



Présentation de la phase règlementaire du PLUi de Douve Divette

Réunion publique – jeudi 4 septembre 2025

INTERVENANTS



Monsieur Stéphane BARBE,

Président de la Commission de Territoire Douve-Divette

Monsieur Henri DESTRES,

Elu référent PLUI du territoire Douve-Divette

Monsieur Noureddine BOUSSELMAME,

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

Monsieur Julien GINESTET,

Responsable de l'Unité planification, CA du Cotentin

DÉROULÉ DE LA REUNION



1. Explication d'un PLUi et du projet de territoire de Douve-Divette

Temps d'échange

**2. Zoom sur la partie réglementaire du PLUi
(règlement graphique, règlement écrit et les OAP sectorielles et thématiques)**

Temps d'échange

3. Suite de la procédure d'élaboration du PLUi

Temps d'échange

1. Qu'est ce que le PLUi ?



Le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) est un document de planification qui définit :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années (2040)
- Les règles de construction et d'aménagement des sols,
- Les éléments patrimoniaux et environnementaux à préserver.

Le PLUi une fois approuvé remplacera tous les documents d'urbanisme existants
(Plan Local d'Urbanisme, Carte communale, Règlement National d'Urbanisme).

1. Composition d'un PLUi



Rapport de présentation

Diagnostic, Etat initial de l'environnement,
Justification des choix retenus, Evaluation environnementale, Résumé non technique

Le constat et
les enjeux



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet



Traduction des orientations du PADD dans les différentes pièces réglementaires

Règlement graphique (zonage) et
Règlement écrit

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)
thématiques et sectorielles

La traduction
réglementaire

Annexes

1. La structuration du socle législatif et réglementaire



→ Le PLUi doit, selon les cas, être **compatible** ou **conforme** avec le **socle législatif et réglementaire** suivant :

Compatibilité

- Les politiques européennes et nationales
(Loi littoral, **Loi Climat et Résilience**, Code de l'Urbanisme, Code de l'Environnement...)



- Les Schémas interrégionaux et régionaux (SRADDET, SDAGE, SAGE...)



- **Le SCoT du Cotentin (Schéma de Cohérence Territoriale)**



- Les documents intercommunaux (PLH, PCAET...)



PLUi (Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire)



Conformité

Autorisations d'urbanisme : Certificat d'Urbanisme d'information ou opérationnel (CU),
Déclaration Préalable (DP), Permis d'Aménager (PA), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD)

1. Le territoire de Douve-Divette



Carte du territoire de l'Agglomération du Cotentin



Représentation du territoire de Douve-Divette

1. Retour sur le PADD : Présentation du projet d'Aménagement et de Développement Durables



Une réunion publique du 9 juillet 2024 :
Retrouver le document PADD, le support de présentation et son compte rendu directement sur le site internet de l'Agglomération, rubrique PLUi.

1. Objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace pour le PLUi de Douve Divette



Le territoire de Douve Divette, au travers de son PLUi, se fixe un **objectif maximal de consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols **pour la période 2021 - 2040** de :



