Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 050-200067205-20221004-DEL2022_137-DE

Communauté d'Agglomération du Cotentin

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Modification n°1
du
Plan Local d'Urbanisme
de
Digosville

Approbation	

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière et de la politique de ville

Sébastien FAGNEN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COTENTIN

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

1

A. Notice de présentation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Digosville 5

I. Contexte juridique.....6

1. Le plan local d'urbanisme..... 6
2. Le SCoT du Cotentin 6
3. Le projet de modification 6

II. Objets de la modification et exposé de ses motifs 8

1. UNE COMMUNE LITTORALE ATRACTIVE DE L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE..... 8
   - 1.1. Une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies 8
   - 1.2. Un contexte économique favorable 10
   - 1.3. Demandes et besoins de logements constatés sur la commune 11
2. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DES ZONES U ET AU... 13
   - 2.1. Evolutions et urbanisation des zones 1AU et 2AU depuis 2012 13
   - 2.2. Etude des disponibilités foncières au sein du tissu urbain constitué 16
     - 2.2.1. A l'échelle communale..... 16
     - 2.2.2. A l'échelle du PLUi Nord Cotentin..... 18
3. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN 19
4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET : DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET PAR LES RESEAUX 21
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 24

III. Bilan des modifications apportées au PLU 25

1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES) 25
2. MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 26

IV. Procédure et justifications..... 28

1. COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME 28
2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL 30

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU COTENTIN : 33

V. Annexes : 34

1. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRES MODIFICATION..... 34

2. EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 35

A. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIGOSVILLE

I. CONTEXTE JURIDIQUE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire communal de Digosville est couvert par un PLU approuvé par délibération en date du 13/04/2012.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, qui dispose de la compétence urbanisme depuis le 1er janvier 2017. C'est donc la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui est en charge de la modification du PLU.

Aujourd'hui, la collectivité a souhaité lancer une modification en vue de permettre la réalisation d'un nouveau quartier en confortement du bourg par l'extension du lotissement situé à l'Ouest du bourg. Cette modification a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 06 octobre 2020.

2. LE SCOT DU COTENTIN

Digosville est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Cotentin (dont le périmètre regroupe la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin). Ce document de planification définit, à l'échelle du territoire du SCoT, un projet d'aménagement et de développement durable partagé pour coordonner les politiques publiques touchant à toutes les dimensions de la vie quotidienne : logement, transport, économie, environnement…

Le SCoT a été approuvé par son Syndicat Mixte le 12 avril 2011.

Le PADD du SCoT du Cotentin exprime le projet de territoire qui vise à :

- **décloisonner le territoire / affirmer le positionnement du territoire,**
- **promouvoir un nouvel aménagement du territoire,**
- **valoriser le territoire.**

Ainsi, « *Le PADD définit une stratégie de développement ambitieuse basée sur un positionnement économique plus ouvert, et qui implique une politique cohérente d'accueil de population active* ». L'objectif de population à 2030 s'élève à 215 000 habitants (soit l'accueil d'environ 20 000 habitants supplémentaires par rapport à 2011).

Le SCoT identifie ainsi une armature urbaine avec différentes polarités et fixe des objectifs, notamment en matière de production de logements et de consommation d'espaces. Les orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations Générales.

La commune de Digosville est identifiée comme « autre commune ».

Le SCoT est actuellement en cours de révision (projet arrêté le 28 février 2020).

3. LE PROJET DE MODIFICATION

Cette modification doit permettre la mise en œuvre du projet urbain tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du PLU et inscrit dans le PADD, dont les quatre axes sont :

Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble :

- **Un centre bourg conforté, structuré,**
- **Un projet urbain de bourg organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée,**
- **Un projet urbain économe de l'espace,**

- **Un projet urbain qui valorise le potentiel de développement du Becquet, et renforce la valeur structurante de cette entité urbaine.**

Un développement équilibré et régulier de la population.

- **Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune,**
- **Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population,**
- **Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale.**

Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :

- **La pérennisation des exploitations agricoles,**
- **Une offre de services commerçants au Becquet,**
- **Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.**

La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental :

- **La préservation des espaces naturels sensibles,**
- **La préservation de l'identité rurale, littorale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural,**
- **La préservation des paysages vallonnés et bocagers,**
- **Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte.**

L'objectif de la commune est de réaliser un projet urbain en cohérence avec le tissu existant, pour :

- **Répondre à la demande de logements sur le territoire ;**
- **Affirmer la centralité du bourg dans le développement démographique de la commune, en poursuivant le développement en entrée Ouest ;**
- **Favoriser le maintien de la polarité d'équipements du bourg.**

II. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

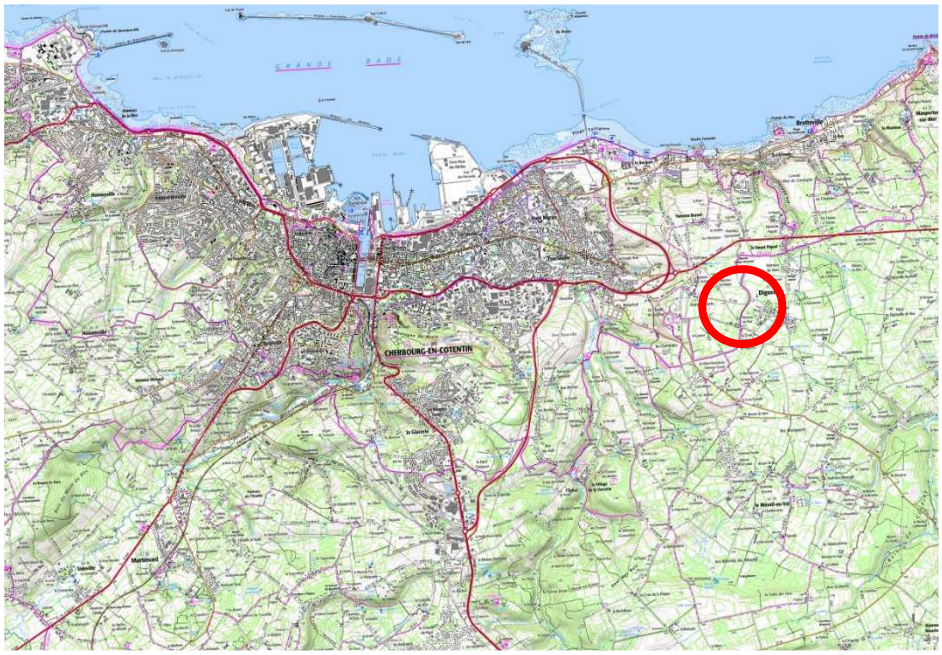
1. UNE COMMUNE LITTORALE ATRACTIVE DE L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE

Digosville est située à 8 km à l'Est de l'agglomération cherbourgeoise. Elle est desservie par la RD 901, la RD 120 et la RD 122 principalement. Elle dispose d'équipements attractifs (école, terrains de sports, etc.) pour les populations locales.

Afin de gérer son développement, la commune de Digosville s'est dotée d'un POS, puis d'un PLU, approuvé en 2012.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, créée au 1er janvier 2017, et qui dispose aujourd'hui de la compétence pour élaborer et réviser des documents d'urbanisme.

Localisation de la commune dans l'agglomération cherbourgeoise



Source : Géoportail 2020

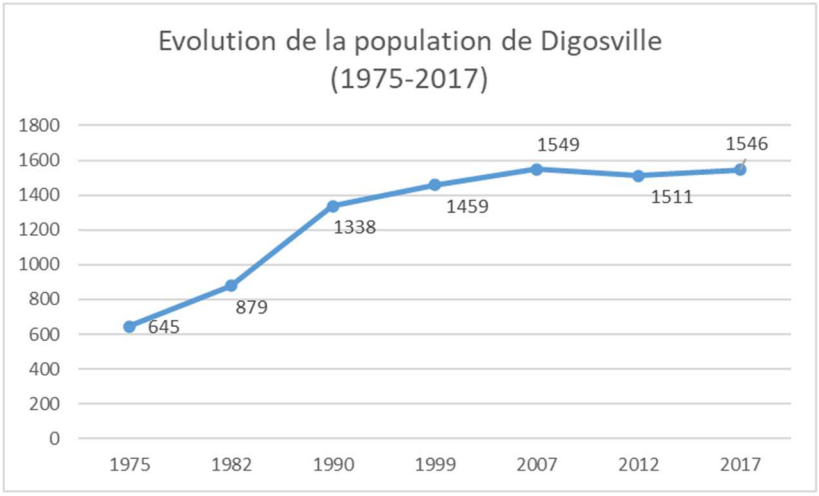
1.1. Une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies

Le rapport de présentation du PLUi du secteur Nord Cotentin (en cours d'élaboration) donne un certain nombre d'informations sur les dynamiques démographiques observées sur Digosville depuis 2012 :

Extrait du rapport de présentation du PLUi Nord Cotentin en cours d'élaboration

« L'étude de la croissance démographique à l'échelle communale confirme l'attractivité des communes plus rurales du territoire, puisque Cherbourg-en-Cotentin demeure la seule commune présentant une tendance à la baisse. A contrario, Digosville et Bretteville affichent une croissance très soutenue, en témoignent un taux de croissance annuel d'environ 2% sur 47 ans, avec des périodes dépassant parfois les 5% (notamment entre 1982 et 1990). Ces résultats sont à mettre en parallèle avec une logique de périurbanisation de la ville-centre, en témoigne la dynamique de construction pavillonnaire à l'œuvre sur le territoire. »

Ainsi le territoire communal est attractif pour les populations qui souhaitent s'installer à proximité de l'agglomération cherbourgeoise, et bénéficier d'un cadre de vie de qualité.

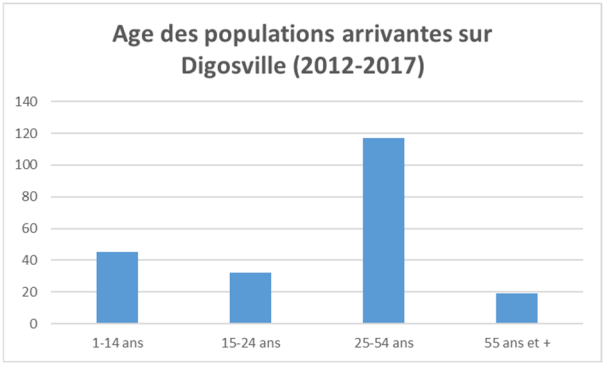


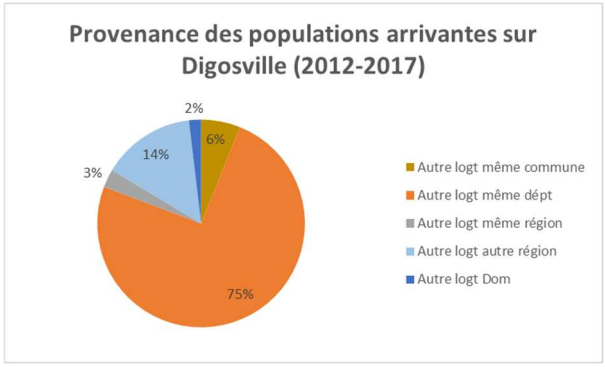
Source : INSEE RGP 2017

La commune a connu un essor démographique jusqu'au début des années 2000, puis connait une évolution plus mesurée depuis deux décennies.

<u>Une commune attractive pour les populations locales</u>

Entre 2012 et 2017, les données INSEE montrent que les personnes résidant dans un autre logement auparavant proviennent essentiellement du département (Cherbourg-en-Cotentin principalement[1]), et qu'il s'agit majoritairement de couples et couples avec enfants (tranches d'âge majoritaires des nouvelles populations : entre 25 et 55 ans et entre 1 et 14 ans).





Source : RGP INSEE 2011-2016

On peut raisonnablement penser que les populations accueillies sont celles à la recherche d'un bien (logement) correspondant à la maison individuelle, et plutôt en propriété. Ces arrivées coïncident avec la réalisation des lotissements sur la commune depuis 2012.

[1] Source : fichier des permis de construire communal

La commune dispose d'une école dont les effectifs sont en augmentation, ainsi que le nombre de classes, depuis 2012.

Année scolaire	Effectifs	Nombre de classe
2012-2013	93	4
2013-2014	97	4
2014-2015	105	4
2015-2016	115	5
2016-2017	111	5
2017-2018	121	5
2018-2019	130	6
2019-2020	131	6
2020-2021	137	6

Elle projette, en complément, de renforcer son offre en équipements par l'accueil de structures destinées à la petite enfance (accueil périscolaire, crèche) et l'accueil d'un cabinet médical notamment.

L'accueil de nouvelles populations sur Digosville est nécessaire pour le maintien et le renforcement des équipements en place.

1.2. Un contexte économique favorable

Extrait du rapport de présentation du PLUi Nord Cotentin en cours d'élaboration

« Au total, 37 574 emplois sont dénombrés sur le territoire du PLUi soit 113 actifs occupés pour 10 000 habitants en 2015. Ce taux de concentration, qui se maintient entre 2010 et 2015, est supérieur aux territoires pris pour comparaison (100 actifs occupés pour 10 000 habitants) et atteste du rayonnement et de l'attractivité du territoire à l'échelle départementale. Les autres communes comptent 442 emplois, ce qui reste limité vis-à-vis de la ville-centre et témoigne de leur caractère plus rural. »

Les tendances économiques actuelles observées sur le territoire montrent un dynamisme économique du Nord Cotentin qui se traduit par le confortement d'activités existantes et la création de nouveaux pôles d'emplois.

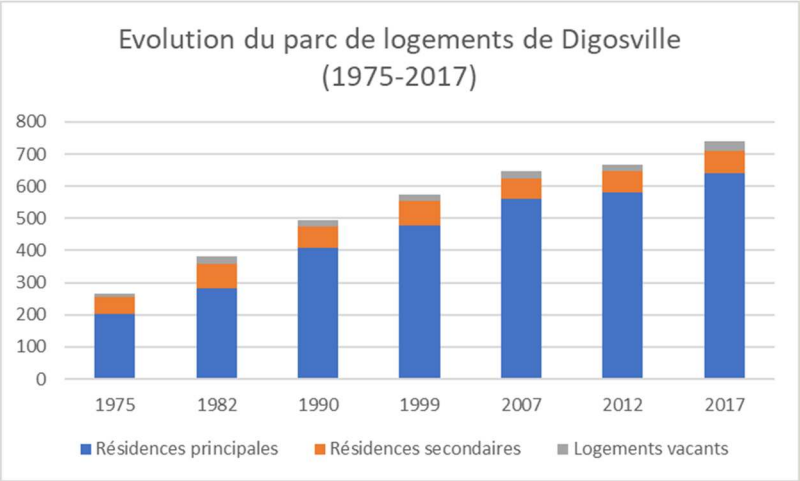
Le contexte économique de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est très favorable depuis quelques années. Les tendances récentes témoignent d'une reprise économique du territoire du Cotentin, liée au dynamisme des entreprises implantées et à la politique ambitieuse menée par les collectivités pour redonner du souffle au territoire (EMR, R&D, tourisme…).

Selon une étude Trendeo, reprise par le baromètre de l'attractivité industrielle de la France du cabinet Ernst & Young, Cherbourg-en-Cotentin constitue le deuxième bassin d'emplois industriels le plus dynamique de France en termes de pourcentage d'emplois industriels créés de 2009 à 2017 par rapport à la moyenne française.

L'évolution du territoire sur le temps long atteste de son attractivité économique en partie dynamisée par la filière énergie / nucléaire et la marine française.

1.3. Demandes et besoins de logements constatés sur la commune

Le parc de logements est en augmentation régulière depuis plusieurs décennies.



Source : INSEE RGP

Le parc de logement comprend majoritairement des résidences principales (86,4 %), composées de maisons individuelles (98,7 %) de grandes tailles (90,4 % de 4 pièces et plus). Le parc locatif est peu présent (9,6 %). Compte-tenu de sa situation littorale, la commune compte également un certain nombre de résidences secondaires (9,8% du parc de logements). Le taux de logements vacants reste très faible (3,8%) témoignant d'une certaine tension sur le marché immobilier de la commune.

Le parc est peu diversifié et tourné essentiellement vers les familles (grands logements en propriété).

Extrait du rapport de présentation du PLUi Nord Cotentin en cours d'élaboration

« À l'échelle du territoire, on constate une augmentation du nombre de logements vacants et du taux de vacance en général, malgré une dynamique de construction neuve, pouvant être liée aux temps de vente des biens. (…)

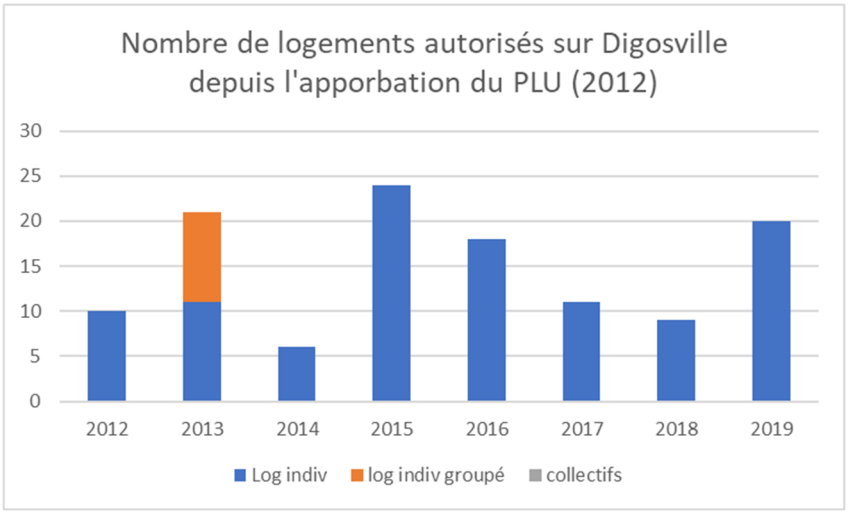
Les 5 communes qui composent le territoire demeurent radicalement différentes en termes de composition du parc. Cela se confirme également dans la répartition des taux de vacance résidentielle, où Cherbourg-en-Cotentin présente une situation plus critique (8,1% en 2015 couplée d'une évolution de 2% par an entre 1999 et 2015) alors que les communes rurales ou littorales présentent des taux beaucoup plus faibles, voire révèlent des situations de tension du marché. Trois communes disposent ainsi d'un taux de vacance très faible, inférieur à 4 % : Bretteville, Digosville et le Mesnil-au-Val.

Il est en coutre observé (…) une stagnation de la part des résidences secondaires à Digosville, révélant un phénomène d'attractivité périurbaine des communes littorales, dont le parc résidentiel est de plus en plus investi en tant que résidence principale.

Depuis l'approbation du PLU, l'étude des demandes de permis de construire permet de noter que :

- **L'activité de construction est centrée principalement sur les maisons individuelles (libres ou groupées) ;**
- **Une bonne partie des constructions neuves ont été réalisées dans des opérations d'ensemble (lotissements).**

Nombre de permis de construire pour création de logements accordés par année



Source : SITADEL 2020

Prix du foncier (source : la France Agricole – données étalab)
Les terrains libres de constructions se vendent autour de 90 €/m² sur la commune de Digosville, avec des prix oscillants entre une moyenne de 80 € et 110 € du m² selon la localisation du terrain sur la commune (bourg, hameau de Douet Picquot, secteur du Becquet). Dans l'ensemble, ces prix restent en deçà de ceux pratiqués sur Cherbourg–en-Cotentin (environ 110 €/m²).

Ainsi Digosville s'inscrit dans un territoire où le marché du logement est relativement tendu, et qui est attractif pour des populations à la recherche de terrains constructibles à prix abordables à proximité de l'agglomération Cherbourgeoise. L'offre foncière communale permet de répondre à un besoin de logements d'une partie de la population locale.

La commune souhaite aujourd'hui permettre la réalisation d'une opération d'aménagement structurée et connectée au centre-bourg d'une trentaine de logements, afin d'accueillir de nouvelles populations et participer au maintien et renforcement de ses équipements.

2. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DES ZONES U ET AU

2.1. Evolutions et urbanisation des zones 1AU et 2AU depuis 2012

L'élaboration du PLU avait permis de délimiter six secteurs « à urbaniser » à court terme (1AU) en extension du tissu urbanisé de la commune, déjà desservi par les réseaux, et permettant d'accueillir les nouveaux ménages arrivant sur la commune, ainsi que des équipements publics. Ces secteurs totalisent 10,18 ha, soit 6,23 ha pour de l'habitat et 3,95 ha pour des équipements.

- **Dans le secteur du Becquet, les trois zones 1AUb (indicées « n » pour matérialiser le risque de remontée de nappes et «sn » pour marquer l'existence, en plus, d'un risque de submersion marine) ont été urbanisées ; (1)**
- **A l'Ouest du bourg, dans la continuité d'un lotissement existant, la zone 1AUb a également été urbanisée. Elle correspond aux premières tranches d'un projet d'ensemble dont la troisième tranche est classée en zone 2AU ; (2)**
- **Au Sud du bourg, deux zones 1AUe, destinées à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, ont été définies. Ces zones sont aujourd'hui non urbanisées. (3)**

En complément des zones d'urbanisation à court terme (1AU), le PLU définit également des zones d'urbanisation à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de modification.

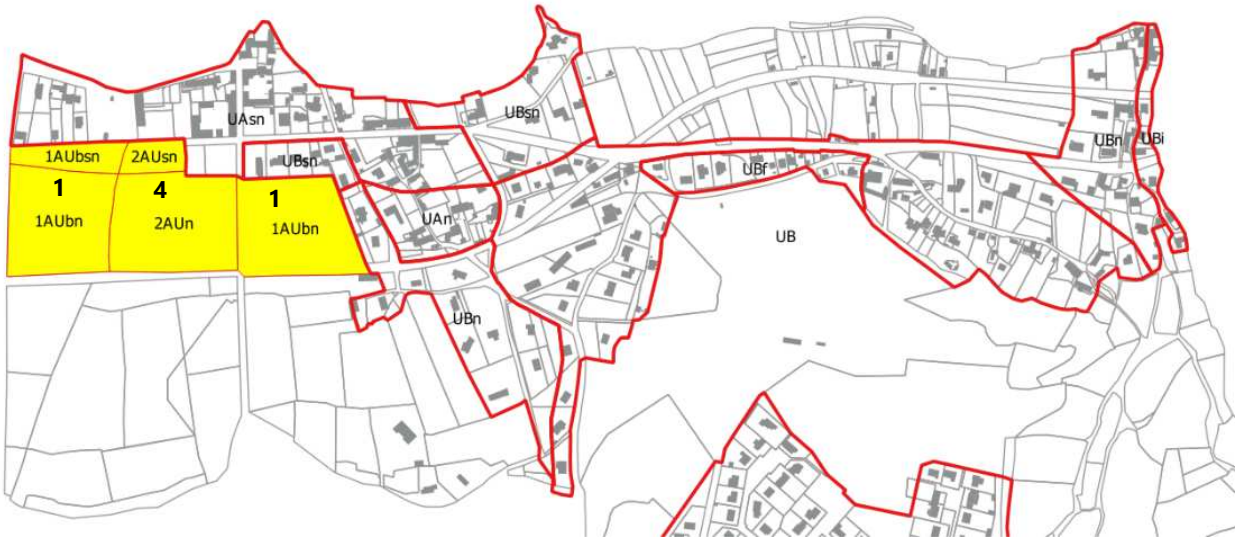
Ces secteurs totalisent 4,72 ha.

- **Dans le secteur du Becquet, deux zones 2AUn et 2AUsn sont localisées entre les deux zones 1AUBn déjà urbanisées ; (4)**
- **A l'Ouest du bourg, une zone 2AU matérialise la troisième tranche du lotissement (classé en 1AUb) ; (5)**
- **Au cœur du bourg, deux zones 2AU ont été définies, dont une zone indicée « n », en extension de l'école. (6)**

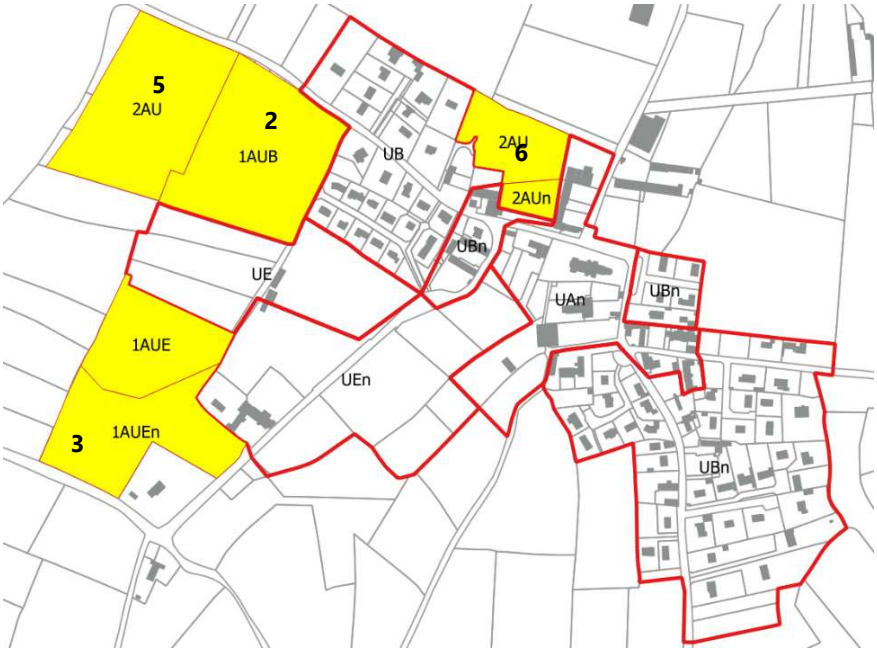
Le projet de développement de la commune exprimé dans le PADD a été défini pour permettre une croissance annuelle de population de 1,1 %, soit l'accueil de plus de 280 habitants supplémentaires à l'horizon 2027 (projection sur 15 ans).

SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CADRE DU PLU (2012)

Secteur du Becquet



Secteur du Bourg



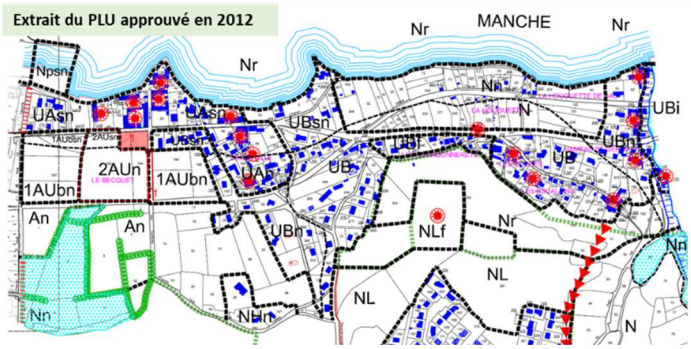
L'ensemble des zones 1AU destinées à accueillir de nouveaux logements a été urbanisé.

Localisation des constructions réalisées depuis 2012

Selon les données Sitadel (INSEE), 119 logements ont été autorisés entre 2012 et 2019, et 93 logements ont été commencés durant cette période.

D'après les données de la commune, 114 permis de construire ont été délivrés pour création de nouveaux logements, essentiellement en construction neuve de maisons individuelles.

LE BECQUET



23 permis de construire délivrés dans le secteur du Becquet depuis 2012, dont 2 opérations d'ensemble (zones 1AU)



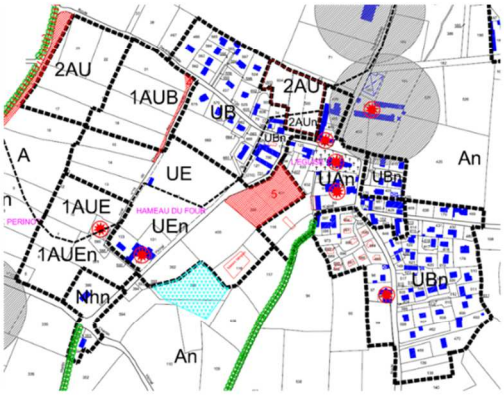
Source : Cadastre - juillet 2019

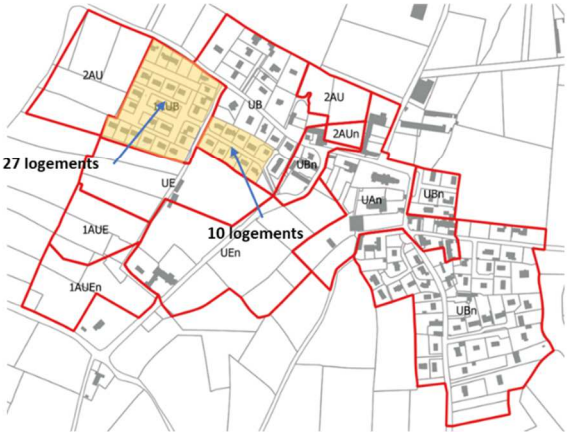
LE BOURG

Extrait du PLU approuvé en 2012

50 permis de construire délivrés constructions dans le bourg depuis 2012 sous la forme de :

- 2 opérations d'ensemble (zone 1AUb et zone U pour 37 logements au total)
- constructions diffuses



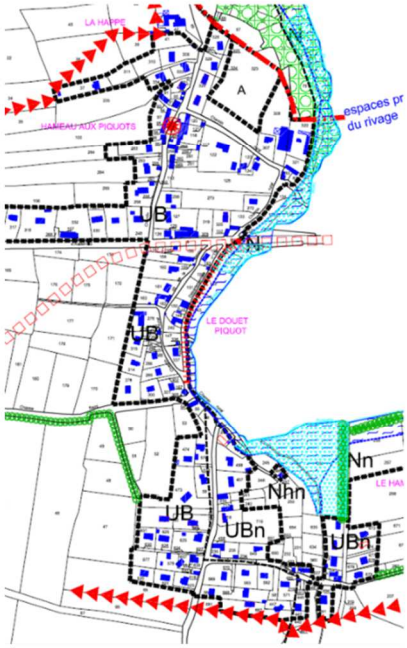


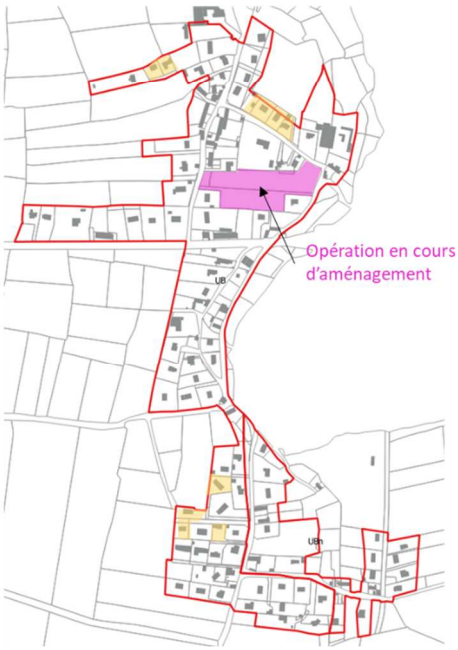
Source : Cadastre - juillet 2019

LE DOUET PIQUOT

Extrait du PLU approuvé en 2012

28 permis de construire délivrés dans le secteur du Douet Piquot depuis 2012, dont 14 dans l'opération en cours d'aménagement





Source : Cadastre - juillet 2019

Synthèse :

Les nouvelles constructions ont été réalisées en priorité dans le tissu urbain des villages et secteurs déjà urbanisés (loi Littoral) du Bourg, du Becquet et de Douet Piquot, pour partie (plus de 50%) dans les lotissements. Les constructions en dents creuses sont localisées principalement dans le bourg et au Douet Piquot. Il s'agit majoritairement de maisons individuelles de 4 pièces et plus. A noter la réalisation d'une surface commerciale et de garages en bande dans le secteur du Becquet.

2.2. Etude des disponibilités foncières au sein du tissu urbain constitué

2.2.1. A l'échelle communale

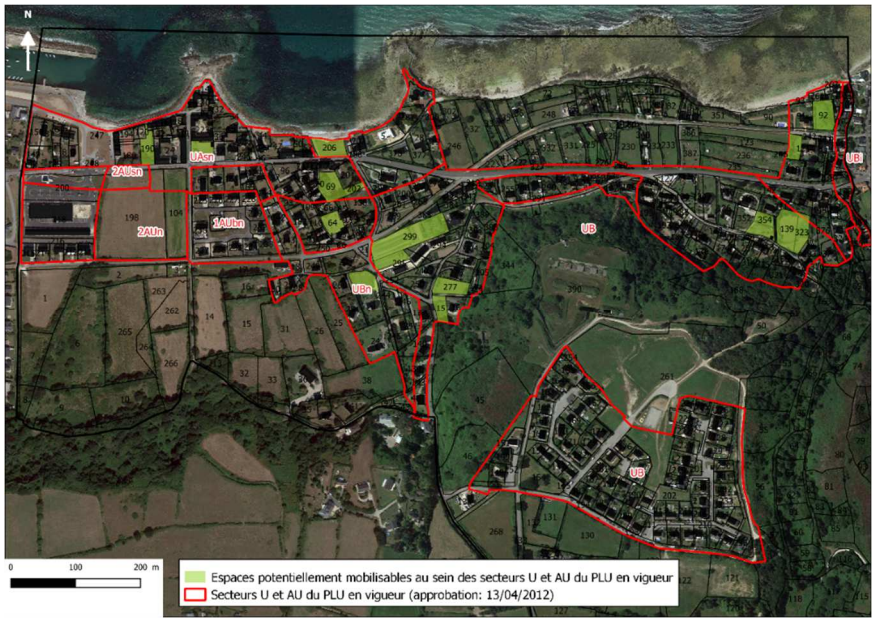
Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été menée sur la commune et concerne les zones U et AU. Elle consiste en le repérage des potentiels fonciers mobilisables dans le tissu urbain.

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).

Afin d'être pragmatique sur la commune, seules les parcelles cadastrées non bâties ont été identifiées. Les fonds de jardin (partie détachable d'une unité foncière bâtie) n'ont pas été retenus. En effet, la morphologie urbaine (ancienne ou récente) permet peu de division compte-tenu de la taille des parcelles et de la position du logement sur cette parcelle (en milieu de terrain, ne permettant pas de détacher un lot constructible).

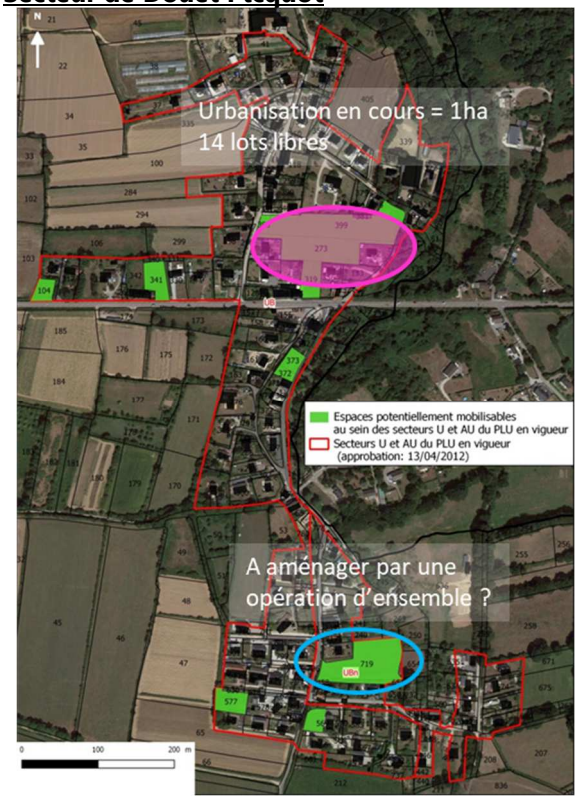
Secteur du Becquet



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.

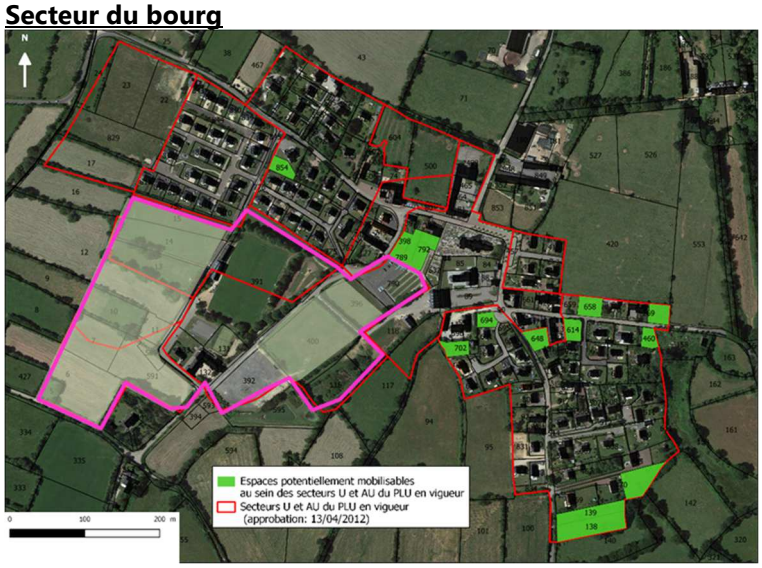
Secteur de Douet Picquot



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 zones UA et UB : Le secteur de Douet Picquot présente quelques parcelles encore non construites (7), dont une parcelle de 4600 m² qui pourrait faire l'objet d'une opération d'ensemble.
Par ailleurs, un projet d'urbanisation est en cours sur la parcelle de 1ha située en partie Nord du secteur.

Secteur du 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 en zones UA et UB : Il est recensé environ 15 parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions 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.

Au total, dans les tissus urbains résidentiels (zones Ua et Ub), la capacité d'urbanisation encore inexploitée est estimée à 39 parcelles pour une surface de 4,15 ha.

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**

Le projet urbain est de 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.

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).

2.2.2. A l'échelle du PLUi Nord Cotentin

Les documents d'urbanisme des communes du secteur Nord Cotentin disposent de zones à urbaniser à court terme (1AU), pour une superficie estimée à environ 88 ha.

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités économiques.

Une analyse de la capacité des zones à urbaniser à court terme à l'échelle du PLUi Nord Cotentin (5 communes) a été réalisée automatiquement par SIG en superposant les zones urbanisables à court terme à vocation d'habitat des documents d'urbanisme en vigueur avec le Plan Cadastral Informatisé (PCI) datant de janvier 2020. Celle-ci montre un potentiel non réalisé d'environ 1 150 logements. Le nombre de logements potentiels a été calculé conformément aux densités du SCOT.

Ce chiffre reste purement mathématique dans la mesure où il s'agit du nombre de logements qui peut théoriquement être réalisé sur la surface résiduelle en 1AU non encore urbanisé et que la réalité du terrain, des opérations en cours n'est pas prise en compte. Néanmoins, on peut largement estimer à plus de 800 logements la capacité d'accueil réellement disponible sur le territoire du PLUi Nord Cotentin.

Ce travail de précision sera effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

3. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

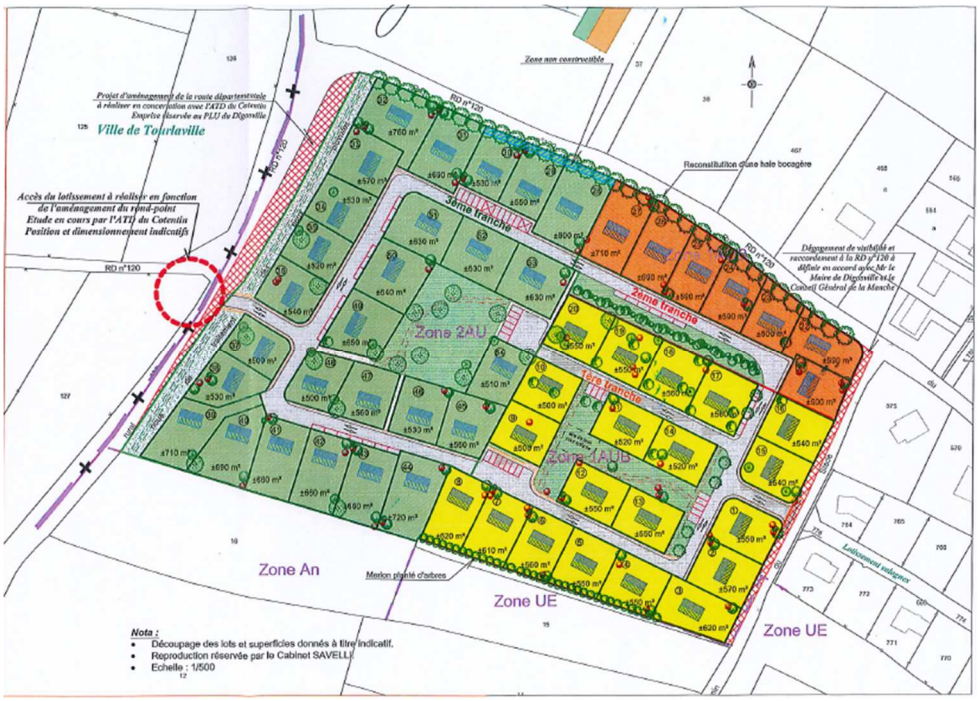
La collectivité a pour ambition de conforter son centre-bourg par l'accueil de nouvelles habitations en continuité avec le lotissement déjà achevé plus à l'Est. Par conséquent, la nouvelle zone 1AUb sera réglementée par le règlement 1AUb du PLU en vigueur.

Au Nord, le site est bordé par un talus dénudé. A l'Est, il est relié à un lotissement par trois voies dites « rue du Frêne ». Ces voies sont nombreuses et très minérales à l'exception de la voie Nord qui est accompagnée d'une haie d'aubépines préexistante au pied de laquelle a été aménagée une noue dans un esprit rural.

A noter que ce lotissement jouxtant le site ne peut pas accueillir les véhicules de collecte des déchets ménagers car aucun aménagement n'a été prévu à cet effet. Une ligne électrique traverse le site. Il est prévu qu'elle soit enfouie.

La séquence de la RD120 reliant les chemins des Roques, en continuité de la RD120, est assez qualitative du point de vue paysagé. La haie qui longe la RD120 à l'Ouest ainsi que la haie intermédiaire entre les parcelles B23 et B24 contribuent à l'identité paysagère locale.

En 2014, un plan d'aménagement a été réalisé (projet Poséidon, projet privé, *ci-dessous*). Ce plan présente une densité de 12 logts/ha (27 logts) alors que le SCOT en préconise 16 (soit 35 logements).



Le projet Poséidon, dont les deux premières tranches ont déjà été réalisées

La tranche 3 du projet réalisé en 2014 prévoyait :

- **27 parcelles, soit une densité de 12 logts/ha avec des lots d'une superficie de 500 à 800m²**
- **La création d'un espace vert généreux au cœur de l'opération et en connexion avec le lotissement existant.**
- **Une noue paysagée en limite Ouest du site.**
- **Une ambiance très routière avec des aménagements de voirie très minérale (bande de circulation, liaison piétonne en accotement et parking latéral). Absence de végétation.**
- **Des implantations des constructions semblant systématiques et ne semblant pas être optimum au regard de la gestion de la parcelle.**
- **Des zones de stationnement public nombreuses et impactant sur le paysage de l'espace public**

Aujourd'hui, plusieurs enjeux amènent la commune de Digosville à reconsidérer ce projet afin de conforter l'image d'entrée du bourg tout en créant une offre de logements adaptée au contexte local :

- **La sécurisation des piétons sur le GR223A (séquence départementale), en parallèle des travaux d'aménagements d'un giratoire sur la RD190 prévus par le Conseil Départemental.**
- **La connexion du futur quartier au bourg, en lien avec l'objectif d'accompagnement paysager de la liaison douce traversant le quartier et la requalification de l'impasse du lotissement Est pour inciter les riverains à se rendre au bourg à pied ou en vélo.**
- **La desserte pour la collecte des déchets du quartier et du lotissement qui le jouxte permettant de répondre aux problématiques actuelles de collectes (point d'apport volontaire non-organisé en dehors du lotissement au niveau du chemin du stade).**
- **La végétalisation du futur quartier à travers la création d'un espace paysager à l'Ouest et d'une liaison douce traversant le quartier d'Est en Ouest.**

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET : DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET PAR LES RESEAUX

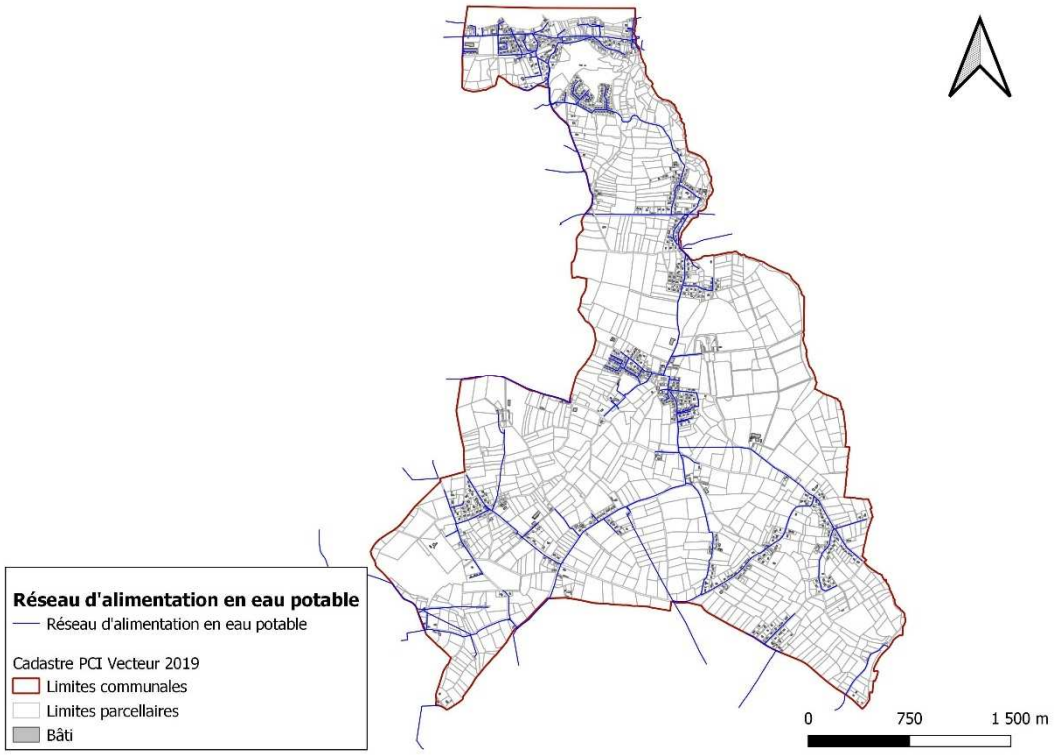
La zone 2AU est aujourd'hui partiellement desservie par les réseaux.

EAU ET ASSAINISSEMENT

- **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.

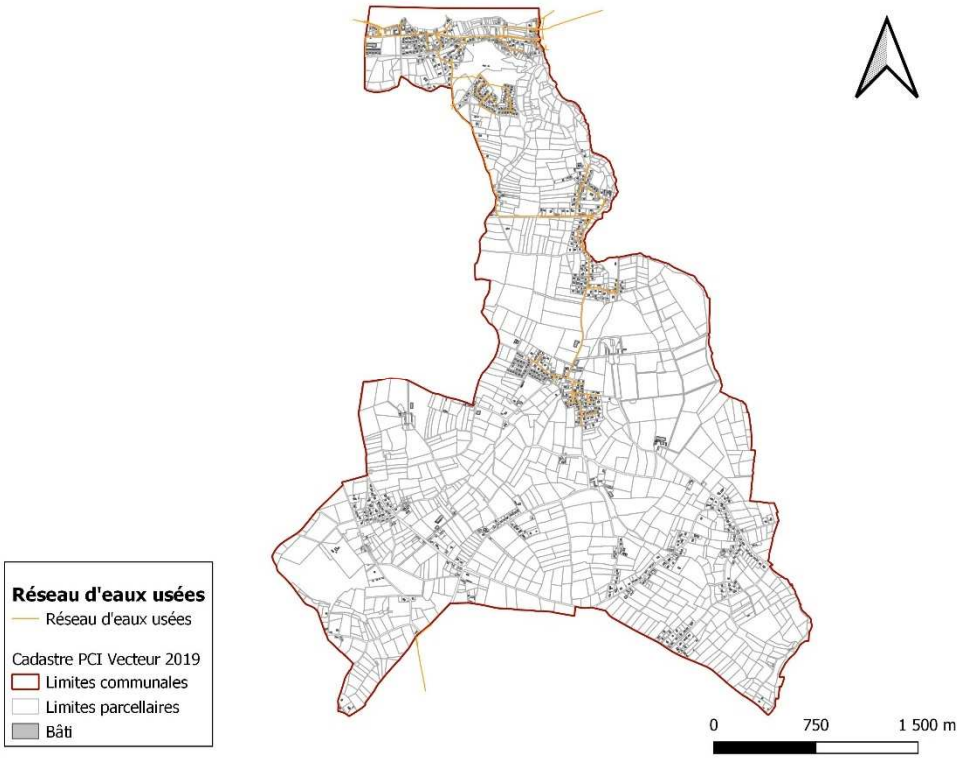


Carte du réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Digosville – source : CAC – conception : Planis

- **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.



Carte du réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Digosville – source : CAC – conception : Planis

- **Eaux pluviales**

Le secteur 2AU Ouest ne présente pas de problématiques particulières relatives à la gestion des eaux pluviales. Le secteur n'est pas concerné par les risques de remontée de nappes qui touchent la partie Est du bourg.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée.

VOIRIE

Le secteur sera desservi à partir de la RD120 et de la voirie du lotissement juste à l'Est.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voie de liaison douce traversant d'Est en Ouest le futur quartier et permettant de conforter les mobilités pédestres et cyclistes.

Trois accès véhicules seront créés : 2 à l'Est en prolongement de la voirie déjà existante dans le lotissement, 1 à l'Ouest au niveau de la RD120 et du futur carrefour sécurisé.

L'OAP précise les modalités d'accès et de desserte du secteur.

La capacité des réseaux est suffisante pour desservir la zone 2AU et permettre un aménagement cohérent de la zone.

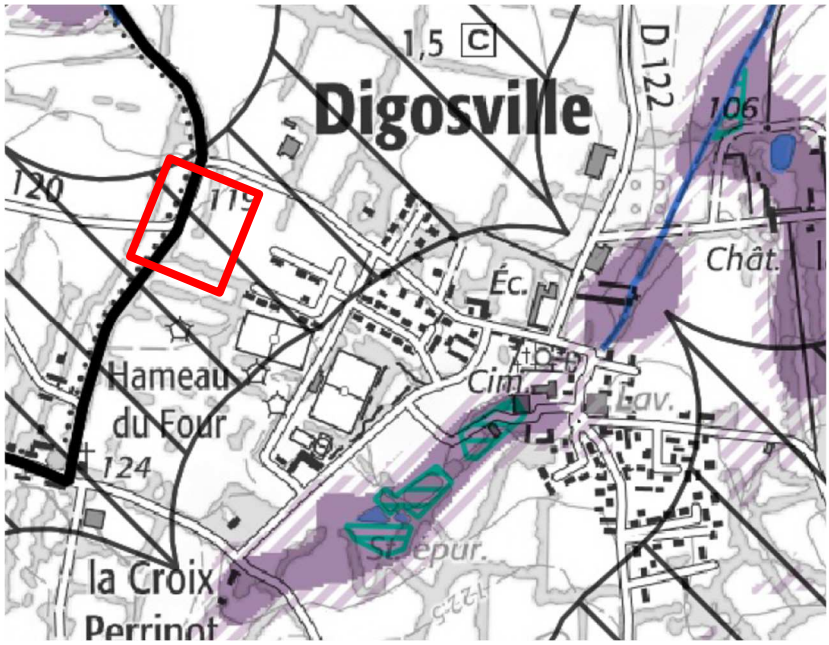
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La zone 2AU est très peu concernée par des risques naturels.

Aucune zone inondable n'est identifiée sur le secteur ou à proximité. Le secteur n'est pas concerné par le risque de remontée de nappes. Un aléa faible au risque sismique est recensé. Les procédés de construction seront adaptés à la nature du sol et de l'aléa.

Les zones humides

Le secteur de projet est situé en dehors des zones de présomption des zones humides identifiées par la DREAL.



Source : DREAL Normandie – septembre 2019

Les zones Natura 2000

Le territoire communal, ainsi que celui des communes limitrophes, n'est concerné par aucune zone Natura 2000.

Une construction agricole est localisée sur la parcelle située au Nord de la zone 2AU. Le rayon de distance à respecter entre habitations et constructions agricoles sera pris en compte dans l'aménagement futur de la zone. Compte-tenu de la nature de l'activité (hangar agricole) et de la présence de la RD 120 qui marque la séparation avec le futur quartier, le risque de nuisance est très faible.

III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

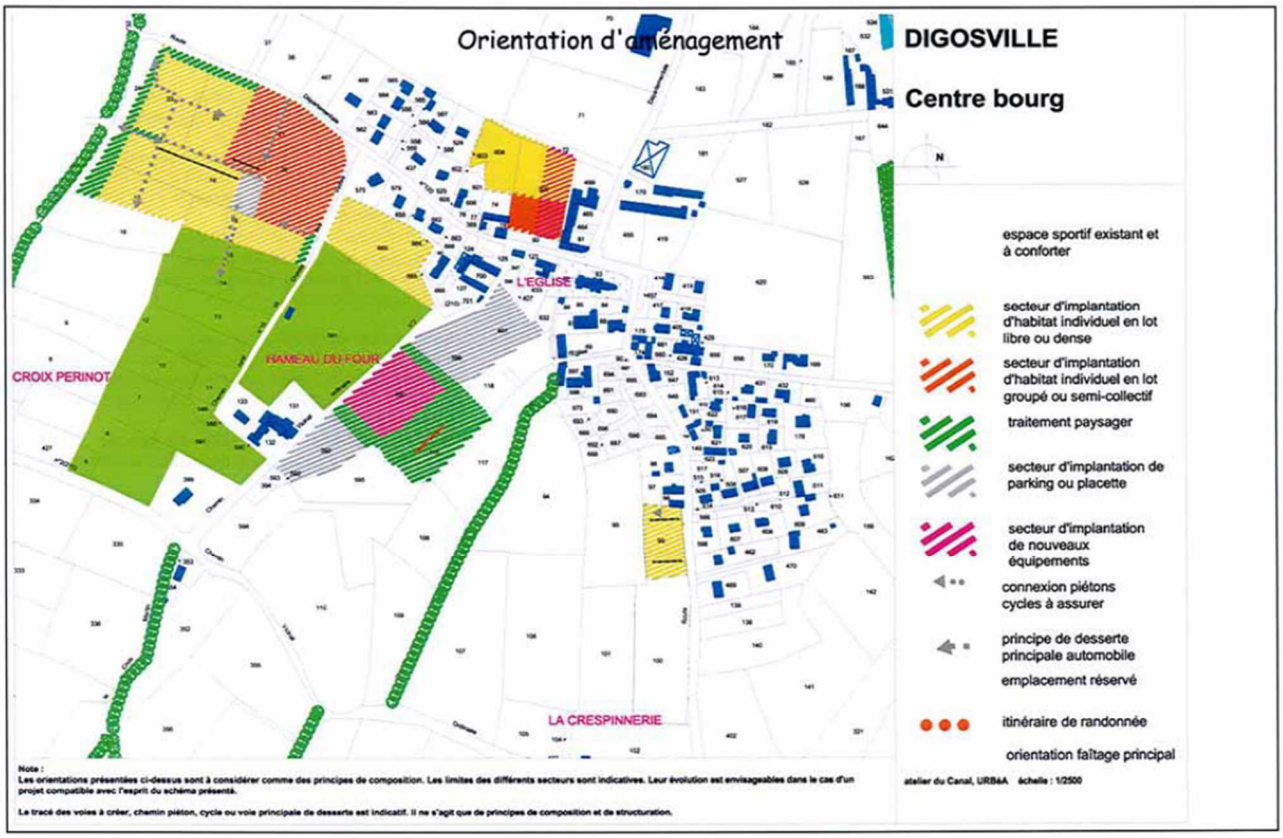
1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES)

Nom de la zone	Superficie *(en ha)*	Superficie *(en ha)* APRES MODIFICATION	Bilan des modifications
Ua et Ub	61,19 ha	*inchangée*	-
Ue	5,85 ha	*inchangée*	
Total zone urbaine	**67.04 ha**	**67.04 ha**	
1AUb	6,23 ha	*8,43 ha*	***-2,2ha** (de la zone 2AU vers la zone 1AUb)*
1AUe	3,95 ha	*inchangée*	
2AU	4,72 ha	*2,52 ha*	
Total zone à urbaniser	***14,9 ha***	***14,9 ha***	
N	93,72 ha	*inchangée*	-
Nh	19,93 ha	*inchangée*	
Nhc	34,24 ha		
Nl	9,62 ha		
Nr	81,64		
Total zone naturelle	***239,15 ha***	***239,15 ha***	
A	605,91 ha	*inchangée*	-
Total zone agricole	***605,91 ha***		

La surface de la zone concernée est de 2,2 ha. Cinq parcelles cadastrées sont concernées par la présente modification : B0017, B0829, B0022, B0023, B0024.

2. MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le PLU en vigueur définit des orientations d'aménagement pour le secteur du centre-bourg, qui ne correspondent plus au projet actuel. Ces orientations définissaient les parcelles 2AU faisant l'objet de la modification comme « secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre ou dense ».(*extrait ci-dessous*).



Extrait de l'orientation d'aménagement actuelle. Source : Plan Local d'Urbanisme de Digosville.

Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le secteur 2AU à l'Ouest du lotissement nouvellement créé du centre-bourg.

Elle présente les principes d'aménagement à respecter en matière d'accès, de déplacements, de stationnement, de composition urbaine et d'insertion paysagère.

Il est également précisé les modalités de gestion des eaux pluviales, ainsi que le nombre de logements à créer sur le secteur (au regard de la densité demandée par le SCoT du Cotentin).

Le parti d'aménagement vise à encadrer le projet d'extension du lotissement à l'Ouest du Bourg par :

- **La création d'une zone d'habitat généreusement plantée tant sur espace public que sur espace privé. L'implantation des constructions se fera de telle sorte que les jardins seront bien exposés et à la surface optimisée au sein des lots. Les zones de parking en dehors des lots devront être justement dimensionnées, regroupées en quelques endroits stratégiques et accompagnées de végétation.**
- **L'intégration des haies bocagères existantes au projet à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Un espace paysager sera créé au Nord-Ouest de la parcelle et permettra d'accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales du quartier.**
- **La réalisation de liaisons douces reliant le chemin actuel de randonnée (chemin des Roques) au lotissement et se prolongeant vers le nouveau lotissement à l'Est, en direction du centre-bourg.**



VOCATIONS A DEVELOPPER (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

Zone à vocation principale d'habitat. Densité de 16 logts/ha

Espace paysager: 1. Espace végétal participant à l'image de l'entrée du bourg. Cet espace accueillera la liaison douce reliant le chemin des Roques. Cet espace pourra accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales du quartier. 2. Accompagnement paysager de la liaison douce traversant le quartier. 3. Requalification de l'impasse pour inciter les riverains à se rendre au bourg à pied ou en vélo. Cette requalification pourrait se prolonger jusqu'au bourg pour rendre le parcours agréable.

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)

Accès véhicules

Carrefour à sécuriser et à paysager (l'identité du paysage rural local pourra être repise ici)

Connexion douce à prévoir

Point d'apport volontaire pour les quelques maisons de la rue du Frêne en impasse (3) ou aménagement de la liaison douce centrale adaptée au passage des véhicules de ramassage des OM

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE
(emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Ces haies comprendront des arbres de haut-jet ou moyen jet

La zone d'habitat sera généreusement plantée tant sur espace public que sur espace privé. L'implantation des constructions se fera de telle sorte que les jardins seront bien exposés et à la surface optimisée au sein des lots. Les zones de parking en dehors des lots devront être justement dimensionnées, regroupées en quelques endroits stratégiques et accompagnées de végétation.

Frange à traiter qualitativement en accompagnement de la voie et du chemin. Le parti paysager pourra être aussi bien végétal (haie, talus planté, alignement d'arbres,...) qu'urbain (front bâti sur espace public, gestion des jardins/cours en interface entre la façade de la construction et la rue/ chemin...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager du quartier.

Les eaux pluviales propres aux logements (toitures et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public. Elle pourront aussi être récoltées pour un usage domestique (arrosage, lavage des véhicules et des sols, chasses d'eau...). Les aires de stationnement des lots seront traitées en matériaux perméables (graviers, dalles alvéolées enherbées, pavés jointés herbe, sablés...)

PROGRAMMATION

L'opération respectera une densité minimale de 14 à 16 logts/ha et comprendra des logements groupés.

Extrait de la nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation

IV. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Considérant que les changements apportés au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Digosville :

1. ***sont conformes aux objectifs généraux d'utilisation du sol, en matière de gestion économe des sols, d'équilibre, de diversité, de respect de l'environnement, définis en particulier à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.***

En effet, les différents principes d'équilibre et de diversité, définis à l'article L.101-2 sont appréhendés :

- **« L'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; »**
- **« La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »**
- **« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile; »**

En ouvrant à l'urbanisation une partie du secteur 2AU, la modification du PLU permet la réalisation du projet urbain de la commune et la structuration de son bourg autour du traitement qualitatif de l'image d'entrée du bourg et de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins de développement de la population communale future.

De plus, le projet s'établi en lien avec la réalisation d'un carrefour giratoire sécurisé au niveau de l'accès Ouest du futur quartier.

2 – *Ne portent pas atteinte au PADD* ;

Au contraire, la modification s'inscrit dans ses objectifs, à savoir :

- **Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble :**
  - **Un centre bourg conforté, structuré,**
  - **Un projet urbain de bourg organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée,**
  - **Un projet urbain économe de l'espace,**
  - **Un projet urbain qui valorise le potentiel de développement du Becquet, et renforce la valeur structurante de cette entité urbaine.**
- **Un développement équilibré et régulier de la population.**
  - **Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune,**
  - **Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population,**
  - **Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale.**
- **Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :**
  - **La pérennisation des exploitations agricoles,**
  - **Une offre de services commerçants au Becquet,**
  - **Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.**
- **La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental :**

- **La préservation des espaces naturels sensibles,**
- **La préservation de l'identité rurale, littorale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural,**
- **La préservation des paysages vallonnés et bocagers,**
- **Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte.**

3 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière **;**

Les parcelles concernées par le projet sont des parcelles en herbe, mais qui sont classées dans le PLU en tant que zone à urbaniser non desservie par les réseaux (2AU).

Ce projet ne réduit donc pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière.

4 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraînent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification apportée n'ouvre aucun droit nouveau qui viendrait à l'encontre d'une protection existante édictée en raison de nuisances *de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels*. Elle ne viendra pas non plus générer de graves risques de nuisances :

- **Le projet est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les éléments de projets nécessaires à sa bonne intégration dans le tissu urbain et le cadre paysager de la commune,**
- **La distance nécessaire à respecter par rapport au bâtiment agricole situé au Nord de la RD 120 est prise en compte dans l'OAP encadrant le projet.**

5. N'ouvrent pas à l'urbanisation de zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Le secteur 2AU concerné par le projet a été créé le 13 avril 2012 par l'approbation du PLU. La procédure de modification a été lancée en décembre 2019. Il n'est donc pas concerné par le délai des 9 années inscrit dans le Code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification du PLU a été lancée par délibération motivée du Conseil Communautaire en date du 06 octobre 2020, en vertu de l'art. L153-38 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune concernée par la modification.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CAC.

2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L121-8 à L121-12)

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Le projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU située en continuité du tissu bâti du village du bourg.

