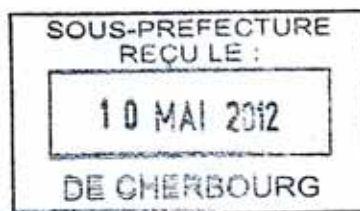


# DIGOSVILLE

## Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 12 janvier 2011

Approuvé le 13 avril 2012



# Orientations d'aménagement et de programmation

L'Atelier du canal / URBéA

# 4

# I : INTRODUCTION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres.

Elles peuvent être **générales**.

**Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.**

Elles peuvent être **particulières**.

Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU.

## II : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### 2.1 : orientations à caractère général s'appliquant sur les zones U et AU :

---

#### **2.1.1 : diversité architecturale, urbaine et sociale**

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

Toute opération d'ensemble à vocation d'habitat réalisée sur un ensemble foncier classé en zone urbaine ou à urbaniser de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface devra proposer une diversité architecturale associant pour le moins, de l'individuel pur et de l'individuel groupé.

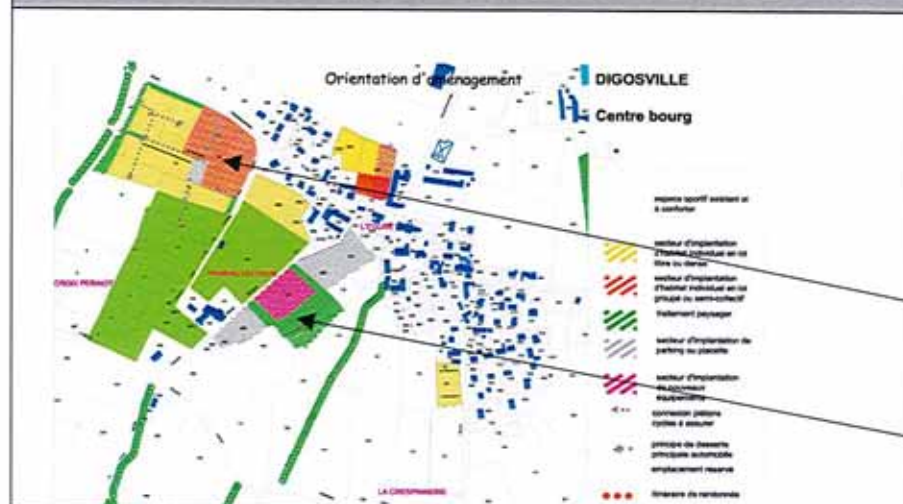
#### **2.1.2 : environnement :**

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
- Préserver les zones humides existantes telles que les mares,
- Privilégier la gestion aérienne des eaux pluviales.

## 2.2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES

### Site 1 : centre bourg : global



L'objectif de l'aménagement global du centre bourg est de proposer :

- Un ensemble bâti homogène,
- Une structure urbaine qui prolonge l'organisation du tissu du centre bourg,
- Une densité associée à un effort de structuration architecturale et paysagère,
- Une densité associée à une volonté de mixité sociale,
- Des aménagements qui qualifient l'entrée ouest de l'agglomération,
- Une structuration qui préfigure un développement à 15 ans.

La partie ouest de ce secteur offre l'opportunité de densifier les abords immédiats du centre bourg.

Au sud, le PLU organise un secteur d'extension de l'offre d'équipements qui, à échéance de vingt ans, se retrouvera au centre de l'aire agglomérée, en interface entre les zones de développement de l'habitat.

### Les enjeux :

#### **Structuration du tissu, qualification paysagère d'une limite urbaine pérenne, intégration environnementale du projet, mixité urbaine et sociale**

Le projet de centre bourg s'inscrit dans un principe de développement radio-concentrique du tissu urbain privilégiant la relation de proximité entre l'habitat et les différents services et équipements du centre bourg topot en préservant le potentiel des sièges d'exploitation riverains du centre.

La prise en compte des parcelles exploitées explique que le projet à 10 ans privilégie le développement ouest.

