

Département de la MANCHE

Communauté d'Agglomération du Cotentin

Enquête publique unique

Conduite du 18 mai au 19 juin 2026 inclus

Sur le projet d'élaboration du PLUi de Douve Divette, l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard et le projet de périmètre délimité des abords de Sideville.

Tome 1 : RAPPORT et annexes

Commission d'enquête composée de Jacques MARQUET, Antoinette DUPLENNE et Delphine FOURNIER

Arrêté de la C.A.C N°A0084 2026 du 24 avril 2026

Décision du T.A de Caen N°E26000005 / 14 du 20.02.2026

Destinataires :

- Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération le Cotentin
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CAEN

- Le présent dossier comprend deux documents :
- 1^{er} document : le rapport de la commission d'enquête et ses pièces annexes.
- 2^{ème} document : les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête.
- Conformément à la réglementation, ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

- SOMMAIRE

- TITRE 1 – Rapport de la commission d’enquête

1. Au sujet de la forme	page 3
1.1 Préambule	
1.2 Le cadre de l’enquête publique unique	
1.3 Les acteurs en présence	
1.4 Les fondements du projet présenté	
1.5 Le territoire de projet en bref	
1.6 Les textes régissant l’enquête	
1.7 L’arrêté de prescription et d’organisation de l’enquête	
2. Le projet soumis à l’enquête	page 7
2.1 Les enjeux du PLUi et le projet politique du territoire	
2.2 La description du projet	
3. Le contenu du dossier	page 8
3.1 Le PLUi	
3.1.1 Le rapport de présentation	
3.1.2 L’état de l’environnement et l’évaluation environnementale	
3.1.3 Le résumé non technique	
3.1.4 Le Projet d’Aménagement et de Développement durable	
3.1.5 Les règlements écrit et graphique	
3.1.6 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation	
3.1.7 La concertation et les avis des Personnes Publiques Associées	
3.1.7.1 L’avis des communes	
3.1.7.2 L’avis des Personnes Publiques Associées	
3.1.7.3 La synthèse de la commission d’enquête	
3.1.8 L’avis de l’autorité environnementale et les réponses apportées par le maître d’ouvrage	
3.1.9 Le plan des risques	
3.1.10 Les servitudes	
3.2 L’abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard	
3.2.1 Le contexte	
3.2.2 Le dossier d’abrogation	
3.2.3 Conclusion de la note de présentation	
3.3 Le périmètre délimité des abords de la commune de Sideville	
3.3.1 Propos introductifs sur le dispositif des périmètres délimités des abords (PDA)	
3.3.2 Origines et fondements juridiques	
3.3.3 Le site concerné, la procédure mise en œuvre et le PDA proposé	
4. L’organisation et le déroulement concrets de l’enquête publique	page 24
4.1 Formalités préalables et investigations complémentaires	

4.2 L'information et les modes d'expression proposés au public	
4.3 La publicité de l'enquête publique	
4.3.1 Par voie de presse	
4.3.2 Par voie d'affichage	
4.3.3 Par voie numérique	
4.4 Durée de l'enquête et permanences	
4.5 Le déroulement des permanences	
4.5.1 La codification des interventions	
4.5.2 L'enregistrement des observations du public	
4.6 La participation du public et ses observations	
4.6.1 L'enregistrement des observations sur le registre papier	
4.6.2 Les observations sur le registre dématérialisé et courriers	
5. Le procès-verbal de synthèse incluant les réponses du maître d'ouvrage et les avis de la commission d'enquête	page 28
6. La clôture de l'enquête	page 187
7. La clôture du rapport	page 187
8. Les pièces annexées au rapport	

1. Au sujet de la forme

1.1 Préambule

Par décision N° E26000005 / 14 du 20 février 2026 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen, nous, Jacques MARQUET, Antoinette DUPLÉNNE et Delphine FOURNIER, avons été désignés pour remplir la mission de commissaires enquêteurs en vue de procéder à la conduite de l'enquête publique unique relative au **projet d'élaboration du PLUi de Douve Divette, l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard et le projet de périmètre délimité des abords de Sideville (annexe 1).**

Nous soussignés, Jacques MARQUET, Antoinette DUPLÉNNE et Delphine FOURNIER, désignés en qualité de commissaires enquêteurs pour l'enquête publique unique relative au « projet d'élaboration du PLUi de Douve Divette, l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard et le projet de périmètre délimité des abords de Sideville » déclarons sur l'honneur ne pas être intéressés à l'opération à titre personnel ou en raison de nos fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

Il est précisé que le rapport d'enquête et les conclusions motivées sont établies dans une double perspective, fournir à l'autorité compétente des éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en toute connaissance de cause et de permettre une information complète du public.

1.2 Le cadre de l'enquête publique unique

L'enquête publique, phase essentielle de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire de Douve et Divette, intervient après l'arrêt du projet de PLUi, décidé par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 décembre 2025, mais aussi à l'issue de la phase de consultation des communes membres, des personnes publiques associées, l'autorité environnementale, les autorités concernées et le public.

Avis de la commission d'enquête : l'enquête publique porte donc sur un projet finalisé qui marque la fin de la phase d'élaboration technique du document. Les éléments du dossier sont donc mis à la disposition du public afin de garantir une information complète et transparente, ceci également afin de recueillir ses observations.

1.3 Les acteurs en présence

Le 20 février 2026, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête publique relative au projet précité. Cette commission est composée des membres suivants :

- Monsieur Jacques MARQUET, président de la commission
- Madame Antoinette DUPLÉNNE, membre titulaire
- Madame Delphine FOURNIER, membre titulaire

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté d'Agglomération du Cotentin dont le siège se situe à Cherbourg, boulevard Félix Amiot, BP 60250, 50102 Cherbourg-en-Cotentin.

Remarque de la commission d'enquête : pour assurer la poursuite des projets d'élaboration des 7 PLUi, la C.A.C a fait le choix de s'appuyer sur une gouvernance ouverte, partagée, respectueuse de la diversité des communes membres pour construire la clé de voûte d'une politique intercommunale.

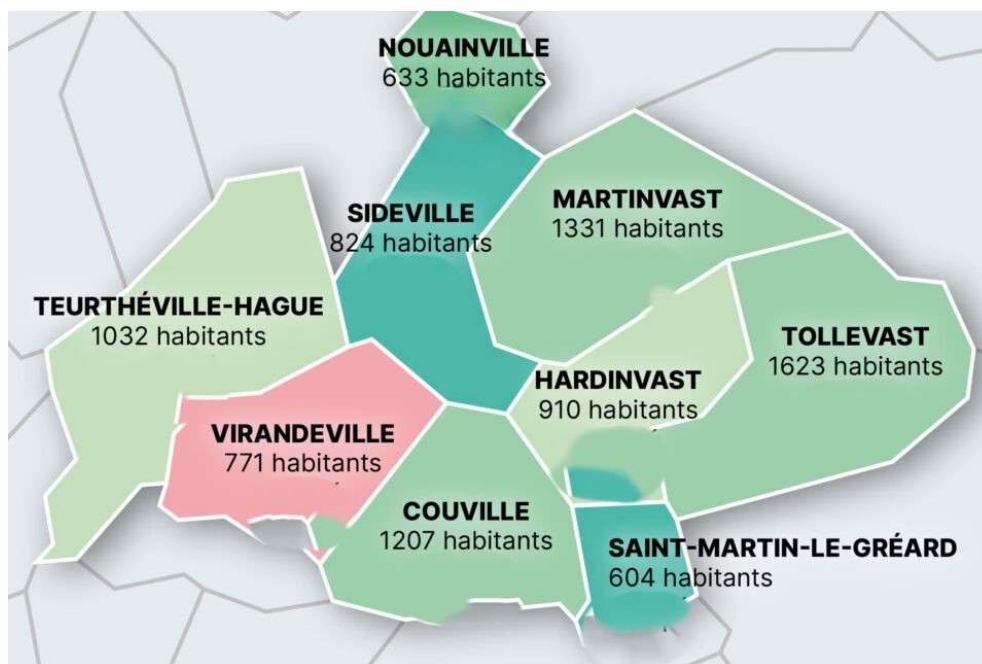
1.4 Les fondements du projet présenté

Le projet porte l'ambition de construire un projet de territoire cohérent, équilibré et durable, adossé aux spécificités locales et sur la volonté partagée de renforcer l'attractivité résidentielle, économique et environnementale de l'ancienne communauté de communes de Douve Divette. Le paysage territorial et les périmètres des collectivités ayant fortement évolué, il s'avère pour le moins nécessaire de revoir une modification des modalités de collaboration des 7 PLUi dans un cadre garantissant les principes préalablement prescrits.

Avis de la commission d'enquête : la démarche engagée, plus globale, permet en effet une mise en œuvre plus cohérente des politiques territoriales sur une échelle élargie et plus pertinente, et ce d'autant que la communauté assume davantage de missions qui nécessitent d'organiser les projets dans l'espace.

1.5 Le territoire du projet en bref

L'élaboration du PLUi de Douve Divette couvre les 9 communes de l'ancienne communauté de communes de Douve et Divette, à savoir : Couville, Hardinvast, Martinvast, Nouainville, Saint Martin le Gréard, Sideville, Teurtheville-Hague, Tollevast et Virandeville. Ce territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 12 avril 2011, 5 plans locaux d'urbanisme communaux (PLU), 3 plans d'occupation des sols (POS) et une carte communale. Un territoire périurbain situé aux portes d'une grande agglomération et confronté aux réalités urbaines du bassin de vie cherbourgeois.



Avis de la commission d'enquête : le territoire de l'ancienne communauté de communes de Douve et Divette a mis en œuvre, dès la création de son propre PLUi le 1^{er} septembre 2015, une culture de projet commun, une dynamique collective de territoire, des principes de co-construction aboutissant à un projet partagé respectant les intérêts de chacun, qualités propices à l'intégration dans un cadre spatial élargi.

1.6 Les textes régissant l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, le projet de périmètre délimité des abords de Sideville et l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard sont régis par :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) articles L.4251-1, L.4424-9 et L.4433-7 ;
- Le code de l'urbanisme (CU), notamment ses articles L.153-19, R153-8, L.163-3 et suivants, L.151-24, L.151-19 et R.151-49, L.101-1 et L.101-2 ;
- Le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-3 et suivants, R.123-1 et suivants et R.123-18 ;
- Le code de l'énergie, article L.141-5-3 ;
- Le code des transports, articles L.1214-1, L.1214-2, L.1231-1 ;
- La loi 2023-175 du 10 mars 2023 (APER) ;
- La loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 (ASAP) ;
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;
- La loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- Les lois Grenelle I du 3 août 2009 ;
- La loi d'engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;
- La loi SRU du 13 décembre 2000 ;
- La loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 ;
- Les décrets 2022-763 du 29 avril 2022 et 2023-1096 du 27 novembre 2023 ;

A noter enfin, la nécessaire compatibilité avec les documents de planification réglementaire supérieurs parmi lesquels le SCOT du Pays du Cotentin, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la C.A.C et la prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

1.7 L'arrêté de prescription et d'organisation de l'enquête (n° A084 2026 du 24 avril 2026)

Par arrêté du 24 avril 2026, la présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du PLUi de Douve et Divette, de la délimitation du périmètre des abords de Sideville et de l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard.

Cette enquête a duré 33 jours consécutifs du 18 mai à 14 h 00 au 19 juin 2026 à 18 h 00.

Les dispositions pour son organisation sont précisées en détail dans le contenu du présent rapport.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Les enjeux du PLUi et le projet politique du territoire

L'agglomération du Cotentin est composée de 129 communes et compte 185 000 habitants, elle est la 3^{ème} plus vaste collectivité de France. Par courrier en date du 21 septembre 2017 le Préfet de la Manche a autorisé la C.A.C. à déroger au principe d'unité du PLU applicable à l'intégralité du territoire intercommunal. La Communauté d'Agglomération le Cotentin a pris la décision d'élaborer 7 PLU infracommunautaires sur son territoire. Le premier PLUi « Douve Divette » a été arrêté le 10 décembre 2025 par le conseil communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire est un projet porté par les élus, mais il se construit avec l'aide de tous les acteurs du territoire. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) projette le territoire à horizon 2040 et intègre dès à présent la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les axes et orientations du PADD sont formulés dans le respect des documents supra-communaux.

Précisions de la commission d'enquête : les enjeux du projet de PLUi sont cohérents avec les documents de cadrage. Ces enjeux sont des enjeux d'aménagement et de développement du contexte mais aussi des enjeux sociaux et environnementaux (besoins de logements, trame verte et bleue, ressource en eau, artificialisation, biodiversité). De ce point de vue, le projet de PLUi est pertinent par rapport à ces enjeux.

2.2 Description du projet

Les orientations du projet sont déclinées dans le PADD en 4 axes :

1. Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré, cohérent et en accord avec les valeurs du développement durable ;
2. Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux ;
3. Soutenir l'activité et le milieu agricole tout en protégeant les ressources naturelles du territoire ;
4. Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité ;

Son règlement graphique se décline en 4 zonages :

- Zones urbaines : Ua – Uac – Ud – Ue- Ux – Uxc

- Zones à urbaniser : 1AUa/2AUa – 1Aue – 1Aux
- Zone agricole : A
- Zones naturelles : N – Ne – NI – Nx – Nzh

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont déclinées en :

- 5 OAP thématiques : Trame Verte et Bleue (TVB) – Paysage – Climat – Air – Energie ;
- 27 OAP sectorielles : 22 à vocation d'habitat – 2 à vocation d'équipement – 3 à vocation économique

3. Le contenu du dossier

3.1 Le PLUi

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces réglementaires constitutives du PLUi de Douve Divette, élaboré par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, ainsi que les pièces annexes liées aux deux procédures connexes (abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard et périmètre délimité des abords de Sideville). Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 décembre 2025 (délibération n° DEL2025_179).

3.1.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce analytique centrale du PLUi. Il comprend le diagnostic territorial (pièce n°1.1), l'état initial de l'environnement (pièce n°1.2) et l'évaluation environnementale (pièce n°1.4), établis à partir des données INSEE et des études sectorielles menées par les services de la CAC.

Le diagnostic territorial dresse un état des lieux thématique du territoire : démographie, habitat, économie et emploi, mobilité, agriculture, environnement et risques. Il constitue le socle sur lequel sont fondés le projet politique du PADD et les choix réglementaires du PLUi.

Sur le plan démographique, le territoire regroupait 8 935 habitants en 2021 sur 73,8 km². Il connaît une croissance soutenue (+1 616 habitants entre 2009 et 2021, soit +1,7 % par an), portée par la périurbanisation liée à la proximité de Cherbourg-en-Cotentin. Le diagnostic identifie un indice de jeunesse élevé (1,39 en 2019) et un desserrement des ménages (2,04 personnes par ménage en 2021) comme enjeux structurants pour la programmation de logements.

Sur le plan économique, le territoire est fondamentalement résidentiel, avec un indicateur de concentration d'emploi de 33,2 (1 591 emplois pour 4 511 actifs résidents). Sur le plan du logement, le taux de vacance s'établit à 4,2 % (161 logements sur 3 866), signal d'un marché sous tension, sans que le PLUi ne fixe d'objectif de résorption de la vacance ni de production

de logements sociaux. L'objectif de production est fixé à 815 logements à horizon 2040, pour une consommation d'ENAF plafonnée à 29 ha pour l'habitat.

Le rapport de justification (pièce n°1.3) démontre la compatibilité du PLUi avec les objectifs ZAN, en s'appuyant sur une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés (pages 39 à 84).

Avis de la commission d'enquête : Le rapport de présentation est substantiel et bien documenté. Le diagnostic territorial offre une analyse fouillée des dynamiques socio-démographiques, économiques et environnementales du territoire. La commission observe toutefois que le document ne prend pas en compte les projets industriels structurants en cours de décision à l'échelle du bassin cherbourgeois (notamment le projet Aval du Futur d'Orano), ce qui fragilise la fiabilité des projections démographiques retenues pour la période 2025-2040.

3.1.2 L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale

Le dossier comprend deux pièces distinctes : l'état initial de l'environnement (pièce n°1.2) et l'évaluation environnementale (pièce n°1.4), établies conformément à la directive européenne 2001/42/CE transposée aux articles L.104-1 à L.104-8 du code de l'urbanisme. L'état initial a été réalisé par le bureau d'études SIRE Conseil, avec le concours du bureau Biotope pour les données naturalistes, à partir de visites de terrain conduites du 3 au 5 juin 2025.

Environnement physique et milieux naturels

Le territoire est structuré par les vallées de la Douve, de la Divette et du Trottebec. La trame verte et bleue s'appuie sur quatre sous-trames : boisements (420 ha d'espaces boisés classés), milieux humides (666 à 708 ha selon les pièces du dossier, classés en zone Nzh), bocage (1 023,71 km de haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et cours d'eau. Les sites à biodiversité remarquable sont la ZNIEFF de type I des Roches de Sideville et la ZNIEFF de type II de la vallée du Trottebec. Les zones humides ont été inventoriées progressivement et leur délimitation a conduit à écarter 4 zones de projet initialement envisagées.

Énergie, climat et transition énergétique

En lien avec le PCAET de la C.A.C (adopté le 7 décembre 2023), l'état initial identifie les principaux enjeux énergétiques et climatiques du territoire. Le secteur agricole représente 40 % des émissions de GES, principalement liées à l'élevage — enjeu structurant que le PLUi aborde indirectement par la préservation du bocage et des zones humides, sans afficher de

stratégie agricole spécifique. La traduction réglementaire passe par les OAP thématiques Climat, Air et Énergie (pièce n°4.2).

Risques naturels et technologiques

Le risque d'inondation constitue le risque naturel principal. Le territoire est couvert par le PPRN de la région de Cherbourg (approuvé le 30 décembre 2019), à l'exception de Saint-Martin-le-Gréard. La zone à enjeu prioritaire se situe au passage de la Divette sur les communes de Martinvast et Sideville ; Martinvast et Tollevast sont comprises dans le Territoire à Risque Important (TRI) de Cherbourg-Octeville. Le risque de ruissellement pluvial est identifié mais reconnu comme insuffisamment évalué, sans carte précise des zones vulnérables. Parmi les autres risques, le classement radon de catégorie 3 (niveau élevé) concerne 8 communes sur 9 et impose des précautions constructives spécifiques à la quasi-totalité du territoire.

Sur le plan technologique, le territoire est concerné par plusieurs risques. 8 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées, dont 3 établissements non-SEVESO et 5 exploitations d'élevage bovin. Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne les axes RN13 et D22 (hydrocarbures) et les canalisations de gaz à Martinvast et Tollevast. Le risque nucléaire lié à la centrale de Flamanville concerne l'ensemble des communes du territoire, qui sont comprises dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) d'EDF. Les nuisances sonores générées par la RN13 font l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore (n°2012_SETRIS/RISC_02) qui impose des prescriptions d'isolation acoustique aux constructions situées à proximité, sur les communes de Teurthéville-Hague, Virandeville, Couville, Saint-Martin-le-Gréard et Tollevast. Enfin, plusieurs sites figurant à l'inventaire BASIAS (sites industriels et activités de service) sont identifiés sur le territoire ; le règlement écrit impose la réalisation d'études de sol préalables aux projets dans ces secteurs.

L'évaluation environnementale (pièce n°1.4)

L'évaluation environnementale analyse les incidences du PLUi selon la séquence Éviter-Réduire-Compenser, conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Elle conclut à l'absence d'incidences significatives sur les sols, la qualité de l'air, le climat et le patrimoine archéologique. Les incidences principales portent sur les haies bocagères et les zones humides. Le PLUi protège en contrepartie 1 023,71 km de haies, 420 ha d'espaces boisés classés et 1 226,93 ha de milieux naturels. Elle comprend un programme d'indicateurs de suivi annuels portant notamment sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation, le linéaire de haies et les zones humides maintenues.

Avis de la commission d'enquête : L'état initial de l'environnement constitue un document sérieux et bien documenté. Il couvre l'ensemble des composantes attendues — milieux naturels, énergie et climat, risques et nuisances — avec un niveau de détail satisfaisant.

La commission relève cependant plusieurs points signalés par la MRAe dans son avis du 2 avril 2026 :

- ***La biodiversité ordinaire est insuffisamment décrite.***
- ***Les surfaces des zones humides Nzh présentent une incohérence entre les pièces du dossier (666 ha en pièce 1.4 contre 708 ha en pièce 1.3).***
- ***Le risque de ruissellement pluvial n'est pas suffisamment évalué, en lien avec la protection des haies.***

Sur l'énergie et le climat, la commission note que si le PLUi prend bien en compte le PCAET de la C.A.C.

Sur les risques, la commission relève que le classement radon de catégorie 3 (niveau élevé) sur 8 communes sur 9 constitue une contrainte constructive significative qui mérite peut-être d'être mieux connue du public.

3.1.3 Le résumé non technique

Le résumé non technique (pièce n°1.5) est un document de 22 pages destiné à permettre au public de prendre connaissance du projet sans avoir à parcourir l'intégralité du dossier réglementaire. Il présente de manière synthétique et accessible les principaux enjeux du diagnostic, les objectifs du PADD, la traduction réglementaire du projet et ses effets prévisibles sur l'environnement.

Il rappelle les chiffres clés du projet : objectif de 815 logements à horizon 2040, consommation d'ENAF plafonnée à 55,41 ha toutes catégories confondues (dont 29 ha pour l'habitat), 22 OAP sectorielles habitat couvrant 11,39 ha en zone AU et 2,16 ha en zone U. Il expose la trajectoire ZAN imposée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et explique la méthode 30-30-30 retenue pour délimiter les zones urbaines.

La note de présentation non technique relative à l'enquête publique unique (document distinct, non numéroté, rédigé par les services de la CAC) présente les trois projets soumis à l'enquête : le PLUi de Douve Divette, l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard et le périmètre délimité des abords de Sideville.

Avis de la commission d'enquête : Le résumé non technique constitue un document de qualité, accessible et pédagogique. La commission relève cependant que la méthode 30-30-30, bien que fondée sur des critères objectifs et transparents, peut aboutir à des situations perçues comme injustes par des propriétaires dont la parcelle se trouve à proximité immédiate d'une zone bâtie sans avoir été intégrée à l'enveloppe urbaine — notamment parce que le PLUi a délibérément rompu avec les périmètres constructibles des anciens documents d'urbanisme, plus larges. Ces situations ont été fréquemment soulevées lors des permanences.

La commission demande à la C.A.C d'indiquer si un réexamen au cas par cas des situations à la marge de l'enveloppe urbaine a bien eu lieu avec les élus lors de la phase d'affinement de la méthode, et quelles suites ont été données.

3.1.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce n°2 du dossier. Il a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 26 septembre 2024 (délibération n°2024-114), conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Il exprime le projet politique d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 et constitue le document de référence auquel doivent être compatibles les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, OAP).

Le PADD est structuré autour de quatre axes :

- Accueil de nouvelles populations dans un territoire cohérent et durable (axe 1)
- Développement économique et attractivité du territoire (axe 2)
- Soutien à l'activité agricole et protection des ressources naturelles (axe 3)
- Protection et valorisation de l'environnement naturel et bâti (axe 4).

La lutte et l'adaptation au changement climatique constituent le fil conducteur transversal de l'ensemble des axes, se traduisant notamment par la priorité donnée à la densification sur l'extension et par l'intégration des risques naturels dans les choix de zonage.