Ainsi le projet est compatible avec les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

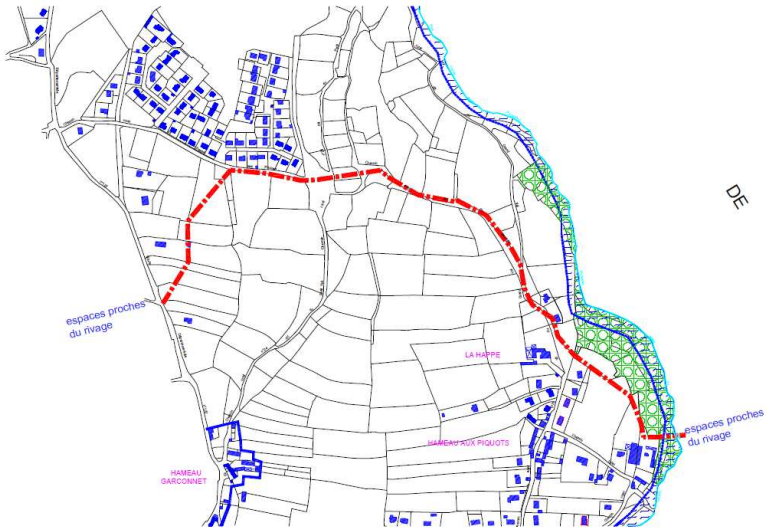
Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L121-13 à L121-15)

Le PLU en vigueur détermine la limite des espaces proches du rivage, à l'intérieur desquels l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée au regard de plusieurs critères.

Extrait du PLU en vigueur :

Les éléments fondant cette localisation sont :

- ***La visibilité depuis l'intérieur des terres (co-visibilité) :***
  - ***Ce critère implique l'insertion du lotissement du Becquet situé sur la falaise.***
- ***L'influence maritime :***
  - ***Ce critère motive le choix de retenir le hameau de Burnel sur Tourlaville comme limite d'appui des espaces proches du rivage. Au sud de la limite des espaces proches, le contexte paysager est celui d'un plateau agricole. Au nord, le pendage s'accentue et ouvre sur la baie.***



Le PLU rajoute à ces critères :

- ***Le critère topographique :***
  - ***Ce critère motive le classement en espace proche du plateau situé en dessous d'une altitude correspondant à l'accentuation du changement de pente induit notamment par le versant ouest de la vallée bordant la commune à l'Est.***

    A cette limite est exclue le lieux-dit de la Happe dans la continuité du village du Douet Piquot avec lequel il entretient une relation de continuité fonctionnelle et urbaine.

Le bourg de Digosville, ainsi que l'extension prévue, est situé en dehors des espaces proches du rivage.

Le projet de modification est compatible avec les dispositions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L121-16 à L121-20)

La Loi Littoral précise que « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (...).* »

Le projet d'urbanisation s'inscrit en extension du bourg de Digosville, situé à plus de 2,5 km du rivage, en dehors de la bande des 100 mètres.

Ainsi le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme.

Détermination des capacités d'accueil (art. L121-21)

L'analyse de la capacité d'accueil a été définie dans le PLU approuvé en 2012. Cette analyse prenait en compte la zone 2AU située en extension Ouest du bourg.

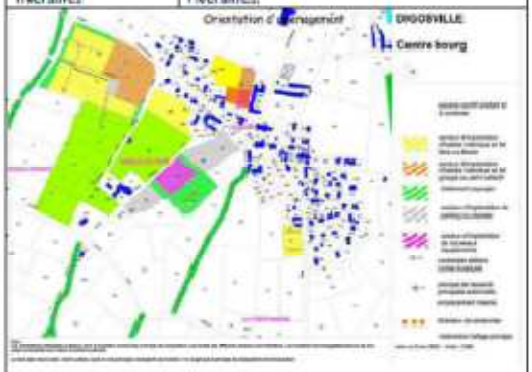
La détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides,...) ainsi que de l'existence de risques littoraux. Le code de l'urbanisme précise que « *Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.* »

La détermination de la capacité du territoire (au sens de la Loi Littoral) réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Digosville a conduit les élus à choisir le projet de développement qui s'est notamment traduit par la définition de zones à urbaniser (1AU, 2AU) en extension du bourg. Ainsi le projet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Ouest ne remet pas en question la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser du territoire.

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Bourg</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec la loi littoral</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td>L 146.2
Capacité d'accueil :</td><td>Desserte :
la zone est desservie par les RD 120 et 122.
Le site n'est pas desservi par un réseau de transport collectif autre que Manéo.

Assainissement :
Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td><td rowspan="6"></td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>De l'habitat :
83 logements</td><td>4.2 hectares en 1AU

0.9 h en 2AU

Potentiel de la zone U</td><td>63 logements
Densité 15 logt/h
10 logements ou extension école
10 logements</td></tr>
<tr><td>Zones d'extension des équipements</td><td>Pôle sportif</td><td>Parking cimetière + équipement non défini</td></tr>
<tr><td>Préservation des exploitations riveraines</td><td colspan="2">Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>Coupure d'urbanisation :
Le scot ne prévoit pas de coupure d'urbanisation sur ce secteur.</td></tr>
<tr><td>Protection des espaces littoraux remarquables :
Non concerné.</td></tr>
<tr><td>Maintien des activités agricoles :
Le projet a été établi en prenant en compte les parcelles exploitées.</td></tr>
<tr><td>Fréquentation des espaces naturels, du rivage :
Non concerné.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">Le site du Bourg de Digosville possède la capacité d'accueil suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet.</td></tr>
</table>

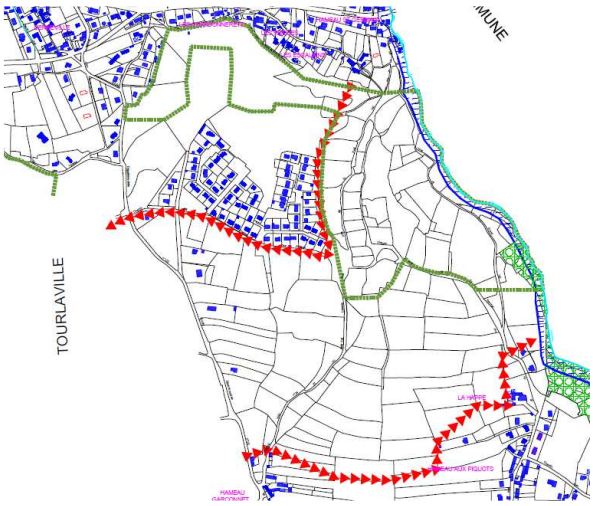
Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

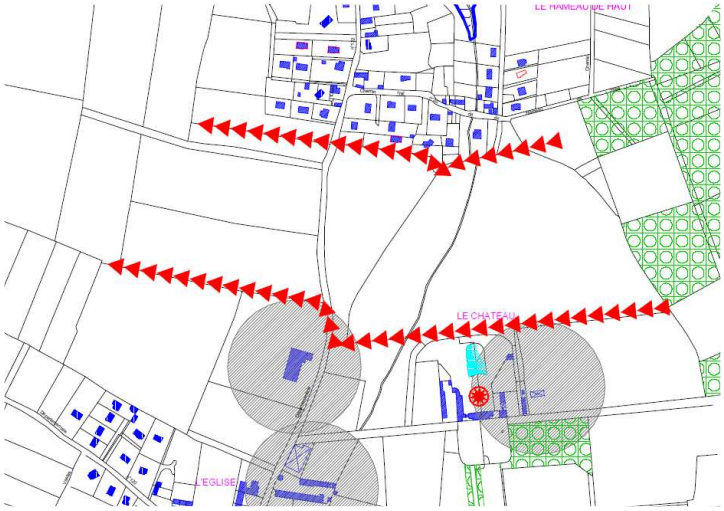
Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121-22)

Le PLU en vigueur définit plusieurs coupures d'urbanisation sur le territoire.

Coupure d'urbanisation entre le village du Becquet et le secteur déjà urbanisé du Hameau Douet Piquot



Coupure d'urbanisation entre le secteur déjà urbanisé du Hameau Douet Piquot et le bourg



Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU ouest ne remet pas en cause ces coupures dans la mesure où il s'inscrit en dehors de celles-ci.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme.

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121-23 à L121-26)

Plusieurs espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ont été identifiés dans le PLU en vigueur. Ils concernent des zones présentant un intérêt environnemental

Extrait du PLU en vigueur :

La ZNIEFF "Lande du Fort de Bretteville" est un espace naturel constitué de Landes. Ces landes ne sont pas à proprement parlé côtières puisqu'elles ne sont pas associées directement au trait de côte. Elle n'en constitue pas moins un "accident géologique remarquable" qui marque le paysage de la côte et le structure. A ce titre, ses parties naturelles sont à intégrer dans les espaces remarquables. En sont exclus les espaces du Fort et de la cartoucherie. Ces deux espaces bâtis représentent un intérêt historique et touristique important à développer, sans qu'il soit à ce jour, permis d'en préciser le projet.

Il en va de même pour les plages du Becquet.

Concernant la ZNIEFF de la Lande autour de Tourlaville, la partie pouvant être classée en espace remarquable, puisqu'associée à la falaise, est sur Tourlaville ; Sur Digosville, la zone concernée est constituée par le pied de la dépression boisée. Il s'agit de prairie couverte d'une végétation arbustive. Elle n'entre pas dans la classification relevant des espaces remarquables. Il en est de même de la ZNIEFF des rives de la Saire.

La préservation de ces espaces remarquables conduit à ne pas privilégier d'urbanisation complémentaire pouvant en affecter les équilibres notamment en augmentant la pression anthropique résidentielle à leurs abords. Cela concerne les abords de la ZNIEFF de la Lande du Fort de Bretteville, les abords du site inscrit de la Vallée du Trottebec, la partie naturelle de la façade côtière du Becquet dans le secteur de la Houguette.

La zone 2AU est située en dehors de ces espaces.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU COTENTIN :

Le SCoT du Cotentin actuellement en vigueur fixe les objectifs suivants, à l'échelle de l'ex. Communauté de Communes de la Saire à laquelle appartenait la commune de Digosville :

	Logements à créer (objectif à 2030)	Logements/ha (moyenne)	Hectares nécessaires pour répondre à l'objectif logements
Territoire de la Saire	475	16	30

Cela correspondrait, pour chaque commune de l'ex. Communauté de Communes, à environ :

- **158 logements à réaliser,**
- **10 ha maximum à consommer.**

La commune de Digosville a réalisé 114 nouveaux logements (données communales) dans le tissu urbain ainsi qu'en extension (6,23 ha). Le projet d'urbanisation de la zone 2AU prévoit environ 35 logements à créer sur 2,2 ha, soit au total 149 logements réalisés et 8,43 ha consommés à l'horizon 2030, en deçà des objectifs du SCoT.

➔ Le projet d'aménagement de la zone 2AU s'inscrit en compatibilité avec la densité imposée du SCoT, l'objectif de développement en extension ainsi que l'enveloppe foncière allouée jusqu'en 2030.

Le projet s'inscrit également en compatibilité avec les dispositions du PADD du SCoT en cours de révision et arrêté le 28 février 2020 :

- **L'authenticité au service de la transition écologique et économique,**
- **La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement,**
- **Une économie innovante tirée par la transition et par l'ouverture du territoire.**

La modification n°1 du PLU de Digosville se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par :

- **Un nouveau plan de zonage : le règlement graphique intégrera le nouveau zonage autour du bourg et la création d'une nouvelle zone 1AU à l'entrée Ouest de celui-ci ;**
- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur 1AUb ;**

Une fois le dossier approuvé, ces nouvelles dispositions (cf. annexes V de la partie B) se substitueront à celles actuellement en vigueur.

V. ANNEXES :

1. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRES MODIFICATION



Avant modification



Après modification

2. EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 Analyse du site



Zonage après modification



Superficie: Avant modification: 2AU: 21 898m². Parcelles cadastrées B17, B22, B23, BB24, B829

Occupation du site: Prairies

Topographie: Site quasiment plat

Occupation des abords du site: En extrémité de l'extension urbaine récente de lotissement classique, très minéral, avec l'implantation de la maison en cœur de parcelle. La portion de voie de la RD120 à l'Est du site est très jolie dans la continuité du GR223. La parcelle cadastrée 24 contribue à ce paysage en entrée de bourg.

Le paysage:

La séquence de la RD120 reliant les chemins des Roques est très qualitative du point de vue paysager.

De belles haies arborées délimitent le site au Sud et à l'Ouest sur la limite avec le chemin des Roques. La haie qui longe la RD120 à l'Ouest ainsi que la haie intermédiaire entre les parcelles B23 et B24 et , sont quant à elles plus modestes mais toutefois identitaire du paysage local.

Le lotissement créé en limite du site est d'ambiance très minérale.

Les accès: Le GR223A longe le site à l'Est. Il emprunte le chemin des Rocques, la RD120 puis de nouveau le chemin des Roques (VC32).

La RD120, est très peu sécuritaire sur cette portion du GR223A. Le piéton n'y a pas sa place.

Au Nord le site est bordé par un talus dénudé.

A l'Est, il est relié à un lotissement par trois voies dites « rue du Frêne ». Ces voies sont nombreuses et très minérales à l'exception de la voie Nord qui est accompagnée d'une haie d'aubépines préexistante au pied de laquelle a été aménagée un noue dans un esprit rural.

A noter que ce lotissement jouxtant le site ne peut pas accueillir les véhicules de collecte des déchets ménagers car aucun aménagement n'a été prévu à cet effet.

Une ligne électrique traverse le site. Il est prévu qu'elle soit enfouie.

Les enjeux:

L'image d'entrée de bourg

La sécurisation des piétons sur le GR223A (séquence départementale)

La connexion du futur quartier au bourg

La desserte pour la collecte des déchets du quartier et du lotissement qui le jouxte

La végétalisation du futur quartier



2 Orientation d'aménagement et de programmation
Principes d'aménagement opposables



VOCATIONS A DEVELOPPER (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

Zone à vocation principale d'habitat. Densité de 16 logts/ha

Espace paysager 1. Espace végétal participant à l'image de l'entrée du bourg. Cet espace accueillera la liaison douce reliant le chemin des Roques. Cet espace pourra accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales du quartier. 2. Accompagnement paysager de la liaison douce traversant le quartier. 3. Requalification de l'impasse pour inciter les riverains à se rendre au bourg à pied ou en vélo. Cette requalification pourrait se prolonger jusqu'au bourg pour rendre le parcours agréable

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)

Accès véhicules

Carrefour à sécuriser et à paysager (l'identité du paysage rural local pourra être repise ici)

Connexion douce à prévoir

Point d'apport volontaire pour les quelques maisons de la rue du Frêne en impasse (3) ou aménagement de la liaison douce centrale adaptée au passage des véhicules de ramassage d OM

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE
(emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Ces haies comprendront des arbres de haut jet ou moyen jet

La zone d'habitat sera généreusement plantée tant sur espace public que sur espace privé. L'implantation des constructions se fera de telle sorte que les jardins seront bien exposés et à la surface optimisée au sein des lots. Les zones de parking en dehors des lots devront être justement dimensionnées, regroupées en quelques endroits stratégiques et accompagnées de végétation

Frange à traiter qualitativement en accompagnement de la voie et du chemin. Le parti paysager pourra être aussi bien végétal (haie, talus planté, alignement d'arbres,..) qu'urbain (front bâti sur espace public, gestion des jardins/cours en interface entre la façade de la construction et la rue/chemin...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager du quartier.
Les eaux pluviales propres aux logements (toitures et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public. Elle pourront aussi être récoltées pour un usage domestique (arrosage, lavage des véhicules et des sols, chasses d'eau...). Les aires de stationnement des lots seront traitées en matériaux perméables (graviers, dalles alvéolées enherbées, pavés jointés herbe, sablés..)

PROGRAMMATION

L'opération respectera une densité minimale de 14 à 16 logts/ha et comprendra des logements groupé

3 Orientation d'aménagement et de programmation

Images de référence, Le traitement de l'entrée de bourg et des limites avec la RD120







La séquence de la RD120 dans le prolongement du chemin des Roques sera paysagère et accompagnée d'un chemin sécurisé reliant le chemin des Roques.
Cette zone pourra accueillir la gestion des eaux pluviales du lotissement.







Les limites avec la RD120 seront traitées qualitativement.

3 Orientation d'aménagement et de programmation

Images de référence, à l'intérieur du quartier

La végétalisation sur rue et espace privé apporte beaucoup au cadre de vie.
D'un point de vue environnemental, la végétation sera aussi piège à carbone, coupe - vent, isolera de la chaleur, participera à la gestion du pluvial...









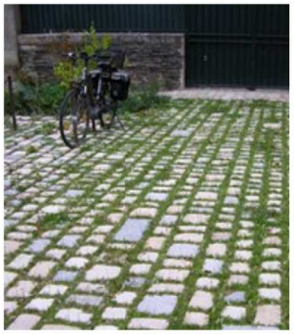




Penser la perméabilisation des sols: cour en graviers, parking en sablé ou pavés jointé herbe, accès au garage enherbé...









Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 050-200067205-20221004-DEL2022_138-DE

Communauté d'Agglomération du Cotentin

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Modification n°2

du

Plan Local d'Urbanisme

de

Digosville

Approbation	

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière et de la politique de ville

Sébastien FAGNEN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COTENTIN

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

1

A. Notice de présentation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Digosville 5

I. Contexte juridique.....6

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME 6
2. LE SCOT DU COTENTIN 6
3. LE PROJET DE MODIFICATION 7

II. Objets de la modification et exposé de ses motifs 8

1. UNE COMMUNE SITUEE A PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE 8
   1.1. Une évolution démographique qui demande une adaptation des équipements 8
2. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DES ZONES U ET AU ... 11
   2.1. Evolutions et urbanisation des zones à urbaniser (1AU et 2AU) depuis 2012 11
   2.2. Etude des disponibilités foncières au sein du tissu urbain constitué 14
   2.2.1. Capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la commune dans les tissus urbains résidentiels..... 14
   2.2.2. Capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la commune dans les secteurs destinés à l'accueil d'équipements..... 16
   2.2.3. Synthèse 17
3. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN 18
4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET : DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET PAR LES RESEAUX 19
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 21

III. Bilan des modifications apportées au PLU 22

1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES) 22
2. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT 23
3. MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 23

IV. Procédure et justifications..... 25

1. COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME 25
2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL 28

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU COTENTIN : 31

V. Annexes : 32

1. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRES MODIFICATION..... 32

2. EXTRAIT DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT MODIFIE 33

3. EXTRAIT DE LA ZONE 1AU DU REGLEMENT MODIFIE 40

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 43

A. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIGOSVILLE

I. CONTEXTE JURIDIQUE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire communal de Digosville est couvert par un PLU approuvé par délibération en date du 13/04/2012.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, qui dispose de la compétence urbanisme depuis le 1er janvier 2017. C'est donc la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui est en charge de la modification du PLU.

Aujourd'hui, la collectivité a souhaité lancer une modification en vue de permettre la réalisation d'un nouveau quartier en confortement du bourg par l'extension de l'école et la création de nouveaux équipements et de logements en cœur de bourg. Cette modification a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire en date du 06 octobre 2020.

2. LE SCOT DU COTENTIN

Digosville est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Cotentin (dont le périmètre regroupe la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin). Ce document de planification définit, à l'échelle du territoire du SCoT, un projet d'aménagement et de développement durable partagé pour coordonner les politiques publiques touchant à toutes les dimensions de la vie quotidienne : logement, transport, économie, environnement…

Le SCoT a été approuvé par son Syndicat Mixte le 12 avril 2011.

Le PADD du SCoT du Cotentin exprime le projet de territoire qui vise à :

- **décloisonner le territoire / affirmer le positionnement du territoire,**
- **promouvoir un nouvel aménagement du territoire,**
- **valoriser le territoire.**

Ainsi, « *Le PADD définit une stratégie de développement ambitieuse basée sur un positionnement économique plus ouvert, et qui implique une politique cohérente d'accueil de population active* ». L'objectif de population à 2030 s'élève à 215 000 habitants (soit l'accueil d'environ 20 000 habitants supplémentaires par rapport à 2011).

Le SCoT identifie ainsi une armature urbaine avec différentes polarités et fixe des objectifs, notamment en matière de production de logements et de consommation d'espaces. Les orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations Générales.

La commune de Digosville est identifiée comme « autre commune ».

Le SCoT est actuellement en cours de révision (projet arrêté le 28 février 2020).

3. LE PROJET DE MODIFICATION

Cette modification doit permettre la mise en œuvre du projet urbain tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du PLU et inscrit dans le PADD, dont les quatre axes sont :

Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble :

- **Un centre bourg conforté, structuré,**
- **Un projet urbain de bourg organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée,**
- **Un projet urbain économe de l'espace,**
- **Un projet urbain qui valorise le potentiel de développement du Becquet, et renforce la valeur structurante de cette entité urbaine.**

Un développement équilibré et régulier de la population.

- **Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune,**
- **Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population,**
- **Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale.**

Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :

- **La pérennisation des exploitations agricoles,**
- **Une offre de services commerçants au Becquet,**
- **Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.**

La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental :

- **La préservation des espaces naturels sensibles,**
- **La préservation de l'identité rurale, littorale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural,**
- **La préservation des paysages vallonnés et bocagers,**
- **Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte.**

L'objectif de la commune est de réaliser un projet urbain en cohérence avec le tissu existant, pour :

- **Conforter le pôle d'équipements du bourg pour répondre aux besoins ;**
- **Affirmer la centralité du bourg dans le développement démographique de la commune, en poursuivant le développement en entrée Ouest ;**
- **Favoriser le maintien de la polarité d'équipements du bourg.**

Par décision du 29 octobre 2020, suite à l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale décide que la modification n°2 du PLU d'Digosville n'est pas soumise à évaluation environnementale.

II. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

1. UNE COMMUNE SITUEE A PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE

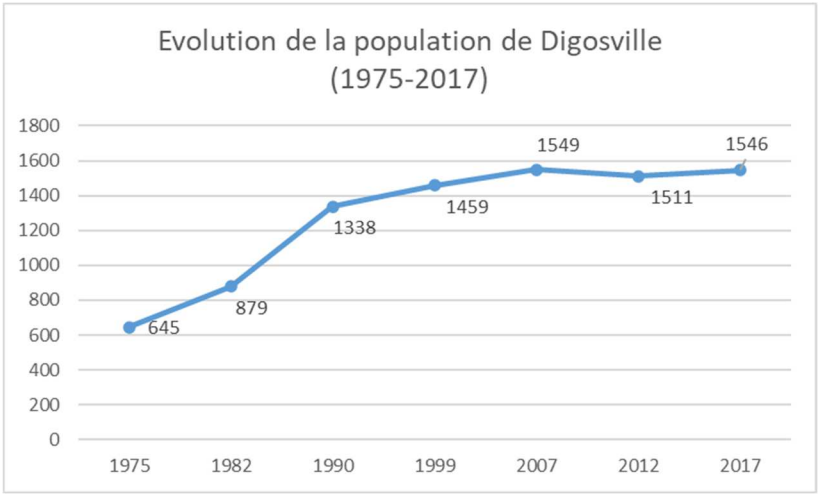
Digosville est située à 8 km à l'Est de l'agglomération cherbourgeoise. Elle est desservie par la RD 901, la RD 120 et la RD 122 principalement. Elle dispose d'équipements attractifs (école, terrains de sports, etc.) pour les populations locales.

Afin de gérer son développement, la commune de Digosville s'est dotée d'un POS, puis d'un PLU, approuvé en 2012.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, créée au 1er janvier 2017, et qui dispose aujourd'hui de la compétence pour élaborer et réviser des documents d'urbanisme.

LOCALISATION DE LA COMMUNE DANS L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE


GRANDE RADE
Petite Rade
CHERBOURG-EN-COTENTIN
Fort de Querqueville
Fort de Chavagnac
Fort de l'Ouest
Fort Central
Fort de l'Est
Fort de l'Ile Pelée
Fort des Flamands
Anc. Redoute des Couplets
Anc. Redoute du Thôt
Cité de la Mer
Basilique
Jardin public
Jardin botanique
Fort du Roule
Hippodrome de la Glacerie
Parc Floral du Chât. de Beaurepaire
Golf de Cherbourg
Roches du Golf
Bretteville
Digosville
Le Mesnil-au-Val
Martinvast
Sideville
Hardinvast
Nouainville
Tonneville
Tourlaville
Querqueville
St-Germain
Hameau Bourgeois
Hameau Burnel
Hameau de la Forge
Hameau Auvray
Hameau Quevillon
Hameau Quévaste
Hameau Truffert
Hameau Digard
Hameau Héroult
Hameau Quincampoix
Hameau Besnard
Pont Marais
Bourbourg
Val de Saire
Auxmarais
Bréquécal
Croix Rivière
Croix Fresville
Maubray
Ducrie
Haye de Digosville
Haye de Haut
Le Becquet de Digosville
Le Becquet
Le Val Canu
Les Travers
Les Hayes
Les Rouges Terres
Les Sorbiers
Les Ingouts
Les Traines
Les Écocheux
Les Martins
Les Tourterelles
Le Haut Cloquant
Le Bosquet
Le Puits Vautier
Le Rocher
Le Vacheux
Le Coudray
Le Saussey
Le Bel Hamelin
Le Bondet
Le Coteau
Le Cogniet
Le Haut de Tabarin
Le Bisard
Le Trottebec
Le Village de la Verrerie
Le Village de la Hudée
Le Village de Quincampoix
Le Puits Vautier
Le Rocher

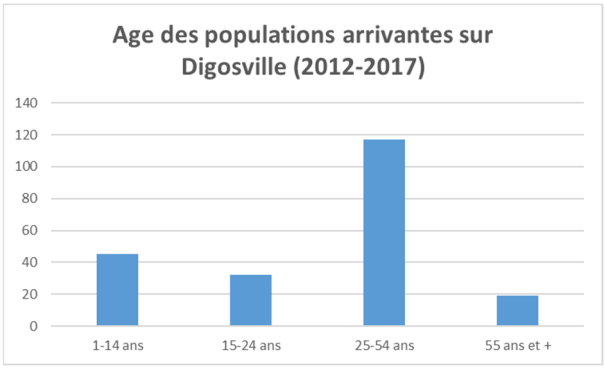


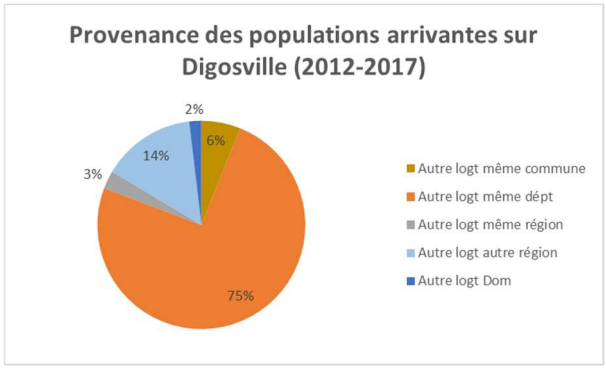
Source : INSEE RGP 2017

La commune a connu un essor démographique jusqu'au début des années 2000, puis connait une évolution plus mesurée depuis deux décennies.

Provenance des populations arrivées

Entre 2012 et 2017, les données INSEE montrent que les personnes résidant dans un autre logement qu'auparavant proviennent essentiellement du département, (Cherbourg en Cotentin pour la plupart) et qu'il s'agit majoritairement de couples et couples avec enfants (tranches d'âge majoritaires des nouvelles populations : entre 25 et 55 ans et entre 1 et 14 ans).





Source : RGP INSEE 2011-2016

On peut raisonnablement penser que les populations accueillies sont celles à la recherche d'un bien (logement) correspondant à la maison individuelle, et plutôt en propriété. Ces arrivées coïncident avec la réalisation des lotissements sur la commune depuis 2012.

Un territoire disposant d'équipements

La commune de Digosville comprend plusieurs équipements, commerces et services qui participent à l'animation de la commune et répondent aux besoins de première nécessité de ses habitants. Ils sont répartis dans les deux principales entités urbaines de la commune :

- **Le secteur du Becquet**
- **Le secteur du Bourg**

Ainsi, on recense sur la commune :

- **Une école maternelle et primaire située dans le bourg**
- **Un bar situé dans le bourg**
- **Des équipements sportifs et associatifs (salles des fêtes, terrains de tennis, etc.),**
- **Un pôle commercial sur le secteur du Becquet, comprenant notamment une pharmacie, une petite surface, une station-service, etc.**
- **Un port, commun avec Tourlaville,**
- **Des équipements administratifs (mairie, salles, etc.).**

Il est à noter que le territoire ne dispose pas de services médicaux.

Un projet de confortement de l'offre actuelle en équipements

L'école (maternelle et primaire) accueille aujourd'hui plus de 130 élèves. Les effectifs sont en augmentation, ainsi que le nombre de classes, depuis 2012.

Année scolaire	Effectifs	Nombre de classe
2012-2013	93	4
2013-2014	97	4
2014-2015	105	4
2015-2016	115	5
2016-2017	111	5
2017-2018	121	5
2018-2019	130	6
2019-2020	131	6
2020-2021	137	6

Au regard de ces évolutions, la collectivité projette de réaliser un agrandissement de l'école pour accueillir l'ensemble des enfants de la commune en âge d'être scolarisés.

La réflexion menée dans le cadre de cette extension a conduit la commune à envisager la création d'équipements complémentaires à ceux dont elle dispose déjà, qu'elle souhaite localiser dans le cœur de bourg, aux abords de l'actuelle école.

Le projet global d'aménagement comprendrait :

- **Une extension de l'école,**
- **Un accueil périscolaire,**
- **Une bibliothèque,**
- **Un espace de restauration,**
- **Un cabinet médical.**

Une crèche est également prévue dans une partie du bâtiment scolaire actuel.

Ces équipements seront localisés en extension de l'école située en cœur de bourg. Les terrains concernés par les nouvelles constructions sont actuellement classés en zone 2AU et 2AUn et appartiennent à la commune.

Afin de compléter l'offre en équipements et pour répondre aux besoins en logements de la population, la commune envisage la possibilité de réaliser également des logements intergénérationnels, destinés à l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées, à proximité des équipements.

2. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DES ZONES U ET AU

2.1. Evolutions et urbanisation des zones à urbaniser (1AU et 2AU) depuis 2012

L'élaboration du PLU avait permis de délimiter six secteurs « à urbaniser » à court terme (1AU) en extension du tissu urbanisé de la commune, déjà desservi par les réseaux, et permettant d'accueillir les nouveaux ménages arrivant sur la commune, ainsi que des équipements publics. Ces secteurs totalisent 10,18 ha, soit 6,23 ha pour de l'habitat et 3,95 ha pour des équipements.

- **Dans le secteur du Becquet, les trois zones 1AUb (indicées « n » pour matérialiser le risque de remontée de nappes et «sn » pour marquer l'existence, en plus, d'un risque de submersion marine) ont été urbanisées ; (1)**
- **A l'Ouest du bourg, dans la continuité d'un lotissement existant, la zone 1AUb a également été urbanisée. Elle correspond aux premières tranches d'un projet d'ensemble dont la troisième tranche est classée en zone 2AU ; (2)**
- **Au Sud du bourg, deux zones 1AUe, destinées à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, ont été définies. Ces zones sont aujourd'hui non urbanisées. (3)**

En complément des zones d'urbanisation à court terme (1AU), le PLU définit également des zones d'urbanisation à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de modification.

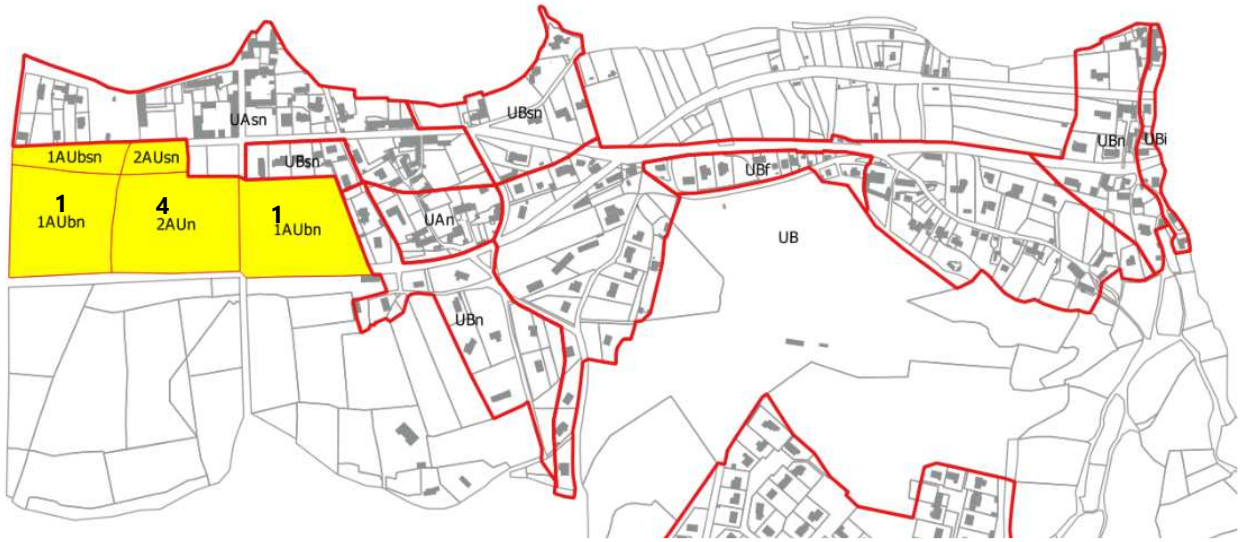
Ces secteurs totalisent 4,72 ha.

- **Dans le secteur du Becquet, deux zones 2AUn et 2AUsn sont localisées entre les deux zones 1AUBn déjà urbanisées ; (4)**
- **A l'Ouest du bourg, une zone 2AU matérialise la troisième tranche du lotissement (classé en 1AUb) ; (5)**
- **Au cœur du bourg, deux zones 2AU ont été définies, dont une zone indicée « n », en extension de l'école. (6)**

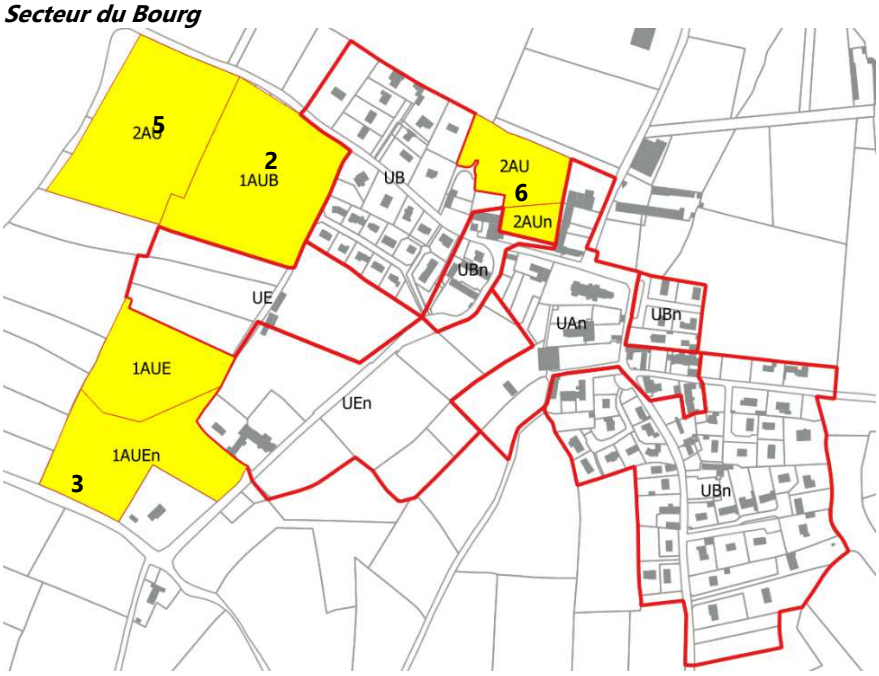
Le projet de développement de la commune exprimé dans le PADD a été défini pour permettre une croissance annuelle de population de 1,1 %, soit l'accueil de plus de 280 habitants supplémentaires à l'horizon 2027 (projection sur 15 ans).

SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CADRE DU PLU (2012)

Secteur du Becquet



Secteur du Bourg



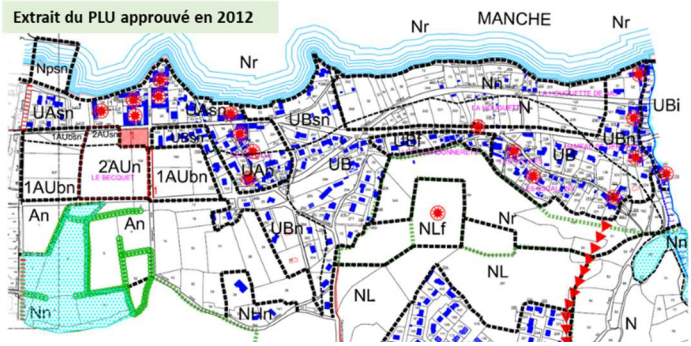
L'ensemble des zones 1AU destinées à accueillir de nouveaux logements a été urbanisé.

Localisation des constructions réalisées depuis 2012

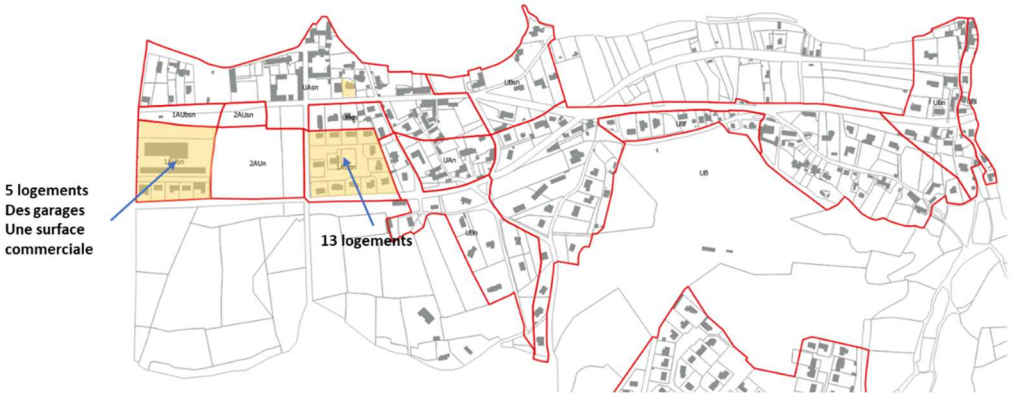
Selon les données Sitadel (INSEE), 119 logements ont été autorisés entre 2012 et 2019, et 93 logements ont été commencés durant cette période.

D'après les données de la commune, 114 permis de construire ont été délivrés pour création de nouveaux logements, essentiellement en construction neuve de maisons individuelles.

LE BECQUET



23 permis de construire délivrés dans le secteur du Becquet depuis 2012, dont 2 opérations d'ensemble (zones 1AU)

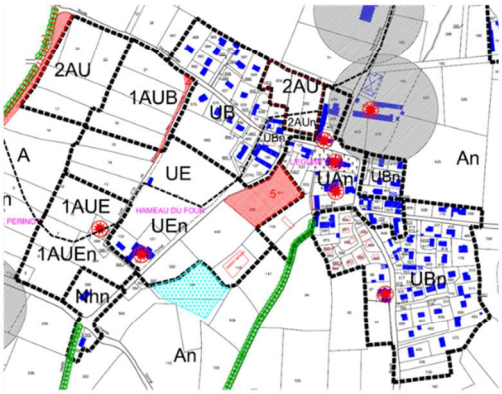


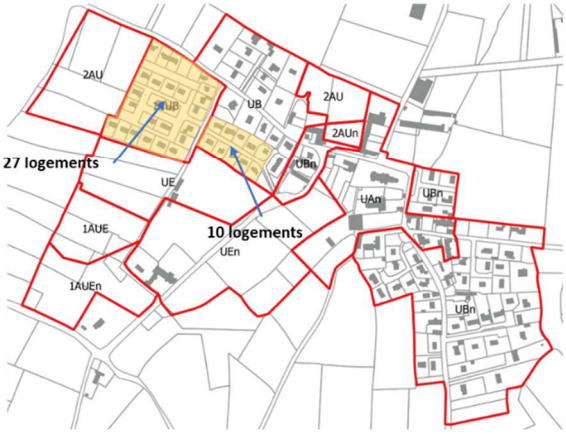
Source : Cadastre - juillet 2019

LE BOURG

Extrait du PLU approuvé en 2012

50 permis de construire délivrés constructions dans le bourg depuis 2012
= 2 opérations d'ensemble (zone 1AUb et zone U pour 37 logements au total)
= constructions diffuses



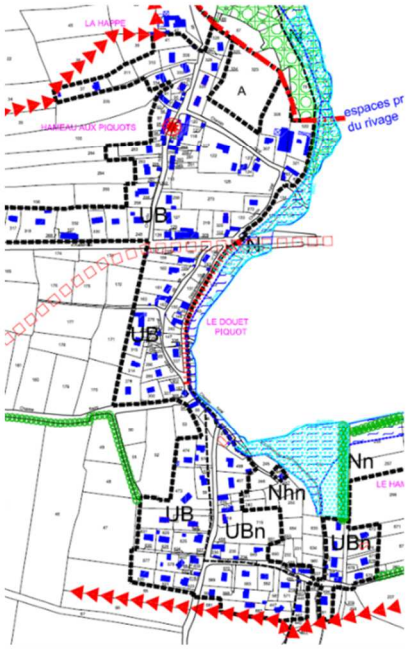


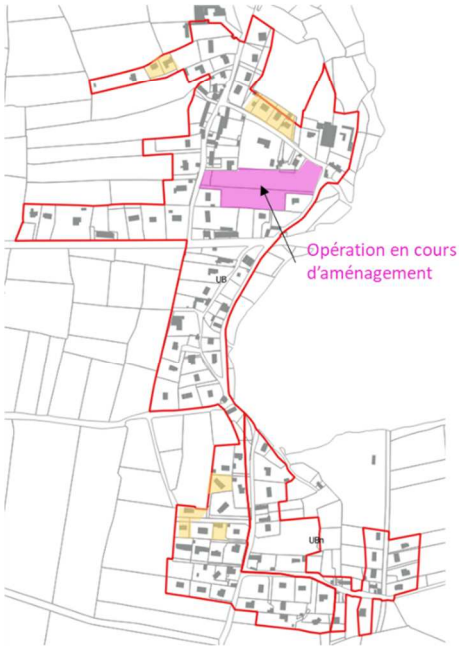
Source : Cadastre - juillet 2019

LE DOUET PIQUOT

Extrait du PLU approuvé en 2012

28 permis de construire délivrés dans le secteur du Douet Piquot depuis 2012, dont 14 dans l'opération en cours d'aménagement





Source : Cadastre - juillet 2019

Synthèse :

Les nouvelles constructions ont été réalisées en priorité dans le tissu urbain des villages et secteurs déjà urbanisés (loi Littoral) du Bourg, du Becquet et de Douet Piquot, pour partie (plus de 50%) dans les lotissements. Les constructions en dents creuses sont localisées principalement dans le bourg et au Douet Piquot. Il s'agit majoritairement de maisons individuelles de 4 pièces et plus. A noter la réalisation d'une surface commerciale et de garages en bande dans le secteur du Becquet.

2.2. Etude des disponibilités foncières au sein du tissu urbain constitué

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été menée sur la commune et concerne les zones U et AU. Elle consiste en le repérage des potentiels fonciers mobilisables dans le tissu urbain.

En septembre 2020, l'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat (secteur du Becquet, centre-bourg) a été urbanisé.

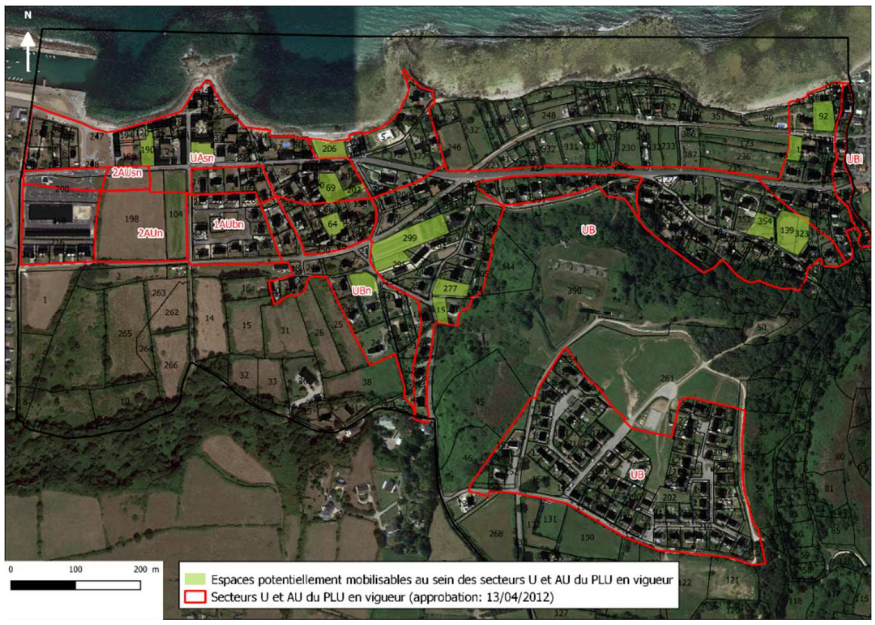
Les potentiels d'urbanisation encore inexploités du territoire sont ainsi localisés dans les tissus urbains résidentiels (UA, UB) et les secteurs d'équipements (UE, 1AUE).

Afin d'être pragmatique sur la commune, seules les parcelles cadastrées non bâties ont été identifiées. Les fonds de jardin (partie détachable d'une unité foncière bâtie) n'ont pas été retenus. En effet, la morphologie urbaine (ancienne ou récente) permet peu de division compte-tenu de la taille des parcelles et de la position du logement sur cette parcelle (en milieu de terrain, ne permettant pas de détacher un lot constructible).

2.2.1. Capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la commune dans les tissus urbains résidentiels

Une première analyse s'attache à identifier les capacités encore inexploitées dans le tissu urbain des zones Ua et Ub.

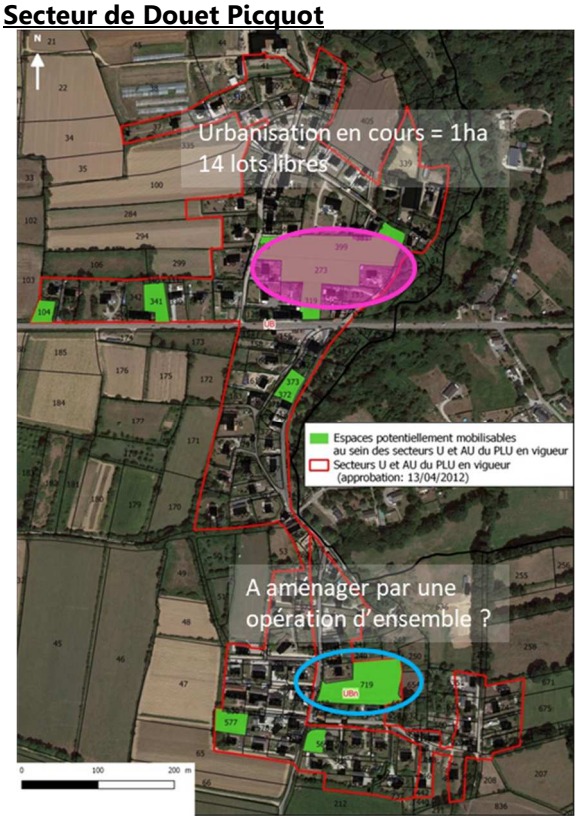
Secteur du Becquet



Plusieurs parcelles (17) semblent disponibles dans le secteur, pour une superficie d'environ 1,95 ha.

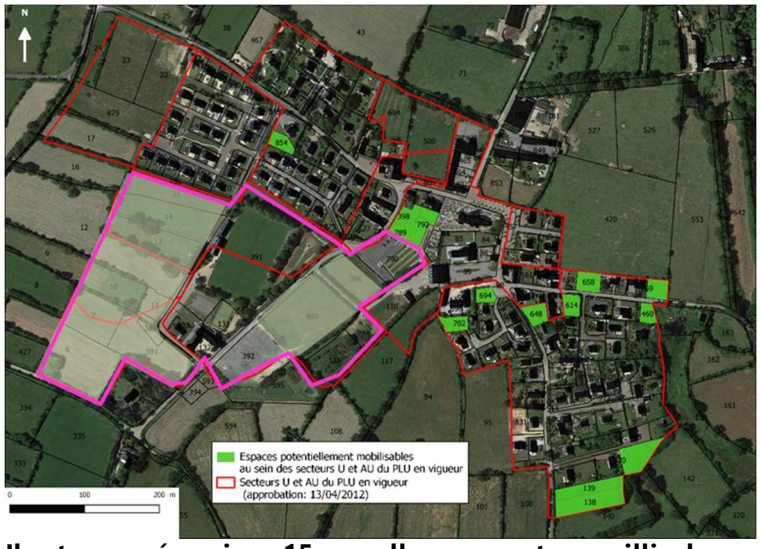
Les parcelles correspondant à des espaces verts communs ne sont pas prises en compte.

Secteur de Douet Picquot



Le secteur de Douet Picquot présente quelques parcelles encore non construites (7), dont une parcelle de 4600 m² qui pourrait faire l'objet d'une opération d'ensemble. Par ailleurs, un projet d'urbanisation est en cours sur la parcelle de 1ha située en partie Nord du secteur.

Secteur du bourg



Il est recensé environ 15 parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions pour une superficie de 1,2 ha.

Au total, dans les tissus urbains résidentiels (zones Ua et Ub), la capacité d'urbanisation encore inexploitée est estimée à 39 parcelles pour une surface de 4,15 ha.

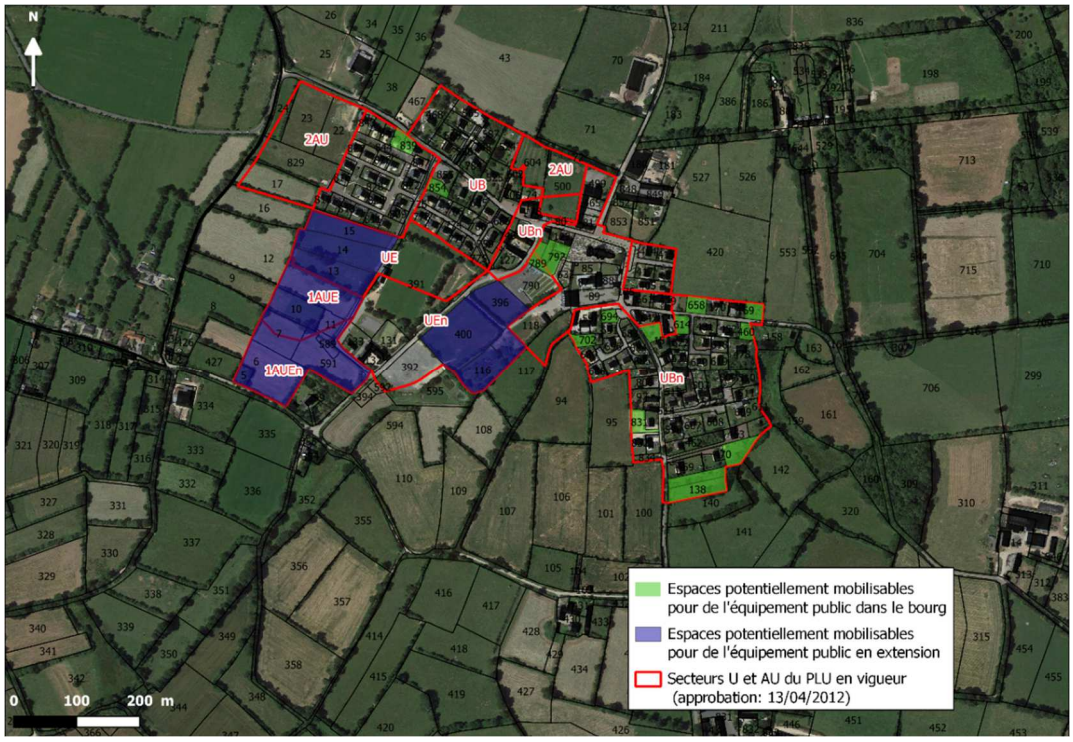
Capacités théoriques d'urbanisation dans le tissu urbain (Zones UA et UB)	Nombre de parcelles	Superficie (en Ha)
Secteur du Becquet	17	1,95
Secteur de Douet Piquot	7	1
Secteur du centre-bourg	15	1,2
TOTAL	**39**	**4,15**

2.2.2. Capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la commune dans les secteurs destinés à l'accueil d'équipements

Une deuxième analyse a porté sur les espaces non urbanisés situés dans les zones d'équipements (UE et 1AUE).

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



Ainsi, il reste encore 5,3 ha non urbanisés dans ces secteurs.

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**

2.2.3. Synthèse

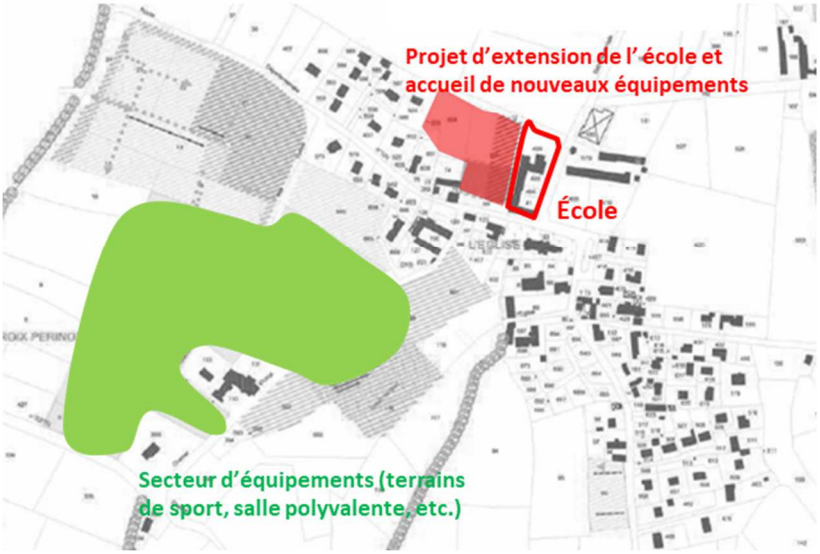
Bien que :

- **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 termes 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.

3. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

La collectivité a pour ambition de conforter son centre-bourg par l'accueil de nouveaux équipements, situé dans l'enveloppe urbaine existante en interstice entre le bourg ancien et les zones pavillonnaires plus récentes.

Au Nord, le site est bordé par un chemin anciennement arboré et l'espace agricole.

A l'Est, le site est bordé par l'école maternelle. En limite Sud, se trouve l'épicerie multiservice et un parking d'une quinzaine de places longeant la rue du bourg. Ce parking se distingue du site par un muret de pierres et un alignement de chênes fastigiés.

Aux abords du site aujourd'hui, les places de stationnement ne permettent pas d'assurer une sécurité optimale des différents usagers. Un des objectifs du projet urbain est la création d'un parking sécurisé justement dimensionné aux besoins du bourg, et intégrant une démarche paysagère forte (parking perméable à 50%, végétalisé en surface et/ou en hauteur).

Ainsi, le projet urbain, sur la base du schéma d'aménagement de l'architecte en charge du projet, vise différents objectifs :

- **sécuriser l'accès à l'école**
- **conforter son parc de stationnement**
- **étendre et réorganiser son groupe scolaire.**

La programmation s'articule autour de l'extension de l'équipement scolaire, la création d'un pôle « petite enfance » (crèche de 15 berceaux, un accueil péri-scolaire, une bibliothèque) ainsi que d'un pôle « santé » (cabinet médical), faisant de ce projet un élément véritablement structurant pour l'avenir du bourg.

Il est également envisagé de construire des logements intergénérationnels qui accueilleraient des jeunes familles, « alimentant » et confortant par voie de conséquence l'équipement scolaire. Ces logements intergénérationnels permettraient de créer « également » une offre de logements adaptés pour les ménages les plus âgés, en lien avec la tendance nationale du vieillissement de la population. Ces constructions à usages d'hébergement sont donc intrinsèquement liées au projet d'extension de l'équipement scolaire.

En termes de programmation, l'opération respectera la densité maximale tel que fixée par le SCoT, soit un minimum de 14 à 16 logements par hectares.

Situé en cœur de bourg, ce projet urbain aura un impact direct et positif sur son image et son attractivité, notamment en intégrant des connexions douces, en participant à la conservation et la régénération des haies bocagères au Nord et à l'Ouest du site et en prévoyant la création d'une placette pour le village dans sa partie Sud.

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET : DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET PAR LES RESEAUX

Les zones 2AU sont aujourd'hui desservies par les réseaux.

EAU ET ASSAINISSEMENT

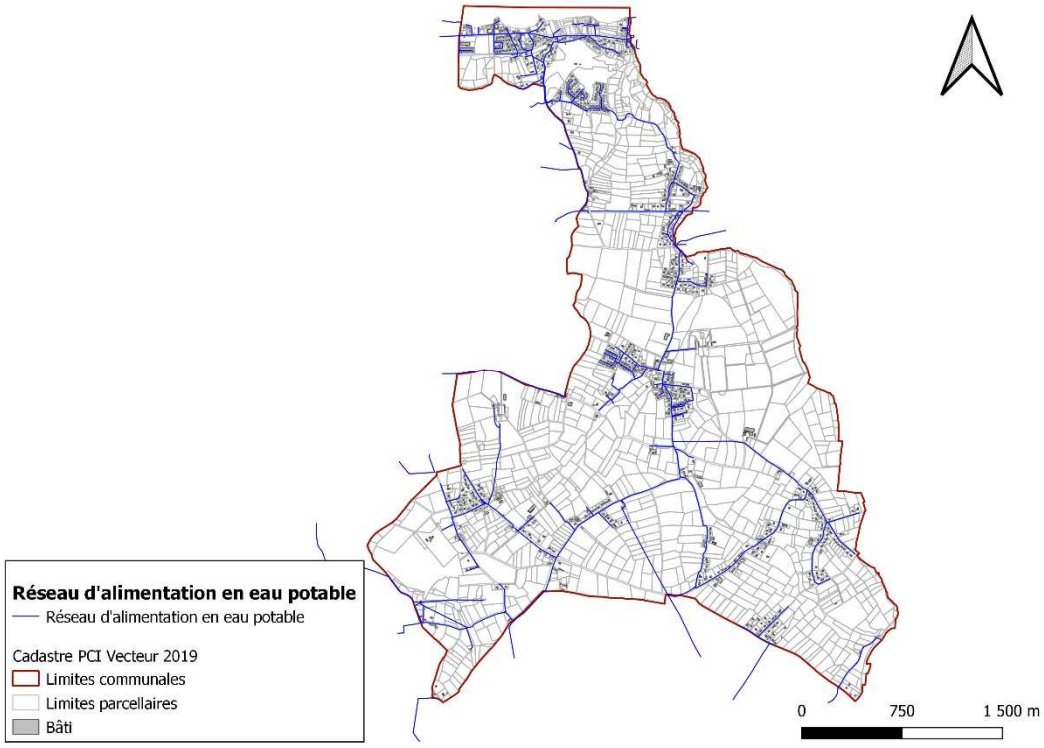
- **Eau potable**

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.

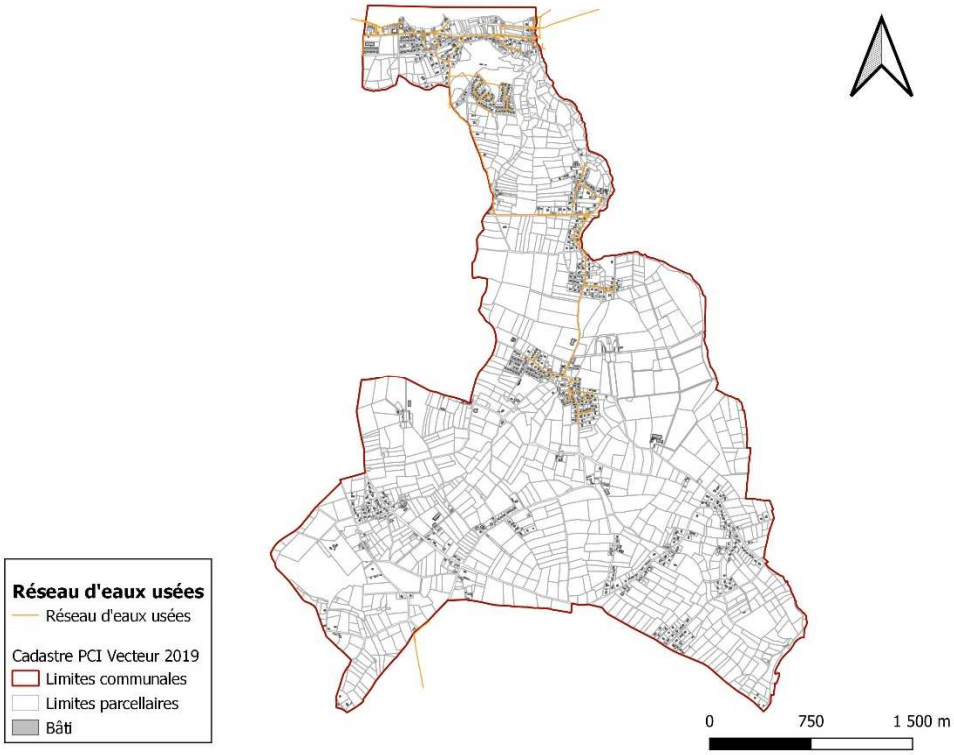
L'usine de production située au Mesnil au Val, avec une capacité de production maximale de 40m3/h sera largement en capacité d'alimenter le projet.



Carte du réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Digosville – source : CAC – conception : Planis

- **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.



Carte du réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Digosville – source : CAC – conception : Planis

- **Eaux pluviales**

Il n'y a pas de problématiques particulières. Le règlement précisera les modalités de traitement des eaux pluviales.

VOIRIE

Le secteur sera desservi à partir de la rue du bourg.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voie de desserte interne permettant de sécuriser l'entrée de l'école, laquelle sera localisée en zone 1AUe.

Des espaces de stationnements seront aménagés le long de la voie de desserte, au cœur du projet. Ces espaces permettront de répondre aux besoins des nouveaux équipements mais également des commerces et services existants.

L'OAP précise les modalités d'accès et de desserte du secteur.

La capacité des réseaux est suffisante pour desservir les zones 2AU et permettre un aménagement cohérent de la zone.

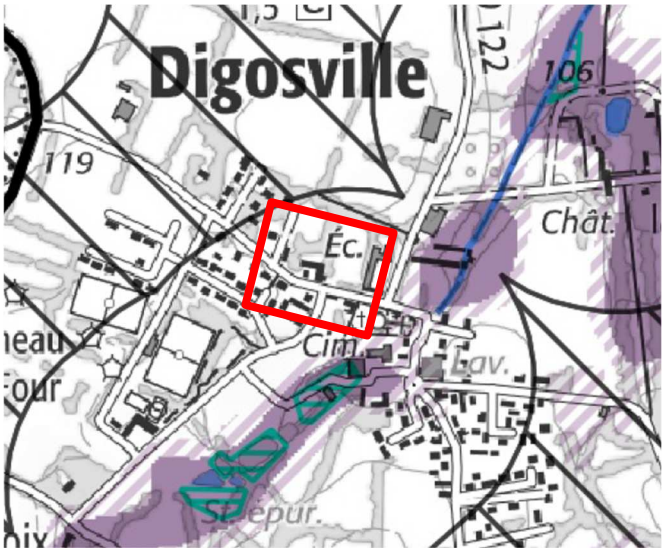
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les zones 2AU et 2AUn sont très peu concernées par des risques naturels.

Aucune zone inondable n'est identifiée sur le secteur ou à proximité. Un aléa faible au risque sismique est recensé. Les procédés de construction seront adaptés à la nature du sol et de l'aléa.