Au sud, la partie centrale, classée en A, peut apparaître, à échéance du PLU, comme le site privilégié d'un développement urbain.

Le secteur ouest doit être l'occasion de requalifier l'entrée du bourg notamment d'un point de vue paysager.

Une partie plus dense, en lien avec le tissu aggloméré doit permettre de proposer des formes urbaines plus structurées.

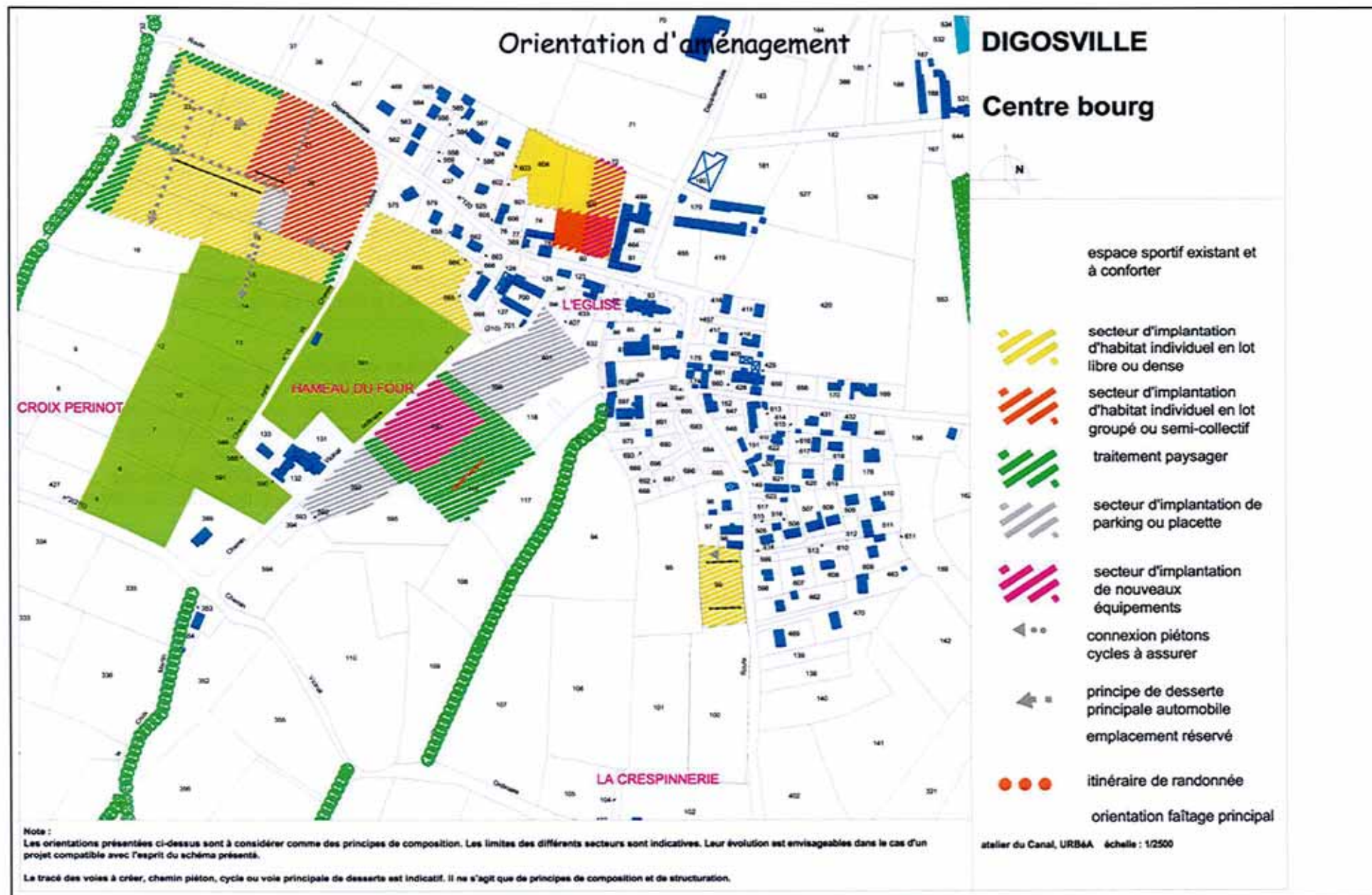
Au Nord, une parcelle contigüe tant à l'école, qu'au centre bourg, offre des opportunités multiples d'aménagement (extension de l'école, opération groupée...).