29 ha destinés à de l'habitat



14 ha pour les activités économiques



12,41 ha pour les équipements



Armature urbaine de Douve-Divette



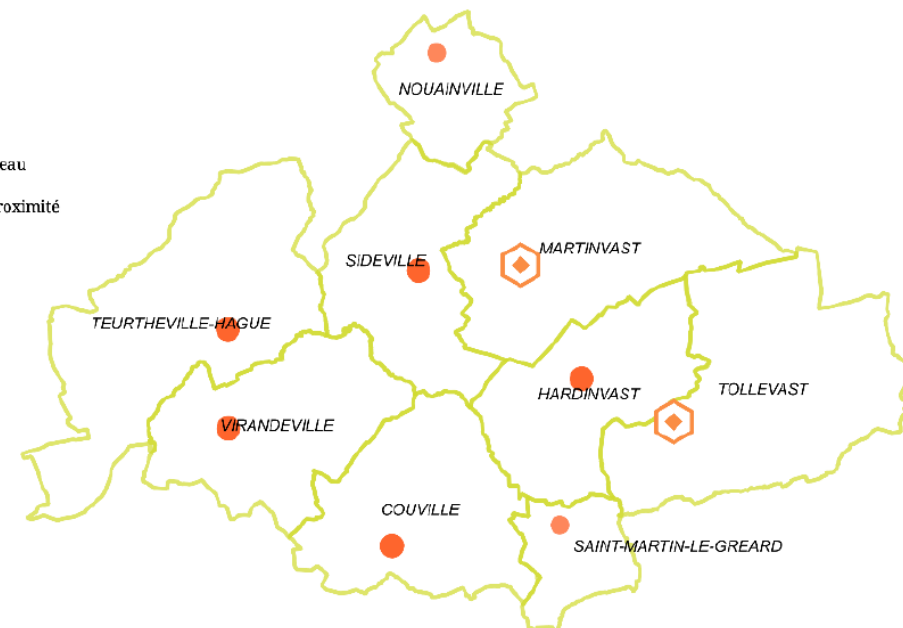
Tête de réseau



Rural de proximité



Rural



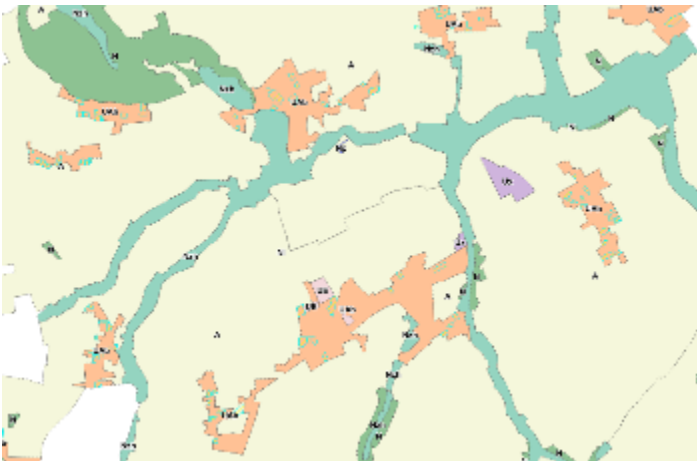


Temps d'échange

2. La partie réglementaire : la traduction concrète des orientations du PADD



Règlement graphique (le zonage) qui identifie graphiquement chaque zone



Règlement écrit qui définit les règles générales ainsi que les règles spécifiques pour chacune des zones

LEXIQUE	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	
Chapitre 1 – Dispositions réglementaires	
Chapitre 2 – Gestion des nuisances et des risques	
Chapitre 3 – Dispositions liées aux prescriptions graphiques	
REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	29
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	30
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
SECTION III – Équipement et réseaux	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	44
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	45
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
SECTION III – Équipement et réseaux	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	53
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	54
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
SECTION III – Équipement et réseaux	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	58
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
SECTION III – Équipement et réseaux	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	65
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	66
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
SECTION III – Équipement et réseaux	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	71
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	72
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
SECTION III – Équipement et réseaux	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX	75
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	76
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
SECTION III – Équipement et réseaux	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	82
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	83

Les Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) :

- **Sectorielles** pour chaque zone à urbaniser
- **Thématiques** définition de grands principes concernant un thème particulier applicable à l'intégralité du territoire

2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement



Le règlement identifie 4 zones principales :



Les zones urbaines (U)



Les zones à urbaniser (AU)



Les zones agricoles (A)



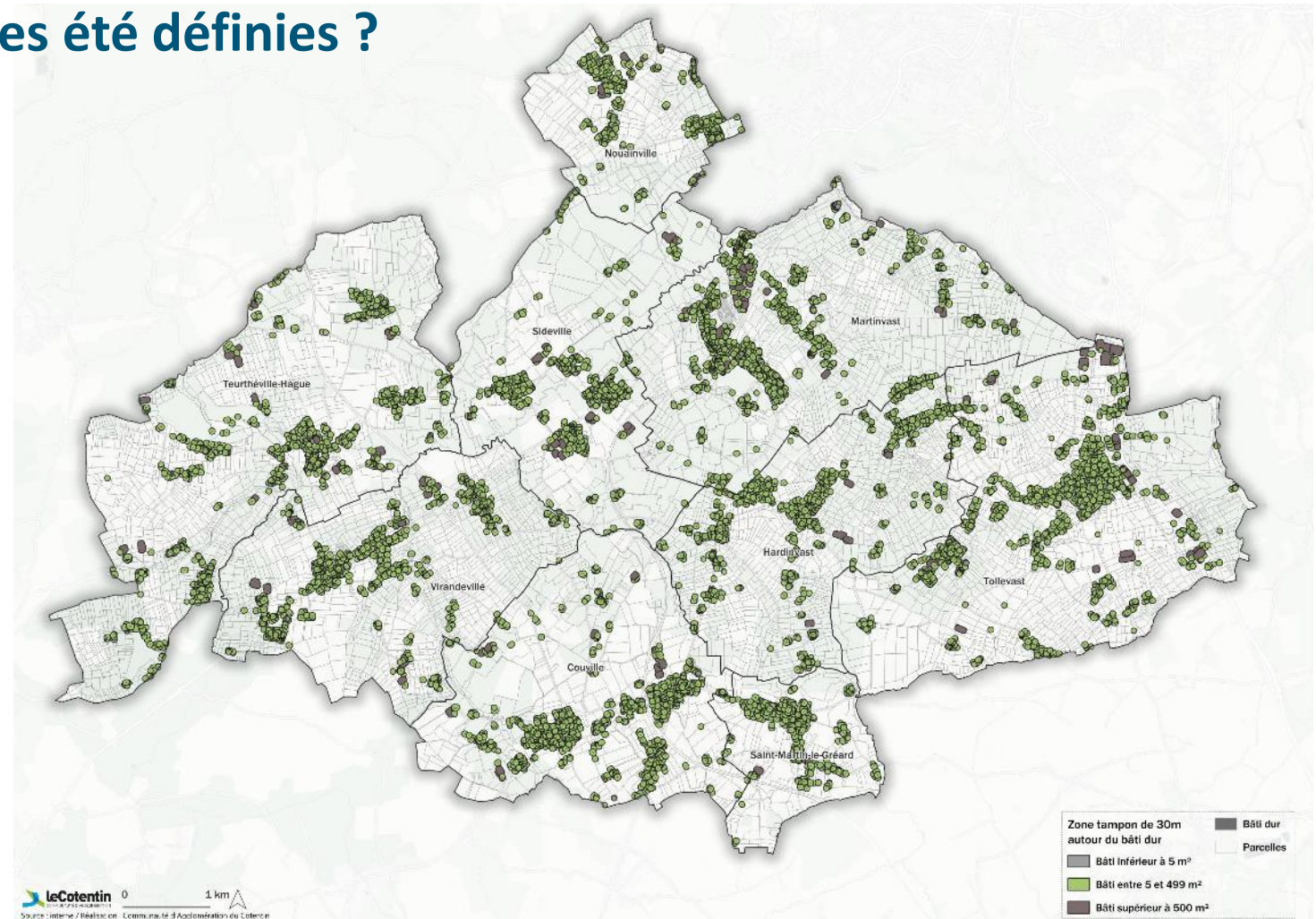
Les zones naturelles (N)

