
Date : 04/09/2025

Service émetteur : Unité Planification

Rédacteur(s) : GINESTET Julien et TEISSIER Emma

Destinataire(s) : Public

Objet : Réunion publique – Présentation de la partie règlementaire du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de Douve-Divette

Pièce(s) jointe(s) : Support de présentation

La réunion publique s'est tenue le 4 septembre 2025 à 18h00, à la salle polyvalente de Tollevast, et a rassemblé environ 130 participants. Elle a été animée par M. Julien GINESTET, Responsable de l'unité Planification de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Monsieur BARBE, maire de la commune d'accueil de la réunion et aussi Président de Commission de Territoire de Douve-Divette introduit la réunion en rappelant le contexte de l'élaboration du PLUi de Douve Divette.

Monsieur BOUSSELMAME a ensuite présenté les objectifs de la séance : exposer les pièces règlementaires du PLUi – règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – qui traduisent les grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La réunion publique s'est déroulée autour de 3 temps, permettant des échanges avec les personnes présentes :

1. Explication du rôle d'un PLUi et présentation du projet de territoire de Douve-Divette
2. Zoom sur la partie règlementaire du PLUi (règlement graphique, règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques)
3. Présentation de la suite de la procédure d'élaboration du PLUi

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

Le PLUi peut être décomposé en trois grandes parties. La première correspond au rapport de présentation, qui rassemble le diagnostic du territoire à travers différents volets comme la démographie, l'habitat, la mobilité ou encore l'agriculture. Ce rapport comprend également l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale et un résumé non technique. La seconde partie est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes orientations d'aménagement à l'horizon 2040. Enfin, la troisième partie regroupe les pièces réglementaires, opposables aux autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables, etc. Cette partie comprend le règlement graphique, aussi appelé zonage, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques ainsi que les annexes.

Le PLUi s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire qui intègre des textes nationaux tels que le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement, des lois spécifiques, des documents régionaux comme le SRADDET, ainsi que d'autres documents de planification tels que le plan de mobilité ou le plan climat-air-énergie. Parmi ces textes, la loi Climat et Résilience occupe une place centrale puisqu'elle impose à l'ensemble des territoires de nouveaux objectifs de sobriété foncière.

Dans ce cadre, le PLUi de Douve-Divette fixe des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière : 29 hectares destinés à l'habitat sur la période 2021-2040, dont 17 hectares encore disponibles après prise en compte des surfaces déjà consommées depuis 2021 ; 14 hectares réservés à l'activité économique et 12,4 hectares affectés aux équipements. Sur cette enveloppe d'équipements, une réserve de 11,4 hectares est spécifiquement prévue afin d'anticiper le projet de contournement Sud-Ouest de Cherbourg-en-Cotentin. Bien que ce projet porté par le Département ne soit pas encore arrêté et ne figure donc pas graphiquement dans les documents, le PLUi en anticipe l'impact foncier en réservant une enveloppe dédiée et en veillant à ne pas urbaniser les zones susceptibles d'accueillir ce futur aménagement.

La loi Climat et Résilience impose également l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. En attendant, pour la période 2021-2040, il s'agit de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Atteindre cet objectif implique de **repenser l'aménagement du territoire en privilégiant le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes**. Cette logique, couramment appelée densification, repose notamment sur le comblement des dents creuses, avant d'envisager toute extension sur des terres agricoles ou naturelles.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements retenus pour le territoire de Douve-Divette sont fondés sur les projections démographiques établies en 2015, au moment de la prescription du PLUi. Ces objectifs ne tiennent donc pas compte d'un éventuel afflux de population pour la réalisation du projet industriel « Aval du Futur », encore en phase d'étude. Il a été rappelé que ce projet, par son ampleur, fera sans doute l'objet d'un traitement spécifique, qu'il s'agisse de dérogations réglementaires sur le volet urbanisme ou d'évolutions législatives. Il ne peut en revanche constituer un motif de report du PLUi actuel, qui doit suivre son calendrier d'élaboration et d'approbation pour permettre le développement du territoire.