Sur le plan quantitatif, le PADD fixe un objectif de production de 815 logements à horizon 2040, répartis entre densification et renouvellement urbain (environ 53 %) et extension de l'enveloppe urbaine (environ 47 %), avec un taux d'extension inférieur aux prescriptions du SCoT, traduisant une ambition de sobriété foncière renforcée. La consommation d'ENAF est limitée à 29 ha pour l'habitat, 14 ha pour les activités économiques et 12,41 ha pour les équipements. L'objectif d'accueil démographique retenu (+530 habitants à horizon 2040, soit +0,22 % par an) est en retrait par rapport à la croissance observée entre 2014 et 2020 (+850 habitants). Le rapport de justification ne détaille pas les hypothèses de desserrement des ménages qui expliqueraient l'écart entre cet objectif démographique et l'objectif de production de 815 logements. Le PLUi ne comporte pas de clause de revoyure des enveloppes foncières avant la révision obligatoire imposée par la trajectoire ZAN à l'horizon 2028.

Avis de la commission d'enquête : Le PADD traduit une vision d'ensemble cohérente et ambitieuse du territoire, articulée autour de la maîtrise de l'étalement urbain et du renforcement de la centralité des bourgs. La commission observe que le document est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin et respecte les prescriptions de la loi Climat et Résilience. Elle relève cependant que les orientations relatives au développement économique (Axe 2) ne prennent pas en compte les projets industriels

structurants à venir à l'échelle du bassin de Cherbourg, lacune déjà identifiée dans l'observation générale n°2 formulée par la commune de Martinvast lors de la consultation des communes membres.

3.1.5 Les règlements écrit et graphique

Le règlement du PLUi comprend deux composantes indissociables : le règlement écrit (pièce n°3.1) et le règlement graphique (pièce n°3.2, plan de zonage), opposables aux autorisations d'urbanisme conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique délimite sur l'ensemble des 9 communes les zones U, AU, A et N, et identifie les prescriptions graphiques particulières : espaces boisés classés (EBC), linéaires bocagers protégés au titre de l'article L.151-23, éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 (EP — lavoirs, calvaires, murets, vestiges, ensembles paysagers), linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16, marges de recul imposées par la loi Barnier, sentiers piétonniers, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, emplacements réservés et périmètres d'OAP. Il identifie par ailleurs 13 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour une surface totale de 19,6 ha, correspondant à des équipements publics isolés (Ne), des activités touristiques et de loisirs (NL) et des activités économiques existantes en zone N (Nx), conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit (pièce n°3.1) est structuré en dispositions générales applicables à toutes les zones, règles communes, et dispositions zone par zone. En zones U, il fixe gabarits, implantations, conditions d'accès et prescriptions architecturales. En zones A et N, le principe est l'inconstructibilité, assorti d'exceptions strictement encadrées. Il intègre les prescriptions du PPRN de la région de Cherbourg (approuvé le 30 décembre 2019), applicables de plein droit sur les 8 communes concernées.

Avis de la commission d'enquête : Le règlement écrit est précis, bien structuré et articulé avec cohérence au PADD. La commission relève que la nomenclature des zones est clairement explicitée dans le résumé non technique et dans les documents de présentation de la CAC, ce qui facilite la compréhension par le public. Elle note toutefois que la superposition de plusieurs régimes de protection (zones Nzh, linéaires bocagers protégés, PPRN) peut générer des situations complexes pour les propriétaires de parcelles concernées par plusieurs contraintes simultanées. Sur les densités, les seuils minimaux fixés (20 logements/ha en tête de réseau, 16 en communes rurales de proximité, 15 en communes rurales) correspondent, en extension, à des parcelles moyennes de l'ordre de 450 à 650 m² par logement, ce qui oriente structurellement le marché vers de grandes maisons individuelles et fragilise l'accès au logement des ménages à revenus intermédiaires ou modestes.

3.1.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLUi comprend deux catégories d'OAP, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, opposables aux autorisations d'urbanisme en compatibilité — et non en conformité — ce qui leur laisse une marge d'adaptation dans la conception des projets.

Les OAP sectorielles (pièce n°4.1) portent sur 27 secteurs identifiés : 22 à vocation d'habitat, 3 à vocation économique et 2 à vocation d'équipements. Parmi les 22 OAP habitat, 15 sont situées en zone AU (11,39 ha, objectif minimal de 149 logements) et 7 en zone U correspondant à des dents creuses (2,16 ha, objectif minimal de 47 logements). Deux communes, Tollevast et Couville, ne disposent d'aucune OAP en zone AU pour l'habitat. Les OAP sectorielles imposent des exigences communes : densité minimale de 16 logements par hectare, diversification des formes bâties, organisation des liaisons piétonnes, préservation ou création de haies bocagères en lisière, gestion des eaux pluviales. Certaines comportent des clauses de phasage conditionnant leur ouverture à l'avancement d'une OAP prioritaire (50 % de permis accordés) ou à la date butoir du 1er janvier 2031.

Les OAP thématiques (pièce n°4.2) définissent des orientations applicables à l'ensemble du territoire autour de cinq thématiques : Trame Verte et Bleue (TVB), Paysage, Climat, Air et Énergie. L'OAP TVB fonde notamment le classement en zone Nzh des zones humides ; l'OAP Paysage impose la préservation du réseau bocager identifié au règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête : Les OAP sectorielles constituent un outil de planification opérationnel bien adapté aux enjeux du territoire. Leur cohérence avec les orientations du PADD est satisfaisante. La commission relève que les clauses de phasage entre OAP, bien que justifiées par le souci d'une urbanisation progressive et maîtrisée, peuvent être source d'incompréhension pour les propriétaires concernés, qui ne disposent d'aucune visibilité sur le calendrier effectif d'urbanisation de leur secteur. Elle note par ailleurs que l'observation n°2 formulée par la commune de Sideville lors de la consultation des communes membres (haies bocagères inexistantes identifiées et haies existantes non répertoriées au règlement graphique) concerne directement la mise en œuvre des OAP thématiques et sectorielles, et devra être corrigée lors de la reprise post-enquête.

Sur le volet bocager, le règlement prévoit une exception à l'obligation de compensation pour les haies intra-parcellaires situées dans un îlot de moins de 2,8 ha lui-même entouré de haies existantes. Cette disposition figure dans le règlement tel qu'arrêté le 10 décembre 2025. Dans sa réponse à la réserve n°1 de la DDTM, la CAC indique explicitement qu'elle "résulte d'une demande de la Chambre d'agriculture", formulée durant la phase d'élaboration. La Chambre, dans sa réserve n°16, confirme sa satisfaction à l'égard de cette disposition et demande même qu'elle soit élargie (remplacement du mot "îlot" par "parcelle"). La DDTM en demande le retrait (réserve n°1), la MRAe en demande

l'évaluation préalable, et la C.A.C. renvoie à une réflexion post-enquête avec les élus sans s'engager dans un sens ni dans l'autre. La commission relève que l'impact cumulé de cette exception sur le réseau bocager n'a jamais été évalué dans l'évaluation environnementale, notamment au regard du risque inondation (PPRI de la Divette) et des fonctions écologiques des haies.

3.1.7 La concertation et les avis des Personnes Publiques Associées

La population a été informée et associée tout au long de la procédure au processus de concertation afin que ses besoins, attentes et préoccupations soient pris en compte et garantir une prise de décision inclusive. Ainsi, plusieurs outils ont été mis en place, documents variés, affichage, réunions publiques, articles de presse etc... pour informer largement de l'avancement et les enjeux du projet tout en favorisant une participation active des citoyens.

Conformément aux articles L.153-16 à L.153-19 et R.153-3 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté le 10 décembre 2025 a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes membres. Les avis ont été recueillis entre le 10 décembre 2025 et le 10 mars 2026.

3.1.7.1 L'avis des communes

Les neuf communes membres ont toutes rendu un avis favorable ou réputé favorable dans le délai de trois mois suivant la transmission du projet arrêté. Deux communes ont communiqué leur avis hors délai — Saint-Martin-le-Gréard et Virandeville — sans que cela ne remette en cause la régularité de la procédure, la CAC ayant intégré ces contributions au dossier. Deux communes n'ont pas délibéré dans le délai imparti, leur silence valant avis favorable : Tollevast et Nouainville.

Les délibérations favorables assorties d'observations ou de réserves émanent de : Martinvast (2 observations générales, dont l'absence du projet Orano/Aval du Futur dans les projections démographiques), Sideville (anomalie bocagère, haies protégées inexistantes et haies existantes non cartographiées), Couville (1 observation) et Virandeville (hors délai, sans observation). Les communes de Hardinvast et Teurthéville-Hague ont rendu des avis favorables sans observations. Saint-Martin-le-Gréard, dont l'avis a été reçu hors délai, a formulé 2 observations.

Avis de la commission d'enquête : La commission prend acte du caractère globalement favorable des avis des communes membres. Elle relève que la commune de Tollevast, bien que la plus impactée du territoire avec 6 OAP à vocation d'habitat (dont 4 en zone AU représentant la plus grande surface ouverte à l'urbanisation), n'a pas délibéré dans le délai imparti.

Pour l'ensemble des sept observations formulées par les communes, la réponse de la C.A.C est identique : « La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par la commune / le Conseil municipal. » (Avec un complément pour l'observation générale émise par le conseil municipal de Martinvast)

3.1.7.2 L'avis des Personnes Publiques Associées

Quatre PPA ont rendu un avis substantiel dans le délai réglementaire : la DDTM de la Manche, la Chambre d'agriculture de Normandie, le Conseil départemental de la Manche et la CCI Ouest Normandie. L'avis de la MRAe, rendu le 2 avril 2026 sous le n°2026-11476, est traité séparément au §3.1.8. Les autres PPA ont rendu un avis réputé favorable (absence de réponse dans le délai de trois mois).

La DDTM formule 2 réserves et 46 observations. La réserve n°1 porte sur l'exception bocagère pour les haies intra-parcellaires des îlots de moins de 2,8 ha (demande de retrait de la disposition). La réserve n°2 porte sur l'emprise au sol des constructions en zone N, en particulier au sein des STECAL.

La Chambre d'agriculture formule 17 réserves portant principalement sur la préservation du foncier agricole, la limitation du mitage, les conditions d'extension des bâtiments agricoles et les règles applicables aux exploitations situées en zone AU. Sa réserve n°16 demande l'élargissement de l'exception bocagère aux parcelles de moins de 2,8 ha (substitution du mot "îlot" par "parcelle"), en sens inverse de la réserve n°1 de la DDTM.

Le Conseil départemental de la Manche formule 15 observations issues à la fois du corps de la lettre du Président (OAP, assainissement, projet Aval du Futur) et de l'annexe technique sur la voirie. Il souligne notamment l'absence de prise en compte du projet Orano/Aval du Futur dans les projections démographiques, en écho à l'observation n°2 de la commune de Martinvast.

Parmi les autres PPA ayant rendu un avis explicite, SNCF Réseau (avis réputé favorable, 5 remarques) demande que ses emprises ferroviaires ne fassent pas l'objet de classements protecteurs au PLUi et rappelle l'obligation de consultation préalable pour tout projet à proximité des voies. La CCI Ouest Normandie (avis favorable, 6 observations) souligne la nécessité de conforter les zones d'activités économiques existantes. Le Ministère des armées formule 2 réserves relatives aux contraintes liées aux installations de défense présentes sur le territoire. La CDPENAF rend un avis favorable sans observation, et l'INAO un avis réputé favorable assorti de 2 observations portant sur la protection des appellations d'origine.

Avis de la commission d'enquête : La commission relève la convergence des avis de la DDTM, de la Chambre d'agriculture et de la MRAe sur la question de l'exception bocagère pour les haies intra-parcellaires. Cependant, les positions de ces trois acteurs divergent dans leurs conclusions : la DDTM demande le retrait de la disposition, la Chambre

d'agriculture demande son élargissement, et la MRAe demande une évaluation préalable de son impact. La CAC renvoie à une réflexion post-enquête avec les élus, sans s'engager sur la position qu'elle retiendra.

3.1.7.3 La synthèse de la commission d'enquête

La procédure de consultation préalable à l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions globalement régulières.

L'ensemble des communes membres a rendu un avis favorable ou, à défaut, n'a pas exprimé d'opposition dans les délais impartis (avis tacitement favorables de Nouainville et Tollevast). Deux communes (Saint-Martin-le-Gréard et Virandeville) ont communiqué leur avis hors délai. La CAC a néanmoins intégré ces contributions au dossier, ce dont la commission prend acte. Les personnes publiques associées ont toutes émis un avis favorable ou réputé favorable, avec des degrés de réserves variables.

La commission relève la qualité d'instruction dont témoigne l'ensemble des avis reçus : la DDTM formule 2 réserves et 46 observations, la Chambre d'agriculture 17 réserves, la MRAe 10 recommandations. Ce niveau d'examen atteste d'un dossier suffisamment abouti pour avoir été soumis à l'appréciation des PPA, tout en révélant des points de fragilité que la C.A.C s'est engagée à traiter avant approbation.

Parmi les points soulevés, la commission identifie deux sujets sur lesquels la convergence des avis est la plus marquée et pour lesquels les réponses de la C.A.C, bien que constructives, ne permettent pas encore, à ce stade de l'enquête, de considérer le débat comme clos.

Le premier concerne la protection des haies bocagères et l'exception introduite au règlement pour les haies intra-parcellaires des îlots d'exploitation d'une surface inférieure ou égale à 2,8 ha. La DDTM, la Chambre d'agriculture et la MRAe convergent pour souligner que l'impact cumulé de cette disposition sur le réseau bocager n'a pas été évalué dans l'évaluation environnementale, et que son articulation avec le risque inondation (PPRI de la Divette) et les fonctions écologiques des haies n'est pas démontrée. La CAC reconnaît cette lacune et s'engage à mener une réflexion avec les élus. La commission considère que cette réflexion doit aboutir à une position explicite avant l'approbation du PLUi.

Le second porte sur la cohérence entre les objectifs démographiques et les objectifs de production de logements. L'objectif d'accueil de +530 habitants à horizon 2040 est en retrait sensible par rapport à la croissance effectivement observée entre 2014 et 2020 (+850 habitants), tandis que l'objectif de production de 815 logements n'est pas mis en rapport avec une hypothèse précisée de desserrement des ménages. Le Conseil départemental et la commune de Martinvast soulignent par ailleurs que les grands projets industriels du bassin cherbourgeois (projet Aval du Futur / Orano), susceptibles d'engendrer des besoins en

logements significatifs, ne sont pas intégrés dans les projections du dossier. La commission considère que ces éléments appellent une clarification de la part de la CAC, notamment en vue du procès-verbal de synthèse.

Avis de la commission d'enquête : la commission prend acte du caractère globalement satisfaisant de la procédure de consultation préalable et de la qualité des échanges entre la CAC et les PPA. Elle souligne néanmoins que deux points restent en suspens à l'issue de cette phase : la portée réelle de la protection des haies bocagères et la cohérence des hypothèses démographiques avec les objectifs de production de logements et elle entend y revenir dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

3.1.8 L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et les réponses apportées par le maître d'ouvrage

La MRAe de Normandie a rendu son avis délibéré le 2 avril 2026 (n°2026-11476), après saisine de la CAC reçue le 12 janvier 2026 et consultation de l'ARS Normandie et du préfet de la Manche le 9 février 2026. Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi ; il n'est ni favorable ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du projet.

La MRAe reconnaît que le dossier est dans l'ensemble de bonne qualité et que la démarche d'évaluation environnementale a été conduite selon la séquence éviter-réduire-compenser. Elle formule 10 recommandations regroupées autour de cinq thématiques principales.

Sur la consommation foncière, la MRAe prend acte de la cohérence du PLUi avec la trajectoire ZAN, tout en relevant que la justification du dimensionnement (815 logements pour +530 habitants) mériterait d'être étayée par des hypothèses de desserrement des ménages plus explicites.

Sur la biodiversité, la MRAe considère que les incidences sont globalement sous-évaluées : la biodiversité des sols n'est pas prise en compte, et certaines mesures de compensation préconisées dans l'évaluation environnementale (plantations de haies dans les OAP "Le Haut Tabarin" à Martinvast et "Cap Nord" à Tollevast) n'ont pas été intégrées dans les schémas d'OAP correspondants.

Sur le bocage, la MRAe demande une évaluation de l'impact cumulé de l'exception intra-parcellaire (îlots < 2,8 ha), et recommande d'étendre la protection aux haies non encore identifiées au règlement graphique, en lien avec l'observation n°12 de la DDTM.

Sur le ruissellement pluvial, la MRAe rejoint l'observation n° 25 de la DDTM : l'absence d'évaluation du ruissellement sur les 13 OAP situées dans les bassins versants de la Divette et

du Trottebec constitue une lacune significative au regard des risques d'inondation identifiés sur le territoire.

Sur l'eau potable et le climat, la MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur la ressource en eau potable (captages AEP) et de renforcer les dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique, notamment en lien avec les îlots de chaleur urbains.

La CAC a répondu à l'ensemble des recommandations dans son mémoire en réponse, en prenant acte des lacunes identifiées et en s'engageant sur des ajustements à apporter avant approbation, sans toutefois préciser les modalités de mise en œuvre pour chacune d'entre elles.

Avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de l'appréciation globalement positive de la MRAe sur la qualité du dossier. Elle partage les préoccupations exprimées sur quatre points qui font l'objet d'une convergence entre la MRAe, la DDTM et, pour certains, la Chambre d'agriculture : la sous-évaluation des incidences sur la biodiversité, l'absence d'évaluation du ruissellement pluvial sur les OAP des bassins versants de la Divette et du Trottebec, la portée de l'exception bocagère intra-parcellaire, et l'insuffisance des hypothèses démographiques. La commission note que les réponses de la CAC restent, sur ces points, à un niveau d'engagement de principe, sans traduction opérationnelle précise. Elle considère que ces engagements devront être formalisés avant l'approbation du PLUi.

3.1.9 Le plan des risques

Le territoire de Douve Divette est couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la région de Cherbourg, approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2019, qui s'impose de plein droit au PLUi conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement. Seule la commune de Saint-Martin-le-Gréard n'est pas couverte par ce PPRN ; pour cette commune, le règlement écrit renvoie à l'atlas des zones inondables de la DREAL Normandie.

Le PPRN régit les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine à Nouainville), aux inondations par débordement de cours d'eau (Divette, Trottebec et affluents) et aux chutes de blocs. Il distingue trois zonages d'aléa — zone rouge RI (risque fort, interdiction de construire), zone bleu foncé BI (risque modéré, constructions admises sous conditions techniques) et zone bleu clair Bi (risque faible, conditions allégées) — dont les prescriptions complètes figurent à l'annexe 5.3.3 du dossier d'enquête. La zone à enjeu prioritaire se situe au passage de la Divette sur les communes de Martinvast et Sideville. Les communes de Martinvast et Tollevast sont par ailleurs comprises dans le Territoire à Risque Important (TRI) de Cherbourg-Octeville.

Le territoire est drainé par deux bassins versants principaux : la Divette et ses affluents (Douavier, Bisard, Houelbecq) traversant Teurthéville-Hague, Sideville et Martinvast ; et le Trottebec traversant Tollevast. Treize OAP du PLUi se situent dans ces bassins versants, dont plusieurs à proximité directe des secteurs à enjeu prioritaire identifiés par le PPRN :

- OAP « Clos Mathieu », « Le Haut Tabarin » et « La Bihellerie » à Martinvast ;
- OAP « Hameau Colette » et « Extension Résidence Lodey » à Sideville ;
- OAP « Cap Nord », « Les Amonteux », « Les Bertrands » et « ZAE Le Coignet » à Tollevast
- OAP « Bourg » à Teurthéville-Hague ;
- OAP « Bourg » à Virandeville ;
- OAP « Bourg » à Hardinvast ;
- OAP « Bourg » à Couville.

Pour ces secteurs, le dossier ne comporte pas d'évaluation du risque de ruissellement pluvial à l'échelle des bassins versants, lacune relevée conjointement par la DDTM (observation n° 25) et la MRAe (recommandation n°9).

Avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de l'intégration des prescriptions du PPRN dans le règlement écrit du PLUi. Elle relève cependant que treize OAP sont situées dans les bassins versants de la Divette et du Trottebec, sans qu'une évaluation du risque de ruissellement pluvial à l'échelle de ces bassins versants ait été produite. Cette lacune, convergente avec l'observation n°25 de la DDTM et l'observation n°9 de la MRAe, est d'autant plus préoccupante que le dérèglement climatique augmente la fréquence et l'intensité des épisodes pluvieux. La commission demande à la CAC d'indiquer, les mesures qu'elle envisage pour remédier à cette lacune, et notamment si une étude hydraulique à l'échelle des bassins versants est prévue avant l'approbation du PLUi.

3.1.10 Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables sur le territoire de Douve Divette sont recensées aux annexes 5.2 (plan des servitudes) et 5.3 (liste des servitudes) du dossier d'enquête. Ces servitudes sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme. La commission a examiné les principales catégories au regard de leur articulation avec les zonages et OAP du PLUi.

Le PPRN de la région de Cherbourg (annexe 5.3.3, arrêté préfectoral du 30/12/2019) s'applique sur 8 communes sur 9, Saint-Martin-le-Gréard étant exclue du périmètre. Ses incidences sur le PLUi sont traitées au §3.1.9.

Les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages d'eau potable) concernent plusieurs communes : Couville, Hardinvast, Nouainville, Sideville et Tollevast. La DDTM a

relevé dans son observation n°23 des erreurs et omissions dans les annexes : servitude AS1 absente sur Couville, et servitude établie par arrêté préfectoral du 14 avril 2021 non référencée sur Tollevast. La CAC s'engage à corriger ces erreurs avant approbation.

La servitude T1 (domaine public ferroviaire, ligne n°366000 Mantes-la-Jolie / Cherbourg, régime issu de l'ordonnance du 14 avril 2021 et du décret du 22 décembre 2021) concerne les communes de Couville, Martinvast, Saint-Martin-le-Gréard et Sideville. SNCF Réseau a demandé le retrait des classements en EBC ou en éléments de paysage sur ses emprises ferroviaires à Martinvast (parcelles B1848 et B0567), incompatibles avec ses obligations d'entretien de la végétation. SNCF Réseau signale par ailleurs que l'OAP « Le Haut Tabarin » à Martinvast se situe dans l'emprise d'application de la servitude T1 ; les aménagements devront être compatibles avec les obligations d'entretien de la végétation qui en découlent. La CAC prend acte de l'ensemble de ces observations et s'engage à adapter le dossier en conséquence.

Les servitudes T7 (aéronautiques, établies à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique, arrêté et circulaire du 25/07/1990) s'appliquent sur une partie du territoire. La DDTM a signalé dans son observation n°46 une erreur d'identification du gestionnaire — indiqué comme DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest — qui doit être corrigée dans les annexes. La CAC prend acte et s'engage à procéder à cette mise à jour.

La servitude AR3 (radioélectrique militaire) est liée aux installations de défense nationale sur la commune de Martinvast. Le Ministère des armées a demandé l'ajout d'une mention précisant la constructibilité limitée à 50 mètres et l'obligation de consulter l'état-major de zone de défense de Rennes pour tout projet dans le périmètre de cette servitude. La CAC prend acte.

Les servitudes I3 (canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé) concernent les communes de Martinvast et Tollevast. Une canalisation traverse les emprises de plusieurs OAP, dont l'OAP « Cap Nord » à Tollevast. Les schémas d'OAP concernés signalent la présence de cette canalisation à titre indicatif, ce que la commission considère comme un minimum d'information pour les porteurs de projet.

