



Publié le 07/10/2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2022_137

OBJET : Approbation de la modification n°1 du PLU de Digosville

Exposé

Par délibération n° DEL 2020-144 en date 6 octobre 2020, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Digosville afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du centre bourg d'une superficie de 2,4 hectares.

Cette modification permet l'accueil de nouvelles habitations en continuité avec le lotissement déjà achevé plus à l'est en vue de permettre de conforter le centre bourg de la commune.

Le projet de modification n°1 du PLU de Digosville consiste donc en :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en zone 1AUb ;
- La suppression dans l'orientation d'aménagement existante des éléments relatifs à la zone 2AU ;
- La réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone 1AUb qui prévoit l'augmentation de la densité d'habitat afin de respecter les préconisations du projet de SCOT arrêté.

Après examen au cas par cas et par décision en date du 21 juin 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N° 1 du PLU de Digosville.

En application des dispositifs des articles L 153-40, L104-6 et R104-25 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification n°1 a été soumis aux personnes publiques associées pendant 1 mois du 13 avril 2021 au 14 mai 2021. Parmi elles, 5 ont répondu :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Manche émettant un avis défavorable assorti d'observations considérant que le projet de modification ne se justifie pas au regard des besoins en logement, de l'économie des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) de la Manche a émis un avis défavorable considérant que le projet entraîne une consommation de l'espace rural et renforce l'étalement urbain.
- Le syndicat mixte du schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Cotentin n'a pas formulé d'observation.
- Le comité régional conchyliculture n'a pas de remarques concernant le dossier présenté.
- La commune de Digosville a émis un avis favorable.

Par décision n° E22000007/14 du 1^{er} février 2022, Monsieur le Président du tribunal administratif de Caen a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par arrêté n° A 4-2022 en date du 8 mars 2022, le Président a prescrit l'enquête unique portant sur la première et la deuxième modification du PLU de la commune de Digosville. Cette enquête publique s'est déroulée du 21 avril 2022 au 24 mai 2022, soit pendant 33,5 jours consécutifs. Elle a donné lieu à 2 observations écrites.

Monsieur le commissaire enquêteur a transmis le procès-verbal (PV) de fin d'enquête le 30 mai 2022. La collectivité a répondu à ce PV par un mémoire en réponse par mail le 13 juin 2022 puis par courrier recommandé avec accusé de réception le 17 juin 2022.

Les réponses apportées au commissaire enquêteur précisent notamment que le projet est en adéquation avec les objectifs du SCOT, qu'il conforte le centre bourg et qu'il répond à une demande que n'a pas pu satisfaire les parcelles constructibles depuis 10 ans. Il a été noté que le bassin de vie dont Cherbourg en Cotentin connaît une forte demande accompagnant le développement de l'attractivité économique qui implique une demande en logements et des difficultés pour les ménages, notamment les plus jeunes à se loger. Le taux de vacance extrêmement bas à Digosville (3,4 % en 2018), est en effet un indicateur de la tension du marché immobilier sur le territoire communal. L'ouverture à l'urbanisation, par la création d'une offre en logements neufs, vise ainsi à répondre cette forte demande et doit permettre de contribuer à la maîtrise de l'évolution des prix de l'immobilier.

Il a également été indiqué, concernant les enjeux relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'environnement, que le regroupement de l'habitat permet d'avoir des prescriptions répondant à ces objectifs. Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une densité de 16 logements / ha, en intégrant un vaste espace végétal à l'entrée du bourg et du lotissement, en prévoyant un accompagnement paysager de la liaison douce, en préservant une haie bocagère et en prévoyant des plantations dans les espaces publics et privés avec des espaces de stationnement traités en matériaux perméables.

Monsieur le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions en date du 24 juin 2022 et a émis un avis favorable sans réserve à la modification n°1 du PLU de Digosville s'appuyant sur les réponses apportées par la Communauté d'Agglomération et la commune notamment sur :

- Les disponibilités recensées qui sont difficilement mobilisables et éloignées du centre bourg et dont l'urbanisation aurait des conséquences sur l'environnement et le coût des services publics supérieures au projet d'urbanisation proposée,
- La continuité du projet avec le lotissement voisin permettant de désenclaver l'existant et s'inscrivant dans la continuité de l'urbanisation du centre bourg,
- La nécessité de répondre à un besoin foncier réel qui résulte d'une demande pour la construction de logements sur le territoire.

Concernant l'impact de la modification de l'économie des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières soulevé notamment par la CDPENAF, l'application de la règle des « coups partis » fixée par l'Etat pour l'application de la loi Climat et Résilience y répond en partie. En effet, les surfaces consommées des futurs permis d'aménager et de construire liés à la zone 1AUb seront déduits de l'enveloppe foncière allouée, par le SCOT, à la commune de Digosville dans le cadre du PLUI Nord Cotentin.

Considérant les avis émis et les réponses communiquées, il n'est pas prévu d'apporter des ajustements au projet de modification n°1 du PLU de Digosville à l'exception de la correction d'erreurs matérielles relevées par la DDTM dans la notice de présentation du projet.

Délibération

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

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.131-1 à R.123-33,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-14 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53, R.152-1 à R.153-21, L.103-2 à L.103-6 et L.104-1 à L.104-3,

Vu la délibération du conseil municipal de Digosville en date du 13 avril 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n° DEL2020_144 en date du 6 octobre 2020 de la communauté d'agglomération du Cotentin prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Digosville pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du centre bourg,

Vu la décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale en date du 21 juin 2018 ne soumettant pas le projet de la modification n°1 du PLU de Digosville à évaluation environnementale,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique unique,

Vu la notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées(PPA),

Vu l'arrêté n°A-2022 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 8 mars 2022 portant prescription de l'enquête publique relative aux projets de modifications n°1 et 2 du PLU de la commune de Digosville,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 avril 2022 au 24 mai 2022 pendant 33,5 jours consécutifs,

Vu les conclusions, le rapport et l'avis du Commissaire enquêteur en date du 24 juin 2022,

Vu le projet de modification annexé à la présente délibération,

Considérant les éléments de justifications en réponse aux observations des PPA transmises au commissaire enquêteur ainsi que les réponses apportées à son procès-verbal,

Considérant l'avis favorable sans réserve du Commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de modification n°1 est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 158 - Contre : 2 - Abstentions : 23) pour :

- **Approuver** la modification n°1 du PLU de Digosville, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

- **Dire que** la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au portail national de l'urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Digosville durant un mois ; d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- **Dire que** le PLU de Digosville ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie de Digosville, à la sous-préfecture de Cherbourg et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux heures habituelles d'ouverture au public,
- **Dire que** conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée,
- **Préciser que** cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux Personnes Publiques Associées,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Alexandrina LE GUILLOU

Annexe(s) :

Rapport de l'enquête publique

Notice modification 1

OAP modifications 1 et 2

Règlement écrit

Règlement graphique

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

27 septembre 2022

Date d'envoi de la convocation : le 16/09/2022

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 166

Nombre de votants : 182

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Alexandrina LE GUILLOU

L'an deux mille vingt deux, le mardi 27 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, MERAND Evelyne suppléante de CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, JORE Yolande suppléante de DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, THOMAS – ROUTIER Ghislaine suppléante de FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HARDY René, HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine (A partir de 18h44), HURLOT Juliette, LEMARIÉ Florence suppléante de JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand (A partir de 18h30), LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie (Jusqu'à 20h19), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, FLAMBARD Dominique suppléant de LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LEROSSIGNOL Françoise (A partir de 19h16), LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN

Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PLAINEAU Nadège (A Partir de 18h37 – Jusqu'à 20h19), POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, BOURY Frédérique suppléante de ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SCHMITT Gilles (A partir de 18h34), SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, TAVARD Agnès, LACROIX Olivier suppléant de THOMINET Odile, LAISNEY Christiane suppléante de TOLLEMER Jean-Pierre, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, DUCOURET Chantal à HURLOT Juliette, HUREL Karine à HULIN Bertrand (Jusqu'à de 18h44), LEFRANC Bertrand à LEFAIX-VERON Odile (Jusqu'à 18h30), LEMOIGNE Sophie à AMIOT Florence (A partir de 20h19), LEPOITTEVIN Gilbert à TAVARD Agnès, LERENDU Patrick à MARGUERITTE David, LEROSSIGNOL Françoise à BRIENS Eric (Jusqu'à 19h16), LETERRIER Richard à LE GUILLOU Alexandrina, MAGHE Jean-Michel à KRIMI Sonia, PELLERIN Jean-Luc à LEFER Denis, PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, PLAINEAU Nadège à PERRIER Didier (Jusqu'à 18h37 – A partir de 20h19), SANSON Odile à MOUCHEL Jacky, SOURISSE Claudine à COUPÉ Stéphanie, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno, VARENNE Valérie à LEJAMTEL Ralph.

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BROQUET Patrick, DE BOURSETTY Olivier, GOSSELIN Bernard, HAYÉ Laurent, HEBERT Karine, LEBRETON Robert, PIC Anna, VANSTEELANT Gérard.

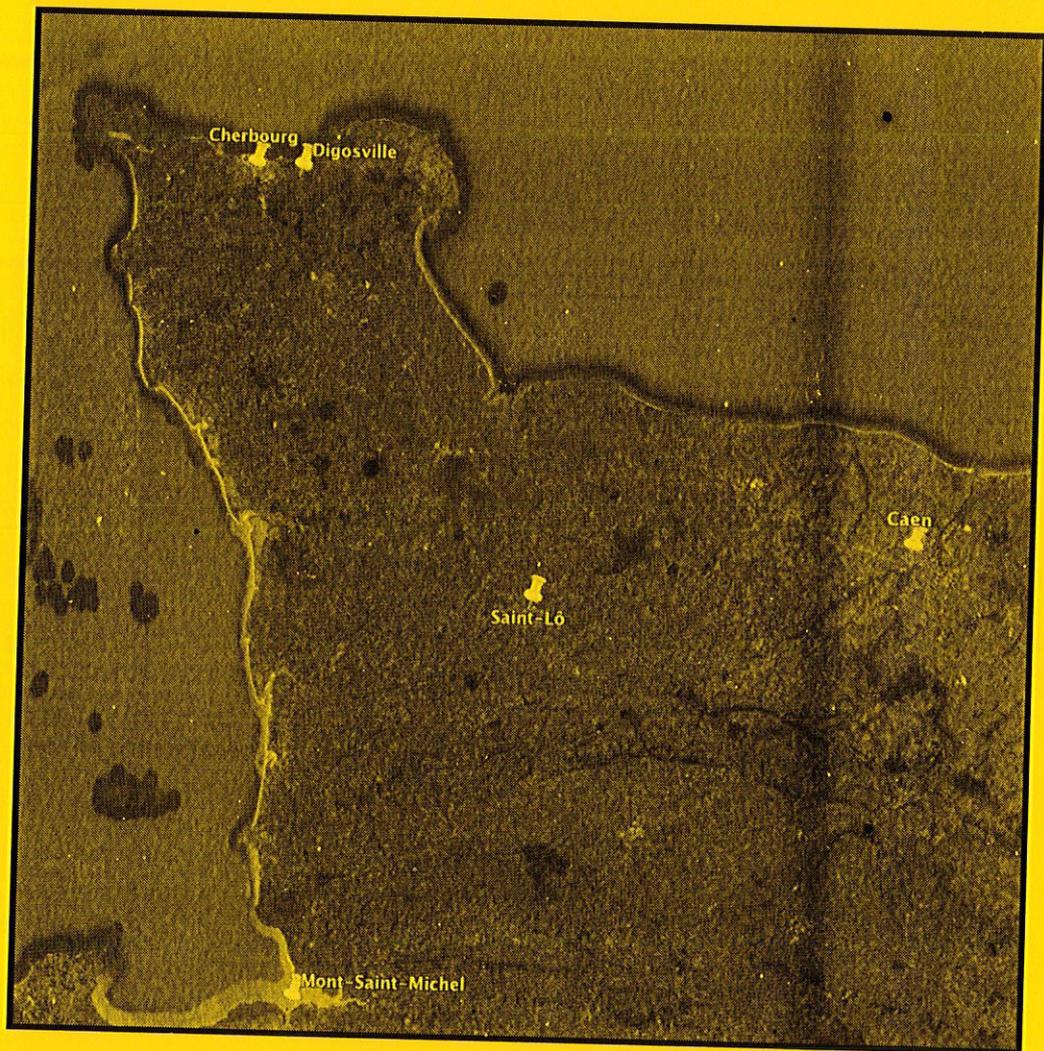
Département de la Manche

Rapport du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique unique consacrée aux 2 projets de modification du PLU de Digosville.

Modification n°1 : visant à ouvrir l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

Modification n°2 : visant à ouvrir l'urbanisation de deux zones 2AU (2AU et 2AUn) en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Enquête n° : E22000007/14 ; arrêté n° A4-2022 du 08/03/2022



Partie 1 : rapport d'enquête

Partie 2 : Avis motivé relatif à chaque modification

André Néron 11 rue de la Garenne 50560 Gouville-sur-Mer

Communauté d'agglomération du Cotentin

juin 2022

Département de la Manche

Rapport du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique unique consacrée aux 2 projets de modification du PLU de Digosville.

Modification n°1 visant à ouvrir l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

Modification n°2 visant à ouvrir l'urbanisation de deux zones 2AU (2AU et 2AUn) en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Enquête n° : E22000007/14 ; arrêté n° A4-2022 du 08/03/2022

Communauté d'agglomération du Cotentin.

1	Préambule.	page 1
2	Préparation et dossier d'enquête.	page 2
3	Modalités de l'enquête.	page 3
4	Parutions légales.	page 4
5	Objet de l'enquête.	page 4
6	Avis des PPA.	page 7
7	Visite et observations du public.	page 7
8	PVS ¹ , MER ² et commentaires du commissaire enquêteur.	page 8
9	Chronologie de l'enquête.	page 10
10	Pièces annexes.	page 10

1. Préambule

Je soussigné André Néron domicilié 11 rue de la Garenne, 50560 Gouville-sur-Mer, désigné le 1^{er} février 2022 par le Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique unique relative à 2 projets de modification du PLU de la commune de Digosville, **cf. annexe 1**.

Le public dispose d'un registre unique commun aux deux modifications.

À terme les conclusions motivées au titre de chacun des projets seront formulées dans un rapport unique, (décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011).

La communauté d'agglomération du Cotentin gère et administre cette enquête, Mme **François** remplacée par la suite par Mmes **Palis** et **Condette**.

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Vu les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Vu les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-27 du Code de l'environnement.

Vu l'arrêté du 9/10/2021 du Code de l'environnement normalisant l'avis d'enquête publique.

Vu la délibération de la commune de Digosville en date du 13/05/2012 approuvant le PLU).

Vu la délibération n° DEL2020144 du 6/10/2020 de la CAC : modification n°1 du PLU de Digosville pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du centre bourg.

¹ Procès-verbal de synthèse de l'enquête, document rédigé par le commissaire enquêteur.

² Mémoire en réponses document rédigé par le pétitionnaire.

Vu la délibération n°DEL2020_145 en date du 6/10/2020 de la CAC : modification n°2 du PLU de Digosville pour ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU en centre bourg.

Vu les décisions de la MRAE du 21/06/2018 et du 29/10/2020 ne soumettant pas les projets de modification 1 et 2 du PLU de Digosville à évaluation environnementale.

Vu la notification des modifications du PLU aux personnes publiques associées (PPA).

Vu la décision n°E22000007/14 du 7/02/2022 du TA de Caen me désignant.

Vu les avis des PPA rendus selon les articles L.153-40 et L.132-7 du code de l'urbanisme.

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique unique.

2. Préparation et dossier d'enquête

Pour organiser la consultation je prends contact avec Mme **François** pour aborder les objets de l'enquête et ses particularités. Nous déterminons les diverses étapes de son instruction administrative et les conditions de sa présentation au public.

