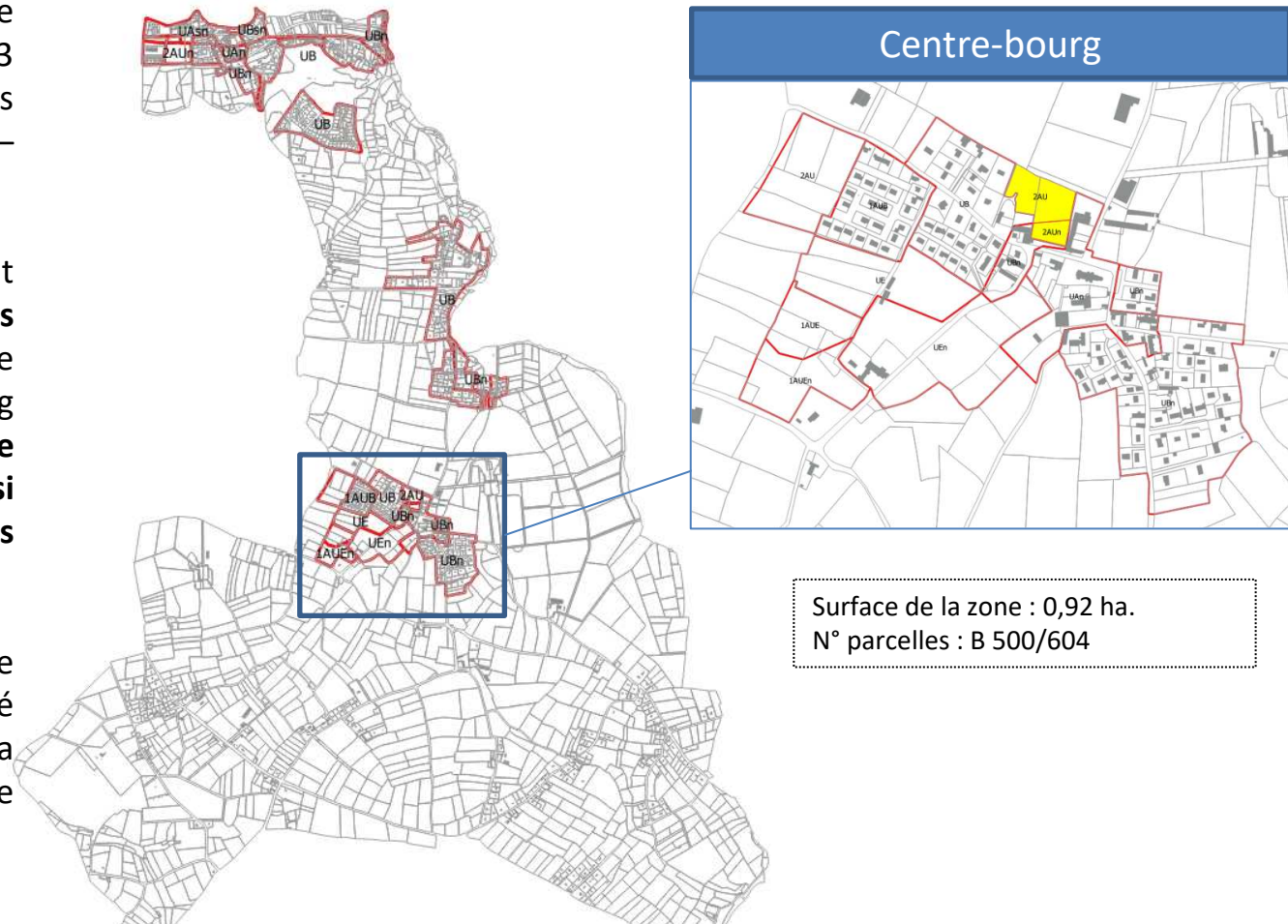
PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE DIGOSVILLE

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 les zones 2AU** (zones 2AU et 2AUn d'une superficie de 9200 m²) du bourg afin **d'accueillir l'extension de l'équipement scolaire actuel ainsi que de nouveaux équipements publics**.

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.



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

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-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 les zones à ouvrir à l'urbanisation

L'objet de la modification est de permettre la réalisation d'équipements publics (extension de l'actuelle école, réalisation d'une crèche, d'une bibliothèque et d'un cabinet médical) en cœur de bourg, afin de conforter l'offre existante.

Un projet de logements, potentiellement intergénérationnels permettant d'accueil de jeunes et de personnes âgées dans du logement locatif, pourrait également être réalisé dans ce secteur.

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)

- L'axe 1 du PADD prévoit : « *Le renforcement d'un "pôle de vie rural" qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble* ». Cela se traduit notamment par « *Un **centre bourg conforté, structuré** qui prévoit un développement résidentiel localisé en complément du bâti de centre bourg pour **privilégier la relation de proximité entre habitat et services**, limiter les déplacements, affirmer le rôle fédérateur du centre bourg à l'échelle de la commune. »*
- Il ambitionne également la mise en œuvre « *d'un projet urbain qui intègre la dynamique de développement durable* :
 - *Des implantations de constructions qui, autant que faire se peut, intègrent la problématique énergétique (orientations des constructions, matériaux, énergies),*
 - *Une **organisation globale des fonctions** et des modes de déplacements qui limitent l'usage de la voiture,*
 - *Une **mixité urbaine** support de mixité sociale.*

Le projet de confortement des équipements dans le cœur de bourg, porté par la commune, est compatible avec les orientations du PADD du PLU.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAL

Les orientations du SCOT en vigueur

- Le **SCOT en vigueur** précise que « *lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes ou intercommunalités mèneront une réflexion sur la programmation, le développement, l'implantation (...) des services à la population, ainsi que des équipements nécessaires* ».
- Ainsi, les réflexions porteront sur les besoins en équipements de santé, les équipements dédiés aux services à la personne, en direction notamment de l'enfance.
- Le SCoT permet, lorsqu'à ces services correspondront des équipements publics et d'intérêt collectif, de prévoir leur implantation même à moyen ou long terme.