Les servitudes PT2 (lignes électriques haute tension) concernent plusieurs communes en lien avec les emprises de transport d'énergie traversant le territoire. Aucune observation spécifique n'a été formulée par les gestionnaires concernés lors de la consultation des PPA.

Avis de la commission d'enquête : La commission relève que les annexes SUP du dossier présentent plusieurs erreurs et omissions signalées par la DDTM (observations n°23 et n°46) : servitude AS1 absente ou non référencée sur deux communes, erreur d'identification du gestionnaire des servitudes aéronautiques T7. La CAC s'est engagée à corriger l'ensemble de ces points avant approbation. Elle rappelle par ailleurs que la

servitude T1 s'impose de plein droit sur les communes de Couville, Martinvast, Saint-Martin-le-Gréard et Sideville, indépendamment des dispositions du PLUi, et que les porteurs de projet dans ces communes devront systématiquement consulter SNCF Réseau pour tout projet à proximité des emprises ferroviaires.

3.2 Abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard

3.2.1 Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrit par délibération en date du 1^{er} septembre 2015 du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de Douve et Divette à laquelle appartient la commune de Saint Martin le Gréard.

La commune de Saint Martin le Gréard dispose d'une carte communale approuvée par le conseil municipal en date du 31 octobre 2005 et par la préfecture de la Manche le 12 décembre 2005.

Vu la délibération n° DEL2025 177A du Conseil Communautaire de la C.A.C en date du 10 décembre 2025, engageant la procédure d'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard à compter de l'entrée en vigueur du PLUi de Douve Divette et conformément à la réglementation, le projet de PLUi soumis à l'enquête publique doit également comporter l'abrogation de la carte communale précitée. Il s'agit donc d'une enquête publique unique.

3.2.2 Le dossier d'abrogation

Le projet de PLUi couvre 9 communes : Couville, Hardinvast, Martinvast, Nouainville, Saint Martin le Gréard, Sideville, Teurthéville-Hague, Tollevast et Virandeville.

Ces 9 communes étant régies par plusieurs types de documents d'urbanisme ou par une absence de document d'urbanisme, le projet de PLUi vise à uniformiser les règles en matière d'urbanisme, tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune du territoire, ceci afin d'éviter de faire coexister deux documents d'urbanisme.

3.2.3 Conclusion de la note de présentation

L'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLUi, outil d'urbanisme se substituant à la carte communale.

Le dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique contient un document graphique simplifié de la carte communale mentionnant les zones constructibles et non constructibles.

Commentaire de la commission d'enquête : le dossier est correctement documenté même si le document graphique simplifié présenté ne permet pas un comparatif aisé avec le zonage retenu dans le PLUi.

3.3 Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la piscine allemande à Sideville

3.3.1 Propos introductifs sur le dispositif des périmètres délimités des abords (PDA)

Ce dispositif est issu de la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, qui a permis de consacrer le terme « abords », communément utilisé depuis de nombreuses années, en l'inscrivant dans le droit français.

Les abords des monuments historiques, protection patrimoniale créée en 1943, sont déterminés par une distance de 500 mètres des monuments. Il convient cependant de préciser que tous les monuments historiques n'ont pas vocation à voir systématiquement ce périmètre de 500 mètres adapté.

Ce dispositif de protection s'inscrit dans les missions des services patrimoniaux des directions régionales des affaires culturelles (DRAC) et en premier lieu dans celles des unités départementales de l'architecture et du patrimoine UDAP).

Avis de la commission d'enquête : les périmètres délimités des abords constituent un enjeu essentiel pour caractériser cette protection des territoires, alléger la charge de travail des services et renforcer l'intelligibilité de cette servitude pour les propriétaires concernés.

3.3.2 Origines et fondements juridiques

La loi du 25 février 1943 a clairement opté pour une protection spécifique et nouvelle incluant les particularités suivantes : le recours à l'outil juridique de la **servitude d'utilité publique**, l'introduction de la notion de « **co-visibilité** » ou de **champ de visibilité du monument historique**, la mise en place d'un **périmètre à la géométrie systématique**, déterminé par une distance de 500 mètres à partir du monument historique.

Mais après plus de 50 ans de protection des abords des monuments historiques par le périmètre déterminé par une distance de 500 mètres créé automatiquement autour du monument, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « SRU » acte pour la première fois, en 2000, la possibilité de créer des « périmètres des abords » sur mesure.

Enfin, la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi « LCAP » a consacré dans le droit français la notion, communément utilisée des abords des monuments historiques en tant que dispositif de protection dans un objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Un dispositif unique désormais, simplifié, supprimant la notion de co-visibilité dans les PDA.

3.3.3 Le site concerné, la procédure mise en œuvre et le PDA proposé

Le monument historique est implanté sur la commune de Sideville, à proximité d'une maison de maître au lieu-dit Le Boulay et d'un ruisseau alimentant la Divette. Il s'agit d'une zone de cantonnement pour des unités de la Luftwaffe, constituée pour l'essentiel d'une piscine, de probables sanitaires, d'un abri léger et d'une guérite. La piscine du site de cantonnement, équipée de plongeoirs et de leurs sanitaires associés, témoins de l'occupation allemande, constituent un cas exceptionnel dans le département de la Manche.

La procédure d'élaboration du PDA, initiée par les services de l'Etat, a été instruite par l'Architecte de Bâtiments de France ; celui-ci a proposé un projet de périmètre des abords en lien avec l'élaboration du PLUi, en concertation avec la commune de Sideville et la C.A.C qui a émis un avis favorable au projet par délibération du 10 décembre 2025.

Tenant compte de l'inscription au titre des monuments historiques, la piscine allemande et ses infrastructures, vestiges de la Seconde Guerre mondiale, le périmètre proposé correspond à la parcelle 50 figurant au cadastre section ZD.

Dans le cadre de l'enquête publique et en vertu de l'article R.621-93 IV du code du patrimoine, la commission d'enquête, dès le début de l'enquête publique, a consulté le propriétaire et les deux affectataires par lettres recommandées avec avis de réception.

Avis de la commission d'enquête : d'une manière générale, les fondements juridiques et les procédures de création du périmètre délimité des abords du monument historique de la piscine allemande et de ses infrastructures ont été respectés.

4. L'organisation et le déroulement concrets de l'enquête publique

4.1 Formalités préalables et investigations complémentaires

➡ Le 2 avril 2026, une réunion s'est tenue au pôle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC) à Tournaville. Y assistaient : M. Julien Ginestet, responsable de l'unité planification des PLUi de la CAC ; Mmes Emma Teissier et Coline Glaise ; M. Nouredine Bousselmame, vice-président de la CAC ; ainsi que les membres de la commission d'enquête.

M. Ginestet nous a présenté le projet et répondu à nos questions. Nous avons d'un commun accord laissé le choix à la Communauté d'Agglomération le Cotentin, en concertation avec les maires des communes concernées par le PLUi, pour déterminer les lieux des permanences.

Suite à cette rencontre la C.A.C nous a transmis la proposition suivante pour les permanences :

Dates	Lieux	Heures
18/05	Pôle de proximité de Douve Divette (Martinvast)	14h00 - 17h00
26/05	Saint-Martin-le-Gréard	10h00 – 12h00
	Nouainville	14h00 – 16h00
	Sideville	16h30 – 18h30

30/05	Pôle de proximité de Douve Divette (Martinvast)	10h00 – 12h00
03/06	Martinvast	9h00 – 12h00
	Teurthéville-Hague	14h00 – 17h00
08/06	Couville	9h00 – 12h00
	Pôle de proximité de Douve Divette (Martinvast)	14h00 – 16h00
	Hardinvast	16h30 – 18h30
13/06	Pôle de proximité de Douve Divette (Martinvast)	10h00 – 12h00
19/06	Virandeville	10h00 – 12h00
	Tollevast	15h00 – 18h00

La C.A.C. nous a précisé que : « Ce calendrier a été élaboré en lien avec la directrice du pôle de proximité de Douve Divette et les élus référents. Il tient compte de la démographie des communes : pour les communes de plus de 1 000 habitants, des permanences de 3 heures sont proposées, contre 2 heures pour les autres communes.

Nous avons également veillé à prendre en compte les horaires d'ouverture des mairies, notamment lorsqu'elles ferment à 18h30, afin de favoriser la participation du public en dehors des heures de travail. Par ailleurs, deux permanences sont proposées le samedi matin, correspondant aux horaires d'ouverture habituels du pôle de proximité, dans le même objectif d'élargir la participation ».

Commentaire de la commission d'enquête : Nous avons donné notre accord pour ce calendrier de permanences qui permet à toutes les communes de bénéficier d'au moins 2 h de présence d'un commissaire enquêteur et de 2 permanences effectuées le samedi matin au pôle de proximité. Nous mettons en avant l'effort fait par la CAC pour permettre à l'ensemble des habitants de Douve et Divette d'accéder à l'enquête publique.

Les éléments suivants ont été ajoutés au dossier présenté à l'enquête :

Les avis des communes, PPA et autorité environnementale

- La réponse à ces avis,
- L'avis de l'ABF concernant le PDA
- La note de présentation non-technique du dossier d'enquête publique unique présentant les trois projets soumis à l'enquête publique.

Nous avons reçu l'arrêté d'enquête et l'avis pour relecture, nous avons validé ces deux documents après quelques modifications.

➡ Le 28 avril 2026 les registres ont été paraphés par Antoinette DUPLENNE membre de la commission d'enquête.

Le 20 mai 2026 nous avons précisé par mail quelques points et fixé les dates de nos futures rencontres :

- Le registre dématérialisé a bien été validé par nos soins,
- Nous disposons de l'avis d'enquête et de l'arrêté qui devront figurer dans les dossiers papier lorsqu'ils sont mis à la disposition du public,
- Visite des lieux : à ce jour, nous souhaitons visiter le site de la piscine allemande de Sideville (PDA) ; nous proposons si possible le 18 mai, soit vers 11 h 00, soit après 17 h 00,

- Nous n'écartons pas la possibilité d'ajouter une ou plusieurs visites supplémentaires ; nous évoquerons ce point ultérieurement,
- Prévoyez la récupération des registres dès la fin de l'enquête pour que nous les récupérions à Tourlaville le lundi 22 juin au plus tard,
- Nous prévoyons la remise du procès-verbal de synthèse le vendredi 26 juin. Vous voudrez bien noter cette date et nous préciser le lieu et l'heure souhaités. Merci de nous préciser le nom et la fonction de (ou des) l' élu (e) présent (e),
- Des courriers sont susceptibles de nous être envoyés : veuillez à prendre les dispositions nécessaires pour que nous les recevions très vite,
- Penser à nous transmettre par mail les insertions presse ainsi que le certificat d'affichage en fin d'enquête.

➔ Le 18 Mai avant l'ouverture de l'enquête nous nous sommes rendus sur le site de la piscine allemande de Sideville, en compagnie de Mmes Tessier et Glaise.

4.2 L'information et les modes d'expression proposés au public

4.2.1 La publicité de l'enquête publique

4.2.1.1 Par voie de presse

L'arrêté d'enquête a été publié dans la Presse de la Manche et Ouest France :

- 1^{ère} parution : Presse de la Manche du : 30 avril 2026 - Ouest France du 30 avril 2026
- 2^{ème} parution : Presse de la Manche du : 21 mai 2026 – Ouest France du 21 mai 2026

4.2.1.2 Par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage dans les communes de Douve et Divette, au siège de la Communauté d'Agglomération le Cotentin et au pôle de proximité de Douve et Divette, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de l'enquête.

4.2.1.3 Par voie numérique

L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté ont été mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération le Cotentin quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de l'enquête.

Commentaire de la commission d'enquête : La publicité de l'enquête publique est conforme aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement

4.3 La consultation du dossier par le public

La consultation du dossier d'enquête publique unique, dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée était la suivante :

4.3.1 Par voie dématérialisée

Le dossier était accessible 7j/7 et 24h/24 à l'adresse suivante : <https://www.lecotentin.fr/mes-services/habitat-et-urbanisme/les-plans-locaux-durbanisme-infracommunautaires-plui/plui-de-douve-divette/>

4.3.2 En format numérique

Le dossier était consultable à partir d'un ordinateur accessible au public dans toutes les communes concernées par la tenue d'une ou plusieurs permanences, pendant les heures habituelles d'ouverture au public.

4.3.3 Sur support papier

- Au siège de l'enquête de la Communauté d'Agglomération le Cotentin – hôtel Atlantique, boulevard Félix Buhot BP 60250 – 50102 Cherbourg en Cotentin.
- Au pôle de proximité, 4 rue Charles Delauney ZA le Pont 50690 Martinvast.
- Lors des permanences des commissaires enquêteurs.

Commentaire de la commission d'enquête : Les moyens de consultation du dossier mis à la disposition du public sont conformes et suffisants

4.4 Durée de l'enquête et permanences

L'arrêté communautaire AO84_2026 en date 24 avril 2026 a prescrit une enquête publique unique d'une durée de 33 jours consécutifs du 18 mai 2026 à 14 h au 19 juin 2026 à 18 h et fixé les dates et lieux des permanences.

4.4.1 Le déroulement des permanences

Les permanences ont été assurées, conformément au calendrier proposé par la C.A.C., par un ou 2 commissaires enquêteurs, elles se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public et dans une bonne ambiance.

4.5 La participation du public et ses observations

4.5.1 L'enregistrement des observations du public

Pendant la durée de l'enquête, le public disposait des moyens décrits ci-dessus pour exprimer ses observations, remarques ou suggestions. Les moyens utilisés et le relevé des interventions enregistrées sont détaillés ci-après :

- Registre papier ;
- Documents reçus ou remis ;
- Courriers reçus ;
- Messages reçus sur le registre dématérialisé ;
- Messages reçus sur la boîte mail du maître d'ouvrage ;
- Observations orales sans expression sur le registre papier ;

4.6 La participation du public et ses observations

4.6.1 L'enregistrement des observations sur le registre papier

Au cours des 13 permanences tenues les membres de la commission d'enquête ont reçu 60 personnes et recueilli 36 observations

4.6.2 Les observations sur le registre dématérialisé et courriers

La consultation du registre dématérialisé

1 532 visiteurs uniques ont consulté le site web

280 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 18.2% des visiteurs

32 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 2% des visiteurs

97 observations (après transfert des observations reçues sur les registres papier) étaient consultables sur le registre dématérialisé leur origine est répartie comme suit :



18 observations ont été déposées de façon anonyme et 9 étaient des doublons

1 observation de M. FOURNIER Damien reçue par mail sur le registre dématérialisé le 22/06/2026 à 17 h 10 était hors délai d'enquête.

Commentaire de la commission d'enquête : La consultation du dossier sur le registre dématérialisé a été massive, une moyenne de 5 personnes a été reçue lors des permanences et les observations déposées représentent 1,09 % de la population de Douve et Divette. De ce fait, on peut considérer que la consultation du public a été un succès.

5. Le procès-verbal de synthèse incluant les réponses du maître d'ouvrage et les avis de la commission d'enquête

Le vendredi 26 juin 2026, la commission d'enquête s'est déplacée au siège du service urbanisme de la CAC à Turlaville pour présenter à Monsieur CHAPON, conseiller communautaire en charge de l'urbanisme, accompagné de Mme Emma Teissier et de Mme Coline GLAISE, techniciennes, le bilan de l'enquête publique et lui remettre le Procès-Verbal de Synthèse.

Celui-ci comprend toutes les observations du public (copie intégrale des observations qui ont été consignées dans les registres papier ou sur le registre dématérialisé, les courriers et courriels qui ont été reçus au cours de l'enquête) ainsi que les questions de la commission d'enquête.

Conformément à l'article 12 de l'arrêté de la présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin du 24 avril 2026 prescrivant les modalités de l'enquête publique, la commission d'enquête a informé monsieur CHAPON qu'il dispose d'un délai de 15 jours, à compter de la date de remise du procès-verbal de synthèse, pour produire un mémoire en réponse.

Le 8 juillet 2026, les réponses du maître d'ouvrage ont été adressées à la commission en version numérique aux trois membres de la commission d'enquête.

Le présent chapitre a pour objet de présenter les observations recueillies, d'examiner les réponses apportées pour chaque cas par la CAC et de porter à la connaissance du lecteur l'analyse établie par la commission d'enquête pour chaque sujet.



MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN:

Contribution enquête publique sur
l'élaboration du PLUi de Douve
Divette, l'abrogation la carte communale de

Saint-Martin-le-Gréard et périmètre délimité des abords (PDA) de Sideville

<https://www.registre-dematerialise.fr/7325/>

Dates

Du 18/05/2026 14:00 au 19/06/2026 18:00

Siège

Communauté d'Agglomération du Cotentin

Hôtel Atlantique Boulevard Félix Amiot BP 60250 50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Référence du Tribunal Administratif

Décision n°E26000005/14 en date du 20 février 2026 - Tribunal Administratif de CAEN

Arrêté d'ouverture

Arrêté n°A084_2026 en date du 24 avril 2026

Président

Monsieur Jacques MARQUET

Commissaire enquêteur(ice)

Madame Antoinette DUPLÉNNE Madame Delphine FOURNIER

Maître(s) d'ouvrage

Communauté d'Agglomération du Cotentin Hôtel Atlantique Boulevard Félix Amiot BP 60250 50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Sommaire

Contributions.....	35
Contribution n°1 (Web) - sur la commune de Martinvast	35
Contribution n°2 (Web) - sur la commune de Martinvast	36
Contribution n°3 (Web) - sur la commune de Martinvast	37
Contribution n°4 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	38
Contribution n°5 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast	39
Contribution n°6 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Tollevast.....	41
Contribution n°7 (Email) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard.....	43
Contribution n°8 (Web) - sur la commune de Tollevast.....	44
Contribution n°9 (Courrier) - sur la commune d’Hardinvast.....	46
Contribution n°10 (Web) - sur la commune de Sideville.....	47
Contribution n°11 (Mairie de Nouainville) - sur la commune de Nouainville.....	49
Contribution n°12 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	49
Contribution n°13 (Web) - sur la commune de Martinvast	50
Contribution n°14 (Mairie de Martinvast) - sur la commune de Sideville	52
Contribution n°15 (Web) - sur la commune de Couville	53
Contribution n°16 (Web) - sur la commune de Sideville.....	55
Contribution n°17 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	57
Contribution n°18 (Mairie de Teurthéville-Hague) - Teurthéville-Hague	58
Contribution n°19 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	60
Contribution n°20 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	61
Contribution n°21 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	63
Contribution n°22 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	64
Contribution n°23 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	65
Contribution n°24 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague	66
Contribution n°25 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville	67
Contribution n°26 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Tollevast.....	69
Contribution n°27 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard.....	70
Contribution n°28 (Email) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard.....	72
Contribution n°29 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Nouainville.....	74
Contribution n°30 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville.....	76
Contribution n°31 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville.....	78
Contribution n°32 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville.....	79

Contribution n°33 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville.....	81
Contribution n°34 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville.....	82
Contribution n°35 (Web) - sur la commune de Martinvast	83
Contribution n°36 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	84
Contribution n°37 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	85
Contribution n°38 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	87
Contribution n°39 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	89
Contribution n°40 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	90
Contribution n°41 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	92
Contribution n°42 (Web) - sur la commune de Tollevast.....	93
Contribution n°43 (Web) - sur la commune de Couville	95
Contribution n°44 (Email) - sur la commune de Sideville	96
Contribution n°45 (Email) -sur la commune de Sideville	99
Contribution n°46 (Web) - sur la commune de Couville	100
Contribution n°47 (Web) - sur la commune de Nouainville.....	101
Contribution n°48 (Web) - sur la commune de Sideville.....	104
Contribution n°49 (Web) - sur la commune deTollevast	105
Contribution n°50 (Web) - sur la commune de Tollevast.....	107
Contribution n°51 (Web) - sur la commune de Sideville.....	108
Contribution n°52 (Web) - sur la commune de Nouainville.....	110
Contribution n°53 (Web) - sur la commune de Couville	114
Contribution n°54 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d’Hardinvast	115
Contribution n°55 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d’Hardinvast	117
Contribution n°56 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune de Sideville	118
Contribution n°57 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d’Hardinvast	119
Contribution n°58 (Web) - sur la commune de Sideville.....	120
Contribution n°59 (Email) - sur la commune de Couville	121
Contribution n°60 (Web) - sur la commune d’Hardinvast	123
Contribution n°61 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville.....	124
Contribution n°62 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville.....	124
Contribution n°63 (Web) - - sur le territoire de Douve Divette	126
Contribution n°64 (Web) - sur la commune deTollevast	126
Contribution n°65 (Web) - sur la commune de Tollevast.....	128
Contribution n°66 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville.....	130
Contribution n°67 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Sideville.....	131
Contribution n°68 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville.....	132

Contribution n°69 (Web) - sur le territoire de Douve Divette	133
Contribution n°70 (Web) - sur la commune de Tollevast.....	134
Contribution n°71 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	136
Contribution n°72 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	136
Contribution n°73 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	138
Contribution n°74 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	138
Contribution n°75 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville.....	140
Contribution n°76 (Web) - sur la commune de Couville	140
Contribution n°77 (Web) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard	141
Contribution n°78 (Web) - sur la commune de Sideville.....	142
Contribution n°79 (Web) - sur la commune de Sideville.....	144
Contribution n°80 (Web) - sur la commune de Nouainville	145
Contribution n°81 (Web) - sur la commune de Virandeville.....	146
Contribution n°82 (Email) - sur la commune de Virandeville.....	148
Contribution n°83 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	151
Contribution n°84 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	152
Contribution n°85 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Martinvast	153
Contribution n°86 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	155
Contribution n°87 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	156
Contribution n°88 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	157
Contribution n°89 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	158
Contribution n°90 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	159
Contribution n°91 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast	161
Contribution n°92 (Mairie de Nouainville) - sur la commune de Nouainville.....	162
Contribution n°93 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville	164
Contribution n°94 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast	165
Contribution n°95 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast	166
Contribution n°96 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville	168
Contribution n°97 (Courrier) - sur la commune de Sideville	169
Questions de la commission d'enquête	172
1- Logement social.....	172
2- Eau potable.....	173
3- Assainissement	174
4- Friches industrielles.....	175
5- OAP « Le Vieux Château » — Nouainville.....	176
6- Zones humides	177

7-	Ruissellement eaux pluviales.....	178
8-	Suppression des haies intra-parcellaires.....	179
9-	Trajectoire démographique et desserrement des ménages.....	181
10-	Délimitation des zones urbaines — méthode 30-30-30.....	183
11-	Suivi des consommations d'ENAF	185
12-	Outil de suivi du parc de logements.....	186
13-	Changements de destination en zone agricole et plans d'épandage.....	187

Contributions

Contribution n°1 (Web) - sur la commune de Martinvast

Par Anonyme

Déposée le lundi 18 mai 2026 à 17:23

Contribution:

Bonjour,

Je vous contacte car nous avons remarqué que la parcelle noté AL18 (le haut de Tabarin) était coupée en deux parties, l'une en zone U et l'autre en zone N. Nous sommes très surpris et contre que notre terrain/jardin soit divisé en diagonale de la sorte. D'autant que sur le quartier du haut Tabarin seul notre terrain et celui de notre voisin sont divisés ainsi, les autres restent entiers.