Nous fixons 4 dates de permanences : une à la CAC, (siège de l'enquête, Hôtel Atlantique, boulevard Felix Amiot à Cherbourg-en-Cotentin) et trois à Digosville.

Pour favoriser la fréquentation des personnes empêchées en semaine nous proposons un samedi matin.

Le 28 mars afin d'approfondir certains points du dossier, je me rends à la mairie déléguée de Tourlaville où je rencontre Mme **François**, M. **Martin** maire de la commune et plusieurs responsables de l'urbanisme au sein de l'EPCI. Nous évoquons la composition du dossier, les intervenants, les enjeux et les conditions de l'enquête. Nous fixons la date de remise du PVS ainsi que les modalités pour récupérer les registres au terme de l'enquête. Pour découvrir le site et mesurer correctement les enjeux nous convenons de visiter le terrain 1 h avant la permanence du 4 mai afin de ne pas occasionner un déplacement supplémentaire.

Le bureau d'étude **Planis**¹ a rédigé la notice technique de 133 pages qui contient :

A Une notice explicative relative à l'enquête publique R.123-8 du Code de l'Environnement avec :

- I La décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas.
- II La note de présentation.
- III Les textes relatifs à la procédure et à l'enquête publique.
- IV Le Bilan de la procédure de débat public.
- V La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.
- VI Les annexes

¹ PLANIS 201 Rue Alexis de Tocqueville 50000 Saint-Lô

- B** Une notice présentant la modification n°1 du PLU de Digosville avec :
- 1 Le contexte juridique.
 - 2 Les objets de la modification et l'exposé de ses motifs.
 - 3 Le bilan et les modifications apportées au PLU.
 - 4 Les procédures et justification.
 - 5 Les annexes.
- C** Une notice présentant la modification n°2 du PLU de Digosville avec :
- 1 Le contexte juridique.
 - 2 Les objets de la modification et l'exposé de ses motifs.
 - 3 Le bilan et les modifications apportées au PLU.
 - 4 Les procédures et justification.
 - 5 Les annexes

3. Modalités de l'enquête

L'arrêté communautaire n° A4 2022 du 8/03/2022 prescrit les modalités de l'enquête et fixe sa durée à 33,5 jours , du 21/04/2022 à 9 h au 24/05/2022 à 12 h,

cf. annexe 2.

Durant cette période un dossier de présentation et un registre paraphé destiné à recevoir les observations sont à disposition du public dans la mairie de Digosville et au siège de la CAC, (Hôtel Atlantique Boulevard Félix Amiot 50102 Cherbourg-en-Cotentin) ; ce dernier propose également un ordinateur au public pour participer de manière dématérialisée.

Toute personne intéressée peut donc prendre connaissance des projets, consigner ses appréciations et contre-propositions durant les jours et heures d'ouverture habituels. L'avis au public paraît 15 jours avant l'ouverture et durant toute l'enquête sur les sites <https://www.lecotentin.fr> et <https://www.digosville.fr>.

Le public peut me rencontrer et participer lors des permanences suivantes :

- Jeudi 21 avril 2022 de 9 h à 12 h, ouverture au siège de la CAC, Hôtel Atlantique à Cherbourg-en-Cotentin.
- Mercredi 4 mai 2022 de 14 h à 17 h, mairie de Digosville.
- Samedi 14 mai 2022 de 9 h à 12 h mairie de Digosville.
- Mardi 24 mai 2022 de 9 h à 12 h, mairie de Digosville.

Ce calendrier qui résulte d'une concertation avec la CAC et la mairie de Digosville veille à respecter les jours habituels d'ouverture des mairies ; l'ouverture inhabituelle de la mairie de Digosville un samedi matin favorise l'accès en période hors travail.

- Le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2970> et celui de la CAC: <https://www.lecotentin.fr>, permettent également de recueillir les observations qui peuvent m'être adressées au siège de la CAC, formulées au 02 33 88 15 57 et ou consignées par mail à l'adresse urbanisme@lecotentin.fr.

Le dossier peut être transmis par la CAC au frais de l'intéressé qui le demande.

- A l'issue de l'enquête je dispose de 8 jours pour présenter mon procès verbal de synthèse à la CAC qui à son tour dispose de 15 jours pour retourner son mémoire en réponse. À terme chaque enquête recueille sa propre conclusion qui au choix pourra être favorable, favorable avec réserves ou défavorable. Dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête j'adresserai mon rapport et mes conclusions motivées à la CAC qui en transmettra copie à la préfecture de la Manche, au Tribunal administratif de Caen et à la Mairie de Digosville.

- Le public pourra consulter le rapport et les conclusions durant un an à la préfecture de la Manche, en mairie de Digosville, au siège de la CAC en ligne et sur le site du registre dématérialisé.
- Les annonces légales publiées dans la presse locale, sur le site internet de la CAC et affichées en mairie et au siège de la CAC assurent la publicité de l'enquête.

4. Parutions légales

● Première parution :

Prescription	8 jours avant le début de la consultation.	
Délai imparti	Avant le 6 avril 2022	
Parutions constatées	Ouest-France :	01/04/2022
	La Presse de la Manche	01/04/2022

● Seconde parution :

Prescription	15 jours après le début de la consultation.	
Délai imparti	Avant le 30 mai 2022.	
Parutions constatées	Ouest-France	22/05/2022
	La Presse de la Manche	22/05/2022

● Parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la CAC

Prescription	15 jours après le début de la consultation.
Délai imparti	Avant le 6 avril 2022.
Parution constatée	Le 15/04/2022

● Affichage de l'avis d'enquête

Prescription	15 jours après le début de la consultation.
Délai imparti	Avant le 30 mai 2022.
Parutions constatées	Siège de la CAC le 21 avril 2022 Mairie de Digosville le 04 mai 2022

Je constate que les dates et les publicités sont conformes aux prescriptions de l'article 4.

5. Objets de l'enquête

Membre de la CAC depuis 2017 Digosville se situe à 8 km à l'est de l'agglomération cherbourgeoise. Essentiellement rurale et bocagère la commune dispose d'une frange littorale qui offre un point de vue exceptionnel sur la rade de Cherbourg. Qualifiée d'attractive pour les populations souhaitant s'installer à proximité de l'agglomération cherbourgeoise Digosville compte 1552 habitants et participe d'une logique de périurbanisation. Depuis le 13 avril 2012 elle dispose d'un PLU et aucune modification ou révision n'a été engagée à cette date. L'enquête concerne 2 demandes de modifications pour permettre l'urbanisme dans 2 secteurs différents.

La modification n°1 permettrait d'implanter 25 nouvelles habitations en continuité d'un lotissement privé édifié en 2014 et qui en compte actuellement 27.

Elle nécessite l'application des 4 orientations suivantes :

- Ouverture d'une zone 2AU en zone 1AUB.
- Suppression de l'orientation d'aménagement des éléments relatifs à la zone 2AU.
- Réalisation d'une OAP¹ pour la zone 1AUB.
- Définition d'un règlement pour cette zone.



¹ Orientations d'aménagement et de programmation pour définir des intentions et orientations d'aménagement.

La modification N° 2 permettrait à la commune de réaliser un projet cohérent avec l'existant pour vivifier le centre bourg et renforcer ses équipements en engageant :

- L'extension de l'école ;
- La création d'équipements publics (crèche, bibliothèque en lien avec la vocation scolaire) ;
- La création d'un pôle santé (cabinet médical).



6 Avis des PPA

- **La MRAE de Normandie** considère que ces modifications ne sont pas soumises à évaluation environnementale car non susceptible d'avoir des incidences notables.
- **La direction départementale des territoires et de la mer** le 27/05/2001 prononce un avis défavorable à l'égard de la modification n°1 au motif qu'elle ne se justifie pas au regard des besoins en logements, de l'économie des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
- **La direction départementale des territoires et de la mer** le 27/04/2021 prononce un avis favorable à l'égard de la modification n°2 compte tenu de l'intérêt de l'aménagement public situé en cœur de bourg.
- **La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prononce un avis défavorable à la modification n°1 au motif qu'elle entraîne une consommation de l'espace rural et renforce l'étalement urbain ; sans le motiver elle prononce un avis favorable à l'égard de la modification n°2.
- **Le comité régional de la conchyliculture** ne formule aucune remarque.
- **La mairie de Digosville** ne formule aucune remarque.
- **Le conseil communautaire du Cotentin** prononce un avis favorable.
- **La Chambre d'agriculture de la Manche** prononce un avis favorable.
- **Le SCoT du Cotentin** ne présente pas d'observation à l'égard de la modification n°2 et demande plus de précisions par rapport à compatibilité de la desserte envisagée avec le SCoT.
- **L'institut national de l'origine et de la qualité** prononce un avis favorable.

7. Visite et observations du public

Une heure avant la première permanence, M. Martin Maire de Digosville m'accompagne pour me présenter les lieux concernés par les 2 modifications.

Modification 1 : je constate une situation correspondante à celle décrite dans le dossier ; une accessibilité aux différents réseaux de viabilisation, pas d'arbre, pas de zone humide, une haie borde le terrain, au nord et trois voies à l'est le relient au lotissement existant. Lors de cette visite M. le Maire m'informe que lors de l'aménagement du futur rond-point, pour récupérer les eaux pluviales de la zone, les services départementaux prévoient d'installer une noue de rétention le long de la haie.

Modification 2 : quelques animaux demeurent sur le terrain bordé au nord par un chemin ; l'ensemble se situe au centre du bourg à côté de l'école maternelle.

Observations du public : en dépit des 4 permanences proposées seules deux personnes se sont déplacées pour consigner leur observation, cf. **chapitre 8** et le registre électronique enregistre le *test* de contrôle.

- Registre de Digosville : 2 observations.
- Registre du siège de la CAC : 0 observation.
- Registre dématérialisé : 1 observation.

La contribution des mairies et de leurs personnels a facilité le bon déroulement de l'enquête.

¹ Personnes publiques associées

8. Procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse et commentaires du C.E

Le 30 mai je suis reçu par M. Fagnen vice-président en charge de l'urbanisme accompagné de Mmes Lamy et Palis agents du service instructeur de la CAC pour leur remettre mon PVS, **cf. annexe 3**.

Pour compléter les 2 observations du public je présente 4 questions personnelles auxquelles le pétitionnaire peut répondre dans son MER.

Conformément au délai fixé la CAC transmet son MER par mail le 13/06/2022 puis par courrier recommandé AR le 17/06/2022; chaque observation et chaque question personnelle reçoit une réponse claire et concise, **cf. annexe 4**.

Observation n° 1 : M. Francis Germain gérant de la SARL Le Poséidon, lotisseur des terrains concernés par la modification n°1, explique que ces terrains jouxtent un lotissement précédemment implanté et terminé aujourd'hui. Il précise que tous les réseaux de viabilisation sont dimensionnés et affirme avoir eu de nombreuses demandes. Il rappelle que dès son origine le projet a été conçu en conformité avec les documents d'urbanisme.

Réponse du pétitionnaire : remarque venant soutenir le projet et n'appelant aucune observation particulière de la collectivité.

Commentaire du commissaire enquêteur : directement intéressé par cette modification, M. Germain vient naturellement apporter son soutien.

Observation n° 2 : M. Roger Valognes explique avoir eu des difficultés pour accéder au site numérique et précise au nom de l'indivision Valognes que la parcelle B24 ne figure pas sur le registre de l'enquête publique.

Réponse du pétitionnaire : les numéros de parcelles n'apparaissent effectivement pas sur les extraits de plans de zonage de la notice de modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

Question n°1 : la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation économe des espaces est une priorité nationale. Lors de la révision du PLU en 2012, les services de l'Etat ont-ils présenté des observations en relation avec cet impératif ?

Réponse du pétitionnaire : en relation avec cet impératif, les services de l'Etat ont fait état lors de leur consultation de la pertinence de bâtir un projet à l'horizon de 10-12 ans, plutôt que de 15, et de mettre en œuvre une politique foncière. Ils ont notamment demandé de retirer une zone 2AU au sud du bourg, qualifiée d'urbanisation linéaire. En réponse, les élus de Digosville ont supprimé du projet de PLU certaines parcelles envisagées comme constructibles, dont celles souhaitées par les services de l'Etat. Ils ont également procédé à un phasage de l'urbanisation de la commune, en classant en 2AU certains terrains. Ces amendements ont été jugés pertinents, le PLU ayant été approuvé et non remis en cause.

A noter par ailleurs que la chambre d'agriculture avait émis un avis favorable sur le projet de PLU et ses différentes zones à urbaniser

Commentaire du commissaire enquêteur : je note qu'en 2012 la collectivité a convenablement pris en compte les remarques et le phasage des travaux réclamés par les services de l'Etat. Je relève l'absence de critique de la Chambre d'agriculture à propos de l'artificialisation de cette parcelle.

Question n°2 : la commune dispose de 4,15 ha répartis sur 3 secteurs où la capacité constructible conviendrait à l'urbanisation de 39 parcelles. Pour quelles raisons cette réserve foncière n'est pas exploitée ?

Réponse du pétitionnaire : les 4,15 ha repérés urbanisables en septembre 2020 sont constructibles depuis a minima plus d'une dizaine d'années, le PLU ayant été révisé en avril 2012. Alors même que la tension sur le marché immobilier est forte, plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer qu'ils n'aient pas été encore mobilisés : rétention foncière, problèmes de successions, terrains techniquement contraints... Aussi, plus de 70% des surfaces repérées comme potentiellement mobilisables se situent à l'écart du centre-bourg et de ses équipements, facteurs d'attractivité en termes de construction. Seules 15 des 39 parcelles identifiées se situent dans le bourg de Digosville, principalement sous forme de dents creuses. Ce potentiel foncier ne permet pas de répondre à l'un des objectifs du projet de modification du PLU qui vise à permettre la construction d'équipements publics, notamment l'extension de l'école dans la continuité de cette dernière. Les superficies et les modalités d'accès de ces parcelles ne sont pas satisfaisantes. Les modifications envisagées du PLU permettront la réalisation d'opérations structurées venant conforter le cœur de bourg.

Commentaire du commissaire enquêteur : je considère que si les élus décident de construire des équipements pour aménager leur centre bourg cela nécessite d'urbaniser des parcelles géographiquement adaptées. Ces modifications anticipées depuis 2012 leur permettraient d'accélérer et de conforter l'évolution de leur commune. Elles ne remettraient pas en cause son économie générale n'entraîneraient pas de nuisance et ne réduiraient pas d'espaces boisés classés, protégés ou agricoles. Contiguës à un lotissement existant ces nouvelles constructions favoriseraient les rapprochements sociaux. À contrario des constructions disséminées cette densification entraînerait peu de nouvelles servitudes publiques comme celles produites par la collecte des déchets, la distribution postale, les interventions de sécurité et d'incendie, le ramassage scolaire la multiplication et la prolongation des réseaux, l'extension de la circulation...

Question n°3

Le dossier présente ce nouveau lotissement comme une nécessité pour le développement de la commune mais pour l'instant l'administration désavoue cette ouverture à l'urbanisation qu'elle considère peu justifiée et peu conforme à la lutte contre l'étalement urbain. Que suggérez-vous pour concilier ces exigences ?

Réponse du pétitionnaire : en terme de justifications, le projet de modification n°1 du PLU vise à conforter le bourg de Digosville, conformément aux objectifs de son PADD et du règlement défini. Aujourd'hui, l'ensemble des zones 1AU destinées à accueillir de nouveaux logements ayant été urbanisé, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des terrains prévus comme tels. La nouvelle tranche du lotissement, programmée dans le PLU aux fins de phaser le développement des constructions, vient renforcer l'urbanisation du centre-bourg. En adéquation avec le principe d'équilibre, le projet ne vient pas offrir de possibilités de nouvelles habitations sur des espaces à forts enjeux naturels ou agricoles. Il contribuera à l'accueil de résidents dans le bourg, à proximité immédiate des équipements, sans impacter des terrains classés en zone Naturelle ou Agricole. Aussi, dans la perspective d'une gestion économe des sols, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été définie obligeant notamment le respect d'une densité de 16 logements à l'hectare. La modification du PLU s'inscrit pleinement en compatibilité avec le SCoT en

vigueur, en particulier ses objectifs de consommation d'espace et de production de logements. Le projet est également compatible avec les orientations arrêtées du SCOT en cours de révision.