Au sud-est, les développements urbains doivent intégrer un principe de desserte permettant le raccordement à terme de la zone A.

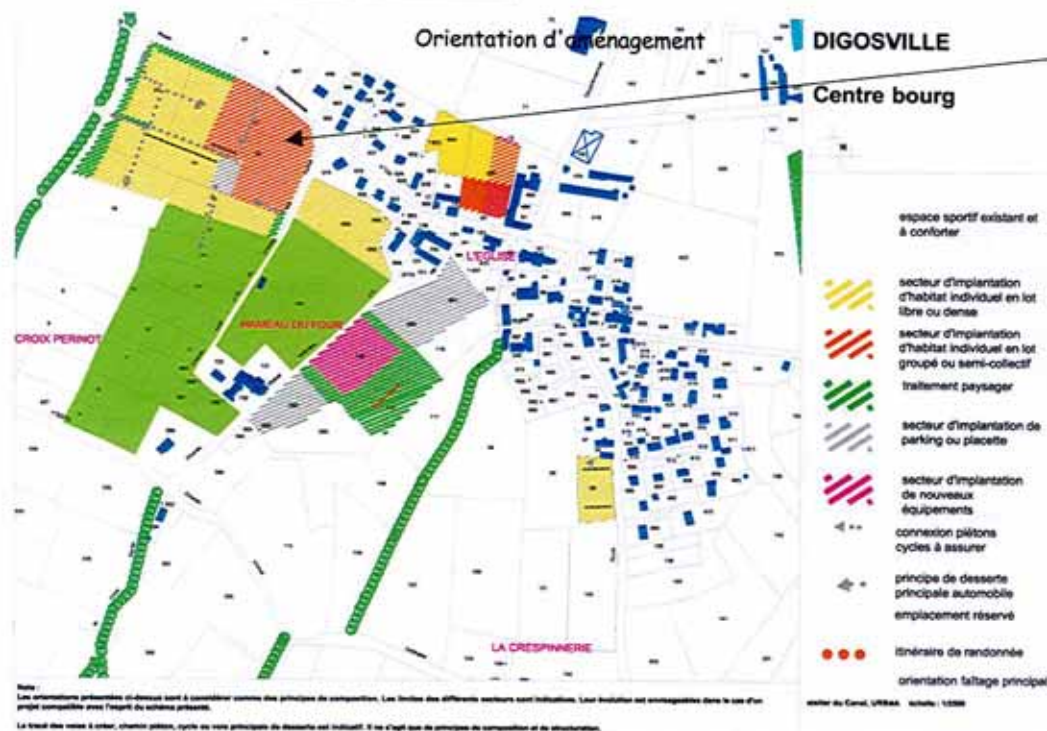
Un effort particulier doit être mis en oeuvre pour assurer une perméabilité fonctionnelle du tissu global. Ainsi seront prolongés les liens piétons. La desserte automobile doit privilégier la mutualisation des accès.

Les orientations des constructions devront privilégier :

- La mise en oeuvre d'une composition urbaine satisfaisante en prolongement d'un centre bourg traditionnel,
- La recherche d'un apport solaire passif satisfaisant,
- La préservation de la trame arborée existante
- La gestion aérienne des eaux pluviales.



**DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS**



**PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Les secteurs les plus denses devront permettre d'offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ce secteur de 4.2 hectares associera deux formes complémentaires de typologies architecturales :

1. **L'habitat semi-collectif ou groupé** : en rive nord et nord-est, cet habitat vise à structurer l'opération globale et notamment les espaces publics centraux. Les espaces extérieurs non privatifs de cette forme d'habitat serviront à assurer la transition entre les différentes typologies architecturales.
2. **L'habitat individuel en lot libre ou groupé** : ce programme devra présenter des surfaces de terrains de dimension moyenne (500 m<sup>2</sup>).  
Ce programme se développera à l'intérieur de l'îlot.

La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de **15 logements à l'hectare** :

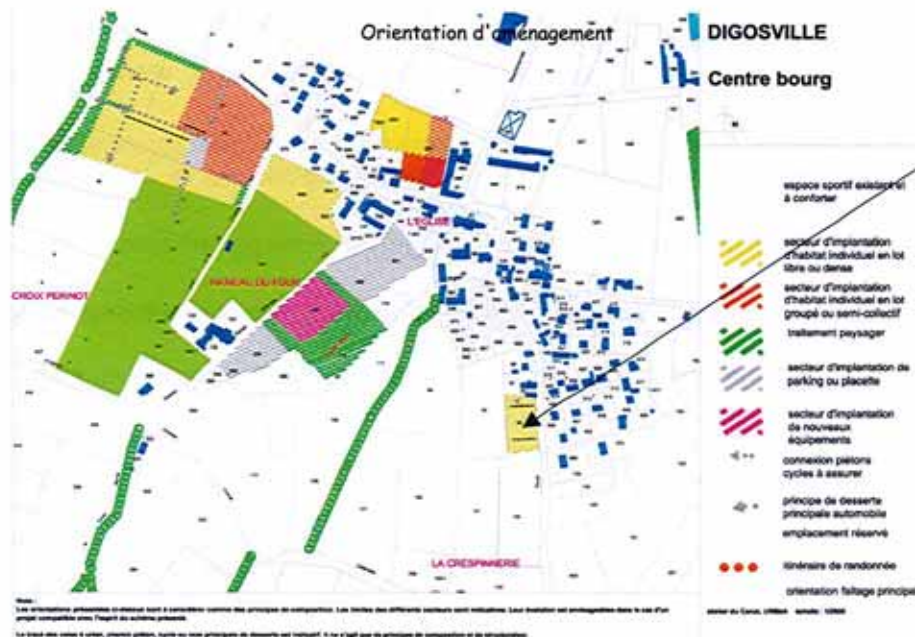
Superficie : 4.2 hectares

Nombre de logements attendus de l'ordre de **63 logements**.

Les espaces publics à créer viseront à maîtriser les limites sur voie de l'opération, aménager des espaces centraux conviviaux, assurer le stationnement public, aménager des espaces verts.

Des activités de services peuvent s'implanter sur ce secteur en s'insérant dans le tissu d'habitat projeté.

L'ensemble des points de connexion de la voirie à créer avec le réseau actuel fera l'objet d'une étude de sécurisation.



**PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Les secteurs les plus denses devront permettre d'offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ce secteur de 0.35 hectare développera une typologie architecturale:

1. **L'habitat individuel en lot libre ou groupé** : ce programme devra présenter des surfaces de terrains de dimension moyenne (500 m<sup>2</sup>).

La voirie de desserte devra être calibrée et organisée pour desservir à terme le développera urbain qui à échéance de 20 ans pourrait se développer vers l'ouest de ce site.

L'organisation des parcelles et des constructions seront contraintes par le voirie.

Un effort particulier de traitement est attendu de la clôture le long de la voie communale bordant la rive est de l'opération. Ce traitement privilégiera un aménagement paysager dans l'emprise de l'opération doublée d'une clôture minérale (mur bahut) ou un traitement végétal à caractère bocager dense.

**DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS**

La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de **10 logements à l'hectare** :

Superficie : 0.35hectares

Nombre de logements attendus de l'ordre de **4 logements**.

