



COMPTE-RENDU
DE LA REUNION PUBLIQUE
PLUI Douve-Divette
09 juillet 2024



Objectif de la réunion publique : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Douve-Divette

Nombre de participants : 36 personnes

A 18h00, Monsieur BARBE, Président de Commission de Territoire de Douve-Divette introduit la réunion en présentant ces objectifs : le projet de PADD et fait le lien avec la partie règlementaire : le zonage et le règlement écrit, qui seront présentés lors d'une prochaine réunion publique.

La réunion publique s'est déroulée autour de 3 chapitres, permettant un échange avec les personnes présentes. Cette présentation a rappelé les différentes composantes à prendre en compte pour élaborer ce projet PLUi.

- Chapitre 1- Qu'est-ce que le PLUi ?
- Chapitre 2- Intégration de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), au regard de la prise en compte de la loi Climat et Résilience.
- Chapitre 3- Présentation du PADD de Douve-Divette

Le compte-rendu ne reprend pas le détail des chapitres retranscrits dans le support de présentation mais uniquement les échanges qui ont eu lieu durant la réunion publique

Afin de lutter contre le rythme de l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience nous oblige à redéfinir une stratégie d'aménagement. L'urbanisation future s'orientera en priorité dans le tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires des grands jardins, friches existantes, etc).

En parallèle, la taille moyenne des futures parcelles vacillera entre 450 et 650m² en fonction de la classification de l'armature urbaine du SCoT. Cette projection concerne les communes de Douve-Divette, les territoires voisins auront également une densité adaptée au regard de leur typologie urbaine.

Il est important de bien comprendre que l'aménagement réalisé dans les années 1990-2000, qui autorisait des tailles de parcelles avoisinant les 1500/2000m², ne sera plus envisageable ; ceci afin de lutter contre le dérèglement climatique et préserver les espaces naturels et agricoles. Désormais, les parcelles à construire seront de taille réduites.

Le projet de Douve-Divette prévoit 550 habitants supplémentaires et 815 créations de logements. Cette différence entre le nombre d'habitation projetées et le besoin en logement s'explique en partie par la prise en compte du desserrement des ménages. C'est un phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes.

Le futur PLUi remplacera les anciens PLU communaux. L'aménagement de demain ne se fera plus à l'échelle de la commune, mais bien sur l'ensemble du territoire de Douve-Divette afin d'avoir une cohérence globale.

Tant que le PLUi n'est pas approuvé, ce sont encore les documents d'urbanisme existants qui s'appliquent sur le territoire. Il est important de préciser que pour garantir l'équilibre du territoire, les demandes (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux, certificats d'urbanisme opérationnel et d'information) peuvent être refusées si elles n'entrent pas dans la vision du projet de demain.

Le PLUi est un document de planification qui permet de se projeter dans l'aménagement futur du territoire. Les orientations et les règles de construction et d'aménagement des sols évoluent en fonction des différentes lois. Ainsi une parcelle actuellement classée en zone constructible peut être remise à vocation agricole ou naturelle, car les droits à construire ont été réduits pour tenir compte de la réglementation nationale en vigueur et notamment la loi climat et résilience.

Ce cadre réglementaire nous oblige à freiner l'urbanisation en extension, consommateur d'espace, qui s'est faite intensément sur ces dernières années.

Le projet de demain autorisera la consommation à vocation d'habitat de 29 hectares sur la période 2021-2040 pour les 9 communes qui composent le territoire de Douve-Divette.

Ainsi, nous devons tenir compte de la consommation réalisée sur les années 2021-2022 et 2023, soit 17 hectares déjà consommés en 3 ans. Cette consommation représente une réalisation d'environ 160 logements. Ces nouveaux logements ont principalement été réalisés sous la forme de lotissements notamment sur les communes de Martinvast et Virandeville.

Monsieur BARBE explique que les élus subissent la rétroactivité du décompte de la loi Climat et Résilience. Expliquant la raison d'une volonté d'une approbation rapide du PLUi, afin optimiser les surfaces à construire pour atteindre les objectifs de création des logements dont la population a besoin. Il rappelle un élément important : Le projet d'aménagement va faire évoluer le mode d'aménagement des années précédentes, sans toutefois tomber dans la construction de grands immeubles.

Les zones humides sont identifiées en premier lieu par le catalogue de données de la DREAL (Direction Régionale, de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), organe déconcentré du ministère de la Transition Écologique. Ensuite, en fonction du projet de territoire envisagé, une analyse sur le terrain est réalisée par un bureau d'études extérieur, spécialisé dans cette thématique. En fonction des résultats, le projet est adapté pour préserver les espaces naturels, la biodiversité ou encore les zones humides.

Au regard de la réduction de la consommation d'espaces, il est important de mobiliser « le bâti existant ». Ainsi, des anciennes granges agricoles ou autres bâtiments existants pourront changer leur destination initiale sous réserve d'un conflit d'usage lié à la proximité des exploitations agricoles en activités et de la validation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Il est important dès maintenant de les faire identifier sur le plan de zonage du PLUi. Ce « changement de destination » (terme technique) correspond à la politique de valorisation et de conservation du bâti traditionnel. Le projet souhaite faire cohabiter ce patrimoine avec les habitations « modernes » notamment par une intégration paysagère et l'utilisation du végétal.

Les changements de destination et toutes les « dents creuses » sont des secteurs mobilisables dans l'enveloppe urbaine existante et ne rentrent pas dans le total des surfaces en extension. Cette forme d'aménagement s'appelle la « densification » et il conviendra de l'encourager dans les années à venir.

Les modalités de concertation sont rappelées aux personnes présentes. Elles se traduisent par la mise à disposition de registre de concertation à l'accueil de chaque commune et des maisons du Cotentin ou la possibilité d'avoir un courrier à l'attention du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce dispositif permet d'émettre des observations ou des requêtes sur l'aménagement du territoire de demain.

Des informations relatives à l'élaboration du PLUI sont communiquées sur le site internet de l'Agglomération et relayées par les réseaux sociaux ou encore la presse locale.

Cette nouvelle vision de l'aménagement engendrera une adaptation de la part des professionnels du bâtiment. Le projet prévoit la création de 815 logements réalisés principalement en densification ou grâce à la mutation de bâtiments existants. Ainsi, les entrepreneurs vont aussi devoir faire évoluer leur manière de construire (isolation phonique, etc...) pour répondre aux évolutions des attentes de logements.

A titre d'exemple, dans certaines villes, les nouveaux logements sont construits au-dessus de garages existants. Ainsi, les entrepreneurs vont réfléchir aux questions architecturales et d'insertion dans l'environnement existant.

Avant de clôturer, Monsieur BARBE remercie la direction urbanisme de l'Agglomération du Cotentin pour cet exercice de vulgarisation et d'appropriation des nouvelles règles d'aménagement.

La réunion publique prend fin à 19h30.