Il s'agit d'un jardin et non d'un bois ou d'un parc naturel. Le passage en zone N paraît excessif et particulièrement contraignant pour nous. Nous souhaitons que notre parcelle reste en zone U dans sa totalité comme sur le PLU actuel. Merci de votre compréhension.

Bien cordialement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation.

Le zonage appliqué à la parcelle AL 18 résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U. Il est ainsi possible qu'une même parcelle, notamment lorsqu'elle présente une profondeur importante, soit concernée par plusieurs zonages.

Toutefois, après analyse de votre contribution, il apparaît qu'un bâtiment situé en fond de parcelle, identifié comme bâti dur, n'a pas été pris en compte dans l'application de cette méthodologie. Cette situation est susceptible d'avoir une incidence sur le périmètre de la zone U retenu sur la parcelle

Par conséquent, l'analyse de ce secteur sera réexaminée afin de vérifier la bonne application de la méthodologie définie dans le rapport de présentation. Dans un souci de cohérence d'ensemble, cette réanalyse sera également étendue à la parcelle voisine mentionnée dans votre contribution. Selon les résultats de cette vérification, le zonage pourra être ajusté afin de mieux traduire la réalité du bâti existant.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime que les éléments de réponse développés sont de nature à engager les modifications souhaitées par le contributeur.

Contribution n°2 (Web) - sur la commune de Martinvast

Par MARIE Jacky

Déposée le mardi 19 mai 2026 à 11:06

1 place de la mairie

50690 MARTINVEST

Contribution:

Plusieurs bâtiments à vocation agricole n'ont pas été étoilés alors qu'ils ont déjà ou pourraient à l'avenir changer d'affectation : Bâtiment sur la parcelle B1169 = ancienne porcherie devenue atelier d'artiste (cité d'artgravage) Bâtiments sur la parcelle OB 0846 = ancienne stabulation devenue brocante et ateliers d'artistes (Hang'art) + local de stockage. Bâtiment AC 012 = Ancien manège d'équitation destiné à devenir l'atelier municipal. Bâtiments sur les parcelles AC 005, AE 068, AN 07 = Bâtiments agricoles qui pourraient être amenés à changer d'affectation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Après analyse, les demandes visant à identifier les bâtiments situés sur les parcelles B 1169, OB 0846, AC 012, AC 005, AE 068 et AN 07 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination apparaissent globalement compatibles avec les orientations du PADD et le projet de territoire porté par le PLUi. Ces évolutions permettent en effet de valoriser le bâti existant et de favoriser sa réutilisation sans engendrer de consommation foncière supplémentaire.

Par conséquent, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande. Les bâtiments concernés pourront être intégrés au règlement graphique et identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve

de la vérification des critères réglementaires applicables et de l'absence de contraintes particulières identifiées lors de la finalisation du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les engagements retenus par le maître d'ouvrage contenus dans cette réponse devront être suivis d'effets concrets.

Contribution n°3 (Web) - sur la commune de Martinvast

Par Anonyme

Déposée le mardi 19 mai 2026 à 22:25

Contribution:

Bonjour,

Je vous contacte car nous avons remarqué que quelques parcelles de haut de Tabarin était coupée en deux parties, l'une en zone U et l'autre en zone N. Nous sommes très surpris et contre que notre terrain/jardin soit divisé de la sorte. D'autant que sur le quartier du haut Tabarin seul notre terrain et celui de notre voisin sont divisés ainsi, les autres restent entiers.

Il s'agit d'un jardin et non d'un bois ou d'un parc naturel. Le passage en zone N paraît excessif et particulièrement contraignant pour nous.

Nous souhaitons que notre parcelle reste en zone U dans sa totalité comme sur le PLU actuel.

Merci de votre compréhension.

Bien cordialement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation.

Elle note que cette contribution est identique à la contribution n°1.

Le zonage appliqué à la parcelle AL 18 résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont

ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U. Il est ainsi possible qu'une même parcelle, notamment lorsqu'elle présente une profondeur importante, soit concernée par plusieurs zonages.

Toutefois, après analyse de votre contribution, il apparaît qu'un bâtiment situé en fond de parcelle, identifié comme bâti dur, n'a pas été pris en compte dans l'application de cette méthodologie. Cette situation est susceptible d'avoir une incidence sur le périmètre de la zone U retenu sur la parcelle

Par conséquent, l'analyse de ce secteur sera réexaminée afin de vérifier la bonne application de la méthodologie définie dans le rapport de présentation. Dans un souci de cohérence d'ensemble, cette réanalyse sera également étendue à la parcelle voisine mentionnée dans votre contribution. Selon les résultats de cette vérification, le zonage pourra être ajusté afin de mieux traduire la réalité du bâti existant.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir appréciation de la commission à la contribution n° 1

Contribution n°4 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Renet Florian

Déposée le mercredi 20 mai 2026 à 04:04

1 Rte De La Pierre Butée

50690 Martinvast

Contribution:

Bonjour, Quels seront les terrains concernés par le contournement sud ouest de Cherbourg ? Et comment seront traités les terrains situés aux alentours (accessibilité à cette voie, traitement du paysage)? Cordialement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle rappelle que le projet de contournement sud-ouest de Cherbourg, notamment porté par le Département de la Manche, constitue un projet structurant à l'échelle du territoire.

Toutefois, à ce stade, les études ne sont pas suffisamment avancées pour connaître précisément les terrains concernés. Deux fuseaux de passage sont actuellement à l'étude et le tracé définitif n'est pas arrêté.

Ainsi, le projet n'est pas identifié précisément dans le PLUi. En revanche, une enveloppe foncière dédiée est prise en compte afin de ne pas compromettre sa réalisation future.

Enfin, compte tenu de l'ampleur du projet, les questions relatives à l'insertion paysagère, aux accès et aux nuisances éventuelles pour les parcelles riveraines feront nécessairement l'objet d'études spécifiques par le département lors de la définition plus précise du projet.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse est satisfaisante en l'état actuel du projet, ce qui n'exclut pas d'apporter les précisions demandées en cas de réalisation du projet.

Contribution n°5 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast

Par JACQUETTE Sandrine et Jean-Paul

Déposée le lundi 18 mai 2026 à 16:00

2 route des Roches, 50690 Martinvast

Contribution:

Demande de passage de la parcelle A 727 située route des Roches, 50690 Martinvast en terrain constructible.

- La parcelle concernée est dans une dent creuse appartenant à la zone urbaine située sur Martinvast et Hardinvast

- La parcelle n'a plus d'utilité agricole depuis 25ans.

- A défaut de rendre la parcelle entièrement constructible, je demande à ce qu'une partie de celle-ci le soit pour une superficie de 1500m2 afin d'y construire une maison adaptée à mes souhaits actuels (j'habite juste à côté, parcelle A 726).

Cette préconisation de ma volonté de rendre cette parcelle constructible s'inscrit dans la logique de l'avis exprimé par le conseil municipal de Martinvast suggérant l'augmentation des surfaces constructibles de la commune.

Documents :

- contribution_5_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cependant, il n'est malheureusement pas possible de donner une suite favorable à cette demande de classement en terrain constructible.

En effet, bien que la parcelle soit située à proximité d'espaces bâtis, elle ne correspond pas à la définition et à la méthodologie retenues dans le cadre du PLUi pour l'identification des dents creuses. La définition retenue, précisée dans la pièce 1.3 justification du rapport de présentation, est la suivante : une dent creuse correspond à une parcelle libre de toute construction, entourée sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (constructions, voiries, etc.) et située dans l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, pour être considérée comme une dent creuse au sens du PLUi, la parcelle ne doit pas présenter une superficie supérieure à 3 000 m². En l'espèce, en plus de dépasser la superficie, la parcelle est question n'est pas entouré sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (contrairement à la parcelle située au Nord).

De plus, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 5000m², ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Avis conforme à la réponse apportée par le maitre d'ouvrage.

Contribution n°6 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Tollevast

Par Mr et Mme Christian Meslin avec l'accord de Benoît Meslin

Déposée le lundi 18 mai 2026 à 16:00

23 La Marette 50470 Tollevast

Contribution:

1. Parcelle A 441 détenue par M. Benoît Meslin. Jardin autrefois de la ferme _ parcelle agricole non constructible.

Souhait que la parcelle soit intégrée à la zone Ua

2. Voir document joint

Présence d'un ruisseau souterrain sur les parcelles A414 (source) puis A2288 et OAP A448, soumis en présence d'une véritable zone humide qui mérite d'être identifiée comme telle et traitée de façon appropriée dans le cadre du PLUi. Sans procédure à l'arrêt du ruisseau.

Documents :

- contribution_6_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant la demande de classement de la parcelle A 441 en zone Ua, celle-ci ne peut malheureusement pas recevoir une suite favorable. En effet, bien que la parcelle soit située à proximité d'espaces bâtis et constitue le jardin d'une ancienne ferme, elle ne correspond pas à la méthodologie retenue dans le cadre du PLUi pour l'identification des zones urbaines présentée dans la pièce 1.3 « Rapport de justification » du tome 1 du rapport de présentation (page 126).

Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et le cas échéant aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U. Il est ainsi possible qu'une même parcelle, notamment lorsqu'elle présente une profondeur importante, soit concernée par plusieurs zonages.

En l'espèce, la parcelle A441 constitue vraisemblablement le jardin des parcelles bâties A445 et A446. Toutefois, conformément à la méthodologie retenue, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée dans l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, cette parcelle, non bâtie, présente un caractère boisé et s'inscrit dans un espace à dominante naturelle et agricole. Au regard de ses caractéristiques et de sa situation, son classement en zone agricole est apparu le plus cohérent avec les objectifs du PLUi visant à limiter l'étalement urbain et à préserver les espaces agricoles et naturels.

Toutefois, nous tenons à préciser que dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont autorisées les extensions de construction existantes et les annexes sous certaines conditions (cf. règlement écrit).

Concernant la demande d'identification d'une zone humide sur les parcelles A414, A2288 et A448, il convient de rappeler que les zones humides sont identifiées au PLUi par le zonage Nzh. La délimitation de ces secteurs a été réalisée par le bureau d'études environnement SIRE Conseil selon une méthodologie reposant sur plusieurs sources de données et analyses :

- un premier travail de récupération et exploitation des données bibliographiques de la DREAL Normandie relatives aux zones humides inventoriées et aux milieux prédisposés à leur présence ;
- la modélisation des zones humides probables publiée en février 2023 par PatriNat (OFB-MHNH-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat a été utilisée ;
- réalisation d'un travail de photo-interprétation à l'échelle parcellaire permettant de préciser les contours des secteurs Nzh.

Les zones Nzh correspondent ainsi aux zones humides connues ou fortement prédisposées à accueillir des zones humides. Les parcelles mentionnées dans votre contribution n'ont pas révélé, au regard de cette méthodologie, d'éléments justifiant leur intégration au sein de ce zonage.

Par ailleurs, la parcelle A448, concernée par l'OAP « Équipement de Tollevast », a fait l'objet d'analyses environnementales complémentaires dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, présentées dans la pièce 1.4 du rapport de présentation. Ces investigations n'ont pas mis en évidence la présence de zones humides sur le secteur concerné.

Il est également rappelé que le zonage Nzh est particulièrement protecteur et limite fortement les usages autorisés. Seules certaines constructions et installations liées à l'exploitation agricole existante peuvent notamment y être admises.

Néanmoins, compte tenu des éléments portés à notre connaissance concernant la présence supposée d'un ruisseau souterrain et d'une zone humide, cette contribution a été transmise au bureau d'études environnement afin qu'un réexamen des parcelles concernées soit réalisé. Si de nouveaux éléments devaient justifier un classement en zone Nzh, une adaptation du zonage pourrait être étudiée avant l'approbation du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime satisfaisante la réponse concernant le zonage de la parcelle A 441.

Et approuve la démarche de réexamen des parcelles de la zone humide supposée avec le bureau d'étude environnement.

Contribution n°7 (Email) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard

Par Florence MARGUERIE

Déposée le mercredi 20 mai 2026 à 15:45

Contribution:

Objet : Proposition parcelle St Martin Le Gréard

Bonjour,

Nous nous permettons de vous proposer la parcelle ci-jointe qui se trouve en bordure de la route principale à St Martin Le Gréard. La zone est déjà construite avec tous les réseaux à proximité. Nous pensons que cela pourrait participer au développement de la commune. Nous sommes à votre disposition pour tous renseignements complémentaires

Merci Cordialement

Mme MARGUERIE Florence

Documents :

- contribution_7_Email_1.mhtml

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

Cette demande porte sur la même parcelle et poursuit le même objet que la contribution n°27 et la contribution n°28 déposées par Mme Florence Marguerie. Par conséquent, il convient de se référer à la réponse apportée à ces dernières.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 4ha, ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Avis conforme à la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°8 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par POUTAS Yvette

Déposée le dimanche 24 mai 2026 à 18:19

44 rue Etienne Dolet

50130 CHERBOURG EN COTENTIN OCTEVILLE

Contribution:

Madame POUTAS Yvette (Indivision POUTAS)

44 rue Étienne Dolet

50130 Cherbourg en Cotentin

Objet : PLUi Douve Divette

Parcelle cadastrée 1132, Chemin rural les Amontoux La Gravelle de Haut 50470 Tollevast

Demande de réintégration en zone constructible de la partie devenue non constructible

La parcelle référencée ci-dessus incluait une partie en zone constructible sur le PLU.

Cette partie devient zone non constructible sur le nouveau PLUi proposé.

Le classement en zone non constructible de cette partie de la parcelle apparaît incohérent, et remet en cause un projet largement engagé :

- 1- Un Certificat d'Urbanisme opérationnel positif a été obtenu le 04/08/2025, donc toujours en cours de validité (dossier numéro CU 050 599 25 00017), confirmant la possibilité d'y réaliser la construction d'une maison à usage d'habitation
- 2- Un plan de bornage de la parcelle constructible a été engagé suite au CU positif (frais engagés)
- 3- Le terrain est actuellement proposé à la vente comme terrain à bâtir en agence immobilière
- 4- La parcelle s'inclue dans un projet d'urbanisation cohérent :
 - parcelle incluse dans une zone déjà construite
 - parcelle à proximité du projet OAP des Amonteux
 - parcelle bien desservie
- 5- Le chemin d'accès à la parcelle est existant et est resté seul comme partie constructible dans le PLUi ce qui semble incompréhensible.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande de réintégration en zone constructible de la partie de parcelle cadastrée 1132 devenue non constructible sur le PLUi proposé.

Documents ci-joints :

- CU opérationnel
- Plans des parcelles PLU/PLUi
- Procès verbal de bornage

Nous avons été reçues, ma fille et moi, le lundi 18 mai par la commission d'enquête au pôle de proximité de Douve Divette Martinvast .

Documents :

- contribution_8_Web_1.pdf
- contribution_8_Web_2.pdf
- contribution_8_Web_3.pdf
- contribution_8_Web_4.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Après analyse de la demande et des pièces transmises, il apparaît que la parcelle cadastrée B1132 est concernée par un certificat d'urbanisme opérationnel positif qui a été délivré le 4 août 2025 (n° CU 050 599 25 00017), confirmant la possibilité de réaliser une construction à usage d'habitation sur ce terrain.

Conformément aux dispositions de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, ce certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables pendant une durée de 18 mois, prorogeable sous conditions. En l'espèce, les droits attachés à ce certificat demeurent opposables jusqu'au 4 février 2027.

En outre, le secteur concerné s'inscrit dans la continuité d'un tissu urbanisé existant et bénéficie d'une desserte existante.

Au regard de ces éléments, la Communauté d'Agglomération du Cotentin réexaminera la réintégration de la parcelle B1132 en zone Ua, afin de permettre le maintien du potentiel constructible précédemment reconnu par le document d'urbanisme communal et présenté dans votre certificat d'urbanisme, dans des conditions compatibles avec les orientations générales du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les engagements retenus par la C.A.C. devront donner lieu à une modifications du zonage de la parcelle B1132 dans le document définitif.

Contribution n°9 (Courrier) - sur la commune d'Hardinvast

Par Mme Ricci-Décarité Carole Mme Décarité Nathalie Mr Décarité Timothé

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 09:00

3 rue Capel, 50700 Valognes

Contribution:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Documents :

- contribution_9_Courrier_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 7 000m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non construite, en lisière d'espace agricole, bordé que sur deux côtés par une zone artificialisée).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Donne un avis conforme à la réponse apportée par la C.A.C

Contribution n°10 (Web) - sur la commune de Sideville

Par Lequertier Frédéric

Déposée le vendredi 29 mai 2026 à 14:52

5 C Village De L Eglise

50690 Sideville

Contribution:

Nous sommes contre la création d'un chemin piéton sur Sideville le long des habitations (référence SI-ER-02). Cela va engendrer de nouvelles nuisances pour les habitants riverains.

Les piétons peuvent déjà emprunter la route pour aller vers le Vacheux en sécurité, un trottoir pourrait être créé pour améliorer cette sécurité plutôt que de réduire l'espace des animaux présents dans le champ bordant les habitations ...

La création d'un chemin supplémentaire augmentera les nuisances sonores (plus de passage = plus de conversations, donc plus de bruit), cela engendrera une perte d'intimité et de tranquillité dans nos jardins à cause des nombreux passages ou rassemblement dans le chemin.

Il y aura surement des déchets supplémentaires (mégots, canettes ...) comme c'est le cas le long de la voie verte rue bergère, l'environnement de la rivière le long du chemin sera pollué, et la faune sauvage le long de la rivière va être perturbée (présence de poules d'eau et de canards)

Il y aura également des nuisances dues au chantier (bruits, poussières, vibrations ...) sachant que notre talus risque d'être endommagé voir de s'effondrer sur le chemin par le passage des engins.

Nous avons un chien que nous ne pourrions pas empêcher d'aboyer à chaque fois que les piétons passeront, donc des nuisances pour tout le voisinage !

Le passage accru de piétons nous apportera un sentiment d'insécurité ou de surveillance accrue de nos espaces privés, alors que nous avons choisi notre terrain sur Sideville pour la tranquillité et sachant à l'époque que le chemin le long de notre terrain était sans issues et rarement emprunté sauf pour aller nourrir les animaux.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées concernant l'emplacement réservé SI-ER-02 destiné à la création d'un cheminement piéton à Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n°16, n°44, n°45, n°48, n°51 et n°97, qui portent également sur cet emplacement réservé.

Les différents arguments soulevés, notamment ceux relatifs aux nuisances potentielles pour les riverains, ont été pleinement pris en considération.

Au regard de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir cet emplacement réservé, en appréciant à la fois l'intérêt du projet au regard des besoins de sécurisation des déplacements piétons et les nuisances susceptibles d'être générées pour les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé de modifier le tracé de l'emplacement réservé SI-ER-02 afin de limiter autant que possible les incidences pour les riverains, tout en maintenant l'objectif de créer une liaison douce sécurisée entre le hameau de Vacheux et le bourg de Sideville, où est notamment implanté l'école primaire.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse argumentés par le maître d'ouvrage sont satisfaisants, cependant la commission remarque que le nouveau tracé du cheminement piétonnier : emplacement réservé SI-ER-02 ne figure pas dans sa réponse, ne permettant pas au requérant de vérifier la prise en compte de ses objections.

Contribution n°11 (Mairie de Nouainville) - sur la commune de Nouainville

Par Mr Nicollet

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 16:00

Contribution:

Monsieur Nicollet a déposé 3 pièces jointes concernant la parcelle 332.

Documents :

- contribution_11_Mairie de Nouainville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

Au regard des pièces déposées, la Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des documents transmis relatifs à la parcelle n°332 située à Nouainville.

Toutefois, cette contribution ne comporte pas de demande explicite de modification du projet de PLUi ni d'observation permettant d'identifier précisément l'objet de la requête formulée dans le cadre de l'enquête publique.

En l'absence de demande clairement exprimée ou de proposition de modification du document d'urbanisme, il n'est pas possible d'apprécier la portée de cette contribution ni d'y apporter une suite particulière dans le cadre de la présente procédure. Les documents transmis sont néanmoins versés au dossier de l'enquête publique et portés à la connaissance de la commission d'enquête.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir contribution 29

Contribution n°12 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Romain Touquet

Déposée le vendredi 29 mai 2026 à 14:30

17 le Houlbecq Sideville

Contribution:

Je soussigné, Romain TOUQUET, demeurant 17 le Houlbecq à Sideville et propriétaire d'une dépendance de 50m2 sur cette parcelle, souhaite réhabiliter une partie de cette dépendance en logement d'habitation sur environ 25m2. Aucune modification de l'extérieur du bâtiment n'est envisagée. Parcelle ZA 0067. Je demande donc un changement de destination sur ce bâtiment.

Également, je certifie être le prochain acquéreur de la maison située au 15 le Houlbecq et souhaite étendre la partie habitation du bien sur la grange attenante. Je demande également un changement de destination de cette grange sur la parcelle ZA 0065.

Documents :

- contribution_12_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Après analyse, les demandes de changement de destination concernant la dépendance située sur la parcelle ZA 0067 ainsi que la grange attenante à l'habitation située sur la parcelle ZA 0065 apparaissent compatibles avec les orientations du PADD et le projet de territoire porté par le PLUi. Ces projets participent en effet à la valorisation du bâti existant sans consommation foncière supplémentaire.

Par conséquent, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande. Les bâtiments concernés pourront être intégrés au règlement graphique et identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de la vérification des critères réglementaires applicables et de l'absence de contraintes particulières identifiées lors de la finalisation du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les engagements retenus contenus dans cette réponse devront être suivis d'effets concrets.

Contribution n°13 (Web) - sur la commune de Martinvast

Par Anonyme

Déposée le mardi 02 juin 2026 à 17:15

Contribution:

Bonjour,

Je suis propriétaire des parcelles AC 5-9-11 - 20 route les Pieux à MARTINVAST.

J'ai un projet de réhabilitation totale de l'ensemble des bâtiments existants sur l'unité foncière.

Dans le futur PLUi, ces parcelles seront en Zone A.

Dans cette zone les « Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ».

Je vois bien les bâtiments (hors habitations existantes) du corps principal identifiés sur le règlement graphique, mais il y a également un bâtiment parcelle AC 5, qui fait partie du projet et qui n'est pas identifié.

Mon projet prévoit la viabilisation de tous les bâtiments (études en cours), pour la création de logements.

Pouvez-vous « identifier »; également ce bâtiment? (ci-joint schéma) Je vous remercie

Documents :

- contribution_13_Web_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Il est précisé que cette demande d'identification du bâtiment situé sur la parcelle AC 005 a déjà été formulée dans le cadre de la contribution n°2 de M. Marie.

Après analyse, cette demande apparaît compatible avec les orientations du PADD et le projet de territoire porté par le PLUi. L'identification de ce bâtiment comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination participe à la valorisation et à la réutilisation du bâti existant, sans

générer de consommation foncière supplémentaire, conformément aux objectifs poursuivis par le document d'urbanisme.

Par conséquent, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande. Le bâtiment concerné pourra être intégré au règlement graphique et identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de la vérification des critères réglementaires applicables et de l'absence de contraintes particulières identifiées lors de la finalisation du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les engagements retenus contenus dans cette réponse devront être suivis d'effets concrets.

Contribution n°14 (Mairie de Martinvast) - sur la commune de Sideville

Par Lelièvre Christophe

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 10:05

Contribution:

La demande concerne la création d'un emplacement réservé sur un terrain contigüe au site de l'OAP « Extension résidence Lodey ». La parcelle concernée par cette demande est la ZE88. L'emplacement demandé concerne une bande de terrain située au sud de la parcelle, en limite de la parcelle ZE249.