Commentaire du Commissaire enquêteur : je considère ces modifications nécessaires pour permettre aux élus de porter leurs projets sur des sols affectés à cet usage depuis l'élaboration de leur PLU de 2012. Elles résultent et concrétisent des choix antérieurs validés par une enquête publique.

Question n°4

Dans le cadre de la modification n°1, un règlement écrit sera défini pour la zone 1AUB. Le public participera-t-il à son élaboration ?

Réponse du pétitionnaire : il n'est pas prévu de modification du règlement écrit de la zone 1AUB dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Le permis d'aménager du futur lotissement intégrera un règlement, pour lequel il n'est pas prévu une participation du public à son élaboration.

Commentaire du commissaire enquêteur : en refusant aux intéressés de participer à l'élaboration de leur règlement, la collectivité écarte probablement une possibilité de nouer les relations fructueuses qui permettraient une meilleure compréhension des besoins et des aspirations sociales.

9. Chronologie de l'enquête

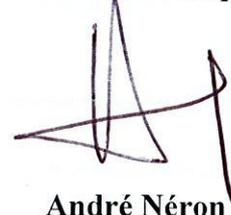
Désignation par le tribunal administratif.	01/02/2022
Arrêté d'ouverture.	08/03/2022
Rencontre avec le pétitionnaire, à Tourlaville	28/03/2022
Permanence 1 siège de la CAC	21/04/2022
Permanence 2 à Digosville	04/05/2022
Permanence 3 à à Digosville	14/05/2022
Permanence 4 à Digosville	24/05/2022
Remise du PVS. aux Pieux	30/05/2022
Réception du mémoire en réponse.	17/06/2022

10. Pièces annexes

- Annexe 1 : Désignation du tribunal administratif pour conduire l'enquête.
- Annexe 2 : Arrêté communautaire prescrivant l'enquête.
- Annexe 3 : Procès verbal de synthèse, (document).
- Annexe 4 : Mémoire en réponses, (document).

Gouville-sur-Mer le 24 juin 2022,

Le commissaire enquêteur



André Néron

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Caen, le 07/02/2022

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN

3 rue Arthur Le Duc
BP 25086
14050 CAEN Cedex 4
Téléphone : 02.31.70.72.72
Télécopie : 02.31.52.42.17
lundi au vendredi 9h-12h

E22000007 / 14

Monsieur André NÉRON
11 rue de la Garenne
50560 GOUVILLE SUR MER

Dossier n° : E22000007 / 14
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet: Enquête publique unique concernant les modifications n° 1 et 2 du PLU de Digosville

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique qui pourrait se dérouler au mois d'avril 2022.

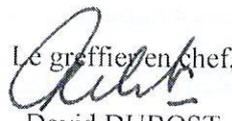
Il conviendrait de vous mettre en relation avec la communauté d'agglomération Le Cotentin (Mme Laurie FRANÇOIS : 02.33.88.15.08) afin de fixer les modalités pratiques de votre intervention au cours de l'enquête.

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur disponible sur le site internet du tribunal dûment complétée et signée.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,

David DUBOST



Arrêté n°A4_2022

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

Prescrivant l'enquête publique unique portant sur la première et la deuxième modification du PLU de la commune de Digosville

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et L. 153-41,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27,

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Digosville en date du 13 avril 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n°DEL2020_144 en date du 6 octobre 2020 de la Communauté d'Agglomération du Cotentin portant prescription de la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Digosville pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du centre bourg,

Vu la délibération n°DEL2020_145 en date du 6 octobre 2020 de la Communauté d'Agglomération du Cotentin portant prescription de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Digosville pour ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU en centre bourg,

Vu les décisions de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 21 juin 2018 et du 29 octobre 2020 ne soumettant pas les projets de première et deuxième modification du PLU de Digosville à évaluations environnementales,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique unique,

Vu la notification des projets de modifications du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA),

Vu la décision n°E22000007/14 en date du 7 février 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur Néron André, ancien responsable d'une activité aquacole, en qualité de commissaire enquêteur,

- Mardi 24 mai 2022 de 9h00 à 12h00
 - A la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Hôtel Atlantique, Boulevard Felix Amiot, BP 60250, 50102 Cherbourg-en-Cotentin le :
- Jeudi 21 avril 2022 de 9h00 à 12h00

Article 7 : Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique : Communauté d'Agglomération du Cotentin - Hôtel Atlantique, Boulevard Felix Amiot, BP 60250, 50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN. Les observations peuvent également être envoyées par mail à l'adresse urbanisme@lecotentin.fr

Article 8 : Les observations du public sont consultables soit sur les registres papier, soit sur le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête. Elles sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande ;

Article 9 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, soit le mardi 24 mai 2022 à 12h00 les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles ;

Article 10 : Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours, à compter de la fin de l'enquête, pour transmettre le dossier d'enquête à la Communauté d'Agglomération du Cotentin avec son rapport et ses conclusions motivées, et selon les dispositions de l'article L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet ;

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, dès réception, par le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à Monsieur le Préfet de la Manche, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen et à la Mairie de Digosville ;

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront :

- ❖ Tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, en préfecture de la Manche, en mairie de Digosville et au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
- ❖ Mis en ligne sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/2970> pendant un an ;

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, dans deux journaux diffusés dans le département de la Manche, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Article 12 : L'avis au public sera publié, par voie d'affichage dans la commune et au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, quinze jours au moins avant l'ouverture

de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également mis en ligne sur les sites <https://www.lecotentin.fr/> et <http://www.digosville.fr/>

Article 13 : Suite de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, les projets de modifications n°1 et n°2 du PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront approuvés par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;

Article 14 : Le préfet, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté ;

Article 15 : Le présent arrêté sera transmis à :

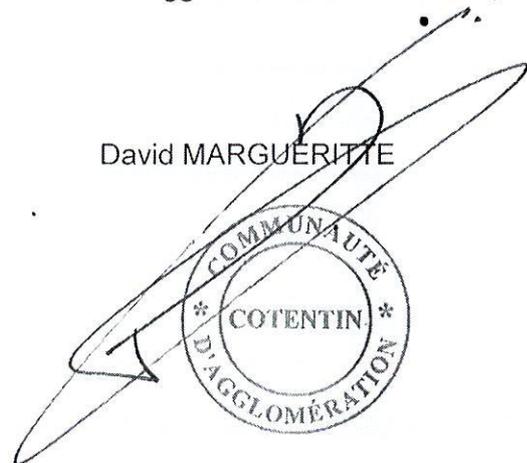
- ❖ Monsieur le Maire de la commune de Digosville ;
- ❖ Monsieur le Préfet de la Manche ;
- ❖ Madame la Sous-préfète chargée de l'arrondissement de Cherbourg ;
- ❖ Monsieur le commissaire enquêteur ;
- ❖ Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Article 16 : Le Président informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'état et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire original, le 08/03/2022.

Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Cotentin,

David MARGUERITE



Département de la Manche

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique unique relative aux 2 projets de modification du PLU de Digosville.

Projet n°1: modification du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

Projet n°2: modification du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation deux zones (2AU (2AU et 2AUn) en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Enquête n° : E22000007/14 ; arrêté n° A4-2022 du 08/03/2022

Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Monsieur le président,

- Vu** la délibération de la CAC d'urbaniser une zone 2AU à l'ouest de Digosville, (n° 1) ;
- Vu** la délibération de la CAC d'urbaniser 2 zones 2AU au centre de Digosville : (n° 2) ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code de l'environnement ;
- Vu** le Code de l'urbanisme ;
- Vu** les décisions de la MRAE ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale ;
- Vu** la notification aux personnes publiques associées (PPA) et leur avis en retour ;
- Vu** les pièces du dossier d'enquête réalisé par le bureau d'étude Planis;
- Vu** la décision du TA de Caen me désignant pour conduire cette enquête ;
- Vu** la conformité de l'enquête, de son déroulement et de ses dispositions d'organisation ;
- Vu** la teneur des observations consignées ;
- Vu** la reconnaissance des terrains concernés.

Désigné le 1^{er} février 2022 par le Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique gérée et administrée par la CAC, (Mmes Palis et Condette), j'ai l'honneur de vous remettre mon PV de synthèse en vous rappelant que dès réception de ce document vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire votre mémoire en réponse.

Rappel des modifications

La modification n°1 poursuit 4 objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en zone 1AUb pour accueillir 30 nouveaux logements dans le centre bourg.
- Supprimer des éléments relatifs à la zone 2AU dans l'orientation d'aménagement.
- Réaliser une OAP¹ pour la zone 1AUb.
- Définir un règlement écrit pour la zone 1AUb.

La modification N° 2 poursuit 3 objectifs :

- Extension de l'école.
- Création d'équipements publics (crèche, bibliothèque lié à la vocation scolaire).
- Création d'un pôle santé, (cabinet médical).

¹ Orientations d'aménagement et de programmation pour définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant sur un secteur donné du territoire.

Questions N° 2 : La commune dispose de 4,15 ha répartis sur 3 secteurs où la capacité constructible conviendrait à l'urbanisation de 39 parcelles.

Pour quelles raisons cette réserve foncière n'est pas exploitée ?

Questions N° 3 : Le dossier présente ce nouveau lotissement comme une nécessité pour le développement de la commune mais pour l'instant l'administration désavoue cette ouverture à l'urbanisation qu'elle considère peu justifiée et peu conforme à la lutte contre l'étalement urbain.

Que suggérez-vous pour concilier ces exigences ?

Questions N° 4 : Dans le cadre de la modification n° 1, un règlement écrit sera défini pour la zone 1Aub.

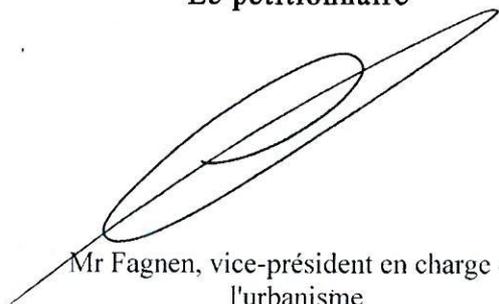
Le public participera-t-il à son élaboration ?

Je demeure à votre disposition et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer Monsieur le Président l'expression de ma considération distinguée.

Cherbourg-en-Cotentin le 30 mai 2022

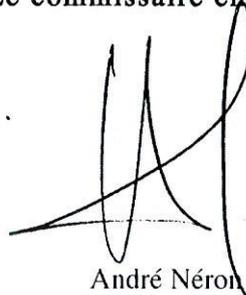
le 30 mai 2022

Le pétitionnaire



Mr Fagnen, vice-président en charge de
l'urbanisme

Le commissaire enquêteur



André Néron

Mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur en date du 30 mai 2022 des deux modifications du du PLU de Digosville

le 13 juin 2022

A Cherbourg-en-Cotentin

Présentation des réponses de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux questions du commissaire enquêteur et remarques soulevées à l'occasion de l'enquête publique.

Les réponses sont fournies sous forme de tableau, avec dans une première colonne les remarques ou les questions, et dans une seconde colonne les réponses apportées.

OBSERVATIONS		REPONSES DE LA CAC
Observations du public		
Observation n°1	M. Francis Germain, gérant de la SARL Le Poséidon, lotisseur des terrains concernés par la modification n°1, explique que ces terrains jouxtent un lotissement précédemment implanté et terminé aujourd'hui. Il précise que tous les réseaux de viabilisation sont dimensionnés et affirme avoir eu de nombreuses demandes. Il rappelle que dès son origine le projet a été conçu en conformité avec les documents d'urbanisme.	Remarque venant soutenir le projet et n'appelant aucune observation particulière de la collectivité.
Observation n°2	M. Roger Valognes explique avoir eu des difficultés pour accéder au site numérique et précise au nom de l'indivision Valognes que la parcelle B24 ne figure pas sur le registre de l'enquête publique.	Les numéros de parcelles n'apparaissent effectivement pas sur les extraits de plans de zonage présents dans la notice de modification du PLU.

Questions du commissaire enquêteur

<p>Question n°1</p>	<p>La lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation économe des espaces est une priorité nationale. Lors de la révision du PLU en 2012, les services de l'Etat ont-ils présenté des observations en relation avec cet impératif ?</p>	<p>En relation avec cet impératif, les services de l'Etat ont fait état lors de leur consultation de la pertinence de bâtir un projet à l'horizon de 10-12 ans, plutôt que de 15, et de mettre en œuvre une politique foncière. Ils ont notamment demandé de retirer une zone 2AU au sud du bourg, qualifiée d'urbanisation linéaire. En réponse, les élus de Digosville ont supprimé du projet de PLU certaines parcelles envisagées comme constructibles, dont celles souhaitées par les services de l'Etat. Ils ont également procédé à un phasage de l'urbanisation de la commune, en classant en 2AU certains terrains. Ces amendements ont été jugés pertinents, le PLU ayant été approuvé et non remis en cause.</p> <p>A noter par ailleurs que la chambre d'agriculture avait émis un avis favorable sur le projet de PLU et ses différentes zones à urbaniser.</p>
<p>Question n°2</p>	<p>La commune dispose de 4,15 ha répartis sur 3 secteurs où la capacité constructible conviendrait à l'urbanisation de 39</p>	<p>Les 4,15 ha repérés urbanisables en septembre 2020 sont constructibles depuis a minima plus d'une dizaine d'années, le PLU ayant été révisé en avril 2012.</p> <p>Alors même que la tension sur le marché immobilier est forte, plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer qu'ils n'aient pas été encore mobilisés : rétention foncière, problèmes de successions, terrains techniquement contraints...</p> <p>Aussi, plus de 70% des surfaces repérées comme potentiellement mobilisables se situent à l'écart du centre-bourg et de ses équipements, facteurs d'attractivité en termes de construction.</p> <p>Seules 15 des 39 parcelles identifiées se situent dans le bourg de Digosville, principalement sous forme de dents creuses. Ce potentiel foncier ne permet pas de répondre à l'un des objectifs</p>

		<p>définie obligeant notamment le respect d'une densité de 16 logements à l'hectare.</p> <p>La modification du PLU s'inscrit pleinement en compatibilité avec le SCOT en vigueur, en particulier ses objectifs de consommation d'espace et de production de logements. Le projet est également compatible avec les orientations arrêtées du SCOT en cours de révision.</p>
<p>Question n°4</p>	<p>Dans le cadre de la modification n°1, un règlement écrit sera défini pour la zone 1AUb. Le public participera-t-il à son élaboration ?</p>	<p>Il n'est pas prévu de modification du règlement écrit de la zone 1AUb dans le cadre de la modification n°1 du PLU.</p> <p>Le permis d'aménager du futur lotissement intégrera un règlement, pour lequel il n'est pas prévu une participation du public à son élaboration.</p>