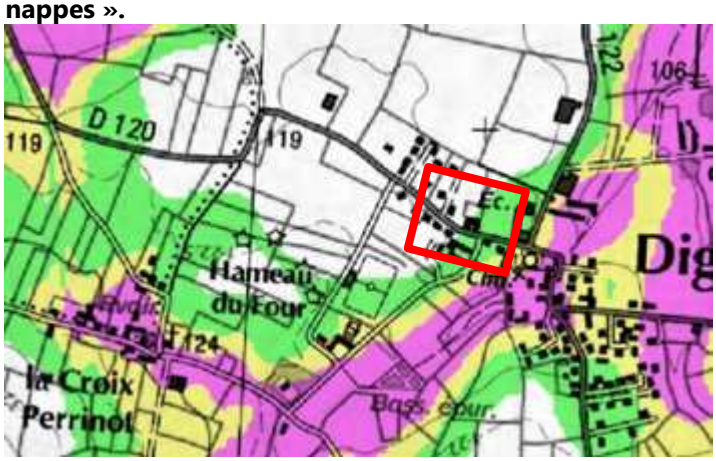
Les zones humides

Le secteur de projet est situé en dehors des zones de présomption des zones humides identifiées par la DREAL.



Source : DREAL Normandie – septembre 2019

Le risque « remontées de nappes ».



Source : DREAL Normandie, 2018

Le site de projet est concerné pour partie par des risques de remontées de nappes.
Ainsi, le règlement actuel du PLU prévoit que :

« En secteur soumis à un risque de remontée de 2.50m à 5m :

Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur ne pouvant être implantée à moins de 2m au-dessous du niveau NGF. »

Les zones Natura 2000

Le territoire communal, ainsi que celui des communes limitrophes, n'est concerné par aucune zone Natura 2000.

III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES)

Nom de la zone	Superficie *(en ha)*	Superficie *(en ha)* APRES MODIFICATION	Bilan des modifications
Ua et Ub	61,19 ha	*inchangée*	-
Ue	5,85 ha	*inchangée*	
Total zone urbaine	**67.04 ha**	**67.04 ha**	
1AUb	6,23 ha	*Inchangée*	- 0,93 ha (parcelle B603, B604 et B500) sont déclassées de la zone 2AU pour la zone 1AUe après la modification *dont* 0,21 ha en zone 2AUn classés en zone 1AUe après modification.
1AUe	3,95 ha	*4,88 ha*	
2AU	4,72 ha	*3,79 ha*	
Total zone à urbaniser	***14,9 ha***	***14,9 ha***	
N	93,72 ha	*inchangée*	-
Nh	19,93 ha	*inchangée*	
Nhc	34,24 ha		
Nl	9,62 ha		
Nr	81,64		
Total zone naturelle	***239,15 ha***	***239,15 ha***	
A	605,91 ha	*inchangée*	-
Total zone agricole	***605,91 ha***		

La surface des zones concernées est de 0,72 ha pour la zone 2AU et de 0,21 ha pour la zone 2AUn. Trois parcelles cadastrées sont concernées par la présente modification : B603, B604, B500. Le maintien de l'indice « n » n'a plus lieu d'être selon les dernières cartes de prédisposition des risques de remontée de nappe de la DREAL.

La parcelle cadastrée B603 a été rachetée dernièrement par le propriétaire situé en limite Ouest, afin de créer une haie. Au vu du dimensionnement et de la vocation actuelle de la parcelle, son inscription dans le projet de modification de la zone 2AU pour un reclassement en zone 1AUe parait plus pertinent qu'un maintien en zone 2AU.

2. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

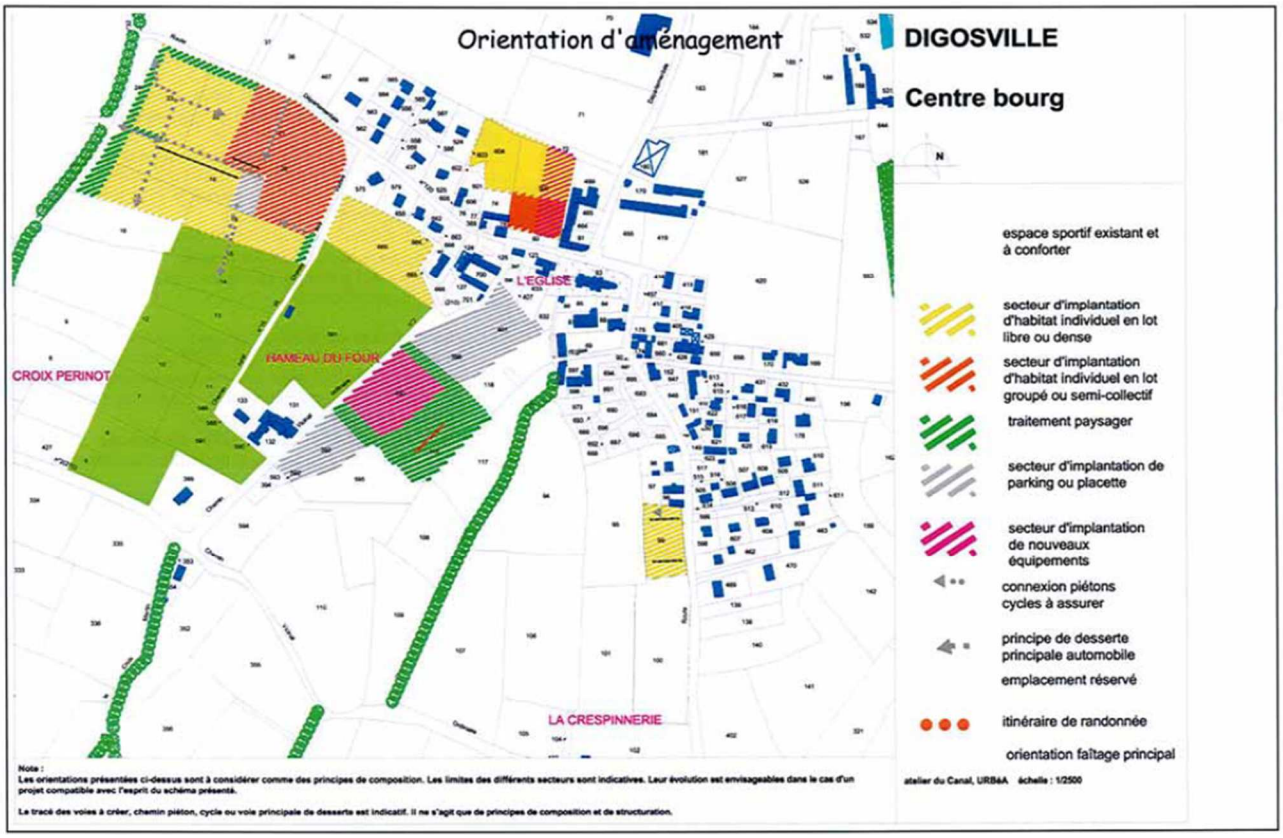
Pour permettre les constructions de logements en lien avec le projet urbain de l'équipement scolaire, une disposition dérogatoire pour la zone 1AUEb a été créé, reprenant l'ensemble des articles de la zone UE en y intégrant la possibilité de constructions à l'article 2 :

- **Article 2. 1AU – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**
  - **Ajout d'une disposition spécifique aux zones 1AUEb autorisant les «** constructions à usage d'habitation si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif »

Cette disposition dérogatoire ne visant pas à augmenter les possibilités de constructions d'habitations dans les autres zones 1AUE où des orientations d'aménagements ne viennent pas encadrer le projet comme dans le cas ci-présent, un indice « b » a été crée. La zone indicée « b » correspond au secteur du bourg concerné par l'OAP. Les dispositions générales du règlement ont été modifiées en conséquence.

3. MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le PLU en vigueur définit des orientations d'aménagement pour le secteur du centre-bourg, qui ne correspondent plus au projet actuel. Ces orientations définissaient les parcelles 2AU faisant l'objet de la modification comme « secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre ou dense » et « secteur d'implantation d'habitat individuel en lot groupé ou semi-collectif » (*extrait ci-dessous*).



Extrait de l'orientation d'aménagement actuelle. Source : Plan Local d'Urbanisme de Digosville.

Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le secteur 2AU et 2AUn du centre-bourg (parcelle B500, B603 et B604).

Elle présente les principes d'aménagement à respecter en matière d'accès, de déplacements, de stationnement, de composition urbaine et d'insertion paysagère.

Il est également précisé les modalités de gestion des eaux pluviales.

Le parti d'aménagement vise à encadrer le projet d'extension du groupe scolaire et de constructions de logements intergénérationnels associés par :

- Le traitement paysager de la zone de transition urbaine créée au Sud de secteur entre la placette du village, l'extension du groupe scolaire et le parking sécurisé et en partie végétalisé : des accès sécurisés, parking à vélos, éléments végétaux sont à intégrer afin de matérialiser la transition entre la future extension et habitations et le cœur du bourg ;

- La promotion d'un aménagement urbain s'inspirant des formes anciennes pour faciliter la couture avec le tissu ancien et s'intégrer au mieux dans le paysage ; Ainsi l'OAP précise notamment que « l'implantation du programme s'inspirera de l'organisation en cour des fermes typiques de Digosville. Le programme sera généreusement végétalisé ».

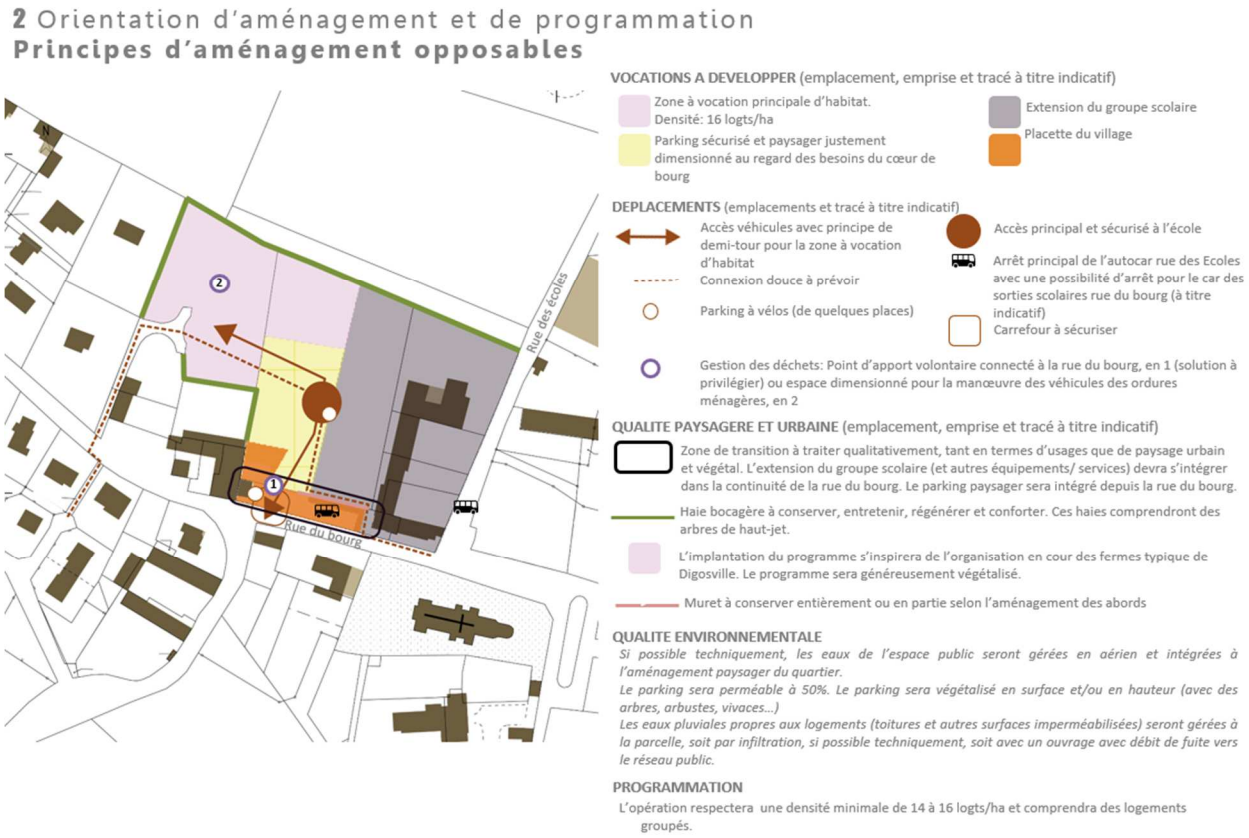
- L'aménagement d'un accès principal et sécurisé à l'école et la création de liaisons piétonnes au sein du quartier qui permettront notamment de rejoindre le centre-bourg.

- Une gestion des stationnements en cœur de zone et faisant l'objet d'un traitement qualitatif afin de répondre aux enjeux de sécurité tout en assurant un cadre paysager.

Dans un objectif de favoriser la mixité et de limiter la consommation foncière, les orientations d'aménagement et de programmation précisent le nombre de logements à créer sur le secteur, en cohérence avec les orientations du SCoT.

L'OAP prévoit une entrée/sortie principale au Sud, seul accès techniquement possible à court terme. Le projet prévoit le raccordement des futurs logements avec la rue du bourg via cet accès. Les principes de fonctionnalité de la future liaison avec l'ensemble urbain sont intégrés à l'OAP (sécurisation au niveau de l'accès Sud, d'un arrêt d'autocar, aménagement de la placette du village, d'un parking sécurisé et paysager…).

De plus, une connexion douce avec le bourg et l'école est prévue.



Extrait de la nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation

Dans un objectif de favoriser la mixité et de limiter la consommation foncière, les orientations d'aménagement et de programmation précisent le nombre de logements à créer sur le secteur, en cohérence avec les orientations du SCoT.

IV. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Considérant que les changements apportés au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Digosville :

1. ***sont conformes aux objectifs généraux d'utilisation du sol, en matière de gestion économe des sols, d'équilibre, de diversité, de respect de l'environnement, définis en particulier à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.***

En effet, les différents principes d'équilibre et de diversité, définis à l'article L.101-2 sont appréhendés :

- **« L'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; »**
- **« La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »**
- **« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition**

géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile; »

En effet, en ouvrant à l'urbanisation les zones 2AU et 2AUn du bourg, la modification du PLU de Digosville permet la structuration du cœur de bourg autour de la consolidation du pôle équipements publics (école, bibliothèque, crèche, accueil périscolaire, cabinet médical) au nord de la Mairie. Le projet pourra permettre également de proposer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées et des jeunes ménages.

De plus, le projet prévoit la réalisation d'une voie d'accès aux équipements qui sécurise l'entrée de l'école aux équipements et conforte l'offre en stationnement du bourg.

2 – *Ne portent pas atteinte au PADD* ;

Au contraire, la modification s'inscrit dans ses objectifs, à savoir :

- **Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble :**
  - **Un centre bourg conforté, structuré,**
  - **Un projet urbain de bourg organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée,**
  - **Un projet urbain économe de l'espace,**
  - **Un projet urbain qui valorise le potentiel de développement du Becquet, et renforce la valeur structurante de cette entité urbaine.**
- **Un développement équilibré et régulier de la population.**
  - **Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune,**
  - **Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population,**
  - **Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale.**
- **Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :**
  - **La pérennisation des exploitations agricoles,**
  - **Une offre de services commerçants au Becquet,**
  - **Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.**
- **La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental :**
  - **La préservation des espaces naturels sensibles,**
  - **La préservation de l'identité rurale, littorale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural,**
  - **La préservation des paysages vallonnés et bocagers,**
  - **Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte.**

***3 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière* ;**

Les secteurs concernés par le projet de la commune sont des parcelles enherbées (prairies) mais qui sont classées dans le PLU en tant que zone à urbaniser non desservie par les réseaux (2AU).

Ce projet ne réduit donc pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière.

4 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraînent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification apportée n'ouvre aucun droit nouveau qui viendrait à l'encontre d'une protection existante édictée en raison de nuisances *de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels*. Elle ne viendra pas non plus générer de graves risques de nuisances :

- **Le projet est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les éléments de projets nécessaires à sa bonne intégration dans le tissu urbain et le cadre paysager de la commune.**

5. N'ouvrent pas à l'urbanisation de zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Les zones 2AU concernées par le projet ont été créées le 13 avril 2012 par l'approbation du PLU. La procédure de modification a été lancée en septembre 2020. Elle n'est donc pas concernée par le délai des 9 années inscrit dans le Code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification du PLU a été lancée par délibération motivée du Conseil Communautaire en date du 06 octobre 2020, en vertu de l'art. L153-38 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune concernée par la modification.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CAC.

2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L121-8 à L121-12)

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Le projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU situées en continuité du tissu bâti du village du bourg.

Ainsi le projet est compatible avec les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

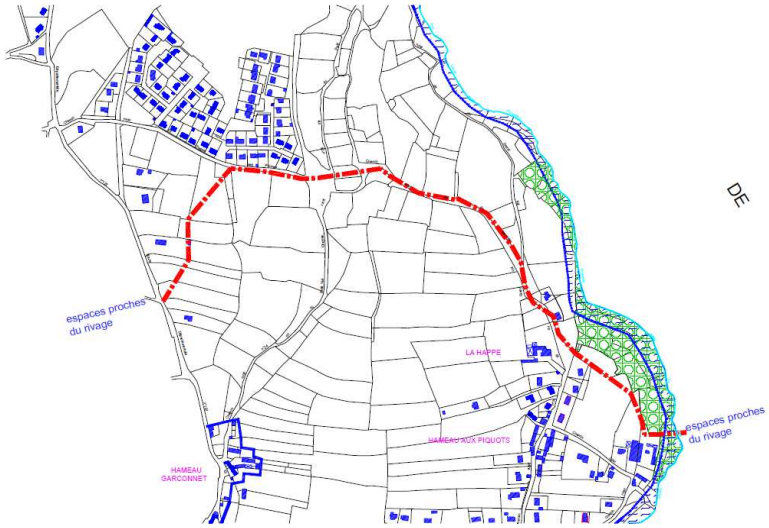
Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L121-13 à L121-15)

Le PLU en vigueur détermine la limite des espaces proches du rivage, à l'intérieur desquels l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée au regard de plusieurs critères.

Extrait du PLU en vigueur :

Les éléments fondant cette localisation sont :

- ***La visibilité depuis l'intérieur des terres (co-visibilité) :***
  - ***Ce critère implique l'insertion du lotissement du Becquet situé sur la falaise.***
- ***L'influence maritime :***
  - ***Ce critère motive le choix de retenir le hameau de Burnel sur Tourlaville comme limite d'appui des espaces proches du rivage. Au sud de la limite des espaces proches, le contexte paysager est celui d'un plateau agricole. Au nord, le pendage s'accentue et ouvre sur la baie.***



Le PLU rajoute à ces critères :

- ***Le critère topographique :***
  - ***Ce critère motive le classement en espace proche du plateau situé en dessous d'une altitude correspondant à l'accentuation du changement de pente induit notamment par le versant ouest de la vallée bordant la commune à l'Est.***

    A cette limite est exclue le lieux-dit de la Happe dans la continuité du village du Douet Piquot avec lequel il entretient une relation de continuité fonctionnelle et urbaine.

Le bourg de Digosville est situé en dehors des espaces proches du rivage. Il n'est pas concerné par les dispositions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L121-16 à L121-20)

La Loi Littoral précise que « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (...).* »

Le projet d'urbanisation s'inscrit en extension du bourg de Digosville, situé à plus de 2,5 km du rivage, en dehors de la bande des 100 mètres.

Ainsi le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme.

Détermination des capacités d'accueil (art. L121-21)

L'analyse de la capacité d'accueil a été définie dans le PLU approuvé en 2012. Cette analyse prenait en compte les zones 2AU situées en cœur de bourg.

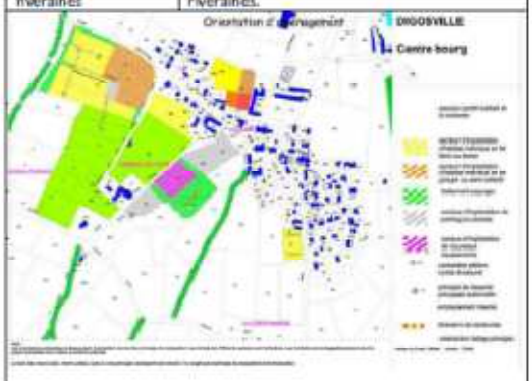
La détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides,...) ainsi que de l'existence de risques littoraux. Le code de l'urbanisme précise que « Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La détermination de la capacité du territoire (au sens de la Loi Littoral) réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Digosville a conduit les élus à choisir le projet de développement qui s'est notamment traduit par la définition de zones à urbaniser dans le cœur de bourg. Ainsi le projet d'ouvrir à l'urbanisation ces zones ne remet pas en question la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser du territoire.

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Bourg</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec la loi littoral</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="2">L 146.2
Capacité d'accueil :</td><td rowspan="2">Desserte :
la zone est desservie par les RD 120 et 122.
Le site n'est pas desservi par un réseau de transport collectif autre que Manéo.

Assainissement :
Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td></tr>
<tr><td>De l'habitat :
88 logements</td><td>4.2 hectares en 1AU

0.9 h en 2AU

Potentiel de la zone U</td><td>63 logements
Densité 15 logt/h
10 logements ou extension école
10 logements</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zones d'extension des équipements</td><td>Pôle sportif</td><td>Parking cimetière + équipement non défini</td><td></td><td>Coupure d'urbanisation :
Le scot ne prévoit pas de coupure d'urbanisation sur ce secteur.</td></tr>
<tr><td>Préservation des exploitations riveraines</td><td colspan="2">Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.</td><td></td><td>Protection des espaces littoraux remarquables :
Non concerné.</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td><td></td><td>Maintien des activités agricoles :
Le projet a été établi en prenant en compte les parcelles exploitées.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>Fréquentation des espaces naturels, du rivage :
Non concerné.</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>Le site du Bourg de Digosville possède la capacité d'accueil suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet.</td></tr>
</table>

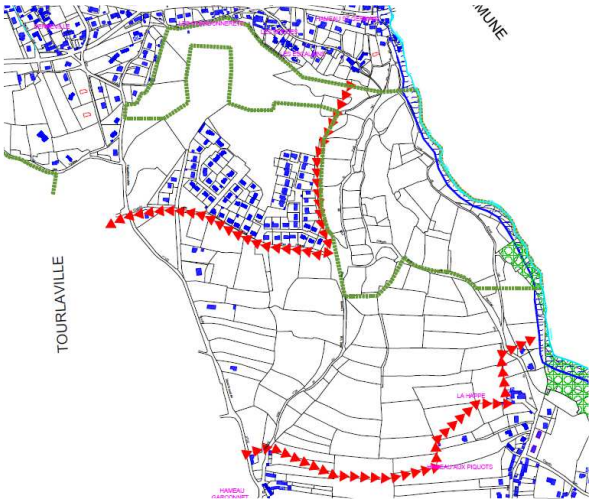
Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

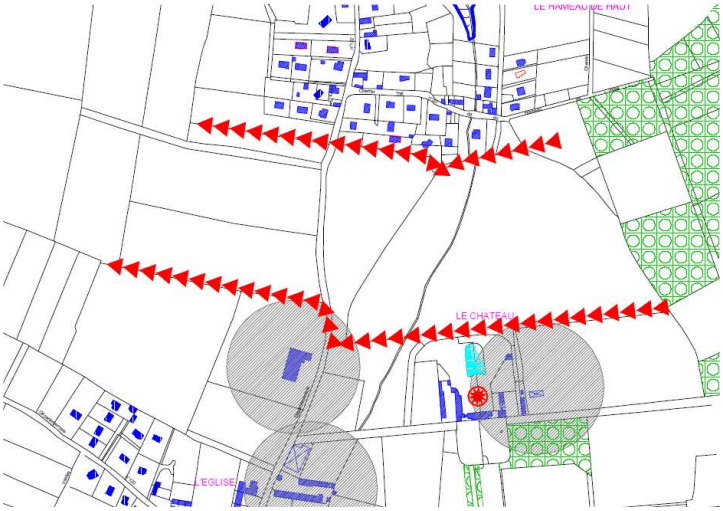
Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121-22)

Le PLU en vigueur définit plusieurs coupures d'urbanisation sur le territoire.

Coupure d'urbanisation entre le village du Becquet et le secteur déjà urbanisé du Hameau Douet Piquot



Coupure d'urbanisation entre le secteur déjà urbanisé du Hameau Douet Piquot et le bourg



Le projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU en cœur de bourg ne remet pas en cause ces coupures dans la mesure où il s'inscrit en dehors de celles-ci.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme.

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121-23 à L121-26)

Plusieurs espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ont été identifiés dans le PLU en vigueur. Ils concernent des zones présentant un intérêt environnemental

Extrait du PLU en vigueur :

La ZNIEFF "Lande du Fort de Bretteville" est un espace naturel constitué de Landes. Ces landes ne sont pas à proprement parlé côtières puisqu'elles ne sont pas associées directement au trait de côte. Elle n'en constitue pas moins un "accident géologique remarquable" qui marque le paysage de la côte et le structure. A ce titre, ses parties naturelles sont à intégrer dans les espaces remarquables. En sont exclus les espaces du Fort et de la cartoucherie. Ces deux espaces bâtis représentent un intérêt historique et touristique important à développer, sans qu'il soit à ce jour, permis d'en préciser le projet.

Il en va de même pour les plages du Becquet.

Concernant la ZNIEFF de la Lande autour de Tourlaville, la partie pouvant être classée en espace remarquable, puisqu'associée à la falaise, est sur Tourlaville ; Sur Digosville, la zone concernée est constituée par le pied de la dépression boisée. Il s'agit de prairie couverte d'une végétation arbustive. Elle n'entre pas dans la classification relevant des espaces remarquables. Il en est de même de la ZNIEFF des rives de la Saire.

La préservation de ces espaces remarquables conduit à ne pas privilégier d'urbanisation complémentaire pouvant en affecter les équilibres notamment en augmentant la pression anthropique résidentielle à leurs abords. Cela concerne les abords de la ZNIEFF de la Lande du Fort de Bretteville, les abords du site inscrit de la Vallée du Trottebec, la partie naturelle de la façade côtière du Becquet dans le secteur de la Houguette.

Les zones 2AU sont situées en dehors de ces espaces.

Le projet est compatible avec les dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU COTENTIN :

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.

La modification n°2 du PLU de Digosville se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par :

- **Un nouveau plan de zonage : le règlement graphique intégrera le nouveau zonage autour du bourg ;**
- **Insertion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour bien prendre en compte le nouveau projet d'aménagement ;**
- **Modification du règlement écrit pour la zone 1AU ;**

Une fois le dossier approuvé, ces nouvelles dispositions (cf. annexes V de la partie C) se substitueront à celles actuellement en vigueur.

V. ANNEXES :

1. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRES MODIFICATION



Avant modification



Après modification

2. EXTRAIT DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT MODIFIE

En bleu les modifications apportées au document

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 ; R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de DIGOSVILLE, tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 **- Les règles générales d'urbanisme :**

A) **- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'articleR.111-1 du Code de l'urbanisme :**

B) **- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de cePLU :**

C) **- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs enapplication des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme :**

2 **- Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.**

3 **- Informations importantes :**

A) **- L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.**

B) **- Protection du patrimoine archéologique : Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.**

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette

autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- **des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,**
- **des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et lesmodalités de leur occupation.**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

▪ **LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

➔ **LA ZONE UA : D'une manière générale, la zone UA correspond aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.**

➔ **LA ZONE UB : La zone UB correspond aux faubourgs traditionnels ou hameaux anciens significatifs. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. Elle comprend une zone UBf, spécifique à un secteur soumis au risque d'éboulement. Elle comprend une zone UBi, spécifique aux secteurs soumis au risque inondation.**

➔ **LA ZONE UE : La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ouéquipements de service public ou d'intérêt collectif.**

➔ **LA ZONE UZ : La zone UZ est une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de petiteindustrie.**

▪ **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III,sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :**

▪

➔ **LES ZONES 1 AU : La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admisesdoivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles**

de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AU_B = UB ; …), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Elle comprend une zone 1AUEb dans laquelle les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif.

➔ **LES ZONES 2 AU : Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

- **LES ZONES AGRICOLES :**

➔ **LA ZONE A : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.**

- **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :**

➔ **LA ZONE NH : La zone NH comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles peuvent admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination desconstructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même queles évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ilscompromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, … dans le respect des règles sanitaires en vigueur.Elle comprend une zone NHc dans laquelle la construction est autorisée.**

➔ **LA ZONE NL : La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires auxactivités autorisées dans la zone. Elle comprend une zone NLf spécifique au développement d'un projet de valorisation du Fort.**

➔ **LA ZONE N : La zoneN est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.Elle comprend une zone Nr de protection stricte des espaces remarquables et une zone Np spécifique au port du Becquet.**

Le zonage comprend un certain nombre d'indices :

- **"i" : secteur soumis au risque inondation**

- **"f" : secteur soumis au risque de chutte de pierres**
- **"s" : secteur soumis au risque submersion marine**
- **"n" : secteur soumis au risque remontée de nappe phréatique**
- **"b" : secteur du bourg concerné par l'OAP « Centre-bourg »**

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

Cf . annexe en fin de règlement

- **Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.**

Cf . annexe en fin de règlement

- **Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.**

ARTICLE 5 : ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLEL 123.1.5.7 DU CODE DE L'URBANISME

5.1 : Le bâti : protection du bâti repéré au titre de l'artticle L 123-1-5.7e du code de l'urbanismefigurant aux plans de zonage.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine àpréserver.

- **Matériaux, jointements, enduits, et peintures :**
- **Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions. La composition initiale de la façade et l'aspect des ouvertures doivent être respectées. Les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.**
- **La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées. Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.**
- **Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres… ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment.**

• Décors et modénatures :

- **Tout élément structurel ornemental ou non d' ou de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformerà la logique de conservation et/ou de**

restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

5.2) Les ensembles végétaux d'intérêt paysager :
Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme etfigurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

- **Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L123-1-5- 7° du code del'urbanisme ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.**
- **Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.**
- **Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations recommandées après consultation du service espace vert de la commune.et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unitéfoncière considérée.**
- **La replantation fera l'objet d'une consultation des services communaux pour déterminer le lieu le plus approprié à cette replantation.**

3. EXTRAIT DE LA ZONE 1AU DU REGLEMENT MODIFIE

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devraêtre conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUb =UB ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Certains secteurs de la zone AU peuvent être soumis au risque :
- ***Inondation***
- ***Submersion marine***
- ***Remontée de nappe phréatique***
- ***Eboulement.***

Ils ont donc soumis à des restrictions ou interdictions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- **Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi**

que cellesqui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.
- **La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.**

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévuespar les éventuelles orientations d'aménagement en cohérence avec le Projet d'Aménagementet de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :

- **Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.**

- **<u>Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réservecumulativement</u> :**

  - **de respecter un aménagement cohérent de l'<u>ensemble</u> de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;**

  - **que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvantêtre admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure àun hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;**

  - **que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;**

- **L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.**

- **Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.**

- **Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.**

<u>De plus, en secteur 1AUEb :</u>

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif.

ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 050-200067205-20221004-DEL2022_138-DE

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE DIGOSVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 12 janvier 2011
Approuvé le 13 avril 2012

Modification n°1 et 2 du PLU de Digosville

Approuvées le 27 septembre 2022

Orientation d'Aménagement et de Programmation

planis
AMÉNAGEMENT - URBANISME - ENVIRONNEMENT

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COTENTIN

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière et de la politique de ville
Sébastien FAGNEN

1 Analyse du site



Zonage après modification



Superficie: Avant modification: 2AU: 7081m² et 2AUn: 2142m². Parcelles cadastrées B603, B604, B500.
NB: la parcelle cadastrée B603 a été rachetée dernièrement par le propriétaire situé en limite Ouest afin de créer une haie.

Occupation du site: Prairie

Topographie : Site quasiment plat

Identité du site: Le site est situé dans l'enveloppe urbaine existante. En interstice entre le bourg ancien et les zones pavillonnaires plus récentes.
Au Nord, le site est bordé par un chemin anciennement arboré et l'espace agricole.
A l'Est, le site est bordé par l'école maternelle.
En limite Sud, se trouve l'épicerie multiservice et un parking d'une quinzaine de places longeant la rue du bourg. Ce parking se distingue du site par un muret de pierres et un alignement de chênes fastigiés.
Aux abords du site: 11+ 14+ 15+ 6= 46 places dans l'environnement relativement proche de l'école.

Les accès au site: L'accès au site se fait par le chemin situé au Nord. Une liaison piétonne longe la façade arrière de l'école en limite Est du site.
Le matin, la rue du bourg est engorgée par les véhicules des parents qui déposent leurs enfants (50 véhicules selon le maire).

Remontées de nappe: Selon le plan de zonage du PLU, l'indice « n » indique qu'il y a des risques de remontées de nappe sur le site. Or, selon les dernières cartes de prédisposition de la DREAL, cette délimitation a évolué...il n'y a plus lieu d'avoir un zonage « indicé » « n ».

L'identité du bourg: Un noyau ancien constitué des fermes anciennes un peu dispersées.
Quelques pavillons se sont insérés dans ce noyau ancien et, plus récemment, de grandes extensions se sont faites sous forme de lotissements

Les projets de la commune :
La commune envisage de sécuriser l'accès à l'école, de conforter son parc de stationnement et d'étendre et réorganiser son groupe scolaire. Il est également envisagé de construire des logements qui accueilleraient des jeunes familles qui « alimenteraient » l'école.

Les enjeux:
La sécurisation de la desserte de l'école et des équipements projetés par la municipalité (maison médicale, crèche, bibliothèque).
Le maintien de l'école.
L'image du cœur de bourg. L'intégration des zones de circulations et de stationnement.
La connexion piétonne de ces nouveaux équipements au bourg.

2 Orientation d'aménagement et de programmation
Principes d'aménagement opposables



VOCATIONS A DEVELOPPER (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

- Zone à vocation principale d'habitat. Densité: 16 logts/ha
- Parking sécurisé et paysager justement dimensionné au regard des besoins du cœur de bourg
- Extension du groupe scolaire
- Placette du village

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)

- Accès véhicules avec principe de demi-tour pour la zone à vocation d'habitat
- Connexion douce à prévoir
- Parking à vélos (de quelques places)
- Accès principal et sécurisé à l'école
- Arrêt principal de l'autocar rue des Ecoles avec une possibilité d'arrêt pour le car des sorties scolaires rue du bourg (à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Gestion des déchets: Point d'apport volontaire connecté à la rue du bourg, en 1 (solution à privilégier) ou espace dimensionné pour la manœuvre des véhicules des ordures ménagères, en 2

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)

- Zone de transition à traiter qualitativement, tant en termes d'usages que de paysage urbain et végétal. L'extension du groupe scolaire (et autres équipements/ services) devra s'intégrer dans la continuité de la rue du bourg. Le parking paysager sera intégré depuis la rue du bour
- Haie bocagère à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Ces haies comprendront des arbres de haut jet.
- L'implantation du programme s'inspirera de l'organisation en cour des fermes typique de Digosville. Le programme sera généreusement végétalisé.
- Muret à conserver entièrement ou en partie selon l'aménagement des abords

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager du quartier.
Le parking sera perméable à 50%. Le parking sera végétalisé en surface et/ou en hauteur (avec des arbres, arbustes, vivaces..)
Les eaux pluviales propres aux logements (toitures et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public.

PROGRAMMATION

L'opération respectera une densité minimale de 14 à 16 logts/ha et comprendra des logements groupés.

2 Orientation d'aménagement et de programmation
Images de référence, continuité urbaine et placette du village









L'opération (extension bâtie des équipements, parking paysager) dessineront un tout avec la rue du bourg dans un souci de réelle continuité avec celui-ci.







La terrasse de l'épicerie-café. Il serait intéressant que la terrasse participe à l'animation de l'espace public au cœur d'une placette par exemple.

2 Orientation d'aménagement et de programmation
Images de référence, opération groupée organisée en cour





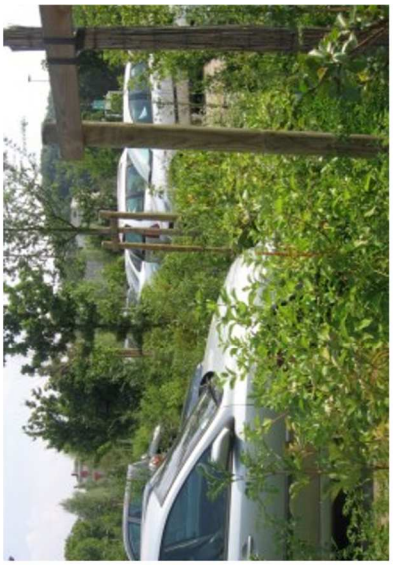




Source archicontemporaine



2 Orientation d'aménagement et de programmation
Images de référence, parking végétalisé et perméable











Plan Local d'Urbanisme

Approbation

DIGOSVILLE






Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
21, Bd Franklin
Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

Mars 2012

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision arrêtée le 12 janvier 2011
Révision approuvée le 13 avril 2012

1 : Délibération
2 : Rapport de présentation
3 : PADD
4 : Orientations d'aménagement
5 : Documents graphiques
6 : Règlement
7 : annexes.

2

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :
10 MAI 2012
DE CHERBOURG

atelier du CANAL

SOMMAIRE

1 : INTRODUCTION **p.3**
1.1 la concertation p 5
1.2 localisation de la commune p.6
1.3 Historique du POS de Digosville p.8
1.4 Objectifs communaux initiaux du PLU p 8
1.5 Les objectifs supra-communaux : p.10

2 : PRESENTATION DE LA COMMUNE : **p.23**

2.1 Démographie logements p.24
2.2 : cadre de vie p.31
Typologies urbaines p 31
Déplacements p.50
2.3 : économie locale p.57
2.4 état initial de l'environnement p.63

3 : PRESENTATION DU PROJET : **p.89**

3.1 les besoins p.90

4 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU **p.96**

Principe 1 : p.96
Principe 2 : p.105
Principe 3 : p.115

5 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **p.120**

6 : LIMITATION D'USAGE DES SOLS **p.123**

1 : INTRODUCTION

La commune de Digosville a prescrit la révision de son POS et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite «Loi S.R.U a supprimé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

Article L 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

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

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

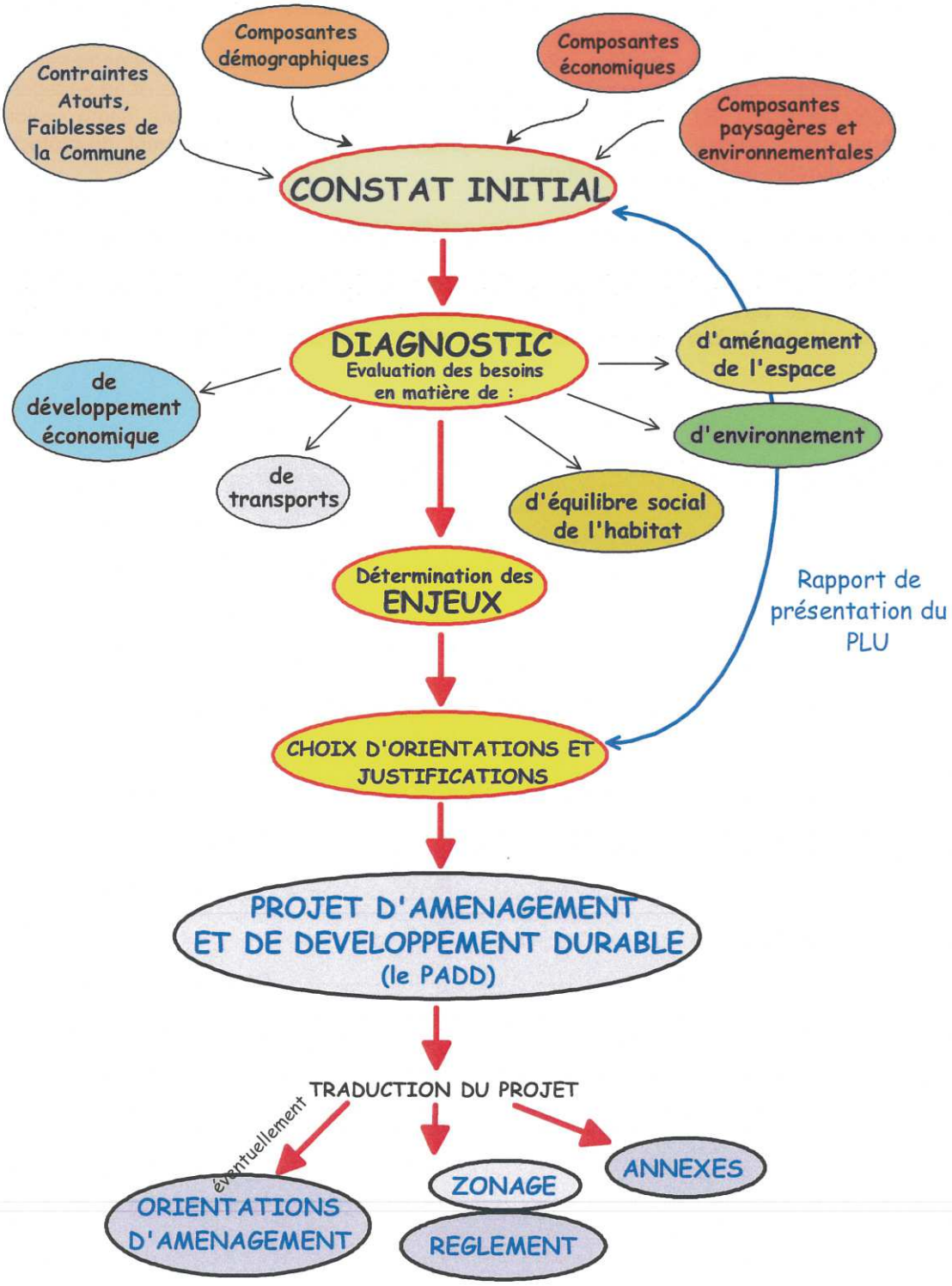
3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

L'élaboration du P.L.U., comme le montre le schéma ci-après, est le résultat d'un diagnostic et d'un projet. Un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.

L'élaboration d'un P.L.U. est par ailleurs l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables. C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Méthodologie et contenu du PLU :



1.1 : la concertation :

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** .

Un DIAGNOSTIC établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.
L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **CONCERTATION AVEC LES HABITANTS** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Elle a pris la forme de :

1) trois **réunions publiques**, l'une sur le diagnostic et les enjeux, l'autre sur le PADD, la dernière sur les motifs du retrait du dossier arrêté en 2007,
2) associées chacune à une **exposition publique** d'une dizaine de jours.
3) Une exposition publique en début de procédure a permis à la population d'être informée du lancement de l'étude, des finalités de cette étude et des grands moments de cette procédure.
4) Au cours de l'étude, des articles parus dans le **journal local** de la Commune, ont tenu les habitants au courant de l'avancée de l'étude.
5) Un **registre** a été ouvert au début de la procédure et mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie
6) D'une analyse des demandes particulières envoyées par **courrier**.

Le P.L.U. est constitué de six documents :

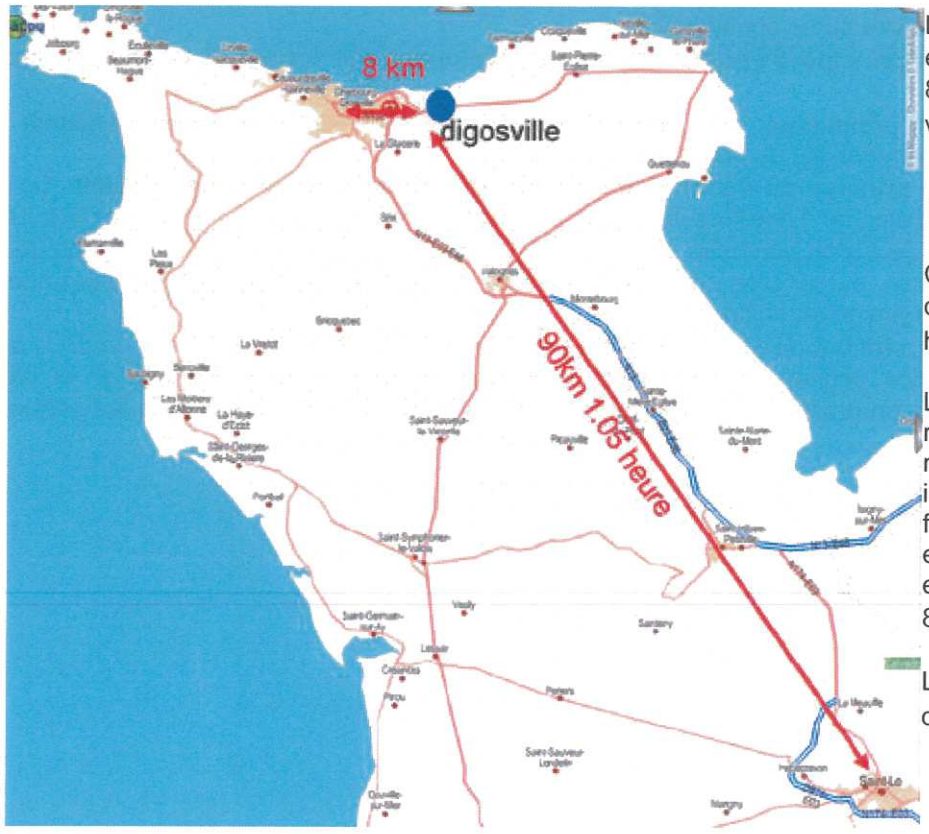
- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations d'aménagement ;
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*)

1.2 : PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE



1.2.1 : Localisation de la commune :

COMMUNE de	Digosville		
département	Manche	Nord du département	
canton	Tourlaville		
Communauté de communes	De la SAIRE	Digosville Bretteville Le Mesnil au Val	
SCOT	PAYS DU COTENTIN	SCOT approuvé le 12 avril 2011	
Communes riveraines	Bretteville Tourlaville Le Mesnil au Val Gonneville Le Glacerie		
Desserte routière	RD 901 Tourlaville-Barfleur + de 8 500 v/j	Voie à grande circulation, réseau structurant du département	Application loi Barnier : 75m de l'axe MB[1] :30 mètres
	RD 116 4 000 v/j	Intérêt cantonal	
	RD 122	Réseau local et intérêt cantonal	
	RD 120	Intérêt local	
	RD 63	Intérêt cantonal	
	RD 413	Intérêt local	



La commune de Digosville est située à un peu plus de 8 kilomètres à l'est de la ville de Cherbourg.

C'est une commune rurale qui s'étend sur 927 hectares.

Le territoire communal est relativement plan et est marqué par un dénivelé important au niveau de la falaise qui marque la limite entre le plateau post-littoral et le plateau agricole (+ 83m).

Le bourg est situé au centre de la commune.

[1] *MB : marge bruit en application de la réglementation sur le bruit*

1.3 : HISTORIQUE DU POS DE Digosville

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Digosville est un Plan d'Occupation des Sols **approuvé le 31/10/1987**.

Le POS a été **modifié le** 27/07/89 ; 24/02/94 ; en novembre 1999.

Le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre de la procédure de révision du POS.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur l'ensemble de la commune de Digosville.

1.4 : LES OBJECTIFS COMMUNAUX :

La révision du POS est motivée par la volonté des élus d'adapter leur document d'urbanisme à l'évolution de leur Projet de développement en intégrant l'ensemble de leurs préoccupations en matière d'organisation spatiale du tissu urbain, de mixité de fonctions, de mixité sociale, de développement économique.

Digosville est un pôle de vie rural et agricole en commune littorale doté d'une bonne desserte routière depuis Cherbourg, Tourlaville, d'un cadre de vie agréable. La commune présente des atouts qui fondent le projet d'un développement maîtrisé, nécessaire au maintien d'un aménagement équilibré du territoire communal préservant l'identité agricole, la qualité du paysage, tout en renforçant son caractère de pôle de vie rural associant l'offre résidentielle, la diversité économique, la multiplicité des services.

Par la révision du POS en PLU, la municipalité se fixe donc comme objectifs :

- De **préserver les espaces affectés aux activités agricoles**,
- De **maîtriser le rythme de croissance de la population** en cohérence avec les capacités d'accueil des infrastructures communales.
- De **respecter le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,**
- 0De **maîtriser l'urbanisme du centre bourg** : intégration du bâti récent, sécurité des déplacements, perméabilité du bourg .
- De **respecter le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale**. Le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et éviter la constitution de zones monofonctionnelles. Il doit permettre une diversité de l'offre de logements sociaux ou non au sein d'un même espace, de garantir une offre suffisante de logements locatifs. Il doit permettre de contrôler l'augmentation du prix du foncier
- De **respecter le principe de protection et de préservation de l'environnement**. Le PLU devra veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile, et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.5 : LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX ET DONNÉES DU PORTER A CONNAISSANCE

1.5.1 : La commune de Digosville et l'intercommunalité

La commune de Digosville adhère à plusieurs organismes intercommunaux qui lui permettent de gérer une partie des services à la population et de participer aux grandes orientations de développement et d'aménagement de la région.

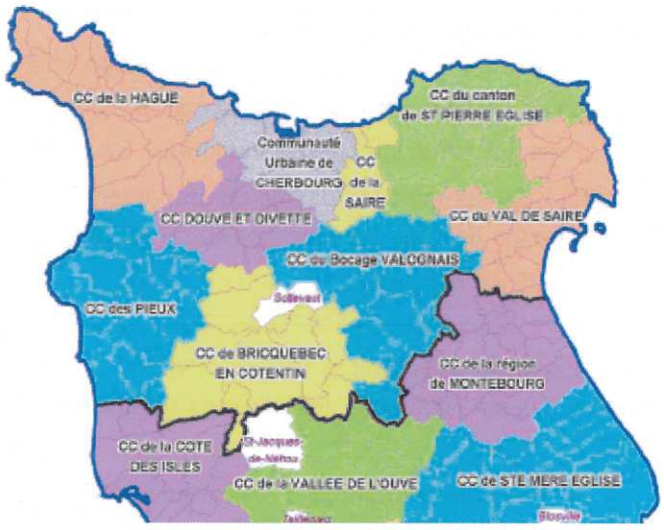
coopérations intercommunales

eau	Communauté de communes de la SAIRE 11 Le clos Girard - 50110 DIGOSVILLE Tél 02 33 20 49 94 - FAX 02 33 20 44 43
électricité	EDF Service logistique ZI d'Armanville 50700 VALOGNES
déchets	Communauté de communes de la SAIRE 11 Le clos Girard - 50110 DIGOSVILLE Tél 02 33 20 49 94 - FAX 02 33 20 44 43
assainissement	Communauté de communes de la SAIRE 11 Le clos Girard - 50110 DIGOSVILLE Tél 02 33 20 49 94 - FAX 02 33 20 44 43
Pays	Le Pays du Cotentin

Communauté de Communes

compétences :

- aménagement de l'espace,
- Actions de développement économique,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Alimentation en eau potable,
- Secours contre l'incendie,
- Gestion de l'assainissement,
- Aménagement numérique du territoire



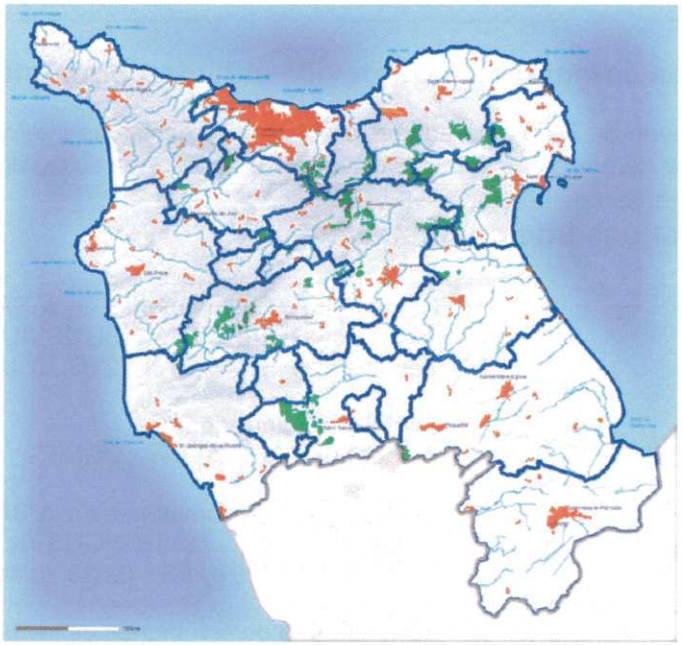
Source : DDE 50, La Manche, carte d'identité

Communauté de Communes de la SAIRE créée le 28 décembre 1992 : Digosville, Bretteville, le Mesnil au Val

La commune de Digosville n'est pas concernée par un PLH. Elle est dans le périmètre du SCOT du Pays du Cotentin. Le projet de PLU doit entretenir avec ces documents une relation de compatibilité et de conformité avec certains points du SCOT relatifs à l'application de la loi littoral. La commune est soumise au principe de compatibilité avec le SCOT du Pays du Cotentin, qui a été approuvé le 12 avril 2011.

❑ **Le SCOT du Pays du Cotentin**

Carte du périmètre du SCOT



LES GRANDES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION AYANT UNE TRADUCTION SPATIALE

❑ **La Loi Littoral et la définition des espaces proches :**

La Loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral s'impose à la commune de Digosville et induit l'application d'une réglementation rigoureuse. Dans ce cadre, la délimitation des espaces proches importe grandement. De celle-ci découleront en effet nombre de contraintes qui porteront sur les espaces définis comme intégrés dans ces espaces proches. Lors de la révision du plan d'occupation des sols, la municipalité devra veiller au respect de la loi littoral, notamment en considérant les dispositions suivantes :

Détermination de la capacité d'accueil :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le plan d'urbanisme doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux de qualité ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Définition ou maintien de coupures d'urbanisation :

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

Pour la définition de ces coupures, la diversité des intérêts en jeu doit être appréhendée dans une perspective de gestion économe de l'espace.

Extension limitée de l'urbanisation :

L'esprit de la loi littoral est que les possibilités d'urbanisation sont restreintes au fur et à mesure que l'on se rapproche du rivage. L'extension de l'urbanisation doit en conséquence se faire de façon privilégiée en profondeur et, à l'exception des villages et hameaux nouveaux, dans une continuité où les coupures trouvent leur place. L'implantation en continuité avec l'urbanisme existant ne justifie pas les opérations sur-dimensionnées.

La circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral précise :

"Dans les zones proches du rivage comme dans les autres secteurs des communes Littorales, le I de l'article L. 146-4 impose que les extensions d'urbanisation se réalisent en continuité des villages et agglomérations existants ou par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Préciser ce qu'on doit entendre, pour l'application de cet article, par hameau, village et agglomération représente une des difficultés les plus fréquemment rencontrées.

Hameau :

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage). Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale pourront utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux.

Un hameau nouveau peut être prévu par un document d'urbanisme soit dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à la bonne insertion du projet dans les sites et paysages. Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.

Village :

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme

des hameaux.

Agglomération :

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4.

Les espaces proches du rivage n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation importante. Il découle des derniers développements jurisprudentiels que le principe de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, s'applique également dans les zones urbaines du plan d'urbanisme (donc dans les parties déjà urbanisées).

Il est impossible de formuler, compte tenu de la diversité du territoire, une définition unique et intangible de la notion «d'espaces proches du rivage». Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- le type de linéaire côtier ;
- la nature du relief (plat ou accidenté) ;
- la nature du sol rencontré (dune, marais, ...)

Ces 3 critères participent à la qualification de «l'ambiance littorale» et sont donc très importants pour justifier l'appartenance d'un territoire aux espaces proches.

- la visibilité depuis le rivage, mais aussi depuis l'intérieur des terres (co-visibilité)
- évidemment, la distance par rapport au rivage.

Inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres :

«En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m, à compter de la limite haute du rivage ...»

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 m, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Les limites du rivage sont constatées par l'Etat en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques.

La notion d'espace urbanisé s'apprécie localement au cas par cas, essentiellement en fonction de l'occupation effective de l'espace. Il faut souligner que l'existence d'équipements d'infrastructure, de viabilité ou de desserte par les réseaux ne confère pas automatiquement un caractère urbanisé à l'espace concerné.

La loi SRU a introduit une dérogation aux dispositions de la Loi Littoral en vue de permettre la requalification d'espaces déjà construits avant l'entrée en vigueur de cette loi (3 janvier 1986). Une commune ou un EPCI peut établir un schéma d'aménagement afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant 1986. Un décret en Conseil d'Etat

déterminera les conditions d'application de ces nouvelles dispositions qui seront également précisées par voie de circulaire.

Huit critères jurisprudentiels sont retenus pour apprécier la notion d'espace urbanisé, souvent de façon cumulative :

- le nombre de constructions (il doit être suffisant : en général une dizaine);
- la distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- la notion de contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou hameau ;
- l'existence de terrains voisins déjà construits (par des constructions de taille significative) ;
- la desserte par les équipements ;
- la protection de l'activité agricole ;
- l'insertion dans le paysage ;
- le type d'habitat : groupé, dispersé ou linéaire.

On rappelle que le classement opéré par un plan local d'urbanisme est sans incidence sur la qualification de zone urbanisée.

Exceptions liées à l'intérêt général :

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
- Des **travaux confortatifs** sur les bâtiments sinistrés **peuvent** être autorisés dans la bandes des 100m.
- **Espaces terrestres et marins remarquables à identifier et délimiter pour en assurer leur préservation au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme :**

Ces espaces sont sélectionnés en croisant deux critères qui doivent être simultanément respectés. En premier lieu, ils doivent être compris dans l'énumération faite par les articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme. En second lieu, ces espaces et milieux doivent :

- être des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral,
- u être nécessaires au maintien des équilibre biologiques,
- ou présenter un intérêt écologique.

En principe, ces espaces sont inconstructibles et doivent êtres préservés. Cependant la loi prévoit trois types d'exceptions :

- Les nécessités techniques impératives : (Art. L.146-8 C.U)
- Les travaux de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux : (Art. L.146-6 C.U),
- Des aménagements légers nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou l'ouverture au public de ces espaces à préserver : (Art. L.146-6 ; R.146-1 et R. 146-2 C.U) Ce sont les chemins piétonniers et les objets mobiliers ; les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à ces activités, à condition que la localisation et l'aspect

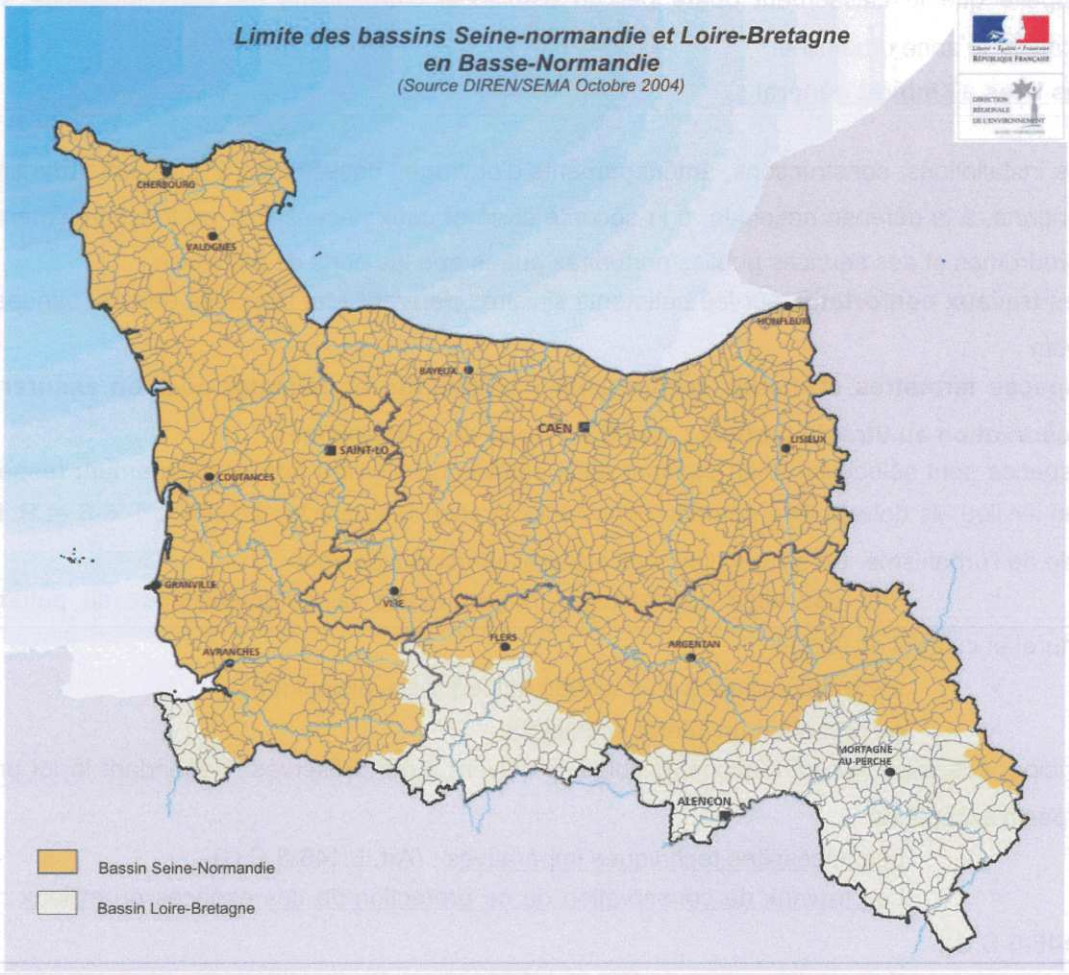
de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
Ces aménagements doivent faire l'objet d'une enquête publique.

Routes de transit :

Art. L.146 - 7 du Code de l'Urbanisme : Les nouvelles routes de transit doivent être situées à plus de 2 kms du rivage.

❑ **La loi sur l'eau**

Le SDAGE SEINE-NORMANDIE



La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.
Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de

même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives , dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Digosville est concerné par le SDAGE SEINE-NORMANDIE approuvé le 20 novembre 2009. Aucun SAGE ne s'applique sur la commune.
Le SDAGE SEINE-NORMANDIE définit des orientations fondamentales, notamment :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inodation.

Assainissement :

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U. :

"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*

❑La «loi Paysage»

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les Plans d'Occupation des Sols doivent :*"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".* et peuvent :*"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".*

❑Loi sur la protection de l'environnement

Risques naturels
La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles. En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.
En l'état des connaissances et en l'absence de ce plan de prévention, une cartographie de l'Atlas des zones inondables est le document de référence qui fait partie du "porter à connaissance" dans le cadre de la révision du PLU. Cette cartographie est aussi le moyen, le cas échéant, de faire application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en présence d'un projet qui, par sa situation, serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
La commune fait partie du PPRI Divette et Trottebec prescrit par arrêté préfectoral du 27 juin 2007
Elle est concernée en partie sud par deux tronçon de sites à risques forts (zone rouge) et une zone d'expansion des crues (zone orange)..

❑ Problématique agricole et objectifs formulés le DGEAF :

Incidence de la loi SRU sur la problématique agricole.
Le PLU comprend désormais quatre types de zones : U (urbaines) ; AU (à urbaniser) ; A (zones agricoles) et N (naturelles et forestières). La zone A correspond à l'ancienne zone NC mais avec un caractère agricole beaucoup plus marqué, car exclusif. Instaurant une protection forte de l'activité agricole, elle réglemente désormais de façon plus restrictive la constructibilité dans cette zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif (il n'y a pas d'incidences sur le mode d'exploitation des sols). Les travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension des bâtiments non agricoles sont donc interdits.

Prise en compte du DGEAF (Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers) de la Manche.
Ce document apporte des informations sur les modalités de réalisation des volets agricoles et forestiers des PLU, en terme de diagnostic et d'analyse des impacts du projet. Le projet de PLU doit intégrer ses recommandations. La synthèse qui suit présente l'ensemble des éléments du DGEAF, tel qu'il s'applique sur toutes les communes du département.