2. La partie réglementaire : Les zones urbaines (U)



Comment les zones urbaines ont-elles été définies ? Avec la Méthode 30-30-30

1^{ère} étape : réalisation d'un tampon
de **30 mètres** autour du bâti dur,
*soit un cercle de 30 mètres autour
d'une construction*



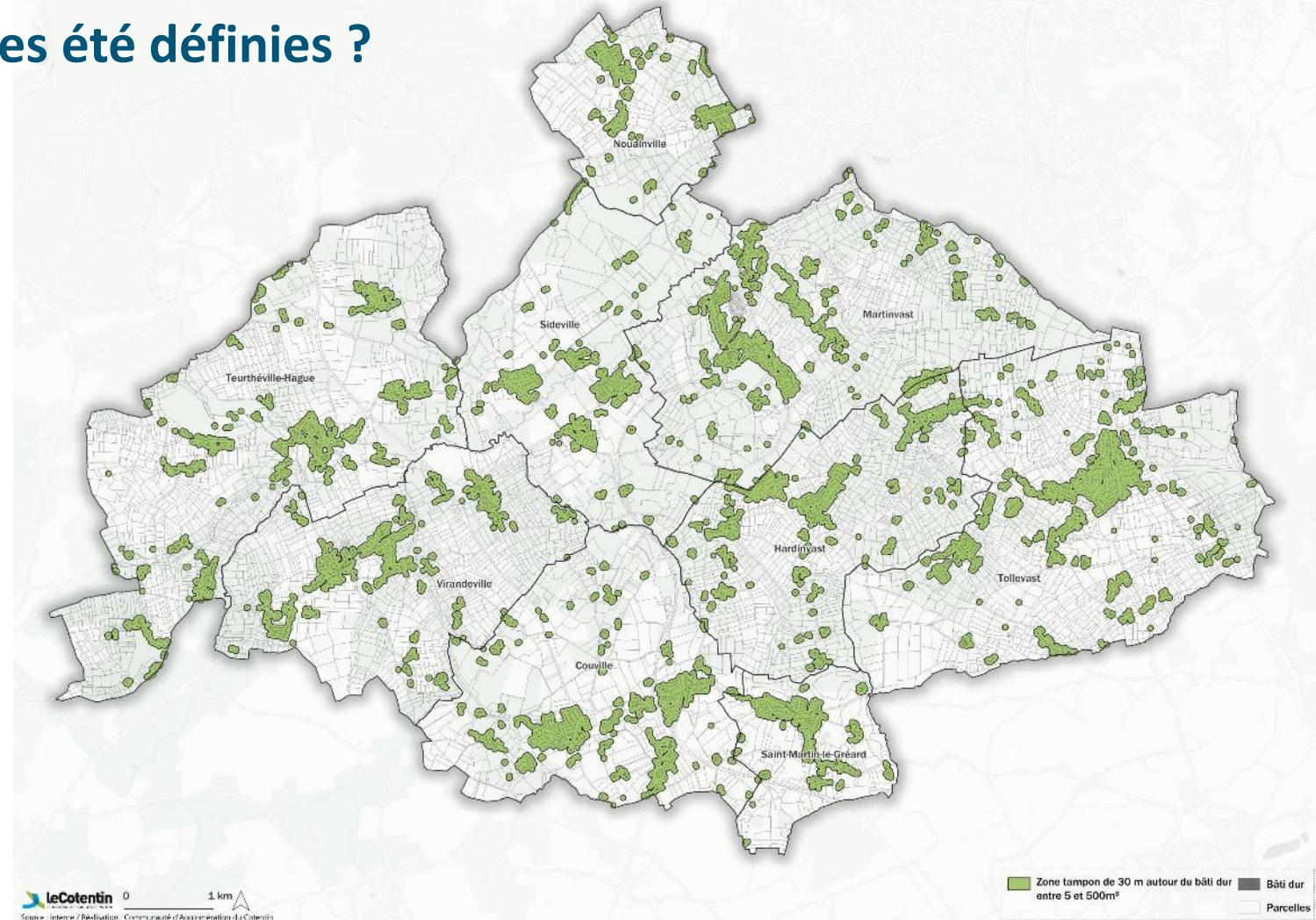
2. La partie réglementaire : Les zones urbaines (U)