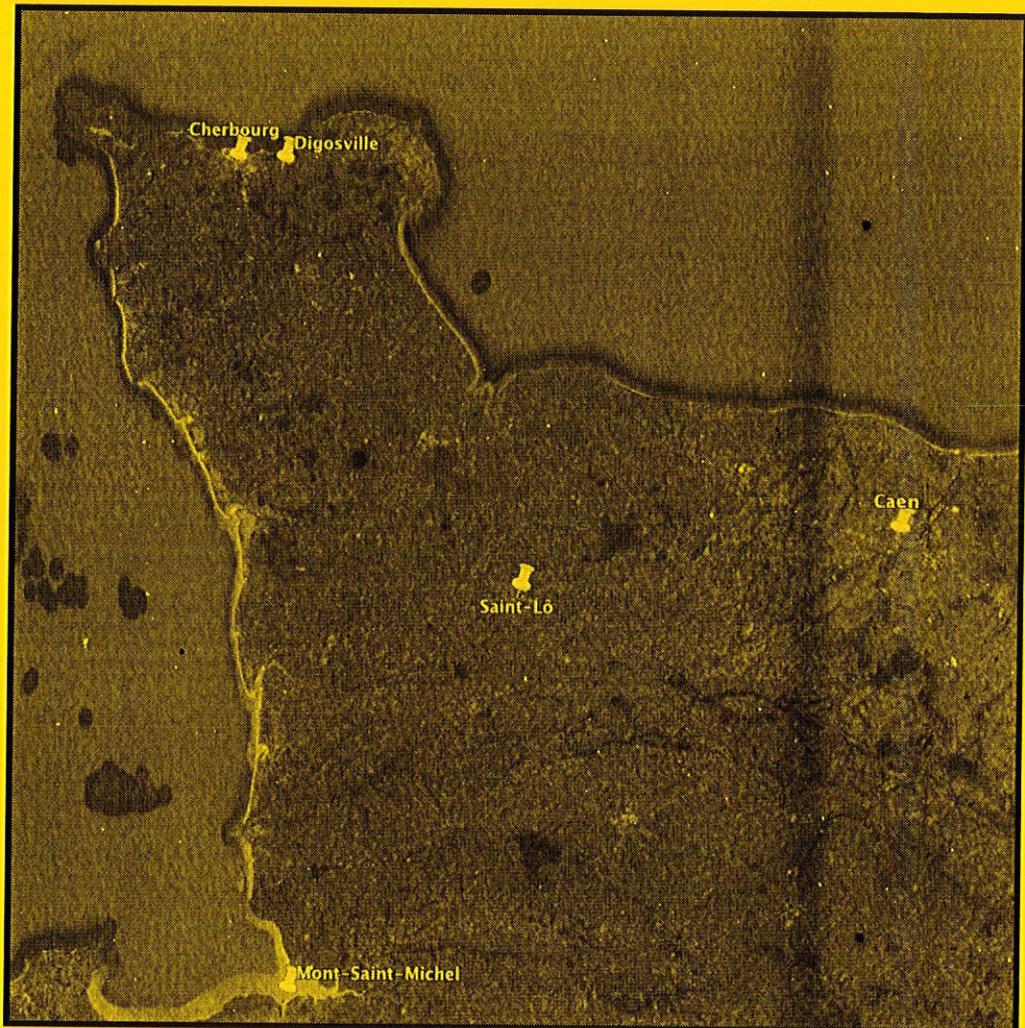
Département de la Manche

Avis motivés du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique unique consacrée aux 2 projets de modification du PLU de Digosville.

Modification n°1 : visant à ouvrir l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

Modification n°2 : visant à ouvrir l'urbanisation de deux zones 2AU (2AU et 2AUn) en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Enquête n° : E22000007/14 ; arrêté n° A4-2022 du 08/03/2022



Chapitre 5 : modification n°1

Chapitre 6 : modification n°2

André Néron 11 rue de la Garenne 50560 Gouville-sur-Mer

Communauté d'agglomération du Cotentin

juin 2022

Département de la Manche

Avis motivés du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique consacrée aux 2 projets de modification du PLU de Digosville.

I : Modification du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

II : Modification du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU (2AU et 2AUn) en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Enquête n° : E22000007/14 ; arrêté n° A4-2022 du 08/03/2022

Communauté d'agglomération du Cotentin

2. Préambule

Je soussigné André Néron désigné le 1^{er} février 2022 par le Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique unique relative aux 2 projets de modification du PLU de la commune de Digosville gérée et administrée par la CAC¹ : (Mme **François** remplacée par la suite par Mmes **Palis** et **Condette**). Conformément au décret n° 2011 - 2018 du 29 décembre 2011 chacun des projets fait l'objet de conclusions motivées.

- Vu** le Code général des collectivités territoriales (CGCT).
- Vu** les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.
- Vu** les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-27 du Code de l'environnement.
- Vu** l'arrêté du 9/10/2021 du Code de l'environnement.
- Vu** la délibération de la commune de Digosville du 13/05/2012 approuvant le PLU).
- Vu** la délibération n° DEL2020144 du 6/10/2020 de la CAC : modification n°1 du PLU de Digosville pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'ouest du centre bourg.
- Vu** la délibération n°DEL2020_145 du 6/10/2020 de la CAC : modification n°2 du PLU de Digosville pour ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU en centre bourg.
- Vu** les décisions de la MRAE du 21/06/2018 et du 29/10/ 2020 ne soumettant pas les projets de modification 1 et 2 du PLU de Digosville à évaluations environnementales.
- Vu** la notification des modifications du PLU aux personnes publiques associées (PPA).
- Vu** la décision n°E22000007/14 du 7/02/2022 du TA de Caen me désignant.
- Vu** les avis des PPA selon les articles L.153-40 et L.132-7 du Code de l'urbanisme.
- Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique unique.
- Vu** mes commentaires présentés dans le chapitre 8 du rapport d'enquête.

Objets, organisation et conclusions motivées

- Pour permettre au public de consigner ses observations cette enquête publique unique consacrée aux 2 projets de modification du PLU de Digosville propose un registre à la mairie, un autre au siège de la CAC à Cherbourg-en-Cotentin et un registre électronique pour la participation distancielle.
- Depuis son adoption en 2012 ce PLU n'a pas fait l'objet de révision ni de modification mais désormais pour autoriser la construction de 30 nouveaux logements, agrandir son

¹ Communauté d'agglomération du Cotentin

école et accueillir de nouveaux équipements publics à proximité, la commune souhaite obtenir l'autorisation de lui apporter les 2 modifications précitées.

● Le public a pu prendre connaissance du dossier, participer à l'enquête et me rencontrer lors des permanences suivantes :

Siège de la CAC à Cherbourg-en-Cotentin	Jeudi 21 avril 2022	9 h 00 à 12 h 00
Mairie de Digosville	Mercredi 4 mai 2022	14 h 00 à 17 h 00
Mairie de Digosville	Samedi 14 mai 2022	9 h 00 à 12 h 00
Mairie de Digosville	Mardi 24 mai 2022	9 h 00 à 12 h 00

- Tous les modalités d'organisation prescrites dans l'arrêté d'enquête ont été respectées.
- À l'issue de l'enquête je relève 2 observations sur le registre de Digosville et 0 pour celui du siège de la CAC.
- Lors de la remise de mon PVS¹ en complément de ces 2 observations je présente 4 questions personnelles, **cf. annexe 3 du rapport.**
- Dans son MER² le pétitionnaire répond aux observations et à mes questions **cf. annexe 4 du rapport.**
- La remise du PVS et la réception du MER respectent bien les délais.
- Après avoir apprécié les enjeux, les avantages et les inconvénients des 2 modifications je prononce un avis pour chacune d'elles en considérant leur nature, leurs interactions et leurs potentielles incidences environnementales.

5. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur pour la modification N°1

- Après avoir apprécié les enjeux, les avantages et les inconvénients de cette modification je prononce un avis en considérant sa nature, ses interactions et leurs potentielles incidences environnementales.

Je constate que :

- La compétence urbanisme assurée par la CAC l'autorise à administrer les modifications du PLU de Digosville.
- Cette commune offre un cadre de vie attractif et sa proximité avec l'agglomération cherbourgeoise participe d'une logique de périurbanisation.
- L'emplacement du projet présenté est contigu à un lotissement.
- Les réseaux de viabilisation existent grâce à cette proximité.
- La commune présente un faible taux de logements vacants.
- Cette modification lui permettrait d'accueillir 30 logements sur 2,2 ha urbanisable.
- Le traitement des eaux pluviales serait pris en compte lors de l'aménagement routier.
- Sur 3 sites la commune dispose de 4,15 ha de dents creuses potentiellement en mesure d'accueillir 39 logements.
- L'avis négatif des services de l'État au motif que la modification n°1 ne se justifie pas au regard des besoins en logements et qu'elle entraîne une consommation de l'espace rural et renforce l'étalement urbain.
- La publicité, l'organisation et le déroulement de l'enquête correspondent aux dispositions de l'arrêté prescripteur.

¹ Procès-verbal de synthèse.

² Mémoire en réponse.

- Le dossier d'enquête est clair, accessible et complet et il contient l'avis des PPA.
- À l'issue de l'enquête 2 observations figurent sur le registre de Digosville et 0 sur celui de la CAC.
- Les délais pour la remise du procès-verbal de synthèse et la réception du mémoire en réponse respectent les prescriptions.
- La CAC répond aux 2 observations consignées et à mes 4 questions.

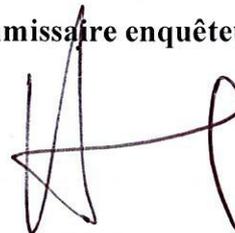
J'estime que :

- L'attraction résidentielle de Digosville résulte de la périurbanisation qui éloigne les lieux de résidence des berceaux d'emplois.
- Le classement de ces terrains en zone constructible émane d'une délibération dûment validée et ces 30 futurs logements individuels en propriété répondent à un projet municipal et à une aspiration sociale.
- Cette modification permettra de finaliser le phasage d'une promotion immobilière commencée et approuvée depuis 10 ans.
- Elle permettra de densifier l'habitat et d'économiser sur les équipements de viabilisation grâce à la contiguïté du lotissement existant.
- Cette densification de logements créerait des voisinages propices à la socialisation, à la solidarité et à la convivialité urbaine, dispositions peu compatibles avec l'habitat dispersé.
- L'urbanisation de ces 2,2 ha détruira certains services écologiques rendus, mais l'artificialisation de 4,15 ha de dents creuses disséminés sur la commune pèserait sur le coût des services publique : collecte des déchets, distribution postale, ramassage scolaire, services de sécurité, prolongement des réseaux...
- Elle aurait également des conséquences sur l'environnement en accentuant et morcelant l'imperméabilisation des sols, en intensifiant le ruissellement et en accroissant les mobilités pendulaires.
- L'organisation et le déroulement de cette enquête sont corrects et conformes.
- Ce projet est satisfaisant car il s'appuie sur un dossier précis et exhaustif.
- Les réponses de la collectivité sont claires et détaillées.

Vu mes commentaires présentés ci dessus et ceux exprimés dans le chapitre 8 du rapport d'enquête, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification n° 1 pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU à l'ouest du bourg afin d'y réaliser un lotissement.

Gouville-sur-Mer le 24 juin 2022,

Le commissaire enquêteur



André Néron

6. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur pour la modification N°2

Après avoir apprécié les enjeux, les avantages et les inconvénients de cette modification je prononce un avis en considérant sa nature, ses interactions et leurs potentielles incidences environnementales.

Je constate que :

- La compétence urbanisme assurée par la CAC l'autorise à administrer les modifications du PLU de Digosville.
- Cette commune offre un cadre de vie attractif et sa proximité avec l'agglomération cherbourgeoise participe d'une logique de périurbanisation.
- L'école primaire accueille plus de 130 élèves avec un effectif en augmentation.
- Une parcelle inoccupée de 0,9 ha se situe à proximité de l'école.
- La CAC a délibéré favorablement pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU et 2AUn du centre bourg afin de permettre la réalisation d'équipements publics aux abords de l'école, (crèche, bibliothèque scolaire, pôle de santé).
- Actuellement ces équipements font défaut.
- Les PPA ont clairement fait valoir leur avis.
- La CAC répond aux 2 observations consignées et à mes 4 questions.

J'estime que :

- Cette modification répond aux ambitions du PADD et qu'elle présente peu d'incidence environnementale.
- Les équipements envisagés actuellement inexistantes concourent au bien-être communal.
- L'organisation et le déroulement de cette enquête sont corrects et conformes.
- Ce projet est satisfaisant car il s'appuie sur un dossier précis et exhaustif.
- Les réponses de la collectivité sont claires et détaillées.

Vu mes commentaires présentés ci dessus et ceux exprimés dans le chapitre 8 du rapport d'enquête, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification n° 2 pour ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU (2AU et 2AUn en centre bourg pour créer un nouveau quartier.

Gouville-sur-Mer le 24 juin 2022,

Le commissaire enquêteur



André Néron

Communauté d'Agglomération du Cotentin



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



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

☎ contact@planis.fr

www.planis.fr

Approbation	
--------------------	--

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 ATTRACTIVE 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	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	23
III. Bilan des modifications apportées au PLU	24
1. BILAN DES MODIFICATIONS APORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES)	24
2. MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	25
IV. Procédure et justifications.....	27
1. COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	27
2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL	29
3. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DU COTENTIN :	32
V. Annexes :	33

1. EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT ET APRES MODIFICATION.....	33
2. EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	34

**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 1^{er} 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

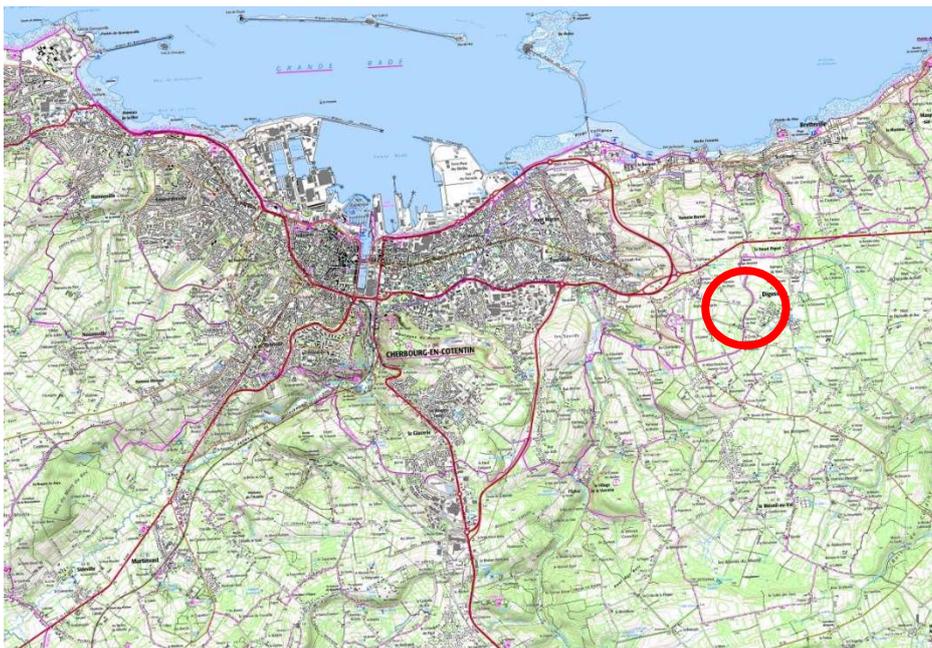
1. UNE COMMUNE LITTORALE ATTRACTIVE DE L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE

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

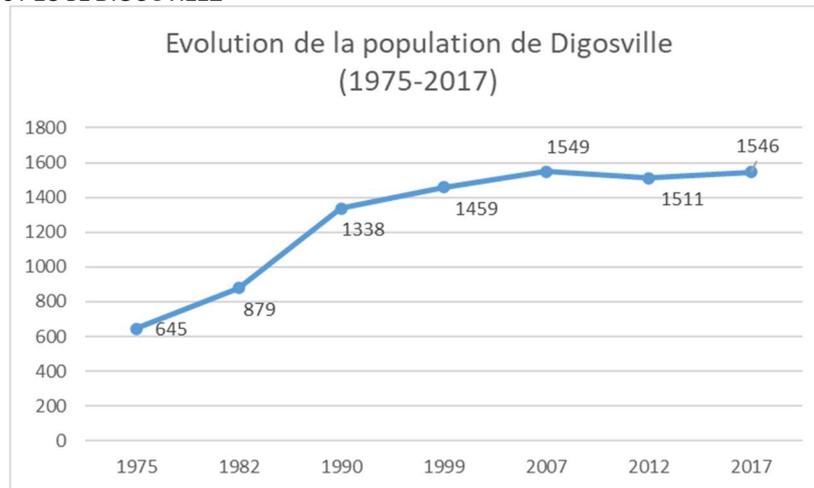
1.1. Une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies

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.