Volets forestier et naturel :
Il n'existe pas de grand massif forestier sur la commune, seulement quelques petits boisements ou bosquets. La trame bocagère y est présente et structure le paysage rétro-littoral.

Concernant les élément naturels, la grande richesse de la commune dans ce domaine se traduit par la présence de ZNIEFF notamment. La prise en compte de ces spécificités est une priorité.

Volet agricole :

Eléments de diagnostic territorial :
Le diagnostic territorial agricole du P.L.U. ou de la carte communale doit porter sur la connaissance des activités et exploitations présentes sur le territoire communal, voire au delà.

Eléments de diagnostic	Commentaires, enjeux
Activités agricoles présentes sur le territoire communal	Types d'activités comprises dans un bassin de production spécifique (cultures légumières…) et besoins pour l'exercice de ces activités
Surface agricole utilisée sur la commune et part de la superficie communale	Identifier la place relative de l'agriculture dans la commune ; s'interroger sur la place qui sera consacrée à l'issue pour l'agriculture du projet de document d'urbanisme (y compris exploitant dont le siège est situé hors de la commune)
Sièges d'exploitation sur la commune, professionnels/non professionnels	Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être recensés soigneusement et repérés avant toute élaboration de projet de document d'urbanisme. Les projets d'urbanisation devront tenir compte des marges de recul obligatoire (réglementation).
Sièges d'exploitation en bord de communes situés hors du territoire communal	Important pour les exploitation d'élevage, pour respecter les règles de distances avec l'habitat
Devenir des exploitations à l'échelle temporelle du P.L.U./carte communale, en intégrant les perspectives d'installation	Prudence : une exploitation sans successeur ne signifie pas pour autant : • Que les terres exploitées sont « libres » à court terme, celles-ci peuvent être reprises par un jeune en installation ou par des exploitants voisins • Que l'habitat peut à l'échelle du document d'urbanisme s'approcher des bâtiments d'élevage (en cas de nouvelle installation)
Zones d'épandage d'effluents agricoles et de boues de station d'épuration	Important pour construire le projet de document Conséquences pour l'exploitant à évaluer, en particulier dans les zones où l'élevage est important
Zonages liés à la lutte contre les pollutions d'origine agricole : Zone vulnérable/ Z.E.S. / Z.A.C. / canton en suivi renforcé.	En canton Z.E.S. et cantons en suivi renforcé, la perte de surface peut être difficilement compatible avec la maintien de l'activité agricole existante.
Production sous signe qualité	A.O.C. : important pour les productions ayant un lien avec le foncier (littoral : agneaux de prés salés, hors littoral : verger pour la production de pommeau ou de calvados)
Production particulière (vergers basse tige,…)	Le prélèvement de la surface utilisée pour des productions particulières peut engendrer des contraintes pour l'exploitant.
Terres exploitées en agriculture biologique	La disparition d'une parcelle convertie à l'agriculture biologique peut pénaliser fortement l'exploitant (3 ans de conversion).
Aménagements particuliers : terres drainées et irriguées	Les cultures légumières sont assez largement équipées de réseaux de drainage et de système d'irrigation par pompage. Ces terres ont fait l'objet d'investissement conséquent pour l'exercice de l'activité agricole. Leur disparition peut être préjudiciable à l'exploitant concerné.
Terres engagée par un C.A.D., la P.H.A.E..	Contrainte pour les exploitants dont les surfaces seront supprimées (risque de remboursement des sommes perçues, risque de pénalités)

En commune littorale, des compléments sont à apporter dans le diagnostic par les spécificités du territoire littoral :

Surfaces légumières Conchyliculture	Ces surfaces sont finies, tout empiètement de celles-ci diminue le potentiel de production de la filière légumes. Cette production nécessite des surfaces à terre.
Localisation des élevages de moutons de prés salés	Les animaux doivent pouvoir occuper un espace suffisant dans sur la communes à marée haute de vives eaux (zones de repli). Bergeries et possibilités de construction : à l'étude
Localisation des sièges d'exploitation en espaces proches du rivage	Construction de nouveaux bâtiments impossibles. Selon l'importance de la contrainte pour les sièges concernés, le déplacement du siège peut être envisagé.

Il est entendu que les éléments particuliers caractérisant les parcelles (comprises dans un plan d'épandage, engagées dans un C.A.D., exploitées en agriculture biologique...), ne méritent pas d'être exhaustivement recherchés pour l'ensemble du territoire communal. Toutefois ces éléments doivent être analysés pour les parcelles susceptibles d'être soustraites à l'usage agricole par le développement de zones urbanisées. Les enjeux peuvent en effet être importants pour l'exploitant, et les problèmes individuels ne sont pas toujours immédiatement solutionnés.

Repères et recommandations de gestion dans le projet d'aménagement communal des espaces agricoles :

L'un des enjeux majeurs est la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation du P.LU. La création ou le développement de zones à urbaniser entre en effet en concurrence avec la vocation initiale du sol, bien souvent valorisé par l'agriculture.
Le document d'urbanisme doit veiller à assurer une cohabitation cohérente entre types d'espaces afin d'éviter toute fracture entre usagers du territoire.

Différents éléments doivent donc être traités dans le document d'urbanisme :

- **Identifier et quantifier les besoins en espace pour les projets d'urbanisation**

Seuls les besoins de surface réels et justifiés dédiés aux infrastructures (notamment les zones d'activités économiques) ou à l'habitat doivent être traduits en terme de zonage dans les P.L.U. et Cartes Communales.
Les surfaces dédiées à ces aménagements doivent être estimées le plus exactement possible, afin de ne pas réserver des terres inutilement et fragiliser ainsi la valorisation agronomique de ces terres (exploitation agricole, épandage d'effluents, de boues de station d'épuration).
Un tableau récapitulatif des surfaces sera présenté dans le document d'urbanisme.
Particulièrement pour les zones destinées à l'habitat, la rétention foncière ne doit pas conduire à une surévaluation des besoins en terres constructibles.

- **Besoins ponctuels liés à des infrastructures :**

L'approche intercommunale est recommandée pour plusieurs types d'aménagements consommateurs d'espace : zones d'activités économiques, zones industrielles, équipements collectifs publics, espaces de loisirs... l'ampleur de ces projets dépasse en effet bien souvent l'échelle économique des petites communes rurales manchoises. Economies d'échelle et organisation équilibrée du territoire sont à attendre de la construction intercommunale des stratégies de développement et d'aménagement.
Le P.L.U. devra prendre en compte les éventuelles prescriptions fixées par le S.CO.T. en la matière.

- **Besoin pour le développement de l'habitat**

Il convient de limiter l'extension de l'urbanisation au bourg et à un nombre limité de hameaux, hameaux déjà importants en nombre d'habitations et dotés si possible des voiries et réseaux adaptés (deux à trois hameaux se démarquent généralement). Les hameaux à développer seront prioritairement dépourvus de sièges d'exploitation agricole.

- **Prendre en compte l'activité agricole dans l'instauration de zones à urbaniser**

- Les choix d'aménagement doivent être faits en parfaite connaissance des besoins et contraintes de l'activité agricole :
  - le projet de planification sera construit compte tenu du diagnostic agricole qu'il convient d'établir en amont des réflexions. Le diagnostic permettra de mesurer l'impact des projets d'urbanisation sur les activités agricoles présentes.
  - l'intervention d'un groupe de travail réunissant par exemple les élus communaux, un représentant de la chambre d'agriculture, un représentant des propriétaires fonciers ainsi que les exploitants de la commune (dont le siège d'exploitation est situé dans la commune et hors de la commune) permet une bonne prise en compte de l'espace agricole communal.
  - l'aire d'examen pour le diagnostic doit s'étendre au delà de la limite communale pour bien intégrer les exploitations d'élevage situées en limite de commune.
  - Les perspectives d'installation doivent être intégrées dans le diagnostic ; ainsi les sièges d'exploitation et surfaces susceptibles d'être repris par un jeune agriculteur dans le cadre d'une installation, doivent être identifiés ; un contact peut utilement être pris avec l'A.D.A.S.E.A. Si l'hypothèse d'une installation est plausible, le document d'urbanisme doit veiller à ne pas entraver ce projet.
  - Des simulations de projet de développement de zones urbanisées, traduisant les contraintes aux exploitations concernées sont présentées.
- La collectivité doit limiter l'imbrication des espaces urbanisés et des espaces agricoles afin de préserver la pérennité et le développement de l'activité agricole :
  - Ce principe s'inscrit dans les orientations du projet départemental agricole de 1996 modifié en 2002, lequel édicte que l'implantation d'habitations ne doit pas troubler l'activité agricole existante.

- Les projets de développement de l'habitat doivent veiller à ne pas déstructurer le parcellaire agricole
  - L'aménageur prendra soin de ne pas créer des coupures ou le mitage du parcellaire agricole par l'instauration de zones urbanisables ou les rénovations autorisées. De même il conviendra de ne pas supprimer les accès aux parcelles agricoles et à en assurer une desserte correcte (largeur de l'accès, rayon de braquage).
  - Un projet d'aménagement peut néanmoins entraîner une perturbation importante du parcellaire par l'éclatement d'exploitations. Il convient d'envisager l'aménagement foncier comme mesure compensatoire pour l'activité agricole chaque fois que le projet de document d'urbanisme modifie de manière importante l'équilibre et la viabilité de l'activité agricole à court ou moyen terme.

- Les choix d'urbanisation doivent préserver les sièges d'exploitations d'élevage
  - Des règles de distances minimales entre bâtiments d'exploitation et habitations interdisent la trop grande proximité entre ces deux types de constructions. D'une manière générale, il est recommandé d'instaurer et de matérialiser un rayon de plus de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage identifiés dans le diagnostic, afin de permettre un éventuel développement de l'activité existante, une mise aux normes ou encore l'installation d'un nouvel atelier de production.
  - Les bâtiments agricoles peuvent être rénovés à des fins d'habitat sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. En zone agricole (zone A), le P.L.U. peut déterminer les bâtiments agricoles à valeur patrimoniale qui pourront être rénovés à destination d'habitat, dès lors qu'ils ne provoquent pas de gêne à l'activité agricole.

- Évaluer l'impact des projets d'urbanisme au niveau de l'exploitation individuelle
  - Les choix en matière d'aménagement du territoire communal peuvent avoir des conséquences importantes pour une ou plusieurs exploitations agricoles : Perte de surface à proximité du siège, consommation importante de terres (en exploitation, nécessaire à la valorisation pour le droit à paiement unique - D.P.U.), perte de surface pour l'épandage, perte de terre dont la gestion est contractualisée avec l'Etat (contrat d'agriculture durable - C.A.D.), nécessité de déplacer le siège d'exploitation, sont autant de difficultés qu'un projet d'aménagement peut engendrer pour un exploitant, que celui-ci ne peut résoudre seul.
  - De même, bien que faiblement présente dans le département, l'agriculture biologique nécessite des terres consacrées exclusivement à ce mode de production et ayant fait l'objet d'une

conversion préalable d'une durée de deux ans. Il s'agit d'un investissement conséquent, et la perte de surface pour un exploitant biologique en est d'autant plus difficile à compenser.
Ainsi un examen de l'impact du projet sur la situation actuelle et future des exploitations touchées doit être mené de manière concertée avec les exploitants concernés. Il peut être fait appel à un opérateur foncier pour rechercher des solutions pour l'exploitant.

- Mention doit être faite dans le document d'urbanisme des dispositions envisagées pour répondre au problème rencontré par l'exploitant.

- L'ensemble de ces conditions au maintien de structures agricoles viables est particulièrement sensible dans les zones périurbaines, en zone littorale (en particulier sur la côte Ouest), dans les cantons en ZES et cantons en suivi renforcé pour le risque de pollution diffuse par les nitrates. Le besoin de garantie minimale de préservation des espaces agricoles pour les exploitants y est d'autant plus important dans ce cas.
- Le secteur littoral connaît, un forte demande de foncier pour l'habitat. C'est également le lieu unique d'activités agricoles spécifiques : cultures légumières, conchyliculture, et élevage de moutons de pré-salés.

❑ Risques technologiques

La loi du 22 juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

❑ Dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

75 m de l'axe de la RD 901

❑Loi sur le bruit des infrastructures terrestres

Informations relatives à la RD 901 : marge de protection contre le bruit de 30m

❑Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux espaces boisés classés La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 4 hectares (ramené à 1 hectare) ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

❑Projet d'infrastructure

Aménagement de la RD 901.

Patrimoine archéologique :

En application de la loi n° 2001-4 du 17.01.2001 et du décret du 16.01.2002, les sites archéologiques doivent être repérés au plan de zonage et la liste incorporée dans l'annexe "patrimoine archéologique".
Sur ces sites s'appliqueront :

- La loi n° 2001.04 relative à l'archéologie préventive,
- L'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'utilités publiques :

Le Porter à Connaissance précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol : La commune de Digosville est soumise aux servitudes suivantes :

symbole	Nom officiel	Acte d'institution	observation	bénéficiaire
symbole	Nom officiel	Acte d'institution	observation	bénéficiaire
AC2	Servitudes de protection des sites et monuments naturels	Loi du 02.05.1930 modifiée art 17 Décret 69-607 du 13.06.69 Décret 70-288 du 31.03.70	Vallée du Trottebec, le chemin rural dit des landes de Pauverse, le chemin départemental 122, le chemin rural de la Roquette, la limite communale Digosville Le Mesnil au Val	SDAP saint Lô : 02.33.57.52.46 DREAL : CAEN : 02.31.38.39.40
EL9	Servitudes de passage des piétons sur le littoral	Loi 76-1285 du 31 décembre 1976 art 52 Articles L 160.6 à 8 du code de l'urbanisme Circulaire 78-144 du 20.10.1978 Décret 77-753 du 07.07.1977		DDTM : saint Lô : 02.33.06.39.00
A5	servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement			DDTM Saint Lô 02.33.77.51.00
I4	servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :	décret 6.10.1967 Loi 46-628 du 08.04.1946 Décret 85-1109 du 15.10.1985		DREAL : Hérouville Saint Clair : 02.31.46.50.00 DDTM :saint Lô : 02.33.06.39.00
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Articles L 57 à 62 et R 39 du code des Postes et télécommunications	Cherbourg Digosville	Direction des travaux maritimes de Cherbourg : 02.33.92.20.20 France Télécom : CAEN : 02.31.55.44.33 TDF : Cesson Sévigné : 02.99.28.70.00

symbole	Nom officiel	Acte d'institution	observation	bénéficiaire
T5	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitude de dégagement	Code de l'aviation civile : art L 281.1 à 281.4 art R 241.1 à R 241.3, R 242.1 à R 242.3 et D 242.1 à D 242.14	Aérodrome Cherbourg Maupertus	Délégation aviation civile Bretagne Basse Normandie Rennes 02.99.67.72.03

Présentation générale

Synthèse :

Commune associée à la dynamique de peuplement du Pays de Cherbourg, Digosville est une commune rurale et agricole attractive pour les projets résidentiels.

L'amélioration des liaisons entre Cherbourg et Digosville, le développement de Tourlaville, amènent le PLU à s'inscrire dans une dynamique de croissance.

La nature de cette croissance, ses effets, doivent toutefois être compatible avec la volonté affichée dans le SCOT d'une qualité de vie qui passe par la préservation des espaces naturels sensibles ainsi que des espaces agricoles.

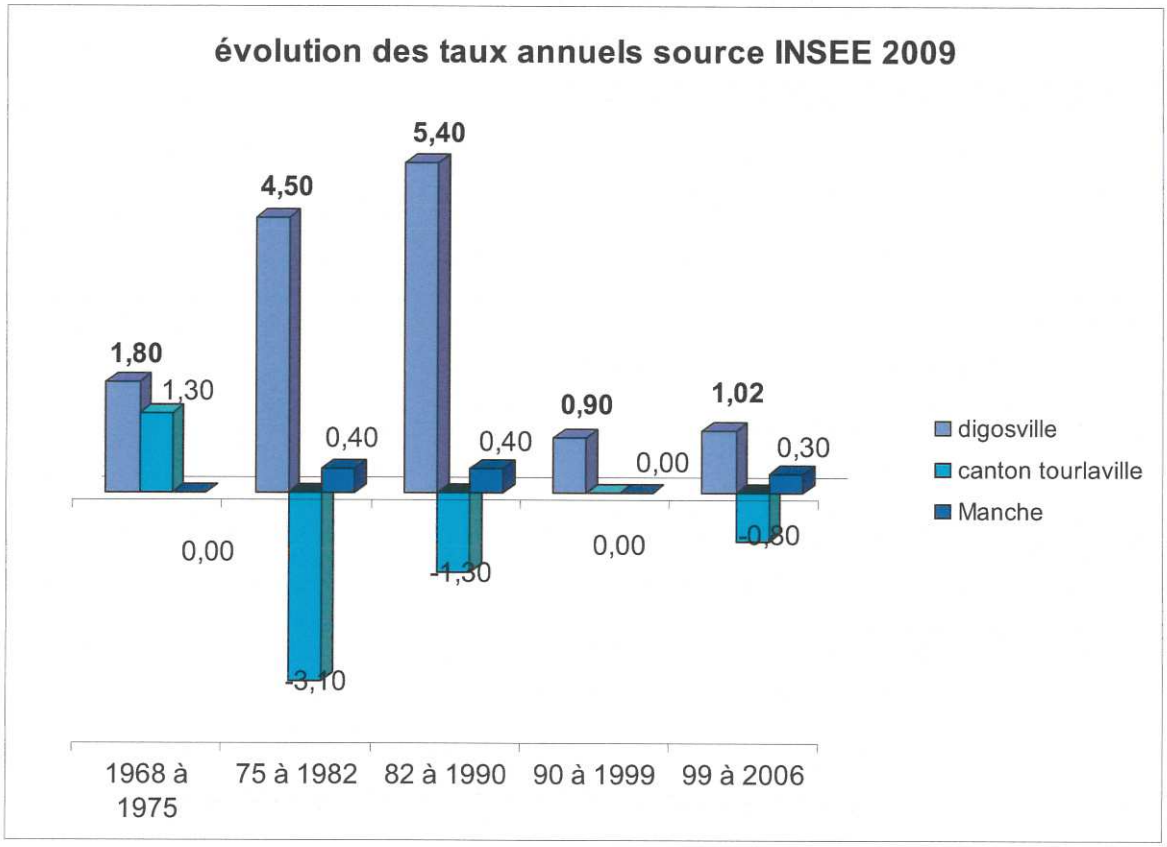
Orientations :

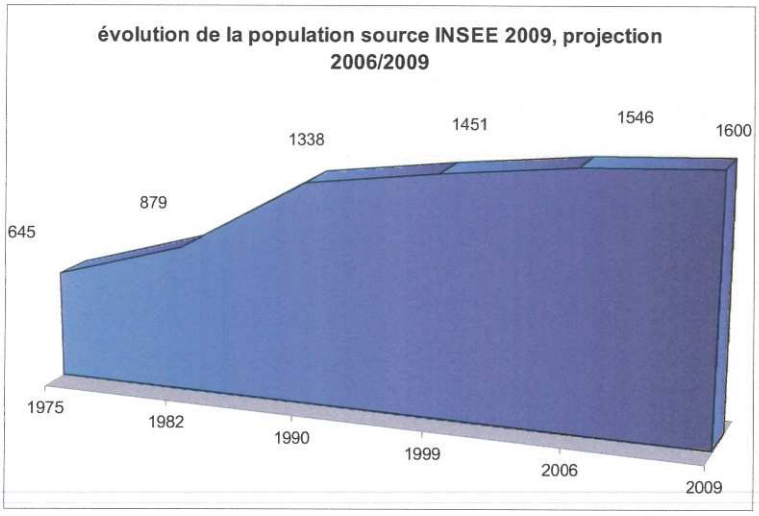
- **Affirmer un projet de croissance,**
- **Créer les conditions d'une affirmation de son identité de pôle de vie rural.**
  - **Proposer un développement équilibré,**
  - **Prendre en compte les grands principes du développement durable.**

DIGOSVILLE
RÉVISION DU POS

2 : PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1 : DEMOGRAPHIE-LOGEMENTS





2.1.1 : Evolution de la population :

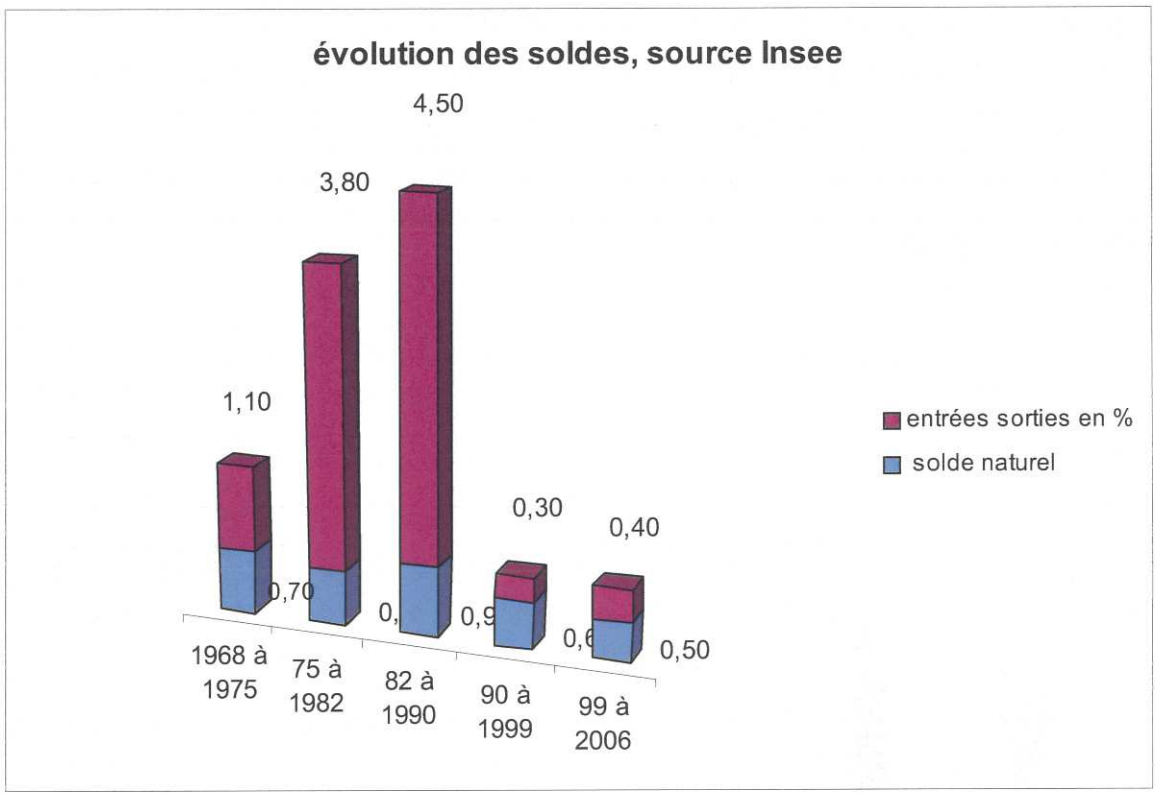
une évolution positive (+ 149 personnes) entre 1999 et 2009 mais surtout une croissance qui se stabilise après des périodes de forte augmentation dans un environnement local qui a connu des difficultés d'attraction d'une nouvelle population alors que le département présente une légère hausse.

Digosville semble bénéficier de l'effet de desserrement de l'agglomération cherbourgeoise en offrant une alternative résidentielle à l'implantation en centre urbain.

Les critères de choix qui semblent jouer en sa faveur sont:

- une bonne desserte
- un coût du foncier moindre,
- un cadre de vie.

Evolution des taux de croissance annuels:



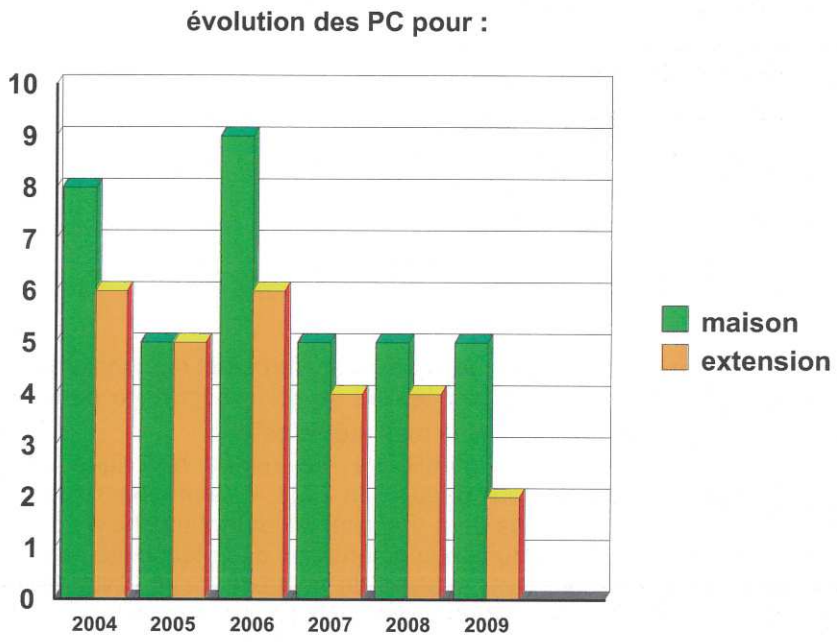
Si la commune présente un bilan positif de ses taux de croissance, force est de constater que le moteur de la croissance s'est inversé. Alors que jusqu'aux années 90, le solde migratoire portait nettement la croissance, c'est désormais le solde naturel qui assure la majorité de celle-ci.
Dans ces dernières analyses nationales l'INSEE mentionne "Le record historique de déprime de l'indicateur du moral des ménages, qui reste très bas depuis l'an 2008, et la montée rapide du chômage, laissent donc penser que le niveau des naissances sera vraisemblablement touché à court terme. Mais au delà de cet effet de report, le mouvement structurel d'augmentation de la fécondité ne devrait pas être remis en question par la crise" Toutefois dans son analyse du contexte local, l'INSEE constatait que "dans la Manche, (la diminution du solde naturel) est très forte (-59 %). Ce recul porte l'excédent naturel de ce département à 270 personnes, soit 380 de moins qu'en 2006. Si la baisse du nombre des naissances est conforme à la moyenne régionale, le nombre de décès s'y est accru de 6 % contre 3,7 % dans la région. "
Mis en parallèle de l'évolution de la structure par âge, le moteur de la croissance, apparaît encore plus fragile. La population vieillit. Il est donc important pour la commune de construire des hypothèses de croissance qui repose sur d'autre moteur que le solde naturel. Pour cela il lui faut attirer une population nouvelle et accroître, dans son bilan de croissance, la part du solde migratoire, en privilégiant une population jeune qui rééquilibre les classes d'âges et réalimente son solde naturel.

Des communes riveraines il convient de noter que entre 1990 et 2006, en %, seule le Mesnil au val présente un bilan réellement positif. Digosville, bénéficiant d'une bonne desserte, de sa proximité des services des communes urbaines proches, maintien son attractivité.

	Digosville	La Glacerie	Tourlaville	Bretteville	Gonneville	Mesnil au val	Cherbourg Octeville
1990-1999	0.9	-0.3	0	0.7	1.1	0.6	-0.7
1999-2006	1.02	-1	-0.8	-0.8	0.1	1.8	-0.5

La commune de Digosville peut donc légitimement fonder son projet de développement sur une croissance associée à ce potentiel d'attractivité.
Le contexte économique global est pour autant une donnée à prendre en considération. En effet, les chiffres de 2006 font apparaître que, derrière le solde migratoire, simple différence entre les entrants et les sortants, se cache un phénomène social plus important, le turn-over de la population. En 2006, 21% de la population n'habitaient pas la commune cinq ans plus tôt et 43% résidaient dans une autre commune il y a 9 ans. Le renouvellement est donc important et le fait tant des opérations neuves que des évolutions sur parc constant. La part des locataires n'étant que 10% en 2006, cette évolution concerne surtout le parc des propriétaires. Les évolutions économiques du Bassin Cherbourgeois expliquent en partie ce phénomène.

2.1.2 : Analyse du parc de logements :



La commune est de plus en plus résidentielle avec un parc de résidences principales qui augmente annuellement de 1.9 % entre 1990 et 1999 et de 2.4% de 1999 à 2006.

Cette augmentation est plus importante que celle de la population et la différence de développement tend à s'accroître induisant une densité par logement de moins en moins forte.

Cette donnée est importante car elle conditionne une part de l'effort constructif au travers de l'effort de compensation des effets du desserrement.

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	560	100,0	1 546	15	479	100,0
Propriétaire	491	87,7	1 388	16	413	86,2
Locataire	61	10,9	143	8	53	11,1
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,2	1	57	0	0,0
Logé gratuitement	8	1,4	15	5	13	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

- **Nombre de personnes par logement :**

La commune bénéficie toutefois d'une densité par logement assez importante avec en 2006, 2.8 personnes par logement.Ce chiffre baisse puisqu'il était à 3 en 1999 et 3.2 en 1990.

- **Typologie des logements :**

D'une manière générale, le parc est composé de maisons individuelles de 4 à 5 pièces (87.5 %), récentes (18.8% datent d'avant 1949).

Avec 98.4% de maisons, la commune offre une diversité de produits logements très réduite.

- **Parc de résidences secondaires :**

Le parc secondaire est de faible importance (9.8%) en très nette baisse depuis 1999 (-16%) et un habitat vacant stable dont on peut désormais considéré qu'il ne représente plus de potentiel notable de transfert de parc.

La diminution du parc de résidences secondaires s'explique par la mutation de ce parc en résidences principales soit par transfert du lieu de résidence pour les retraités, soit par vente du bien pour des acquéreurs de résidences principales.

- **Mode d'occupation :**

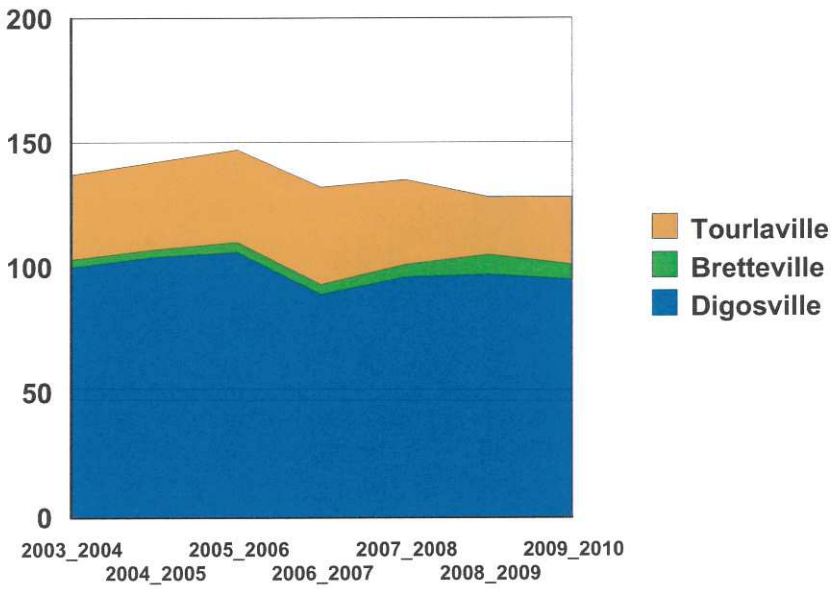
Les résidences principales sont très majoritairement occupées par des propriétaires (87.7%). Ce mode d'occupation s'accroît au détriment du locatif.

Le parc locatif social est très faible.

Si la commune a connu des périodes de forte constructibilité avec de l'ordre de 15 PC par, ces dernières années, le niveau de construction n'a pas dépassé la dizaine.

Cela c'est traduit par une légère diminution des effectifs notamment sur le Becquet du fait d'un très faible renouvellement du parc de logements.

évolution des effectifs scolaires scolarisés sur :



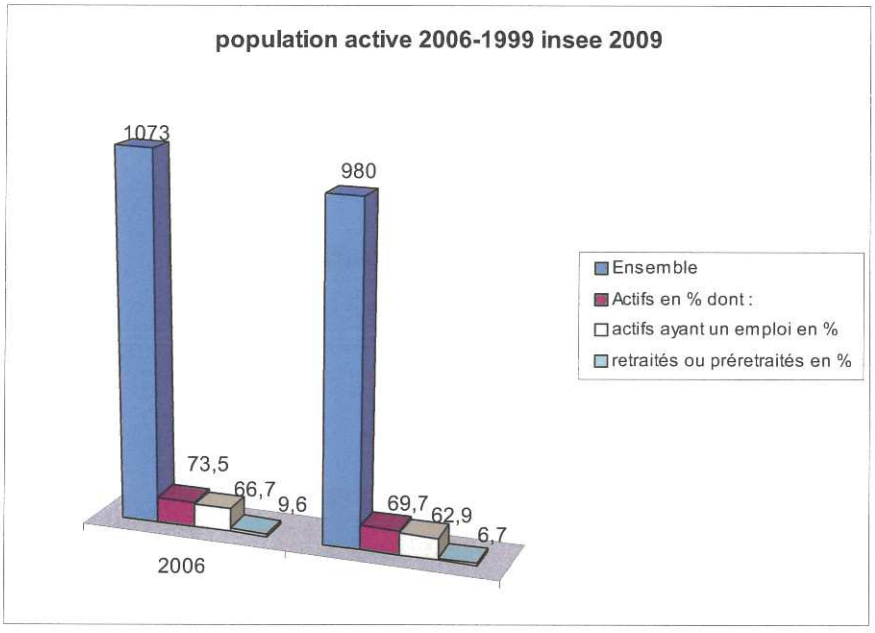
Evolution de la population active :

	Nombre	Evol. (%) 2000 - 2008
Ensemble	32	3,2
Industrie	4	33,3
Construction	8	-20,0
Commerce	8	100,0
Services	12	-14,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

La population communale est de plus en plus active (+4% entre 2006 et 1999) . Cet élément peut illustrer plusieurs phénomènes :

- L'augmentation de la part des 40-59 ans dans la population totale,
- L'augmentation des retraités (+3%),
- L'augmentation du prix de l'immobilier et l'augmentation conjointe des couples de doubles actifs.



Parc d'activité :

La commune dispose d'un parc d'entreprises limité et principalement orientées vers la construction et le commerce. Au 31 décembre 2007, ces entreprises proposaient une quarantaine d'emplois.

Synthèse :	Orientations :
Digosville présente le profil d'une commune en mutation motivée par la croissance soutenue qui bénéficie d'une bonne desserte routière depuis Cherbourg. C'est une commune qui a connu ces dernières années une croissance importante des plus de quarante ans. Les évolutions du parc résidentiel s'accompagnent d'une part plus grande des propriétaires.	**•Maintenir un rythme de croissance qui permette de :** **•D'assurer un bon renouvellement de la population,** **•D'attirer une population jeunes avec enfants.** **•Diversifier les produits logements pour accueillir** : •Une population de jeunes (20-29 ans), •Les plus de 60 ans souhaitant se rapprocher du centre bourg et de ses services, •Des ménages de 2 personnes. •Permettre le parcours résidentiel.

2.2: CADRE DE VIE

Développé à partir du bourg rural, le tissu urbain communal a connu des évolutions induites principalement par :

- *le développement de la bande littorale,*
- *le desserrement de l'agglomération cherbourgeoise,*
- *la poussée pavillonnaire,*
- *la localisation et la nature des dessertes automobiles,*

2.2.1 : Typologies urbaines

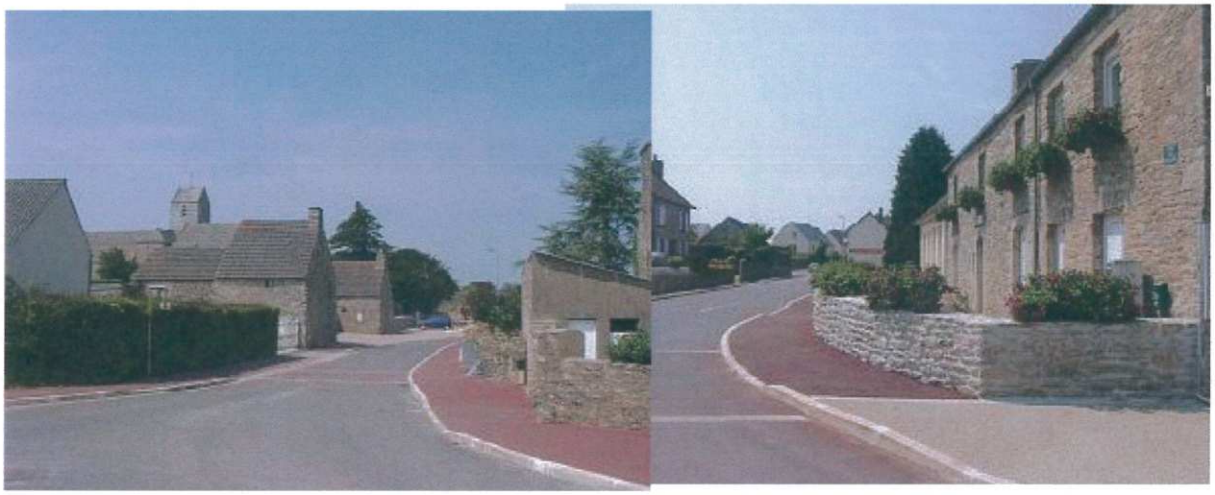
Développé à partir du bourg rural, le tissu urbain communal a connu des évolutions induites principalement par :

- *le développement de la bande littorale,*
- *le desserrement de l'agglomération cherbourgeoise,*
- *la poussée pavillonnaire,*
- *la localisation et la nature des dessertes automobiles,*

Sur l'ensemble du territoire il est ainsi possible de distinguer :

- **Un tissu central :** ce tissu composé de bâti ancien (corps de bâtiments, murs...) structurant l'espace public se retrouve tout à la fois sur le Becquet et dans le bourg. Il représente une forte valeur identitaire.

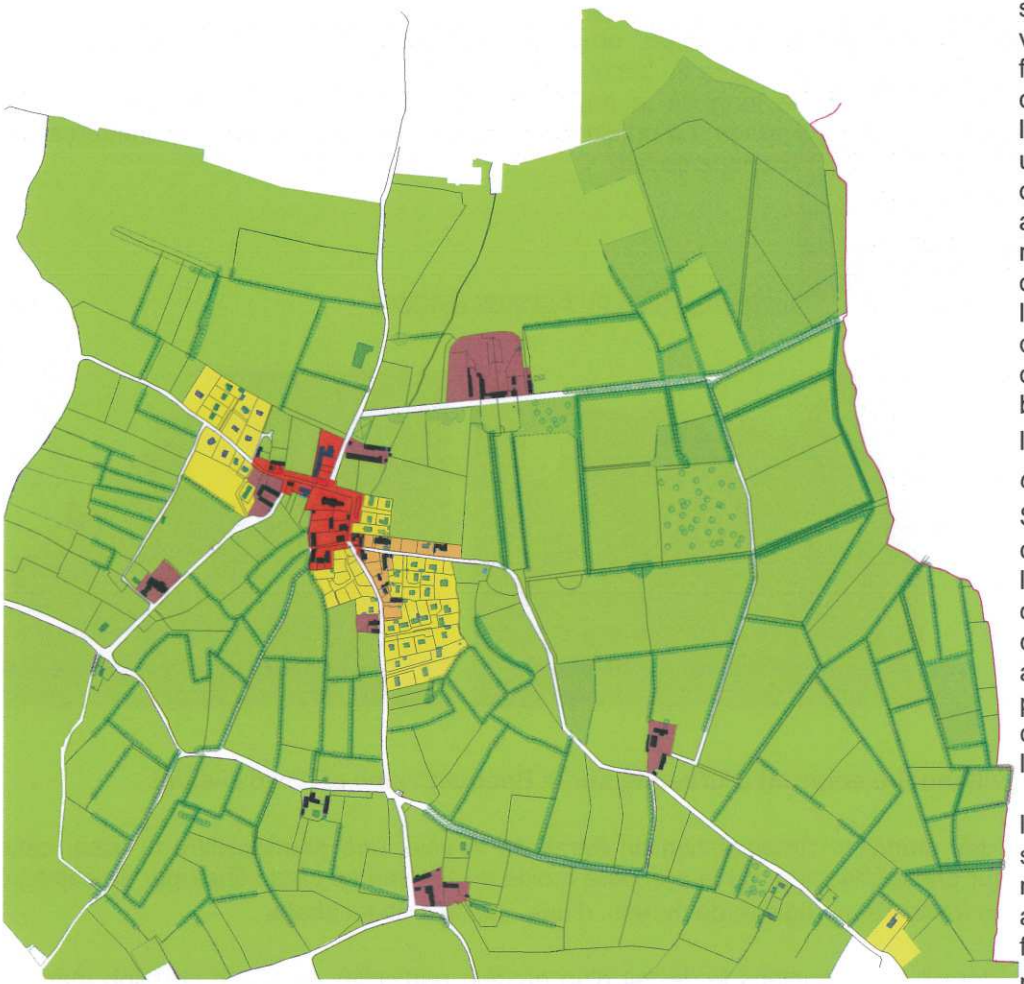
  Il se caractérise par une architecture de pierre, une rigueur dans l'implantation, le développement d'un ensemble cohérent associant outre la construction principale, des murs, des jardins, des annexes, une densité bâtie allant de paire avec une qualité paysagère.



Le tissu central est le support principal, en aire urbaine, du bâti de caractère voire même du bâti remarquable.

Le tissu central du centre bourg (photos)

Digosville présente la particularité d'avoir deux pôles urbains principaux, le bourg et le Becquet sachant que ce dernier, concentre plus de construction et "d'urbanité" que le premier. Dans le centre bourg, le

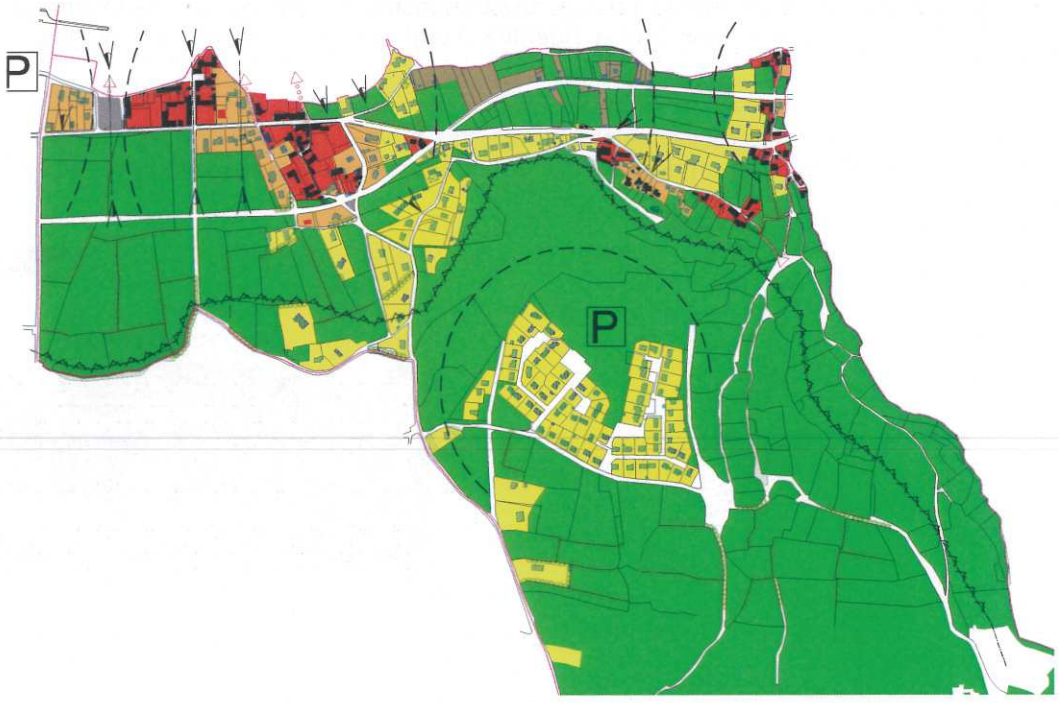


tissu central diffère en ce sens que ce n'est pas la voie qui le structure et le fédère, mais l'église et son cimetière. L'organisation linéaire laisse la place à une organisation polarisée, qui paraît moins dense par ailleurs. Ce bâti, limité en nombre et qui comprend outre la mairie, l'église, l'ancien presbytère, quelques longères, quelques maisons de bourg, porte là encore l'identité du bourg.. *(carte centre bourg ci-après)*

Sur le Becquet ce tissu central se réparti sur trois localisations (couleur brun orangé sur les plans ci-après) aux identités assez différentes mais qui présentent comme point commun d'être organisés le long d'une ruelle. I

Is présentent donc une structure linéaire, plus ou moins affirmée. Ce tissu assure par ailleurs une fonction purement résidentielle.

Carte Becquet ci-dessous





Les fonctions qui y sont associées sont soit des équipements, soit du résidentiel. La fonction commerce est peu présente dans les deux entités urbaines principales. Seule une pharmacie est installée au becquet et un bar en centre bourg. Au Douet Picquot, le long de la départementale on retrouve une brocante et un garage. La proximité de pôles majeurs de services commerçants explique ce fait

Le tissu central du Becquet (photos)





- **Un tissu pavillonnaire emprunt d'urbanité sur le Becquet :** *plan et photo ci-après*

Bien que proposant des modèles d'implantation en retrait de la voie, une perméabilité du tissu, cette morphologie assise sur une architecture de la première moitié du XXème se caractérise par sa capacité à organiser un tissu au travers d'un registre de murets, d'une qualité architecturale.

Cette qualité architecturale est, rappelons le, le fait d'un modèle particulier qui d'une certaine manière illustre bien la seconde évolution de la commune (de rurale-maritime à «balnéaire» photo en bas à gauche). Cette qualification se rapporte non pas à l'identité d'une station mais à a recherche d'une proximité avec la mer.

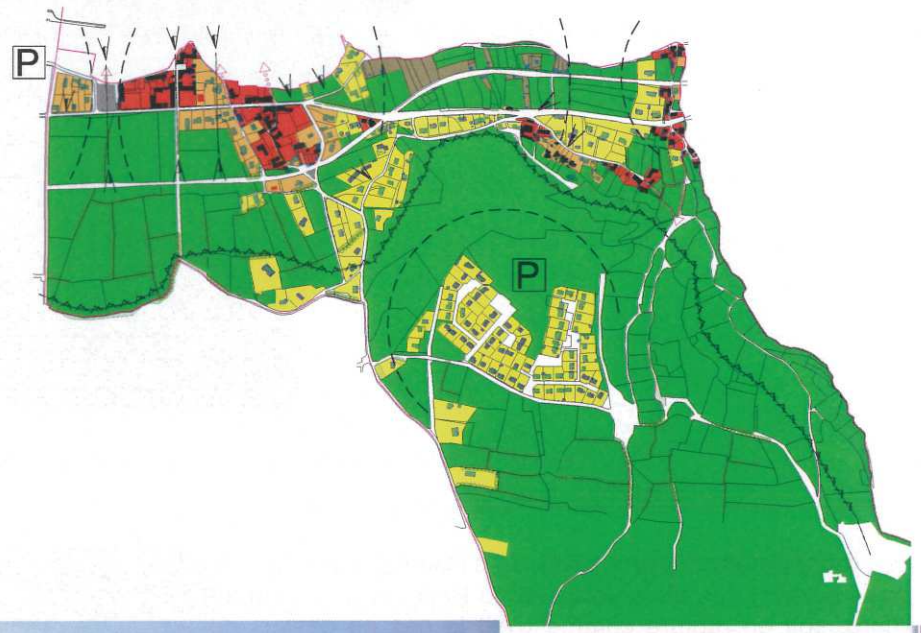
Ce tissu pavillonnaire associe aussi des réalisations plus récentes mais qui, au travers de leurs clôtures notamment, traduisent la volonté de créer un tissu structuré, hiérarchisé. Il est conjonctif du tissu central, il prolonge donc celui-ci.



Le tissu pavillonnaire du Becquet (jaune orangé) photos









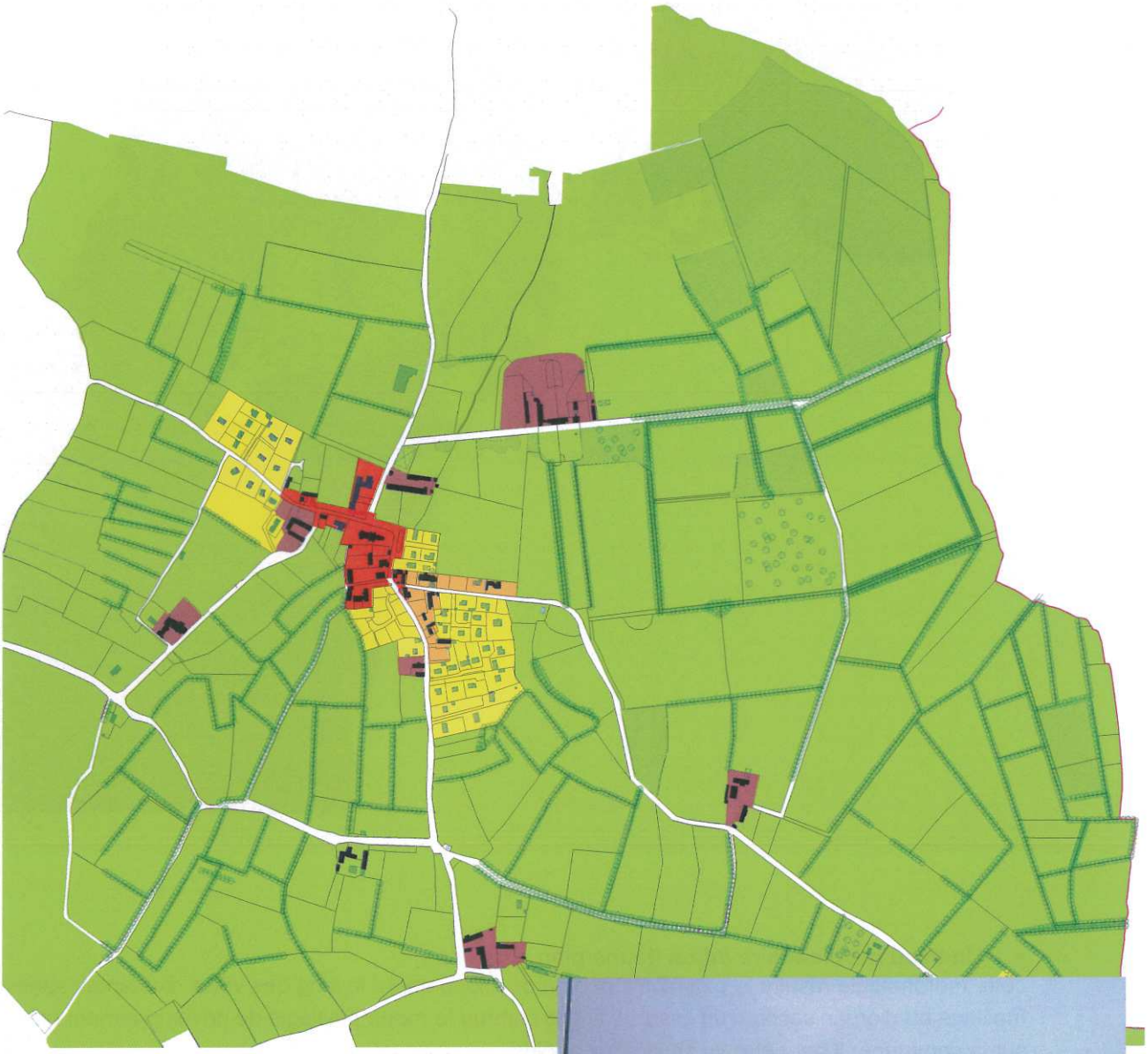




- **Les lotissements (jaune pâle):** ils s'inscrivent soit dans le prolongement des aires urbaines du Becquet ou du centre bourg, soit en rupture comme c'est le cas au dessus du Becquet. Il s'agit d'une certaine manière de la formalisation de la troisième mutation de la communale et de l'affirmation non d'une identité rurale ou maritime, non plus d'une identité balnéaire, mais d'une identité résidentielle. Le modèle architectural associé, le pavillon, sa «logique» d'implantation, ses matériaux, conduisent à créer une rupture morphologique forte dans le tissu global.



- Peu présent au Becquet, ce modèle se développe depuis peu en centre bourg. Il est surtout présent sur les hauteurs du Becquet par l'intermédiaire d'un lotissement isolé dans son environnement.





Le tissu lotissement du centre bourg



- **Un tissu pavillonnaire diffus (jaune plan ci-dessus) :**

cette morphologie résulte le plus souvent d'un développement le long des voies existantes sans souci de maillage ou d'organisation d'un tissu. Il figure comme le mode privilégié de développement urbain récent sur la commune. Il peut être vu sous deux angles.

Le premier peut être négatif en ce sens où il étend l'aire urbanisée au travers d'une densité bâtie très faible en regard des emprises mobilisées. Il introduit aussi des ruptures d'urbanisation, une absence de fédération qui rend difficile la couture urbaine avec les tissus centraux notamment. Il est de plus onéreux en équipements (assainissement; réseaux..).

Le second peut être positif. La faible densité de construction peut être de nature à créer une grande perméabilité paysagère et donc un vocabulaire d'interface entre secteur urbain et secteur rural. Ceci est vrai à la condition que ce bâti diffus privilégie l'intégration dans le paysage.

Le souci d'intégration du bâti dans le paysage, exprimé ci-avant, nous amène à souligner trois caractères importants du bâti qui seraient de nature à prolonger une certaine qualité tant urbaine que paysagère : les clôtures, la végétation, les cônes de vue.









Pour ce qui relève des clôtures, les analyses tant urbaines qu'architecturales montrent, sur le Becquet notamment mais dans le bourg aussi, l'importance des clôtures minérales en pierre. Qu'il s'agisse de murs ou de murets, ces clôtures, au delà de la diversité des architectures résidentielles qui les accompagnent, inscrivent le tissu dans une certaine cohérence paysagère avec son environnement (falaise, rochers de bord de mer, bâti en pierre) et induisent un sentiment d'unité.

La végétation pour sa part tient un rôle important notamment celle qui affirme une double identité littorale (végétation résistante à fort caractère, bien ancrée dans un contexte maritime parfois tempétueux) et balnéaire (apport d'une végétation plus exotique, de type «parc et jardin», un peu exceptionnelle, à la hauteur du site du Becquet). A ces deux types de végétation, qui, nous semble-t-il doivent être présents dans les réalisations nouvelles du Becquet pour en prolonger l'identité s'ajoute celle plus commune, amis aussi légitime de la végétation «libre» des murs et murets, arbustive, herbacée, qui sert de lien entre les espaces libres et les espaces bâtis.

Pour ce qui relève des cônes de vue, il convient dans un premier temps de les identifier, dans un second temps de les préserver dans un troisième temps de faire de principe de cônes visuels un élément clé de tout projet urbain à venir sur le Becquet.

Ces cônes de vue sont soit des perspectives linéaires ouvrant sur la Manche et induits par l'alignement d'une voie par exemple, soit des espaces libres entre deux constructions qui donnent à voir la mer depuis les différentes strates urbaines du Becquet. Il importera là encore pour affirmer l'identité du Becquet de conserver cette perméabilité visuelle qui permet de garder le contact avec le Manche et d'instaurer un jeu de séquences, de perspectives renouvelées.



Analyse du tissu rural :

Mémoire d'une identité rurale principalement, les noyaux anciens sont de petits ensembles d'architectures anciennes. Ils sont assez présents sur le territoire communal et joue un rôle important de fédération des différents développements linéaires qui se sont implantés. Ils donnent d'ailleurs leur nom à ces regroupements et participent ainsi à la structuration du territoire.



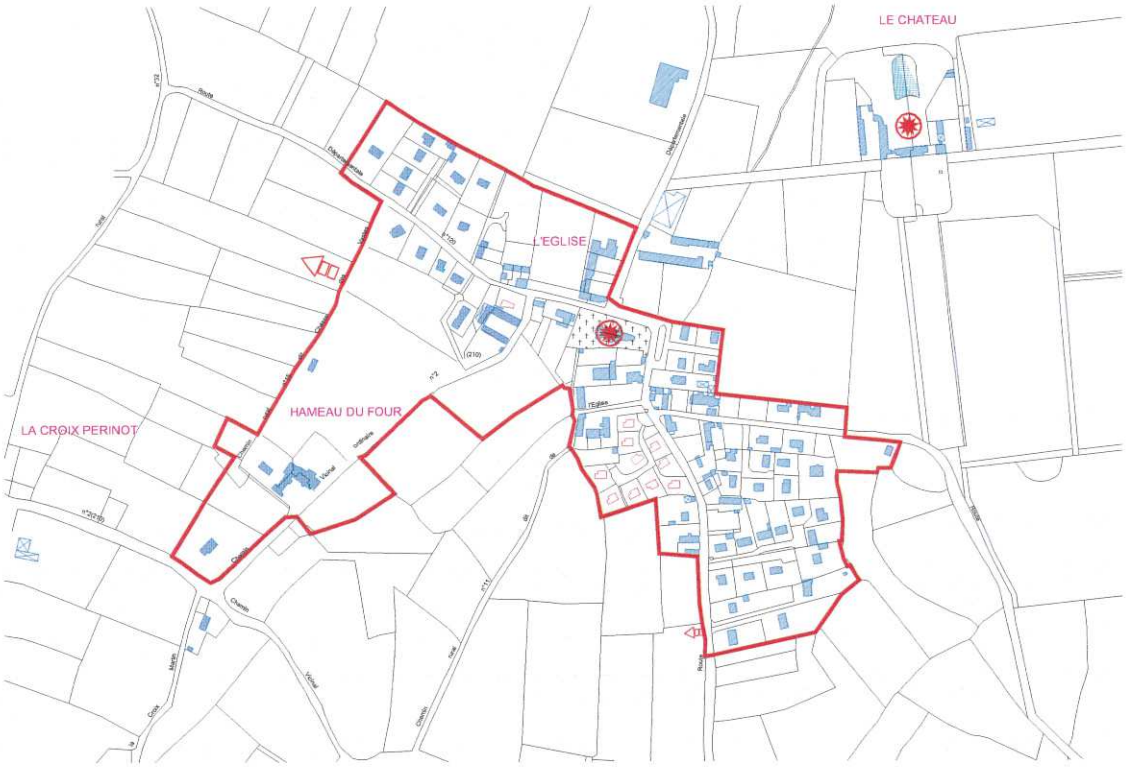
Le tissu ancien du centre bourg (brun)

La loi littoral fixe comme principe que le tissu urbanisé ne peut se développer qu'en continuité d'une urbanisation existante, celle-ci étant limitée aux notion d'agglomération, de village ou de hameau nouveau. Le hameau nouveau relevant de la création éventuelle dans le cadre du PLU, nous nous intéresserons d'abord à l'existant et donc au repérage des agglomérations et des villages.

L'urbanisation des hameaux pouvant s'envisager dans les dents creuses ou en frange, nous détaillerons ces entités.

D'autre part, l'urbanisation dans la bande des cent mètres ne pouvant s'envisager que dans les parties actuellement urbanisées, nous définirons ces limites.

Agglomérations : le bourg, le Becquet, (limite rouge)

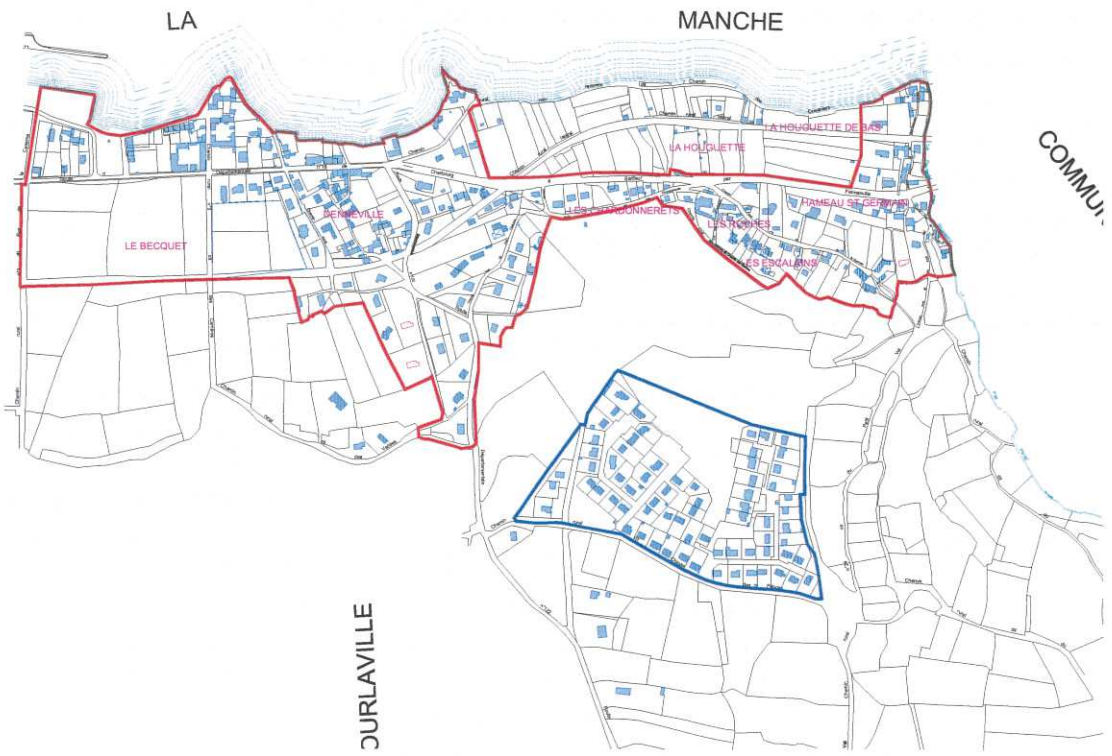


Le centre bourg

Premier tissu aggloméré.

Outre le tissu résidentiel et le centre "ancien", les limites de l'agglomération intègre au sud-ouest, le pôle sportif, la ferme du four et son parking.

Le Becquet



Second tissu aggloméré.

Le caractère aggloméré porte sur l'emprise du tissu résidentiel ainsi que l'espace interstitiel entre le lotissement de Tourlaville à l'ouest de la limite communale et le tissu pavillonnaire du Becquet. Cet espace, bien que non urbanisé, sans usage agricole, est fortement impacté par la présence de la route départementale ainsi que par la frange urbaine en rive nord de cette voie. Ces présences, font perdre au premier plan, au sud de la voie, un caractère de césure intercommunale.

Au sud du Becquet, sur le plateau qui surplombe celui-ci, se trouve un lotissement isolé, qu'on ne peut, du fait de cet isolement, rattaché au tissu aggloméré.

Entre ce lotissement et le Becquet, sur, au pied et sous la falaise, se développe le complexe bâti du fort du Becquet avec le fort en partie haute, une partie de cartoucherie au pied de la falaise et sous le fort avec lequel elle était reliée par monte-charge.



Villages : le Douet Piquot (limite orange)

Le Douet Piquot est un ensemble d'environ 80 habitations comprenant un garage, un centre équestre, une brocante. Il associe un ensemble ancien organisé en "courrée" (photo ci-contre), du bâti ancien initialement isolé et des constructions récentes, organisées principalement de part et d'autre des voies de desserte principales du village



Les hameaux :

"Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage). Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions."

Circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral

En regard du caractère isolé d'un certain nombre de constructions en considérant par ailleurs qu'une partie actuellement urbanisée regroupe au minimum 8 constructions principales d'ans un rayon de 100 m ou 16 dans un rayon de 200m apprécié en regard de la spécificité des lieux, les critères retenus pour qualifier la nature de hameau sur la commune de Digosville sont :

- Présenter un regroupement des habitations en opposition au caractère épars du bâti diffus,
- Présenter au moins huit constructions principales.