Comment les zones urbaines ont-elles été définies ? Avec la Méthode 30-30-30

1^{ère} étape : réalisation d'un tampon
de **30 mètres** autour du bâti dur

2^{ème} étape : Fusion des tampons



2. La partie réglementaire : Les zones urbaines (U)

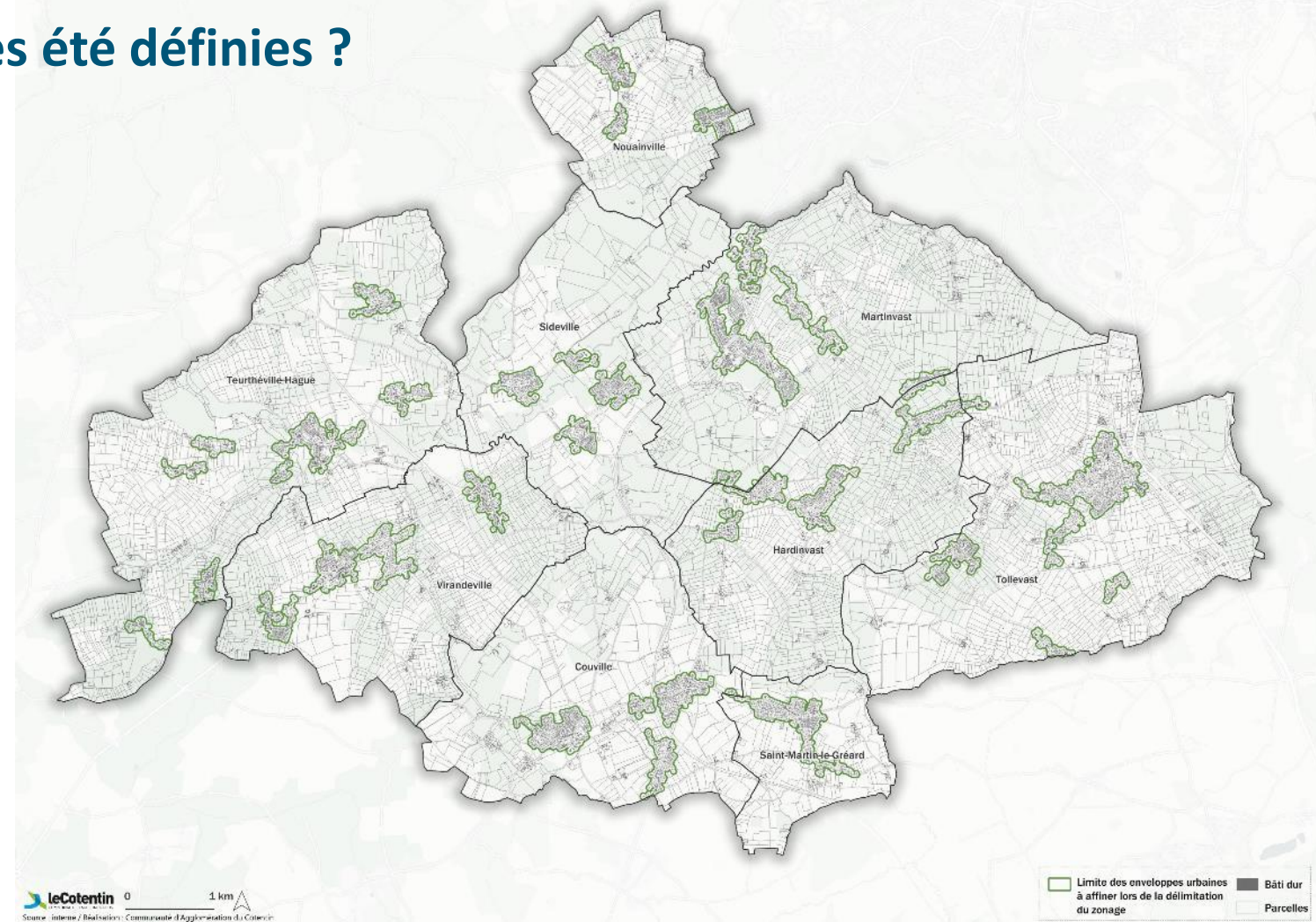


Comment les zones urbaines ont-elles été définies ?
Avec la Méthode 30-30-30

1^{ère} étape : réalisation d'un tampon
de **30 mètres** autour du bâti dur

2^{ème} étape : Fusion des tampons

3^{ème} étape : Conserver uniquement
les emprises regroupant **30 bâtis durs**
= les zones urbaines (U)



2. La partie réglementaire : Les zones urbaines (U)



Comment les zones urbaines ont-elles été définies ?
Avec la Méthode 30-30-30

1ère étape : réalisation d'un tampon
de **30 mètres** autour du bâti dur

2ème étape : Fusion des tampons

3ème étape : Conserver uniquement
les emprises regroupant **30 bâtis durs**
= **les zones urbaines (U)**

4ème étape : Réduire **de 30 mètres** et
adapter le contour de la zone urbaine
à la réalité du terrain (Maison et jardin)