Le rapport de présentation du PLU rappelle également, dans sa partie « justification de la compatibilité avec le SCoT » que « *le projet du bourg vise à renforcer son rôle structurant **en augmentant l'offre de services, d'équipements, en pérennisant le commerce existant par l'apport d'une population accrue*** » en cohérence avec les orientations relatives à la « Stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire » et le « Développement résidentiel » exposées dans le DOG.

Le projet de confortement des équipements dans le cœur de bourg (extension de l'école notamment), prévu par le PLU de Digosville et porté par la commune, est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

(Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

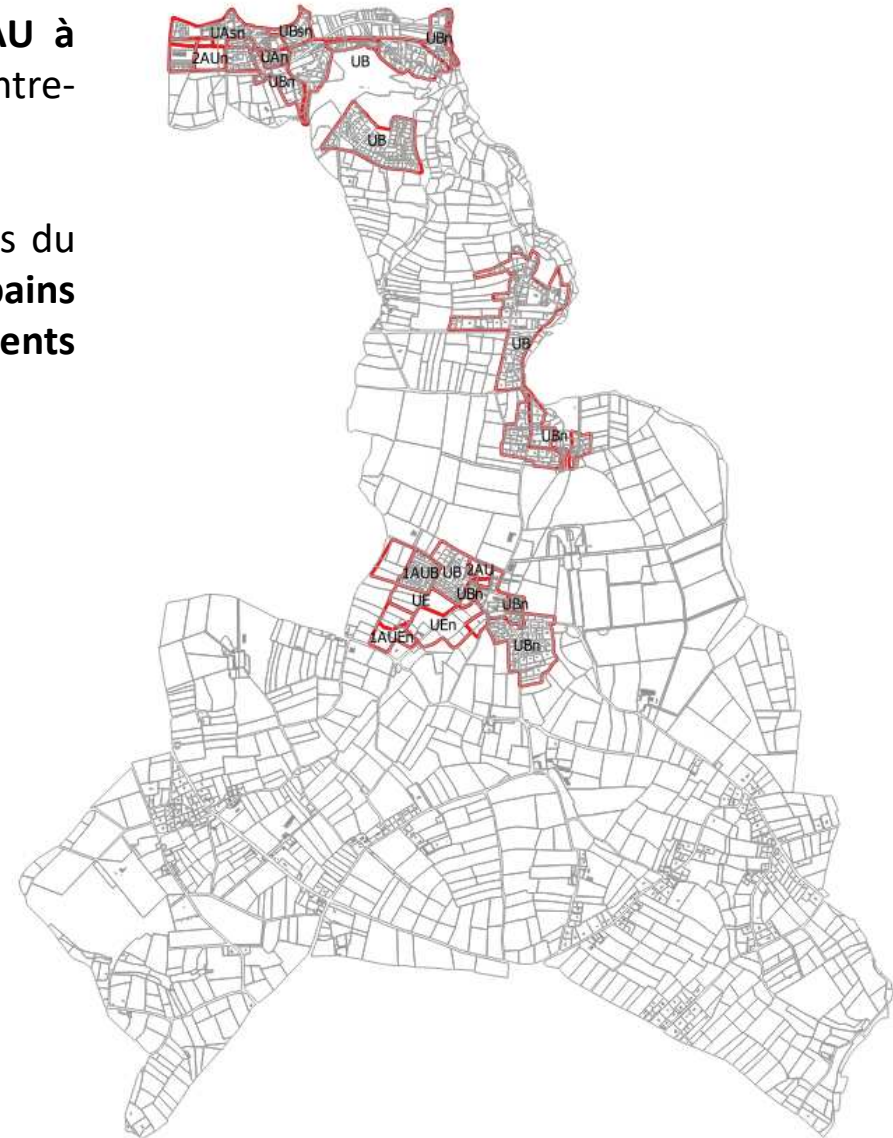
Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-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 encore inexploités du territoire sont ainsi localisés dans les tissus urbains résidentiels (UA, UB) et les secteurs d'équipements (UE, 1AUE).



LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

Dans les tissus urbains résidentiels (Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

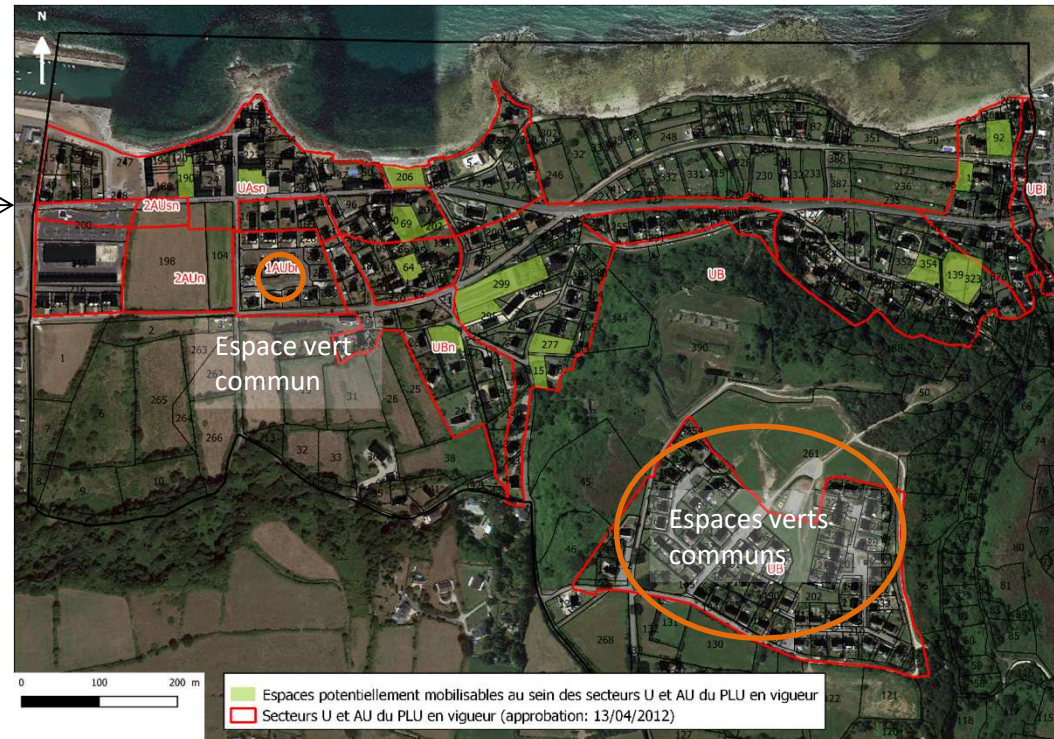
Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE

SLO

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Secteur du Becquet



Potentiel théorique (photo-interprétation) identifié en dents creuses des zones U (UA, 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

Dans les tissus urbains résidentiels (Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

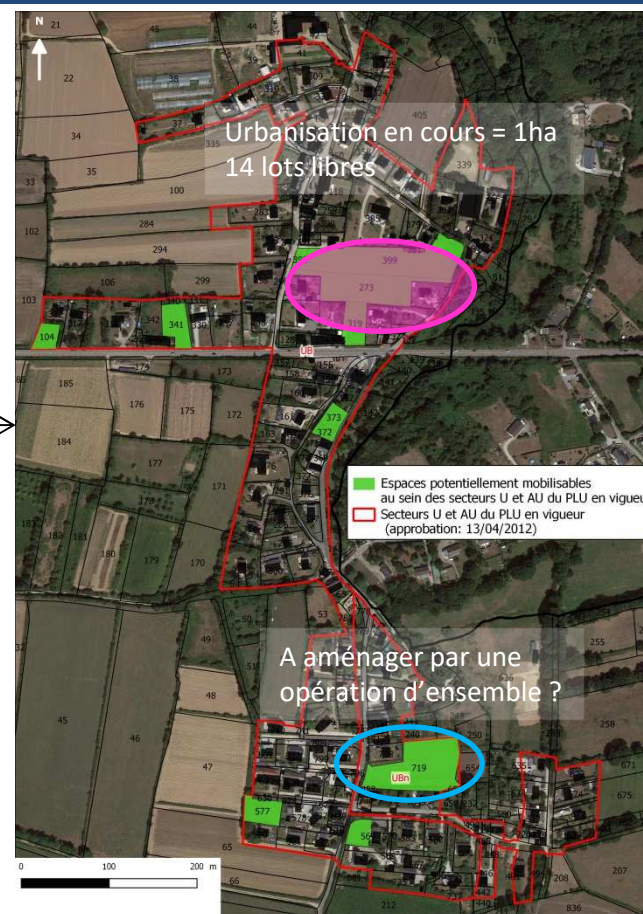
Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Secteur de Douet Piquot



Une opération en cours d'aménagement en partie Nord du Hameau

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

Potentiel théorique identifié en dents creuses des zones UB : **7 parcelles** (Prise en compte de certains jardins) + **une grande parcelle de 4600 m²** pouvant accueillir une petite opération d'ensemble, pour une **superficie 1ha**.

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Dans les tissus urbains résidentiels (Identification photo aérienne 2020)

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

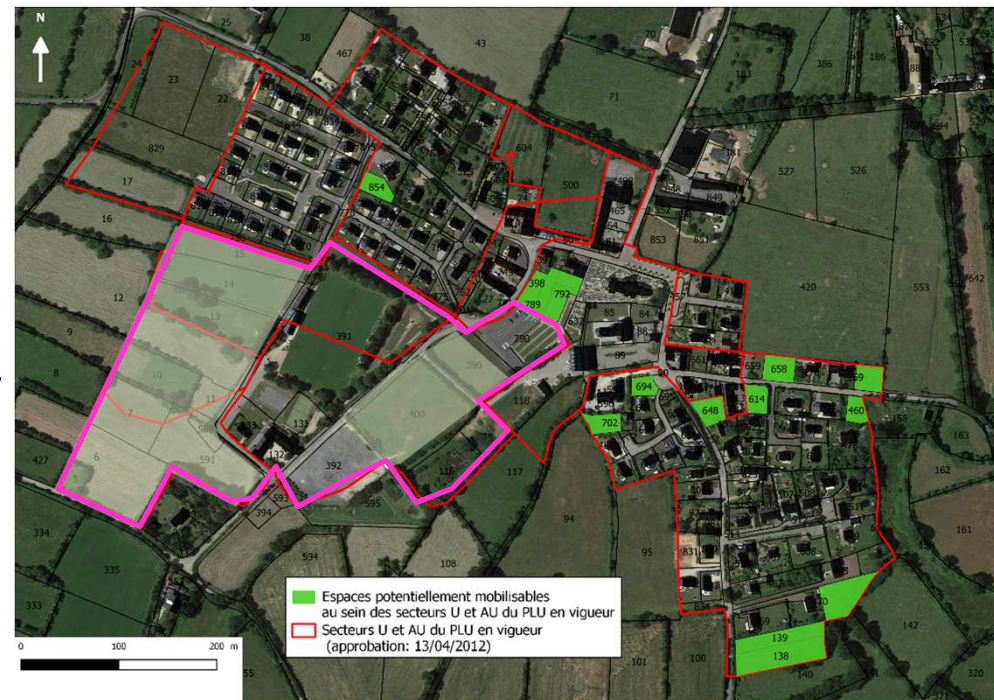
Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE

SLO

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Secteur du Centre-Bourg



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

□ Secteurs destinés à l'accueil d'équipements

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

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

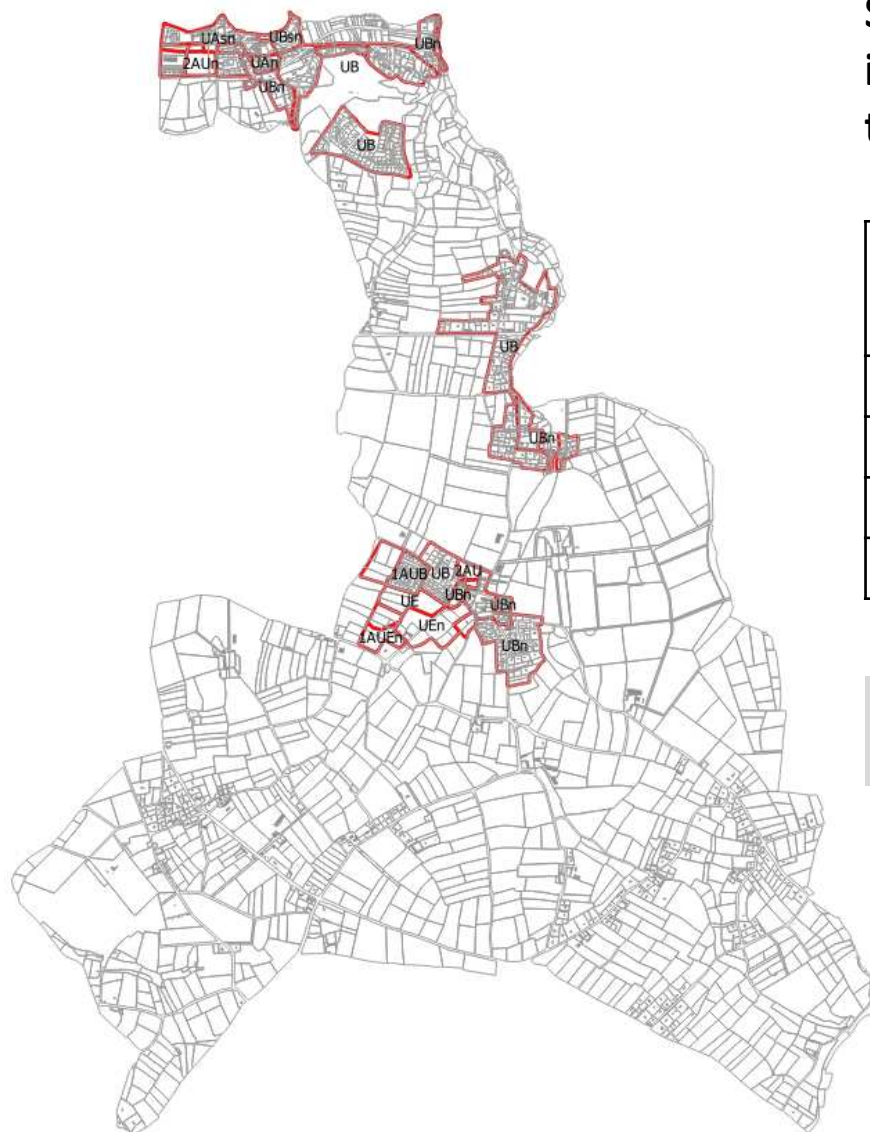
Dans les tissus résidentiels - Synthèse

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE



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 pour une superficie de 4,15 ha.**

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Dans les secteurs destinés à l'accueil d'équipements (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_145-DE

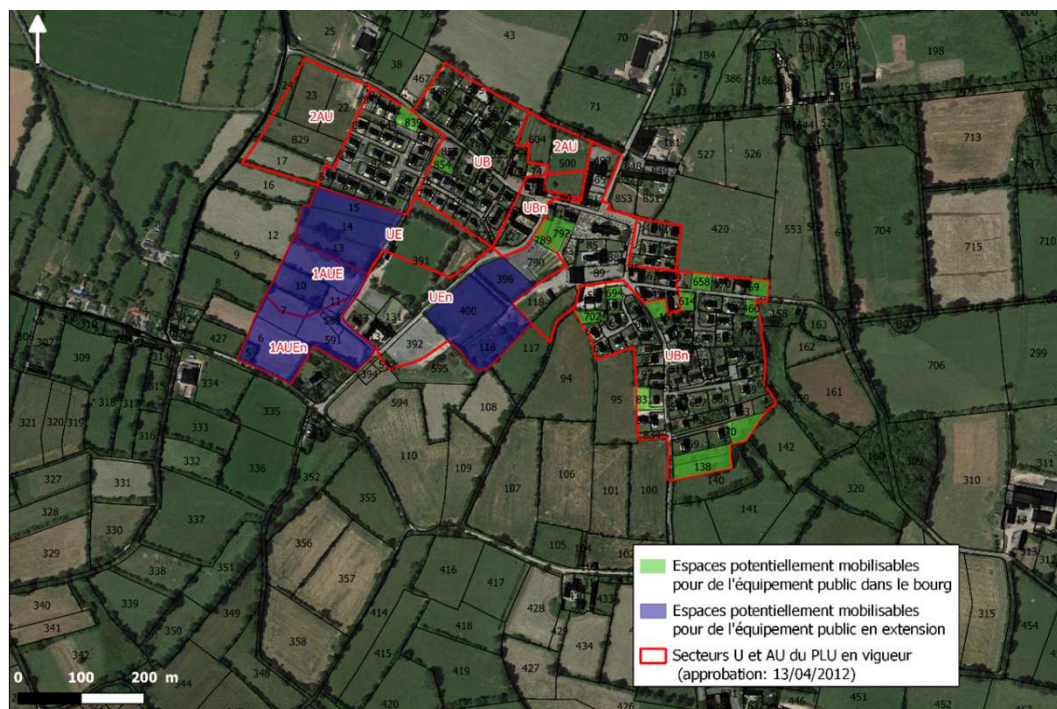
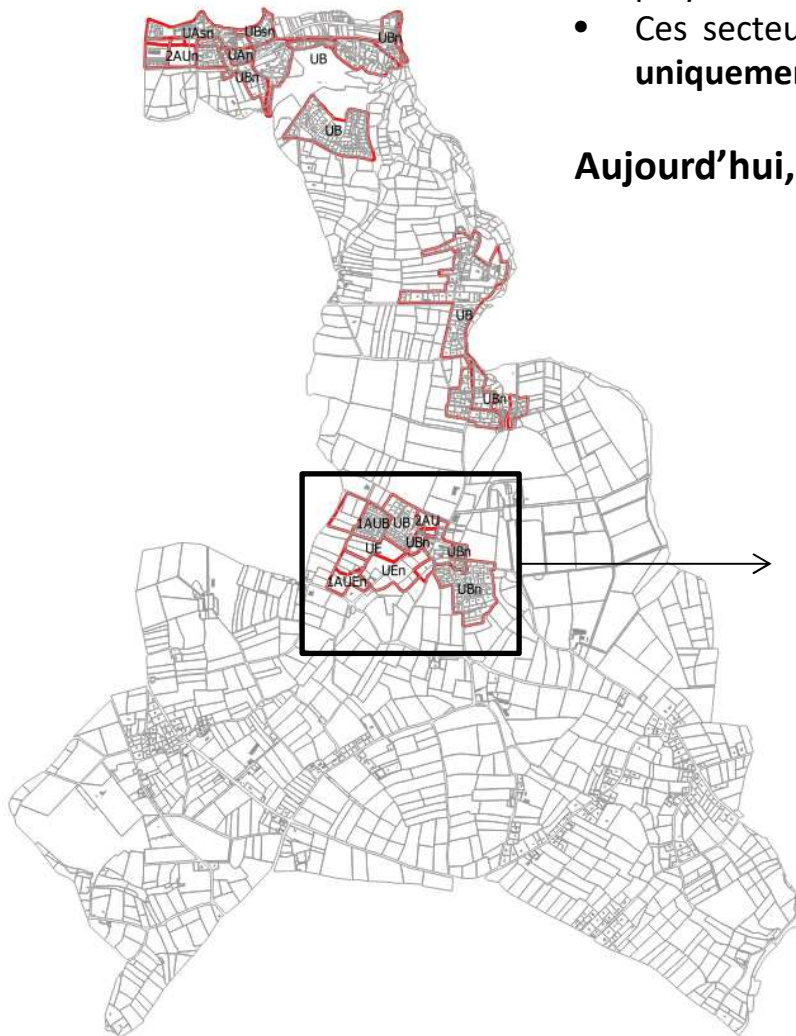