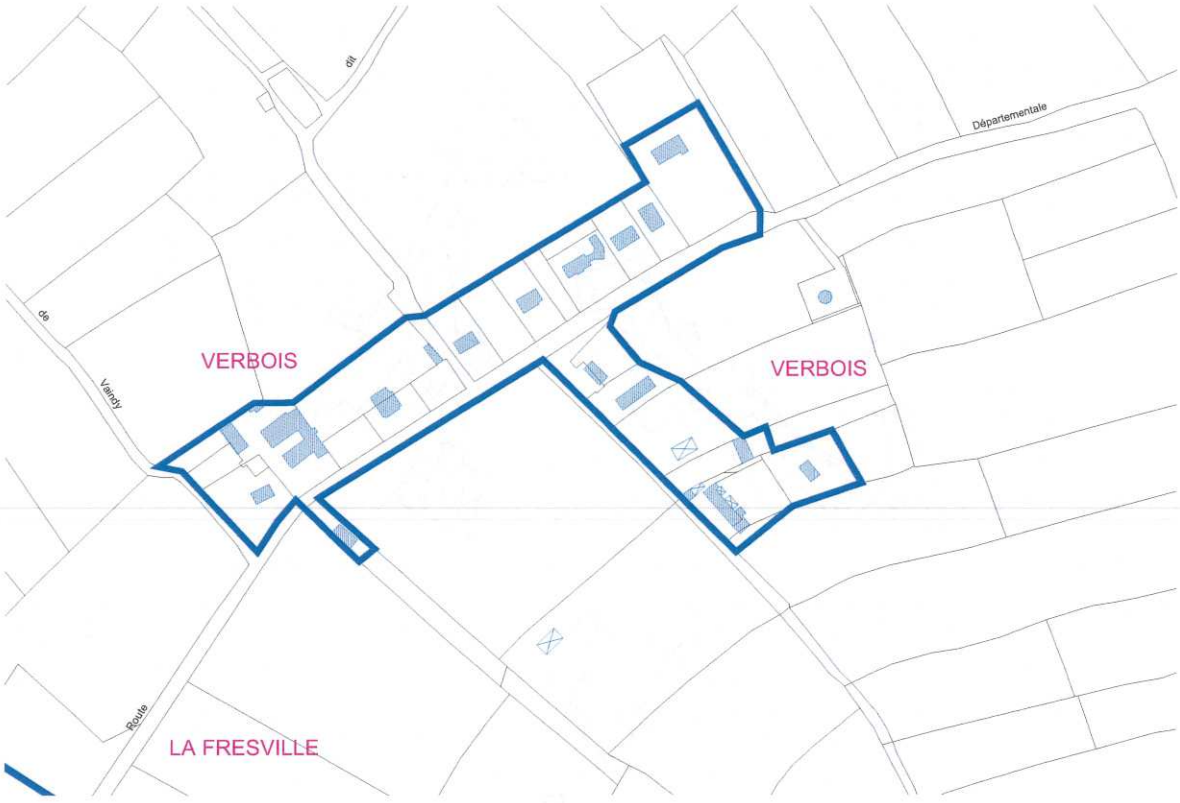
Beau repaire



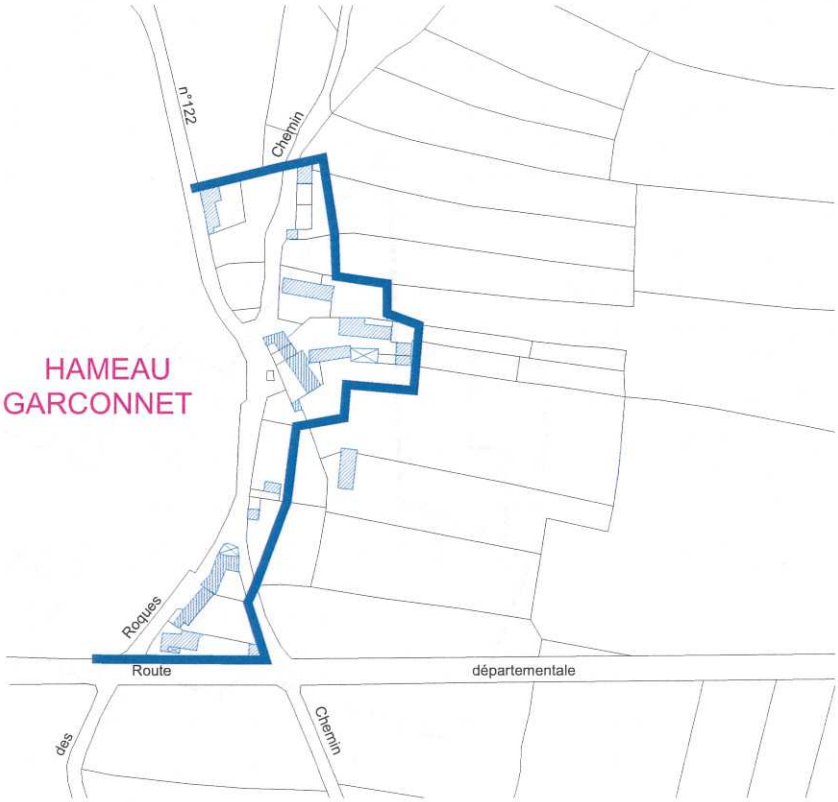
Hameau Groult



VERBOIS



Hameau Garçonnet



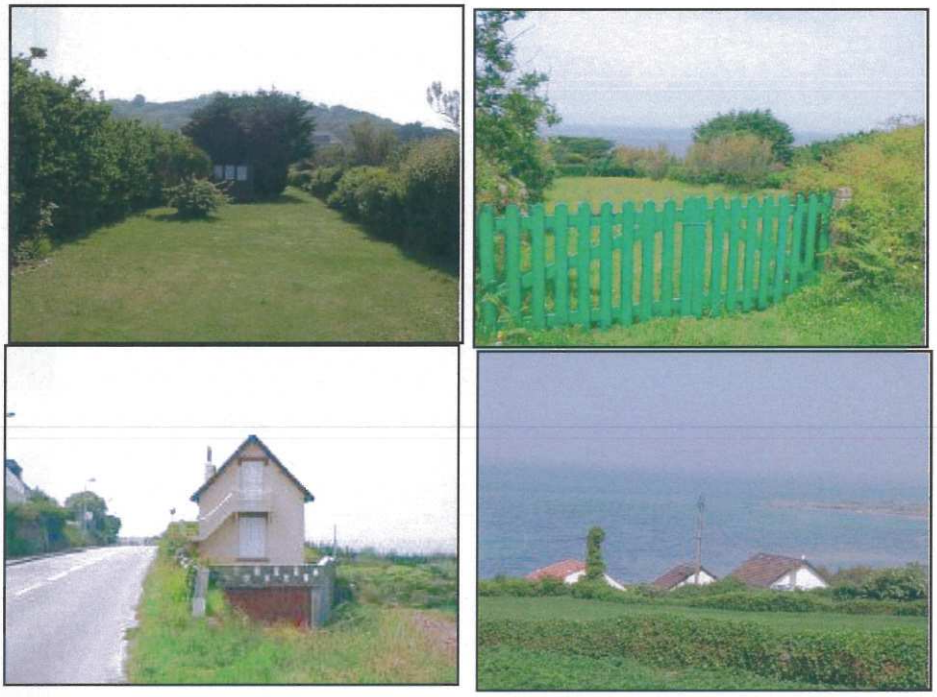
Secteur DUPONTERIE-VIERGE DROUET





Le territoire présente aussi un «mitage» des habitats légers de loisirs : localisés sur la bande littorale ces habitats, discrets, renvoie à la lecture sociale de l'accès à la résidence secondaire en site balnéaire.

Le tissu habitat léger du Becquet en vert sombre



Les principaux équipements :

La commune présente les équipements suivants :

- Salle de réunion, située dans le bourg



- Une salle annexe de la mairie au Becquet, siège de la Communauté de Communes de la Saire.



- Une école maternelle et primaire et son restaurant scolaire,
  - 1 classe maternelle
  - 4 classes primaires
  - 1 plateau sportif



- une mairie nouvellement aménagée



- De nouveaux ateliers



- Deux plateaux sportifs, bourg et abords sud du Fort
- Un terrain de pétanque,
- Un court de tennis
- Une salle communale, la Ferme du Four
- Le port, commun avec Tourlaville, : 95 places
  "Situé entre deux pointes rocheuses appelées "les Becquets", le port fut construit en 1783. En 1785, il était le principal lieu d'embarquement des pierres destinées à la construction de la grande digue de la rade de Cherbourg. Aujourd'hui, le pittoresque petit port est un abri pour bateaux de plaisance. De temps à autre, la mer assistée du vent, passe sa colère sur la digue déjà réparée à de nombreuses reprises. Sa particularité est sans doute sa jetée qui est faite de pierres sèches, de remblai paré de moellons posés verticalement à sec. Ce dispositif permettait de créer un ouvrage résistant avec des moyens modestes."

- Un centre équestre privé au Douet Piquot.







Source : Site internet de Tourlaville

- Les Plages du Becquet.



Le suivi de la qualité des eaux de baignade sur Tourlaville et Bretteville montre un contexte 2010 bon avec l'ensemble des prélèvements satisfaisants sur les sites de relevés.

Digosville ne fait pas l'objet d'un relevé de la qualité des eaux de baignade.



Début de la saison : 15/06/2010 Fin de la saison : 15/09/2010

Historique des classements

2006	2007	2008	2009
A	A	A	A

A Bonne qualité · B Qualité moyenne · C Momentanément polluée · D Mauvaise qualité · Non classé

Résultats des prélèvements de l'année 2010

27/05/2010	29/06/2010	12/07/2010
Bon	Bon	Bon

Bon résultat - Résultat moyen - Mauvais résultat



Début de la saison : 15/06/2010 Fin de la saison : 15/09/2010

Historique des classements

2006	2007	2008	2009
A	A	B	C

A Bonne qualité · B Qualité moyenne · C Momentanément polluée · D Mauvaise qualité · Non classé

Résultats des prélèvements de l'année 2010

27/05/2010	24/06/2010	29/06/2010	05/07/2010	12/07/2010	15/07/2010
Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon

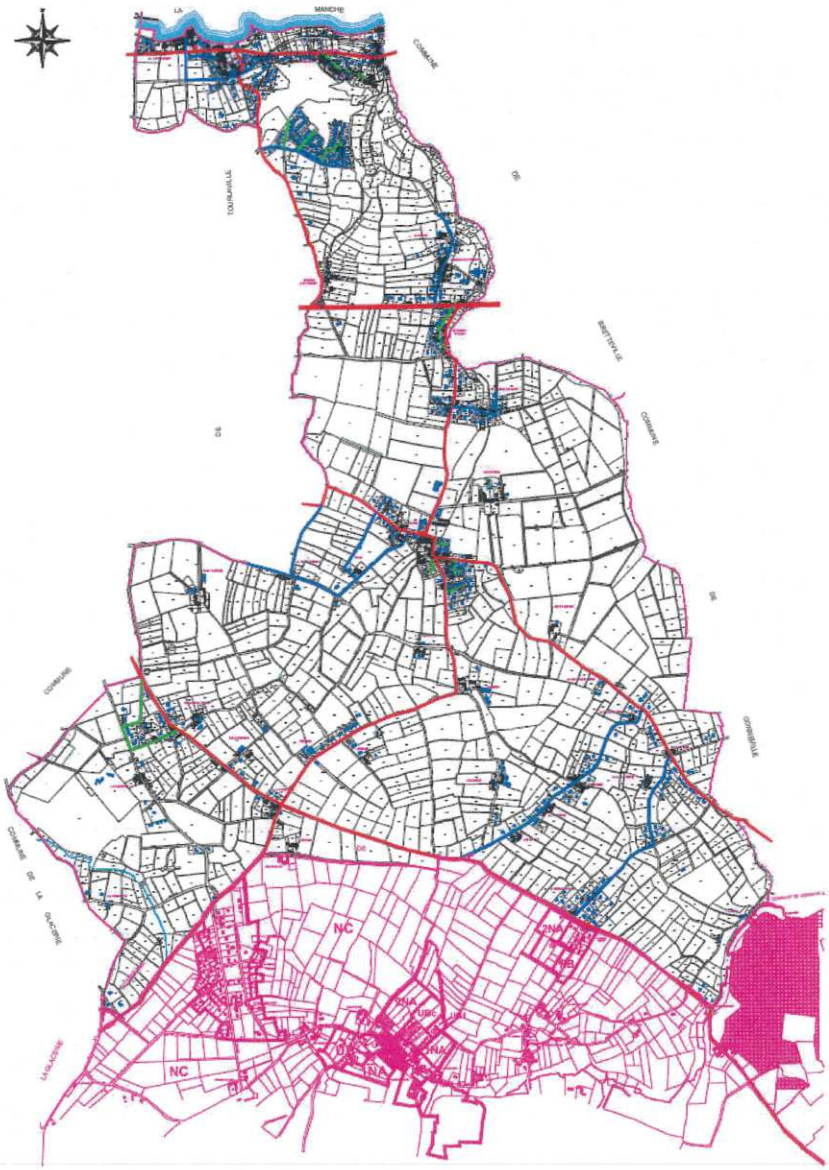
Bon résultat - Résultat moyen - Mauvais résultat

2.2.2. Typologies des déplacements

Départementale ,

inter-quartier

Voie de desserte



La circulation automobile :

Digosville est une commune largement irriguée par le réseau de voies départementales qu'il s'agisse de la :

nom	sens	Trajet	difficultés	Travaux ou aménagement à prévoir
D 901 8 700 V/J dont 4.3% de PL	est-ouest	Passant par le Douet Piquot et reliant Cherbourg à l'aéroport de Maupertus. Cette voie fait l'objet d'une étude de la part du Conseil Général visant à permettre sa mise à 2x2 voies. A cette occasion le tracé de l'actuelle voie pourrait être modifié. Voir note ci-après.	Insécurité au niveau des carrefours avec la D 122 liée à la vitesse excessive de certains automobilistes, à la forme de pente du stop de la D 122, au principe du tourne à gauche. Arrêt de bus en mauvais état. Insécurité au niveau du carrefour avec la D 122 au niveau du hameau Garçonnet. En cause, le virage qui limite la visibilité.	Le nouveau tracé devrait modifier sensiblement les conditions de circulation entre la D 901 et la D 122 et leur connexion au carrefour du Douet Piquot.Toutefois, dans un premier temps et sans que cela se traduise dans le PLU par une quelconque servitude (de type emplacement réservé), il est envisageable de modifier la forme de pente au droit du stop de la D 122 au Douet Piquot.
D 116 3 900 V/J dont 3% de PL	est-ouest	Suivant le littoral et traversant le Becquet	Route touristique, elle a bénéficié de travaux d'aménagement au droit de la sortie du port pour limiter la vitesse et améliorer la sécurité	Tout raccordement sur la D 116 d'une voie dont l'usage serait augmenté d'un trafic issu d'une évolution du nombre de construction ou de son usage devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité adapté.
D 122	nord-sud	Relie le Becquet au hameau Garçonnet et le Douet Piquot à la Glacerie via le bourg et les abords du Mesnil au Val	Carrefour avec la D 901 (voir ci-avant).	Cf ci-avant La traversée du bourg a fait l'objet d'aménagement de voirie conduisant à sécuriser la circulation et à améliorer l'espace public urbain.
D 120	Nord-ouest / sud-est	Passant par le bourg, relie le bourg à Tourlaville en bénéficiant des derniers aménagements sur la D 901 facilitant ainsi la relation avec Cherbourg, la Cité de la Mer, la route de saint Lô-Caen.	Pas d'accidents notifiés	La traversée du bourg a fait l'objet d'aménagement de voirie conduisant à sécuriser la circulation et à améliorer l'espace public urbain.
D 63	est-ouest	Passant par le hameau Groult, carrefour avec la D 122 à la Croix Fresville, la vierge Drouet	Carrefours avec la D 122, avec la Croix Rivière	Route bénéficiant d'une bonne largeur et d'une bonne visibilité. L'insécurité tient plus au comportement des usagers qu'à la configuration des lieux.

Ce réseau de départementales permet donc de desservir l'ensemble des principales zones d'habitat du territoire communal.

Il est à noter qu'une part de ce réseau est constitué de voies de faibles largeurs ne bénéficiant pas d'une visibilité importante au niveau des nombreux virages qui jalonnent leur tracé. La dispersion des équipements et de l'habitat motivent des déplacements importants qui, en regard du faible nombre d'accidents recensés, amènent à relativiser la remarque précédente. Bien que peu larges, ces voies conditionnent le comportement des usagers et hormis les carrefours mentionnés, répondent aux usages qui sont les leurs.

A ce réseau départemental, s'ajoute un linéaire de voie communale qui complète le maillage et permet la desserte de hameau situé notamment entre la D 63 et la D 120.

Ces barreaux transversaux, sur le secteur de la Duponterie, de la Duquerie, ont fait l'objet d'un développement important de l'habitat en accroche sur l'habitat ancien. Les sorties de véhicules sont nombreuses. L'implantation des constructions anciennes marque des séquences qui participent à créer un sentiment "d'urbanité" modifiant les comportements des automobilistes et limitant la vitesse.

Le réseau est complété par des voies de desserte locale propres aux rares opérations de lotissement et le plus souvent en impasse avec une placette de retournement.

Note relative aux travaux prévus sur la D 901 :

Le tracé impacte directement le Douet Piquot puisque sur les trois fuseaux étudiés, un se raccorde au droit du hameau. Le PLU intégrera ces tracés au titre de "tracé indicatif de voie à créer" dans la mesure où aucun tracé définitif permettant de positionner des emplacements réservés n'existe au jour d'arrêt du PLU. L'autre conséquence de ces tracés sera la désorganisation des exploitations agricoles présentes sur ce secteur.

Le réseau piéton-cycle :

Le réseau de voies dédiées aux piétons est le fait tout à la fois :

- De trottoirs le long des voies du Becquet ou du Bourg,
- Des accotements dans la traversée des hameaux,

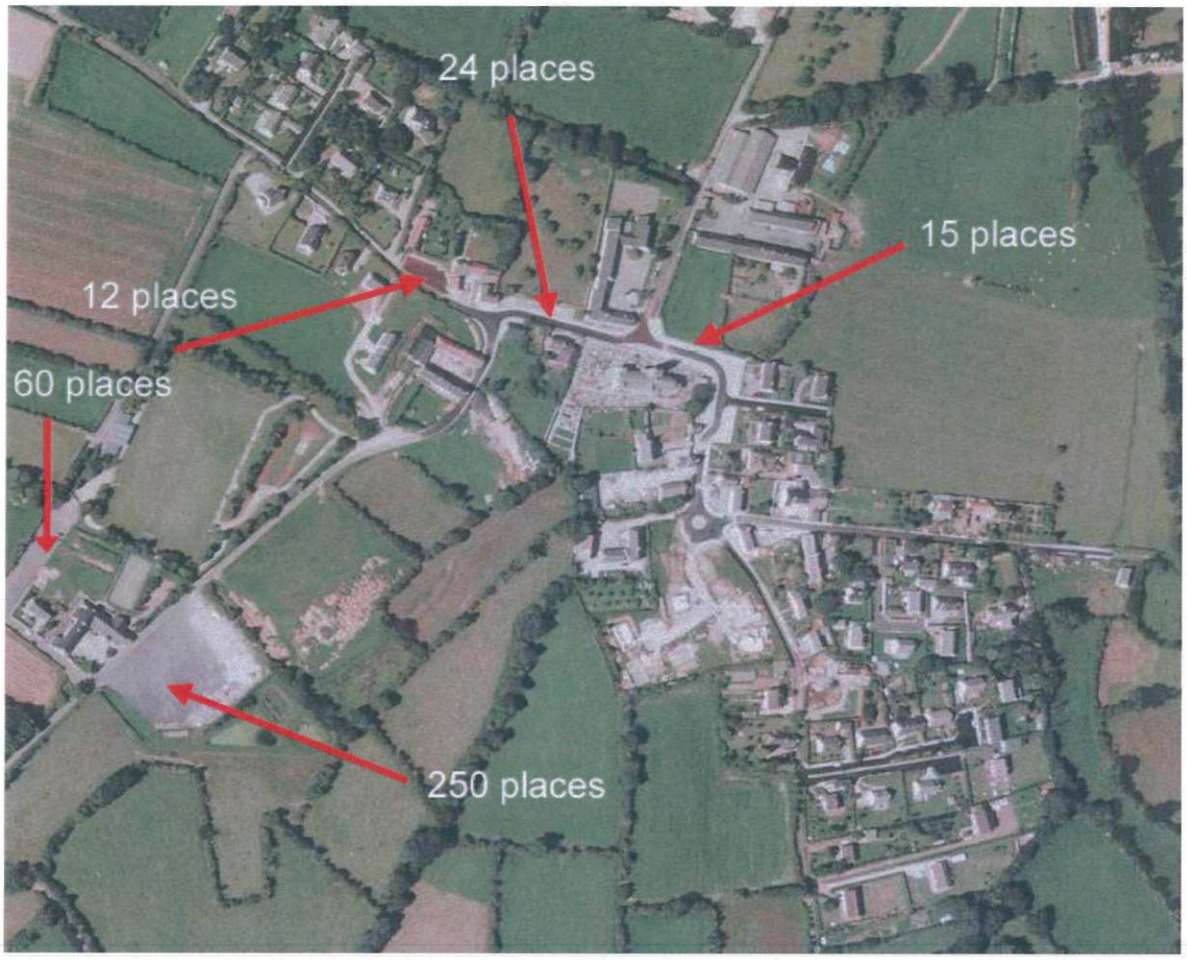
Les trottoirs présentent une largeur qui assure le confort et la sécurité du piéton.

Les voies spécifiquement réservées aux cycles sont inexistantes.

Le stationnement :

L'offre de stationnement est dispersée sur le territoire. Elle se compose de :

Dans le bourg :



Au Becquet :

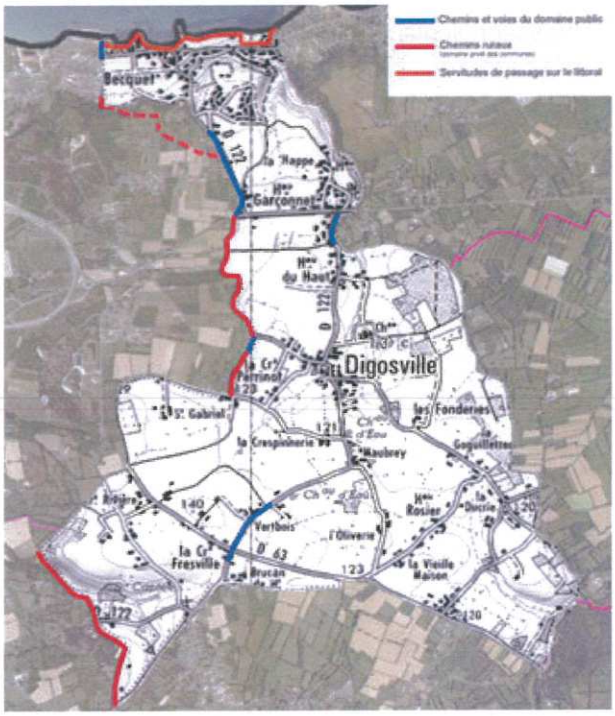


Les circuits de randonnées :

Le **G.R. 223- Tour du Cotentin**, appelé aussi le sentier des Douaniers, longe le littoral du Cotentin pour une balade entre terre et mer soit 444 km.

Carte des itinéraires inscrits au PDIPR

De nombreux chemins et voies du territoire communal sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de la Manche.



La desserte de transport collectif :



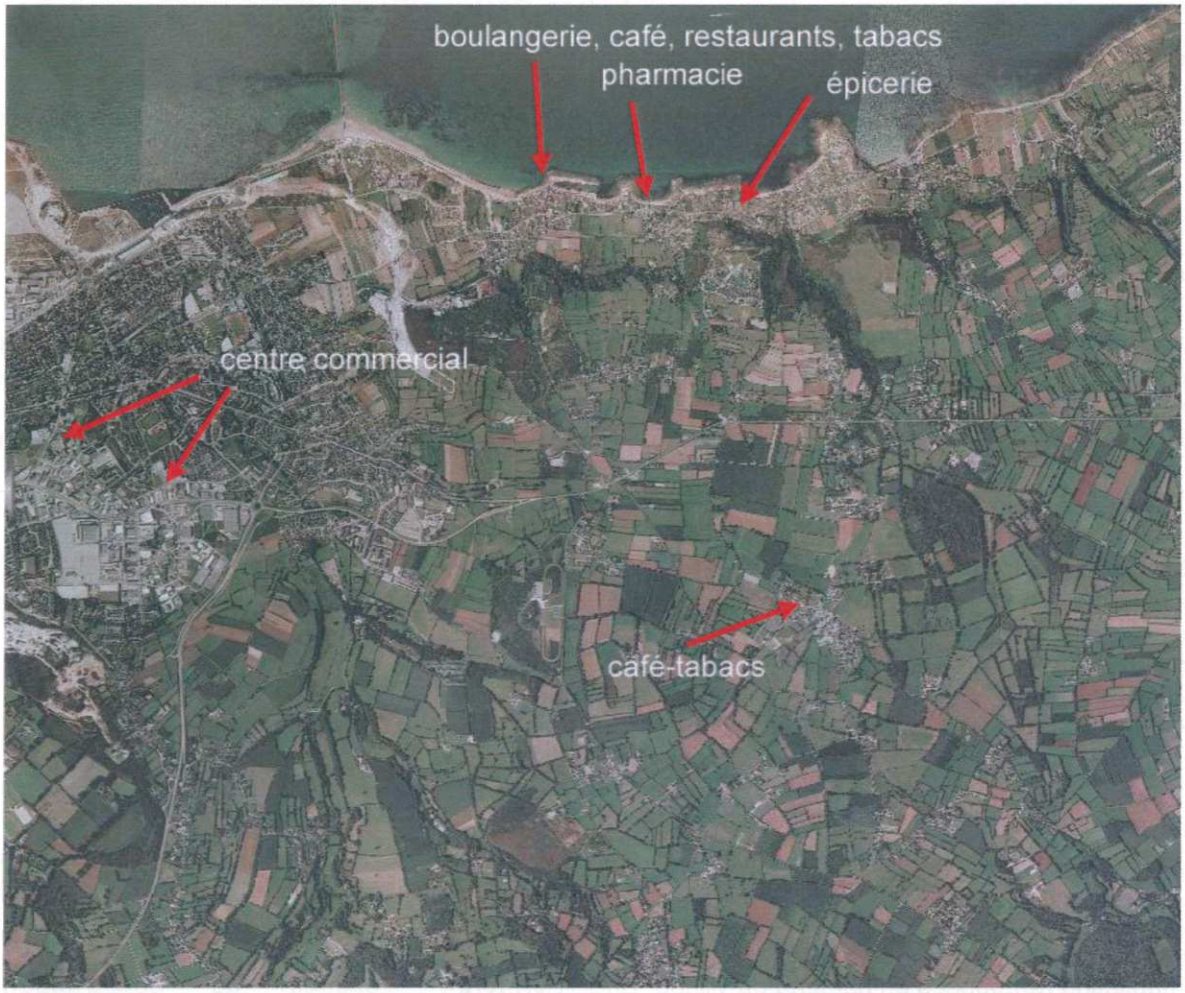
La commune n'est pas desservie directement par le réseau de la Communauté Urbaine de Cherbourg. Toutefois les externalités de ce réseau et notamment de la ligne 8 permettent un accès aux principaux services puisque cette ligne dessert, la gare maritime, le centre, la polyclinique.

Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général.

Synthèse :	Orientations :
Urbanisme de l'aire agglomérée : Avec sa particularité de présenter deux aires agglomérées Digosville dispose d'une structure urbaine diversifiée, rurale et faubourgeoise complétée par des développements résidentiels attachés aux bâtis anciens formant désormais des hameaux et un village (le Douet Piquot).	**Urbanisme de l'aire agglomérée :** **•Organiser les développements urbains sur des espaces permettant une continuité fonctionnelle aisée entre tissu existant et tissu à créer.** **•Renforcer la capacité de structuration du centre bourg.** **•Maintenir une diversité architecturale.**
Parc d'équipements : Le parc d'équipements est centralisé sur le bourg alors que le bâti est principalement hors du bourg générant ainsi un nombre important de déplacements.	**Parc d'équipements :** **▪Caler la croissance démographique pour qu'elle limite l'impact sur l'évolution des équipements scolaires,** **▪Augmenter l'offre de service à destination des personnes âgées,**
Déplacements : Bien irriguée par le réseau départemental, la commune dispose d'un réseau viaire adapté aux usages et à l'identité rurale de la commune. Les trafics générés par l'afflux touristique en bord de mer ont motivé des aménagements de voirie visant à limiter la vitesse.	**Déplacements :** **▪Sécuriser la voirie du Becquet,** **▪Améliorer le maillage piétonnier dans le bourg et sur le Becquet dans le cadre des projets à aménager,** **▪Intégrer la modification du tracé de la D 901.**
Territoire rural : Le territoire rural est le siège d'implantation d'un grand nombre de constructions à vocation d'habitation regroupées en hameau ou village. Un semis d'habitat souvent d'origine agricole, ponctue donc le territoire qui est par ailleurs le support d'une activité agricole importante.	**Territoire :** **▪Créer les conditions d'une évolution possible du bâti existant, dans le respect du patrimoine local, des paysages, de l'économie agricole.** **▪Permettre l'accueil de constructions nouvelles en zone rural compatibles avec la loi littoral et le SCOT.**

2.3: L'ECONOMIE LOCALE

2.3.1 : localisation de l'offre commerciale :



La commune de Digosville profite de la proximité du pôle commercial de Tourlaville-Cherbourg. Sur son territoire, l'offre se limite à :

- Un café dans le bourg. Celui-ci bénéficie de places de stationnement à proximité. Il participe à l'animation du centre bourg.
- Une pharmacie au Becquet.. Elle propose quatre places sur l'avant.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.3.2 : l'activité artisanale :

Les entreprises présentes sur la commune sont :

- Antiquités du Douet
- Garage Branchereau,
- Centre équestre : le douet Piquot,
- Un expert comptable
- Entreprise de maçonnerie Gueret
- Entreprise de menuiserie Laisné
- Entreprise de mobilier de bureau, la Vierge Drouet
- Lettelier : chauffagiste, plombier, la Croix Fresville,
- Charpente couverture, Mériel,
- Électricité, plomberie, chauffage, Renouf, bourg
- Terrassements, Valognes
- Transporteur, Volclair

Il s'agit donc principalement d'entreprises du bâtiment.

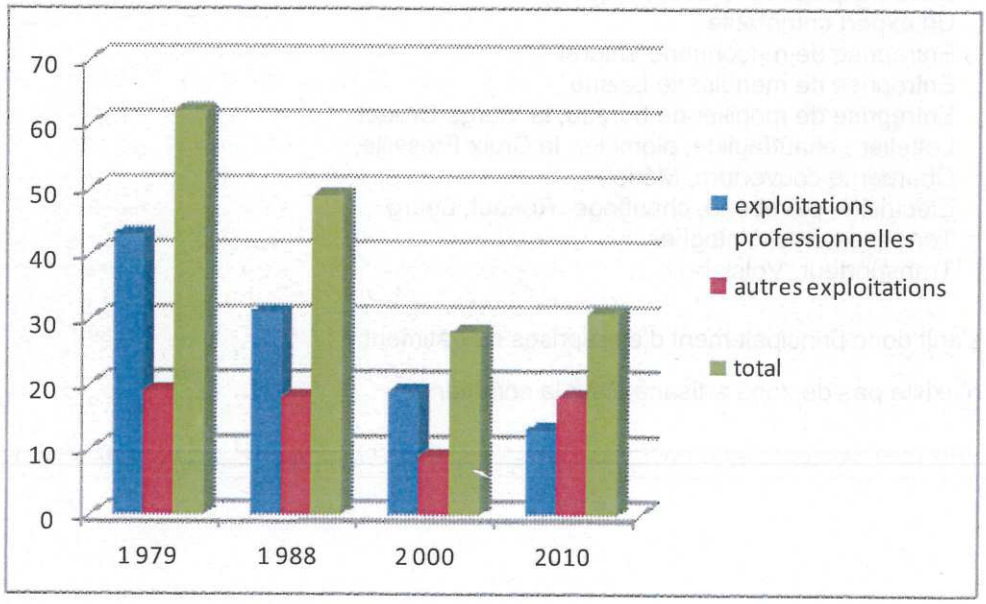
Il n'existe pas de zone artisanale sur la commune.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.3.3 L'agriculture est une activité économique fondamentale

La commune a connu une diminution importante des exploitations non professionnelles entre les deux derniers recensements agricoles puisqu'elle est de l'ordre de 44% des exploitations professionnelles, légèrement moins que pour le département (48 %).

Evolution des exploitations :



source RGA	1 979	1 988	2 000	2 010
exploitations professionnelles	43	31	**19**	**13**
autres exploitations	19	18	**9**	**18**
total	62	49	**28**	**31**

Age des chefs d'exploitation et co-exploitants :

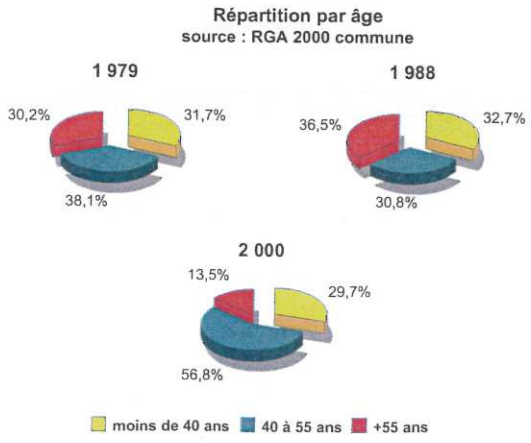
source RGA	1 979	1 988	2 000
moins de 40 ans	20	17	**11**
40 à 55 ans	24	16	**21**
+55 ans	19	19	**5**
total	63	52	**37**

La diminution des exploitations professionnels s'est accompagnée d'une évolution de la répartition par âges. Si la part des jeunes exploitants évolue peu, celle des 40-55 ans devient prépondérante.

Utilisation des sols : source RGA 2000

	SAU	terre labourables	dont céréales	toujours en herbe
2 000	**954 ha**	890	451	58
2 010	**790**	335		450

La commue a perdu une surface importante de SAU sans que pour autant la surface urbanisée n'ait fortement augmenté. Cf page 64
La commune présente deux profils agricoles correspondant à deux identités paysagères.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

En partie nord, sur le Becquet et le Douet Piquot, elle présente le profil d'une commune légumière intégrée dans la "campagne légumière du Bas Val de Saire".
Carte ci-après



Cette production génère un paysage plus ouvert.

En partie sud de la D 901, se développe une agriculture d'élevage associé à un paysage bocager.



L'analyse des exploitations avait porté sur les 10 exploitations professionnelles de la commune en activité.

Elle avait donné les résultats suivants : *les noms des exploitants sont remplacés par le nom des lieux-dits*

nom	activité	Ages des exploitants	% propriété/ location	Proximité de tiers à moins de 100m	SAU
GAEC de la Happe	Légumes céréales	34 et 56	20/80	Oui / 6	37
Beaurepaire	lait	30	0/100	non	80
BRUCAN	lait	58	100/0	non	33
Saint Gabriel	lait	49	?	Oui / 1	63
Les Fonderies	lait	35 et 40	0/100	oui	?
SCEA de Maubray	lait	34 et 57	0/100	oui	55
La Garancière	lait	43	0/100	oui	56

Depuis cette analyse, une exploitation a disparu. Il s'agit de l'exploitation située à la Crespinière (fiche non fournie par l'intéressé).
Au delà de ces éléments qui montrent :

- Une présence de tiers pour une majorité d'exploitations
- Des SAU relativement importante et donc des structures "intéressantes" à préserver,
- La part notable des locataires parmi les exploitants et donc leur "fragilité" par rapport aux évolutions du foncier agricole,
- La proportion d'exploitations présentant un chef d'exploitation en âge de prolonger l'activité,

La localisation de ces exploitations est aussi à analyser. Il ressort de cette analyse que :

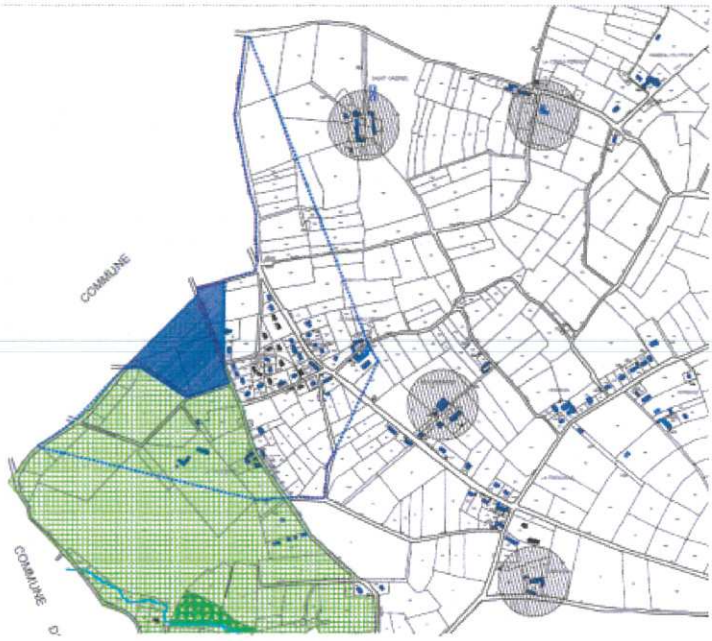
Source DIREN, unité de paysage

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Le bourg est "cerné " par les exploitations ou le bâti de celles-ci. Celle du Château ou l'exploitation au nord du bourg, sur la droite de la voie, tout comme celle au sud, n'ont pas remis de fiche d'information.

L'exploitation de la Happe est une entreprise légumière à proximité du Douet Piquot mais n'engendrant pas de périmètre sanitaire.
Certaines exploitations sont par ailleurs implantées à proximité de hameau. C'est le cas du Hameau Groult, ci-contre, de la Croix Fresville, de l'olliverie.



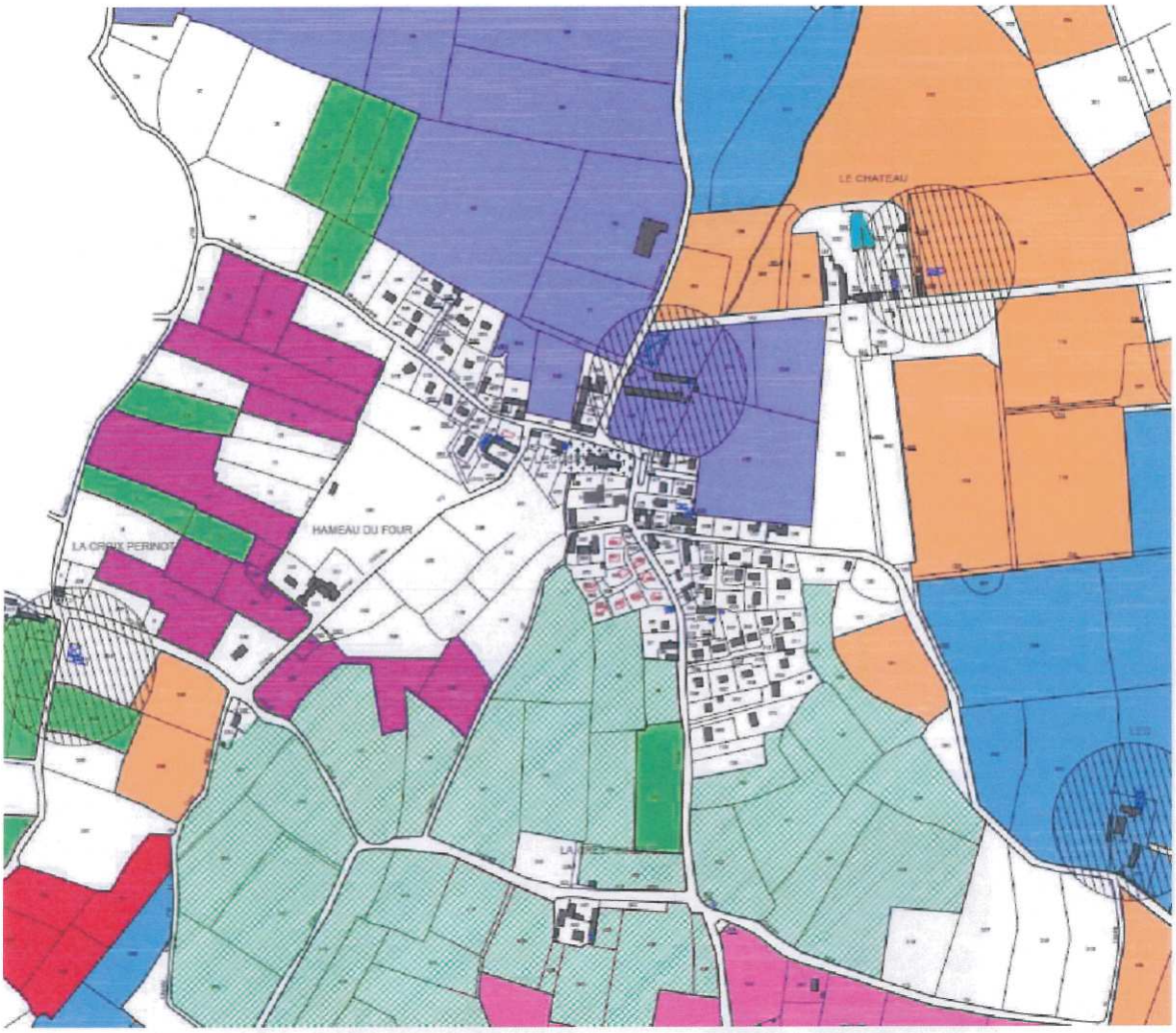
Globalement les exploitations se situent :

- Près du bourg,
- Dans le quart sud-ouest du territoire.

Une pêcherie d'écrevisse existe dans la vallée du Trottebec, en site classé, au lieu-dit la Roquette.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Parcelles exploitées aux abords du bourg (données 2011) (couleurs spécifiques à chaque exploitation)

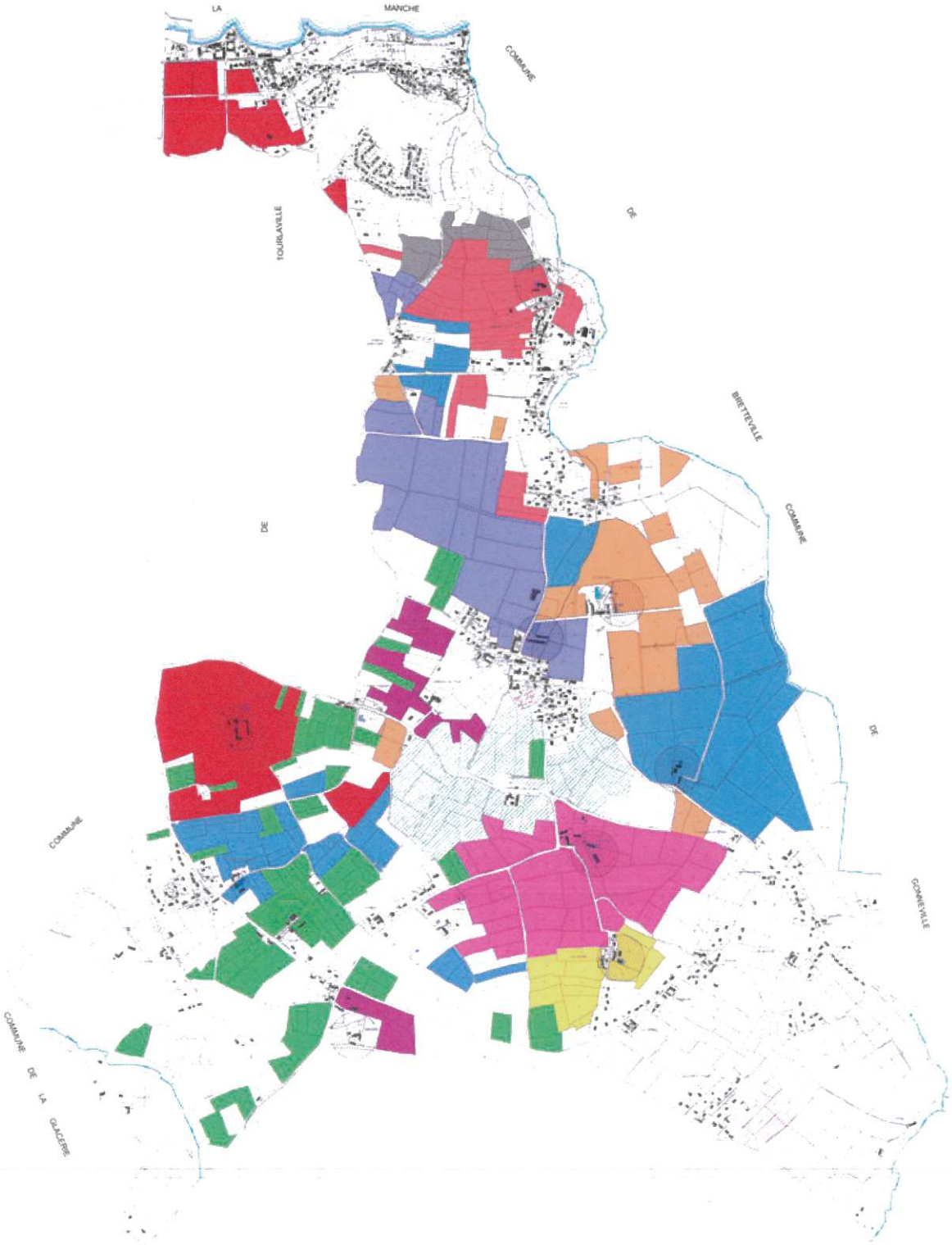


Que ce soit en partie nord, au sud ou à l'est, le bourg est entouré de parcelles exploitées.

A l'ouest, les parcelles exploitées sont un peu moins nombreuses et associées à des exploitations qui ne sont pas riveraines du site. A l'Est, au sud ou au nord, parcelles et exploitations forment des ensembles cohérents.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Parcelles exploitées sur le territoire communal (données 2011) (couleurs spécifiques à chaque exploitation)



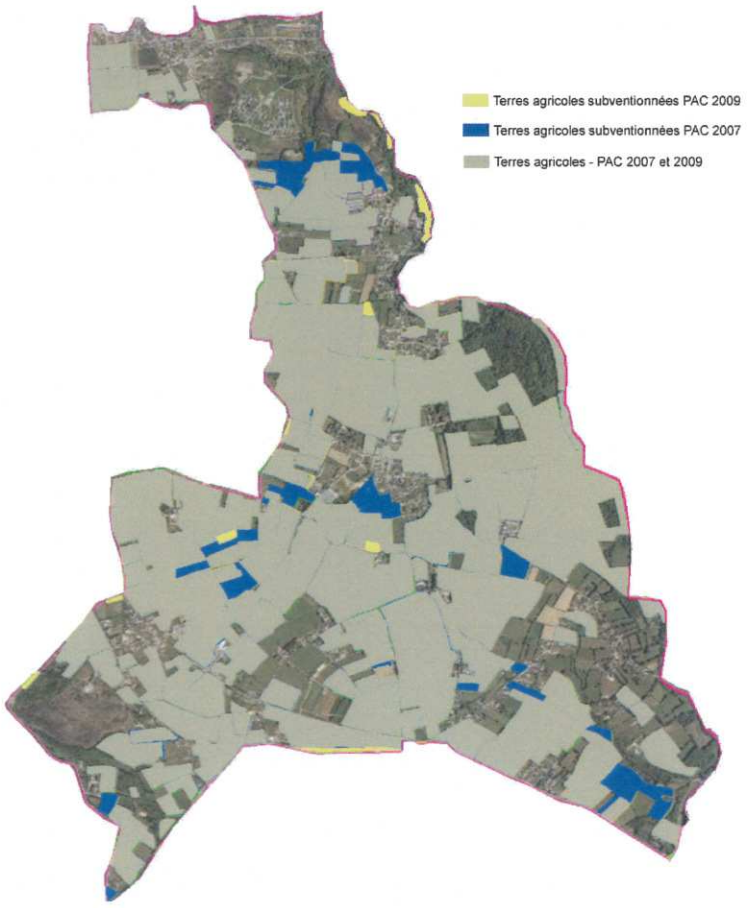
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Evolution de l'exploitation des terres agricoles (parcelles PAC 2007 / 2009)

La superposition des données 2009 et 2007 des parcelles PAC montre que certains secteurs connaissent une certaine dépréciation.

3 secteurs retiennent l'attention :

- Le sud-est : secteur exploité par des sièges externes à la commune. L'absence de siège communal semble limiter l'exploitation de certaines terres.
- Le centre bourg : la cessation d'activité de la ... semble être à l'origine de cette diminution de parcelles PAC. Ce sont les terres les plus impactées par l'urbanisation qui en ont pâti. Elles sont pour autant louées à un exploitant extérieur à la commune.
- Le nord de la commune reste exploité bien que non inscrit en prime PAC. L'exploitant y faisait de l'élevage bovin et a cessé cette activité.



Le compromis des 2 cartes ne permet pas vraiment de tirer des conclusions, si ce n'est une fragilisation du foncier agricole en zone sud-est et au sud du bourg.

Données départementales sur l'évolution des exploitations agricoles entre 2000 et 2010 dans la Manche (source Agreste)

On note, dans le département de la Manche, que le nombre d'exploitations tend à diminuer. En revanche, le nombre d'hectare par exploitants augmente de manière significatives (en moyennes 37% d'hectares de plus par exploitant).

La diminution de la surface agricole utilisée est en très légère baisse : 3% sur l'ensemble du département.

	Manche	
	2010	Évolution depuis 2000 (%)
Exploitations agricoles	5 440	– 28
Chefs d'exploitation et coexploitants *(personnes)*	7 820	– 18
Salariés permanents *(personnes)*	2 100	+ 8
Travail agricole *(UTA)*	11 020	– 24
Exploitations sans SAU	110	+ 120
Exploitations ayant de la SAU	5 320	– 29
Superficie agricole utilisée *(hectares)*	387 450	– 3
Superficie agricole utilisée moyenne* *(hectares)*	71	+ 37
Exploitat. ayant des vaches laitières	4 150	– 34
Cheptel de vaches laitières *(têtes)*	236 800	– 9
Troupeau moyen en vaches laitières	57	+ 39
Exploitat. ayant des vaches nourrices	1 600	– 31
Cheptel de vaches nourrices *(têtes)*	34 200	+ 10
Troupeau moyen en vaches nourrices	21	+ 60

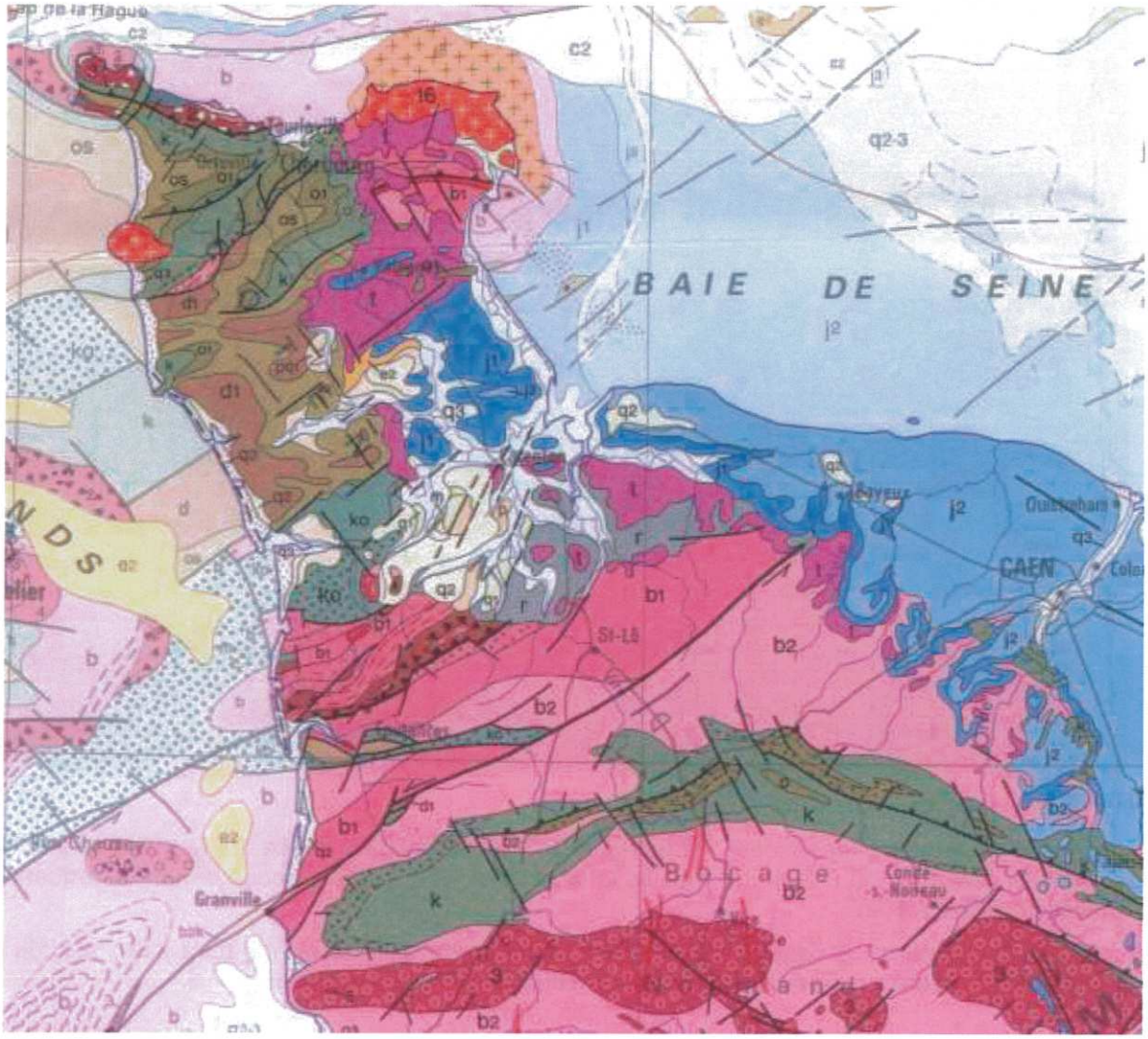
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Synthèse :	Orientations :
économie : La commune bénéficie du pôle de services Tourlaville. Les artisans présents sur le territoire relèvent principalement du Bâtiment. L'économie agricole est fortement présente sur le territoire au travers d'exploitations "importantes".	**Economie :** **•Pérenniser les activités commerciales existantes.** **•Renforcer l'offre commerciale du Becquet et surtout sécuriser l'accès à ces commerces,** **•Créer une structure d'accueil d'artisans intégrée à la dynamique de développement social, spatial et économique du territoire communal.** **•Pérenniser les exploitations agricoles.**

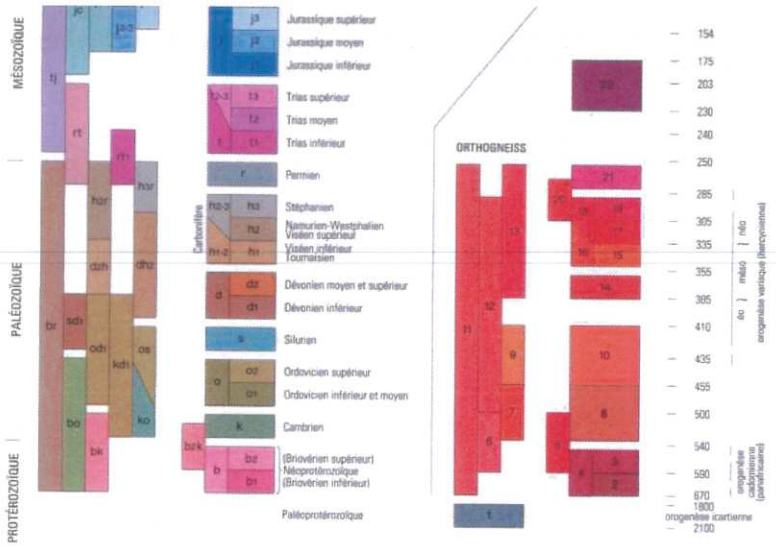
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.4 - L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.4.1 : Géologie :

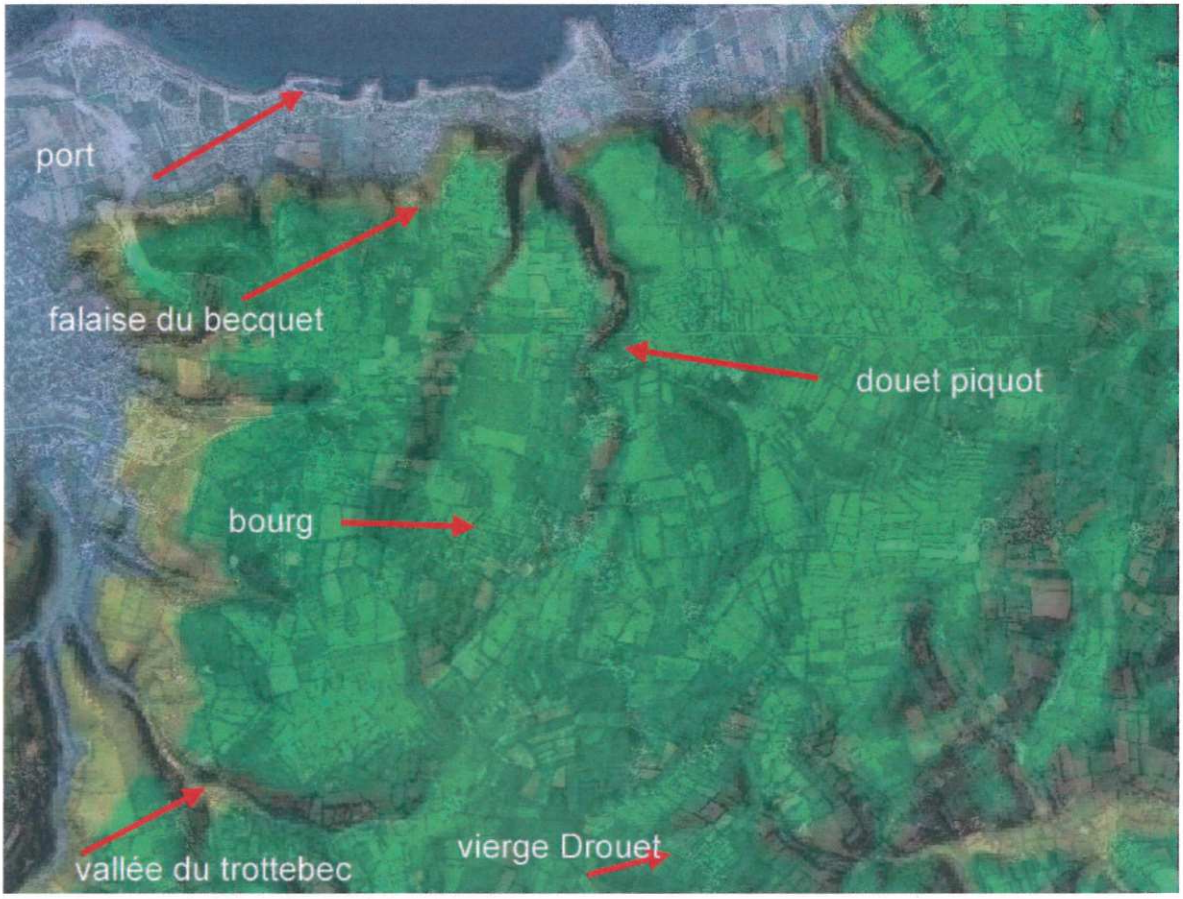


Le secteur de Digosville est principalement concerné par des formations géologiques du Paléozoïque comprenant l'Ordovicien (inférieur et supérieur) et le Cambrien.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.4.2 :Topographie :



Deux profils topographiques peuvent être distingués :

- au nord de la falaise du becquet : la topographie est relativement douce. La D 116 présente des altitudes variant de 10 à 26m. Le pied de la falaise est à l'altitude moyenne de 30/35 m quand la falaise culmine à 80m.
- au sud de la falaise : le plateau descend progressivement du sud vers le nord d'une altitude de 139m à Beaurepaire (sud-ouest) à l'altitude de 80m du haut de la falaise.

La topographie est par ailleurs animée par l'ensemble des vallons et vallées associées au réseau hydrographique, du ruisseau du Pas Vastel à l'est, du Trottebec au sud-ouest.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.4.3 :le réseau hydrographique :

Le réseau hydrographique participe à délimitation de la commune avec :
À l'est :

- le ruisseau du Pas Vastel,
- Le ruisseau de Fouchard

Au sud-est :

- La Saire (rivière)

Au sud ouest :

- le ruisseau de Merderet.

Les étangs sont rares.

La commune est intégrée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie.

Les zones humides :

La commune ne fait pas partie d'un SAGE et n'a pas fait l'objet d'un recensement des zones humides .