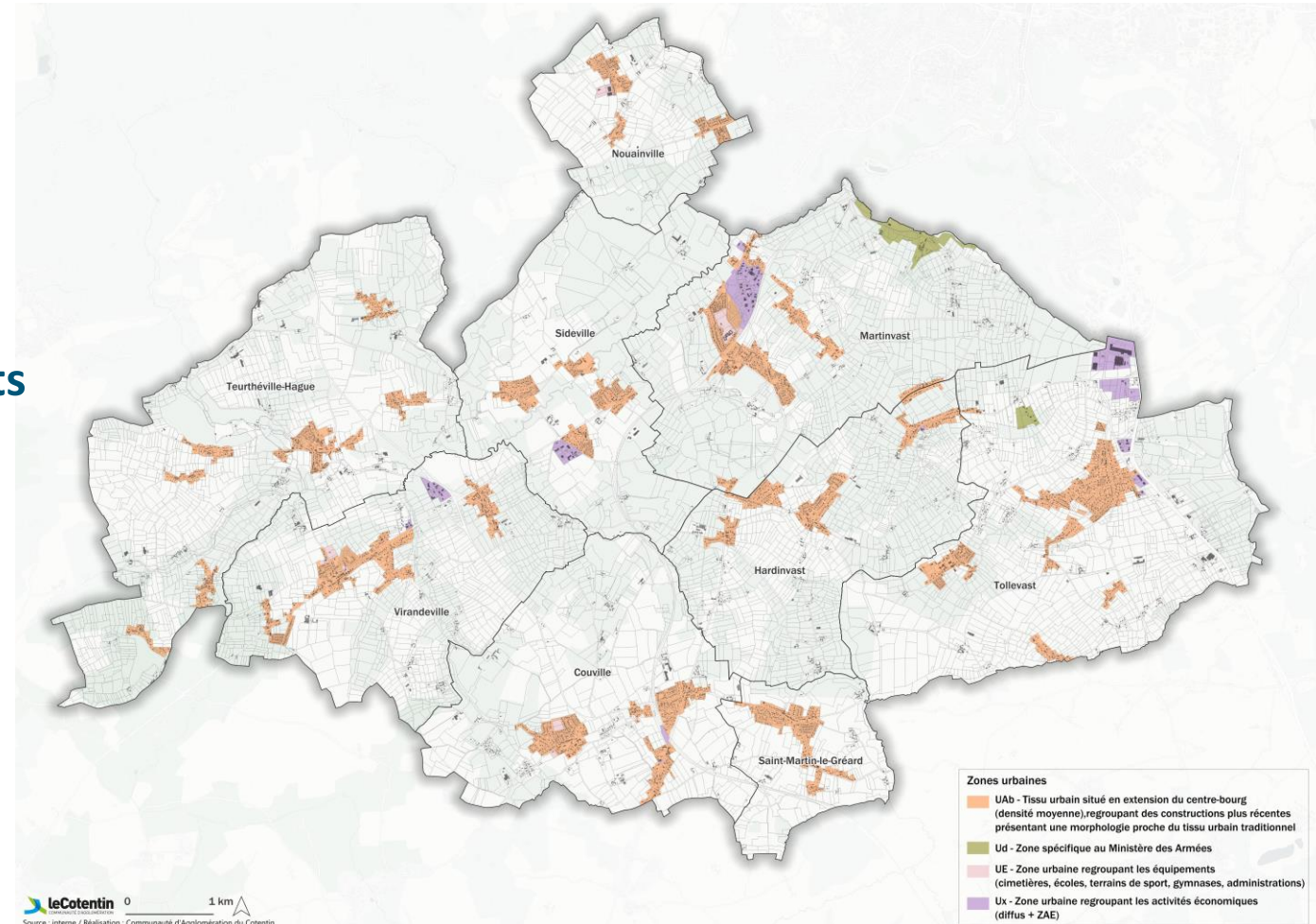
2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement



- Zones urbaines (U)

-  **Ua** : tissu urbain à dominante habitat
-  **Ud** : zone spécifique au ministère des armées
-  **Ue** : zone urbaine regroupant des équipements
-  **Ux** : zone urbaine regroupant des activités économiques

A l'intérieur de ces zones, il est possible de densifier (dents creuses, changement de destination et division de parcelle) et de réhabiliter le bâti existant.



2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement



Comment les zones à urbaniser (AU) ont-elles été définies ?

Les **zones à urbaniser**, c'est-à-dire les secteurs qui pourront demain **accueillir de nouvelles constructions en dehors de la zone urbaine existante**, ont été définies par les élus de chaque commune en **cohérence avec l'organisation du territoire** :

- Dans la **continuité des zones déjà urbanisées (zones urbaines)**
- En **priorité dans les centres-bourgs** ou hameaux structurants
- À **proximité des commerces et services existants**
- En fonction de la **capacité des réseaux**
- En tenant compte **des enjeux et risques environnementaux (zones humides, zones inondables, etc)**

👉 **Objectif : construire un territoire cohérent, bien organisé et respectueux du développement durable**