**Site 2 : le Becquet**

Orientation d'aménagement



- L'objectif de l'aménagement global du Becquet est de proposer :
- Un ensemble bâti homogène,
  - Une structure urbaine qui assure la liaison entre les entités urbaines du becquet de Digosville et de Tourlaville,
  - Une densité associée à un effort de structuration architecturale et paysagère,
  - Une diversification d'usages qui permette d'accroître le service rendu à la population et limite les déplacements,
  - Une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

La partie ouest de ce secteur est dédiée à une offre commerciale de proximité.  
La coulée verte centrale prolonge vers la mer, la ZNIEFF présente au sud du site.

**Les enjeux :**

**Structuration du tissu, qualification paysagère d'une limite urbaine pérenne, intégration environnementale du projet, mixité urbaine et sociale**

Le projet de densification s'inscrit dans un principe de connexion du tissu urbain riverain des deux communes privilégiant la relation de proximité entre l'habitat et les services commerçants tout en préservant la composante paysagère essentielle du lien entre la mer et la falaise boisée.

La prise en compte des parcelles exploitées explique que le projet à court terme privilégie le développement en rive de la départementale. Au sud, la partie centrale, classée en A, peut apparaître comme le site privilégié d'un développement urbain.

L'aménagement de ce secteur doit être l'occasion de qualifier l'accès au port et à la mer.

Le recul paysager induit par la volonté de sécurisation de l'accès à la départementale depuis le secteur à aménager intégrera la gestion aérienne des eaux pluviales, l'ouverture visuelle vers la falaise et la mise en valeur du projet commercial.

L'ouverture visuelle doit s'accompagner d'un traitement paysager homogène des abords du port aux abords de l'espace agricole, au sud.

Un effort particulier doit être mis en oeuvre pour assurer une perméabilité fonctionnelle du tissu global.

L'irrigation du tissu à urbaniser tirera profit de la présence des voies existantes pour proposer un système maillé et éviter les voies en impasse.

Les orientations des constructions devront privilégier :

- La mise en oeuvre d'une composition urbaine satisfaisante en prolongement d'un centre bourg traditionnel,
- La recherche d'un apport solaire passif satisfaisant,
- La préservation de la trame arborée existante
- La gestion aérienne des eaux pluviales.

## Orientation d'aménagement

## DIGOSVILLE

### le Becquet



secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre ou dense  
aménagement paysager compatible avec le L 146.4.3