Secteur du Centre-Bourg

En matière d'équipements, le PLU en vigueur prévoit :

- 9,6 ha destinés à recevoir des **équipements sportifs et de loisirs** (salle polyvalente), ainsi que l'extension du cimetière.
- Ces secteurs sont classés en zones UE, UE(n), 1AUE, 1AUE(n) et sont **localisés uniquement en extension du bourg**.

Aujourd'hui, 4,3 ha sont aménagés (terrains de sports et stationnement).



Potentiel théorique identifié en zones UE et 1AUE : **Il reste encore 5,3 ha non urbanisés.**

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES SUR LA COMMUNE

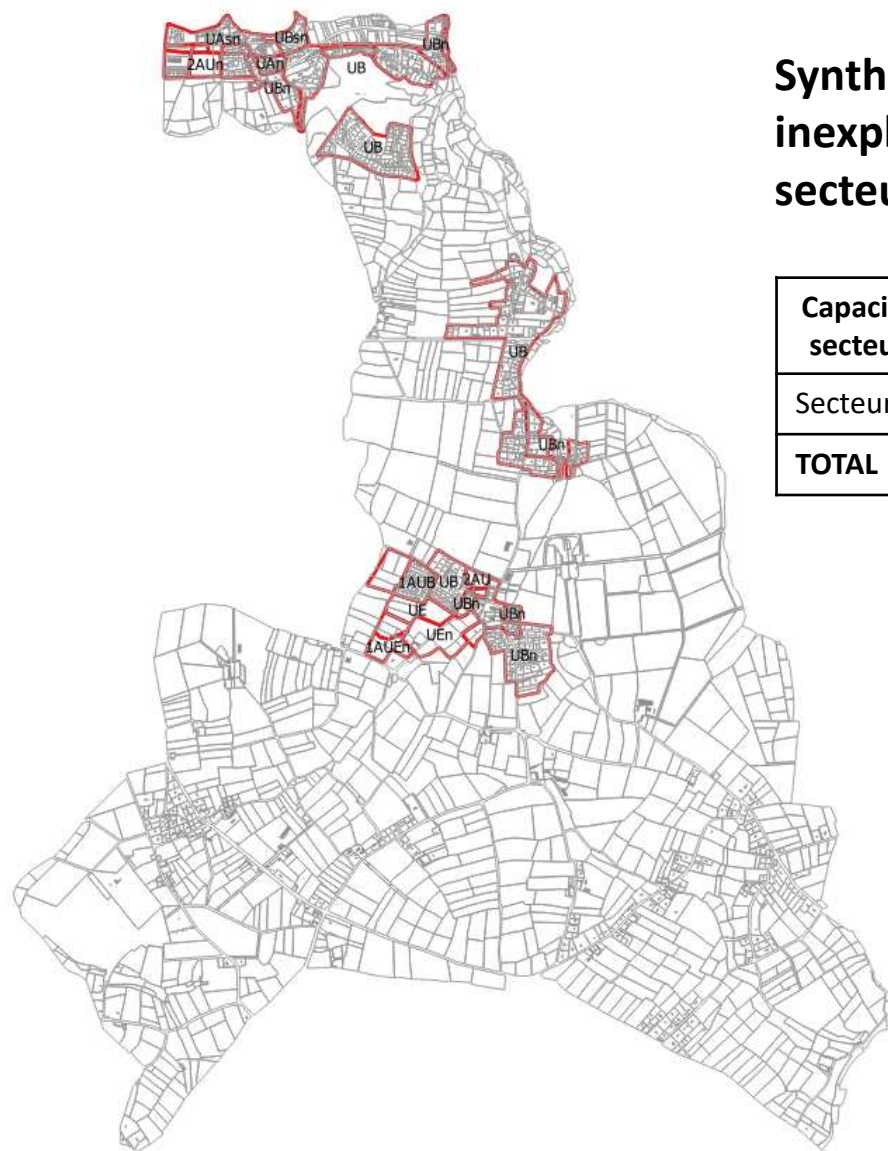
Dans les secteurs destinés à l'accueil d'équipements - Synthèse