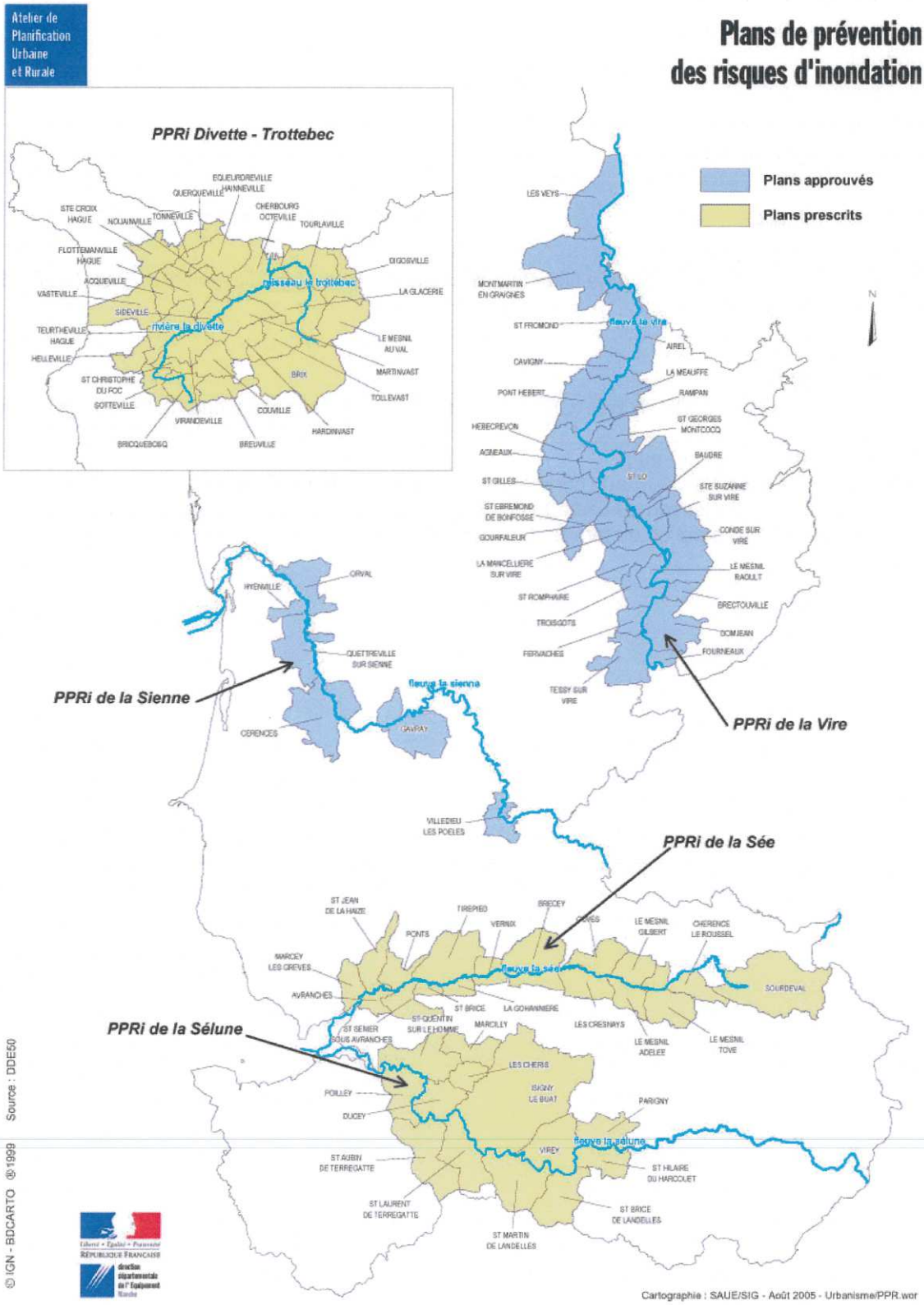
Le périmètre de captage d'eau :

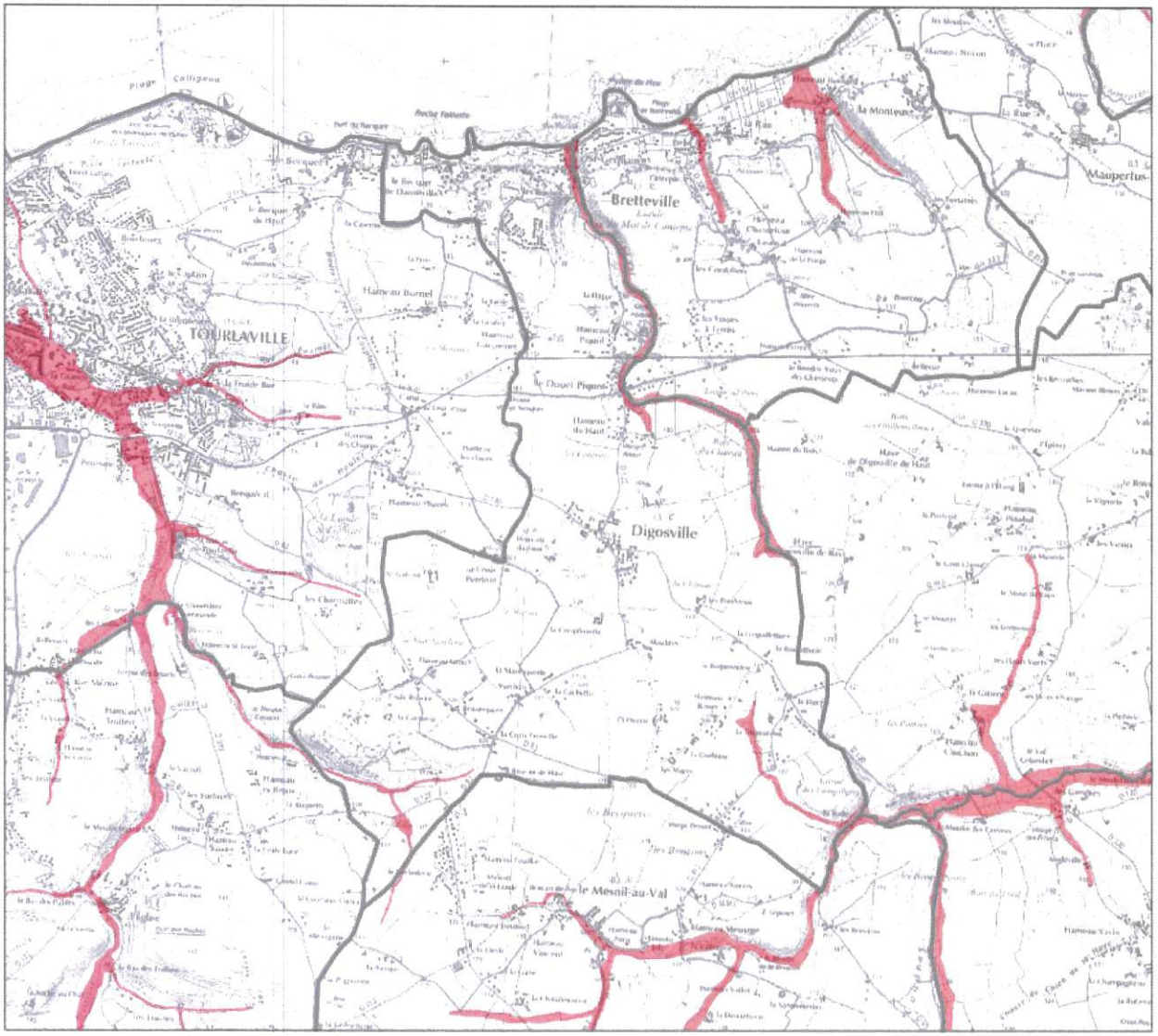
La commune est concernée par deux périmètres de protection de captage d'eau :

- Périmètre de protection du captage du Fond du Val, angle sud-ouest de la commune,
- Périmètre de protection du forage de Charmettes.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Plan de Prévention des Risques Inondation :
La commune appartient au PPRI de la Divette et du Trottebec





Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Atlas régional des zones inondables

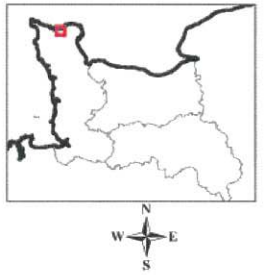
Etat de la connaissance au 30/11/2006

- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
  Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

DIGOSVILLE

Code INSEE 50162

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte



0,5 0 0,5 1
Kilomètres

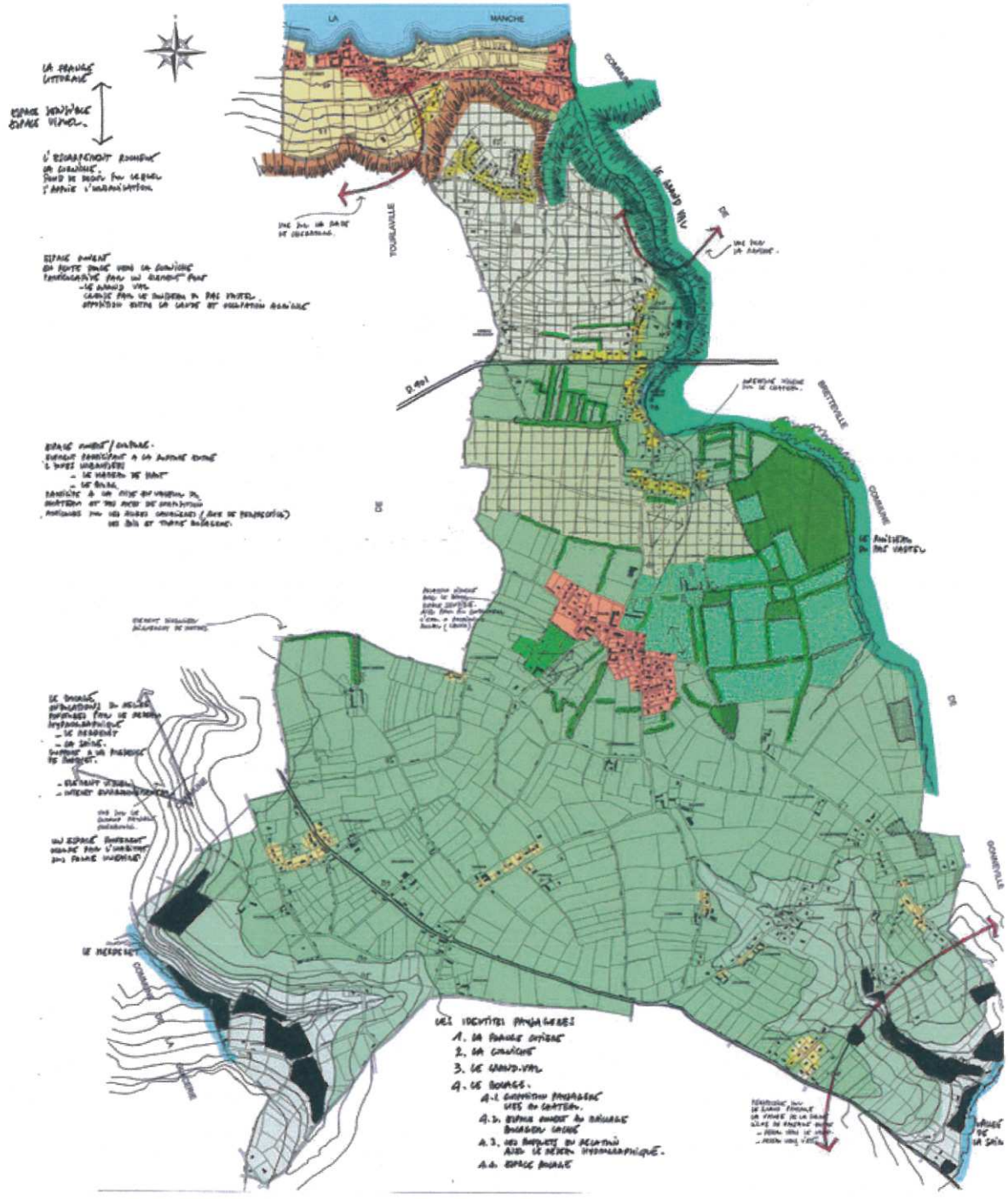
(c) IFREN Basse-Normandie 1997-2005
(c) IGN Paris 1997

Les zones inondables :
Elles sont associées aux ruisseau du Pas de Vastel, à la Saire et au ruisseau de Merderet.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

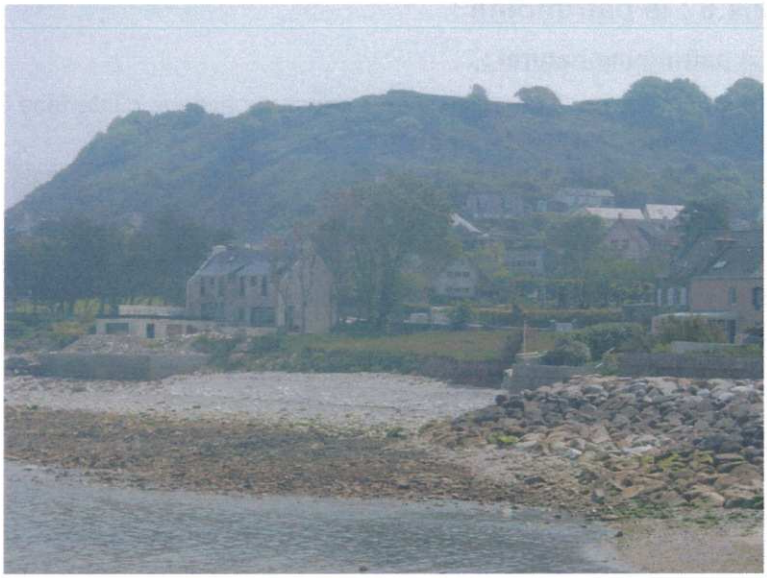
2.4.4 : Paysage :



Digosville est une commune bocagère, côtière et légumière.
Le bocage occupe les deux tiers du paysage communal. La trame bocagère reste bien préservée au sud de la D 901. Le paysage induit est ainsi cloisonné, les perspectives visuelles limitées par le réseau de haies. Ce paysage bocager s'accompagne en le château et le Douet Piquot, d'un ensemble forestier intéressant. Le château avec ses allées plantées sert d'interface entre l'aire urbanisée et les espaces naturels du Val du Pas Vastel.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

La bande côtière est aisément identifiable entre mer et falaise. Cet espace présente une alternance d'espaces urbanisés sur plusieurs niveaux, de secteurs agricoles dédiés au maraîchage et d'espace naturels soit attachés à l'espace littoral soit inféodés à la falaise.



L'espace légumier est tout à la fois attenant à la bande côtière et sur le plateau juste après la falaise. Il résulte d'un usage des sols particulier, celui du maraîchage.

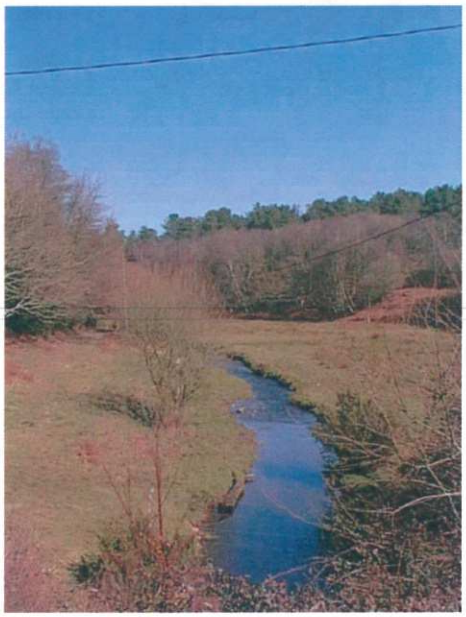
A ces trois grandes entités s'ajoutent des espaces spécifiques tels que la falaise en partie boisée qui dégage plus ou moins d'espace entre son pied et la mer générant ainsi deux tissus plus denses au becquet et aux abords de Bretteville, et un espace intermédiaire faiblement bâtis.



Le territoire est aussi fortement marqué sur ses limites externes par des espaces naturels associés au réseau hydrographique. Il s'agit de :

- La vallée humide du ruisseau du Pas Vastel,
- la vallée de la Saire,
- la vallée du Trottebec,

Auxquels s'ajoute la ZNIEFF dite "les landes aux abords du Fort".



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.4.5 : le patrimoine :

La patrimoine naturel :

La commune de Digosville s'inscrit dans un paysage d'interface entre trois grands espaces naturels :

- La mer,
- La vallée du Trottebec,
- La vallée de la Saire.

Elle présente les espaces naturels suivants, cf détails ci-après :

ZNIEFF de type 1	Les Landes du Fort de Bretteville Les Landes autour de Tourlaville La Saire et ses affluents
ZNIEFF De type 2	Le Bassin de la Saire
Périmètre de protection de Biotope	aucun
Site classé	aucun
Site inscrit	La Vallée du Trottebec
Site d'intérêt communautaire	aucun
ZICO	aucun

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

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.

0000-0208

LANDES DU FORT DE BRETTEVILLE



Le site est composé de vastes landes rases et hautes entrecoupées de deux vallons encaissés où serpentent deux petits ruisseaux. A la faveur des pointements rocheux s'installent çà et là des végétations pionnières de pelouses silicicoles.

FLORE
Ce site figure parmi les stations intéressantes de l'aire de l'Ajonc de Le Gall (Ulex gallii), plante en limite d'aire de répartition. Signalons également la présence de l'Orpin d'Angleterre (Sedum anglicum), du Trèfle enterreur (Trifolium subterraneum), de la Montie printanière (Montia minor) et du Millepertuis des marais (Hypericum elodes).

Zone de type : **1**
N° régional : **0000-0208**
N° national : 250013134
Année de mise à jour : 2006
Superficie **55,13 ha**
Altitude : **25 - 88 m**
Mesure(s) existante(s) :
Indéterminé
Nombre d'espèces inventoriées : 96

Sources / Bibliographie

LECOINTE A. & PROVOST M., 1982-1985 - Inventaire des landes et pelouses calcicoles du Calvados et de la Manche. CREPAN/DRAE Basse-Normandie.
ZAMBETTAKIS C., 1998 - Etude de la végétation sur certaines ZNIEFF du nord-Cotentin. CPIE Cotentin/DIREN Basse-Normandie.

Sources / Informateurs

1999 G.O.Nm - Données de terrain non publiées.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Landes du fort de Bretteville

Fond IGN.Scan 25 ® 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Code_Régional	Libellé	Type
00000208	Landes du fort de Bretteville	1

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

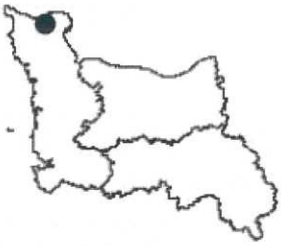
Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

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.

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

0000-0209

LANDES AUTOUR DE TOURLAVILLE



Zone de type : **1**

N° régional : **0000-0209**

N° national : 250013130

Année de mise à jour : 2006

Superficie **113,82 ha**

Altitude : **89 - 128 m**

Mesure(s) existante(s) :
Indéterminé

Nombre d'espèces inventoriées : 163

Commune(s)

INSEE	NOM
0162	DIGOSVILLE
0602	TOURLAVILLE

Cet ensemble, morcelé en trois zones, présente, en fonction de la topographie, du type de sol et du degré d'hydromorphie, plusieurs types de landes : lande haute à Ajonc d'Europe (Ulex europaeus), Ajonc de Le Gall (Ulex gallii) ou Fougère grand-Aigle (Pteridium aquilinum), landes sèches, mésophiles et mésohygrophiles à bruyères et callunes.

FLORE
Signalons sur le site la présence de l'Ajonc de Le Gall (Ulex gallii), espèce hyperatlantique classique en Basse-Bretagne, limitée à la Hague et au nord-Cotentin pour la Basse-Normandie. Le Millepertuis à feuilles linéaires (Hypericum linarifolium), rare, a été recensé au niveau de la falaise de Tourlaville. Est présent également l'Agrostide à soie (Agrostis curtisii), protégée au niveau régional.

FAUNE
Les différentes hauteurs de végétation sont favorables à une avifaune riche et diversifiée, comptant notamment nombre de passereaux rares, parmi lesquels l'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) et la Fauvette pitchou (Sylvia undata), tous deux étant des espèces caractéristiques des landes, estivante pour la première et sédentaire pour la seconde. Le grand Corbeau (Corvus corax) fréquente également le site et sa nidification est possible.
En période hivernale, les blockhaus situés dans la lande la plus au nord constituent un site d'hibernation pour les chiroptères, notamment pour le grand Rhinolope (Rhinolopus ferrumequinum).

Sources / Bibliographie

LECARPENTIER B., juil. 96 -Voie de contournement est de l'agglomération de Cherbourg. Impact sur l'avifaune de la ZNIEFF. GONm à la demande DDE 50

LECOINTE A., JOSSE S. & al., déc. 96 - Inventaires florist. dans le fuseau du projet de déviation de Tourlaville (50). DDE 50, arrond. de Cherbourg - Lab. de phytogéo. Créso - Université de Caen (14)

ZAMBETTAKIS C., octobre 1996 - Landes du nord Cotentin. CPIE Cotentin/DIREN de Basse-Normandie.

DUBUISSON L., 1997 - Projet de Réserve Naturelle Volontaire. Commune de Tourlaville (Manche). Commune de Tourlaville.

Sources / Informateurs

2003 ZAMBETTAKIS C./ CBN Brest - Réseau inventaire et carto armoricaine

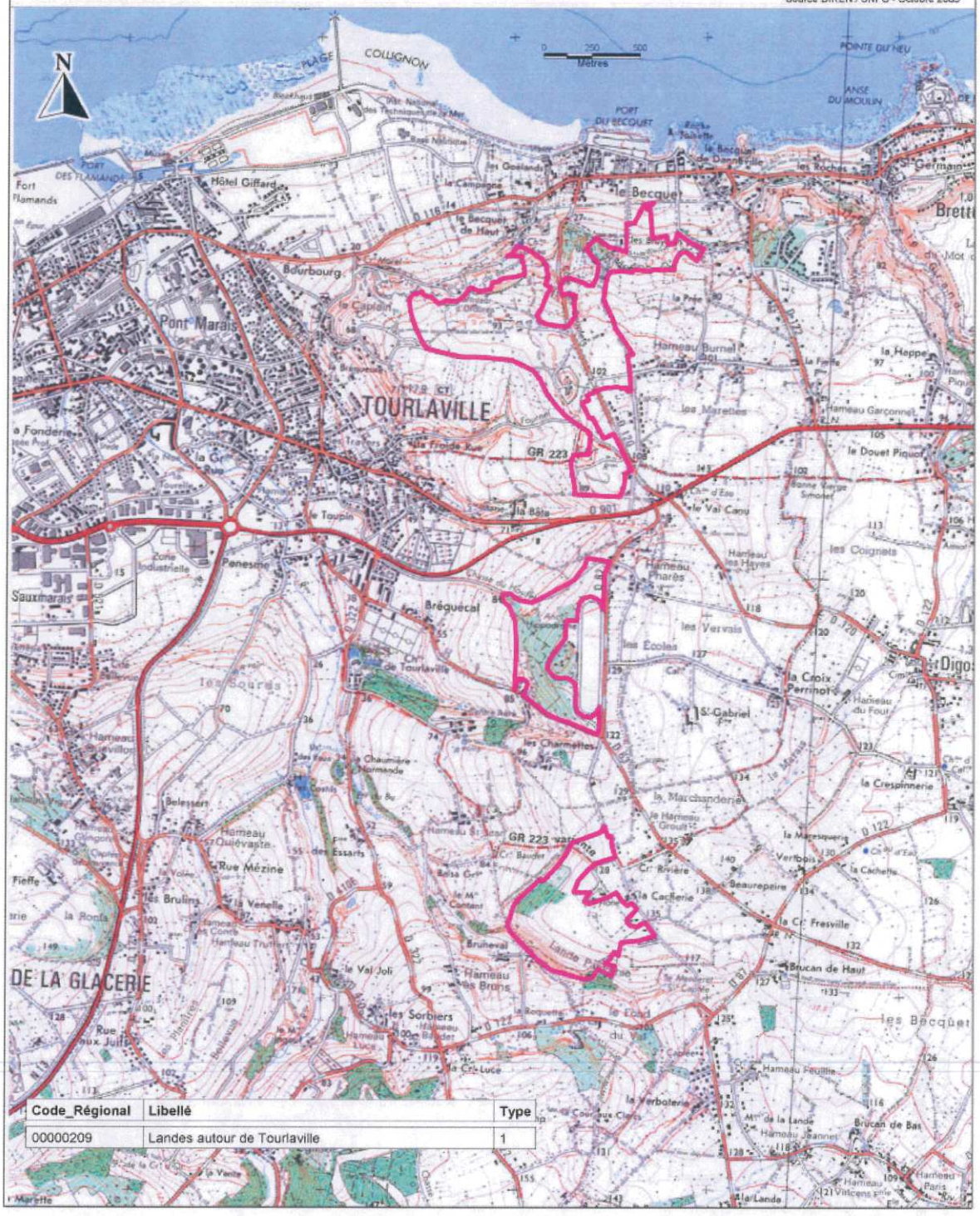
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Landes autour de Tourlaville

Fond IGN.Scan 25 ® 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



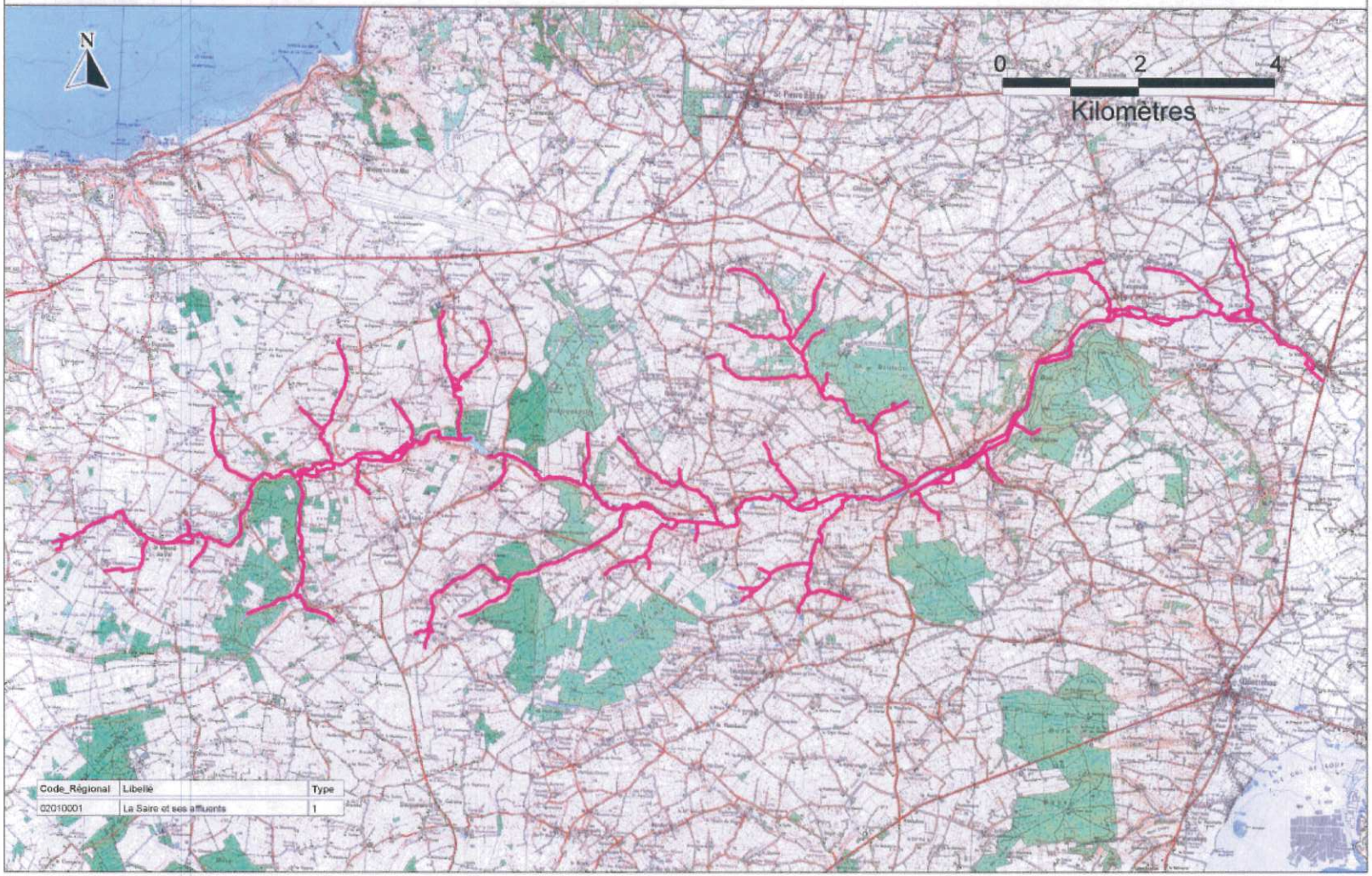
Code_Régional	Libellé	Type
00000209	Landes autour de Tourlaville	1

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La Saire et ses affluents

Fond IGN Scan 25 © 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

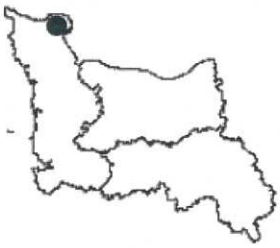
Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

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.

0201-0001

LA SAIRE ET SES AFFLUENTS



Zone de type : **1**

N° régional : **0201-0001**

N° national : 250020115

Année de mise à jour : 2006

Superficie **ha**

Altitude : **6 - 131 m**

Mesure(s) existante(s) :

Nombre d'espèces inventoriées : 12

Commune(s)

INSEE	NOM
50013	ANNEVILLE-EN-SAIRE
50086	BRILLEVAST
50096	CANTELOUP
50135	CLITOURPS
50162	DIGOSVILLE
50209	GONNEVILLE
50305	MESNIL-AU-VAL (LE)
50469	SAINTE-GENEVIEVE
50593	TEURTHEVILLE-BOCAGE
50595	THEIL (LE)
50596	THEVILLE
50613	VALCANVILLE
50619	VAST (LE)
50633	VICEL (LE)

La Saire est la plus importante rivière du Nord-Cotentin. Elle draine un bassin versant de 123 km². Prenant sa source dans les hauteurs gréseuses du Mesnil-au-Val, elle s'écoule dans les schistes briovériens en recueillant les eaux de quelques affluents avant de finir son parcours dans les alluvions récentes de la basse-vallée et de se jeter en mer. Ce réseau hydrographique représente un linéaire d'environ 81 kilomètres.
Le paysage est dominé par le bocage et ces cours d'eau serpentent à travers l'ensemble des bois du Val de Saire.

FAUNE
Le débit soutenu de la Saire et de ses affluents ainsi que le fond graveleux et caillouteux du lit expliquent le fort potentiel salmonicole de cette rivière. Celui-ci s'exprime par la présence de nombreuses frayères à Truite de mer (Salmo trutta trutta), à Saumon atlantique (Salmo salar) et à Lamproie marine (Petromyzon marinus).
La Truite fario (Salmo trutta fario) reste bien implantée, ainsi que le Chabot (Cottus gobio) et la Lamproie de Planer (Lampetra planeri).
L'Ecrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes) a également été recensée dans ce réseau hydrographique, témoignant d'une bonne qualité de l'eau.

Sources / Bibliographie

C.S.P., 1990 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1990. C.S.P.

C.S.P., 1991 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1991. C.S.P., Fédérations de Pêche.

C.S.P., 1992 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1992. C.S.P.

C.S.P., 1993 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1993. C.S.P., Fédérations de Pêche, Agence de l'Eau Seine-Normandie.

C.S.P., septembre 1996 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1995. C.S.P.

C.S.P., juillet 1997 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1996. C.S.P./Fédé. de Pêche 14, 50, 61/Agence de l'eau Seine-Normandie.

LE BOUDEC A. et al., août 1998 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1997. C.S.P.

Sources / Informateurs

1990 1998 CONSEIL SUPERIEUR DE LA PECHE - Données de terrain non publiées.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930

Vallée du Trottebec

Fond IGN Scan 25® 1998

Source DIREN / SNPC - Juillet 1999



Code_Site	Nom_du_site	Type_de_protection	Décision	Date
50049	Vallée du Trottebec	Site inscrit	Arrêté	15/04/83

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Le patrimoine architectural :

❑ Le patrimoine archéologique :

Aucun site archéologique n'a été repéré sur le territoire communal. Toutefois la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique.

❑ Le patrimoine architectural classé aux monuments historiques :

aucun.

❑ Le patrimoine architectural inscrit aux monuments historiques :

Aucun.

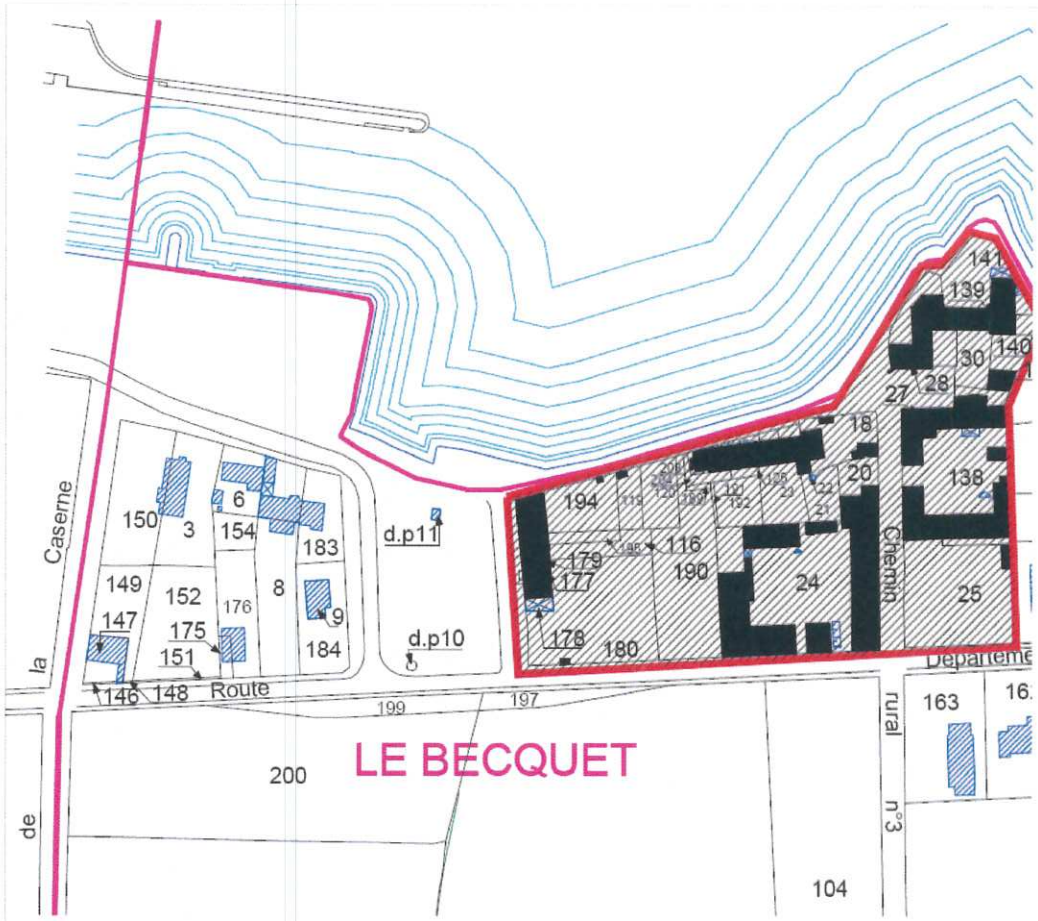
❑ Le patrimoine architectural local :

La commune n'a pas fait l'objet d'un recensement exhaustif de son patrimoine au titre de l'inventaire de la DRAC. Le repérage du bâti représentatif du patrimoine local fait apparaître soit :

- L'importance d'ensembles architecturaux de type "îlots homogènes" sur le Becquet et sur le Douet Piquot,
- L'importance des architectures de pierres sur l'ensemble du territoire qu'il s'agisse de longère, de château/manoirs,
- La présence d'éléments singuliers, bunker de défense aérienne, fort, cartoucherie, église.

- **Les îlots homogènes du Becquet et du Douet Piquot :**

localisation	Présentation :
Le Becquet	ensemble bâti en pierre, limité par un mur ou muret en pierre, venelle, corniche

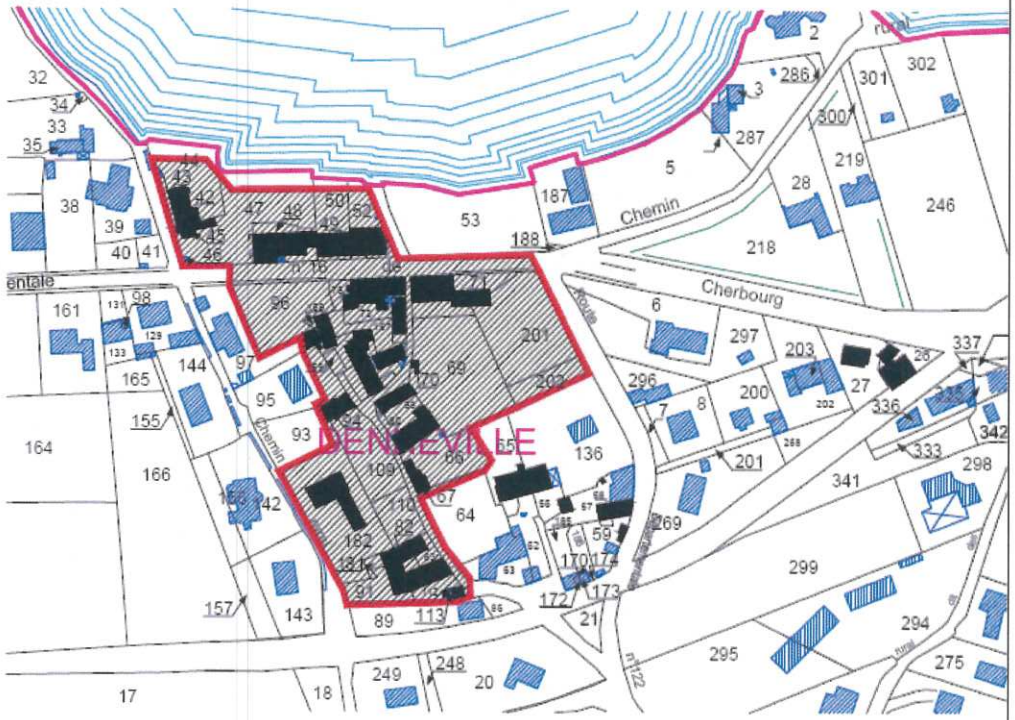


Photo



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

localisation	Présentation :
Le Becquet	ensemble bâti en pierre, limité par un mur ou muret en pierre, venelle, corniche



Photo



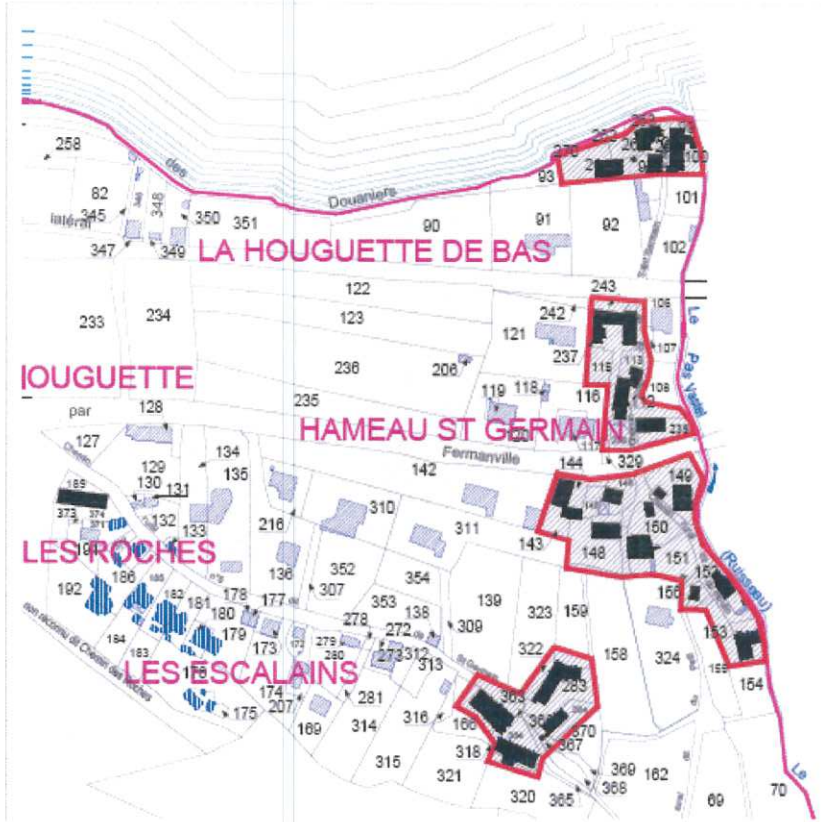






Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

localisation	Présentation :
Le Becquet	ensemble bâti en pierre, limité partiellement ou totalement par un mur ou muret en pierre, venelle, corniche, présentant une double identité rurale et "balnéaire".

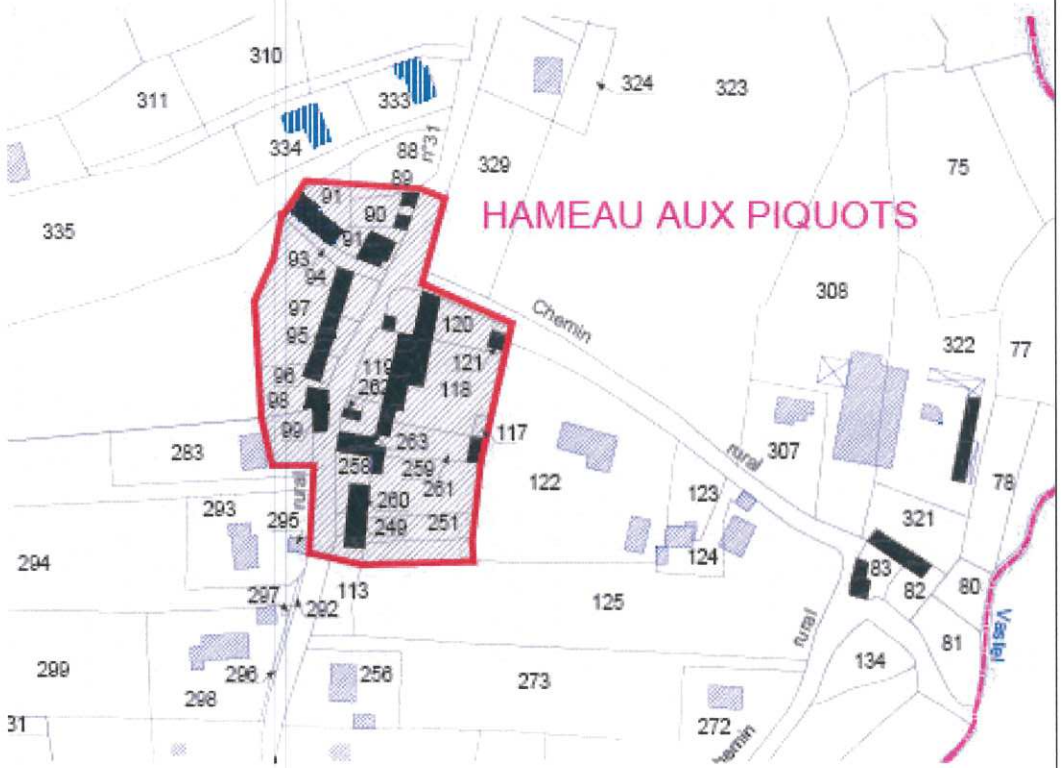


Photo



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

localisation	Présentation :
Le Becquet	ensemble bâti en pierre organisé autour d'une voie formant une "courrée".



Photo





Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

- **Architecture individuelle d'intérêt local :**

Maison : le Becquet		Maison : le Becquet	
Maison : le Becquet		Maison : le Douet Piquot	
Ferme : le bourg		mairie	
Maison : bourg		Maison : bourg	
Presbytère		Salle communale	
Langère : la Croix perinot		La Croix fresville	
La Croix Fresville		Maison, Verbois	
Manoir, Brucan		Manoir, Maubrey	

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

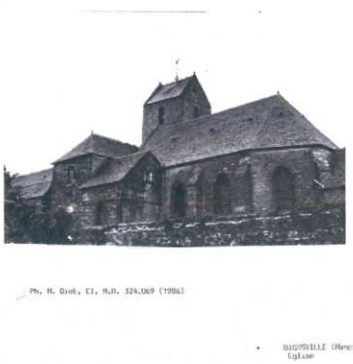
S'y ajoute sans support photographique :

Ferme de Saint Gabriel	Longère, le Hameau Garçonnet	Ferme, l'olliverie	Ferme, les Fonderies
Longère, les Mares	Longère, la Corbière	Longère, le Rosier	Longère, la Duponterie
Manoir, la Crespinnerie	Le château		

- **Architecture singulière d'intérêt local :**

Le fort et la cartoucherie		Implanté sur la falaise, le fort complétait la défense de la rade de Cherbourg. Il est complété par une cartoucherie accessible du fort par un chemin et du becquet par une route en pied de falaise. Creusée sous la falaise, la cartoucherie alimentait le fort par un monte charge dans l'enceinte du fort. Propriété de la mairie.
Bunkers		Implantés aux abords du bourg, ils assuraient la défense aérienne du site de Cherbourg.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

église		Origine médiévale, Implantée de le bourg elle est accompagnée d'un cimetière enclos.

Synthèse :	**Orientations :**
Digosville est une commune littorale, rurale et agricole à caractère bocager et vallonné. Limitée par un réseau de ruisseaux et rivières, la commune présente un linéaire de vallons qui associent un réseau hydrographique, des zones humides, des haies et petits boisements constituant ainsi un réseau connecté de corridors biologiques. Les grands boisements sont rares. Le territoire est ponctué d'architectures d'intérêt isolées ou regroupées en hameaux homogènes. En position de point bas, le Becquet présente une somme d'ensemble architecturaux de qualité associé à un paysage littoral et de falaise. Le patrimoine naturel est important et se compose de 3 ZNIEFF et d'un site classé.	**•Protéger les corridors biologiques,** **•Maintenir la structure boisée principale,** **•Limiter l'impact des constructions sur leur cadre naturel,** **•Assurer la préservation du patrimoine remarquable,** **•Créer les conditions d'une gestion du patrimoine local, encadrer les évolutions du bâti d'intérêt local.**

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

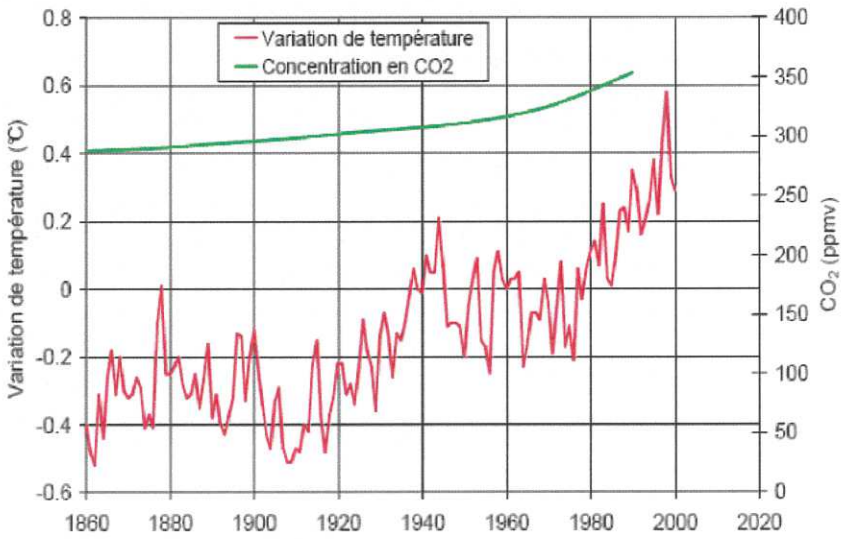
2.4.6 : Energie :

Introduction :

L'article L 110 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2009-967 du 03.08.2009, introduisant des conclusions du Grenelle de l'environnement, fixe comme objectifs de *réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles* et de contribuer *à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.* Un volet « énergie » est donc ajouté au dossier de PLU.

Un enjeu global : le réchauffement climatique

S'il n'y a pas consensus sur la réalité du réchauffement climatique, une majorité de scientifiques, d'experts, s'accorde pour donner crédit à ce phénomène dans lequel nous serions engagés et dont la cause serait principalement l'activité humaine et plus particulièrement ses émission de gaz à effet serre.



Le graphique ci-contre illustre le parallèle entre le volume de CO2 rejeté et les modifications de température moyenne.

Les conséquences de ce réchauffement sont difficiles à établir. Toutefois l'anticipation des dérèglements potentiels doit amener à modifier celles de nos pratiques ou ceux de nos usages qui sont à l'origine du rejet du CO2.

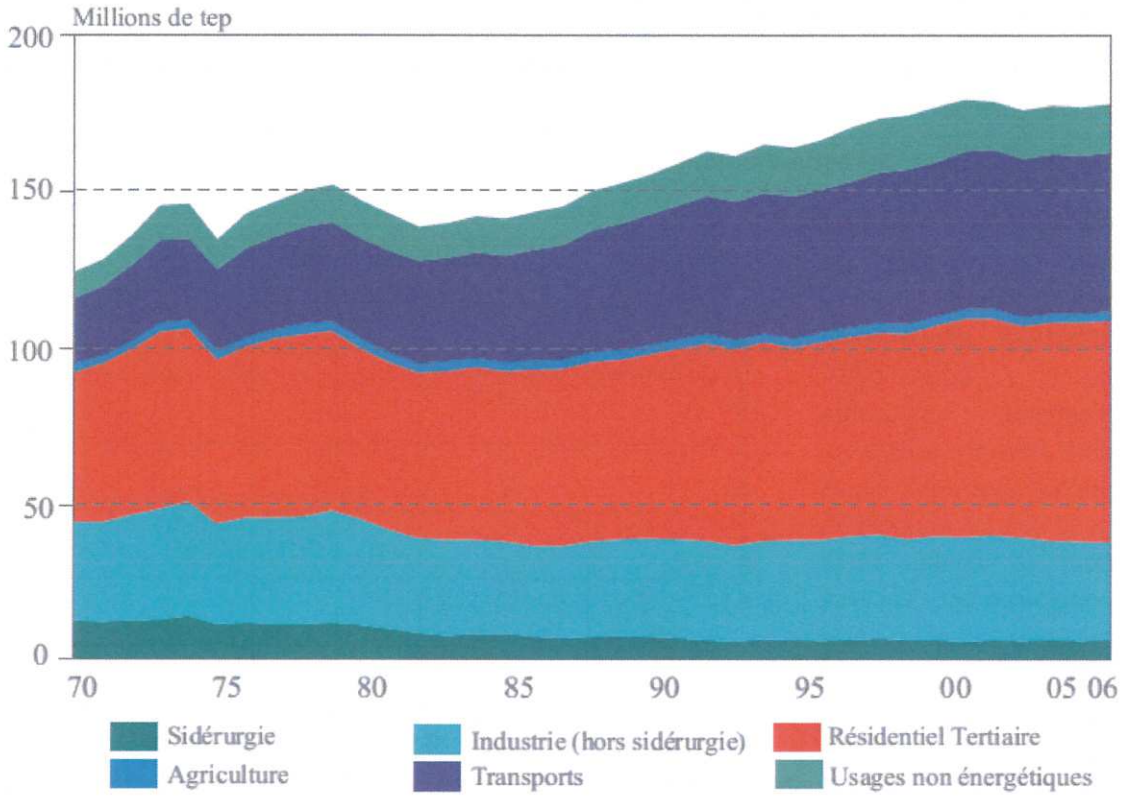
Les facteurs d'émission sont principalement :

- **Les transports** : transports associés à l'activité économique (marchandises et déplacements domicile travail),
- **L'agriculture** : (émissions de méthane liées à l'élevage, dérivés de l'enrichissement des terres)
- **La construction : habitat et tertiaire** :(consommations énergétiques des bâtiments et des ménages),
- **Le secteur industriel :** process de fabrication

- **Le secteur de la transformation d'énergie** : (production, traitement, gestion des déchets, extraction, transformation)

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Consommation d'énergie finale par secteur



Millions de tep

	1973	1979	1985	1990	2000	2004	2005	2006
Sidérurgie	13	11	8	7	6	6	6	6
Industrie (hors sidérurgie)	35	36	30	32	33	32	32	31
Résidentiel-Tertiaire	56	57	54	59	67	69	70	71
Agriculture	3	3	3	3	3	3	3	3
Transports (hors soutes)	26	32	34	42	49	51	50	51
TOTAL FINAL ÉNERGÉTIQUE	**134**	**139**	**129**	**142**	**159**	**161**	**161**	**162**
Usages non énergétiques	11	12	12	12	17	15	15	15
Branche énergie	35	42	61	75	93	99	100	98
TOTAL ÉNERGIE PRIMAIRE	**180**	**193**	**201**	**230**	**269**	**276**	**276**	**275**

Au cours de la période 1973-2006, la part de l'industrie (y compris sidérurgie) a fortement diminué (36% à 23%), celle du secteur Résidentiel-Tertiaire est restée stable (42% à 43%), alors que le secteur Transports passe de 20% à 31%.

L'énergie : repères en France, édition 2007

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Bilan Énergie – Effet de serre 2003

Les faits marquants du bilan des émissions de gaz à effet de serre en Basse Normandie

1. L'importance des gaz non énergétiques du fait du poids de l'agriculture (élevage et utilisation de fertilisants)

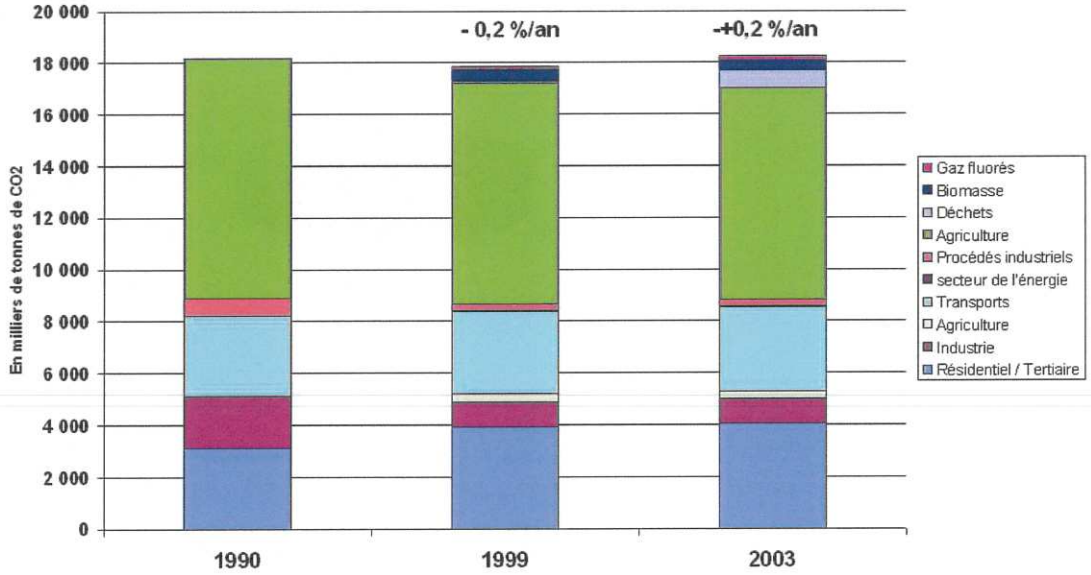
2. La baisse des émissions de l'industrie en 1992 et des émissions de l'agriculture à peine compensée par la croissance des autres secteurs

3. La forte contribution des transports et du résidentiel dans les émissions d'origine énergétique (74 % du total des émissions d'origine énergétique)

IUFM 10/03/09 *Région Basse-Normandie / Explicit* 22

Evolution des émissions entre 1990 et 2003

Evolution des émissions de GES en région Basse Normandie depuis 1990



IUFM 10/03/09 *Région Basse-Normandie / Explicit* 21

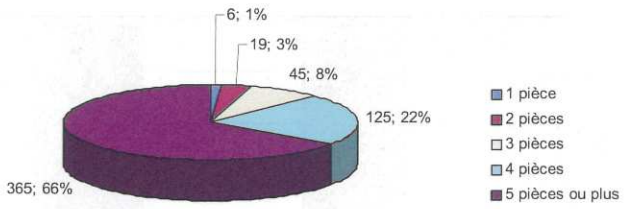
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Le PLU n'a pas de possibilité d'action sur l'ensemble des facteurs d'émissions. Par contre il peut, à son échelle, modifier les comportements relatifs aux transports, à la consommation d'énergie.

Les éléments de constat :

- En 2006 100% du parc de logements est déclaré comme "maison".
- La très grande majorité des constructions n'ont pas relevé d'une obligation d'efficience énergétique. Isolation et mode de production énergétique sont donc peu favorables à un bilan satisfaisant d'émission de CO2 induit par le parc de logements de la commune.
- Deux modes principaux de chauffage, le fioul et le chauffage électrique. Une part importante des constructions possède des cheminées.
- Le parc est principalement composé de grands logements.
- 52% des ménages possédaient deux voitures au moins en 1999, ils sont 56% en 2006.

Nombre de pièces par résidence principale en 2006



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

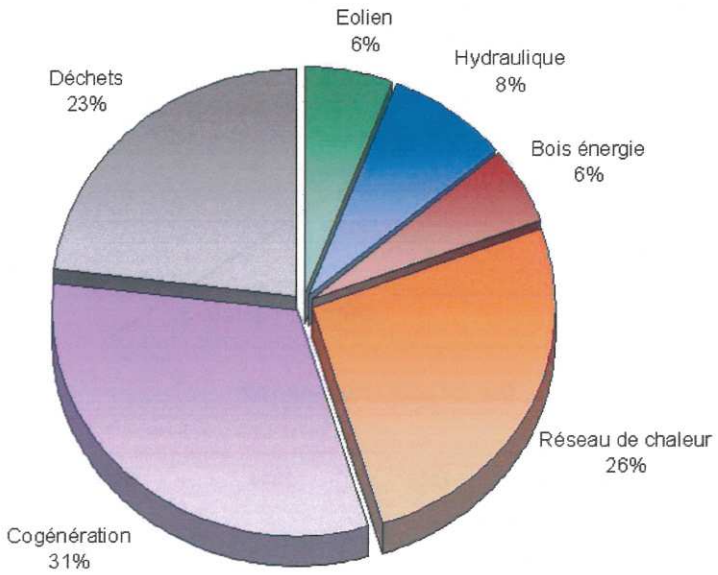
Les productions d'énergie :

Production d'énergie : bilan global

Productible annuel estimé : 18,9 TWh

Production d'origine nucléaire : 91% de l'énergie totale produite en région

Hors production nucléaire



La cogénération représenterait 31% de la production d'énergie hors nucléaire; réseau de chaleur et incinération des déchets près de la moitié du bilan.

Énergies renouvelables : 43% de l'énergie produite en région (hors nucléaire), dont 67% de production de chaleur.

Remarque : dans les réseaux de chaleur sont comptabilisés les cogénérations et 50% de l'énergie produite par l'UIOM (possible double compte).

Le bilan 2009 de la production énergétique de la Région, illustre l'importance de la production nucléaire. La production porte aussi sur le solaire, l'éolien et les réseaux de chaleur notamment.

Production d'énergie : les projets éoliens

Parcs éoliens en fonctionnement et projets en Basse-Normandie



Dans le Calvados : 120 000 kW

Dans la Manche : 95 500 kW.

Dans l'Orne : 11 200 kW

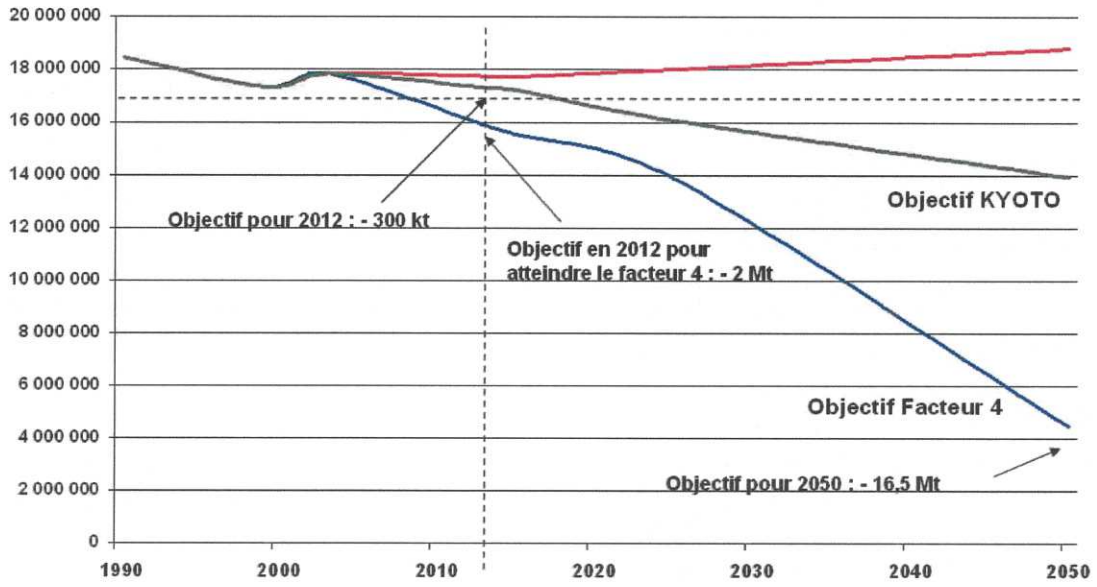
TOTAL : 226,7 MW

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

La région a défini un projet de réduction de ses émissions de GES.

Scénarios : résultats

Evolution des émissions de GES selon trois scénarios (en tonnes éq CO2)



Programme d'actions Défi'NeRgie

- **Scénario choisi pour Défi'NeRgie**:

½ Facteur 4 d'ici 2013

Éviter l'émission de 1.000.000 t(CO2)/an

- **Actions:**
- Économies d'énergie (logement, transport)
- Éco-construction
- Développement des énergies renouvelables (bois-énergie, solaire, biogaz, biocarburants, électricité renouvelable...)

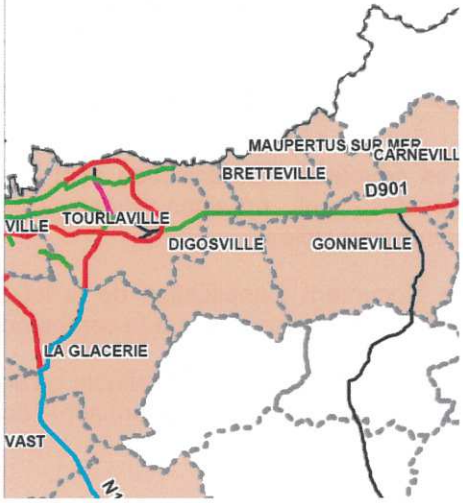
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.4.7 : Risques et nuisances :

❑ Nuisances sonores :

La commune est concernée par un classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

D 901	4ème catégorie	Largeur de secteur soumis à l'application de loi "bruit" du 31.12.1992, arrêté préfectoral d'application en date du 8.02.1996 **30m**



❑ Zones inondables :

Risque établi. Voir carte ci-avant, paragraphe "hydrographie".

Commune associée au PPRI Divette et Trottebec

❑ Erosion et submersion marines :

Risque établi. L'étude globale concernant la défense de la mer, établie en 1994, et notamment sa cartographie intégrée dans le Porter à Connaissance fait état sur le Becquet d'une zone comprise entre Denneville et le Hameau saint Germain, soumise à un "recul prévisible du trait de côte à l'échéance de 100 ans". Il n'est pas fait état de risque de brèche même si la note de synthèse précise "sur la côte nord du Cotentin, à l'Ouest de Cosqueville, les terrains érodables sont constitués de falaise de heads ou de limons pouvant s'effondrer brutalement.

❑ Risque industriel :

Risque non établi

Projet d'intérêt général :

Modification du tracé de la D 901.

Synthèse :	Orientations :
Digosville présente certains risques, zone inondable de faible ampleur, nuisances sonores modérées, risque d'érosion	**•Prendre en compte la contrainte d'érosion et de submersion marine dans les projets d'aménagement,** **•Intégrer la contrainte bruit dans les projets d'aménagement,** **•Ne pas accroître les risques et nuisances.**

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

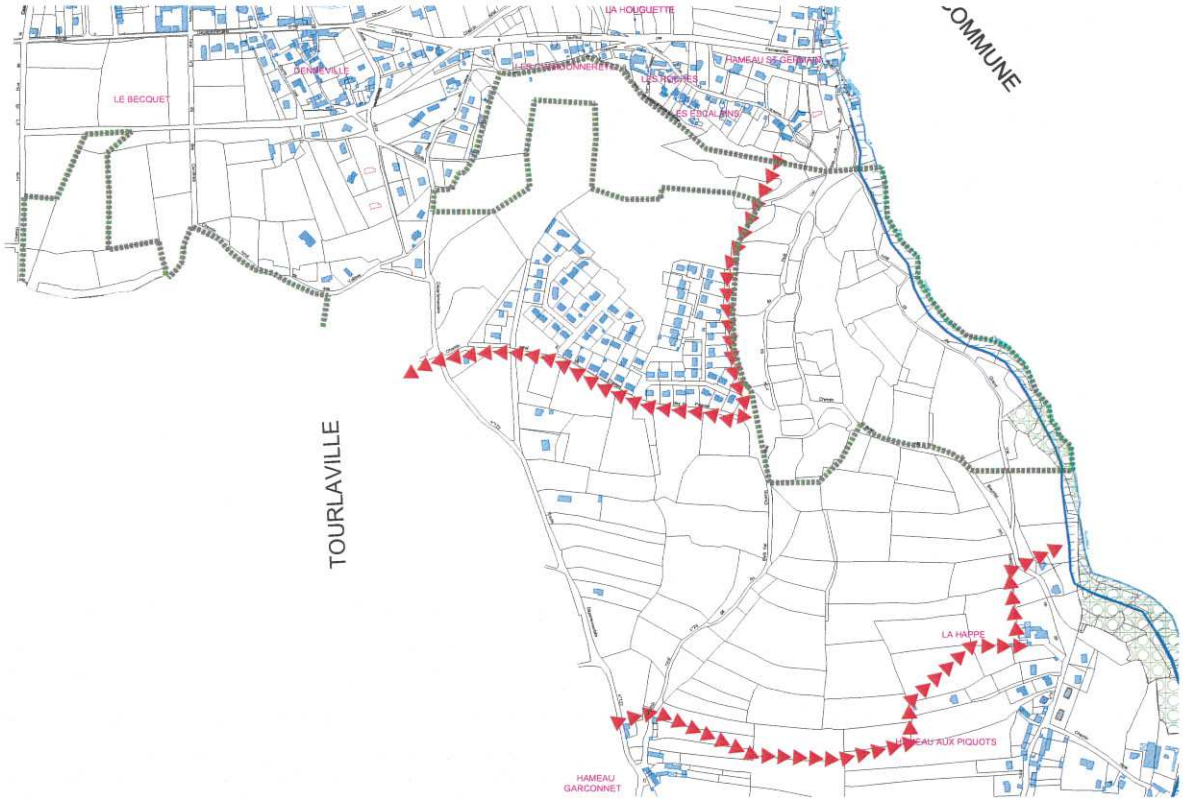
2.4.8 : Détermination des coupures d'urbanisation (*Article L146-2*) ;

Cet article impose aux documents d'urbanisme de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.
"*L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité*" (*Cf. instruction du 22 octobre 1991*).