Cette bande permettra de créer une voie d'accès sécurisée entre l'OAP « Extension résidence Lodey »; et la parcelle ZE47, qui pourrait être ouverte à l'urbanisation dans l'avenir.

D'ailleurs, dans la bande de terrain visée pour l'emplacement réservée existe déjà un droit de passage.

Ajout à l'observation :

La création de cet emplacement réservé devra être prise en compte dans l'aménagement futur du site de l'OAP « Extension résidence Lodey »;, afin de permettre l'accès à la future voie de desserte.

Documents :

- contribution_14_Mairie de Martinvast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La contribution sollicite la création d'un emplacement réservé sur la parcelle ZE88, contiguë au site de l'OAP « Extension résidence Lodey », afin de réserver une emprise destinée à la réalisation d'une voie d'accès sécurisée entre cette OAP et la parcelle ZE47, dans l'hypothèse où cette dernière serait ouverte à l'urbanisation à l'avenir. Il est à noter que l'accès actuel à la parcelle ZE47 depuis la route des Pieux (RD650) présente des difficultés. La contribution demande également que ce principe de desserte soit intégré au schéma d'aménagement de l'OAP afin de ne pas compromettre la réalisation future de cet accès.

La Communauté d'Agglomération rappelle que cette demande est directement liée à la contribution n°67, qui met en évidence les incidences que pourrait avoir la création de cet accès le long de la limite de propriété au sud, sur les conditions d'exploitation du hangar implanté sur la parcelle ZE89, construit en limite de propriété avec la parcelle ZE88 concernée par la demande d'emplacement réservé.

Au regard de ces deux contributions, une analyse globale sera menée afin d'apprécier l'opportunité de créer cet emplacement réservé ainsi que son positionnement. Cette analyse prendra notamment en compte les contraintes liées à l'exploitation du hangar existant, tout en recherchant une solution permettant d'anticiper, le cas échéant, la desserte future de la parcelle ZE47 si son urbanisation devait être envisagée.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse apportés par la C.A.C nous semblent imprécis. La commission estime qu'il est prématuré de créer un emplacement réservé sur la parcelle ZE 88 en vue d'une hypothétique urbanisation de la parcelle ZE 47.

Contribution n°15 (Web) - sur la commune de Couville

Par Anonyme

Déposée le vendredi 05 juin 2026 à 15:15

Contribution:

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme de la commune, je souhaite attirer votre attention sur les parcelles cadastrées AD 87-88, ZD118 situées route de Brix (Le Bourg Neuf). Ces parcelles s'insèrent dans un tissu urbanisé continu, entourées ou bordées par des constructions existantes pouvant être desservies par la voie communale.

Au regard de ces éléments, je sollicite le réexamen de leur classement actuel afin qu'elles puissent être intégrées à une zone constructible lors de la procédure d'élaboration du PLUi. Cette demande est motivée notamment par :

leur insertion dans l'enveloppe bâtie existante ;

la cohérence de son urbanisation avec le développement du secteur.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'informer des suites susceptibles d'être données à cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La délimitation de la zone urbaine résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et le cas échéant aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, les parcelles non construites n'ont pas vocation à être classée en zone urbaine, sauf lorsqu'elles peuvent être qualifiées de dent creuse, c'est-à-dire lorsqu'elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, entourées sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés et présentent une superficie inférieures à 3 000m².

L'analyse de votre contribution a conduit à réexaminer la situation des parcelles concernées.

S'agissant des parcelles AD87 et ZD118, celles-ci ne répondent pas aux critères retenus pour l'identification des dents creuses. Elles ne sont en contact avec la zone urbanisée que sur un seul côté, demeurent largement ouvertes sur les espaces agricoles environnants et ne peuvent, dès lors, être regardées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine existante. La parcelle ZD118 présente en outre un usage agricole affirmé.

Concernant la parcelle AD88, il apparaît que sa partie nord présente certaines caractéristiques pouvant s'apparenter à une dent creuse. En effet, cette emprise, d'une superficie inférieure à 3 000 m², est entourée sur trois côtés par des espaces urbanisés. En revanche, la partie sud de la parcelle ne répond pas à ces critères dès lors qu'elle n'est plus entourée par des espaces urbanisés sur trois côtés et s'inscrit en continuité des espaces agricoles.

Toutefois, le classement de la seule partie nord en zone urbaine ne peut être apprécié au regard de ce seul critère. En effet, cette emprise est enclavée et ne dispose d'aucun accès direct à la voie publique. La création d'un accès nécessiterait de traverser la parcelle AD87, qui ne peut être intégrée à la zone urbaine au regard de la méthodologie retenue pour la délimitation des enveloppes urbaines. Dans ces conditions, le classement de la seule partie nord conduirait à identifier un secteur destiné à l'urbanisation sans possibilité de desserte conforme. Or, les projets de construction doivent disposer d'un accès adapté aux exigences du Code de l'urbanisme et du règlement du PLUi, notamment afin d'assurer la sécurité et la desserte des constructions.

Au regard de ces éléments, le classement partiel de la parcelle AD88 en zone urbaine ne présenterait pas une cohérence urbanistique suffisante et conduirait à créer une zone constructible qui ne pourrait, en pratique, être urbanisée dans des conditions réglementaires satisfaisantes.

Dans ces conditions, les parcelles AD87, AD88 et ZD118 ne peuvent être intégrées à la zone urbaine.

Si ces terrains devaient être rendus constructibles, ils constitueraient une extension de l'urbanisation. Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle AD88 et les parcelles AD87 et ZD118 en dépit de toutes leurs caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Avis conforme à la réponse du maître d'ouvrage

Contribution n°16 (Web) - sur la commune de Sideville

Par Anonyme

Déposée le dimanche 07 juin 2026 à 15:07

Contribution:

Pas d'utilité d'une création d'une nouvelle voie, plutôt privilégier l'amélioration de l'existante. De plus, ce passage concerne une zone inondable. La création d'un parking aménagé est inutile, étant donné qu'il existe déjà 3 parkings sur la commune de Sideville.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, cette contribution ne comporte pas d'éléments permettant d'identifier avec précision l'objet de la requête formulée dans le cadre de l'enquête publique. Il est néanmoins possible de la rattacher aux emplacements réservés SI_ER_07 et SI_ER_02, prévoyant respectivement la création d'un parking et la réalisation d'un cheminement piéton.

Les différents arguments soulevés concernant l'opportunité de ces aménagements, l'existence d'équipements similaires sur la commune, ainsi que les contraintes liées à la sensibilité du secteur, notamment au regard du risque d'inondation, sont bien pris en considération.

S'agissant du risque d'inondation, les cartographies figurant en annexe du règlement (pièce 3.4 – Annexes « Zones inondables »), élaborées à partir des données de la DREAL, n'identifient pas ce secteur comme étant concerné par un risque d'inondation. Elles signalent uniquement la présence d'une nappe, qui ne remet pas en cause, en l'état des connaissances et au stade de la planification, les principes d'aménagement retenus. Les contraintes techniques éventuelles seront, le cas échéant, appréciées lors de l'instruction des futurs projets d'aménagement.

Concernant l'emplacement réservé SI_ER_07, celui-ci répond à un objectif d'intérêt général visant à améliorer les conditions de stationnement lors des manifestations organisées sur la commune et à limiter les stationnements dangereux le long de la voirie. Par ailleurs, son aménagement est envisagé sous la forme d'un espace en revêtement perméable ou naturel, limitant ainsi son impact sur l'environnement.

L'emplacement réservé SI_ER_02 poursuit quant à lui l'objectif de créer une liaison douce sécurisée entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville, où est notamment implanté l'école primaire. La configuration actuelle de la voirie, étroite et dépourvue d'aménagements adaptés aux circulations piétonnes, ne permet pas d'assurer des déplacements sécurisés, notamment pour les enfants.

Par ailleurs, l'emplacement réservé SI_ER_02 a déjà fait l'objet d'observations demandant sa suppression en raison des nuisances potentielles qu'il pourrait engendrer pour les riverains (les contributions n°10, n°44, n°45, n°48, n°51, et n°97 concernant ces emplacements réservés).

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces

aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse argumentés par le maitre d'ouvrage sont satisfaisants, cependant la commission aurait souhaité que le nouveau tracé du cheminement piétonnier figure dans sa réponse ainsi que la nouvelle emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07

Contribution n°17 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Jouaux Gilles

Déposée le mardi 19 mai 2026 à 14:30

Contribution:

Mr le Maire Mr le commissaire enquêteur

Je vous sollicite dans le but de bien vouloir valider ma demande d'urbanisme sur la commune de Teurthéville-Hague parcelle ZB65 Le bas de Baudienville.

Cette dernière est déjà greffée de deux parcelles construite et bénéficie d'un CU positif et d'un découpage de géomètre expert (Mr Drouet) + un aménagement de l'accès.

Toutefois au vue des contraintes une seule parcelle serais pour ma part envisageable environ 800m2.

Veuillez agréer messieurs mes sincères salutation.

Documents :

- contribution_17_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette demande porte sur la même parcelle et poursuit le même objet que la contribution n°20. Par conséquent, il convient de se référer à la réponse apportée à cette dernière.

Pour rappel, concernant la demande de classement de la parcelle ZB 65 en zone urbaine (Ua), il apparaît, après analyse des éléments transmis et examen du secteur concerné, que cette parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme d'information (CUa) n° 050 594 25 00035 délivré le 4 décembre 2025, indiquant notamment qu'elle était classée en zone Ua du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, ce certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables pendant une durée de 18 mois. En l'espèce, les droits attachés à ce certificat demeurent opposables jusqu'au 4 juin 2027.

Par ailleurs, la parcelle ZB 65 est déjà bâtie dans sa partie Est, où est implantée une habitation. La partie Ouest constitue le jardin de cette habitation et ne présente pas de caractéristiques particulières justifiant son exclusion de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est entouré d'espaces urbanisés et bénéficie déjà d'une desserte existante ainsi que des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Le zonage retenu sur la parcelle ZB 65 résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines.

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U et une même parcelle peut, dans certains cas, être concernée par plusieurs zonages.

Toutefois, après analyse de la situation de la parcelle ZB 65, il apparaît que l'étape de réduction de l'enveloppe urbaine issue de la méthode dite « érosion-dilatation » a pu conduire à une délimitation excessivement restrictive de la zone urbaine. Compte tenu de la configuration du terrain, de son insertion dans un environnement déjà urbanisé, de la présence de l'habitation existante ainsi que des réseaux et accès déjà réalisés, l'emprise de la zone Ua sur cette parcelle pourra être réexaminée afin de vérifier la bonne application de la méthodologie définie dans le rapport de présentation.

Au regard de ces éléments, la Communauté d'Agglomération du Cotentin est favorable à la réintégration de tout ou partie de la parcelle ZB 65 en zone Ua, dans le respect de la méthodologie retenue pour la délimitation des zones urbaines et des orientations générales du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend note de cet avis favorable.

Contribution n°18 (Mairie de Teurthéville-Hague) - Teurthéville-Hague

Par M. Dieudonné Maral

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 14:00

Contribution:

L'observation concerne 4 parcelles situées sur la commune de Theuville-Hague :

- C 1208 } Le Grisetot
- C 1121 } Le Grisetot
- C 296 Le Grisetot
- C 1147 La Coudrée

Nous demandons que les quatre parcelles référencées ci-dessus, qui sont toutes contiguës avec des zones U, soient classées elles aussi en zone U. Nous ne comprenons pas, au vu de l'emplacement de ces parcelles, qu'elles n'aient pas été rattachées aux zones urbaines.

Nous précisons qu'une demande en ce sens avait déjà été portée à la connaissance de la commune il y a quelques années et inscrite dans le cahier de doléances de la commune.

Documents :

- contribution_18_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification du rapport de présentation » — les parcelles concernées, d'une superficie comprise entre 1 700 m² et 4 000 m², ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante. Bien qu'elles jouxtent ponctuellement la zone urbaine, elles se situent en lisière de l'espace agricole et ne sont bordées par des espaces urbanisés que sur un, voire deux côtés. Elles ne répondent donc pas non plus à la définition retenue des dents creuses, lesquelles correspondent à des parcelles non bâties insérées dans un tissu urbanisé et entourées sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés et présentant une surface inférieure à 3000m².

Les secteurs concernés constitueraient ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes leurs caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ces terrains en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse argumentés par le maître d'ouvrage sont satisfaisants.

Contribution n°19 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Mr et Mme Congard

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 14:45

Contribution:

Notre demande concerne la parcelle AB911 située sur la commune de Teurthéville-Hague, 18 hameau Bonnissent.

Nous constatons que le projet de zonage du nouveau PLUi a bien inclus cette parcelle en zone U (alors qu'elle n'y était pas dans le précédent document). Nous prenons acte de ce nouveau zonage et souhaitons qu'il reste ainsi.

Documents :

- contribution_19_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette observation vise à soutenir le classement de la parcelle AB 911 en zone U tel qu'il figure dans le projet de PLUi arrêté. La contribution ne formule pas de demande de modification du document d'urbanisme et ne remet pas en cause les choix retenus dans le projet.

Par conséquent, cette contribution n'appelle pas de réponse particulière ni de modification du projet de PLUi. Le classement de la parcelle AB 911 en zone U est maintenu conformément au projet arrêté.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°20 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par M Jouaux Gilles

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 15:00

Contribution:

Cette demande concerne les parcelles ZB65 et ZB64 située à Teurthéville-Hague.

J'ai commencé un projet de division de la parcelle ZB65 en deux terrains constructibles, suite à la confirmation de la faisabilité du projet par un CU positif en date de mai 2023.

Je constate que la partie de la parcelle ZB65 concernée par mon projet est maintenant classée en zone N.

Je demande que l'intégralité de la parcelle reste en zone U ; puisque cette parcelle se situe dans un site déjà urbanisée et qu'elle était précédemment XXX en zone constructible.

Un aménagement de sécurisation de l'accès au chemin de la Cavalerie, qui dessert cette parcelle, a été réalisé par mes soins il y a quelques semaines.

Concernant la parcelle ZB64 je conteste le classement de cette parcelle en zone humide. Ce terrain est entouré de constructions déjà réalisée. Ce terrain est un verger actuellement et ne semble pas en adéquation avec ce classement.

Documents :

- contribution_20_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle note que concernant la parcelle ZB65 cela reprend la contribution n°24.

Concernant la demande de classement de la parcelle ZB 65 en zone urbaine (Ua), il apparaît, après analyse des éléments transmis et examen du secteur concerné, que cette parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme d'information (CUa) n° 050 594 25 00035 délivré le 4 décembre 2025, indiquant notamment qu'elle était classée en zone Ua du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Conformément aux dispositions de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, ce certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables pendant une durée de 18 mois. En l'espèce, les droits attachés à ce certificat demeurent opposables jusqu'au 4 juin 2027.

Par ailleurs, la parcelle ZB 65 est déjà bâtie dans sa partie Est, où est implantée une habitation. La partie Ouest constitue le jardin de cette habitation et ne présente pas de caractéristiques particulières justifiant son exclusion de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est entouré d'espaces urbanisés et bénéficie déjà d'une desserte existante ainsi que des réseaux nécessaires à son urbanisation.

En outre, le zonage retenu sur la parcelle ZB 65 résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines.

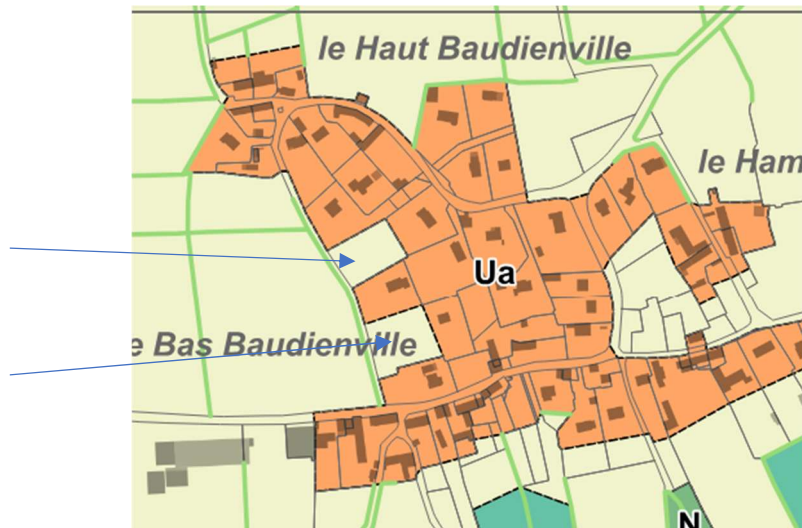
Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U et une même parcelle peut, dans certains cas, être concernée par plusieurs zonages. Toutefois, après analyse de la situation de la parcelle ZB 65, il apparaît que l'étape de réduction de l'enveloppe urbaine issue de la méthode dite « érosion-dilatation » a pu conduire à une délimitation excessivement restrictive du zonage urbain. Compte tenu de la configuration du terrain, de son insertion dans un environnement déjà urbanisé et de la présence de l'habitation existante et des réseaux, l'emprise de la zone Ua sur cette parcelle pourra être réexaminée afin de vérifier la bonne application de la méthodologie définie dans le rapport de présentation.

Concernant la parcelle ZB 64, il convient de préciser que celle-ci n'est pas identifiée comme zone humide dans le projet de PLUi. Aucun zonage Nzh n'y est en effet appliqué. De même, la cartographie des zones inondables figurant dans les annexes du PLUi ne fait pas apparaître cette parcelle comme concernée par un risque d'inondation.

Par conséquent, cette observation n'appelle pas de modification du projet de zonage. La parcelle ZB 64 conservera son classement en zone A, conformément au projet de PLUi arrêté, ce qui correspond par ailleurs à l'usage de la parcelle en verger.

Commentaire de la commission d'enquête :

Au regard de la réponse de la C.A.C. à l'observation n°17 concernant la parcelle ZB 64, après examen de la situation des parcelles ZB 64 et ZB 65, la commission considère qu'elles présentent les mêmes caractéristiques et de ce fait peuvent être intégrées toutes les deux à la zone Ua.



Contribution n°21 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Mr et Mme Hairon Gilbert

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 15:00

15 rue de la Fournellerie Hardinvast

Contribution:

Suite à mes demandes en 2003 XXX 2010 2013 2016. Je renouvelle ma demande, pour que la parcelle ZB 175 située au hameau Le haut village de Baudienville passe en zone AU afin de devenir constructible, vu que cette zone est déjà en limite de zone urbanisée et que l'eau et l'électricité sont situées à proximité.

Documents :

- contribution_21_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 4 000m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante et ne peut être considérée comme une dent creuse (parcelle non construite, jouxtant seulement sur deux côtés la zone urbaine et en lisière d'espace agricole).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°22 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Lorenu Gisèle

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 15:00

3 rue du Mont Ferey, Sainte-Croix-Hague

Contribution:

Observation faite par Lorenu Yannick, fils de la propriétaire Je renouvelle ma demande pour ma parcelle située hameau les Gens, d'une surface de 82a section ZB n°044, afin qu'elle devienne constructible, cette parcelle est située loin de mon siège d'exploitation et un apport économique modeste, sa situation à proximité du village la rendrait plus attractive en étant constructible.

Documents :

- contribution_22_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 8 000m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non construite, jouxtant seulement sur deux côtés la zone urbaine et étant située en lisère d'espace agricole).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°23 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Letellier Jean

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 15:00

1 Les Ogers Teurthéville-Hague

Contribution:

Sur la parcelle AB 226 partie nord sur la partie haute, pose d'un chalet avec eau et EDF à la XXX pour permettre de planter le reste de la surface avec des arbres, superficie 58,22 m². Travail d'un petit-fils, généticien en botanique. 3 juin 26, fait par le papy pour son petit-fils !!!

Documents :

- contribution_23_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que la parcelle AB 226 est classée en zone naturelle humide (Nzh) dans le règlement graphique du projet de PLUi.

Ce zonage, au même titre que les autres zones, n'interdit pas la plantation d'arbres, laquelle demeure compatible avec les objectifs de préservation des milieux naturels et humides poursuivis sur ce secteur.

Il est rappelé que les projets envisagés sur cette parcelle seront appréciés au regard des dispositions réglementaires applicables à la zone Nzh lors du dépôt éventuel d'une autorisation d'urbanisme. Ainsi, en zone naturelle humide les constructions sont très restreintes en raison du caractère humide de la zone et des enjeux afférents.

Par ailleurs, la contribution ne formule pas de demande explicite de modification du zonage ou du règlement du PLUi.

Ainsi, en l'absence de demande de modification explicite et de nécessité de mettre en place un zonage spécifique pour permettre la plantation d'arbres, aucune modification du projet de PLUi n'apparaît nécessaire.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage

Contribution n°24 (Mairie de Teurthéville-Hague) - sur la commune de Teurthéville-Hague

Par Anne-Marie Piquot

Déposée le mercredi 03 juin 2026 à 15:00

180 rue Saint-laurent Urville-Nacqueville 50460 La Hague

Contribution:

Suite à mes précédentes demandes, je renouvelle ma demande de classement en zone AU en vue de rendre constructible les parcelles B 299, B 791 et B 792.

Ces parcelles sont situées à côté de zones déjà construites : lotissement et « Hameau les Enfants ». Leur intégration à la zone AU est facilitée par la proximité des réseaux et de la voirie et reste cohérente vis-à-vis de leur proximité du bourg.

Documents :

- contribution_24_Mairie de Teurthéville-Hague_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en à urbaniser (AU).

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles proposées, d'une superficie totale supérieure à 1ha, ne peuvent être considérées comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante (parcelles non construites, jouxtant uniquement sur une partie voir deux la zone urbaine exceptée la parcelle B99).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation (zone AU) ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°25 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville

Par M. Etasse Joseph

Déposée le samedi 30 mai 2026 à 12:05

55 route de Birx 50690 Couville

Contribution:

La demande concerne la parcelle AD164, située sur la commune de Couville, « Le Bourg Neuf ».

Cette parcelle est séparée en deux dans le projet de zonage du PLUi de Douve Divette. Une partie en zone U, une partie en zone A. Demande de M. Etasse : passer la totalité de la parcelle AD164 en zone U.

A l'appui de cette demande : la parcelle est desservie en réseaux d'eau, élec, assainissement). M. Etasse à un projet de construction pour habitation personnelle. La desserte de la parcelle se fait via la parcelle AD72, classée U, propriété de M Etasse.

Documents :

- contribution_25_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle concernée ne peut être considérée dans son intégralité comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante. La partie actuellement classée en zone U correspond au jardin des habitations situées au sud, sur les parcelles AD71 et AD72. En revanche, la partie restante de la parcelle constitue un espace non bâti, à vocation agricole et s'intègre dans une unité foncière et culturale cohérente avec la parcelle voisine AD60. Cet ensemble constitue un espace agricole fonctionnel présentant un réel intérêt pour l'exploitation agricole. Dès lors, son classement en zone urbaine conduirait à fragmenter cette unité agricole et à réduire son potentiel d'exploitation, en contradiction avec les objectifs du PLUi visant à préserver durablement les espaces agricoles et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°26 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Tollevast

Par Mr. Etasse Benjamin

Déposée le samedi 30 mai 2026 à 12:05

44 le Bourg neuf 50690 Couville

Contribution:

Je suis propriétaire d'un terrain d'une superficie de 6 200m² situé à Tollevast (50470) lieu-dit Hauteville cadastré A558.