Envoyé en préfecture le 16/10/2020

Reçu en préfecture le 16/10/2020

Affiché le

ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE



Synthèse des capacités d'urbanisation encore inexploitées à l'échelle de la commune dans les secteurs destinés à l'accueil d'équipements

Capacités théoriques d'urbanisation dans les secteurs d'équipements (Zones UE et 1AUE)	Nombre de parcelles	Superficie (en Ha)
Secteur du centre-bourg	13	5,3
TOTAL	13	5,3

- 5,3 ha non aménagés dans les zones prévues pour l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs

LES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Synthèse (Identification photo aérienne 2020)

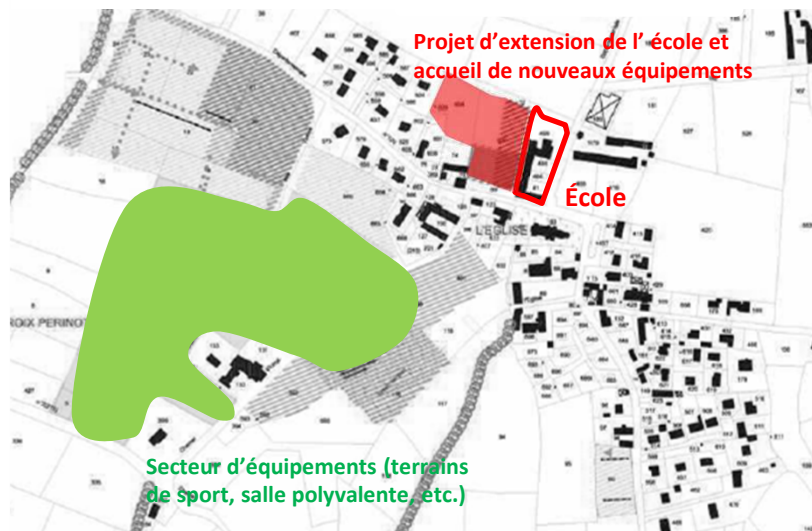
Ainsi, bien que :

- le territoire communal dispose encore de parcelles constructibles dans les zones UA et UB (l'ensemble des zones 1AU ont été construites),
- il existe une zone spécifique dédiée à l'accueil d'équipements (zones UE et 1AUE), située en partie Sud-Ouest du bourg.

→ Les **dents creuses repérées** dans les tissus urbains résidentiels des secteurs du bourg, Becquet et du Hameau de Douet Piquot, ainsi que les espaces non urbanisés des secteurs d'équipements **ne seront pas mobilisés pour accueillir le projet d'équipements publics** :

- Les parcelles identifiées en dents creuses ne disposent pas de la superficie suffisante et/ou de modalités d'accès satisfaisantes,
- La localisation du potentiel (dents creuses – secteurs d'équipements) n'est pas pertinente par rapport à l'école actuelle, dans la mesure où le projet (exprimé dans le PLU) vise notamment à étendre l'école existante dans sa continuité.

Organisation du centre-bourg



→ Il est beaucoup plus pertinent, en terme de fonctionnement urbain et de coût financier, de localiser le projet d'extension de l'école et de création d'équipements publics (crèche, bibliothèque, en lien avec la vocation scolaire) dans la continuité de l'équipement scolaire actuel.






→ Cela permet d'améliorer le fonctionnement de l'équipement actuel (école) et de conforter l'offre en équipements du territoire, dans l'objectif d'affirmer le rôle fédérateur du centre-bourg (PADD). Le projet vise aussi à réaménager les abords de l'entrée de l'école en la relocalisant, et ainsi sécuriser ses abords.

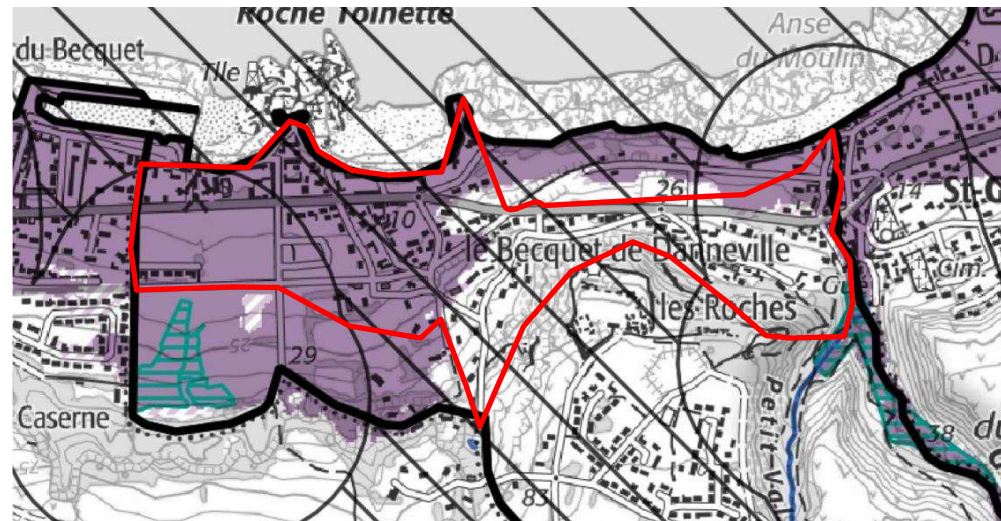
Le projet a vocation à être réalisé dans le centre-bourg.

- **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.