connexion piétons cycles à assurer  
principe de desserte principale automobile



limite des 100m application L 146.4.3



haie préservée au titre du L.123.1.7 du code de l'urbanisme



emplacement réservé



secteur d'implantation de commerces de proximité et gestion de stationnements

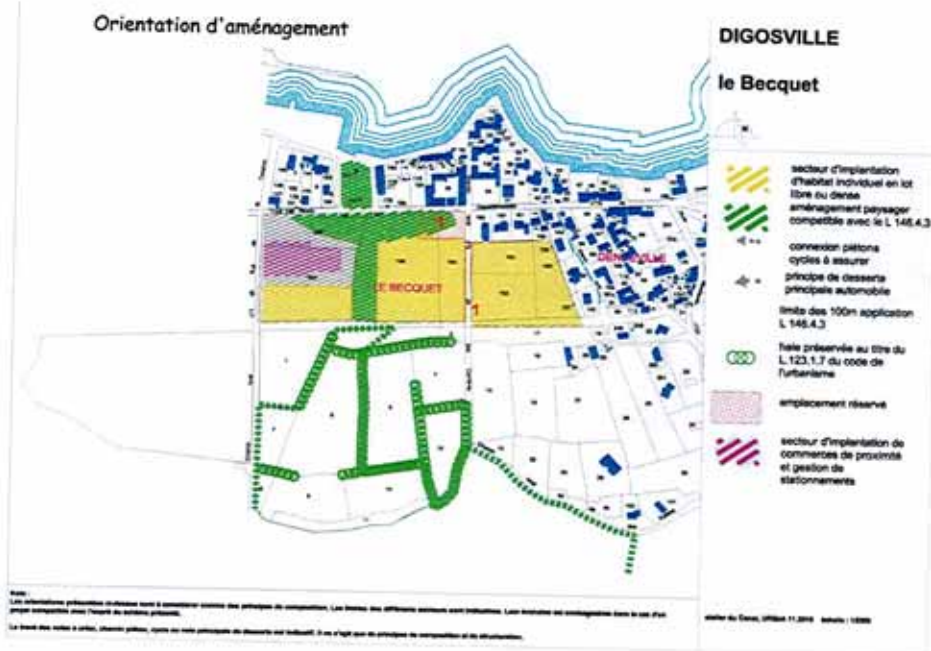
**Note :**

Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

atelier du Canal, URB&A 11.2010 échelle : 1/2500

Orientation d'aménagement



DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS

La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de **12 logements à l'hectare** :

Superficie dédiée au logement : 2.6 hectares

Nombre de logements attendus de l'ordre de **31 logements**.

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Les secteurs les plus denses devront permettre d'offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

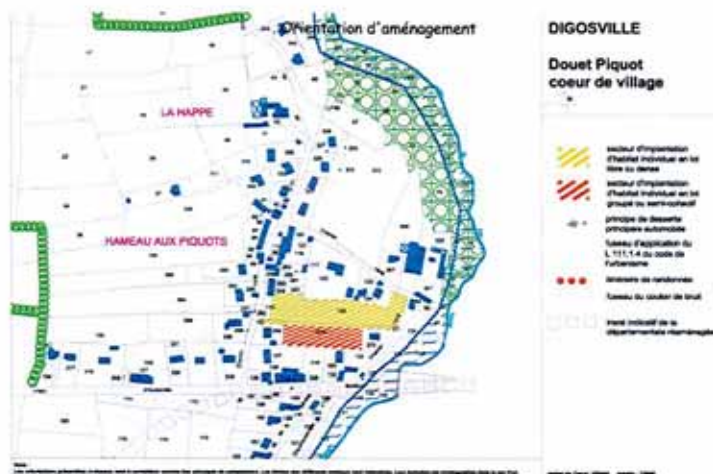
Ce secteur d'habitat développera une typologie architecturale:

**L'habitat individuel en lot libre ou groupé** : ce programme devra présenter des surfaces de terrains de dimension moyenne (500 m<sup>2</sup>).

Un effort particulier de traitement est attendu de la clôture le long de la voie communale bordant la rive sud et ouest de l'opération. .

L'ensemble des points de connexion de la voirie à créer avec le réseau actuel fera l'objet d'une étude de sécurisation.

**Site 3 : le Douet Piquot**



L'objectif de l'aménagement du coeur village est de proposer :

- Un ensemble bâti homogène,
- Une structure urbaine qui prolonge l'organisation du tissu du village.
- Une densité associée à un effort de structuration architecturale et paysagère,
- Une densité associée à une volonté de mixité sociale,

La partie centrale du village offre l'opportunité de densifier ce dernier et de mailler l'ensemble d'une voirie automobile et piétonne.

**Les enjeux :**

**Structuration du tissu, qualification paysagère d'une limite urbaine pérenne, intégration environnementale du projet, mixité urbaine et sociale**

Le projet de coeur de village s'inscrit dans un principe de développement densifié et structuré du tissu urbain privilégiant le renforcement d'un maillage central.

La prise en compte des parcelles exploitées explique que le projet à 15 ans privilégie le développement sans extension.

Le secteur central doit être l'occasion de requalifier le coeur de village.

Une partie plus dense, au sud, doit "fermer le village" et l'ouvrir vers le nord.