Je souhaite faire une construction pour une habitation individuelle sachant que l'eau potable est desservie, l'assainissement des eaux usées est autonome. Il possède un accès direct sur la voirie. Les réseaux électriques PTT sont à proximité sur les parcelles voisines N°1819 / N° 557 qui elles sont en zone constructibles (NK). Des constructions d'habitations débutes dans les parcelles voisines N°1819 et N°557, l'aménagement d'une poche d'eau incendie vient d'être implantée pour répondre au besoin des pompiers par la commune à proximité de mon terrain.

Je vous demande de bien vouloir accorder votre attention au classement partiel (environ 2 000m² au total de mon terrain en zone favorable à la construction.

Documents :

- contribution_26_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement de la parcelle A558 en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification

du rapport de présentation » — la parcelle A558, d'une superficie supérieure à 6 000 m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante, de même qu'une partie de cette dernière à hauteur de 2 000m². Cette emprise, non bâtie, ne jouxte la zone urbaine que sur un seul côté et s'inscrit en lisière des espaces agricoles. Elle ne présente donc pas les caractéristiques d'une parcelle insérée dans un tissu urbain continu et ne peut être assimilée à une dent creuse au sens de la méthodologie retenue. Par ailleurs, cette partie de parcelle ne bénéficie pas d'un accès direct, ce qui conforte l'absence de vocation à être intégrée à l'enveloppe urbaine.

Ainsi, malgré les éléments avancés concernant la proximité des réseaux, la desserte par la voirie, la présence d'une défense incendie ou encore la proximité immédiate de secteurs urbanisés, cette parcelle ne répond pas aux critères retenus dans le PLUi pour un classement en zone urbaine.

Les secteurs concernés constitueraient ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, les parcelles voisines situées au nord (A3187, A3184, A3186 et A3185) bénéficient d'un classement constructible car elles correspondent à des « coups partis », c'est-à-dire à des opérations ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme délivrées avant l'arrêt du PLUi.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée, en dépit de ses caractéristiques et de sa proximité avec des terrains constructibles, ne correspond pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi. Les capacités d'extension urbaine mobilisables étant déjà affectées aux secteurs identifiés par le projet communal, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage

Contribution n°27 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard

Par Mr et Mme Marguerie Emmanuel

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 14:00

162 impasse Le Piequeray 50260 Bricquebec-en-Cotentin

Contribution:

Objet : Observation relative à la parcelle cadastrée :

Commune : Saint-Martin-le-Gréard

Code INSEE : 50519

Section : ZA

N° de parcelle : 0173

Contenance : 40 748 m²

À l'attention de Madame et Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je sollicite le réexamen du classement de cette parcelle dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Située à environ 15 kilomètres du bassin d'emploi du Nord Cotentin, territoire en forte dynamique économique et industrielle, elle pourrait contribuer à répondre aux besoins croissants en logements générés par l'attractivité du secteur.

La parcelle est implantée dans la continuité immédiate d'un quartier pavillonnaire existant, permettant une extension cohérente et maîtrisée de l'urbanisation. Elle bénéficie déjà de la proximité des réseaux publics (eau, électricité, télécommunications et voirie), limitant ainsi les coûts et les impacts liés à la création de nouvelles infrastructures.

Le secteur est également bien desservi par les transports, ce qui favorise les déplacements domicile-travail et s'inscrit dans une logique d'aménagement durable.

Dans un contexte de développement économique important du Nord Cotentin, cette réserve foncière représente une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants tout en confortant la vitalité démographique de la commune.

Enfin, une urbanisation partielle et raisonnée de la parcelle pourrait être envisagée en tenant compte des éventuelles contraintes environnementales présentes sur le site, notamment les secteurs humides ou exposés au risque d'inondation, afin de concilier développement résidentiel et préservation des espaces naturels.

Je souhaite donc que cette parcelle fasse l'objet d'un examen attentif dans le cadre de l'approbation définitive du PLUi.

Documents :

- contribution_27_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf
- contribution_27_Pôle de proximité de Douve Divette_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette demande porte sur la même parcelle et poursuit le même objet que la contribution n°7 et la contribution n°28 déposées par Mme Florence Marguerie. Par conséquent, il convient de se référer à la réponse apportée à ces dernières.

Pour rappel, la Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 4ha, ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non urbanisée, à usage agricole, jouxtant la zone urbaine uniquement sur un côté et en lisière d'espace agricole).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir contribution n° 7.

Avis conforme à la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°28 (Email) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard

Par Marguerie Florence

Déposée le mercredi 10 juin 2026 à 19:26

Contribution:

Objet : Courrier dépôt contribution

Bonjour ,

Nous avons déposé un courrier concernant un dépôt de contribution au nom de Mr ou Mme Marguerie Emmanuel .

Nous voudrions savoir si vous l'avez bien reçu .

Merci

Cordialement

Mme Marguerie Florence

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'agglomération a bien reçu la contribution de Mr et Mme Marguerie Emmanuel (contribution 27) et apporté à la réponse suivante :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette demande porte sur la même parcelle et poursuit le même objet que la contribution n°7 et la contribution n°28 déposées par Mme Florence Marguerie. Par conséquent, il convient de se référer à la réponse apportée à ces dernières.

Pour rappel, la Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible. En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 4ha, ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non urbanisée, à usage agricole, jouxtant la zone urbaine uniquement sur un côté et en lisière d'espace agricole).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir réponse contribution n° 7 et 27.

Avis conforme à la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°29 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Nouainville

Par Mr Nicollet Stéphane

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 14:00

2 route de l'orangerie Nouanville

Contribution:

Dépôt d'un dossier complet concernant la parcelle 332 et la parcelle 521. Dossier accompagner d'extrait cadastral avec proposition de modification de zonage et voie de desserte, document graphique, article de presse, courrier CG50, courrier précédent, lettre de la chambre d'agriculture.

Courrier :

« Objet : PLUi (enquête publique)

Monsieur

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, je vous fais part de mes demandes suivantes :

Demande de constructibilité sur les parcelles suivantes :

- 332 (519 449) sur la commune de Nouainville (bourg), ces parcelle se situent à proximité de constructions existantes qui les entourent, étant entourées de maisons l'exploitant ne peut pratiquer l'épandage pour respecter les règles en la matière étant enclavées elle ne présentent pas un grand intérêt agricole qui a été souligné dans une lettre de la Chambre d'agriculture en 1994 (ci-joint).

Sur cette parcelle 332, dans la continuité d'un lotissement existant et un autre en projet je souhaite qu'une partie soit constructible suivant la limite du lotissement des 15 perches (voir zonage proposé sur plan ci-joint) (à modifier si nécessaire).

Desserte et réseau d'assainissement par gravité par la D123 (hameau Capé).

en cas de constructions, les habitants pourront rapidement rejoindre le centre bourg (complexe sportif, église, Mairie) par le lotissement des 15 perches.

- Sur cette parcelle, un lotissement autorisé en (1980.1982) n'a pu être réalisé en raison des captages d'eau sur la parcelle 220 (lotissement des sources à ce jour).

- La parcelle 332 était en « urbanisation futur »; dans le POS en 1990 (voir document ci-joint : POS _ captages d'eau).

- Parcelle 521 (hameau Capé) : parcelle en friche dans la continuité d'un bâti important, cette parcelle ne présente peu d'intérêt agricole, ce qui a été souligné dans une lettre de la Chambre d'agriculture et également dans le rapport d'enquête publique du PLU de Nouainville (ci-joint observations pour la 521/P11) elle est desservie et raccordable au réseau d'assainissement par gravité par la D123 (hameau Capé).

Ces zones sont situées à proximité de Cherbourg-en-Cotentin et pourraient être utilisées pour des constructions dans le cadre du développement économique du Cotentin.

À lire (ci-joint), lettre de demande d'urbanisation des parcelles 332 et 521 à la Communauté d'agglomération du Cotentin avec retour (10 octobre 2025).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Documents :

- contribution_29_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf
- contribution_29_Pôle de proximité de Douve Divette_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, elle ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement des parcelles A332 et A521 en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles A332, d'une superficie supérieure à 1 hectare, ainsi que la parcelle A521, d'une superficie d'environ 1 600 m², ne peuvent être considérées comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

La parcelle A332, non bâtie et actuellement affectée à un usage agricole (accueil d'animaux), ne jouxte la zone urbaine que sur sa limite nord et, de manière plus limitée, sur sa limite ouest. Elle s'inscrit majoritairement en continuité des espaces agricoles et constitue une parcelle de lisière entre l'urbanisation et les espaces agricoles. Dès lors, elle ne peut être assimilée à une dent creuse au sens de la méthodologie retenue, mais constitue un secteur d'extension de l'urbanisation.

De même, la parcelle A521, également non bâtie, est implantée au sein d'un secteur à dominante agricole et naturelle. Bien qu'elle soit située à proximité de quelques constructions, elle demeure entourée majoritairement d'espaces non urbanisés et ne s'insère pas dans un tissu urbain continu.

Elle ne répond donc pas davantage aux critères définissant une dent creuse ou un espace inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, malgré les éléments avancés concernant leur faible intérêt agricole, leur situation à proximité de secteurs urbanisés, leur desserte par les réseaux ou encore leur classement dans d'anciens documents d'urbanisme, ces parcelles ne répondent pas aux critères retenus pour un classement en zone urbaine.

Leurs classements en zone constructible constitueraient ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante.

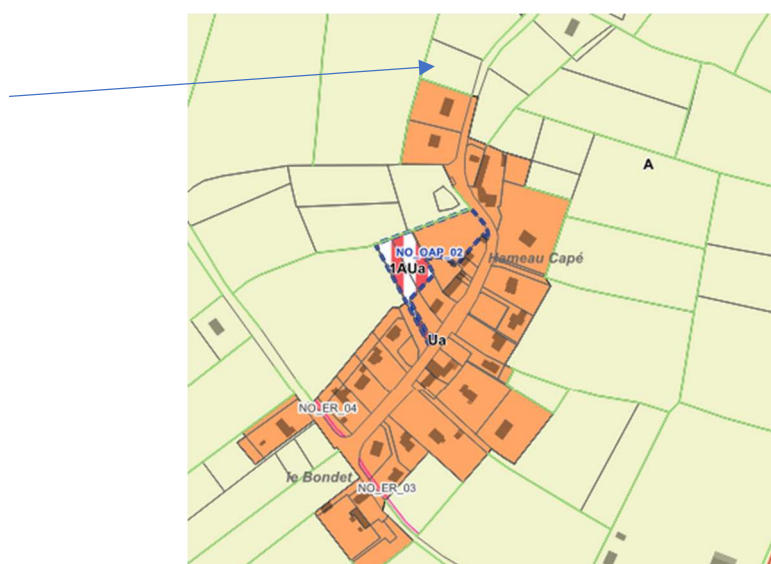
Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission approuve la réponse apportée concernant la parcelle A 332

En ce qui concerne la parcelle A521 au hameau Capé, la commission considère que cette parcelle est en continuité de la zone Ua et peut, à ce titre, être incluse dans cette zone.



Contribution n°30 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville

Par Mr Jean Pierre Launey

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 09:00

14 la vaquerie 50470 Tollevast

Contribution:

Mr Jean Pierre Launey propriétaire de la parcelle ZC 128 à Couville souhaite que Mr et Mme Alix propriétaires de la parcelle AD 53 théoriquement constructible. Dans l'hypothèse du maintien de la constructibilité de cette parcelle, je souhaite pouvoir leur proposer une servitude commune de passage (réseaux, accès aux maisons futures et assainissement collectif). A propos de l'assainissement collectif, je dispose d'une servitude notariée sur la parcelle AD53. En pièce jointe, un courrier daté du 7 avril 2014 remis à la mairie de Couville et au service urbanisme de la CAC à Tourlaville.

Documents :

- contribution_30_Mairie de Couville_1.pdf
- contribution_30_Mairie de Couville_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, elle est au regret de vous informer que la parcelle ZC 128 située sur la commune de Couville ne peut être classée en zone constructible dans le cadre du projet de PLUi.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification du rapport de présentation » — la parcelle ZC 128, d'une superficie supérieure à 5 000 m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante. Bien que quelques habitations soient présentes à proximité, le secteur ne présente pas une densité bâtie suffisante pour répondre aux critères retenus pour l'identification des zones urbaines (30 constructions à moins de 60m les unes des autres). La parcelle constitue ainsi un terrain non bâti situé en zone agricole.

Le secteur concerné constituerait donc une extension de l'urbanisation.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée, en dépit de ses caractéristiques et des éléments avancés dans la contribution, ne correspond pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi. Les capacités d'extension urbaine mobilisables étant déjà affectées aux secteurs identifiés par le projet communal, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Concernant la proposition de servitude de passage, de réseaux ou d'assainissement entre propriétés privées, il convient de rappeler que le PLUi n'a pas vocation à créer, modifier ou gérer les servitudes de droit privé entre particuliers. Ces questions relèvent des relations entre propriétaires et, le cas échéant, des actes notariés ou des procédures prévues par le droit civil.

Par conséquent, la Communauté d'Agglomération du Cotentin n'est pas compétente pour se prononcer sur cette demande.

Commentaire de la commission d'enquête :

Avis favorable à la position exprimée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°31 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville

Par Mr et Mme Dubost

Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 08:37

7 village de Talfaret à Couville

Contribution:

Propriétaire de la parcelle E14, je souhaite vendre une partie de cette parcelle (partie opposée à notre habitation). Considérant que la partie de la parcelle à vendre est une « dent creuse », je vous demande de me confirmer la constructibilité de ce terrain d'environ 1000m².

Dans cette perspective, je m'engage à la destruction du garage existant.

(la parcelle E14 correspond aux parcelles cadastrées 998 et 870).

Documents :

- contribution_31_Mairie de Couville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, les éléments transmis ne permettent pas d'identifier avec suffisamment de précision la parcelle concernée. En effet, la référence cadastrale « E14 » ne correspond pas aux données cadastrales actuellement en vigueur. Par ailleurs, la contribution mentionne les parcelles cadastrées n°998 et n°870 sans préciser leur section cadastrale (lettre précédant le numéro de parcelle).

En l'absence de ces informations, il n'est pas possible de localiser avec certitude les parcelles concernées sur le règlement graphique du PLUi, ni d'analyser leur classement ou leur éventuelle qualification de « dent creuse » au regard de la méthodologie retenue pour l'élaboration du document d'urbanisme.

Toutefois, s'il s'agit d'une omission de la première lettre de section du cadastre dans la contribution et que celle-ci concerne effectivement la parcelle cadastrée AE14, cette dernière est classée en zone urbaine (Ua) du projet de PLUi, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi – méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » présentée dans la pièce 1.3 « Rapport de justification ». Le classement en zone Ua correspond au secteur du PLUi le plus favorable à l'accueil de constructions. La parcelle est donc constructible, sous réserve du respect des dispositions du règlement applicable à cette zone ainsi que des éventuelles servitudes ou autres législations applicables.

Commentaire de la commission d'enquête :

Avis conforme à la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°32 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville

Par Mme Lecourt Marie Louise

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 09:00

52 route de l'église à Couville

Contribution:

Observations pour le compte de Mme Leguillon Marie Hélène et Mr Decosse : 5 rue des pâquerettes Cambe en Plaine (14610) - parcelles 89/92/93/90/94_ zone AE - parcelles 199/193/1050
Ces 8 parcelles sont elles constructibles ?

Documents :

- contribution_32_Mairie de Couville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant les parcelles AE n°89, 90, 91, 92, 93 et 94, qui constituent une unité foncière d'environ 2,5 hectares, celles-ci ne sont pas classées en zone constructible dans le projet de PLUi.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification du rapport de présentation » — ces parcelles, non bâties, à usage agricole, jouxtant uniquement sur un côté la zone urbaine pour les parcelles à l'Ouest et au Sud, ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, cette unité foncière ne peut être assimilée à une dent creuse au sens de la méthodologie retenue par le PLUi. En effet, outre son insertion insuffisante dans le tissu urbanisé, sa superficie est supérieure au seuil de 3 000 m² retenu par le rapport de justification pour caractériser une dent creuse.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles concernées, en dépit de leurs caractéristiques, ne correspondent pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi. Les capacités d'extension urbaine mobilisables étant déjà affectées aux secteurs identifiés par le projet communal, il n'est malheureusement pas possible de classer ces terrains en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Concernant les parcelles n°199, 193 et 1050, les informations fournies ne permettent pas de les localiser avec certitude. En effet, le numéro de section cadastrale n'est pas précisé dans la contribution. En l'absence de cet élément, il n'est pas possible d'identifier les parcelles concernées sur le règlement graphique du PLUi et, par conséquent, d'apporter une réponse précise quant à leur classement ou leur caractère constructible.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°33 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville

Par Mme Lecourt Marie Louise

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 09:00

52 route de l'église à Couville

Contribution:

Observation pour le compte de Mr Decosse Jean :

- parcelles ZE 104, AB25, AB113.

Ces 3 parcelles sont-elles constructibles ?

Documents :

- contribution_33_Mairie de Couville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant les parcelles ZE104, AB25 et AB113, qui constituent des terrains agricoles non bâtis, celles-ci ne sont pas classées en zone constructible dans le projet de PLUi.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification du rapport de présentation » — ces parcelles ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante.

La parcelle ZE104, également non bâtie et à vocation agricole, est quant à elle située au cœur d'un espace agricole, sans contact direct avec une zone urbaine. Elle est ainsi totalement exclue de l'enveloppe urbaine existante et ne peut, par conséquent, être classée en zone urbaine.

Les parcelles AB25 et AB113, non bâties et à usage agricole, jouxtent ponctuellement la zone urbaine mais uniquement sur un seul côté. Elles demeurent majoritairement en continuité des espaces agricoles environnants et ne présentent pas les caractéristiques d'une parcelle insérée dans un tissu urbain continu.

Les secteurs concernés constitueraient ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles concernées, en dépit de leurs caractéristiques, ne correspondent pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi. Les capacités d'extension urbaine mobilisables étant déjà affectées aux secteurs identifiés par le projet communal, il n'est malheureusement pas possible de classer ces terrains en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°34 (Mairie de Couville) - sur la commune de Couville

Par Mme Raimond Béatrice

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 09:00

18 village de la Cour à Couville

Contribution:

Propriétaire de la parcelle AC 52. Cette parcelle reste-t-elle constructible ?

Documents :

- contribution_34_Mairie de Couville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La parcelle AC 52 est classée en zone urbaine (Ua) dans le projet de PLUi. À ce titre, elle conserve un caractère constructible, sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables à cette zone et des autres législations en vigueur.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification

du rapport de présentation » — cette parcelle, bien que non bâtie, est considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine existante. Elle constitue le jardin d'une habitation existante et s'insère dans un environnement déjà urbanisé, entouré de constructions.

Commentaire de la commission d'enquête :

Donne un avis favorable à la position exprimée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°35 (Web) - sur la commune de Martinvast

Par FAMILLE LETERRIER

Déposée le vendredi 12 juin 2026 à 18:12

17 ROUTE DU BAS DE LA COUAILLE

50690 MARTINVAST

Contribution:

Dans le cadre du PLUI, nous souhaiterions le changement d'affectation des anciens bâtiments agricoles suivants :

- ancienne porcherie, parcelle B1169

- hangar, parcelle B1119

et à des fins de rénovation en logement

- ancienne grange, parcelle B1869

- anciennes étables, parcelle B1114.

Nous vous remercions de bien vouloir donner une suite positive à cette demande.

Documents :

- contribution_35_Web_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Il est précisé que la demande d'identification du bâtiment situé sur la parcelle B 1169 a déjà été formulée dans le cadre de la contribution n°2 de M. Marie.

Après analyse, ces demandes (identification des bâtis situés parcelles B1169, B1119, B1869 et B1114) apparaissent compatibles avec les orientations du PADD et le projet de territoire porté par le PLUi. L'identification de ces bâtiments comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination participe à la valorisation et à la réutilisation du bâti existant, sans générer de consommation foncière supplémentaire, conformément aux objectifs poursuivis par le document d'urbanisme.

Par conséquent, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande. Les bâtiments concernés pourront être intégré au règlement graphique et identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de la vérification des critères réglementaires applicables et de l'absence de contraintes particulières identifiées lors de la finalisation du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les engagements retenus contenus dans cette réponse devront être suivis d'effets concrets.

Contribution n°36 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:36

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°37, N°38, N°39, N°40, N°41

Contribution:

Le rapport de présentation du PLUi démontre-t-il de façon explicite et documentée la compatibilité du projet avec l'ensemble des orientations et objectifs du SCoT du Cotentin, notamment sur les enveloppes d'urbanisation autorisées et les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Conformément aux dispositions applicables au PLUi de Douve-Divette, dont l'élaboration a été prescrite le 1er septembre 2015, c'est l'ancien article L.131-4 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

Celui-ci prévoit un principe de compatibilité entre le PLUi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin.

Cette compatibilité est démontrée et justifiée dans plusieurs pièces du dossier de PLUi.

Elle est notamment présentée dans la pièce 1.4 « Évaluation environnementale », qui comporte une partie spécifiquement consacrée à l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur, dont le SCoT du Pays du Cotentin (page 12 et suivantes). Cette articulation est également rappelée dans la pièce 1.5 « Résumé non technique ».

Par ailleurs, la pièce 1.3 « Rapport de justification » expose de manière détaillée la manière dont les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrivent dans les objectifs du SCoT. Cette démonstration est également réalisée à travers l'analyse de la consommation foncière passée, la définition des besoins futurs, le dimensionnement des enveloppes urbaines et à urbaniser ainsi que les choix retenus dans le règlement écrit et graphique.

Concernant plus particulièrement les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il convient de souligner que le PLUi de Douve-Divette a fait le choix d'intégrer dans son élaboration les objectifs issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, alors même que le SCoT du Pays du Cotentin n'a pas encore fait l'objet de son évolution afin d'intégrer ces nouvelles dispositions.

Ce choix méthodologique est explicité dans le rapport de justification (page 11 et suivantes). Il répond à plusieurs objectifs : anticiper l'échéance législative du 22 février 2028 imposant l'intégration des objectifs de réduction de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme, éviter une mise en concurrence des communes du territoire autour des "droits à consommer" de l'espace, définir dès l'origine une stratégie foncière cohérente et partagée à l'échelle intercommunale, et prévenir la nécessité de procéder à des ajustements correctifs après l'approbation du PLUi si celui-ci n'était pas conforme à la trajectoire ZAN.

Ainsi, le PLUi démontre sa compatibilité avec le SCoT du Pays du Cotentin tout en anticipant les objectifs nationaux de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience. Cette anticipation conduit à retenir des objectifs de consommation foncière plus ambitieux que ceux actuellement opposables au travers du SCoT, sans remettre en cause le principe de compatibilité entre les deux documents.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la justification apportée par la C.A.C. au regard de la compatibilité du PLUi avec le SCOT.

Contribution n°37 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:37

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36, N°38, N°39, N°40, N°41

Contribution:

La délimitation des zones naturelles et des zones humides dans le règlement graphique repose-t-elle sur des inventaires documentés permettant de justifier chaque limite de zone, et notamment les limites qui traversent des parcelles partiellement urbanisées, de sorte qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne puisse être retenue dans l'établissement du zonage ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que la délimitation des zones naturelles et des zones humides figurant au règlement graphique du PLUi a fait l'objet d'une justification détaillée dans la pièce 1.3 « Rapport de justification », notamment aux pages 166 et suivantes.