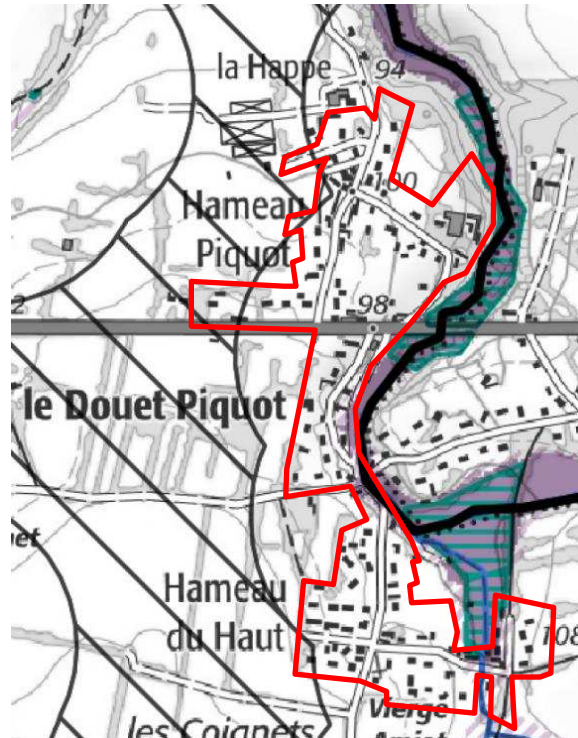
Potentiel ZH sur le secteur du Becquet

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



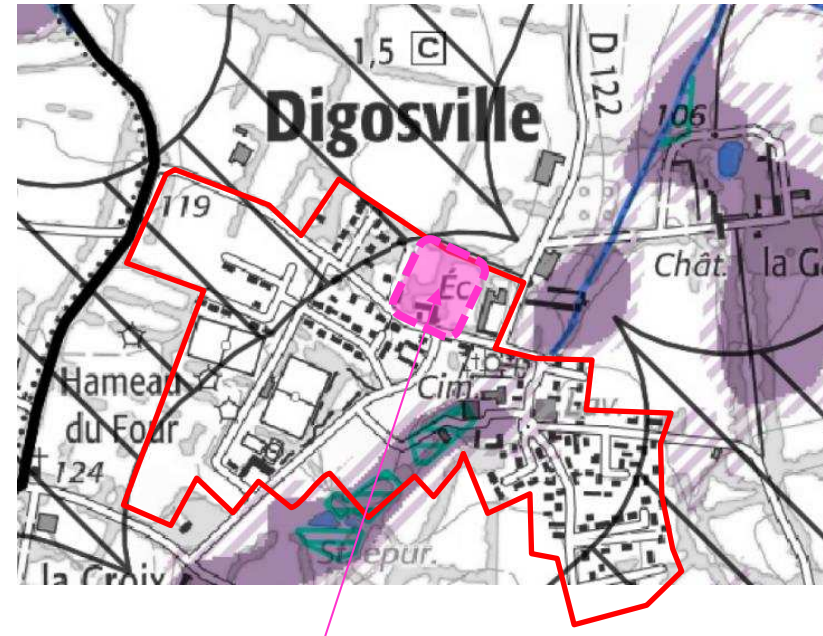
Potentiel ZH sur le secteur de Douet Piquot



Zones humides

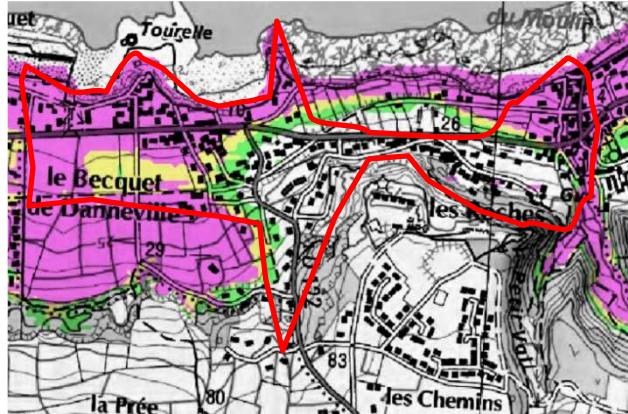
-  Inventaire terrain ou réglementaire
-  Autres (Photo-interprétation, non défini)
-  Zones humides dégradées
-  Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide
-  Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide

Potentiel ZH sur le secteur du bourg

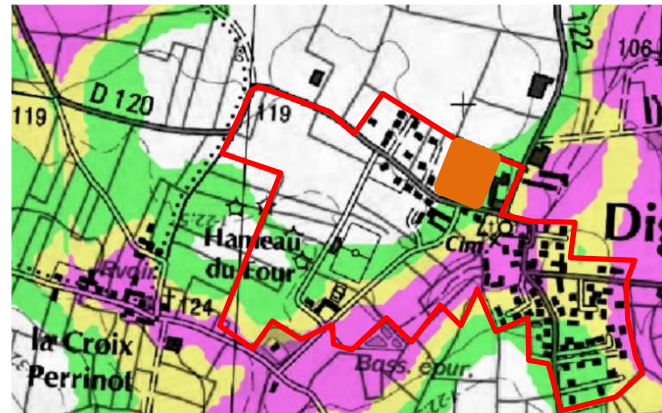


Les secteurs 2AU destinés à être ouverts à l'urbanisation ne présentent aucune prédisposition aux zones humides.

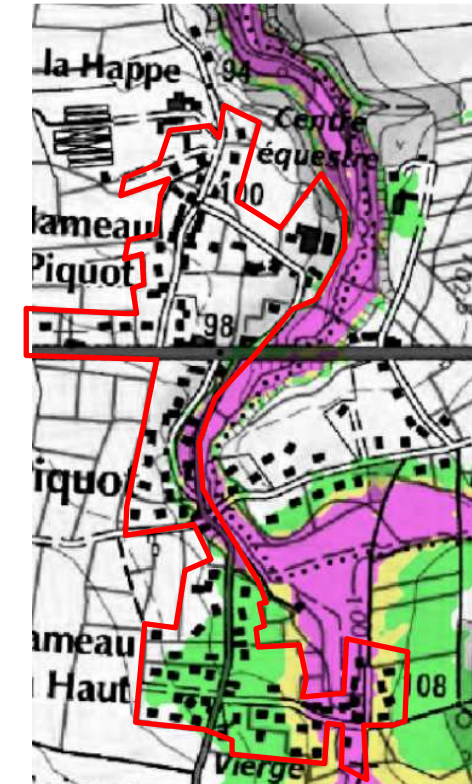
Risque de remontée de nappes phréatiques