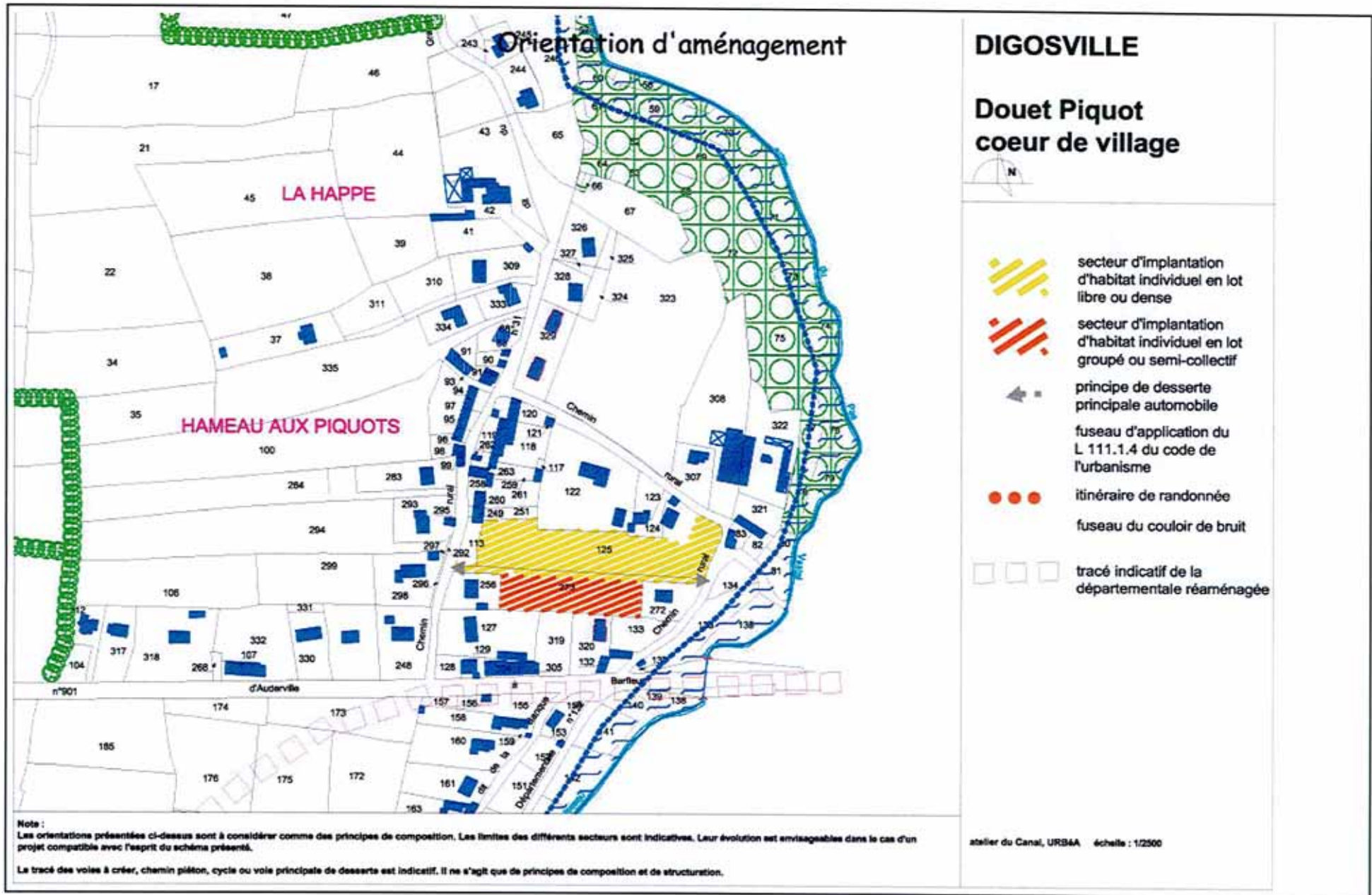
Une voirie centrale permettra de boucler la voirie existante