2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement

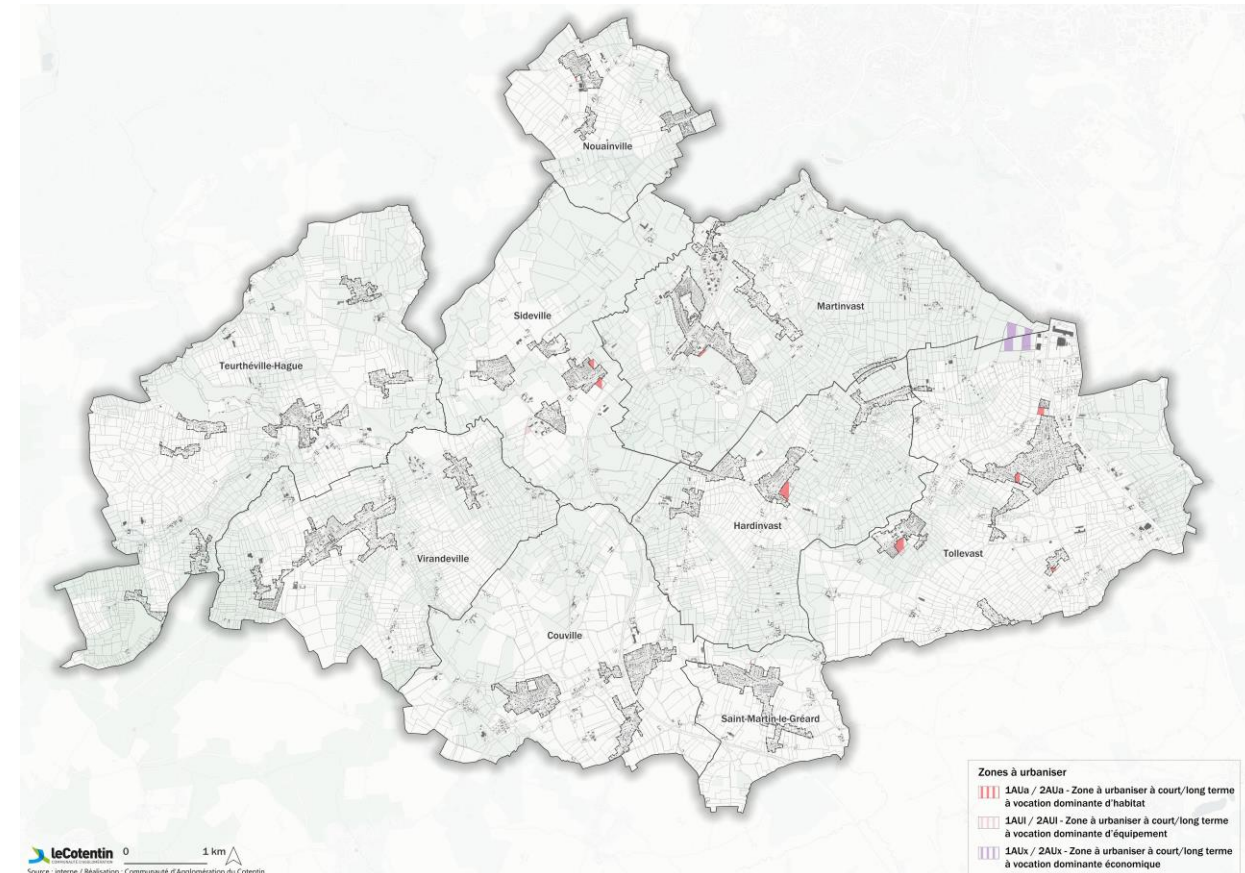


- Zones à urbaniser (AU)