Secteur du Becquet






Secteur du centre-bourg



Secteur du Douet Piquot

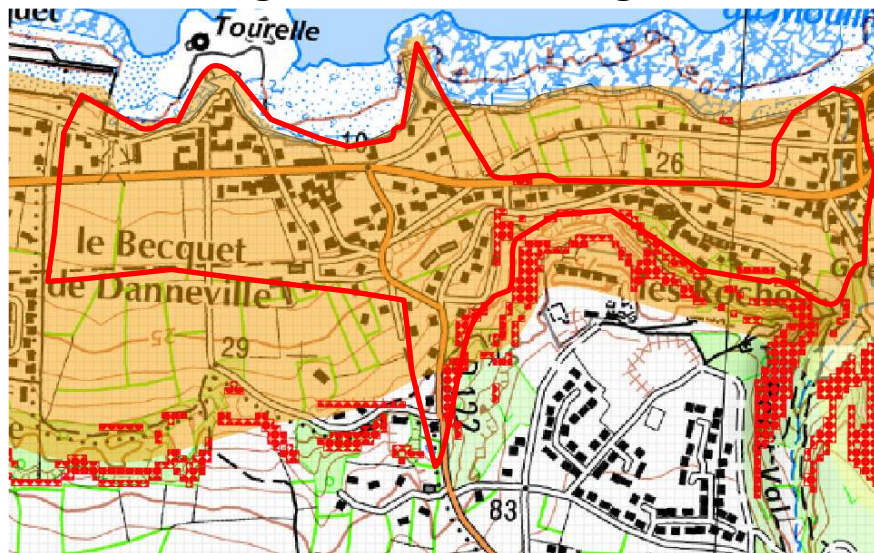
Tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas doit faire procéder au préalable à un lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité de celle-ci avec les mesures suivantes :

-  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.

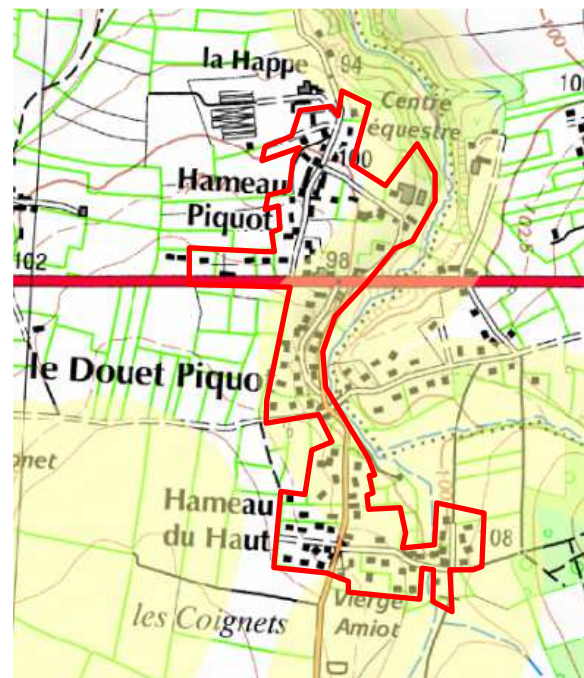
Extrait du règlement du PLU en vigueur

LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

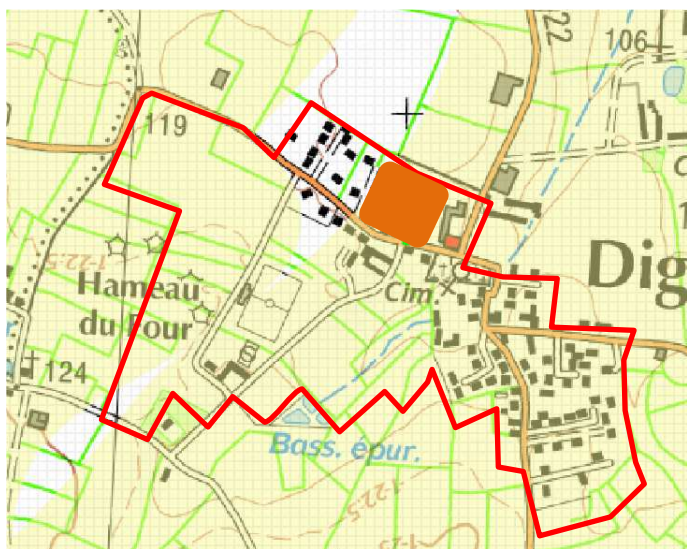
Aléas retrait gonflement des argiles



Secteur du Becquet : Aléa moyen



Secteur du Douet-Piquot : Aléa faible



Secteur du centre-bourg : 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 de nouveaux équipements publics.**

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2020	
Reçu en préfecture le 16/10/2020	
Affiché le	
ID : 050-200067205-20201016-DEL2020_145-DE	

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

EAU ET ASSAINISSEMENT

Assainissement

La zone sera raccordable par gravité au réseau d'assainissement collectif via le réseau existant rue du Bourg ou rue des Ecoles (canalisations PVC 200). 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 par une canalisation en fonte ductile de diamètre 200 rue des Ecoles.

L'accueil des équipements supplémentaires (potentiel) devrait générer une hausse de consommation qui pourra être absorbée par le réseau.

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 des zones 2AU et 2AUn : 0,92 ha

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

- Quand bien même il existe un potentiel (dents creuses, division parcellaires) de densification dans le tissu urbain, et que des secteurs sont destinés à accueillir des équipements de loisirs (zones UE et 1AUE), **il est plus pertinent de localiser le projet d'équipements publics en extension de l'école pour des raisons financières, de fonctionnement urbain et d'aménagement cohérent, et ainsi ouvrir à l'urbanisation les secteurs 2AU et 2AUn du bourg.**

Faisabilité opérationnelle du projet dans les zones 2AU et 2AUn : des capacités suffisantes

- Les réseaux (AEP et eaux usées) sont suffisants pour permettre le projet,
- La voirie est adaptée pour desservir le projet.