Ces coupures d'urbanisation sont des éléments positifs du paysage permettant de conserver les identités tant urbaines que paysagères au travers d'ensemble homogènes aux limites compréhensibles.

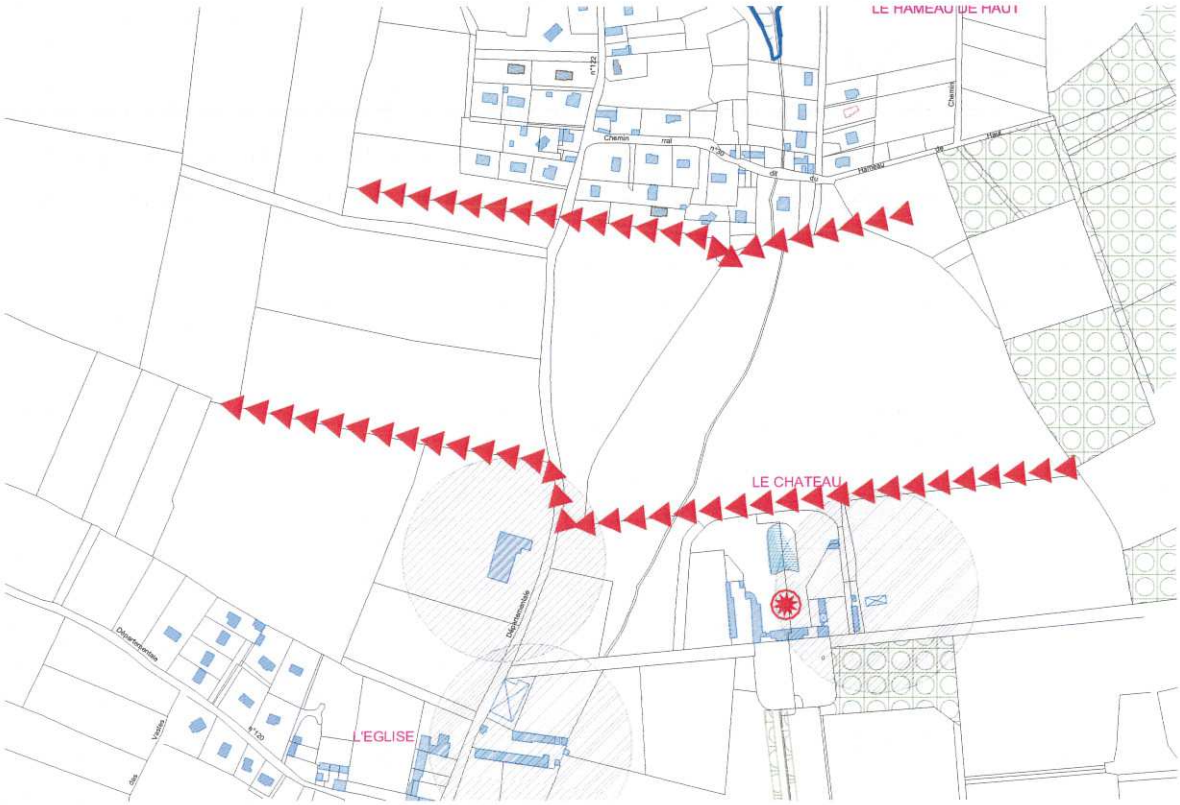
Le Document d'application de la loi Littoral établi dans le SCOT du Cotentin ne fait pas état de coupure d'urbanisation sur la commune de Digosville.

Toutefois il n'est pas souhaitable qu'une urbanisation complémentaire aux habitats présents en ligne de crête sur la falaise donnant sur la baie, vienne altérer cette ligne de crête.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Dans le même esprit, la rupture existant entre les limites sud du Douet Piquot et la limite nord du Bourg est à garantir (ci-après)

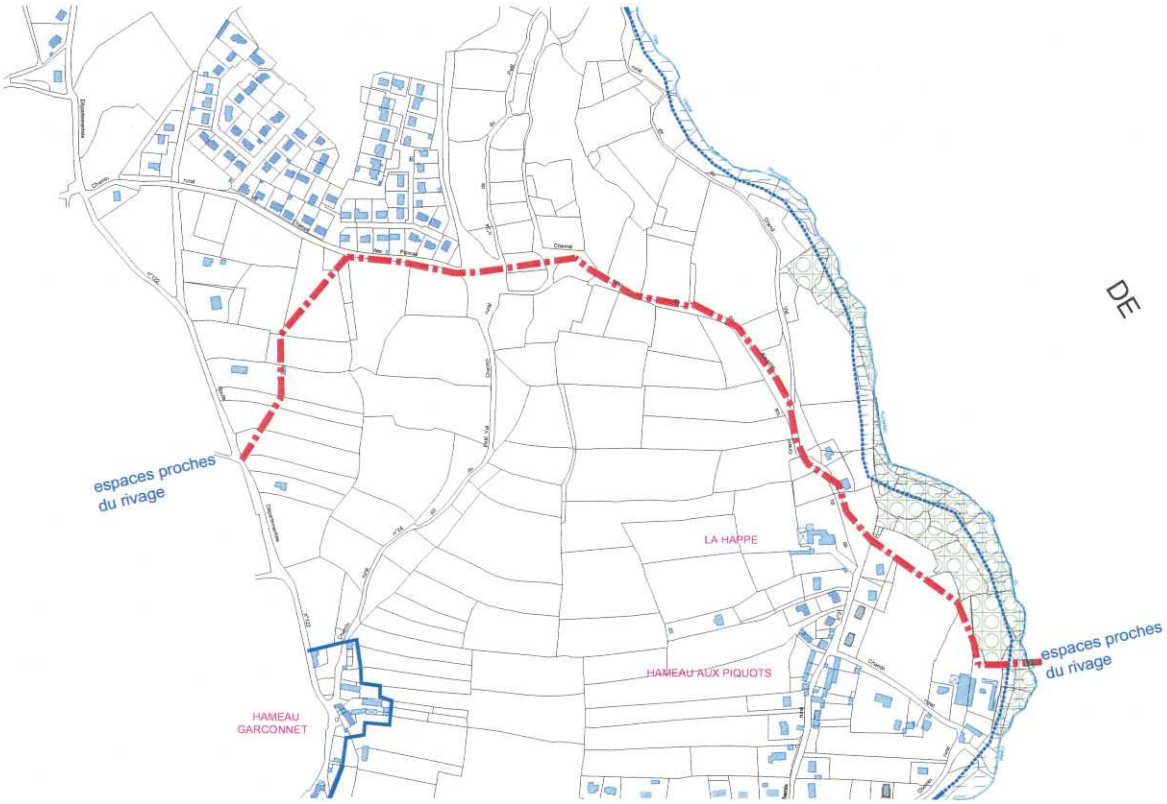


Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.4.9 : Détermination des espaces proches *(Article L146-4-2)* ;

Les éléments fondant cette localisation sont :

- **la visibilité depuis l'intérieur des terres (co-visibilité) :**
  - Ce critère implique l'insertion du lotissement du Becquet situé sur la falaise.
- **L'influence maritime :**
  - Ce critère motive le choix de retenir le hameau de Burnel sur Tourlaville comme limite d'appui des espaces proches du rivage. Au sud de la limite des espaces proches, le contaxte paysager est celui d'un plateau agricole. Au nord, le pendage s'accentue et ouvre sur la baie.



Le PLU rajoute à ces critères :

- **Le critère topographique :**
  - Ce critère motive le classement en espace proche du plateau situé en dessous d'une altitude correspondant à l'accentuation du changement de pente induit notamment par le versant ouest de la vallée bordant la commune à l'Est.
    A cette limite est exclue le lieux-dit de la Happe dans la continuité du village du Douet Piquot avec lequel il entretient une relation de continuité fonctionnelle et urbaine.
    Limite des espaces proches du rivage.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 : PRESENTATION DU PROJET :

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3.1 : LES BESOINS :

3.1.1: En matière de développement démographique :

La commune de Digosville est attractive à plus d'un titre :l'environnement rural et maritime, la côte d'une part, la proximité de Cherbourg d'autre part, sont appréciés par les habitants. Dans le contexte général de phénomène de migration vers la côte des populations issues du baby-boom ou des actifs profitant des 35 heures et de phénomène local en partie induit de raréfaction de l'offre foncière ou immobilière sur Cherbourg, Digosville connaît, depuis quelques années, des évolutions régulières en terme de développement démographique.

Le contexte :

- **Une croissance :** On a vu que la population communale a maintenu sa croissance depuis le dernier recensement général de 1999 alors que des communes comme la Glacerie ou Bretteville n'ont pu poursuivre cette croissance. Le rythme d'ouverture de logements ces dernières années oscille entre 10 et 20 :

L'attractivité de cette zone, combinée à une raréfaction de l'offre à prix acceptable sur l'agglomération conduit à un report vers les communes périphériques. L'amélioration des axes de circulation motive donc l'hypothèse d'une croissance qui se maintiendrait.

Pour renouveler sa population, assurer une utilisation des équipements ayant induit des efforts financiers, offrir une réponse à la demande de logements sur l'agglomération de Cherbourg, les élus ont décidé d'inscrire le PLU dans une dynamique de croissance de la population.

L'objectif de croissance vise à "lisser" celle-ci pour éviter les pics en produisant un nombre suffisant permettant de ne pas tendre le marché.

Scénarios étudiés :

S1 : taux de croissance annuel : 0.9 %	**population en 2009 : 1 600 habitants**
	population en 2020 : 1 765 habitants
Accroissement de la population	**soit + 165 personnes**
Incidences du phénomène de desserrement des ménages sur les besoins en logements :	**de 1999 à 2006 la baisse de l'occupation des logements est de 8.5 %** (de 3.3 personnes par logements en 1990 à 3 en 1999, 2.8 en 2006), entre 1982 et 1990 l'évolution était positive de 3 en 1982 à 3.3 en 1990.
➢ **Hypothèse :**	le taux (nbre de pers. par ménage) continue à baisser à un rythme moins important : **2.7 en 2020**
Besoin en logements pour compenser le desserrement :	pour loger en 2020 les 1 600 personnes de 2009 avec 2.7 personnes par logement il faudra disposer de 593 résidences principales, soit par rapport à 2006 : **+ 33 logements.**
Besoin en logements pour accueillir la nouvelle population	pour loger en 2020 les 165 nouveaux arrivants avec 2.7 personnes par logements il faudra construire : **61 logements.**
Besoin total en logements	**94 logements**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

S2 : taux de croissance annuel : 1.1 % supérieur à la croissance entre 1999 et 2006	**population en 2009 : 1 600 habitants** **population en 2020 : 1 805 habitants**
Accroissement de la population	**soit + 205 personnes**
Incidences du phénomène de desserrement des ménages sur les besoins en logements :	**de 1999 à 2006 la baisse de l'occupation des logements est de 8.5 %** (de 3.3 personnes par logements en 1990 à 3 en 1999), entre 1982 et 1990 l'évolution était positive de 3 en 1982 à 3.3 en 1990.
➢ **Hypothèse :**	le taux (nbre de pers. par ménage) continue à baisser : **2.7 en 2020**
Besoin en logements pour compenser le desserrement :	pour loger en 2020 les 1 600 personnes de 2009 avec 2.7 personnes par logement il faudra disposer de 593 résidences principales, soit par rapport à 2006 : **+ 33 logements.**
Besoin en logements pour accueillir la nouvelle population	pour loger en 2020 les 205 nouveaux arrivants avec 2.7 personnes par logements il faudra construire : **76 logements.**
Besoin total en logements	**109 logements**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SURDIGOSVILLE :

Commune littorale, Digosville est tenue de programmer un développement compatible avec la notion de capacité d'accueil défini à l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 (espaces remarquables notamment) ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Préservation des espaces naturels sensibles :

- Sur Digosville, les espaces naturels sensibles classés en ZNIEFF sont localisés sur les franges Est, Sud-Est, Sud-Ouest ainsi que sur la falaise, au droit du Fort et au sud-ouest du Becquet. **72 hectares sont concernés par cette désignation.**
- **77 hectares, incluant la partie communale de la ZNIEFF de la Vallée du Trottebec, sont inscrits.**
- **Au total, la surface communale concernée par un site inscrit ou une ZNIEFF couvre 108 hectares.**

Le centre bourg n'est ainsi pas directement concernés par la proximité de ces espaces naturels sensibles.

- Le Hameau Groult est concerné par le périmètre éloigné de protection d'un captage d'eau. La surface du périmètre éloigné non couverte par le périmètre du site inscrit de la Vallée du Trottebec est de 29.5 hectares.

Les espaces remarquables sur la commune :

L'article L.146-6 du Code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'une protection spécifique pour les espaces et les milieux naturels remarquables. Cet article L.146-6 est complété par les articles R.146-1 et R.146-2 qui ont été modifiés par le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le Code de l'Urbanisme. Ce décret assouplit, dans une certaine mesure, les prescriptions de protection instaurée sur les espaces remarquables qui étaient très fortes auparavant. Il autorise, en particulier dans le cadre d'activité économique, de la gestion des sites et en ce qui concerne le bâti existant, la réalisation de quelques aménagements sur ces espaces remarquables. Des aménagements légers peuvent ainsi y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi no 83-630 du 12 juillet 1983.

Le « plan local d'urbanisme » doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Une liste exhaustive est fixée dans les articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme :

Liste législative (art. L. 146-6)	Liste réglementaire (art. R. 146-1)
Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols **préservent** les espaces **terrestres** et **marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques** du patrimoine **naturel** et	En application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un **site ou un paysage remarquable** ou **caractéristique**

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

culturel du littoral, et les milieux nécessaires au **maintien des équilibres biologiques**. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, **en fonction de l'intérêt écologique** qu'ils présentent :

- les dunes et les landes côtières, les plages et lidos,
- les forêts et zones boisées côtières,
- les îlots inhabités,
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
- les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
- et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Lido : Cordon littoral protégeant une lagune
Estran (*mot normand*) : Portion du littoral entre les plus hautes et les plus basses mers
Estuaire : Embouchure d'un fleuve sensible à la marée et aux courants marins (Etier : petit canal joignant un marais à la mer)
Ria : *(mot espagnol : Baie étroite)* Vallée fluviale étroite et allongée, noyée par la mer ;
Aber : *(mot breton)* profond estuaire de rivière en Bretagne
Cap : pointe de terre qui s'avance dans la mer

du **patrimoine naturel** et **culturel** du littoral, sont **nécessaires au maintien des équilibres biologiques** ou **présentent un intérêt écologique** :

a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer *et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares* ;

c) Les îlots inhabités ;

d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 211-2 du Code rural et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application des articles L. 241-1 et s. du Code rural ainsi que les réserves naturelles instituées en application des articles L. 242-1 L. 242-1 et s. du Code rural ;

h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 1er) Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique

Pour que des parcelles considérées soient qualifiées de remarquables et bénéficient de la protection instaurée à l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, il faut qu'elles réunissent 2 conditions cumulatives :

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1) - Faire partie de la liste des espaces et milieux fournie à l'article R. 146-1 du Code de l'urbanisme (*nature de l'espace considéré*) ;

et

2) - Ces espaces, terrestres et marins, doivent :

- **constituer** un **site, milieu ou paysage remarquable** ou **caractéristique** du patrimoine naturel ou culturel du littoral,
- être **nécessaire** au maintien des équilibres biologiques
- ou présenter un **intérêt écologique**

« Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral [...], les parties naturelles des sites inscrits ou classés » (art.R.146-1 du code de l'urbanisme).

La vallée du Trottebec est classée en site Incrit. A ce titre, les parties naturelles de ce site sont à classer en espace remarquable.

La ZNIEFF "Lande du Fort de Bretteville" est un espace naturel constitué de Landes. Ces landes ne sont pas à proprement parlées côtières puisqu'elles ne sont pas associées directement au trait de côte. Elle n'en constitue pas moins un "accident géologique remarquable" qui marque le paysage de la côte et le structure. A ce titre, ses parties naturelles sont à intégrer dans les espaces remarquables. En sont exclus les espaces du Fort et de la cartoucherie. Ces deux espaces bâtis représentent un intérêt historique et touristique important à développer, sans qu'il soit à ce jour, permis d'en préciser le projet.

Il en va de même pour les plages du Becquet.

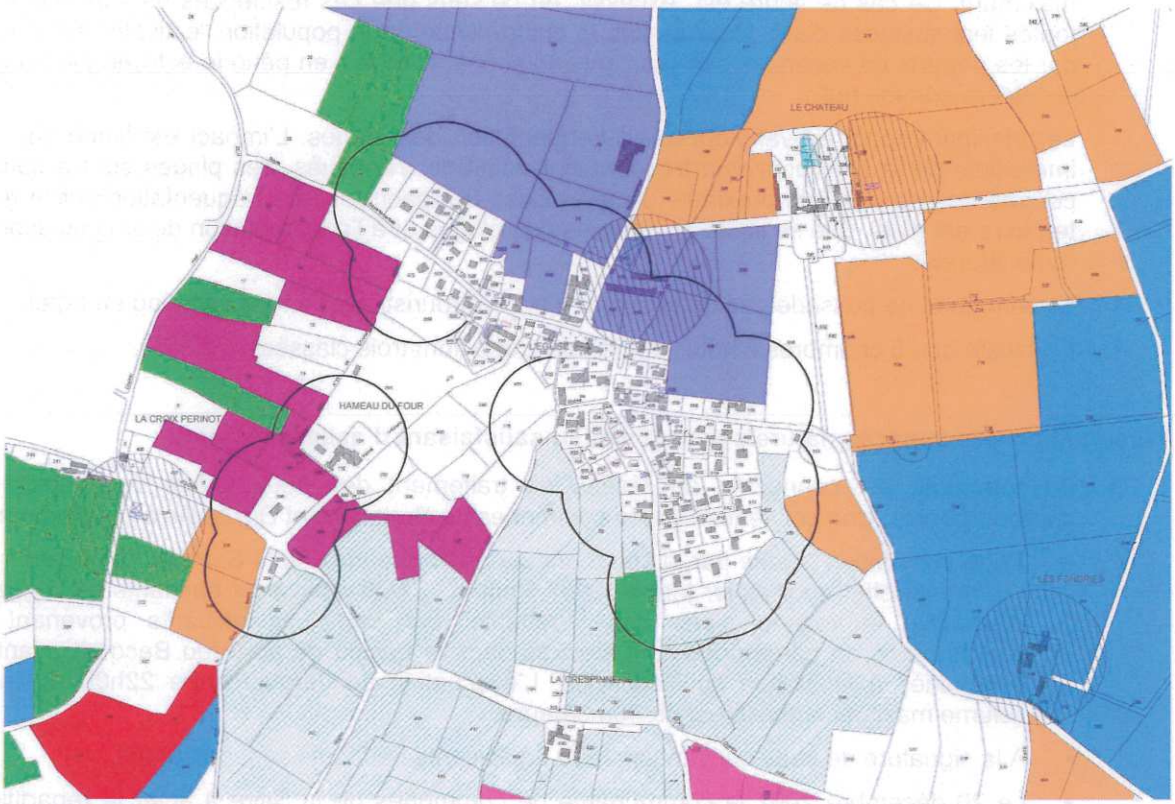
Concernant la ZNIEFF de la Lande autour de Tourlaville, la partie pouvant être classée en espace remarquable, puisqu'associée à la falaise, est sur Tourlaville; Sur Digosville, la zone concernée est constituée par le pied de la depression boisée. Il s'agit de prairie couverte d'une végétation arbustive. Elle n'entre pas dans la classification relevant des espaces remarquables. Il en est de même de la ZNIEFF des rives de la Saire.

La préservation de ces espaces remarquables conduit à ne pas privilégier d'urbanisation complémentaire pouvant en affecter les équilibres notamment en augmentant la pression anthropique résidentielle à leurs abords. Cela concerne les abords le la ZNIEFF de la Lande du Fort de Bretteville, les abords du site inscrit de la Vallée du Trottebec, la partie naturelle de la façade côtière du Becquet dans le secteur de la Houguette.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Préservation des espaces naturels nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes :

- L'activité maritime sur Digosville se limite à deux fonctions, le port et les plages. Le développement démographique de la commune doit conduire à préserver ces activités.
- L'activité agricole est présente aux abords des deux sites agglomérés de la commune. Sur le Becquet il s'agit d'une activité maraîchère en perte d'activité. Sur le bourg il s'agit d'une activité laitière importante et pérenne.



Terres agricoles exploitées affectées par un périmètre de réciprocité distance de 100m

La préservation des capacités de production des exploitations proches du centre bourg, conduit à ne pas retenir comme potentiel d'extension les secteurs Nord-sud et Est du bourg afin de ne pas aggraver les pressions portant sur les espace agricoles péri-urbains.

Préservation des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés:

- Les espaces naturels présents sur la commune sont accessibles au travers de cheminements piétons existants. L'espace sensible du Fort bénéficie d'un stationnement précaire donnant accès à un circuit aménagé par la commune.
- Les plages sont accessibles depuis le parking du port du Becquet notamment.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Intégration des dynamiques touristiques :

- La commune de Digosville, bien que littorale, n'est pas une commune touristique. La part de résidence secondaire y est faible et en baisse. Les résidences secondaires représentaient moins de 10% en 2006 alors que leur pourcentage était de 13% en 1999.

  L'impact de ces résidences secondaires est principalement lié à l'assainissement, sujet développé ci-après. La croissance estivale de la population induit par ces résidences secondaires serait au maximum de 250 personnes (63 RSx4 personnes) sur une période de 3 mois maximum. Ce cas de figure est "excessif" en ce sens que ces résidences ne sont pas utilisées toutes les vacances d'été. Pour auatnt, le chiffre limité de la population "estivale" est compensé par les départs en vacances des résidants à l'année. L'impact en période estivale peut donc être considéré comme nul.

  Le principal impact estival vient de la fréquentation des plages. L'impact est limité aux abords immédiats de la côte pour une fréquentation familiale d'habitués. Les plages sont à considérer comme des espaces de proximité d'intérêt local. L'impact de cette fréquentation sur le reste du territoire est nulle. Elle se limite aux abords des plages et à l'augmentation de la circulation sur la route littorale.
- La commune ne possède pas de structure d'accueil touristique de type camping ou hôtel.
- Il n'existe que 5 chambres d'hôtes sur la commune dont trois classées 3 étoiles.

Préservation des espaces naturels par un niveau satisfaisant d'assainissement :

- La commune est connectée au réseau de traitement des eaux usées de l'agglomération cherbourgeoise. Une convention lie les communes de Bretteville et Digosville à l'agglomération.
  - Cette convention signée par la communauté de communes de la Saire le 12 décembre 2006 et prenant effet au premier janvier 2007 limite à 2 000 équivalent habitants de Digosville et Bretteville, le volume d'eau usée "traitable" par jour. Les effluants provenant de la communauté de communes sont stockés dans le bassin du port deu Becquet avant d'être acheminés à la station de Tourlaville. L'évacuation se déroule entre 22h00 et 7h00. Le volume maximal autorisé est de 40m3/heure.
  - A la signature de cette convention 1650 équivalents habitants sont raccordés.
  - Le 20 décembre 2007 la communauté de communes de la Saire à acter la répartition des 120 branchements à autoriser permettant de rester dans les limites de la convention à 50/50 entre Bretteville et Digosville soit 60 raccordements pour chaque commune.
  - Entre 2007 et 2008 il ya eu 10 nouveaux branchements. Le nouveau bilan Véolia pour 2009 n'est pas accessible mais le raccordement est évalué à 5. Le potentiel de raccordement de la commune serait donc de 45 nouveaux branchements.
  - Les quelques 10% de résidences secondaires induisent une présence de 250 équivalents habitants trois mois de l'année, compensés par les départs en vacances des résidants à l'année. L'impact peut donc être considéré comme nul pour ce seul point.

  Par ailleurs, le bilan de gestion des volumes traités montre que si globalement la convention est respectée, des incidents se produisent avec un volume d'eau à traiter atteignant le maximum de la capacité de la cuve (600 m3). Cela a été le cas le 26.02.2006 avec un volume d'environ 550 m3, le 01.01.2006 (300m3), le 12.03.2006 (300m3). Les volumes habituels sont de l'ordre de 200 m3. Ces incidents ont entraîné l'expertise du réseau pour détecter les sources d'intrusion d'eaux parasites dans le réseau. Les dysfonctionnement ayant été repérés, la communauté de communes de la Saire s'est engagée dans un programme de réfection de son réseau. Depuis le 12.03.2006 les niveaux collectés sont restés compatibles avec la convention.

  Par convention signée le 12 décembre 2006, la communauté de Communes de la Saire s'est engagée à réduire les eaux parasites dans le réseau. En 2007 Véolia Eau a été mandaté ainsi que l'Agence de l'eau Seine Normandie pour déterminer les motifs de cette arrivée d'eau parasites. Un test fumée a été effectué en 2008. Un plan de travaux est en cours d'étude.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

- Au regard des conventions signées, la commune de Digosville ne disposait plus que de 45 permis raccordables.
- Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC attaché à la délibération du Conseil de communauté urbaine daté du 18 décembre 2009, propose de porter le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h. Cette évolution est en grande partie due aux travaux réalisés sur la station de traitement de Tourlaville dont l'échéance est prévue pour 2012. Les conséquences de ce nouvel accord sont très importantes pour la commune puisqu'il ouvre un potentiel de raccordement bien plus important, très largement au delà des 45 restants.

Incidences de l'analyse de la capacité d'accueil sur la prospective démographique :

Les thématiques espaces remarquables, réservation de la capacité agricole sont donc les principaux facteurs de limitation de la capacité d'accueil de la commune.

Pour cette raison, les élus ont choisi de retenir l'hypothèse de prospective démographique "S2" pour une période de 15 ans.

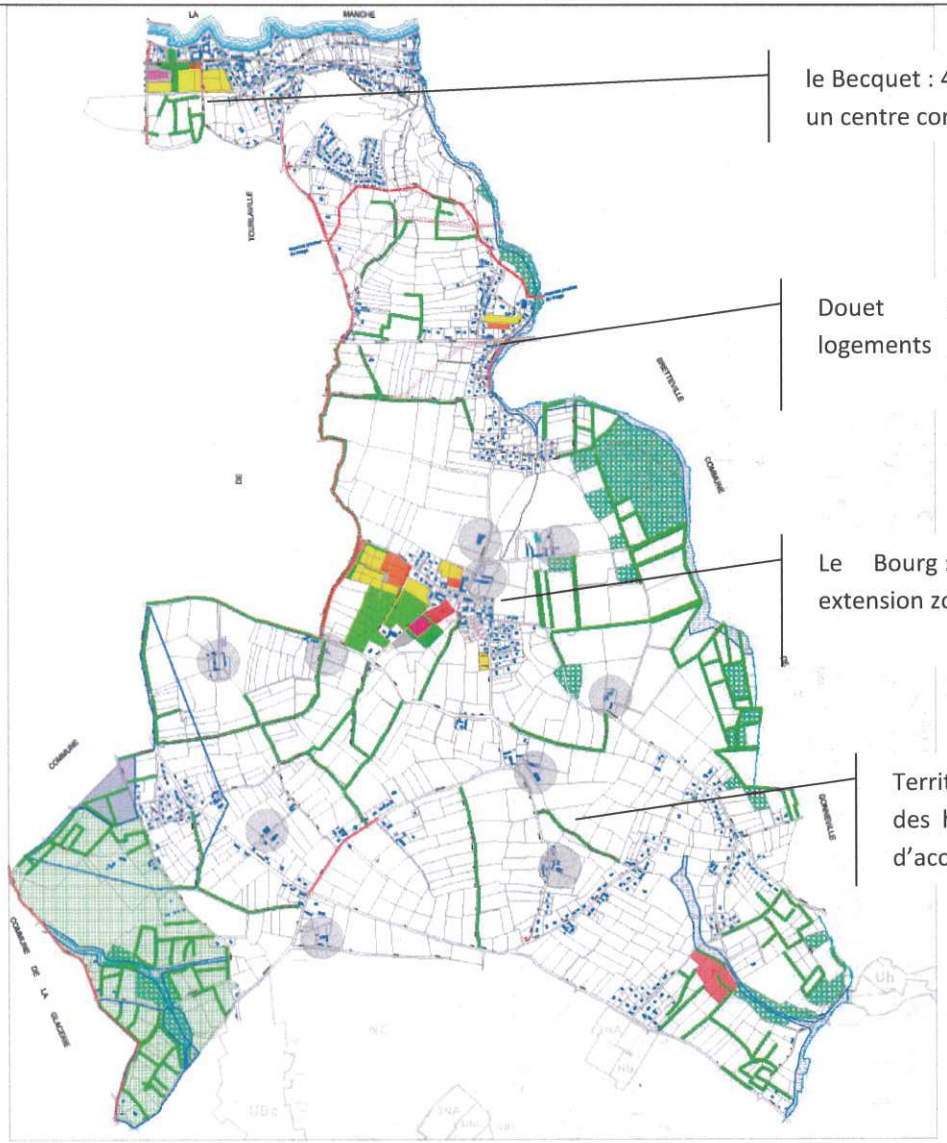
Les 165 logements à créer, soit une moyenne de 11 logements par an sont dans la droite ligne des évolutions de ces dernières années.

Note :

Le PLU de Digosville a été établi en assurant une compatibilité avec le SCOT du Pays du Cotentin.

3.2 : Projet de développement : la commune

Commune de Digosville		
Données du projet de développement : 2012- 2026		
Calcul initial sur une base de 10 ans		
S2 taux de croissance annuel : 1.1 % supérieur à la croissance entre 1999 et 2006	population en 2009 : 1 600 habitants	
	population en 2020 : 1 805 habitants	
Accroissement de la population	soit + 205 personnes	
Incidences du phénomène de desserrement des ménages sur les besoins en logements :	de 1999 à 2006 la baisse de l'occupation des logements est de 8.5 % (de 3.3 personnes par logements en 1990 à 3 en 1999), entre 1982 et 1990 l'évolution était positive de 3 en 1982 à 3.3 en 1990.	
Hypothèse : Besoin en logements pour compenser le desserrement :	le taux (nbre de pers. par ménage) continue à baisser : 2.7 en 2020	
	pour loger en 2020 les 1 600 personnes de 2009 avec 2.7 personnes par logement il faudra disposer de 593 résidences principales, soit par rapport à 2006 : + 33 logements.	
Besoin en logements pour accueillir la nouvelle population	pour loger en 2020 les 205 nouveaux arrivants avec 2.7 personnes par logements il faudra construire : 76 logements.	
Besoin total en logements sur 10 ans	110 logements	
assainissement	Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.	
Nombre de raccordements actuels pour la CC de la SAIRE	1450	
Principes du projet sur 14 ans		
Renforcement du bourg : équipements + 83 logements	Un pôle urbain secondaire sur le Becquet : 40 logements + pôle commercial	Un village densifié, le Douet Piquot : 21 logements
Préservation du potentiel agricole	Protection des espaces naturels sensibles.	



projet de territoire : 153 logements

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Commune de Digosville

Données du projet de développement : 2012- 2026

En matière de déplacements :

L'augmentation de la population va conduire à une augmentation du trafic urbain et rural. Le PLU doit intégrer ses conséquences.

La modification du tracé de la voie Cherbourg-Maupertus :

Le tracé de cette voie ne fait pas l'objet d'une étude arrêtée déterminant son emprise. Il ne peut être intégré au PLU comme emplacement réservé et le sera au titre " de tracé indicatif de voie à créer". Ce tracé impacte le potentiel de développement du Douet Piquot. Toutefois ce potentiel, ne pouvant être gelé, a été réduit par le biais d'orientations d'aménagement fixant un nombre limité de constructions, sur la partie nord du Douet Piquot par rapport à la 901.

Les voies nouvelles à créer :

Les voies nouvelles à créer dans le cadre du développement du Becquet ou du Bourg relèveront des voies de desserte internes des opérations. Elles permettront d'améliorer les entrées des agglomérations et de sécuriser la circulation.

Des liens verts à renforcer :

Les voies futures à réaliser, devront intégrer chaque fois que possible des emprises nécessaires à la circulation, en toute sécurité, des piétons, des cycles. Par ailleurs, le PADD le précise, le développement des zones d'urbanisation doit conduire à mailler les chemins piétons et à assurer la connexion entre le réseau urbain et réseau de découverte du territoire rural et naturel.

l'offre d'équipements :

Equipements administratifs : La commune vient de se doter d'une nouvelle mairie et de nouveaux services techniques.

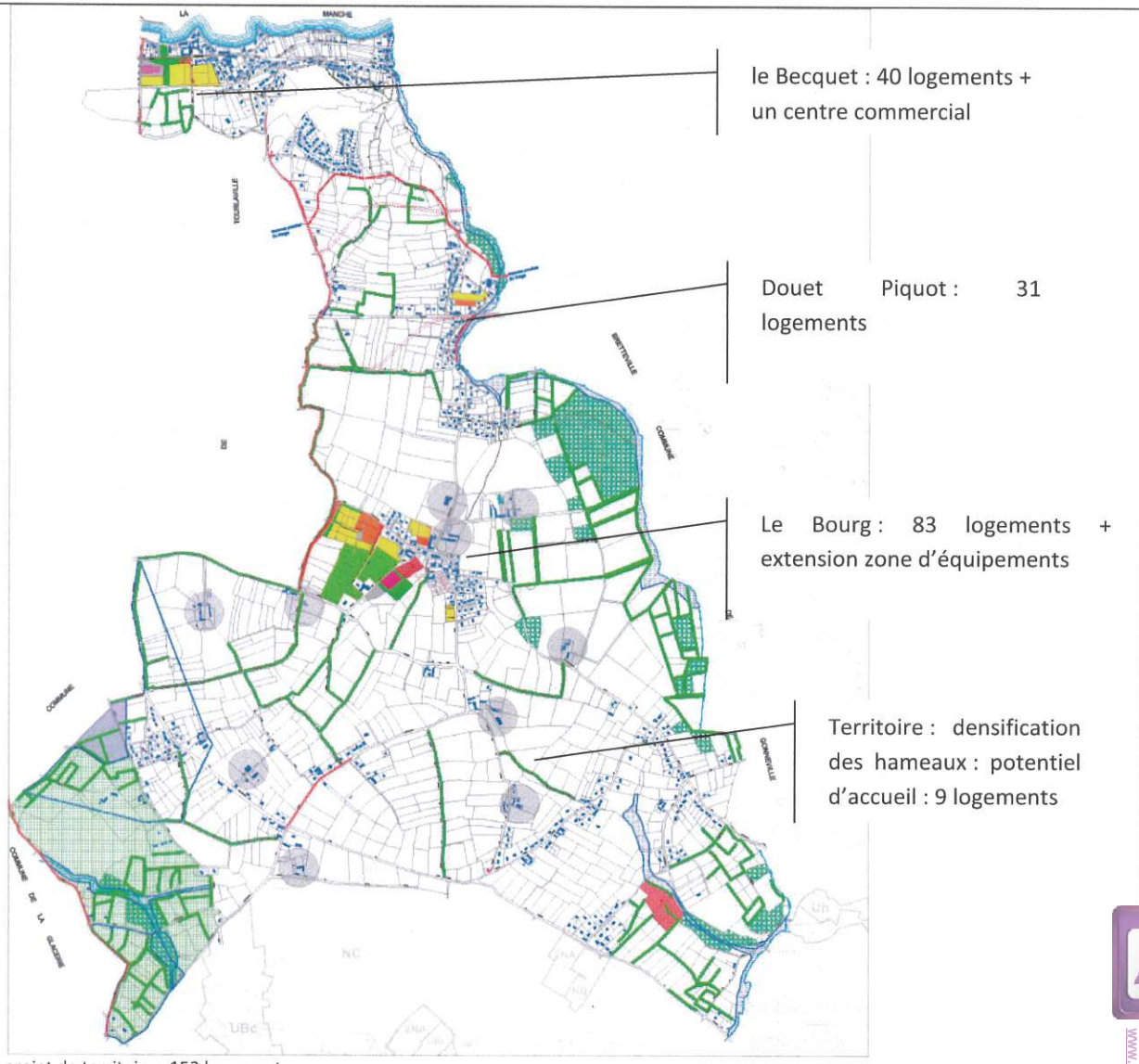
Equipements scolaires : La croissance démographique reprend le même taux de développement que les années précédentes, ce qui va permettre de fonctionner sur les équipements existants. Le projet de centre bourg permet d'envisager une extension de l'école.

Equipements culturels : La commune dispose d'une salle communale suffisante pour la projection démographique choisie.

Equipements sportifs : le projet prévoit une possibilité d'extension du pôle sportif, notamment au niveau des terrains d'entraînement ainsi qu'une possibilité de créer une salle polyvalente sportive..

Equipement particulier :

Il sera nécessaire de disposer d'un parking plus important aux abords du cimetière. Ce parking sera aussi un complément de stationnement aux abords de la nouvelle mairie.



projet de territoire : 153 logements

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Commune de Digosville

Données du projet de développement : 2012- 2026

Les besoins en matière d'environnement :

- La Frange littorale :

  Cette frange littorale est un atout certain pour la commune et le Pays. Sa préservation est un impératif. L'un des préalables à celle-ci est la définition de la limite des espaces proches, support territorial d'une réglementation plus stricte visant la préservation de ses caractéristiques.

La définition de la notion «d'espaces proches du rivage», explicité auparavant a pris en compte plusieurs critères :

- 1) le type de linéaire côtier ;
- 2) la visibilité depuis le rivage, mais aussi depuis l'intérieur des terres (co-visibilité) :
- 3) Le critère écologique :
- 4) Le critère topographique :
- 5) L'influence maritime :

Corridors biologiques :

La préservation des corridors biologiques doit faire l'objet d'une traduction réglementaire dans le cadre du PLU. Le territoire communal est en effet en situation d'interface entre terre et mer. La préservation des espaces naturels doit permettre une liaison écologique entre ces espaces.

D'une manière générale, dans un contexte de territoire agricole présentant de vastes espaces ouverts, les vallons et vallées, apparaissent comme des sites d'intérêt à vocation de corridors biologiques puisque présentant un couvert végétal, la présence de zones humides, la présence d'un réseau hydrographique.

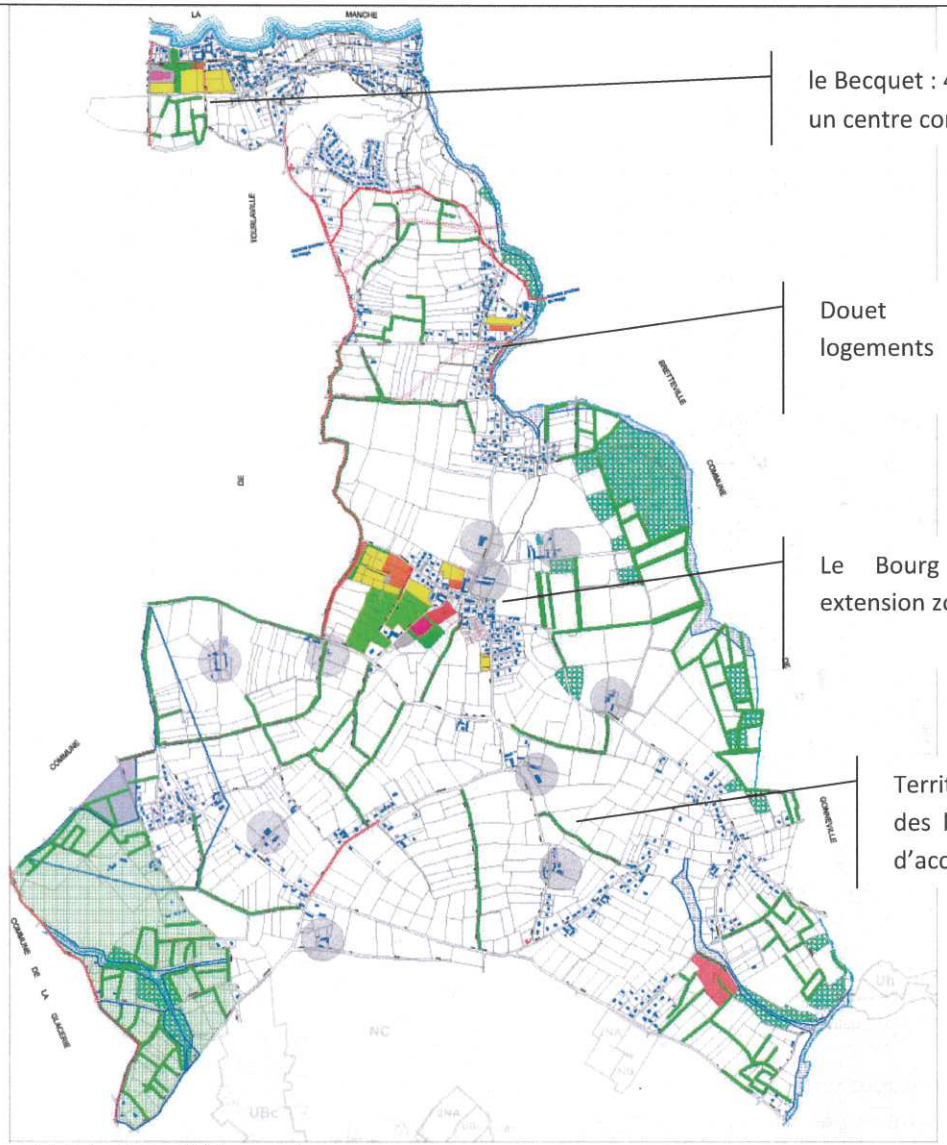
Le principal corridor se situe en rive est de la commune entre la vallée de la saire et la mer. Il est traduit par un classement Nr et N associant le réseau hydrographique, deux ZNIEFF, le principal boisement de la commune.

Le bocage :

Le paysage communal est structuré par les haies et par les boisements. Le projet paysager communal vise à maintenir cet état de fait et la qualité du cadre de vie qui y est associé. Ce réseau a été considéré comme n'étant pas mis en danger par des pratiques particulières ou agricoles. Le recours à un classement en EBC pour les petits boisements ou en L 123.1.7 a paru opportun en regard de leur proximité avec les espaces sensibles. Le linéaire retenu en L 123.1.7 a été établi en concertation avec les exploitants.

Le patrimoine architectural :

La protection du patrimoine architectural représente un support de valorisation touristique mais aussi identitaire très fort. Les architectures repérées lors du diagnostic font l'objet d'un permis de démolir.

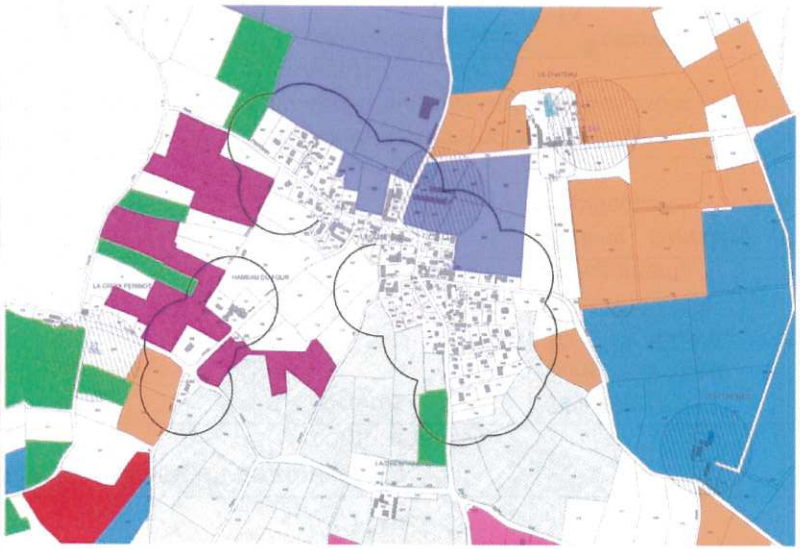


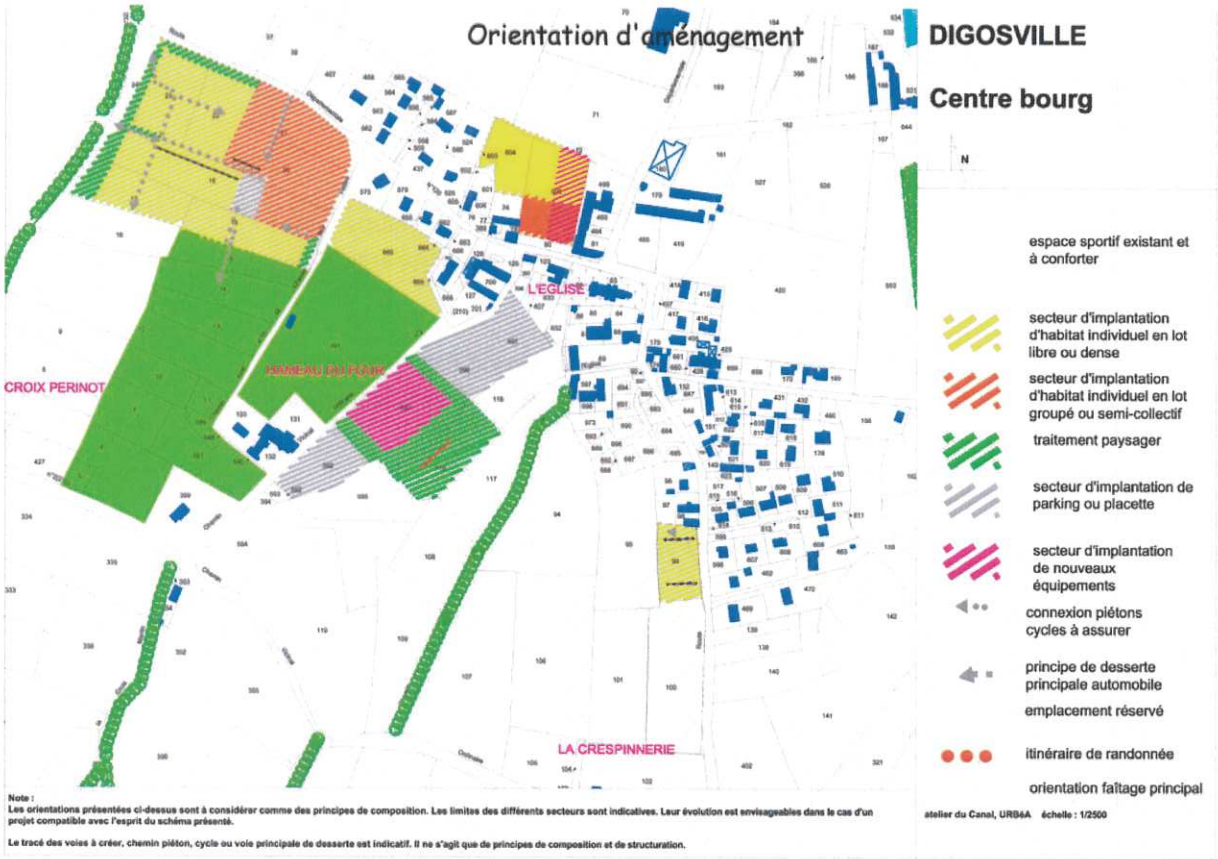
projet de territoire : 153 logements

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.1 : Projet de développement : le centre bourg

Secteur du centre bourg		
Projet :		
Développement d'une zone mixte comprenant :		
• De l'habitat : 83 logements	4.2 hectares en 1AU et 2AU 0.9 h en 2AU Potentiel de la zone U	63 logements Densité 15 logt/h 10 logements ou extension école 10 logements
• Zones d'extension des équipements	Pôle sportif	Parking cimetière + équipement non défini
• Préservation des exploitations riveraines	Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.	





la préservation des exploitations agricoles explique que le développement privilégie un développement Ouest et non Sud. A long terme, le développement sud semble pertinent. L'organisation de la voirie des zones U et 2AU au sud-est doivent en tenir compte pour permettre une desserte satisfaisante de ce secteur à terme.

ci-contre : localisation des parcelles exploitées en périphérie du bourg

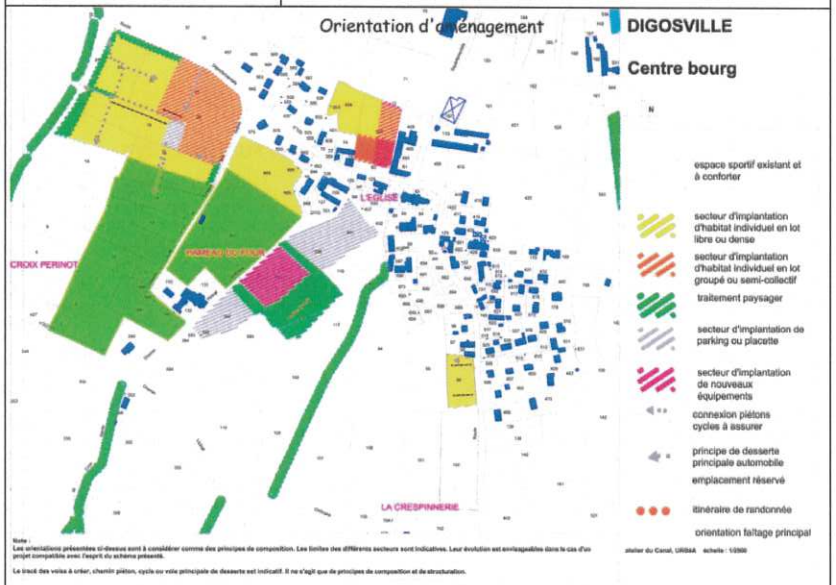
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Bourg

Projet :

Développement d'une zone mixte
comprenant :

De l'habitat : 83 logements	4.2 hectares en 1AU 0.9 h en 2AU Potentiel de la zone U	63 logements Densité 15 logt/h 10 logements ou extension école 10 logements
Zones d'extension des équipements	Pôle sportif	Parking cimetière + équipement non défini
Préservation des exploitations riveraines	Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.	



Compatibilité du projet avec la loi littoral

L 146.2
Capacité d'accueil :

Desserte :
la zone est desservie par les RD 120 et 122.
Le site n'est pas desservi par un réseau de transport collectif autre que Manéo.

Assainissement :
Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.

Coupure d'urbanisation :
Le scot ne prévoit pas de coupure d'urbanisation sur ce secteur.

Protection des espaces littoraux remarquables :
Non concerné.

Maintien des activités agricoles :
Le projet a été établi en prenant en compte les parcelles exploitées.

Fréquentation des espaces naturels, du rivage :
Non concerné.

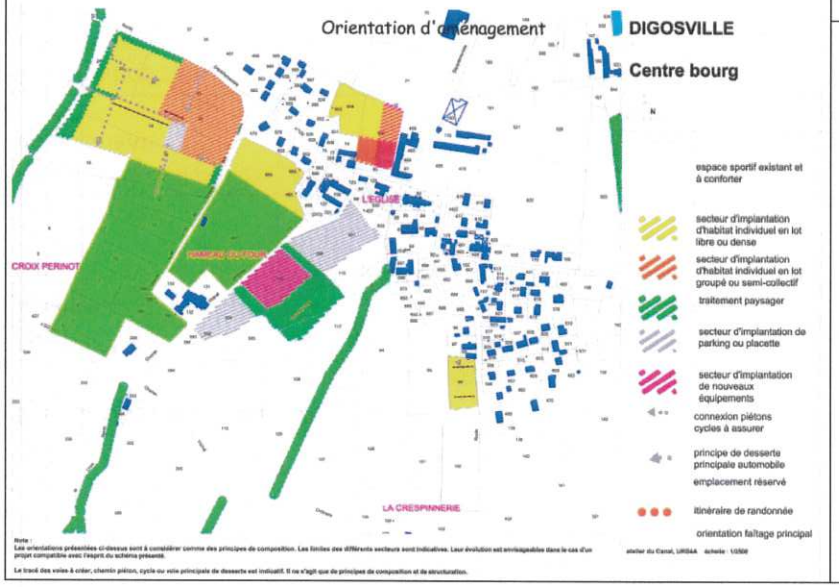
Le site du Bourg de Digosville possède la capacité d'accueil suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Bourg</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec la loi littoral</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="4">L 146.4

L 146.4.1 extension en continuité :</td><td>Continuité du tissu aggloméré du bourg :
la zone de projet se développe en continuité du tissu aggloméré du Bourg.
.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td><td rowspan="3">Le projet se développe bien en continuité d'un tissu aggloméré.</td></tr>
<tr><td>De l'habitat :
83 logements</td><td>4.2 hectares en 1AU

0.9 h en 2AU

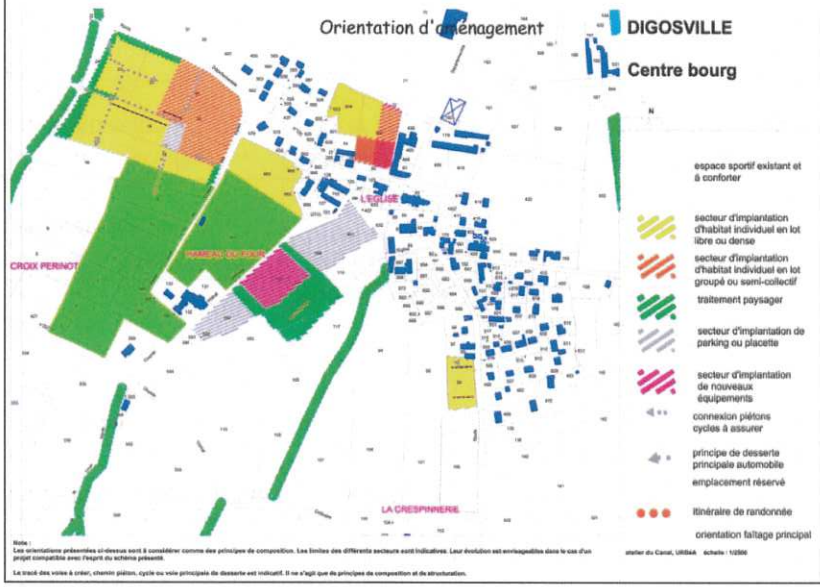
Potentiel de la zone U</td><td>63 logements
Densité 15 logt/h
10 logements ou extension école
10 logements</td></tr>
<tr><td>Zones d'extension des équipements</td><td>Pôle sportif</td><td>Parking cimetière + équipement non défini</td></tr>
<tr><td>Préservation des exploitations riveraines</td><td colspan="2">Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.</td><td>L 146.4.2 extension limitée dans les espaces proches</td><td>Extension limitée :
Non concerné, hors espace proche</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td><td>L 146.4

L 146.4.3 bande des cent mètres :</td><td>Non concerné</td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

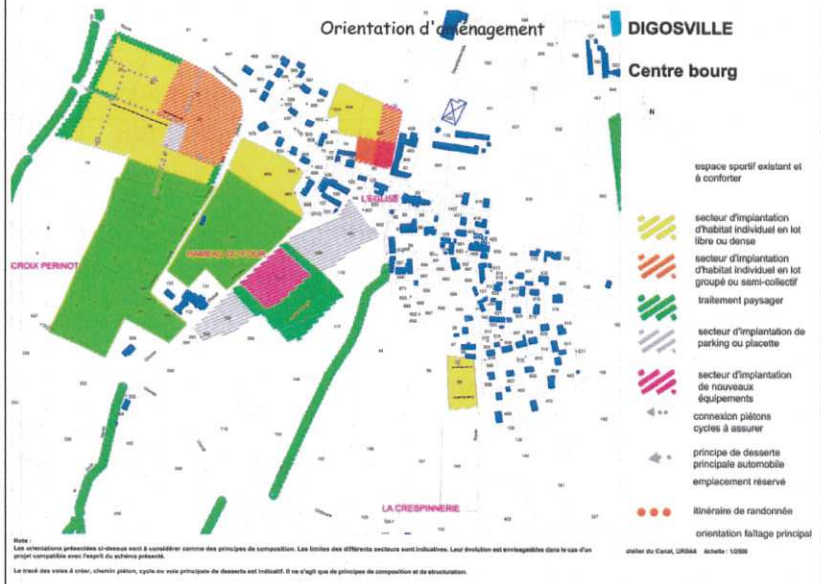
<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Bourg</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="3">Stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire</td><td>Le projet prend en considération la présence des exploitations agricoles et se développe sur des parcelles limitant l'impact de l'urbanisation sur les exploitations.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Développement d'une zone mixte
comprenant</td><td rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>De l'habitat :
83 logements</td><td>4.2 hectares en 1AU

0.9 h en 2AU

Potentiel de la zone U</td><td>63 logements
Densité 15 logt/h
10 logements ou extension école
10 logements</td></tr>
<tr><td>Zones d'extension des équipements</td><td>Pôle sportif</td><td>Parking cimetière + équipement non défini</td><td rowspan="2">L'organisation du développement du territoire</td><td rowspan="2">L'accès au bourg sera concerné par la sécurisation de la RD 901.</td></tr>
<tr><td>Préservation des exploitations riveraines</td><td colspan="2">Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td><td>Développement résidentiel</td><td>La communauté de commune de la Saire dispose d'un potentiel de 475 logements d'ici à 2030. Les 166 logements du projet de PLU2011-2025 sont donc compatibles avec les données du SCOT sachant qu'au pro-rata de la population, Digosville pourrait prétendre à 48% du potentiel de développement.
L'offre de logements est diversifiée pour atteindre les objectifs de 20% de logements locatifs et de 5% de locatifs sociaux.
La densité de la zone 1AUb est de 15 logements hectare. La densité actuelle est de 11 logements/hect
Cette zone mixte les formes plus denses d'habitat individuel dense, d'opération groupée et d'habitat individuel en lot libre.</td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Bourg		
Projet :		
Développement d'une zone mixte comprenant		
De l'habitat : 83 logements	4.2 hectares en 1AU 0.9 h en 2AU Potentiel de la zone U	63 logements Densité 15 logt/h 10 logements ou extension école 10 logements
Zones d'extension des équipements	Pôle sportif	Parking cimetière + équipement non défini
Préservation des exploitations riveraines	Les zones d'extension ont été définies pour limiter les nuisances portées aux exploitations riveraines.	



Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin	
Le document d'aménagement commercial :	**Une organisation équilibrée et au service des habitants de l'offre commerciale sur le territoire :** Le projet se propose de mettre un œuvre un projet de développement de la population permettant de pérenniser le commerce existant.
La gestion de l'environnement	Le projet ne porte pas atteinte à un pôle de biodiversité majeur, à une zone humide. Les rives de la zone 1AUB seront paysagées pour gérer l'interface avec l'espace rural. Les espaces 1AUE sont dédiés au développement de terrain de sports. La zone UE comporte une partie non bâtie réservée à l'extension de l'offre d'équipements (salle polyvalente, extension du cimetière, stationnement). Ces équipements, à terme se retrouveront au cœur d'une aire agglomérée développée tant en partie ouest, qu'en partie sud (échéance lointaine).

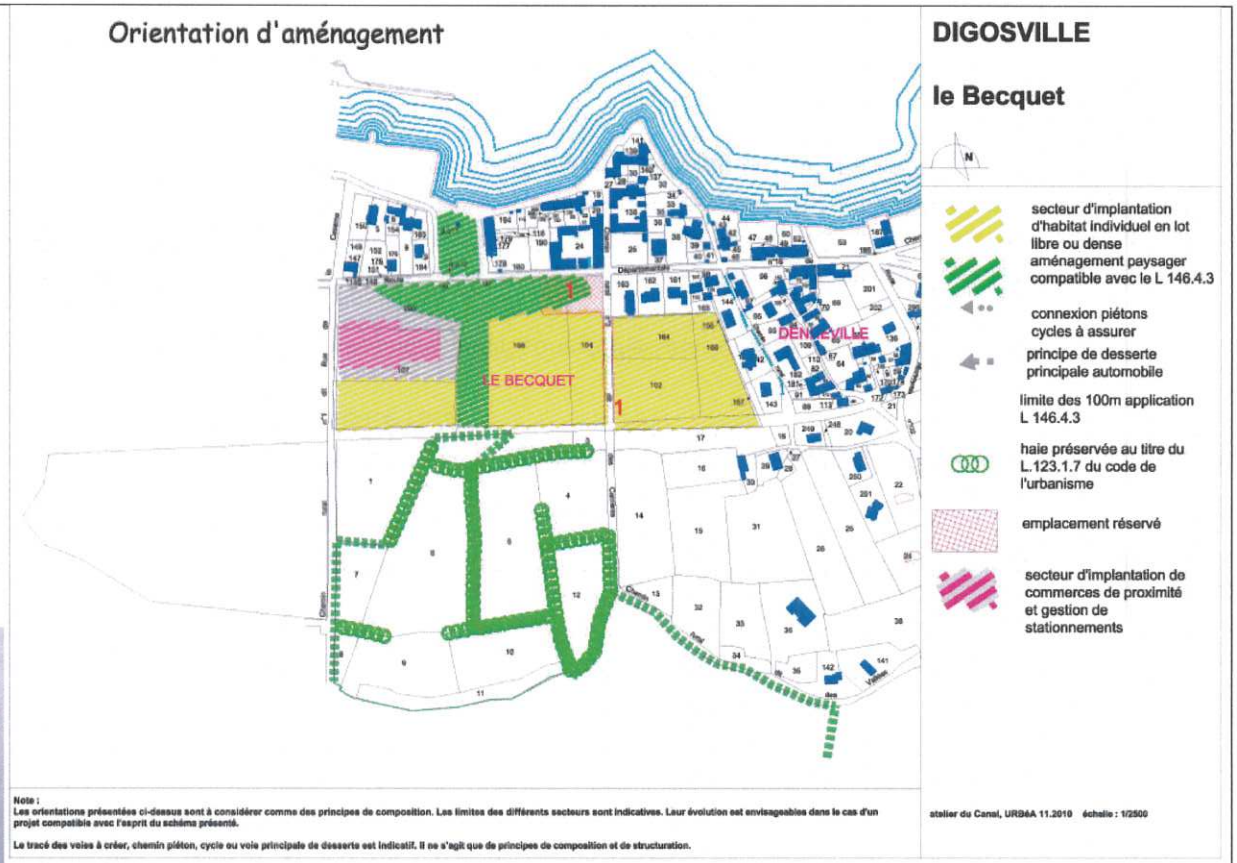
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.2 : Projet de développement : secteur du Becquet

Secteur du Becquet		
Projet :40 logements		
Développement d'une zone mixte comprenant :	4.9 hectares	
• De l'habitat	2.8 hectares	34 logements Densité 12 logt/h + 6 logements en zone U du Becquet
• Un centre commercial avec stationnement aérien	Parcelle de 9 000 m²	SHOB 1920 m²
• Une coulée verte	Compétence intercommunale pour le développement du pôle économique (centre commercial)	
Site d'implantation		



Vue du terrain depuis la place du phare

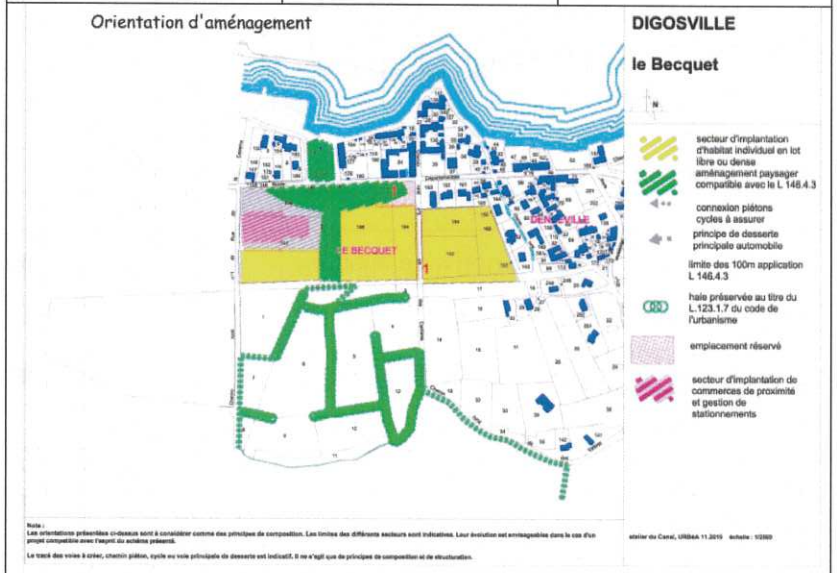


Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Becquet

Projet :

Développement d'une zone mixte comprenant :	4.9 hectares	
De l'habitat	2.8 hectares	34 logements Densité 12 logt/h + 6 logements en zone U du Becquet
Un centre commercial avec stationnement aérien	Parcelle de 9 000 m²	SHOB 1920 m²
Une coulée verte		



Compatibilité du projet avec la loi littoral

L 146.2

Capacité d'accueil :

Desserte :
la zone est desservie par la RD 116. Le raccordement rue des casernes/RD 116 via un emplacement réservé permettant la gestion en un point sécurisé, de la connexion entre la RD et la rue des casernes a fait l'objet d'un accord de principe en date du 8/6/2005 par la DDE.
Le site est desservi par le terminus de la ligne 8 de Zephirbus distante de 250m.