 **1AUa : à vocation dominante d'habitat**

 **1AUx : à vocation dominante économique**

 **1AUL : à vocation dominante d'équipement**

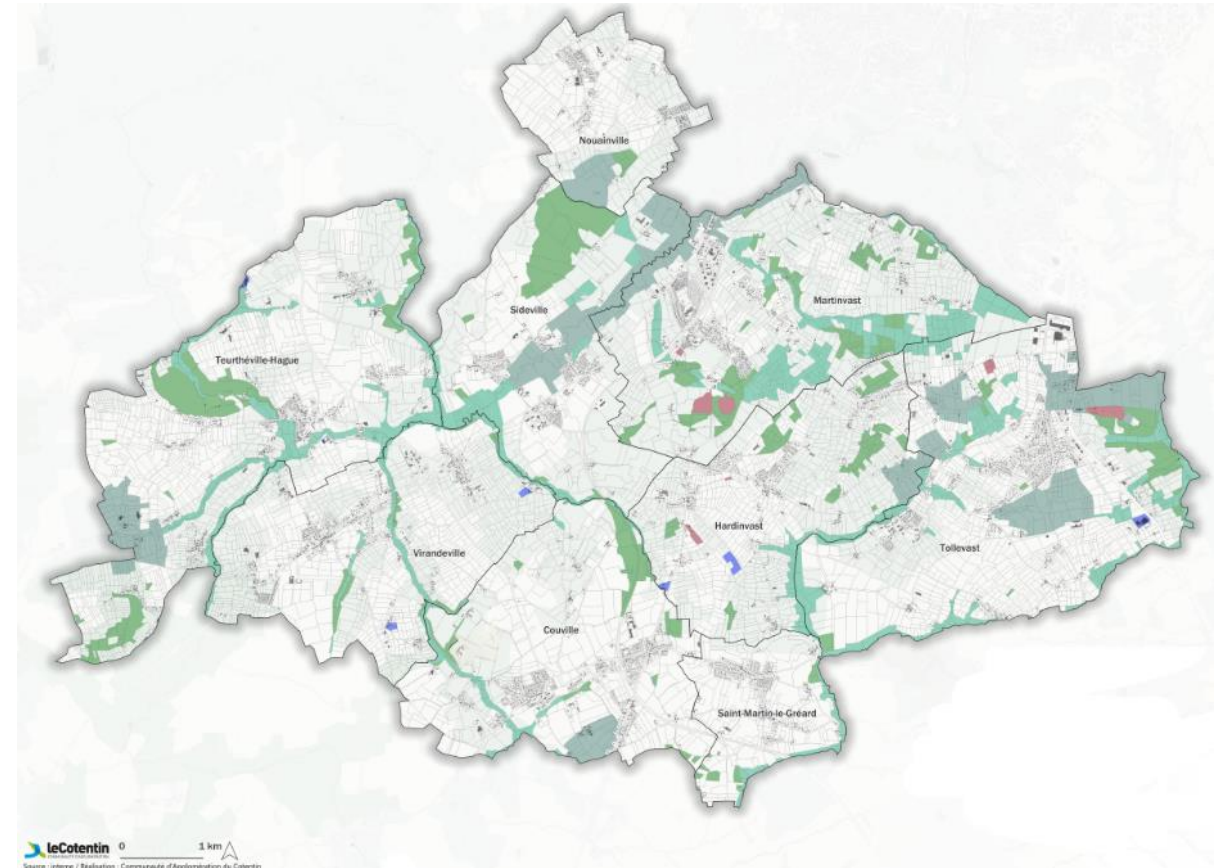


2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement



- **Zones naturelles (N)**

-  **N** : Zone naturelle générale
-  **Nzh** : relative aux parcelles concernées par une zone humide
-  **NL** : accueillant une vocation touristique (camping, terrain de foot...)
-  **Nx** : accueillant des activités (artisan, commerce...)



2. La partie réglementaire : nomenclature du règlement

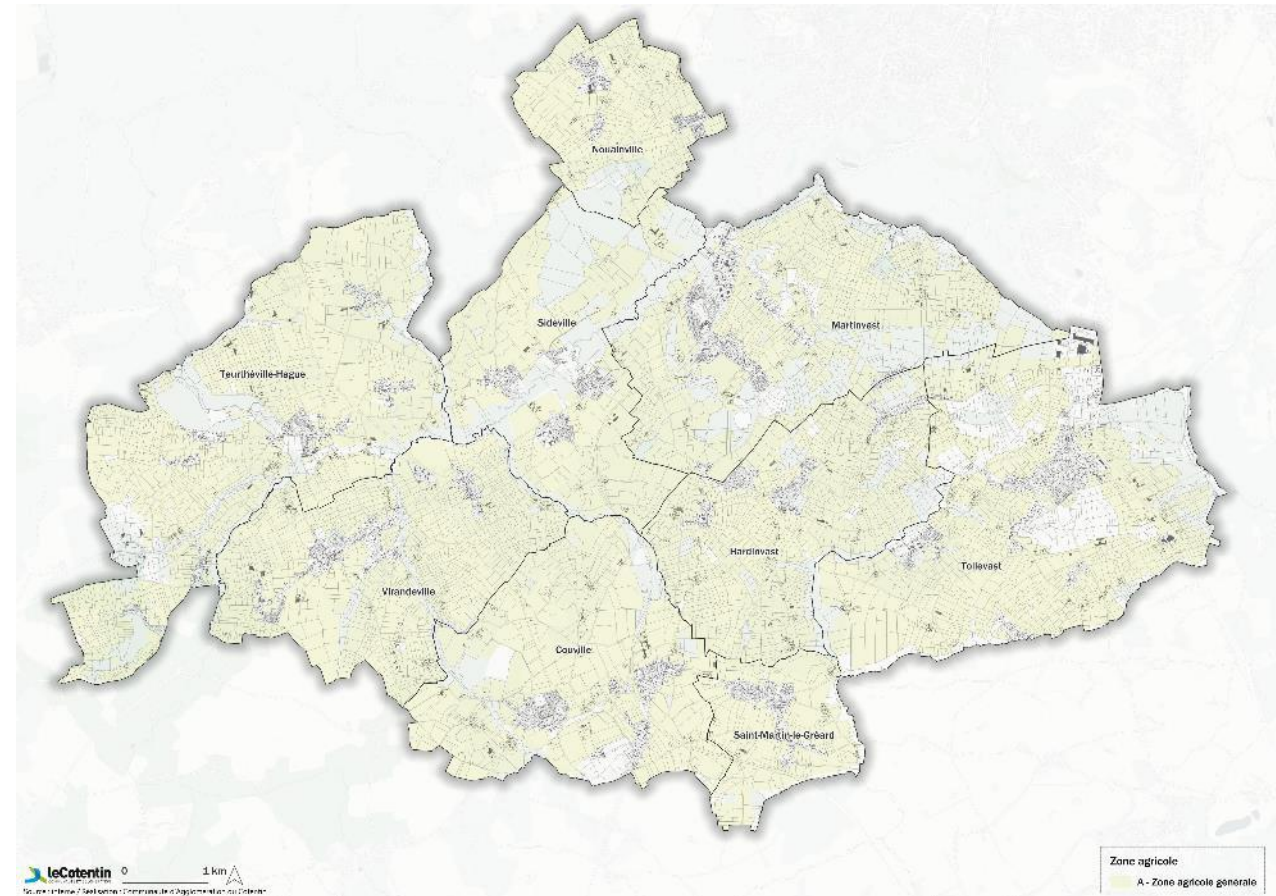


Comment la zone agricoles (A) a été définies ?

Par défaut, le reste du territoire est agricole

☞ Tout ce qui n'est pas naturel, urbain ou à urbaniser est classé en zone agricole.

Objectifs : volonté de ne pas compromettre l'activité agricole et protéger les espaces naturels à forts enjeux.