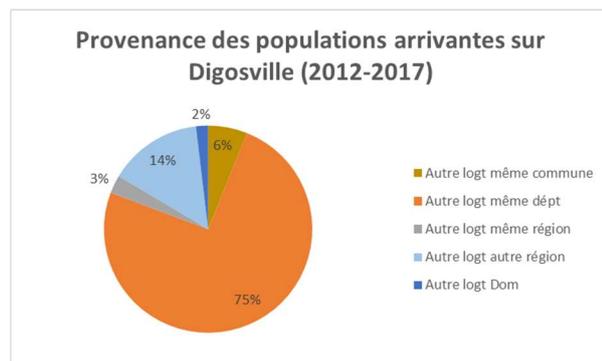
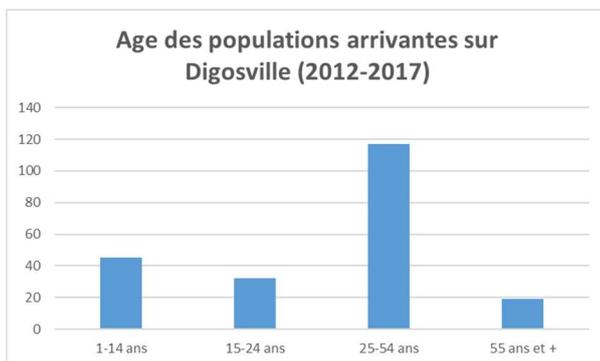


Source : INSEE RGP 2017

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

Une commune attractive pour les populations locales

Entre 2012 et 2017, les données INSEE montrent que les personnes résidant dans un autre logement auparavant **proviennent essentiellement du département** (Cherbourg-en-Cotentin principalement¹), 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.

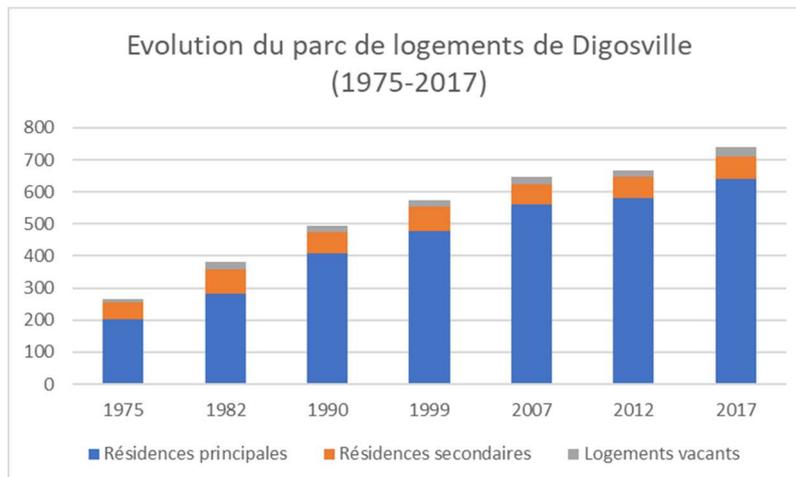
Le contexte économique de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est très favorable depuis quelques années. Les tendances récentes témoignent d'une reprise économique du territoire du Cotentin, liée au dynamisme des entreprises implantées et à la politique ambitieuse menée par les collectivités pour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

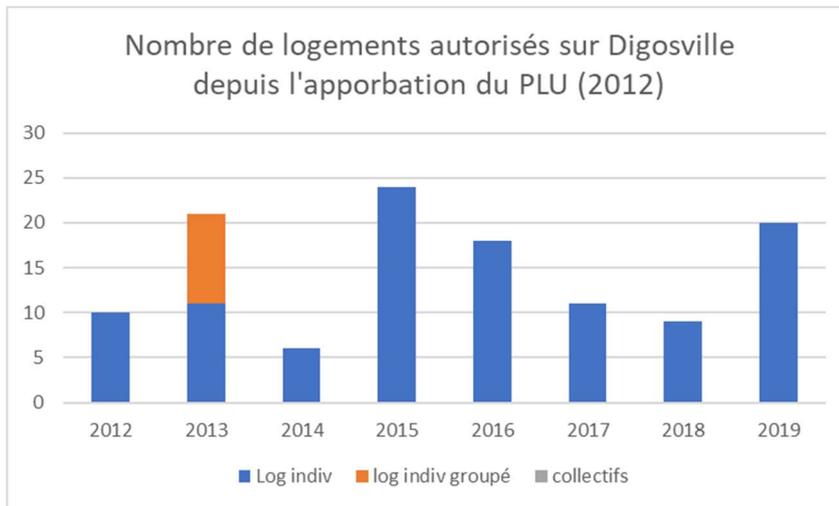
*Les 5 communes qui composent le territoire demeurent radicalement différentes en termes de composition du parc. Cela se confirme également dans la répartition des taux de vacance résidentielle, où Cherbourg-en-Cotentin présente une situation plus critique (8,1% en 2015 couplée d'une évolution de 2% 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 outre 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 (indiquées « 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.

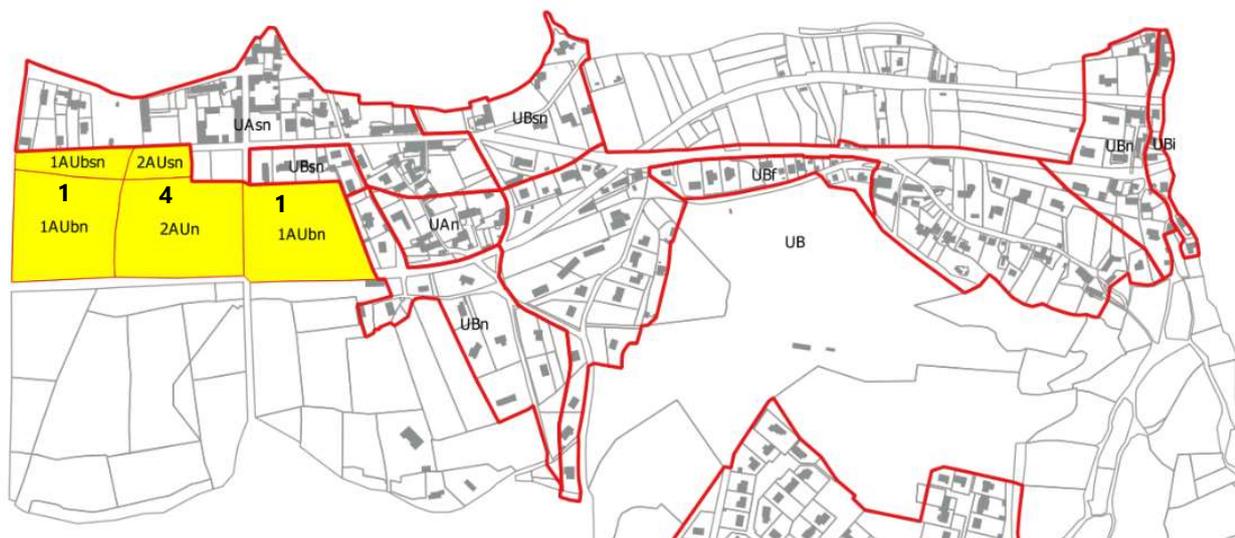
Ces secteurs totalisent 4,72 ha.

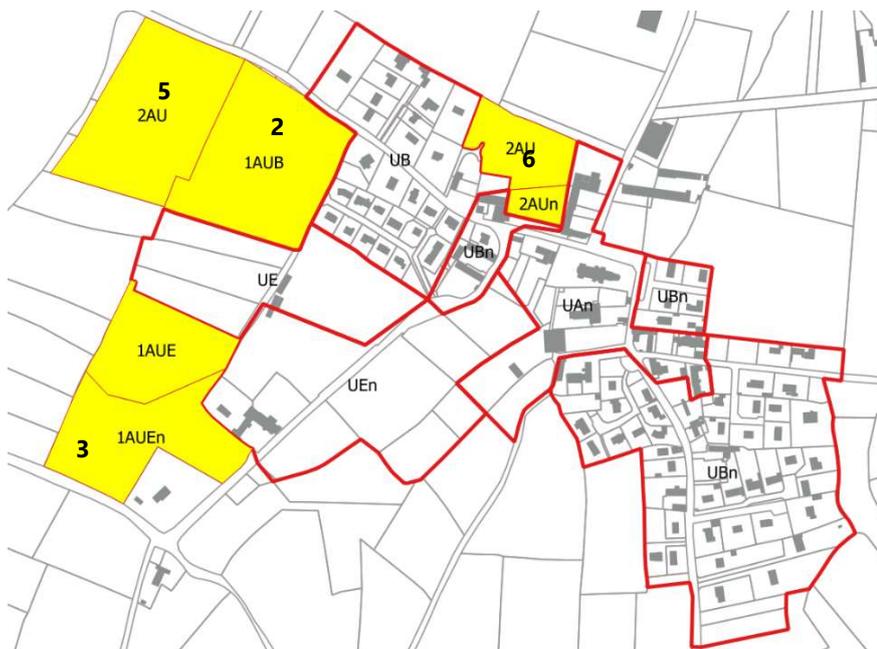
- Dans le secteur du Becquet, deux zones 2AUn et 2AUsn sont localisées entre les deux zones 1AUBn déjà urbanisées ; (4)
- A l'Ouest du bourg, une zone 2AU matérialise la troisième tranche du lotissement (classé en 1AUB) ; (5)
- Au cœur du bourg, deux zones 2AU ont été définies, dont une zone indiquée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





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

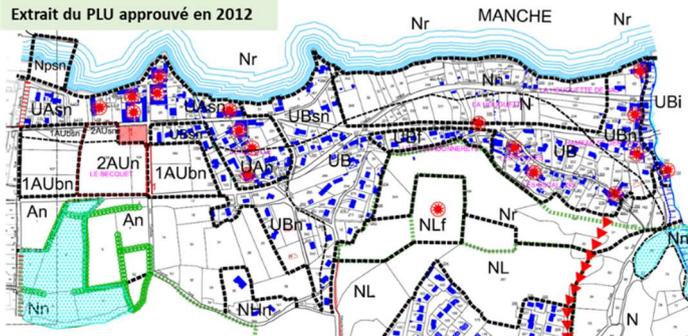
Localisation des constructions réalisées depuis 2012

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

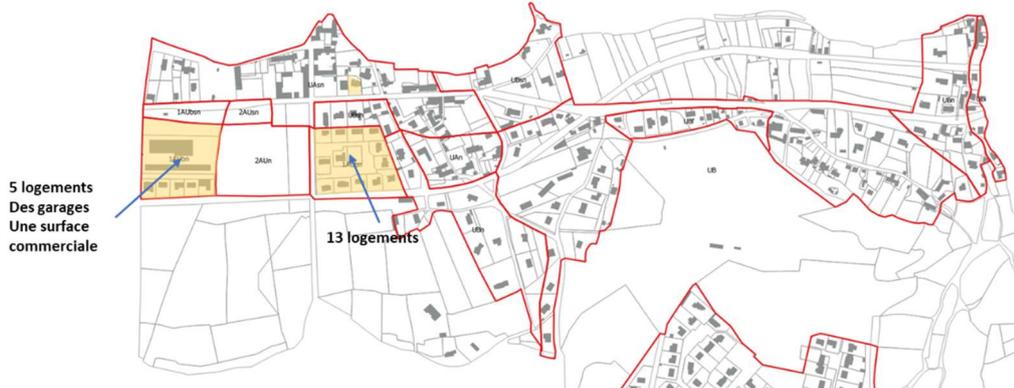
D'après les données de la commune, 114 permis de construire ont été délivrés pour création de nouveaux logements, essentiellement en construction neuve de maisons individuelles.