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles (N) regroupent des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisés, identifiés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Le classement en zone N résulte ainsi d'une analyse territoriale globale prenant en compte les caractéristiques environnementales, paysagères et fonctionnelles des espaces concernés.

Concernant plus particulièrement les zones humides, la zone Nzh du PLUi de Douve-Divette a été définie par le travail d'un bureau d'étude environnement : SIRE Conseil. La volonté de création d'une zone Nzh est basée sur les enjeux pré-identifiés relatifs aux zones humides au sein du territoire de Douve et Divette. En effet, le réseau hydrographique et les zones humides sont des marqueurs forts du territoire. Plusieurs travaux de pré-identification et délimitation des zones humides probables confortent ce constat.

Un travail de délimitation des zones Nzh a été réalisé selon la méthodologie suivante :

Un premier travail de récupération des données bibliographiques a été réalisé. Les données de la DREAL Normandie relatives aux inventaires des zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zones humides ont été récupérées.

La modélisation des zones humides probables publiée en février 2023 par PatriNat (OFB-MHNN-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat a été utilisée. Le seuil de probabilité de présence de zones humides a été fixé pour correspondre au mieux avec les zones humides connues et celles inventoriées dans le cadre des expertises de terrain réalisé lors de la procédure d'élaboration du PLUi de Douve et Divette.

Enfin, sur la base de ces données bibliographiques, un travail de photo-interprétation a permis, à une échelle parcellaire, de définir les zones Nzh.

Les zones Nzh ne résultent pas d'un travail exhaustif de terrain mais correspondent aux zones humides connues et fortement prédisposées à accueillir des zones humides. Au sein de ces zones Nzh, les porteurs de projet autorisés par le règlement de la zone devraient réaliser une délimitation de zones humides réglementaires sur la base de la méthode décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 relatif aux critères de définition et de délimitation des zones humides. L'objectif est de préciser les limites de la zone humide potentiellement impactée et le cas échéant d'en évaluer les fonctions afin de dimensionner une compensation. En fonction de la surface de zone humide impactée, le projet sera soumis à déclaration (> 0,1 ha et < 1 ha) ou autorisation (> 1ha).

Enfin, la présence de limites de zonage traversant certaines parcelles ne constitue pas, à elle seule, une erreur manifeste d'appréciation. La jurisprudence administrative admet en effet qu'un zonage puisse ne pas coïncider avec les limites cadastrales dès lors qu'il repose sur des considérations objectives liées aux caractéristiques physiques, environnementales ou paysagères des terrains concernés. Les limites retenues dans le PLUi résultent ainsi d'une analyse territoriale fondée sur des données techniques et environnementales documentées, exposées dans le rapport de justification.

Commentaire de la commission d'enquête :

Estime que les outils méthodologiques employés pour délimiter les zones humides dans le règlement graphique sont pertinents.

Contribution n°38 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:39

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36, N°37, N°39, N°40, N°41

Contribution:

Le règlement graphique identifie-t-il l'ensemble des bâtiments agricoles en zone A dont le changement de destination est déjà effectif ou dont le potentiel de changement de destination a été reconnu, et l'omission éventuelle de certains de ces bâtiments est-elle compatible avec les objectifs de sécurité juridique que le PLUi doit garantir aux propriétaires concernés ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi identifie, au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N), certains bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cette évolution ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale des espaces concernés.

La justification de ces identifications figure dans la pièce 1.3 « Rapport de justification », notamment aux pages 226 et suivantes. En outre, chaque bâtiment identifié a fait l'objet d'une analyse individualisée présentée en annexe du rapport de justification (pièce 1.3.1), permettant de justifier sa capacité à accueillir un changement de destination au regard des critères retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Il convient de rappeler que cette identification a été réalisée sur la base de la situation existante au moment de l'arrêt du projet de PLUi, en décembre 2025. Dès lors, il est possible que certains bâtiments aient, depuis cette date, bénéficié d'une autorisation de changement de destination ou aient connu une évolution de leur situation administrative. Cette circonstance est normale et n'affecte pas la légalité ni la cohérence du document d'urbanisme arrêté.

Par ailleurs, il ne peut être considéré que l'absence d'identification de certains bâtiments constituerait une omission remettant en cause la sécurité juridique du document. En effet, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme offre à l'autorité compétente la faculté d'identifier certains bâtiments susceptibles de changer de destination, mais n'impose nullement un recensement exhaustif de l'ensemble des bâtiments présentant potentiellement cette capacité. Il s'agit d'une possibilité ouverte aux auteurs du PLUi et non d'une obligation légale.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de la loi de simplification de la vie économique et du logement du 26 novembre 2025, de nouveaux dispositifs permettent, sous certaines conditions et après accord de l'autorité compétente en matière de PLU, d'autoriser des changements de destination qui ne seraient pas nécessairement identifiés au règlement graphique. L'absence d'identification d'un bâtiment ne prive donc pas définitivement son propriétaire de toute possibilité d'évolution future.

Enfin, l'identification d'un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme n'a ni pour objet ni pour effet d'imposer un changement de destination à son propriétaire. Elle a uniquement pour conséquence de rendre cette évolution juridiquement envisageable, sous réserve du respect des autres dispositions applicables et de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse argumentés par le maître d'ouvrage sont justifiés.

Contribution n°39 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:40

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36, N°37, N°38, N°40, N°41

Contribution:

Le dossier soumis à la consultation permet-il au public d'apprécier distinctement les effets du PLUi et ceux du Périmètre Délimité des Abords sur le territoire de Sideville, et les aménagements projetés dans le PDA sont-ils compatibles avec les contraintes relatives aux zones inondables identifiées dans le règlement graphique du PLUi ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que, conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique comporte l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne information du public. À ce titre, une note de présentation non technique est notamment mise à disposition afin de permettre au public de comprendre le contenu du projet de PLUi ainsi que son articulation avec les autres procédures soumises simultanément à l'enquête publique.

Dans ce cadre, les différents objets soumis à l'enquête publique font l'objet de pièces distinctes permettant d'apprécier leurs finalités respectives et leurs effets propres. Il apparaît ainsi que le public est en mesure de distinguer les effets du PLUi de ceux du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant la commune de Sideville.

Concernant ce dernier, il convient de rappeler que le PDA constitue une servitude d'utilité publique relevant du Code du patrimoine et ayant pour objet la protection des abords d'un monument historique. Son élaboration est consécutive à l'arrêté du Préfet de la région Normandie du 23 décembre 2024 portant inscription au titre des monuments historiques de la piscine allemande de Sideville et de ses infrastructures.

En application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine, cette inscription génère une protection au titre des abords du monument historique. En l'absence de PDA, cette protection s'applique aux immeubles bâtis ou non bâtis visibles du monument historique ou visibles en même temps que celui-ci et situés dans un rayon de 500 mètres. L'Architecte des Bâtiments de France est alors consulté sur les demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles concernés.

Toutefois, la réglementation permet de substituer à ce périmètre automatique un Périmètre Délimité des Abords afin de mieux prendre en compte les enjeux patrimoniaux réels du site et d'identifier les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique

un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. Dans ce cas, la servitude de protection s'applique à l'intérieur du périmètre spécifiquement délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration d'un PLUi constitue un moment particulièrement adapté pour engager cette démarche, dès lors que le PLUi et le PDA ont tous deux vocation à encadrer les autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire.

S'agissant de la compatibilité entre le PDA et les zones inondables identifiées au règlement graphique du PLUi, il convient de préciser que ces deux dispositifs répondent à des finalités distinctes et relèvent de législations différentes. Le PDA vise exclusivement la protection et la mise en valeur du patrimoine historique et de ses abords, tandis que les zones inondables identifiées au sein du PLUi ou d'autres servitudes visent à prévenir les risques naturels et à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Ces dispositions ne sont donc pas concurrentes mais complémentaires. Lorsqu'un terrain est concerné à la fois par un périmètre de protection patrimoniale et par des contraintes liées au risque d'inondation, chacune de ces réglementations s'applique indépendamment dans son domaine de compétence. La présence d'un terrain dans le PDA n'a ni pour objet ni pour effet de remettre en cause les règles de prévention des risques prévues par le PLUi ou par les autres servitudes applicables.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage à cette observation.

Contribution n°40 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:41

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36, N°37, N°38, N°39, N°41

Contribution:

L'inventaire des zones humides sur lequel s'appuie le PLUi est-il exhaustif et couvre-t-il l'ensemble des parcelles concernées par des OAP, et l'existence de zones humides non identifiées dans le périmètre d'une OAP est-elle sans incidence sur la validité des autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées sur la base de cette OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Comme indiqué dans la pièce 1.3 « Rapport de justification », la zone naturelle « zone humide » (Nzh) du PLUi de Douve-Divette a été déterminée par le bureau d'études environnement SIRE Conseil. La création de cette zone spécifique repose sur l'identification d'enjeux forts liés aux milieux humides sur le territoire de Douve-Divette, caractérisé par un réseau hydrographique dense et par la présence de nombreuses zones humides avérées ou fortement probables.

La délimitation de ces secteurs a été réalisée par le bureau d'études environnement SIRE Conseil selon une méthodologie reposant sur plusieurs sources de données et analyses :

- un premier travail de récupération et exploitation des données bibliographiques de la DREAL Normandie relatives aux zones humides inventoriées et aux milieux prédisposés à leur présence
- la modélisation des zones humides probables publiée en février 2023 par PatriNat (OFB-MHNN-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat a été utilisée ;
- réalisation d'un travail de photo-interprétation à l'échelle parcellaire permettant de préciser les contours des secteurs Nzh.

Il est toutefois précisé que les zones Nzh ne résultent pas d'un inventaire exhaustif de terrain de l'ensemble du territoire. Elles correspondent aux zones humides connues ainsi qu'aux secteurs fortement prédisposés à accueillir des zones humides. Cette approche est clairement exposée dans le rapport de justification.

Par ailleurs, les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent à des terrains classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les secteurs ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, intégrée à la pièce 1.4 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation.

Cette évaluation comprend notamment une analyse des enjeux liés aux zones humides pour chaque secteur concerné par une OAP. Les résultats de ces analyses démontrent que la Communauté d'Agglomération du Cotentin a recherché en priorité l'évitement des zones humides lors de la définition des secteurs destinés à l'urbanisation.

L'analyse environnementale a toutefois mis en évidence la présence d'un secteur humide sur une partie limitée de l'OAP « Bertrand » à Tollevast. Cette zone humide a été prise en compte dans la conception même de l'OAP : elle est identifiée dans le schéma d'aménagement et fait l'objet d'une prescription visant à maintenir cet espace en secteur naturel non urbanisé afin d'assurer sa préservation.

Concernant les incidences sur les autorisations d'urbanisme futures, il convient de rappeler que les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les projets devront donc être compatibles avec les orientations définies dans les OAP, tout comme ils devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi.

Enfin, l'éventuelle découverte de zones humides non identifiées lors de l'élaboration du PLUi n'a pas pour effet de dispenser les porteurs de projet du respect des réglementations environnementales applicables. Indépendamment du zonage du PLUi, certains projets peuvent être soumis aux dispositions du Code de l'environnement, notamment au titre de la loi sur l'eau ou de l'évaluation environnementale.

Dans ce cadre, il appartient au maître d'ouvrage de réaliser, lorsque la réglementation l'exige, les études et investigations nécessaires permettant de caractériser les enjeux environnementaux présents sur le site du projet.

Ainsi, la prise en compte des zones humides dans les secteurs couverts par des OAP a fait l'objet d'analyses spécifiques lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, ces analyses ne se substituent pas aux études réglementaires qui pourraient être rendues nécessaires lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme délivrées sur ces secteurs demeureront donc soumises au respect de l'ensemble des réglementations d'urbanisme et environnementales applicables.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la réponse de la C.A.C.

Cf/réponse du maître d'ouvrage à la question n° 6 de la commission d'enquête.

Contribution n°41 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:48

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°36, N°37, N°38, N°39, N°40

Contribution:

Les OAP sectorielles et les emplacements réservés prévus sur la commune de Sideville sont-ils localisés en dehors des zones soumises au Plan de Prévention des Risques Naturels applicable, et le règlement graphique de Sideville est-il cohérent avec l'annexe des zones inondables et les servitudes d'utilité publique issues du PPRN ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que, conformément à l'annexe 3.4 du règlement écrit relative aux zones inondables, l'ensemble des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

(OAP) sur la commune de Sideville est localisé en dehors des zones inondables identifiées au titre du risque de débordement de cours d'eau.

Par ailleurs, conformément à l'annexe 5.3.1 relative au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les secteurs concernés par les OAP de Sideville se situent également en dehors des périmètres couverts par les servitudes d'utilité publique issues de ce document.

De manière plus générale, lors de l'élaboration du PLUi, les enjeux liés aux risques naturels ont été pris en compte dans la définition du zonage. Les secteurs soumis à des contraintes fortes liées au risque d'inondation ont majoritairement été classés en zones naturelles (N) ou en zones naturelles humides (Nzh), afin de préserver leur fonctionnement hydraulique et de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.

Ainsi, les secteurs destinés à l'urbanisation ont été définis en cohérence avec les informations disponibles relatives aux risques naturels, qu'il s'agisse des zones inondables annexées au PLUi ou des servitudes d'utilité publique issues du PPRN.

Commentaire de la commission d'enquête :

Donne un avis favorable à la position exprimée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°42 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par FLORENCE ADAM

Déposée le lundi 15 juin 2026 à 10:39

11 la cochardais

35330 Val d'Anast

Contribution:

Bonjour,

Je sollicite le maintien en zone constructible de la parcelle 2247 ainsi que le passage en zone constructible des parcelles 981, 980 et 979 situées à Tollevast.

Ces terrains s'inscrivent en continuité directe de la zone urbaine existante, avec un accès déjà structuré via la parcelle 2249 et des réseaux présents en pied de terrain.

La parcelle 2247 comporte déjà un bâtiment (hangar) dont le projet prévoit un changement de destination, s'inscrivant dans une logique d'économie foncière et de limitation de l'artificialisation. Les autres parcelles, déjà structurées et arborées, permettent une densification maîtrisée, en

cohérence avec les objectifs du PLUi et les besoins en logements liés au développement économique local. À défaut, il est demandé à minima le classement de la parcelle 2247 en zone Nh afin de permettre la réhabilitation du bâti existant.

Cordialement

Florence ADAM

Documents :

- [contribution_42_Web_1.pdf](#)

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite totalement favorable à ces demandes de classement en zone constructible.

Le zonage appliqué aux parcelles mentionnées résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre les parcelles n'ont construites n'ont pas pour vocation d'être intégrées à la zone urbaine.

Ainsi, les parcelles A979, A980 et A981, contiguës et représentant une superficie totale d'environ un hectare, ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit de parcelles non bâties, en partie arborées et, pour la parcelle A979, à vocation agricole. Elles ne jouxtent la zone urbaine que sur un seul côté et ne présentent donc pas les caractéristiques d'un espace intégré au tissu urbain existant.

Leur classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes leurs caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En revanche, le classement de la parcelle A2247 sera réexaminé afin de vérifier la bonne application de la méthodologie d'identification des zones urbaines définie dans le rapport de présentation. Si cette analyse confirme qu'elle doit être intégrée à la zone urbaine, notamment par la présence d'un bâti sur (hangar) le règlement graphique sera modifié en conséquence, afin d'intégrer la parcelle dans la zone urbaine. Cette évolution permettrait notamment au bâtiment existant d'être, le cas échéant, éligible à un changement de destination dans les conditions prévues par le règlement du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte du réexamen envisagé pour la parcelle A2247 et de la justification apportée pour les 3 autres parcelles.

Contribution n°43 (Web) - sur la commune de Couville

Par LEJUEZ Denise

Déposée le lundi 15 juin 2026 à 14:26

46 route de Brix

50690 COUVILLE

Contribution:

Madame, Monsieur,

Suite à l'enquête publique sur la commune de Couville, je me permets de relancer une demande que j'ai faite le 18/11/2022 pour un certificat d'urbanisme dans le but de détacher une parcelle constructive de 530m2 sur mon terrain situé en zone UA dont les références cadastrales sont 149 1 AD 82. J'ai eu une réponse négative en date du 17/01/2023. Je vous demande de bien vouloir examiner ma requête et me faire savoir si je peux à nouveau déposer une demande de certificat d'urbanisme étant donné que l'on accorde que sur des terrains déjà construits. Dans cette attente et avec mes remerciements.

Cordialement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que, selon le règlement graphique du PLUi de Douve-Divette tel qu'arrêté, la parcelle cadastrée AD 82 sur la commune de Couville est classée en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua).

La zone Ua correspond à une zone urbaine destinée à accueillir prioritairement de l'habitat. Elle constitue, au regard du règlement du PLUi, l'une des zones les plus favorables à la constructibilité, sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit.

Toutefois, à ce stade de la procédure, le PLUi n'est pas encore opposable. Il n'entrera en vigueur qu'après son approbation par le Conseil communautaire et l'accomplissement des mesures de publicité prévues par la réglementation, notamment sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Jusqu'à cette date, les demandes d'autorisation d'urbanisme continuent d'être instruites sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) régime en vigueur sur la commune de Couville.

Une fois le PLUi approuvé et devenu exécutoire, les certificats d'urbanisme et autres autorisations d'urbanisme seront instruits au regard des dispositions du PLUi de Douve-Divette. Le pétitionnaire pourra alors, s'il le souhaite, déposer une nouvelle demande de certificat d'urbanisme ou toute autre demande d'autorisation afin que sa situation soit examinée au regard des règles alors en vigueur.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la réponse apportée par la C.A.C.
--

Contribution n°44 (Email) - sur la commune de Sideville

Par Magali BONNEMAINS

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 11:04

Contribution:

Objet : Enquête publique relative au projet de PLUi Douve Divette - Observation et propositions M et Mme HAIRON Jean

Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous adresse ce mail au nom de mes parents Monsieur et Madame HAIRON Jean qui n'ont pas d'adresse email.

Dans le cadre de l'Enquête publique relative au projet de PLUi Douve Divette concernant la commune de Sideville, veuillez trouver ci-joints le courrier de Monsieur et Madame HAIRON Jean et les annexes.

Pourriez-vous accuser réception du présent mail s'il vous plait ?

Nous restons à votre disposition.

Bien cordialement,

Magali BONNEMAINS

Documents :

- contribution_44_Email_1.pdf
- contribution_44_Email_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées par Monsieur et Madame Hairon concernant les emplacements réservés SI_ER_02 destinés à la création d'un cheminement piéton, SI_ER_03 destinés à la création d'une liaison douce et SI_ER_07 destinés à la création d'un espace de stationnement occasionnel conservant un usage agricole le reste de l'année, sur les parcelles ZH 4 et ZH 194 à Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n°10, n°16 et n°45, n°48, n°51, n°74 et n°97, qui portent également sur ces emplacements réservés.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend connaissance des remarques relatives à plusieurs incohérences ou imprécisions relevées dans les différentes pièces du dossier, notamment concernant la désignation, la représentation graphique, les surfaces et la qualification des emplacements réservés. Ces observations feront l'objet d'une analyse approfondie et les éventuelles erreurs matérielles ou incohérences identifiées seront corrigées le cas échéant avant l'approbation du document.

Concernant l'identification des haies bocagères, celle-ci fait l'objet d'une justification détaillée dans le rapport de présentation, notamment en page 223, qui précise la méthodologie retenue pour leur recensement. Les observations formulées seront analysées au regard de cette méthodologie et de la réalité du terrain. Lorsque cette analyse mettra en évidence une omission ou une erreur de représentation, les corrections nécessaires seront apportées au règlement graphique avant l'approbation du PLUi.

S'agissant de la consommation foncière induite par les emplacements réservés, celle-ci fait également l'objet d'une justification dans le rapport de présentation, notamment pages 96 et suivantes. Nous vous invitons à consulter ces éléments.

Par ailleurs, l'identification des emplacements réservés répond aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Il est rappelé que l'inscription d'un emplacement réservé n'emporte pas, à elle seule, réalisation immédiate du projet concerné. Elle vise uniquement à préserver les emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre future d'un équipement, d'un ouvrage public ou d'une opération d'intérêt général, en évitant que des aménagements ou constructions privées ne compromettent sa réalisation.

En outre, les emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements doux s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment l'axe 4, orientation n°4 visant à relier les nouveaux quartiers aux centralités par des cheminements doux, l'axe 1, orientation n°7 visant à accompagner le développement et la diversification des pratiques de mobilité, ainsi que l'axe 4, orientation n°1 visant à faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie.

Il est également rappelé que le PLUi n'a pas vocation à définir la programmation opérationnelle des aménagements, leur calendrier de réalisation ou leurs modalités de financement. Ces éléments relèvent des futures décisions de la collectivité compétente. Le rôle du PLUi consiste à préserver les emprises nécessaires à la réalisation des projets identifiés lorsque ceux-ci sont jugés nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, dans le respect du cadre réglementaire.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend néanmoins acte des interrogations soulevées concernant l'opportunité de ces aménagements, leur utilité au regard des besoins de déplacement identifiés sur le secteur, ainsi que les incidences potentielles qu'ils pourraient avoir sur l'usage actuel des parcelles concernées et sur le cadre de vie des riverains. Elle prend également connaissance des solutions alternatives proposées dans le cadre de la contribution, notamment concernant le tracé des cheminements doux, les modalités de desserte piétonne du secteur ainsi que les alternatives envisagées pour le stationnement occasionnel.

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir réponse contribution n° 16

Contribution n°45 (Email) -sur la commune de Sideville

Par Magali BONNEMAINS

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 11:11

Contribution:

Objet : Enquête publique relative au projet de PLUi Douve Divette - Observation et propositions de M et Mme BONNEMAINS Anthony

Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête publique relative au projet de PLUi Douve Divette concernant la commune de Sideville, veuillez trouver ci-joints notre courrier et ses annexes.

Pourriez vous accuser réception du présent mail s'il vous plait ?

Nous restons à votre disposition.

Bien cordialement,

Magali BONNEMAINS

Documents :

- contribution_45_Email_1.pdf
- contribution_45_Email_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées par Monsieur et Madame Bonnemains concernant les emplacements réservés SI_ER_02 et SI_ER_03 destinés à la création de liaisons piétonnes, ainsi que l'emplacement réservé SI_ER_07 destiné à la création d'un espace de stationnement occasionnel sur la commune de Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n°10, n°16, n°44, n°48, n°51, n°74 et n°97 concernant ces emplacements réservés.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend également acte des préoccupations exprimées concernant les incidences potentielles de ces aménagements sur l'activité agricole des parcelles concernées, le cadre de vie des riverains, les nuisances susceptibles d'être générées. Elle prend également connaissance des solutions alternatives proposées.

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Concernant l'observation relative à la représentation de la serre adossée au garage sur les parcelles ZH 180 et ZH 181, la Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que les figurés représentant le bâti sur le règlement graphique du PLUi sont issus de bases de données nationales de référence, notamment de la Base de Données Topographiques (BD TOPO) produite par l'IGN.

Ces données pourront être actualisées lors de la phase d'approbation du PLUi si de nouvelles données sont disponibles.