Assainissement :
Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.

Coupure d'urbanisation :
Le scot ne prévoit pas de coupure d'urbanisation sur ce secteur.

Protection des espaces littoraux remarquables :
Le site n'est pas concerné par la présence d'espace remarquable. Une ZNIEFF existe au sud du site en limite avec Tourlaville. Le projet s'implante en limite nord-ouest de cette ZNIEFF.

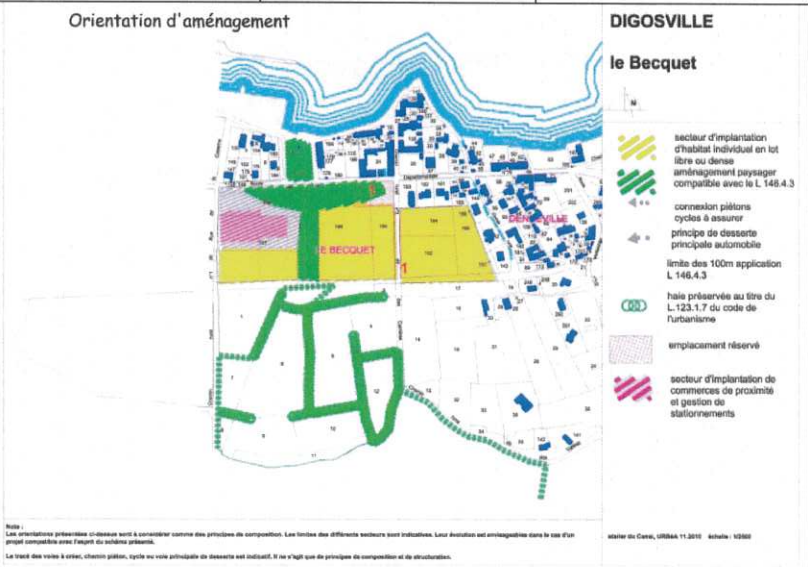
Maintien des activités agricoles :
Le site est un ancien espace agricole aujourd'hui sans activité. Une zone agricole est maintenue au sud du site de projet. Cette zone agricole n'est pas enclavée.

Fréquentation des espaces naturels, du rivage :
Le site de projet est situé en arrière de la frange littorale. Son aménagement ne compromet pas l'accès au rivage. L'accès aux espaces naturels n'est pas compromis par le site de projet.

Le site du becquet de Digosville et de Tourlaville possède la capacité d'accueil suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet.

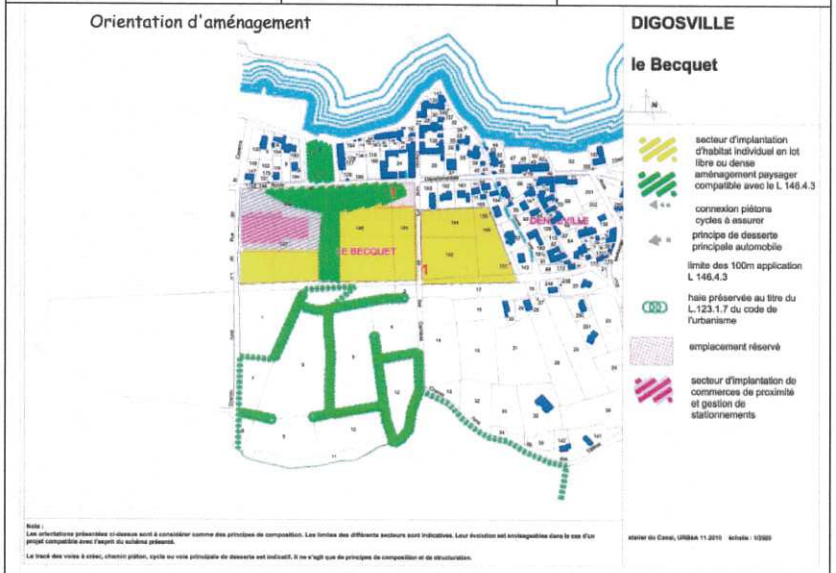
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Becquet</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec la loi littoral</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="5">L 146.4

L 146.4.1 extension en continuité :</td><td rowspan="5">Continuité du tissu aggloméré du Becquet de Digosville et de Tourlaville :
la zone de projet se développe en continuité du tissu aggloméré du Becquet. Le projet prolonge le tissu pavillonnaire de la rive Ouest actuelle. La RD 116 figure comme la limite d'un compartimentage de terrain.
A l'ouest, le chemin bocager qui marque la limite de Tourlaville est public, il est accessible depuis la lotissement de Tourlaville et servira de support de déplacement doux et d'accès aux espaces naturels des flancs de falaises au sud du site. Il ne s'agit pas d'une limite de compartiment de terrain mas d'un espace public d'interface entre deux zones urbanisées. La coulée verte est un espace public de médiation paysagère et non une rupture d'urbanisation.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td><td>4.9 hectares</td></tr>
<tr><td>habitat</td><td>2.8 hectares</td><td>34 logements
Densité 12logt/h
+ 6 logements en zone U du Becquet</td></tr>
<tr><td>centre commercial</td><td>Parcelle de 9 000 m²</td><td>SHOB
1920 m²</td></tr>
<tr><td>Une coulée verte</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le projet se développe bien en continuité d'un tissu aggloméré.</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td><td>L 146.4.2 extension limitée dans les espaces proches</td><td>Extension limitée :
Le site est inclus dans les espaces proches du rivage. Il représente un potentiel de 34 logements (12 logements/h). La densité du lotissement de Tourlaville est de 12 logt/h, celle du tissu aggloméré du Becquet à l'Est du site est de 11 logements/h. Le projet d'habitat proposera une densité compatible avec son environnement. La notion d'extension limitée sera appréciée au regard de la bande côtière et non de la seule urbanisation contenue dans les limites communale de Digosville (application de l'arrêt du TA de Caen, 6.2.96). Dans ce cas on dénombre de l'ordre de 200 logements sur la bande côtière de part et d'autre du site. Le projet comporte une quarantaine de logements individuels soit 20% de l'offre actuelle. On reste dans la notion d'extension limitée. Par ailleurs, la forme urbaine proposée prolonge celle existante en rive l'opération. Il s'agit en effet d'une offre pavillonnaire en lot libre. Le centre commercial, divisé en deux unités (supermarché+cellules commerciales), présentera des linéaires de façades d'une hauteur limitée à 7m, compatible avec le bâti pavillonnaire riverain et les îlots bâtis denses du Becquet (hauteur R+1).
Configuration du terrain :
Le projet comble un espace libre entre deux tissus agglomérés. Il se développe sur un site contraint par un maillage viaire existant (RD 116, rue des carrières, chemins).
Le projet ne porte pas atteinte au principe d'extension limitée.</td></tr>
</table>

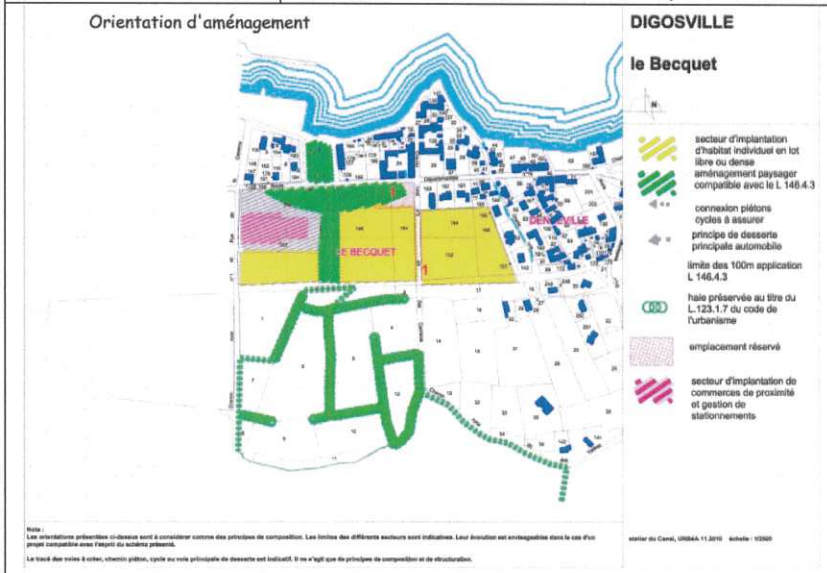
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Becquet		
Projet :		
Développement d'une zone mixte comprenant :	4.9 hectares	
habitat	2.8 hectares	34 logements Densité 12logt/h + 6 logements en zone U du Becquet
centre commercial	Parcelle de 9 000 m²	SHOB 1920 m²
Une coulée verte		



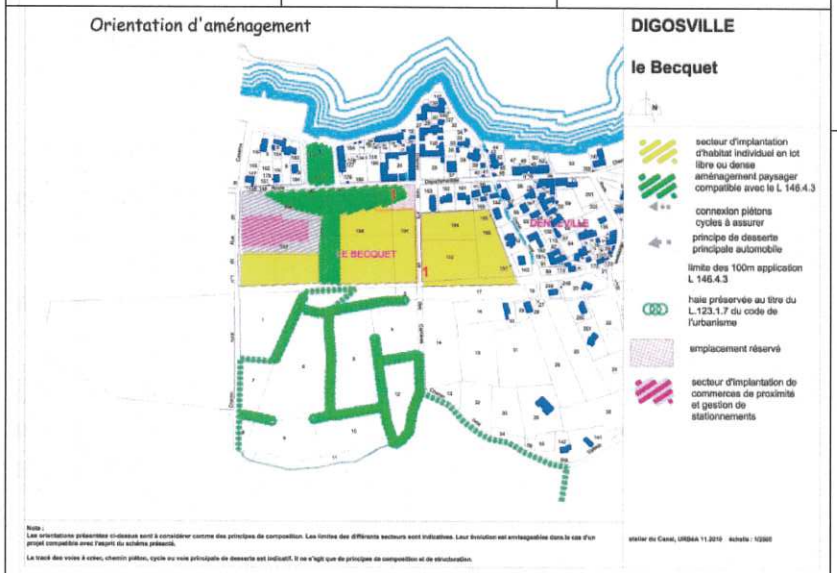
Compatibilité du projet avec la loi littoral	
L 146.4 **L 146.4.3 bande des cent mètres :**	Le site n'est pas une partie actuellement urbanisée. La bande des 100 m s'applique. Elle interdit, les constructions, les installations, mais aussi tout règlement pouvant autoriser ces réalisations : • Pour règlement trop permissif : TA de Nice 1988 : annulation du POS, TA Nice 5.07.89 : la bande littorale de 100m hors espace urbanisé interdit tout zonage qui la mette en cause. • Pour la réalisation de parking : Conseil d'Etat 9.10.1996 : la création de parking ne constitue pas une installation nécessaire à des services publics ni à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. • Pour la délimitation de parcelles constructibles : CE 19.06.1996 : dès lors qu'une partie de la construction projetée se situe dans la bande des 100m, le permis de construire est illégal. Cour de cassation : le lot d'un lotissement étant inconstructible car situé dans la bande des 100m, la cour engage la responsabilité de l'architecte chargé de la mission de conception du lotissement. 10 nov 1998. • Pour la création de voie d'accès : ne sont autorisés que des aménagements paysagers, éventuellement des chemins piétonniers CAA Lyon 21.02.2001. application du L 146.7 : *En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*
	Le projet ne porte pas atteinte à la bande des cent mètres. L'espace inclus dans la bande des 100m sera paysager et prolongera la coulée verte ouvrant sur la ZNIEFF au su et le port au nord. Cet espace paysager servira d'espace tampon entre la RD et le projet mais aussi entre le port et le projet et permettra d'absorber une partie du paysage urbain. **La voie d'accès au pôle commercial sera implantée au-delà de la bande des 100m.**

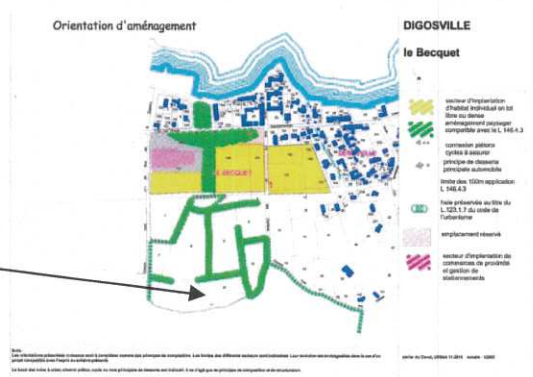
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="4">Secteur du Becquet</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin</th></tr>
<tr><td colspan="4">Projet :</td><td rowspan="6">Stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire</td><td>Le projet ne porte pas atteinte au projet de schéma directeur d'aménagement portuaire. Il renforce l'attractivité de la façade littorale et la formalisation d'un axe »lieu d'interface Ville-Port » allant d'Octeville au Becquet.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td><td colspan="2">4.9 hectares</td><td>Le projet ne remet pas en cause le fonctionnement du Port du Becquet et son activité.</td></tr>
<tr><td>habitat</td><td>2.8 hectares</td><td>34 logements
Densité 12 logt/h
+ 6 logements en zone U du Becquet</td><td>Le diagnostic agricole mené sur la commune a permis de mettre en évidence l'état de « délaissement agricole » du terrain d'assiette du projet.
Les parcelles concernées par le projet prolonge le tissu aggloméré de Tourlaville et du Becquet de Digosville.</td></tr>
<tr><td>centre commercial</td><td>Parcelle de 9 000 m²</td><td>SHOB
1920 m²</td><td>Le projet vise à valoriser le bourg littoral que constitue le Becquet et notamment à renforcer le service commerçant offert aux usagers du littoral et du port.</td></tr>
<tr><td>Une coulée verte</td><td colspan="2">Compétence intercommunale pour le développement du pôle économique (centre commercial)</td><td>La coulée verte du projet vise à proposer un aménagement paysager de qualité en interface entre le port et le projet d'une part, entre l'espace naturel sud et le port d'autre part.</td></tr>
<tr><td colspan="4" rowspan="2"> 
</td><td>L'organisation du développement du territoire</td><td>Le projet est connecté au réseau de transport collectif de l'agglomération cherbourgeoise (terminus de la ligne 8).</td></tr>
<tr><td>Développement résidentiel</td><td>Le développement du becquet, moins important que celui du bourg, respecte l'équilibre des entités urbaines et leur hiérarchie :
• 40 logements pour le Becquet (34 pour le projet + 6 logements envisageables dans les espaces libres du tissu urbanisé actuel), contre 83 pour le centre bourg.
La densité retenue est de 12 logements/hectare. Elle accroît la densité actuelle du tissu existant tout en ne créant pas de rupture morphologique.
Les orientations d'aménagement reprendront les obligations de mixité urbaine et sociale (20% de logements locatifs, 5% de locatifs sociaux).

Le projet vise à faire de l'offre commerçante le ciment social du becquet. L'aménagement de l'espace public, la desserte, le stationnement, viseront à faire du pôle commercial un espace public convivial et sécurisé.</td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Becquet</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="7">Le document d'aménagement commercial :</td><td>Une organisation équilibrée et au service des habitants de l'offre commerciale sur le territoire :
Le projet se propose de mettre un œuvre un projet commercial relevant du pôle de proximité d'une SHON inférieure à 2000 m² de SHON (1920 m² de SHOB)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Développement d'une zone mixte
comprenant :</td><td>4.9 hectares</td><td>La nouvelle zone commerciale s'implante dans la continuité immédiate des tissus urbains de Tourlaville et du Becquet de Digosville. Il redéfinit ainsi une enveloppe urbaine cohérente.</td></tr>
<tr><td>habitat</td><td>2.8 hectares</td><td>34 logements
Densité 12 logt/h
+ 6 logements en zone U du Becquet</td><td>La zone commerciale se trouvera à 250m du terminus de la ligne 8.
Son accès sera aisé depuis la RD 116. La connexion à cette RD se fera par le biais d'une giration sécurisée ayant reçue l'aval de la DDE et du Conseil Général et de la mairie de Tourlaville.</td></tr>
<tr><td>centre commercial</td><td>Parcelle de 9 000 m²</td><td>SHOB
1920 m²</td><td></td></tr>
<tr><td>Une coulée verte</td><td></td><td></td><td>La coulée verte du projet vise à proposer un aménagement paysager de qualité en interface entre le port et le projet d'une part, entre l'espace naturel sud et le port d'autre part.</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td><td>L'organisation de la zone privilégiera les implantations permettant une optimisation des apports solaires passifs. Cet objectif sera rappelé dans les orientations d'aménagement.</td></tr>
<tr><td>La gestion de l'environnement</td><td>Le projet ne porte pas atteinte au pôle de biodiversité majeur que constitue la znieff localisée au sud du projet.

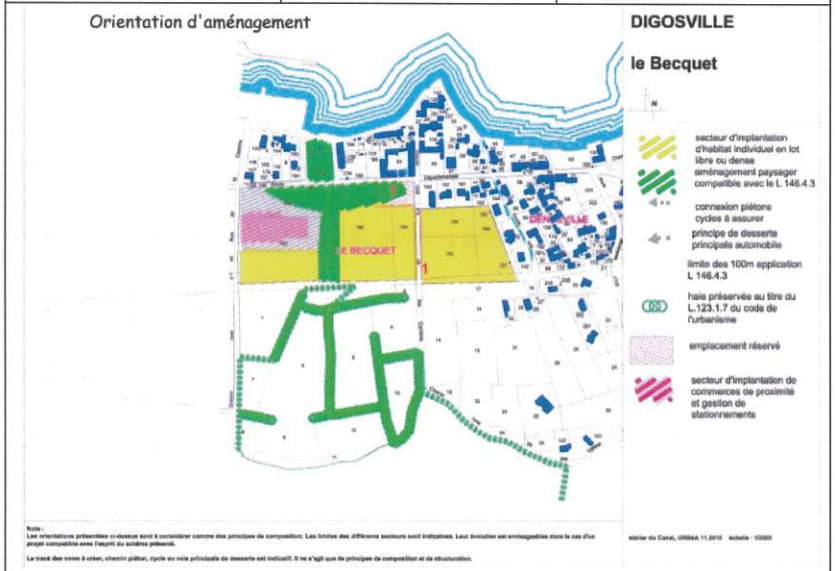
ZNIEFF.
  </td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Becquet

Projet :

Développement d'une zone mixte comprenant :	4.9 hectares	
habitat	2.8 hectares	34 logements Densité 12 logt/h + 6 logements en zone U du Becquet
centre commercial	Parcelle de 9 000 m²	SHOB 1920 m²
Une coulée verte		



Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin

La gestion de l'environnement	Le projet est concerné par un site soumis à un risque de gonflement et retrait du sous-sol. Le règlement des zones concernées intègrera ce risque en déterminant des prescriptions spécifiques.
	Le site d'implantation n'est pas concerné par une zone humide. L'espace était cultivé en maraîchage. Un écoulement d'eau venant du sud traversera la coulée verte prévue au projet. Un recensement des zones humides sur le site a donné un résultat négatif (cf étude en annexe)
	La coulée verte servira à la gestion des eaux de ruissellement.
	La coulée verte du projet vise à proposer un aménagement paysager de qualité en interface entre le port et le projet d'une part, entre l'espace naturel sud et le port d'autre part.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.3 : Projet de développement : secteur du Douet Piquot

Projet :		
Développement d'une zone comprenant :		
De l'habitat	0.9 hectare de zone avec orientations d'aménagement	9 logements Densité 10 logt/h +12 logements en zone U
Le Douet Piquot : un village au nord de la RD 901, un hameau au sud.		

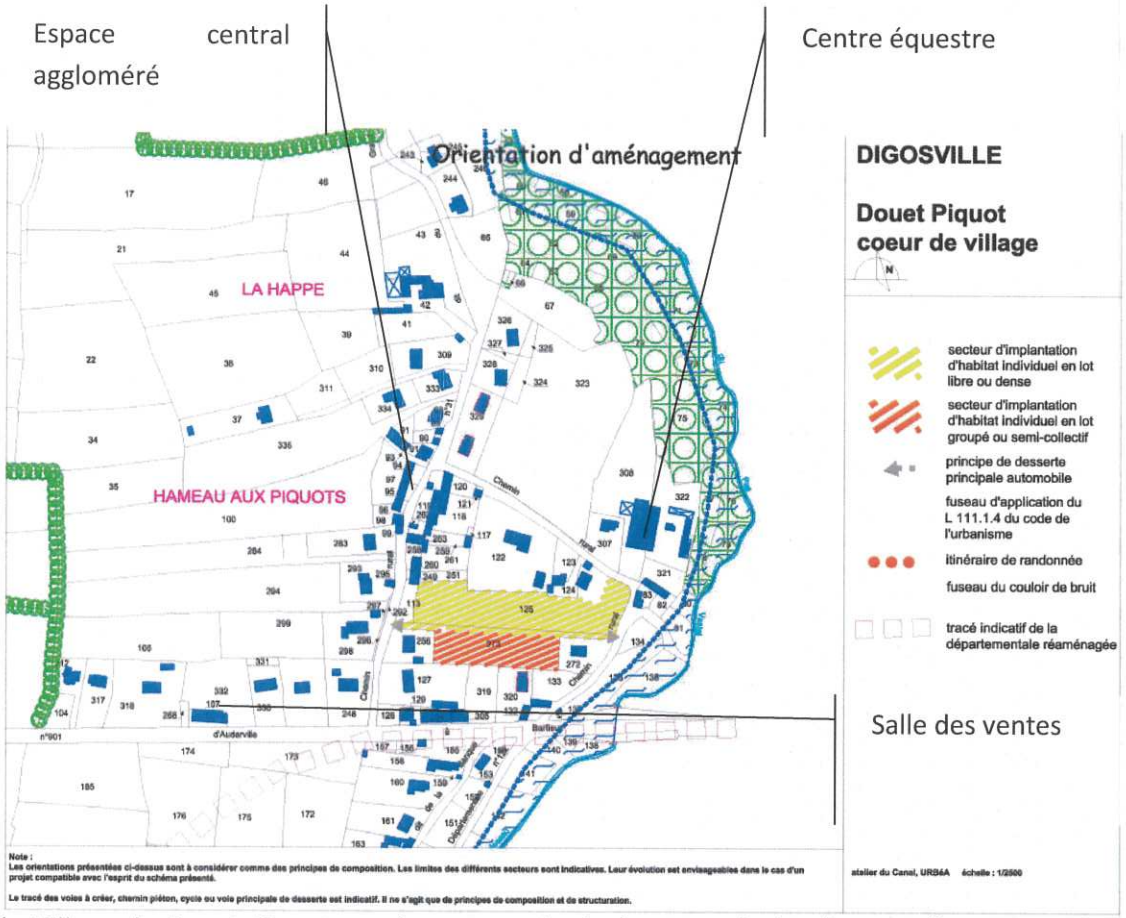
Partie Nord :

Le village comprenant plus de trente résidences principales, s'organise le long de deux axes perpendiculaires, la RD 901 et le CR31. Le village a pour centre un ensemble bâti aggloméré organisé en « courrée » fermée au sud. Le retrait des façades compose un espace central, qui, sans élargissement de voirie, figure comme un espace public structurant de type « courrée ».

Cet élément est associé à deux facteurs d'animation du village, le centre équestre à l'est, la salle des ventes le long de la Rd 901.

Cet axe figure comme une rupture forte du tissu qui sépare le village du Douet Piquot, du hameau du Douet Piquot qui se développe au sud de la RD 901.





le Village du Douet Piquot représente un site intéressant de localisation d'une zone artisanale à vocation communale. Toutefois, l'incertitude concernant le tracé de la future N 901 ne permet pas d'envisager, au jour d'arrêt du projet, une localisation optimale de cette zone. Une fois le tracé connu, le village fera l'objet d'une extension à vocation d'activité artisanale de moins de 2 hectares.

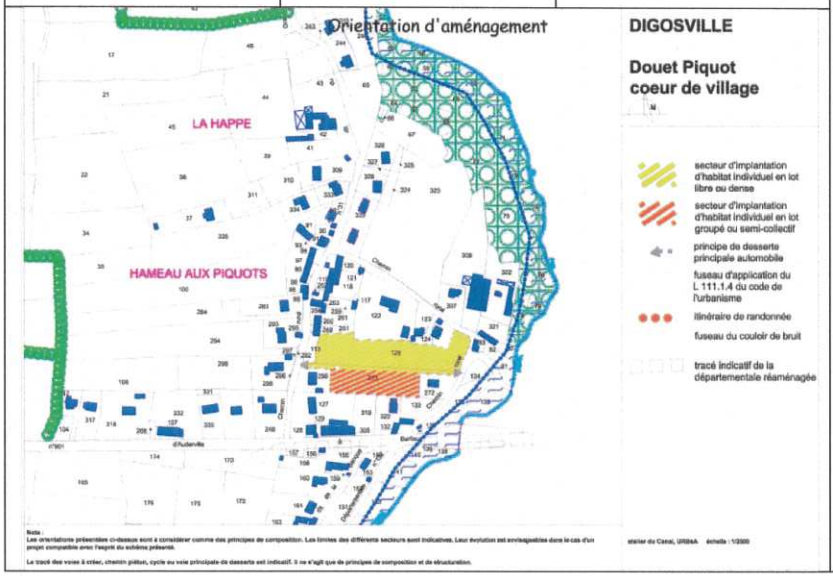
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Secteur du Douet Piquot

Projet :

Développement d'une zone comprenant :

De l'habitat	0.9 hectare de zone avec orientations d'aménagement	9 logements Densité 10 logt/h + 12 logements en zone U

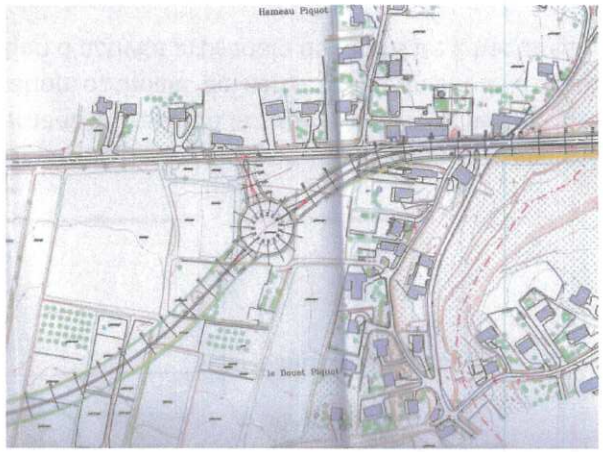


Compatibilité du projet avec la loi littoral

L 146.2

Capacité d'accueil :

Desserte :
la zone est desservie par la RD 901. Cet axe fait l'objet d'un projet de sécurisation. (cf ci-contre). Le village sera accessible depuis un giratoire à créer.



Assainissement :
Une convention liant la communauté de la Saire à la CUC porte le volume d'effluents acceptable de 2000 équivalents habitants à 4200 équivalents habitants. Si le volume maximal en sortie de la cuve du Becquet reste à 40m3/h, la plage horaire d'évacuation passe de 22h00-7h00 à 22h-7h / 9h-11h / 15h-17h.

Protection des espaces littoraux remarquables :
Le site n'est pas concerné par la présence d'espace remarquable.

Maintien des activités agricoles :
Le village borde des espaces maraîchers. Son tracé reprend les limites des espaces urbanisés sans les étendre.

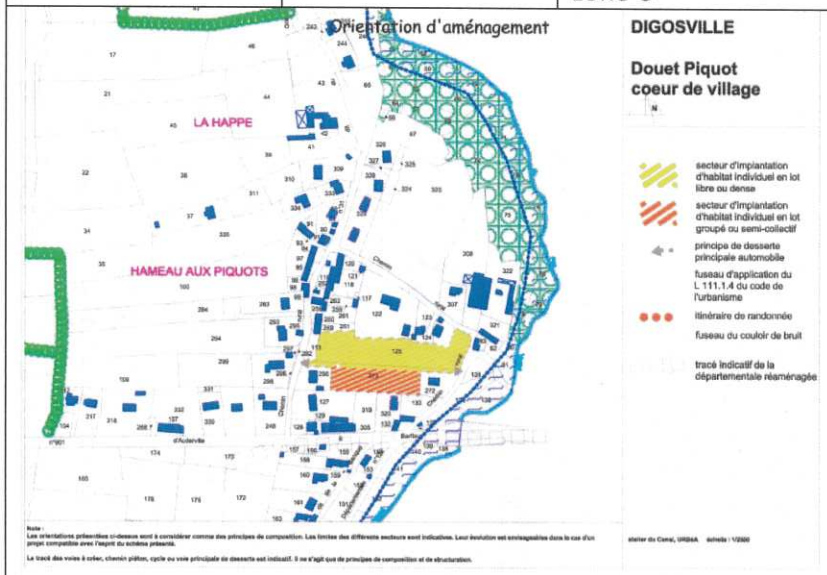
Fréquentation des espaces naturels, du rivage :
Non concerné

Le site du village du Douet Piquot possède la capacité d'accueil suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet.

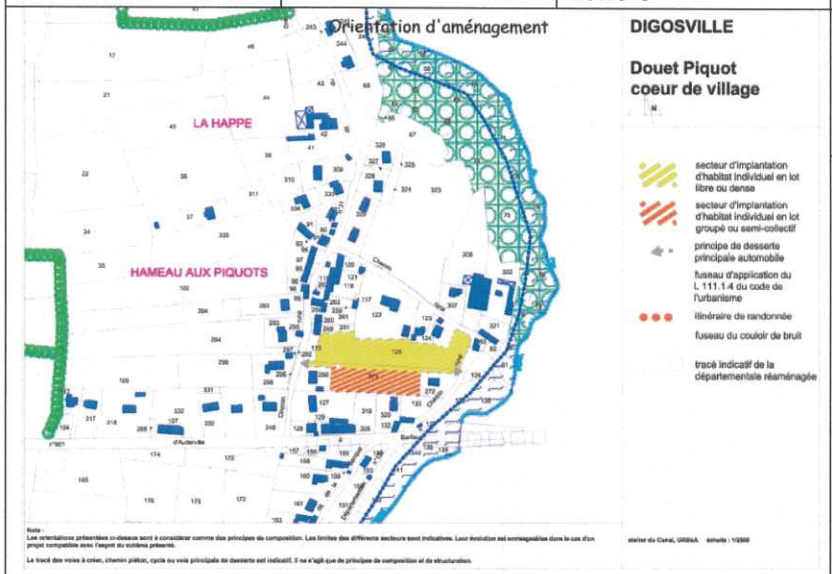
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Douet Piquot</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec la loi littoral</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td>L 146.4

L 146.4.1 extension en continuité :</td><td>Continuité du tissu aggloméré du village :

la zone de projet faisant l'objet d'une orientation, se développe sur des espaces libres en cœur de village..</td></tr>
<tr><td>De l'habitat</td><td>0.9 hectare de zone avec orientations d'aménagement</td><td>9logements
Densité 10 logt/h
+ 12 logements en zone U</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td><td>L 146.4.2 extension limitée dans les espaces proches</td><td>Extension limitée :
Non concerné, le site se trouve en dehors des espaces proches du rivage.</td></tr>
<tr><td>L 146.4.3 bande des cent mètres :</td><td>Non concerné,</td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><th colspan="3">Secteur du Douet Piquot</th><th colspan="2">Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays du Cotentin</th></tr>
<tr><td colspan="3">Projet :</td><td rowspan="2">Stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire</td><td rowspan="2">Le diagnostic agricole a mis en évidence l'intérêt des espaces cultivés en périphérie du village Le zonage de celui-ci a visé à ne pas porter atteinte aux capacités de production de l'exploitation légumière située au nord du village.</td></tr>
<tr><td>De l'habitat</td><td>0.9 hectare de zone avec orientations d'aménagement</td><td>9logements
Densité 10 logt/h
+ 12 logements en zone U</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td><td>L'organisation du développement du territoire</td><td>Le village est aisément accessible depuis la RD 901.</td></tr>
<tr><td>Développement résidentiel</td><td>Le développement du Douet Piquot, circonscrit à ses propres limites actuelles, ne modifie pas l'équilibre hiérarchique des zones urbaines. L'offre de logements reste très largement minoritaire par rapport au bourg et au Becquet.
La densité retenue est de 10 logements à l'hectare. Cette densité est plus importante que celle actuelle (8 logements/h).
Les orientations d'aménagement proposent de renforcer la densité en instaurant une mixité formelle en partie sud du site de projet. L'objectif est d'imposer une forme urbaine structurée, renforçant la centralité et mettant en relation plus évidente, le village et le centre équestre.</td></tr>
</table>

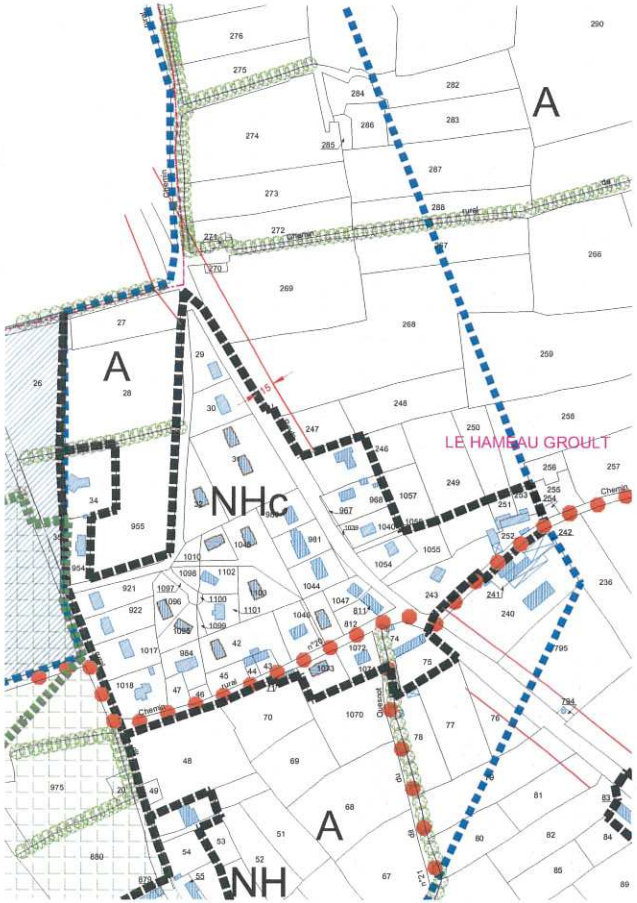
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3.2.4 : Projet de développement : densification des hameaux

Les hameaux :

Les hameaux présentent pour certains des dents creuses limitées en nombre. Le zonage de ces hameaux ainsi que le règlement vise à permettre l'implantation de constructions sur ces espaces interstitiels sans extension des limites de hameaux. Les hameaux concernés sont :

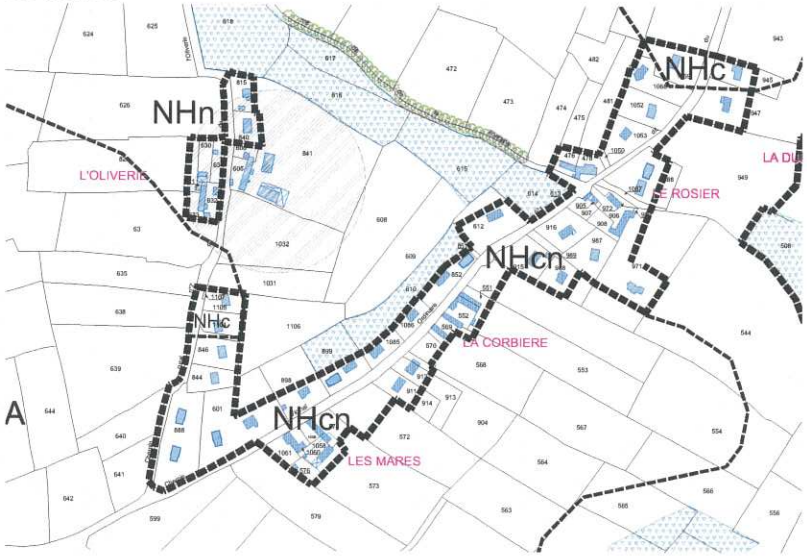
Le hameau Groult



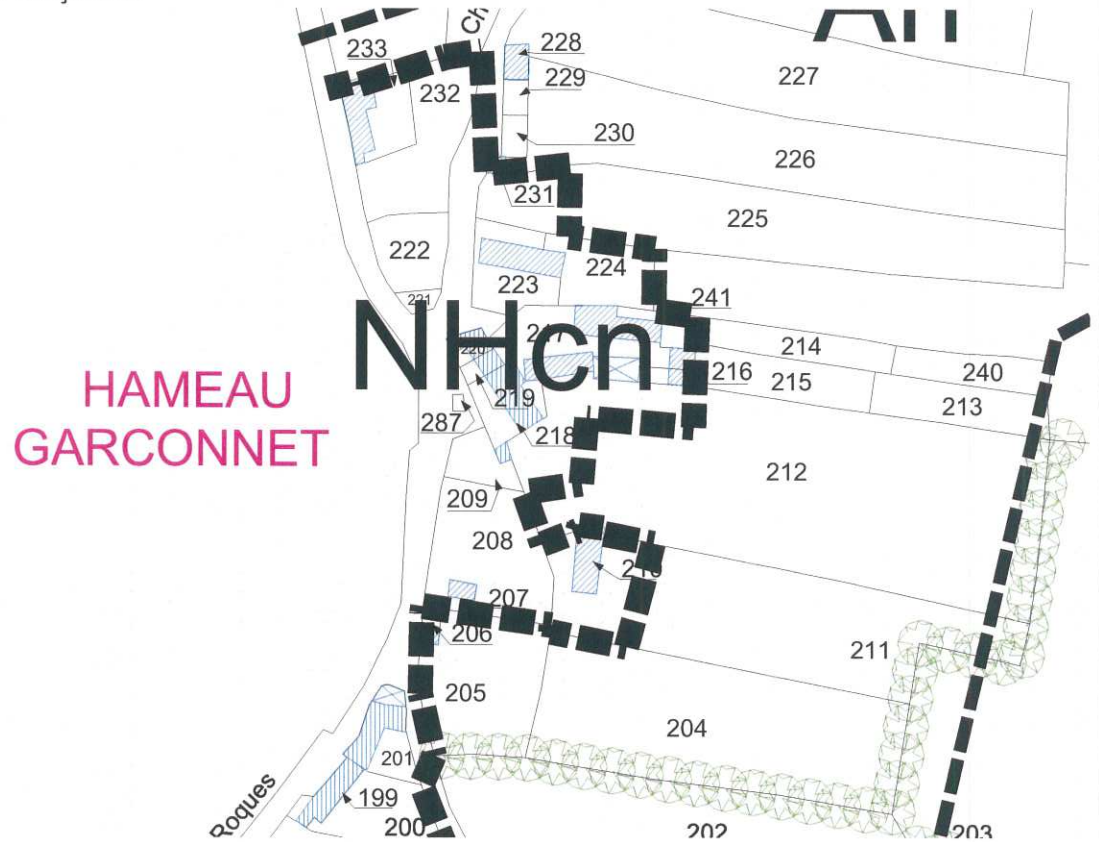
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Les hameaux :

les mares



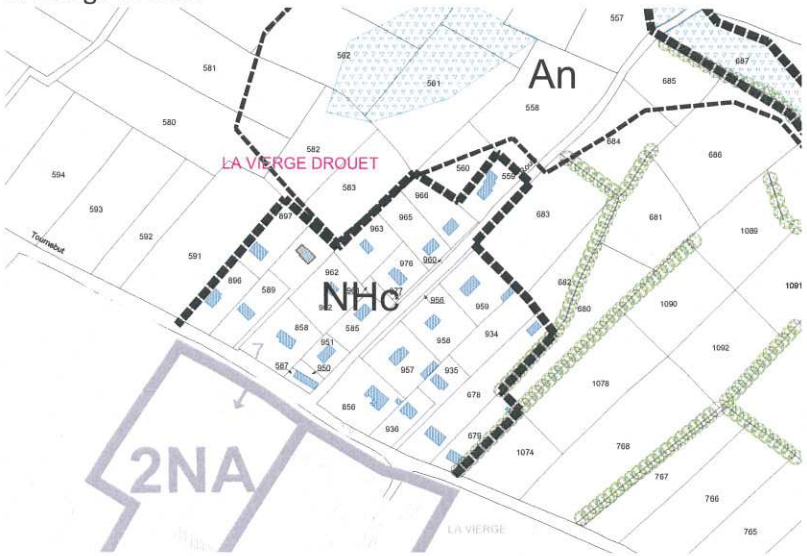
Le hameau Garçonnet



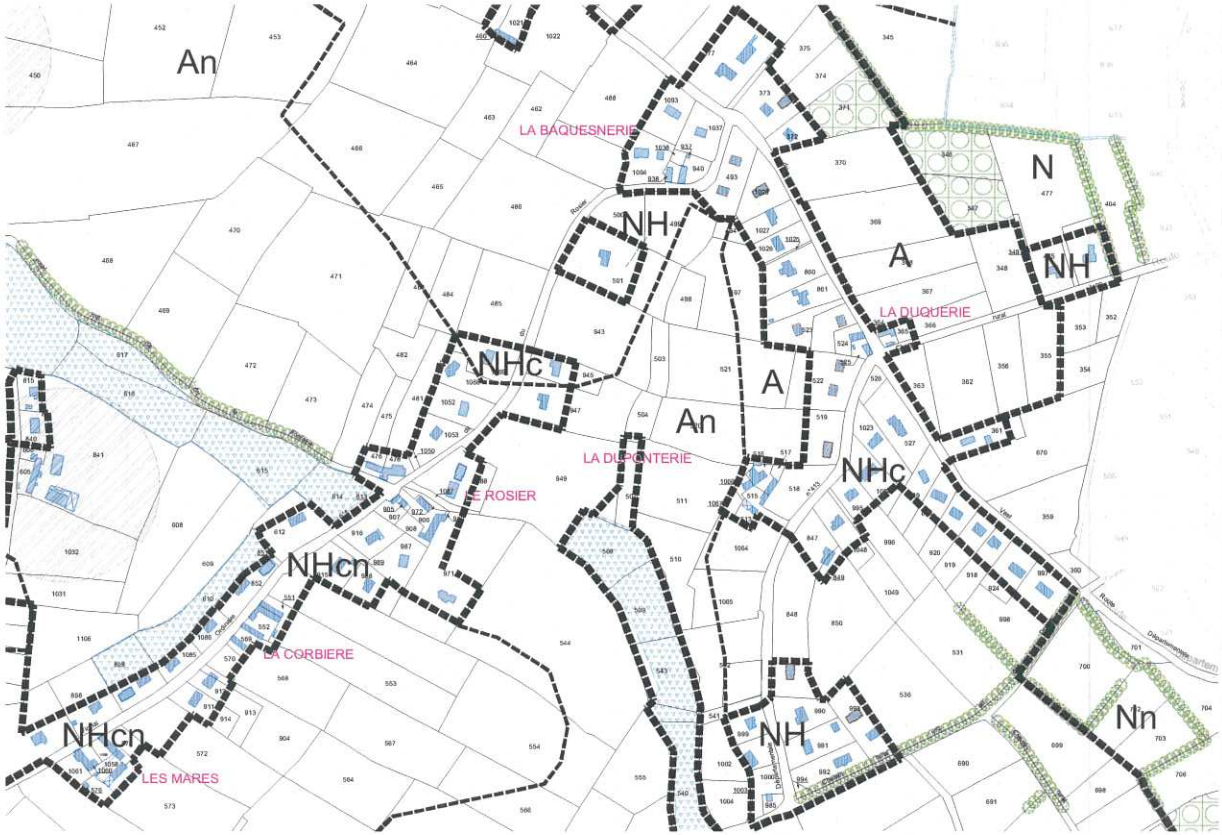
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Les hameaux :

La Vierge Drouet



La Duponterie



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 : BILAN DES SURFACES

Tableau des surfaces du PLU

zone	Surf total
1AUb	6.23
2AU	4.72
UA et UB	61.19
UE	5.85
1AUe (équipement)	3,95
NHc	34.24
NH	19.93
A	605.91
N	93.72
NL	9.62
NR	81.64
total	**927**

Tableau des surfaces du POS

zone	Surf total
2NA	10,5
Zones U (UA, UB, UC)	27,9
NB	63,5
ND	162,2
NC	662,9
total	**927**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

5 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD), qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions, se doit de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine social, naturel, architectural, industriel.

Le PADD s'inscrit résolument dans cette logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès social, économique et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte d'améliorer l'existant, de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger les ressources en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine), à maintenir un équilibre social.

Ces dispositions, positives, peuvent aussi entraîner des incidences plus négatives liées au développement de l'urbanisation, à la consommation d'espace agricole, à l'augmentation des déplacements. Le P.L.U a cherché à limiter ces impacts.

Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de densité, de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple, de maillage piétonnier, permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique.

Note :

Le PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale "élargie" dans la mesure où :

- Il n'est pas concerné par la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- Est relatif à un territoire :
  - d'une superficie inférieure à 5 000 hectares
  - et d'une population inférieure à 10 000 habitants ;
- Ne prévoit pas la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
- Est un PLU de commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement mais ne prévoit pas la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

5.1 : Les effets sur le milieu naturel

effets	limitation	compensation
Extension de l'aire d'influence urbaine : Le premier effet négatif d'un développement de l'urbanisation est d'augmenter la pression anthropique sur les espaces naturels proches des tissus urbanisés	Le PLU crée des surface urbanisées nouvelles qui prolongent les secteurs déjà urbanisés et sont déjà impactés par la présence de bâtis. Le PLU impacte une ZNIEFF en y classant des terrains en NLf.	Le PLU augmente de 22 hectares la surface de zone N par rapport aux zones ND du POS. Le PLU augmente la surface des EBC. Le PLU classe des haies en L 123.1.7

effets	limitation	compensation
Imperméabilisation des sols et risque de pollution des cours d'eau, de perturbation des écosystèmes par augmentation du volume des eaux : Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties.	Le PLU fixe des coefficients d'imperméabilisation limitant cette nuisance dans le cadre de la réglementation des espaces libres des zones.	Sauf impossibilité technique ou risque accru sur les constructions voisines, le PLU instaure le principe d'une obligation de gestion des eaux de ruissellement dans les opérations.

effets	limitation	compensation
Augmentation des volumes d'eaux usées : Le développement de l'activité humaine entraîne une augmentation des rejets dans le réseau des eaux usées avec un risque de saturation des réseaux, de la saturation d'épuration, de rejets sauvages ou de pollution du milieu récepteur.	Le PLU assortit le développement en secteur rural d'une capacité à assurer l'assainissement individuel.	Le PLU limite le développement urbain aux abords immédiats de l'aire desservie par le réseau collectif.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

5.3 : Les effets sur le paysage

effets	limitation	compensation
Altération des paysages : Le développement urbain, économique, va entraîner des modifications de l'existant tant sur l'aire agglomérée que sur le territoire rural.	la valorisation des paysages identitaire de la commune a été une constante tant pour les paysages naturels qu'urbains. le Plan Local d'Urbanisme conditionne les usages autorisés sur ces secteurs à leur capacité à préserver la qualité des paysages.	Le PLU introduit un permis de démolir concernant le patrimoine architectural de qualité. Le PLU préconise la mise en place de limite paysagère sur les espaces urbanisés en interface avec le milieu rural.

effets	limitation	compensation
Altération des haies et des boisements : Les pratiques agricoles, le développement de l'urbanisation, peuvent engendrer une diminution des espaces boisés ou des linéaires de haies.	Le PLU propose au travers des orientations d'aménagement, une intégration des haies existantes de qualité aux schémas structurants des secteurs à aménager ou à leurs limites.	Le PLU augmente la surface de boisements classés en EBC.

5.4 : Les effets sur l'économie

effets	limitation	compensation
Augmentation des investissements : Le développement urbain, induit des coûts d'équipements supplémentaires, des modifications des prix du foncier bâti ou non bâti.	Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc dans les limites d'un raccordement aisé aux réseaux. Le PLU propose un rythme de croissance et une nature de logements permettant de capitaliser les efforts financiers consentis sur les équipements scolaires.	Le PLU propose au travers du règlement que les zones 1AU soient aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble assurant une rationnalisant des coûts d'équipements.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

effets	limitation	compensation
Fragilisation de l'activité agricole: Le développement urbain peut réduire les surfaces agricoles, fragiliser certaines exploitations, limiter les surfaces d'épandage.	Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc limite la consommation d'espace agricole encore exploité. Le PLU limite les capacités d'évolution du bâti en secteur rural.	Le PLU zone en A les exploitations agricoles et les terres présentant un intérêt agronomique. Le PLU conserve aux terres agricoles les moins impactées par la présence des tiers et non soumises à un principe de protection des espaces naturels sensibles, un caractère agricole au titre de la zone A.

6.1.5 : Les effets sur la qualité de l'air

effets	limitation	compensation
Augmentation des pollutions atmosphériques : Le développement urbain, induit des augmentations de déplacements automobiles, un accroissement de la consommation d'énergie pour le chauffage ou l'alimentation des bâtis résidentiels, de service ou d'activités.	Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc réduit les distances possibles entre habitat-services-emplois pour faciliter l'utilisation des réseaux piétons ou cycles. Le PLU autorise le recours à des alternatives énergétiques pour le bâti dans les limites d'une bonne intégration dans le paysage et sans altération de l'environnement.	Le PLU préserve les corridors biologiques et crée une zone Nr.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

6 - LIMITATION D'USAGE DES SOLS

6.1 : Au travers du zonage et du règlement des zones :

Le territoire de la commune est divisé en huit zones différentes, 4 urbaines (UA, UB, UE) ; 2 à urbaniser (1AU et 2AU), 1 agricole (A), 3 naturelles (NH, N, NL).

L'affectation des parties du territoire dans l'une ou l'autre de ces zones répond à plusieurs objectifs :

- Le souhait d'assurer la faisabilité opérationnelle des projets de développement de la commune,
- L'adéquation du zonage avec la volonté affichée d'une plus grande diversité, mixité mais aussi densité.

Les fiches qui suivent présentent les particularités de chaque zone, les objectifs assignés à celles-ci et les mesures réglementaires prises pour assurer la formalisation d'un projet souhaité.

Au-delà des spécificités propres à chaque zone, certains principes s'appliquent de manière transversale :

- Les règles de stationnement :

  le principe de base est que le besoin en stationnement issu de l'usage associé à la parcelle doit être assuré sur la parcelle. Si pour quelque raison que ce soit, cela ne se peut pas, des mesures de compensation ou d'adaptation sont précisées.

- Les conditions de sécurité et de salubrité font l'objet de prescription visant à :
  - Garantir la sécurité des usagers des voies publiques en assujettissant les implantations sur voie à l'obligation de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation,
  - Éviter la saturation des réseaux de collecte des eaux pluviales en ouvrant la possibilité d'imposer la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales,
  - Adapter les conditions de raccordements aux réseaux au zonage d'assainissement.
- L'aménagement extérieur des constructions , dans la logique d'un développement durable s'attache à :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols en fixant des minimas d'espaces libres,
  - Assurer l'intégration paysagère et environnementales des constructions et installations,
  - Assurer une transition adéquate entre espace privé et espace public au travers d'une réglementation des clôtures.

Le zonage intègre les contraintes environnementales et indice les zones en fonctin des risques encourus :

- Chutte de pierre,
- Inondation,
- Nappe phréatique
- Submersion marine.

Le zonage est figuré sur les plans du PLU au travers d'un trait pointillé noir. Ce trait a une épaisseur pour en assurer une bonne visibilité. L'épaisseur de ce trait peut varier en fonction des échelles de plan. La variation de cette épaisseur se fait symétriquement à l'axe. Le principe de base de la lecture du zonage est donc que la limite de la zone ne correspond ni au bord interne de ce trait, ni à son bord externe, mais à son axe.



Zone UA

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel ou aux îlots denses du Becquet . Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les servi ces compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.
L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.
Les constructions en pierre des îlots du Becquet identifiés comme patrimoniaux sont, à ce titre, soumises au permis de démolir au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
Le règlement de la zone a pour objectif de préserver cette identité urbaine et fonctionnelle.

objectifs	article	Synthèse contenu
Préserver une morphologie dense.	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti repéré au titre du patrimoine local d'intérêt.
		Renvoi aux **orientations d'aménagement** fixant les modalités d'évolution du bâti aggloméré
	6.1	**le nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement des voies**
	7.1	La construction de bâtiments doit s'implanter **sur une limite séparative latérale au moins**.
	8	Non réglementé
	10.1	la hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** . La construction principale devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade,
	13	Il n'est fixé de minima d'espace libre
Préserver la diversité des fonctions	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée
Préserver l'identité architecturale	10.1	La hauteur d'une construction principale implantée en interstice, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines de la même zone
	11	Les gabarits des constructions devront respecter l'aspect général des gabarits existants
	11	l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes
Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement	12	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (*bassins tampons* ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone UB

Les zones UB correspondent aux extensions des parties agglomérées centrales (centre bourg ou Becquet), moins denses, ou à des secteurs de villages (le Douet Piquot).

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles av ec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.
L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

Les constructions en pierre antérieures au XX^{ème} siècle sont, les constructions en pierre des îlots du Douet Piquot identifiés comme patrimoniaux sont, à priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au t itre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone a pour objectif de préserver cette identité urbaine en introduisant une possible diversité fonctionnelle . Appliquée à des zone plus lâche que les secteurs de lotissements, cette zone a pour objectif de permettre leur densification.

	article	Synthèse contenu
Permettre une homogénéité morphologique et en même temps permettre une certaine densité	6.1	**L'implantation des constructions nouvelles se fera dans le respect des alignement dominants ou en retrait minimum de 8 mètres.**
	7.1	La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
	8	Non réglementé
	10.1	la hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m** . La construction principale devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade,
	13.3	20% minimum d'espace libre
Préserver la diversité des fonctions	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée
Préserver l'identité architecturale	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti repéré au titre du patrimoine local d'intérêt.
	10.1	La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines de la même zone
	11	Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants
	11	l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes
Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement	12	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (*bassins tampons* ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

objectifs	article	Synthèse contenu
Permettre une typologie architecturale adaptée à la production d'équipements.	6.1	**L'implantation des constructions se fera à en retrait minimum de 5 mètres.**
	7.1	**L'implantation des constructions se fera à en retrait minimum de 5 mètres.**
	10	Non réglementé .
Préserver une fluidité des circulations à l'intérieur des secteurs d'équipements	8	Non réglementé
	7.1	distance minimum de 5m entre la limite séparative et la construction.
Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement	12	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (*bassins tampons* ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Les constructions en pierre ou en terre antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone a pour objectif de préserver la capacité d'évolution de cette activité agricole dans le respect de sa bo nne insertion dans les paysages.

objectifs	article	Synthèse contenu
Permettre une typologie architecturale adaptée à la production agricoles et à la diversification de cette activité.	2.1 et 2.4	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.
	2.6	Les installations classées liées à l'agriculture sont autorisées.
	6.1	Alignement dominant ou 15m
	10.1	la hauteur des constructions ne devra pas excéder **15m**. **7m** pour l'habitation.
Préserver les exploitations de la présence de tiers générateurs de périmètres sanitaires limitant les capacités de production ou d'évolution des exploitations	2	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de ne pas porter atteinte à une exploitation riveraine.
	7.1	A défaut d'implantation à l'alignement, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à **3 m**.
Préserver l'identité architecturale	2.2	Le changement de destination du bâti associé au patrimoine local est autorisé sous condition. De préserver le caractère architectural originel.
	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti recensé.
	6.1	Alignement dominant.
Préserver les paysages d'une insertion dissonante	2	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte les paysages et l'environnement.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (*bassins tampons* ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone NH

Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (hameaux ou secteurs bâtis), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels toute nouvelle construction en est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones. Les constructions en pierre ou en terre antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Le règlement de la zone a pour objectif de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant l 'évolution sous condition des constructions existantes et la préservation du patrimoine architectural.

objectifs	article	Synthèse contenu
Limiter le mitage de l'espace rural.	Caractéristiques générales.	Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
	2	La réhabilitation des constructions de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine local est autorisée tout comme le changement de destination dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à une exploitation agricole
	14	COS de 0.3
Permettre l'évolution des constructions existantes	2	50% de l'emprise initiale, 70m² SHOB pour les annexes.
	2	Le changement de destination est autorisé sous condition .
Préserver l'identité architecturale	2.1	Le changement de destination du bâti associé au patrimoine local est autorisé sous condition de préserver le caractère architectural originel.
	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti de patrimoine local ou d'intérêt ou antérieur au XX.
	6.1	Alignement dominant ou 5m.
Préserver les paysages d'une insertion dissonnante	Caractéristiques générales	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte l'environnement.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (*bassins tampons* ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Le principe de zonage de la zone NH est explicité ci-après.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone NHc

Les zones NHc correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (hameaux ou secteurs bâtis), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels de nouvelles constructions sont autorisées. Les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones. Les constructions en pierre ou en terre antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Le règlement de la zone a pour objectif de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant l 'évolution sous condition des constructions existantes et la préservation du patrimoine architectural .

objectifs	article	Synthèse contenu
Permettre l'évolution des constructions existantes et la densification des hameaux	2.10	Les secteurs Nhc peuvent admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante.
	2	Le changement de destination est autorisé sous condition .
Préserver l'identité architecturale	2.1	Le changement de destination du bâti associé au patrimoine local est autorisé sous condition de préserver le caractère architectural originel.
	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti repéré au titre du patrimoine local ou d'intérêt.
	6.1	Alignement dominant ou 5m.
Préserver les paysages d'une insertion dissonnante	Caractéristiques générales	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte l'environnement.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

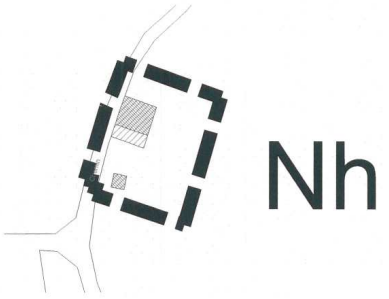
La zone NH correspond aux secteurs bâtis de la zone rurale qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Ils présentent des paysages bâtis différents des exploitations. L'objectif de cette zone est de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant des évolutions du bâti existant ou la construction d'annexes. Le mode de zonage repose sur les principes suivants :



Principe de base : le trait de zone porte sur la limite parcellaire associée au bâti hors subdivision fiscale de type foncier bâti ou non bâti.

Pour des raisons de lisibilité la zone Nh peut intégrer une portion de voie ou de chemin

Toutefois l'évolution du bâti, par extension ou création, va modifier le paysage en augmentant la présence architecturale. La volonté de limiter le mitage nous conduit donc à limiter les surfaces de NH en "enserrant" à l'intérieur de ces limites, les possibilités d'évolution de ces masses architecturales.



On déroge donc au principe de base lorsque la parcelle présente des dimensions trop importantes. Dans ce cas, une distance de 30m entre les limites de la construction principale et le trait de zone est instaurée.

Par ailleurs, la proximité entre tiers à l'agriculture et bâti d'exploitation conduit à limiter les possibilités d'évolution du bâti de tiers en orientant le développement possible à l'opposé du bâti d'exploitation.



Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone N

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Cette zone est aussi amenée à porter des usages collectifs de découverte et de la valorisation de la nature.

objectifs	article	Synthèse contenu
Maintenir le caractère de la zone.	Caractéristiques générales.	Toute urbanisation en est exclue.
	2	Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères
Préserver l'identité architecturale	2	La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
	Caractéristiques générales	**Permis de démolir** pour le bâti repéré au titre du patrimoine local ou d'intérêt.
Préserver les paysages d'une insertion dissonante	Caractéristiques générales	Les autorisations de constructions sont assujetties au devoir de prendre en compte l'environnement.
Permettre des aménagements légers associés à la découverte de la nature	2	Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ; La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires dès lors que leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement ; Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher, sans fondation, n'excédant pas 3 m de hauteur au point le plus haut et réalisés exclusivement en bois ou en matériau de haute qualité environnementale permettant une parfaite intégration dans le paysage et implantés de telle sorte qu'ils permettent un retour du site à l'état naturel ; Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping



Zone Nr

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des espaces remarquables.

objectifs	article	Synthèse contenu
Maintenir le caractère de la zone.	2	urbanisation en est conditionnée par l'application du R 146.2 du code de l'urbanisme
Préserver les paysages d'une insertion dissonante	6	Retrait de 10m
	7	Retrait de 15m
	10	3m maximum
Permettre des aménagements légers associés à la découverte de la nature	9	Emprise au sol inférieure à 20m²



Zone Np

La zone Np est la zone du port.

objectifs	article	Synthèse contenu
Maintenir le caractère de la zone.	2	Destination spécifique aux ouvrages de port
Préserver les paysages d'une insertion dissonante	6	Retrait de 10m
	7	Implantation sur une limite ou rtrait de 5 ou 4m
	10	3m maximum
Permettre des aménagements légers associés à la découverte de la nature	9	Emprise au sol inférieure à 20m²

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"><h1>Zone 1AU</h1>La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</td></tr>
<tr><td>objectifs</td><td>article</td><td>Synthèse contenu</td></tr>
<tr><td>Permettre l'évolution des constructions existantes sous conditions</td><td>2</td><td>Les évolutions des constructions existantes ou les projets sur l'existant ne doivent pas compromettre la faisabilité du projet souhaité par les élus.</td></tr>
<tr><td>Créer les conditions d'un aménagement global garant d'un tissu structuré</td><td>2</td><td>• Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
↳ que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;</td></tr>
<tr><td>Promouvoir une maîtrise du paysage bâti.</td><td>2</td><td>↳ chaque opération doit être implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;</td></tr>
</table>

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2.2 : Au travers des emplacements réservés :

En application de l'article L 123-1.8 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés délimitent les terrains affectés à la réalisation ou à l'aménagement de voies publiques, d'ouvrages publics, d'installations générales et d'espaces verts.

2.3 : Au travers des espaces boisés classés (EBC) :

En application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, des sites sont classés en EBC, espace boisé classé.

Les boisements classés en EBC structurent le paysage.

2.4 : Au travers de l'article L 123.1.7 :

Conformément à la loi Paysage, des éléments relevant du patrimoine architectural, paysager ou environnemental, ont été repéré. Il s'agit d'ensembles d'architecture, de petit patrimoine ou de haies à préserver.

www.foxitsoftware.com/shopping

www.foxitsoftware.com/shopping