LE BECQUET

Extrait du PLU approuvé en 2012



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



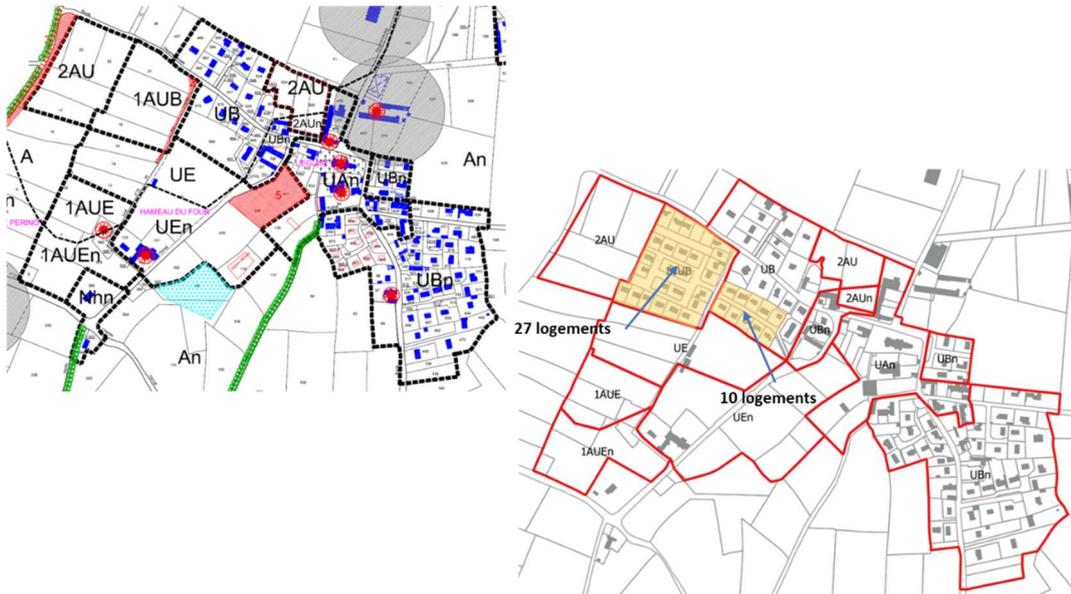
Source : Cadastre - juillet 2019

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

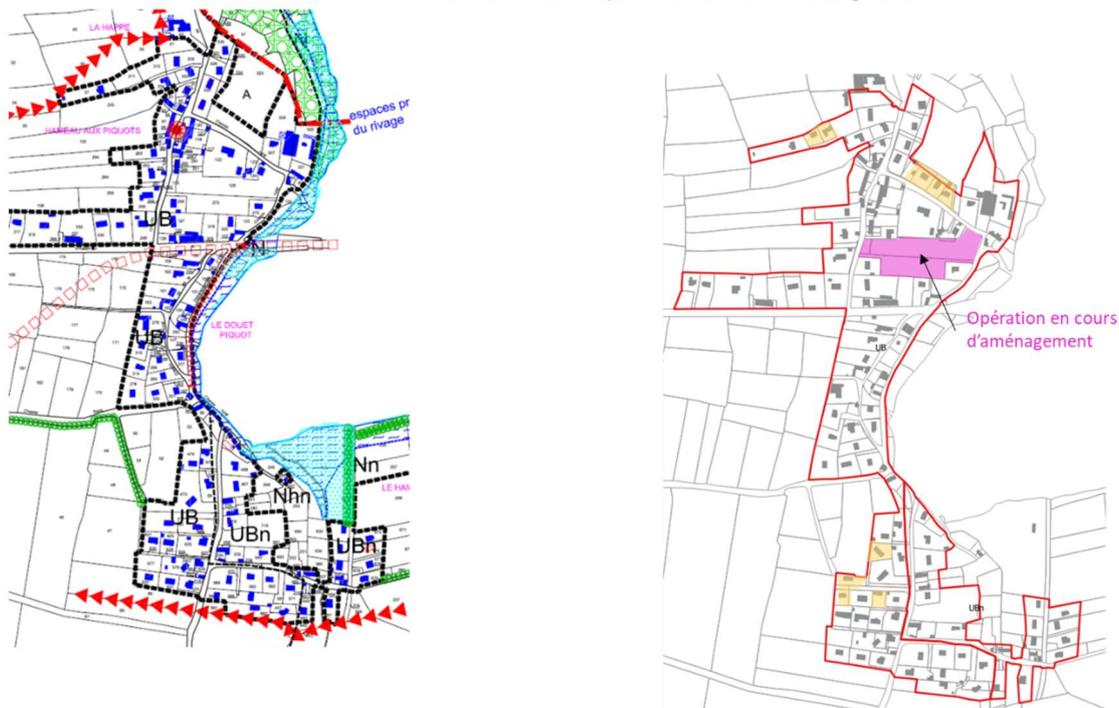


Source : Cadastre - juillet 2019

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

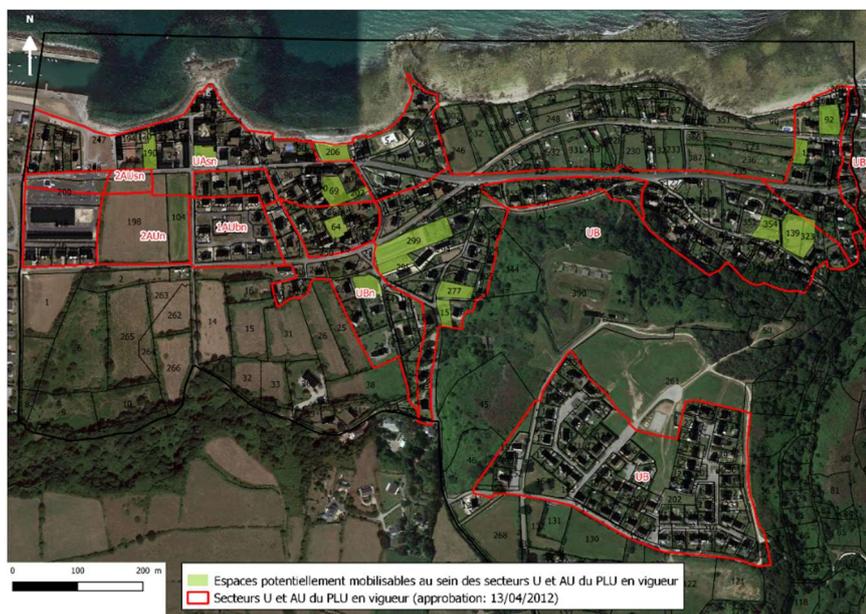
Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été menée sur la commune et concerne les zones U et AU. Elle consiste en le repérage des potentiels fonciers mobilisables dans le tissu urbain.

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).

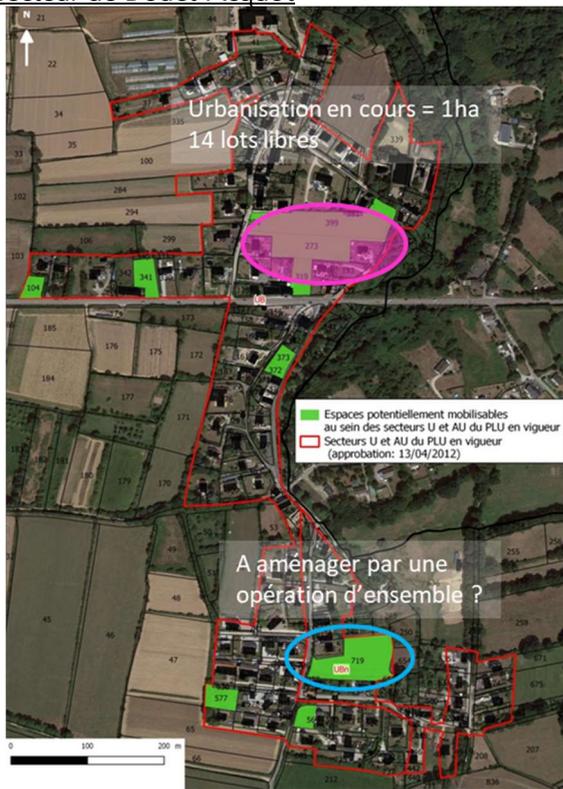
Secteur du Becquet



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.

MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLU DE DIGOSVILLE
Secteur de Douet Picquot

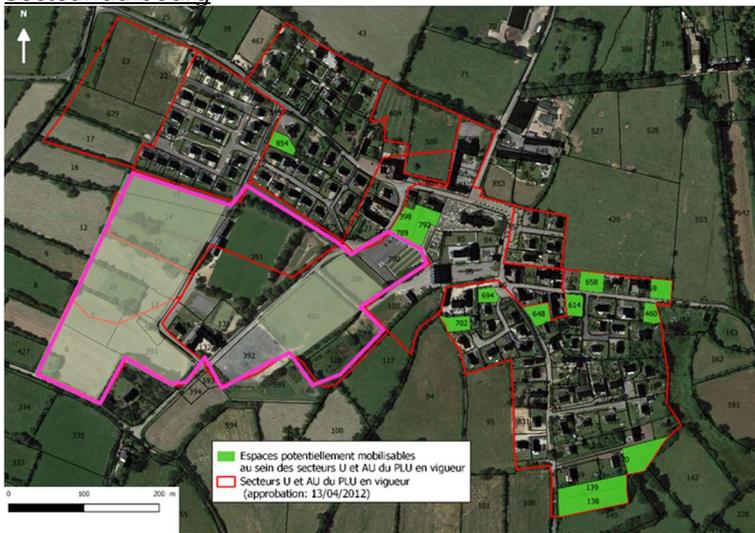


Capacité estimée dans le PLU en zones U du secteur : 0,9 ha avec orientations d'aménagement et 12 logements en zone U.

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 : DESERTE DU SECTEUR DE PROJET PAR LES RESEAUX

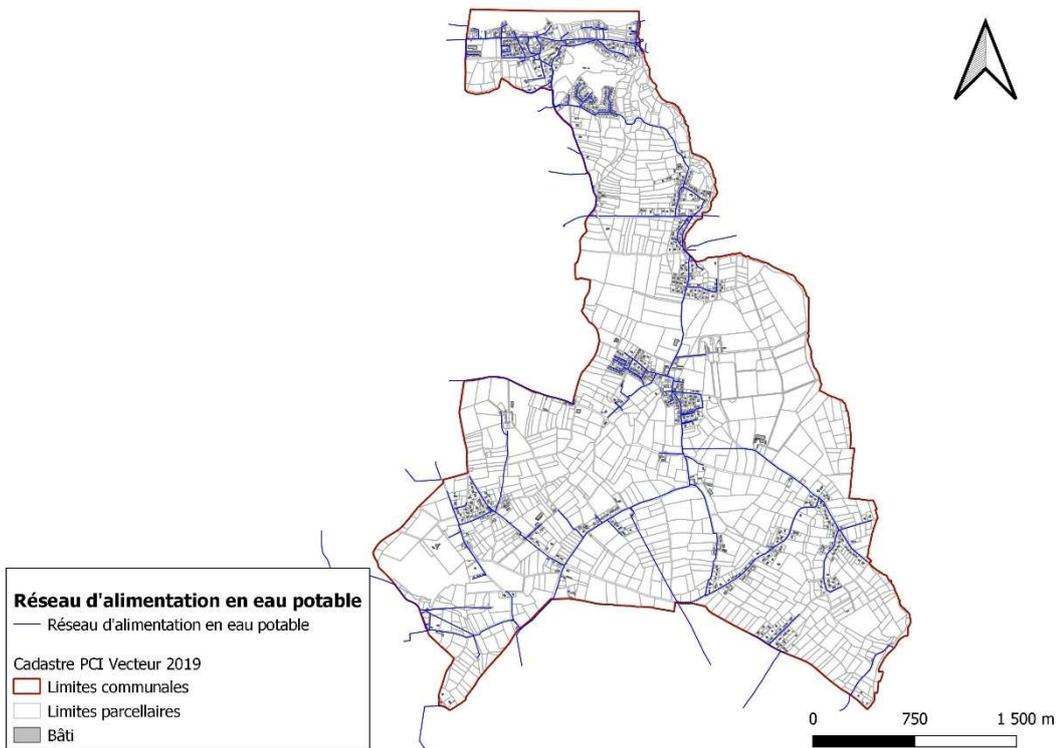
La zone 2AU est aujourd’hui partiellement desservie par les réseaux.

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.

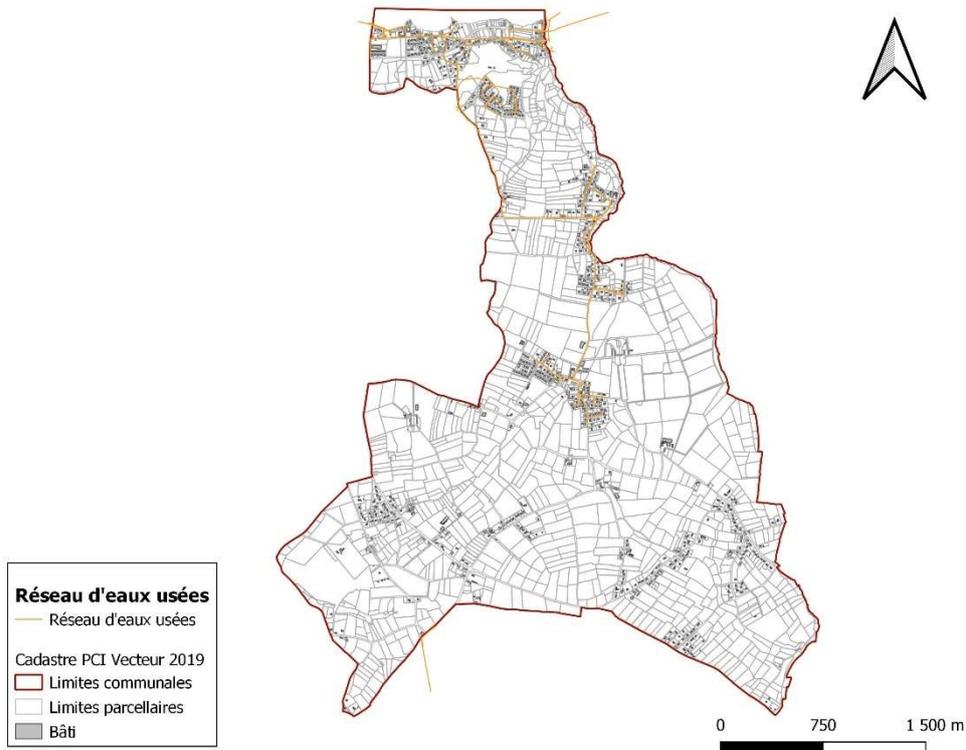


Carte du réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Digosville – source : CAC – conception : Planis

- **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.

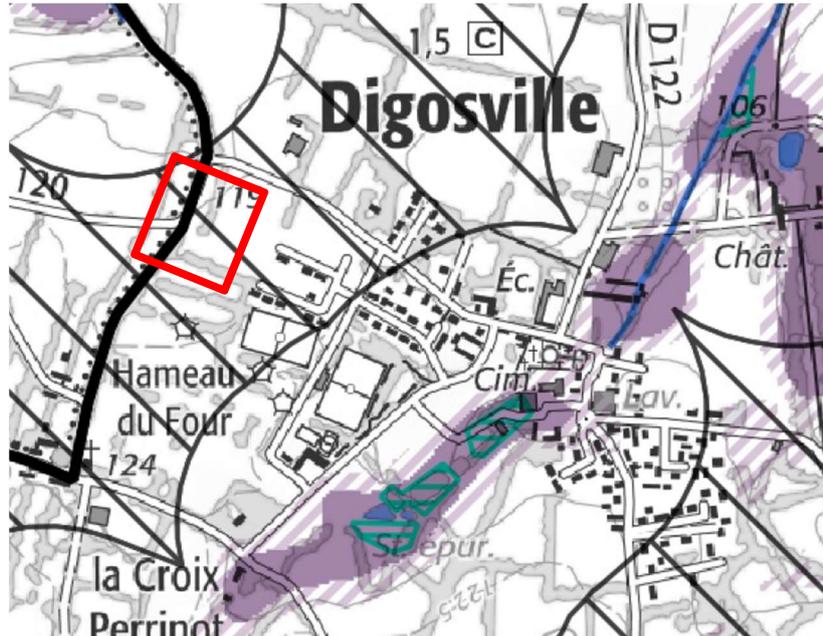
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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

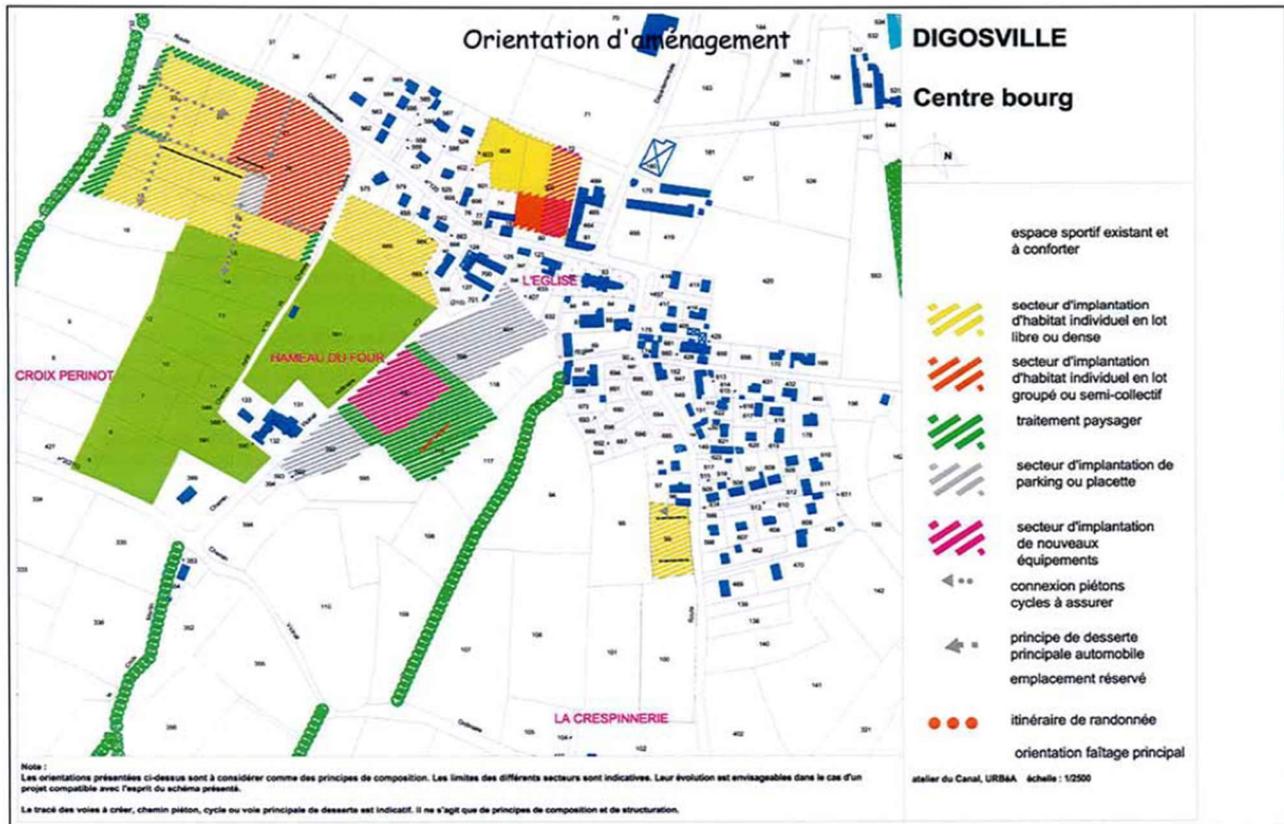
1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA DELIMITATION DES ZONES (SUPERFICIES)

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Superficie (en ha) APRES MODIFICATION	Bilan des modifications
Ua et Ub	61,19 ha	<i>inchangée</i>	-
Ue	5,85 ha	<i>inchangée</i>	
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	<i>inchangée</i>	
2AU	4,72 ha	2,52 ha	
Total zone à urbaniser	14,9 ha	14,9 ha	
N	93,72 ha	<i>inchangée</i>	-
Nh	19,93 ha	<i>inchangée</i>	
Nhc	34,24 ha		
NI	9,62 ha		
Nr	81,64		
Total zone naturelle	239,15 ha	239,15 ha	
A	605,91 ha	<i>inchangée</i>	-
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
- Connexion douce à prévoir
- Carrefour à sécuriser et à paysager (l'identité du paysage rural local pourra être repis ici)
- 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'établit 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'accroît 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'accroissement 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 lieu-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.