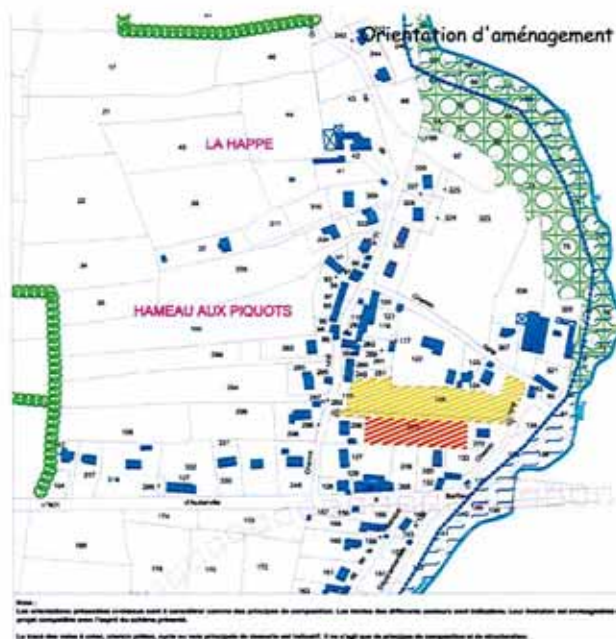
Un effort particulier doit être mis en oeuvre pour assurer une perméabilité fonctionnelle du tissu global. Ainsi seront prolongés les liens piétons.

La desserte automobile doit privilégier la mutualisation des accès.

Les orientations des constructions devront privilégier :

- La mise en oeuvre d'une composition urbaine satisfaisante en prolongement d'un centre bourg traditionnel,
- La recherche d'un apport solaire passif satisfaisant,
- La préservation de la trame arborée existante
- La gestion aérienne des eaux pluviales.





**DIGOSVILLE**

**Douet Piquot  
coeur de village**

-  secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre ou dense
-  secteur d'implantation d'habitat individuel en lot groupé ou semi-collectif
-  principe de desserte principale automobile
-  itinéraires de randonnée
-  tracé indicatif de la départementale réaménagée

**DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS**

La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de **10 logements à l'hectare** :

Superficie : 0.9 hectare

Nombre de logements attendus de l'ordre de **9 logements**.

**PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :**

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Les secteurs les plus denses devront permettre d'offrir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ce secteur développera deux formes complémentaires de typologies architecturales :

1. **L'habitat semi-collectif ou groupé** : en rive nord et nord-est, cet habitat vise à structurer l'opération globale et notamment les espaces publics centraux. Les espaces extérieurs non privatifs de cette forme d'habitat serviront à assurer la transition entre les différentes typologies architecturales.
2. **L'habitat individuel en lot libre ou groupé** : ce programme devra présenter des surfaces de terrains de dimension moyenne (500 m<sup>2</sup>).

L'organisation des parcelles et des constructions seront contraintes par le voirie.

Un effort particulier de traitement est attendu de la clôture le long de la voie communale bordant la rive est de l'opération. Ce traitement privilégiera un aménagement paysager dans l'emprise de l'opération doublée d'une clôture minérale (mur bahut) ou un traitement végétal à caractère bocager dense.

L'ensemble des points de connexion de la voirie à créer avec le réseau actuel fera l'objet d'une étude de sécurisation.

**2.3 : PROGRAMMATION**

Le tableau ci-après permettra d'assurer un suivi des opérations d'habitat réalisées dans le centre bourg, au becquet et au Douet Piquot, quelles soient publiques ou privées. Ce tableau permet aussi d'anticiper les différentes phase d'urbanisation. La réalisation de ces phases reste toutefois conditionnée à un marché, un contexte économique, des opportunités foncières. Ce tableau, s'appuyant sur les modalités d'évolution d'un PLU par modification notamment, est susceptible d'évoluer.

secteur	Densité attendue	aménageur	Dépôt de permis d'aménager	démarrage		achèvement	
				prévisible	réalisé	prévisible	réalisé
1AUb Becquet	12 logements/hectare			2 à 4 ans			
1AUb bourg	14 logements/hectare			2 à 5 ans par tranche			
U est centre bourg	10 logements/hectare			De 2 à 10 ans			
2AU nord centre bourg	10 à 14 logements/hectare			Non défini			
UB Douet Piquot	10 logements/hectare			De 1 à 10 ans			
2Au Bourg	14 logements/hectare			De 6 à 10 ans			
2AU Becquet	12 logements/hectare			De 6 à 10ans			