Le contenu de la partie réglementaire a ensuite été détaillé. Le règlement graphique définit quatre grandes zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Ces zones peuvent être subdivisées en sous-secteurs pour correspondre au mieux à la réalité et aux différents types de zones. Par exemple est identifié une zone Ua pour l'habitat ou une zone Ux pour l'activité économique, une zone Nzh pour les zones naturelles humides, etc. L'objectif est d'organiser l'aménagement du territoire et de s'assurer qu'il n'y ait pas d'incompatibilité entre certaines destinations / activités. Le règlement va préciser les conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour chacune de ces zones, en veillant à ce que ces dernières ne soient pas incompatibles entre elles et ne créent pas de nuisances. A titre d'exemple, le règlement veillera à ce que des activités industrielles ou agricoles ne soient pas implantées en cœur de bourg, pour ne pas déranger l'habitat.

Pour la délimitation des zones urbaines, la démarche est reprise à zéro, indépendamment des zonages existants dans les documents d'urbanisme en vigueur. L'Agglomération du Cotentin a mis en place une méthode spécifique, dite du « 30/30/30 », applicable à l'ensemble du territoire à l'exception des communes littorales. Ces dernières sont soumises à une réglementation plus stricte et où s'applique la méthode du SCoT Pays du Cotentin.

La méthode « 30/30/30 » consiste à appliquer une zone tampon de 30 mètres autour de chaque bâti existant, puis à fusionner ces zones pour créer des continuités bâties regroupant au moins 30 constructions. Ces périmètres sont ensuite réduits de 30 mètres afin de coller au plus près du bâti, ajustés en fonction de la réalité du terrain et des limites cadastrales. Ce travail, affiné avec les élus, permet de définir les zones urbaines (U). De facto, les secteurs comptant moins de 30 constructions ne sont pas intégrés en zone urbaine. Les bâtiments isolés situés en zone agricole ou zone naturelle pourront toutefois évoluer, avec des extensions mesurées ou la construction d'annexes.

En zone agricole ou naturelle, certains bâtiments existants identifiés par un pastillage sur le règlement graphique peuvent **changer de destination**, par exemple une ancienne grange pourra changer de destination et accueillir de l'habitat. Cette souplesse vise à réemployer du bâti vacant, à préserver le patrimoine architectural rural et à limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces. Il est toutefois précisé que ce droit ne concerne que le bâtiment existant et non la parcelle dans son ensemble.

Par ailleurs, les exploitants agricoles peuvent, à titre dérogatoire, réaliser les constructions et installations strictement nécessaires à leur activité, ainsi qu'un logement de fonction lorsque celui-ci est lui-même nécessaire à l'exercice de cette activité, en particulier dans le cadre des exploitations d'élevage.

Enfin, les modalités de concertation mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Douve-Divette ont été rappelées. Les réunions publiques du 4 septembre 2025, ainsi que celle organisée le 9 juillet 2025, offrent aux habitants l'occasion de s'exprimer et de faire remonter des points jugés importants. Une exposition est par ailleurs installée à la Maison du Cotentin de Douve-Divette afin de présenter la démarche, tandis que le site internet de l'Agglomération regroupe l'ensemble des informations relatives à l'élaboration du PLUi. Des registres de concertation sont disponibles dans chaque mairie pour recueillir les observations du public et il est également possible d'adresser un courrier à Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour formuler une demande.

La suite de la procédure prévoit l'arrêt du projet de PLUi d'ici la fin de l'année 2025 en conseil communautaire. Ensuite, une phase de consultation des personnes publiques associées se déroulera pendant trois mois. **Elle sera suivie de l'enquête publique qui aura lieu mi-2026, période durant laquelle l'intégralité des documents, y compris le zonage, sera accessible à tous.** Les habitants disposeront alors d'un mois pour formuler leurs remarques et observations auprès du commissaire enquêteur. Les contributions recueillies auprès des PPA comme du public seront ensuite examinées et, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les fondements du projet de territoire, intégrées au document. L'approbation définitive du PLUi est envisagée pour la fin de l'année 2026.

Jusqu'à l'approbation du PLUi, il a été rappelé la mise en place possible du sursis à statuer qui permet de différer dans le temps la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme quand le projet va à l'encontre des orientations du PLUi. La durée maximale du sursis à statuer est de 2ans.

Avant de conclure, Monsieur Barbe a remercié la Direction de l'Urbanisme de l'Agglomération du Cotentin pour la qualité de l'exercice de vulgarisation et l'effort d'appropriation des nouvelles règles d'aménagement.

La réunion publique s'est achevée à 19h50.