Secteur du Bourg			Compatibilité du projet avec la loi littoral	
Projet :			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.
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 log/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.			

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.

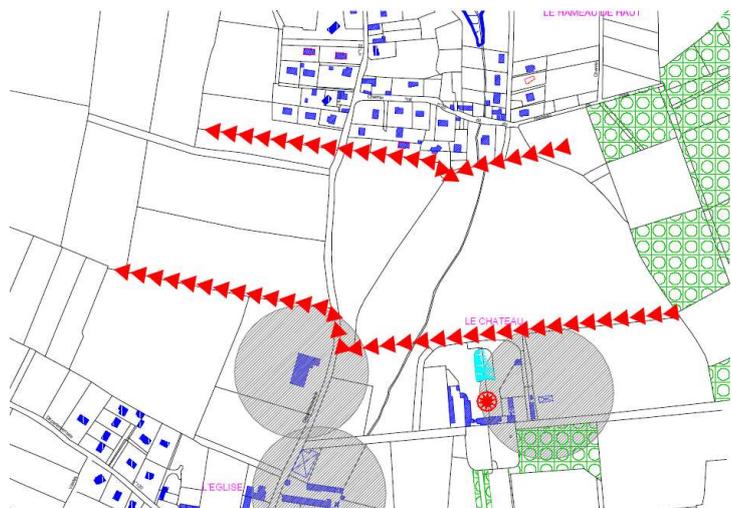
Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121-22)

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 Houquette.

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

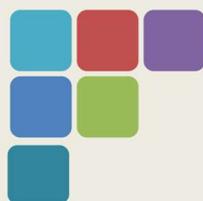
2. EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE DE DIGOSVILLE

Modification n°1 du PLU de Digosville

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

Orientation d'aménagement et de programmation



planis
ARCHITECTURE - URBANISME - AMENAGEMENT

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

1 Analyse du site



Zonage après modification

Superficie: Avant modification: 2AU: 21 898m². Parcelles cadastrées B17, B22, B23, B824, 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'aubépinées 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 pourra être prolongée jusqu'au bourg pour rendre le parcours agréable

DEPLACEMENTS (emplacements et tracé à titre indicatif)

- Carrefour à sécuriser et à paysager (l'identité du paysage rural local pourra être reprise 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 c OM

QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE

- Haie bocagère à conserver, entretenir, régénérer et conforter. Ces haies comprendront des arbres de hauteur 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 accompagnant la voie et le 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 interfaçade 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 salvées en herbes, pavés jointés herbe, sabliés...)

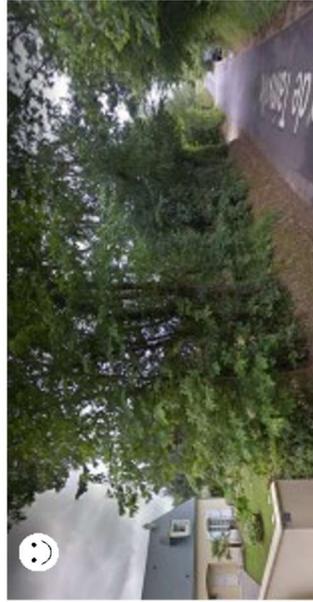
PROGRAMMATION

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

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 à l'intérieur du quartier **Images de référence,**

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...



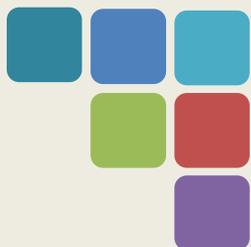
PLAN LOCAL D'URBANISME

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



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

Approuvée le 27 septembre 2022

Orientation d'Aménagement 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 Rocques 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 Rocques. 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 Rocques (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 aménagé 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
- 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
- Carrefour à sécuriser et à paysager (l'identité du paysage rural local pourra être repise ici)

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.

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

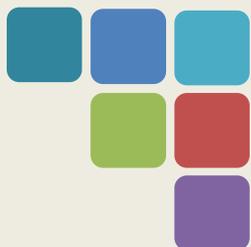
La végétalisation sur rue et espace privé apporte beaucoup au cadre de vie.

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...



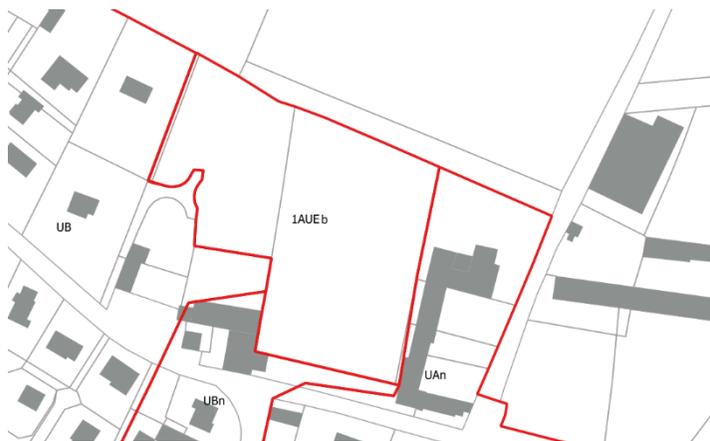


Modification n°2 du PLU de Digosville
pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU (2AU et 2AU_n) en centre-bourg en
application des articles L.153-36 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme

Approuvée le 27 septembre 2022

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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)
- 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
- 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

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 bourg.
- 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

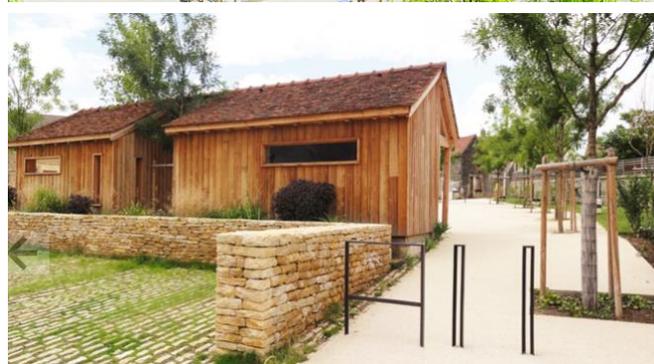
- Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en aérien et intégrées à l'aménagement paysager du quartier.*
- Le parking sera perméable à 50%. Le parking sera végétalisé en surface et/ou en hauteur (avec des arbres, arbustes, vivaces...)*
- Les eaux pluviales propres aux logements (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
DGP/PLB/PS/PYD

REGLEMENT

6

Révision arrêtée le 12.01.2011
Révision approuvée le 13.04.2012

Modification n°1 approuvée le
27.09.2022

Modification n°2 approuvée le
27.09.2022

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

SOMMAIRE

Définitions :	page 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 5
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	page 6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	page 6
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	page 6
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	page 6
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	page 7
ARTICLE 5 - L 123.1.5.7	page 9
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	page 10
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	page 10
ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	page 10
ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	page 10
ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	page 10
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	page 10
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR	page 11
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	page 11
ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'EBOULEMENT	page 11
ARTICLE 9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES	page 11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 12
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	page 19
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	page 25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	page 33
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	page 34
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	page 36
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 37
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	page 38
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 44
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr	page 45
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	page 48
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	page 51
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	page 56
ANNEXES	page 59

DÉFINITIONS :**• ALIGNEMENT :**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

• BÂTIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

• CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

• COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...). Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

• SURFACE DE PLANCHER:

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

• EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

- EMPRISES PUBLIQUES :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

- EXTENSION :

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

- FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

- LIMITES SÉPARATIVES :

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

- RETRAIT :

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

- UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

- VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

- VOLUMÉTRIE :

Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (*ou une construction principale*) et des volumes secondaires.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas.

Ce modèle architectural n'est en aucun obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

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'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

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

C) - Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application 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 les modalités 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 ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

→ LA ZONE UZ : La zone UZ est une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de petite industrie.

▪ 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 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 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 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. 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 aux activités autorisées dans la zone. Elle comprend une zone NLf spécifique au développement d'un projet de valorisation du Fort.

→ LA 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. 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
- "p" : secteur soumis au risque de chute 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'ARTICLE L 123.1.5.7 DU CODE DE L'URBANISME

5.1 : Le bâti : protection du bâti repéré au titre de l'article L 123-1-5.7e du code de l'urbanisme figurant 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 à préserver.

- 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 respectés. 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 restaurés ou restitués. 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 conformer à 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 et figurant 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 de l'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 unité foncière considérée.
- La replantation fera l'objet d'une consultation des services communaux pour déterminer le lieu le plus approprié à cette replantation.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (*château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...*) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes..) Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre. En l'absence de gestion de la densité, la surface de plancher de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

L'avant-dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Pour tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local (*art. L. 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme*), quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 430-1 et suivants, et R. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- ☞ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- ☞ - les constructions nouvelles à l'exception de :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée

- ☞ les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- ☞ - les constructions nouvelles à l'exception de :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques ;

ARTICLE 9 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE "GONFLEMENT-RETRAIT DE SOLS ARGILEUX"

Les constructions doivent prendre en considération les dispositions figurant dans l'annexe au règlement portant sur ce phénomène.

ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION MARINE

La commune est concernée par deux types de secteurs soumis au risque de submersion marine :

1. Les secteurs d'une profondeur de 100m en retrait d'une digue ou d'un cordon dunaire. Le risque établi dans ce cas est celui de la rupture de digue et de l'inondation immédiate associée.
2. Les secteurs soumis à un risque d'inondation par submersion marine et présentant une hauteur d'eau pouvant aller jusqu'à plus d'un mètre. Cf carte de l'atlas régional des zones sous le niveau marin, état de la connaissance au 19.01.2011.

L'objectif des restrictions est d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de ne pas aggraver les risques connus.

A cette fin sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée ou faire l'objet de mesures compensatoires suffisantes pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Il appartient à tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas cartographiées au présent PLU, de faire procéder préalablement au lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les mesures ci-après.

La cote de référence à prendre en considération au titre de l'aléa de submersion marine est 4,20m NGF IGN69.

La commune présente différents niveaux d'aléas, faible, moyen et fort. L'aléa fort est défini par une hauteur d'eau supérieure à 1 m dans les habitations et par la situation de proximité (distance inférieure à 100 m) d'une digue de protection contre la mer (digue de premier rang). L'aléas fort s'applique sur l'ensemble du secteur submersible puisque le risque "digue de premier plan" recouvre l'ensemble des secteurs soumis à des risques de submersion d'une hauteur d'eau faible pour les uns et allant jusqu'à plus d'un mètre pour les secteurs les plus exposés.

10.1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA CONSTRUCTIBILITE, APPLICABLES DANS TOUS LES CAS

- Sauf exception (bâtiment agricole, activité nécessitant la proximité de la mer,...) et quelque soit l'aléa, inconstructibilité stricte des secteurs situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune ;
- A l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune, principe général d'interdiction de construction nouvelle en aléa fort, sauf exceptions (voir ci-dessous), qui comporteront obligatoirement une zone refuge au dessus de la cote de référence (4,20m NGF)
- Mesures systématiques de réduction de la vulnérabilité, quel que soit le niveau d'aléa (faible à fort).
- Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :
 - les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
 - les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
 - les matériaux utilisés sous la cote 4.20m NGF devront être insensibles à l'eau (recommandation)

10.2 : TERRAINS SITUÉS DANS UNE BANDE DE 100 M À L'ARRIÈRE DES DIGUES DE PREMIER RANG

Soit en aléa fort, pour les terrains situés sous la cote de référence de 4.20m NGF IGN69, qu'ils soient à l'intérieur ou en dehors des limites spatiales actuelles de l'urbanisation.

SONT INTERDITS :

- La construction de tous types de bâtiments, campings, parc résidentiel de loisirs, caravaning, le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux et la création d'établissement recevant du public.

SONT AUTORISÉS,

sous réserve que la construction comporte une zone refuge située au dessus de la cote de référence (4,20 m NGF) ou que le projet le prévoit :

- Les travaux sur constructions existantes qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités

SOUS RÉSERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- Les cas non mentionnés précédemment

10.3 : EN ZONE D'ALÉA FORT, TERRAINS SITUÉS SOUS LA COTE 3.20 M NGF**SONT INTERDITS :**

- La construction et la création d'Établissements Recevant du Public (ERP), à l'exception de ceux classés M, N,W, T et U de 5^{ème} catégorie sans hébergement
- La construction de nouveaux bâtiments d'habitation, l'extension de bâtiments d'habitat existants sans amélioration de leur vulnérabilité, ou le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux
- L'aménagement ou l'extension de nouveaux terrains d'hôtellerie de plein-air (camping, caravaning, Parc Résidentiel de Loisirs,...), l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains d'hôtellerie de plein -air existants et la création ou l'extension de stationnements permanents de caravanes.

SONT AUTORISÉS, SOUS RÉSERVE DE COMPORTER UNE ZONE REFUGE SITUÉE AU DESSUS DE LA COTE DE RÉFÉRENCE

- L'extension des constructions existantes limitées à 30 m² de surface de plancher (y compris les vérandas) et qui n'a pas pour effet la création de logements nouveaux ou activités nouvelles
- Les travaux qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les bâtiments d'activités, y compris les bureaux, nécessitant la proximité immédiate de la mer (pour l'ostréiculture, entre autres) sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les bureaux, sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'activités, compris les bureaux sans hébergement

SONT AUTORISÉS

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et activités
- Les garages d'une surface maximale de 30 m², les abris de jardin ou assimilés, les piscines couvertes ou non, les terrasses et les clôtures

SOUS RÉSERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- La reconstruction après sinistre autre que l'inondation des bâtiments existants, sous réserve de mesures réduisant la vulnérabilité et le risque pour les biens et les personnes
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) classés M, N,W, T et U de 5^{ème} catégorie sans hébergement
- Les cas non mentionnés précédemment

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE REMONTEE DE NAPPE PHRÉATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX

La commune est concernée par différents niveaux de risque : cf carte jointe en annexe :

- Risque établi et constaté
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe au dessus du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 0 à 1 m en dessous du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 1m à 2.50 m en dessous du sol NGF
- Risque modélisé d'inondation par remontée de la nappe de 2.50 à 5 m en dessous du sol NGF

Selon la hauteur de la remontée de la nappe celle-ci peut affecter les réseaux, les constructions, les sous-sols, les infrastructures profondes.

Il appartient à tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas cartographiées au présent PLU, de faire procéder préalablement au lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les mesures ci-après et de vérifier sur la carte jointe en annexe, le degré de risque auquel il est exposé.

Afin de se prémunir contre de risque sont prescrits :

- En secteur soumis à un risque modélisé et à un risque de remontée de 0 à 1m :
 - Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur implantée à plus de 20cm au dessus du niveau NGF.
- En secteur soumis à un risque de remontée de 1m à 2.50m :
 - Toute nouvelle construction présentera un niveau de plancher inférieur ne pouvant être implantée à moins de 0.75m au dessous du niveau NGF.
- 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.

Afin de se prémunir contre de risque sont interdits :

- En secteur soumis à un risque allant de 0 à 1m :
 - La construction de sous-sols
 - L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- En secteur soumis à un risque allant de 1m à 2.50m :
 - La construction de sous-sols
 - L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC

ARTICLE 12 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de surface de plancher (article R 111-22)

ARTICLE 13 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation. Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009).