2. La partie réglementaire : Éléments de prescription de zonage



Prescriptions surfaciques :



Elément identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Espaces classés en Espace Boisé Classé (EBC)



Marge de recul imposée par la Loi Barnier



Périmètre portant une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Emplacements réservés

Prescriptions surfaciques :



Linéaires commerciaux délimités en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



Linéaires bocagers identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Prescriptions ponctuelles:



Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme

2. La partie réglementaire : Le règlement écrit



Organisation du règlement écrit :

- **Lexique**
- **Dispositions générales applicables à toutes les zones** (*dispositions réglementaires, gestion des nuisances et risques, prescriptions graphiques*)
- **Règles applicables à toutes les zones**
- **Dispositions applicables à chaque zone**
 - Ua, Ud, Ux, UE, 1AUa, 1AUL, 1AUx, A, N, Nzh, NL et Nx

Dans chaque chapitre « *Disposition applicable à la zone X* », il y a 3 sections :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Tableau des constructions autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, façades...

Section 3 : Équipements et réseaux

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC1
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	ASC 2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

2. La partie réglementaire : Les OAP sectorielles



Qu'est ce qu'une OAP sectorielle ?

Une **orientation d'aménagement sur un secteur** urbain ou à urbaniser (obligatoire).

Objectif : assurer la cohérence architecturale, urbaine et passagère des futurs projets.

Tout nouveau projet devra être **compatible** avec ces principes.

Schéma d'aménagement de la zone définissant les grands principes d'aménagement

Exemple une OAP sectorielle :



2. La partie réglementaire : Les OAP thématiques



Qu'est ce qu'une OAP thématique ?

Une **orientation** qui concerne l'ensemble du territoire sur une thématique donnée.

4 OAP thématiques :



OAP Trame Verte et Bleue
(TVB)



OAP Climat



OAP Air



OAP Énergie

Objectif : donner des orientations communes pour guider les projets futurs dans un domaine précis.

Tout nouveau projet devra être **compatible** avec ces principes.



Temps d'échange

3. Suite de la procédure d'élaboration du PLUI : La concertation



Les objectifs de la concertation :

- **Comprendre** le projet et son intérêt pour l'avenir
- **Expliquer** le projet aux différentes phases
- **S'informer** sur les différentes façon de participer
- **Enrichir** la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants du territoire et les acteurs locaux

Quels outils de participation et d'information :



Réunions publiques



Exposition pôle
de proximité de
Douve Divette



Site internet de
l'agglomération du
Cotentin
(Urbanisme – PLUI)

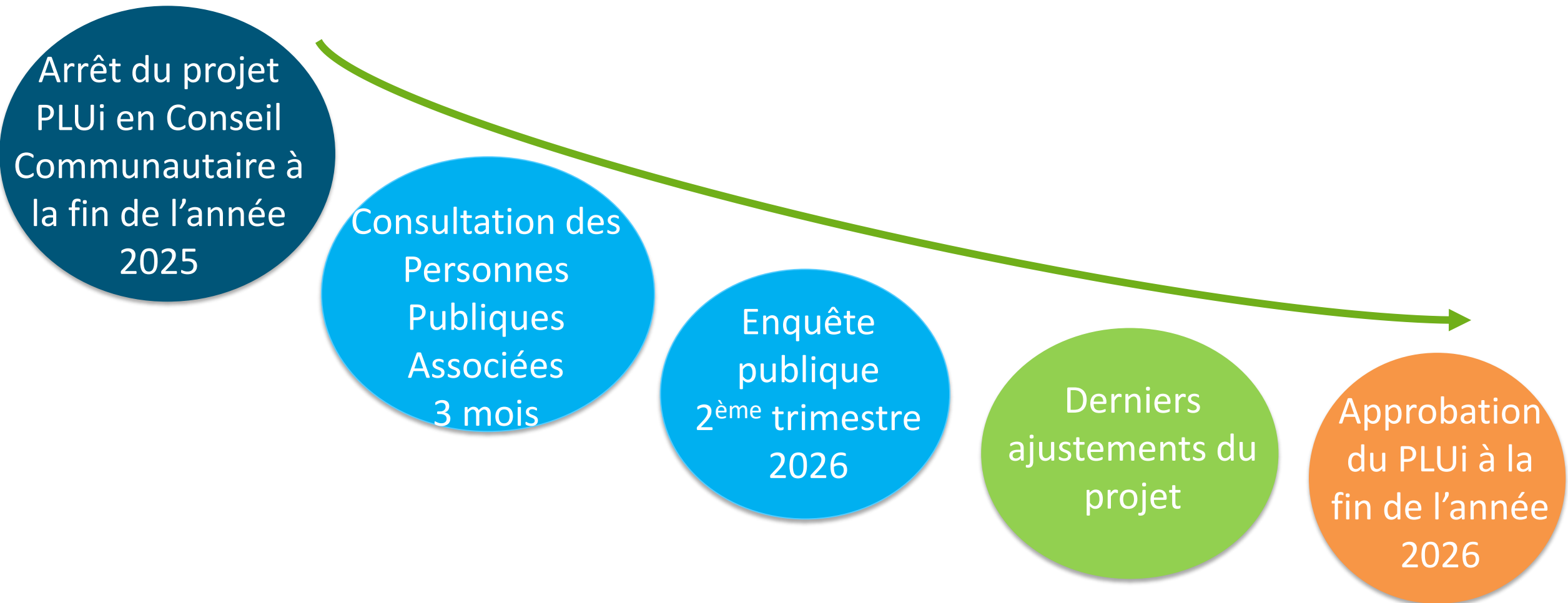


Registre de
concertation dans
toutes les mairies



Courrier à madame la Présidente de la
Communauté d'Agglomération du Cotentin

3. Suite de la procédure d'élaboration du PLUI : Les prochaines étapes





Temps d'échange