ARTICLE 14 - SISMICITÉ

La commune de Digosville est classée dans sa totalité en zone de sismicité II (décret n° 2010-1254 du 22.10.2010 relatif à la prévention du risque sismique).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

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, l'artisanat, les bureaux et les services 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.

Certains secteurs de la zone UA peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Submersion marine*
- *Remontée de nappe phréatique.*

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 UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- 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.

4.3. - Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé*

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies.

Les garages, s'ils ne sont pas situés sur l'alignement, devront être implantés en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- Les constructions annexes (*hors garages*), s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Le présent article ne s'applique pas pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.

- Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles :

7.1.1. La construction de bâtiments doit s'implanter sur une limite séparative latérale au moins.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2,00 m.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

7.3. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale du volume principal des constructions ne devra pas excéder 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.2 - Volumes secondaires et annexes : La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des annexes n'excédera pas 6,50 m au point le plus haut de la construction.

10.3 - Cas particuliers : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

- Toiture : L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m + composée d'essences locales à l'exclusion de haies mono-spécifiques ;
- soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet. Si les clôtures sont constituées de murs maçonnés, ils seront nécessairement enduits sauf murs de moellons traditionnels.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

- 12.2 - Il est exigé au minimum :
- 12.2.1 - Habitat collectif et individuel : Deux places de stationnement par logement.

12.2.2 - Constructions à usage commercial : *non réglementé.*

- 12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - EBC : Cf. *annexe en fin de règlement*

- 13.2 - Espaces verts - Plantations :

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

13.2.2 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

13.2.3 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

13.2.5 - Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Cet article n'est pas réglementé.*

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines : commerces, artisanat, services de proximité,... Elle correspond aux secteurs de développements urbains sous forme pavillonnaire principalement et où la densité urbaine est plus faible.

Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services 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.

Certains secteurs de la zone UB 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 UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- 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.

4.3. - Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

-L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de recul portés sur le plan, les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Le présent article ne s'applique pas pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

- Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 m.

- 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

- 7.3. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale (*telle que définie précédemment*) du volume principal des constructions ne devra pas excéder 6,50 m au sommet de la façade et 12 m au sommet du volume enveloppe défini ci-après.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Lorsque la construction s'implantera dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.2 - Volumes secondaires et annexes : La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des annexes n'excédera pas 6,50 m au point le plus haut de la construction.

10.3 - Cas particuliers : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes à l'égout. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

- Toiture : L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :
 - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m et composée d'essences locales à l'exclusion de haies mono-spécifiques ;
 - soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet. Si les clôtures sont constituées de murs maçonnés, ils seront nécessairement enduits sauf murs de moellons traditionnels.

En limite avec les terres agricoles, les clôtures seront constituées de telle sorte qu'elles puissent résister aux passages d'animaux.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

- 12.2 - Il est exigé au minimum :
- 12.2.1 - Habitat collectif et individuel : Deux places de stationnement par logement.

12.2.2 - Constructions à usage commercial : *non réglementé*.

• 12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

- 12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;
- 12.2.6 - Etablissements gériatriques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

- 12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- 12.2.8 - Etablissements d'enseignement :
 - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
 - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;
- 12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :
 - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

- 13.2 - Espaces verts - Plantations :

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

13.2.2 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

13.2.3 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement sauf impossibilité technique dûment justifiée.

13.2.4 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

13.2.5 - Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction

- Lors de la réalisation de lotissements ou permis valant division, 10 % de la surface des opérations devront être traités en espaces communs paysagers de qualité. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et pourront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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.

Certains secteurs de la zone UE peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Remontée de nappe phréatique*

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 UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont interdits la construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne et tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 .

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement :

4.2.1- Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- 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.

4.3 - Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 5 m minimum, à compter de cet alignement.

6.2 - Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UE 7 s'appliquent.

6.3 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque la construction de bâtiments ne s'implante pas en limite séparative, elle s'en écarte d'une distance au moins égale à 5 m.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

• 11.1 - Généralités : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.3 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

- 11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- 11.6 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

- 13.2- Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront 10 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction;

- 13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

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.

Certains secteurs de la zone UE peuvent être soumis au risque :

- *Inondation*
- *Remontée de nappe phréatique*

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 UZ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage :

d'artisanat et de commerce ;

de bureaux et de services ;

d'entrepôts ;

les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Les clôtures dès lors qu'elles font l'objet d'une déclaration préalable en mairie ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration,

le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

à l'alignement ou en retrait de 1 m au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

6.4 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15 m au sommet de la façade ou à l'acrotère.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

11.2 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

11.3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.4 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour tout type de construction : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher, réalisée sur le terrain assiette du projet de construction.
S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 20 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

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 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.

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 celles qui 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 prévues par les éventuelles orientations d'aménagement en cohérence avec le Projet d'Aménagement et 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.
- 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*) ;
 - ↳ 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.

De plus, en secteur 1AUEb :

- 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.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

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.

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

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

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 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone A est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité 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 antérieures au XX^{ème} siècle sont , a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

Rappel : Article L. 146-4- 1 du code de l'urbanisme : *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

(L. n°99-574 du 9 juillet 1999, art. 109) Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec la voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

(L. n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Note :

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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.
- Les lotissements de toute nature ;
- Les parcs d'attractions.
- Les installations et travaux divers, à l'exception des affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone (*article A2, suivant*) ;

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole, de ne pas porter atteinte aux paysages, à

l'environnement, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (*Cf. n°2.4*) implantées dans le respect des règles sanitaires en vigueur et dans la continuité de l'urbanisation existante ;

2.2 - Les constructions et leurs extensions, à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.

2.3 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural original, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m.

2.4 - Activité touristique et de diversification : Les activités d'accueil touristique et de diversification dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

2.5 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

2.6 - Les installations classées nouvelles liées à l'activité agricole ;

2.7 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :

- 2.7.1 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- 2.7.2 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles ;
- 2.7.3 - Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- 2.7.4 - 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.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès : Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs

des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte des terrains par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation efficace par des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement

4.2.1 eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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.

4.3 - Autres réseaux : Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

6.2. Par rapport aux voies départementales les constructions nouvelles devront s'implanter suivant les indications graphiques.

Par rapport aux autres voies, en l'absence d'indication graphique ou d'alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies.

6.3. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de sécurité de la circulation.

6.4. Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1. Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 m.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité classée au titre du L 123.1.5.7.

7.3. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Bâtiments d'habitations :

10.1.1 - La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 1,20 m pourra être admise.

10.1.2. - La hauteur maximale devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des habitations avoisinantes, à plus ou moins 0,50 m près. En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 m.

10.2. Bâtiments techniques agricoles :

Les bâtiments ne devront pas excéder 15 m. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme : Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• 11.2. Bâtiments d'habitations :

11.2.1. - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes voisines.

11.2.2. Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.2.3. Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant harmonieusement dans le site. L'emploi du bac-acier pour la toiture du volume principal des constructions à usage d'habitation est interdit.

La toiture des annexes devra être en matériaux identiques à ceux de la toiture du volume principal des habitations attenantes.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

• 11.3. Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre. Les bétons bruts de coffrage pourront être peints de couleur neutre.

11.3.1. Toiture : Les couvertures en métal brillant non enduit sont interdites. Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

11.3.2. Façades et pignons

Les façades seront réalisées en bardage bois.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ... doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

11.4. Pour l'ensemble de la zone :

11.4.1 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures donnant sur la voie devront être traitées en haies bocagères sauf pour les constructions implantées dans un environnement bâti (*hameau*) pouvant justifier un autre choix

11.4.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.3. - Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.4.4. - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.4.5. - Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les bâtiments à caractère industriel et les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur Nr correspond à la zone inconstructible strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables.

Certains secteurs de la zone Nr 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 Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles ou non prévues à l'article N 2 ;

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Rappel 1 : article R 146-2 du Code de l'Urbanisme : « En application du 2^{ème} alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article (liste), après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

1) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, forestières, et pastorales ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

2) dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

3) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'Environnement ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Les travaux de génie écologique en application de l'article L 146-6-3

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux équipements doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies et cheminements figurant aux plans départementaux de randonnée (pédestre, équestre, etc...) et les pistes cyclables communales et départementales ne sont pas considérés comme des voies sur lesquelles brancher un accès permettant l'édification d' une construction.

L'accès direct sur les RD est limité au strict minimum rendu nécessaire pour le fonctionnement de la zone notamment en application de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Le raccordement au réseau d'eau potable des constructions est subordonné à la réalisation d'une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, l'épuration des eaux usées doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées et des effluents non traités est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas engendrer de ruissellement ou de volume d'eau supplémentaire La récupération et la réutilisation des eaux de ruissellement sont expressément encouragées.

ARTICLE Nr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Nr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales existantes ou à créer, les constructions et installations respecteront les marges de recul imposées dans le tableau des dispositions générales

Les constructions et installations éventuellement autorisées respecteront un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, l'aménagement et l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

ARTICLE Nr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions éventuellement autorisées doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, l'aménagement et l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

ARTICLE Nr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre 2 bâtiments non contigus est de 5 m.

ARTICLE Nr 9 – EMPRISE AU SOL

Lorsque les constructions sont autorisées, elles doivent respecter une emprise au sol inférieure à 20 m²

Toutefois, les abris destinés aux animaux, indépendants d'une exploitation agricole n'excéderont pas 12 m²

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les abris indépendants destinés aux animaux n'excéderont pas une hauteur totale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant et s'insérer discrètement dans l'espace naturel.

Les constructions légères autorisées seront réalisées en bois teinté de couleur soutenue : brun ou vert sombre.

La construction ne comportera qu'une porte pleine de hauteur 2,20m et de largeur 2m maximum

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Nr 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, le caractère naturel doit être préservé. Les plantations existantes et les fossés seront conservés et entretenus ; les talus, haies et boisements seront préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES

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. 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.

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, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

Certains secteurs de la zone N 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 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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 ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

2.1 - 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 ;

2.2 - Les pistes cyclables et les sentes équestres dès lors qu'elles ne sont ni cimentées, ni bitumées ;

2.3 - Les postes d'observation de la faune dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

2.4 - 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 ;

2.5 - 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 ;

2.6 - 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 ;

2.7 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement ou tout autre élément intéressant du point de vue du patrimoine local, de type puits, four, croix, calvaires, ... ;

2.8 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, réseaux routiers, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.9 - L'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension, dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 6 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édictée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

CARACTERISTIQUES GENERALES

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, surélévations 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.

Elle comprend les secteurs :

NHc : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ;

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 antérieures au XX^{ème} siècle sont , a priori, d'intérêt patrimonial et doivent, à ce titre, être préservées, restaurées et mises en valeur.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2, dans tous les secteurs.

- La construction d'abris ou de boxes pour cheval ou âne.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, sont admises les autorisations et occupations du sol suivantes :

2.1 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- ↳ et que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

2.2 - L'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension, dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :

- ↳ de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m en 1 point de l'habitation concernée ;
- ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- ↳ que la surface de plancher cumulée n'excède pas 70 m².

2.4 - La reconstruction sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.

2.5 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

2.6 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

2.8 - 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.

2.9 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales et agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

2.10 - Dans les secteurs NHc exclusivement : En plus de ce qui est autorisé dans l'ensemble des zones NH, les secteurs NHc peuvent admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, et en s'intégrant dans le paysage et l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE NH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra

être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- 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.

4.3 - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

6.3. Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,00 m.

7.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

7.3. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de 3 m.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. Article NH2.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

10.3 - Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades de construction ne devra pas excéder 5,50 m.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les projets d'extension et de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Les types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) tout en respectant l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables : ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

- Clôtures : Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :
 - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m et composée d'essences locales à l'exclusion du laurier-palme, ... ;
 - soit un mur bahut ou un mur en moellons apparents dont la hauteur n'excède pas 1,00 m avec possibilité d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Les clôtures entre fonds voisins seront constituées de préférence par des haies vives d'essences locales, éventuellement doublées par du grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m, hors essences traditionnelles de haut jet.

En limite avec les terres agricoles, les clôtures seront constituées de telle sorte qu'elles puissent résister aux passages d'animaux.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0,30.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES DE 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 aux activités autorisées dans la zone.

Elle comprend un secteur NLf destiné à la valorisation du fort.

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

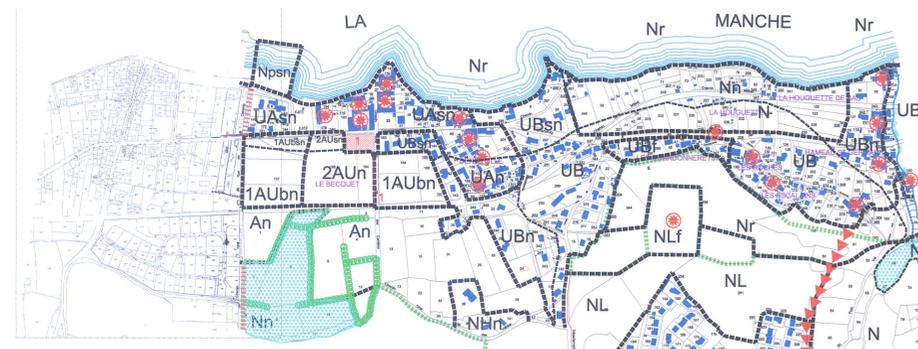
ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les chemins piétonniers, ni cimentés ni bitumés 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 ;
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Pour le secteur NLf : Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent de valoriser l'architecture, le paysage, l'histoire du lieu.



- emplacements réservés**
- 1 : surface 2 300 m² objet : équipement de voirie bénéficiaire : commune
 - 2 : surface 2 300 m² objet : équipement de voirie bénéficiaire : commune
 - 3 : surface 5039 m² objet : équipement de voirie bénéficiaire : commune
 - 4 : surface 925 m² communes objet : équipement de voirie bénéficiaire : communauté de communes
 - 5 : surface 7 631 m² objet : parking et extension cimetière bénéficiaire : commune
 - 6 : surface 107 m² objet : équipement de voirie bénéficiaire : commune
 - 7 : surface 28 160 m² objet : lagunes bénéficiaire : communes

Nomenclature des zones :

les zones peuvent être indiquées, dans tous les cas, se reporter au règlement (dispositions générales et règlement de zone) ainsi qu'aux actes en annexe du règlement. Les risques peuvent être déclinés en aléa ou niveau. Cette précision est à apprécier au cas par cas à partir de ces cartes.

i : zone soumise au risque inondation
s : zone soumise au risque submersion marine
f : zone soumise au risque éboulement
n : zone soumise au risque remontée de nappe phréatique
b : zone du bourg concernée par l'OAP "Centre-bourg"

5 a

REVISION

Plan Local d'Urbanisme

Digosville

SOUS-PREFECTURE
REQUÊLE :
10 MAI 2012
DE CHERBOURG

zonage territoire

Arrêté le : 12.01.2011
Approuvé le : 13.04.2012

Dossier APPROBATION
Modification n°1
Modification n°2

DGP / PLB / PS
approuvées le 27.09.2022

Echelle : 1/5 000^e

- Limite de zone ou de secteur
- N** Zone ou secteur
- Espace boisé à protéger, à conserver ou à créer
- emplacement réservé N° d'opération **1**
- marge de recul des constructions
- Edifice bâti de qualité sur lequel s'applique le L.123.1.7 du code de l'urbanisme cf rapport de présentation pages 78 à 83
- Haie à préserver au titre du L.123.1.7 du code de l'urbanisme
- tracé indicatif de voie à créer
- Voies bruyantes soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral imposant un isolement acoustique
- coupure d'urbanisation
- site inscrit
- limite de ZNEIFF
- périmètre rapproché de captage
- périmètre éloigné de captage
- limite espaces proches
- localisation indicative d'exploitation agricole
- chemin inscrit au PDIPR
- secteur inondable
- zone humide