Toutefois, il convient de préciser que la représentation des bâtiments figurant sur le fond de plan du règlement graphique est donnée à titre indicatif et n'a pas de portée réglementaire. Dès lors, l'absence ou la représentation incomplète d'un bâtiment sur ce fond cartographique est sans incidence sur les droits à construire, sur les règles applicables à la parcelle ou sur l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir réponse contribution n° 16

Contribution n°46 (Web) - sur la commune de Couville

Par MICHEL Richard

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 14:31

1 lotissement saint luc

50690 couville

Contribution:

Propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°159 sur la commune de COUVILLE , je prends note que le rapport de présentation du PLUi l'identifie comme une « dent creuse »; et un « secteur présentant un potentiel de densification maîtrisé. Ma parcelle se situe au cœur du tissu bâti existant et dispose des réseaux (eau , électricité et assainissement) à proximité immédiate . Afin de donner une cohérence opérationnelle aux conclusions de ce rapport , je demande le classement de la parcelle AB 159 en zone urbaine directement constructible (zone U) , permettant la délivrance future d'un permis de construire . Je vous remercie pour l'attention portée à cette demande .

cordialement ,

Documents :

- contribution_46_Web_1.png

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que, conformément au règlement graphique du PLUi de Douve-Divette tel qu'arrêté, la parcelle cadastrée section AB 159 sur la commune de Couville est classée en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua).

Ce classement résulte notamment de l'analyse réalisée dans le rapport de présentation du PLUi, qui identifie ce terrain comme une dent creuse au sein du tissu urbain existant et comme un secteur présentant un potentiel de densification. À ce titre, la parcelle a été intégrée à l'enveloppe urbaine et classée en zone Ua.

La demande formulée dans le cadre de la présente contribution est donc déjà satisfaite par le projet de PLUi arrêté, la parcelle AB 159 étant effectivement située en zone urbaine constructible.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend note de la réponse de la C.A.C

Contribution n°47 (Web) - sur la commune de Nouainville

Par PONTHOT Mireille née NICOLLET

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 14:48

8 Rue Jean Michel

50470 Cherbourg en Cotentin

Contribution:

Cherbourg-en-Cotentin Le 17/06/2026

Indivision NICOLLET :

Mme Simone Nicollet

Mme Ponthot

Mireille Née Nicollet

Mr Stéphane Nicollet

Mr Jean-luc Nicollet

Madame, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous avons déposé avant la fin de l'année 2025 sur le registre du PLUI en Mairie de Nouainville nos souhaits concernant la demande de constructibilité de parcelle nous appartenant. Nous constatons que la Maire de Nouainville Mr BAUDRY n'a pas émis d'avis favorable ou défavorable concernant le Projet de Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUI). Nous vous demandons de réétudier notre demande de constructibilité avec les documents en pièces jointes. De plus nous vous proposons une parcelle supplémentaire Cadastree Numéro 208 qui pourrait vous intéresser ainsi que l'Agglomération du Cotentin dans le Projet d'Aval du futur ou autre.

Bien cordialement .

Indivision NICOLLET Mireille PONTHOT

Documents :

- contribution_47_Web_1.jpg
- contribution_47_Web_2.jpg
- contribution_47_Web_3.jpg
- contribution_47_Web_4.jpg
- contribution_47_Web_5.jpg
- contribution_47_Web_6.jpg
- contribution_47_Web_7.jpg
- contribution_47_Web_8.jpg
- contribution_47_Web_9.jpg

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle note que cette contribution rejoint la contribution n°29 de Mr Nicollet Stéphane concernant les mêmes parcelles.

Toutefois, elle ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement des parcelles A332 et A521 en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles A332, d'une superficie supérieure à 1 hectare, ainsi que la parcelle A521, d'une superficie d'environ 1 600 m², ne peuvent être considérées comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

La parcelle A332, non bâtie et actuellement affectée à un usage agricole (accueil d'animaux), ne jouxte la zone urbaine que sur sa limite nord et, de manière plus limitée, sur sa limite ouest. Elle s'inscrit majoritairement en continuité des espaces agricoles et constitue une parcelle de lisière entre l'urbanisation et les espaces agricoles. Dès lors, elle ne peut être assimilée à une dent creuse au sens de la méthodologie retenue, mais constitue un secteur d'extension de l'urbanisation.

De même, la parcelle A521, également non bâtie, est implantée au sein d'un secteur à dominante agricole et naturelle. Bien qu'elle soit située à proximité de quelques constructions, elle demeure entourée majoritairement d'espaces non urbanisés et ne s'insère pas dans un tissu urbain continu. Elle ne répond donc pas davantage aux critères définissant une dent creuse ou un espace inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, malgré les éléments avancés concernant leur faible intérêt agricole, leur situation à proximité de secteurs urbanisés, leur desserte par les réseaux ou encore leur classement dans d'anciens documents d'urbanisme, ces parcelles ne répondent pas aux critères retenus pour un classement en zone urbaine.

Les secteurs concernés constitueraient ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir réponse contribution n° 29

Contribution n°48 (Web) - sur la commune de Sideville

Par Didier Coupé

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 23:12

13 village de l'église

50690 Sideville

Contribution:

Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête publique relative au projet de PLUi Douve Divette concernant la commune de Sideville, veuillez trouver ci-joints notre courrier et ses annexes.

Pourriez vous accuser réception du présent mail s'il vous plait ?

Nous restons à votre disposition

Cordialement,

Mr et Mme Didier Coupé

Documents :

- contribution_48_Web_1.pdf
- contribution_48_Web_2.pdf
- contribution_48_Web_3.pdf
- contribution_48_Web_4.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées par Monsieur et Madame Coupé concernant l'emplacement réservé SI_ER_02 destiné à la création d'une liaison piétonne, ainsi que l'emplacement réservé SI_ER_07 destiné à la création d'un espace de stationnement occasionnel sur la commune de Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n°10, n°16, n°44, n°45, n°51, n°74 et n°97 concernant ces emplacements réservés.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des interrogations soulevées concernant l'opportunité de ces aménagements, leur utilité au regard des besoins de déplacement identifiés sur le secteur, ainsi que les incidences potentielles qu'ils pourraient avoir sur le cadre de vie des riverains.

Elle prend également connaissance des solutions alternatives proposées dans le cadre de la contribution, notamment concernant le tracé des cheminements doux et les modalités de desserte piétonne du secteur.

Elle tient à préciser que l'emplacement réservé SI_ER_07, répond à un objectif d'intérêt général visant à améliorer les conditions de stationnement lors des manifestations organisées sur la commune et à limiter les stationnements dangereux le long de la voirie. Par ailleurs, son aménagement est envisagé sous la forme d'un espace en revêtement perméable ou naturel, limitant ainsi son impact sur l'environnement.

L'emplacement réservé SI_ER_02 poursuit quant à lui l'objectif de créer une liaison douce sécurisée entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville, où est notamment implanté l'école primaire. La configuration actuelle de la voirie, étroite et dépourvue d'aménagements adaptés aux circulations piétonnes, ne permet pas d'assurer des déplacements sécurisés, notamment pour les enfants.

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir réponse contribution n° 16

Contribution n°49 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par Hamel Laurent

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 09:05

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°50

Contribution:

Nous souhaitons apporter à cette enquête publique nos remarques, détaillées dans le document joint.

Documents :

- contribution_49_Web_1.pdf
- contribution_49_Web_2.pdf
- contribution_49_Web_3.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution relative au classement de la propriété située au lieu-dit « 3 Le Câble » à Tollevast au sein des zones inondables figurant dans le projet de PLUi.

Elle rappelle que les cartographies des zones inondables annexées au PLUi sont issues des données produites par les services de l'État, et notamment par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Normandie. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le choix méthodologique retenu a consisté à s'appuyer sur ces données de référence, homogènes à l'échelle du territoire, comme cela est couramment pratiqué dans de nombreux documents d'urbanisme.

Cependant, nous vous conseillons de vous rapprocher de la DREAL afin de faire remonter vos remarques et espérer un éventuel changement de classification en zone inondable.

Au regard de cette méthodologie, il apparaît nécessaire de conserver les données de référence utilisées pour l'ensemble du territoire. Les observations formulées sont néanmoins portées à la connaissance de la commission d'enquête et pourront utilement alimenter les réflexions conduites par les organismes compétents en matière de connaissance et de cartographie des risques naturels.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'identification d'un terrain au sein d'une zone inondable n'a pas pour effet d'interdire systématiquement toute évolution ou tout projet. Le règlement écrit du PLUi distingue les projets interdits de ceux pouvant être autorisés sous conditions.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime que le PLUi respecte les données de référence de la carte des zones inondables.

Contribution n°50 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par Coipel Pierre

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 09:14

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°49

Contribution:

Nous souhaitons apporter à cette enquête publique nos remarques, détaillées dans le document joint.

Documents :

- contribution_50_Web_1.pdf
- contribution_50_Web_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution relative au classement de la propriété située au lieu-dit « 6 Le Câble » à Tollevast au sein des zones inondables figurant dans le projet de PLUi.

Elle rappelle que les cartographies des zones inondables annexées au PLUi sont issues des données produites par les services de l'État, et notamment par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Normandie. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le choix méthodologique retenu a consisté à s'appuyer sur ces données de référence, homogènes à l'échelle du territoire, comme cela est couramment pratiqué dans de nombreux documents d'urbanisme.

Cependant, nous vous conseillons de vous rapprocher de la DREAL afin de faire remonter vos remarques et espérer un éventuel changement de classification en zone inondable.

Au regard de cette méthodologie, il apparaît nécessaire de conserver les données de référence utilisées pour l'ensemble du territoire. Les observations formulées sont néanmoins portées à la connaissance de la commission d'enquête et pourront utilement alimenter les réflexions conduites par les organismes compétents en matière de connaissance et de cartographie des risques naturels.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'identification d'un terrain au sein d'une zone inondable n'a pas pour effet d'interdire systématiquement toute évolution ou tout projet. Le règlement écrit du PLUi distingue les projets interdits de ceux pouvant être autorisés sous conditions.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime que le PLUi respecte les données de référence de la carte des zones inondables.

Contribution n°51 (Web) - sur la commune de Sideville

Par voisin wilfrid

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 09:23

5d village de l'église

50690 sideville

Contribution:

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Opposition au projet de cheminement piétonnier – Emplacement réservé SI.ER_02

Je soussigné VOISIN Wilfrid, demeurant 5D village de l'église 50690 SIDEVILLE souhaite formuler une observation défavorable concernant le projet de cheminement piétonnier prévu sur le secteur concerné par l'emplacement réservé SI.ER_02.

Je comprends et partage l'objectif de sécurisation des déplacements des enfants vers l'école. Néanmoins, je considère que le tracé retenu porte une atteinte disproportionnée aux conditions de vie des riverains directement concernés.

En effet, mon habitation est située à environ un mètre seulement du futur cheminement.

Mon terrain n'est pas clôturé et comporte uniquement des aménagements paysagers et floraux.

La réalisation de ce passage à une telle proximité entraînerait une perte importante d'intimité et de tranquillité. Le passage quotidien de piétons à quelques pas des fenêtres de mon habitation constituerait une modification majeure de mon cadre de vie.

Cette proximité immédiate créerait également des nuisances potentielles (bruit, stationnement ponctuel, dépôts de déchets, dégradations éventuelles des aménagements paysagers) et une dévalorisation de l'environnement résidentiel existant.

Je constate également que le dossier ne démontre pas de manière suffisamment détaillée l'étude de solutions alternatives permettant d'assurer la sécurité des enfants tout en limitant l'impact sur les propriétés riveraines. D'autres aménagements ou tracés mériteraient d'être examinés avant de retenir une solution aussi proche des habitations.

Par conséquent, je demande :

* que le tracé prévu soit réexaminé.

*qu'une étude approfondie des solutions alternatives soit réalisée.

* et que soit recherchée une implantation plus éloignée des habitations afin de préserver la qualité de vie des riverains.

Je demande que la présente observation soit intégralement prise en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique.

Fait à Sideville, le 18/06/2026

Voisin Wilfrid

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées par Monsieur Voisin Wilfrid concernant l'emplacement réservé SI_ER_02 destiné à la création d'une liaison piétonne, sur la commune de Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n°10, n°16, n°44, n°45, n°48 et n°74 concernant cet emplacement réservé. La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des interrogations soulevées concernant l'opportunité de ces aménagements, leur utilité au regard des besoins de déplacement identifiés sur le secteur, ainsi que les incidences potentielles qu'ils pourraient avoir sur le cadre de vie des riverains.

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les éléments de réponse argumentés par le maître d'ouvrage sont satisfaisants, cependant la commission aurait souhaité que le nouveau tracé du cheminement piétonnier figure dans sa réponse.

Contribution n°52 (Web) - sur la commune de Nouainville

Par Chemin Florent

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 22:23

Contribution:

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Veuillez trouver en pièces jointes mes observations relatives au projet de PLUi Douve-Divette, concernant plus particulièrement la commune de Nouainville ainsi que les documents explicatifs mentionnés dans le courrier.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Florent Chemin

Documents :

- contribution_52_Web_1.pdf
- contribution_52_Web_2.pdf
- contribution_52_Web_3.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution relative au projet de PLUi de Douve-Divette sur la commune de Nouainville.

I. Concernant le classement de Nouainville au sein de l'armature urbaine

La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que l'armature urbaine retenue dans le cadre du PLUi de Douve-Divette n'a pas été définie spécifiquement pour ce document, mais qu'elle

reprend celle établie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022.

Cette armature urbaine hiérarchise les communes du territoire selon différents critères relatifs notamment à la population, aux équipements, aux services, à l'emploi, aux mobilités et au rôle exercé par chaque commune dans l'organisation territoriale. Elle distingue notamment les communes « têtes de réseau », les communes « rurales de proximité » et les communes « rurales ».

L'objectif poursuivi par le SCoT est de favoriser un développement équilibré et solidaire du territoire, conciliant le renforcement des pôles structurants et le maintien d'une offre de proximité adaptée aux caractéristiques de chaque commune.

Conformément à l'ancien article L.131-4 du Code de l'urbanisme, applicable au présent PLUi dont la prescription est intervenue le 1er septembre 2015, le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin. C'est donc sur cette armature urbaine que le PLUi s'est appuyé pour justifier les choix retenus en matière de développement urbain, de production de logements et de consommation foncière. Cette justification est notamment développée dans le rapport de justification relatif aux choix du PADD et à l'armature urbaine retenue.

Par ailleurs, si la contribution souligne à juste titre la croissance démographique importante observée à Nouainville au cours des dernières décennies, cette évolution doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble du territoire de Douve-Divette.

Ainsi, selon le diagnostic territorial, Nouainville représente environ 7 % de la population totale du territoire de Douve-Divette, ce qui en fait l'une des communes les moins peuplées du territoire avec Saint-Martin-le-Gréard. D'autres communes ont également connu des croissances démographiques particulièrement soutenues sur la même période, notamment Saint-Martin-le-Gréard, Tollevast, Sideville ou encore Couville.

Ces évolutions traduisent une dynamique résidentielle globale du territoire, largement liée aux phénomènes de périurbanisation observés autour de l'agglomération cherbourgeoise. Le territoire de Douve-Divette constitue ainsi un espace périurbain attractif bénéficiant de la proximité immédiate de Cherbourg-en-Cotentin.

Dès lors, la seule évolution démographique observée à Nouainville ne saurait, à elle seule, remettre en cause la hiérarchisation territoriale définie par le SCoT du Pays du Cotentin, laquelle repose sur une analyse multicritères à l'échelle de l'ensemble du territoire.

II. Concernant le zonage du secteur du Martelet

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées concernant le hameau du Martelet et l'existence d'une continuité urbaine avec les quartiers d'Octeville et d'Équeurdreville sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Les éléments apportés dans la contribution apparaissent de nature à justifier un réexamen de ce secteur au regard de la méthodologie retenue pour la délimitation des zones urbaines dans le cadre du PLUi.

Ainsi, le secteur du Martelet fera l'objet d'une analyse complémentaire sur la base de la méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 », exposée dans la pièce n°1.3 « Justification des choix ». Cette analyse permettra de vérifier si le secteur répond aux critères définis par cette méthode et, le cas échéant, si ceux-ci sont de nature à justifier son classement en zone urbaine.

Le cas échéant, les adaptations nécessaires pourront être apportées au projet de PLUi.

III. Concernant la suppression des anciennes zones Na et Nh et l'absence de STECAL

La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que le PLUi ne constitue pas la simple reprise des documents d'urbanisme antérieurs. Les auteurs du PLUi disposent d'un pouvoir d'appréciation pour définir un nouveau zonage. Ainsi, conformément au SCoT pays du Cotentin, le PLUi définit une méthode d'identification des zones urbaines - méthode « 30-30-30 ».

Par conséquent, l'existence antérieure de secteurs classés en zones Na ou Nh ne crée aucun droit au maintien de ces zonages dans le nouveau document d'urbanisme.

Par ailleurs, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), prévus à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, présentent un caractère dérogatoire et doivent demeurer exceptionnels et limités. Ils n'ont pas vocation à permettre la constructibilité généralisée de hameaux entiers ne répondant pas aux critères retenus pour être intégrés aux zones urbaines du PLUi.

Toutefois, le classement de parcelles bâties en zone agricole ou naturelle n'interdit pas toute évolution du bâti existant. Le règlement du PLUi autorise notamment, sous certaines conditions, les extensions, annexes et adaptations des constructions existantes.

Concernant les parcelles B n°571 et B n°573, leur classement en zone constructible n'a pas été retenu. En effet, conformément à la méthodologie de définition des zones urbaines retenue dans le cadre du PLUi (cité ci-dessus), ces terrains non bâtis, d'une superficie de plus de 3 500m², ne peuvent être considérés comme intégrés à l'enveloppe urbaine existante (parcelles non construites, bordant sur un seul côté des constructions et en lisière d'espace agricole). Leur urbanisation constituerait une extension de l'urbanisation.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ces mêmes conditions, il n'est également pas possible de retenir ces parcelles en STECAL.

IV. Concernant la compatibilité avec le SCoT et les objectifs de sobriété foncière

La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que la répartition des capacités de développement et des enveloppes foncières destinées à l'habitat est justifiée dans la pièce n°1.3 du rapport de présentation, notamment dans les parties relatives à l'analyse de la consommation foncière, à la méthodologie employée ainsi qu'à la justification des choix retenus au regard de l'armature urbaine du SCoT.

Le PLUi a par ailleurs fait le choix d'intégrer dès à présent les objectifs issus de la loi Climat et Résilience, alors même que le SCoT du Pays du Cotentin n'a pas encore fait l'objet de sa mise en compatibilité avec cette législation. Ce choix est justifié dans le rapport de présentation par la volonté :

- d'anticiper l'échéance légale du 22 février 2028 ; d'éviter une remise en cause ultérieure des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- d'assurer une répartition cohérente et équitable des capacités de consommation foncière entre les communes du territoire ;
- de mettre en œuvre dès aujourd'hui une trajectoire de sobriété foncière compatible avec l'objectif national de zéro artificialisation nette.

Enfin, concernant les observations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), celles-ci ont fait l'objet d'un mémoire en réponse spécifique joint au dossier d'enquête publique. Les remarques de la MRAe ont été analysées et conduiront, lorsque cela était nécessaire, à compléter ou préciser certaines pièces du dossier avant l'approbation (pièces qui n'ont pas fait l'objet de modification pour le dossier d'enquête publique). Il est toutefois rappelé que l'avis de la MRAe ne remet pas en cause le principe de l'armature urbaine retenue ni la compatibilité générale du projet avec les documents de rang supérieur.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission approuve la décision d'une analyse complémentaire concernant le secteur du Martelet et des secteurs contigus aux zones urbanisées d'Equeurdreville et Octeville.

La commission prend note de la position exprimée par la C.A.C concernant :

1 - Le classement de Nouainville au sein de l'armature urbaine

2 - La suppression des anciennes zones Na et Nh et l'absence de STECAL

3 - La compatibilité avec le SCOT et les objectifs de sobriété foncière. Le dossier définitif devra être mis à jour pour répondre aux remarques de la MRAe.

Contribution n°53 (Web) - sur la commune de Couville

Par Arnaud BARBAN

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 09:42

21, impasse la bruyère

50690 COUVILLE

Contribution:

BARBAN

ARNAUD

21, impasse la bruyère

Mairie de COUVILLE

2 Rte de Virandeville, 50690 COUVILLE

À COUVILLE, le vendredi 19/06/2026

Objet : Demande enquête publique PLUI Douve et Divette

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser ce courriel afin de demander une modification (PLU) pour le terrain localisé au 21, impasse la bruyère ; parcelles ZH 166 et ZH 180. Actuellement, ce terrain est classé en zone Ua à l'exception de la parcelle ZH 180 qui n'est pas constructible. Je sollicite un reclassement en terrain constructible afin de pouvoir en jouir pleinement, pour des raisons qui me semblent justifiées.

Cette modification pourrait engendrer des bénéfices notables pour moi en tant que propriétaire et ceux-ci ne représentent aucuns préjudices pour la collectivité et l'urbanisme. Je vous saurai gré de bien vouloir examiner ma proposition et de m'informer des étapes à suivre pour faire avancer cette demande.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

BARBAN ARNAUD

Documents :

- contribution_53_Web_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la demande formulée par Monsieur Barban visant à rendre constructible la parcelle cadastrée section ZH 180, située au 21 impasse de la Bruyère à Couville.

Elle précise que, conformément au règlement graphique du PLUi de Douve-Divette tel qu'arrêté, les parcelles cadastrées ZH 166 et ZH 180 sont classées en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua).

Ce classement résulte de la méthodologie retenue pour la définition des zones urbaines dans le cadre de l'élaboration du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation. À ce titre, les parcelles concernées ont été intégrées au zonage Ua.

La demande formulée dans le cadre de la présente contribution est donc déjà satisfaite par le projet de PLUi arrêté, les parcelles ZH 166 et ZH 180 étant effectivement classées en zone urbaine constructible (Ua), sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables à la zone et des autres servitudes ou contraintes pouvant éventuellement affecter le terrain.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse du maître d'ouvrage est claire et précise concernant le classement des parcelles citées.

Contribution n°54 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d'Hardinvast

Par Mme Françoise Christiane

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 16:30

11, rue de la Mairie – Hardinvast

Contribution:

Parcelle 230 A 1243

M. le Commissaire Enquêteur,

Je sollicite la création d'un accès sur la parcelle 230 A 1243 à Hardinvast, classée en zone constructible du PLU et située à proximité immédiate d'un secteur urbanisé et de réseaux publics.

Considérée comme une « dent creuse », ce terrain, présente un réel potentiel pour répondre aux besoins locaux en logements. Bien que la mairie ait donné un accord oral, et cela à deux reprises, pour le projet d'ouverture d'un accès sécurisé sur la voirie publique au nord/ouest de ce terrain, permettant ainsi de vendre celui-ci, le conseil municipal a émis un avis défavorable en justifiant que l'accès pouvait se faire par la parcelle A 228. cette position est pourtant dangereuse en raison d'un trafic important, d'une sortie sans visibilité et d'un risque élevé d'accident (sortie directe sur un trottoir sans aucune visibilité à droite comme à gauche).

Question : Quel accès sécurisé peut-on envisager pour urbaniser cette parcelle ?

Parcelle n° 1398

Sur le règlement graphique du PLU, les éléments bâtis sont considérés comme éléments urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme alors que ces bâtis ne sont pas des bâtiments commerciaux mais des étables dont on souhaitait le changement de destination possible.

Question : Est-il possible de réaliser ce classement et ainsi créer un accès ?

Documents :

- contribution_54_Mairie de Hardinvast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant la parcelle cadastrée section A n°1243

La Communauté d'Agglomération du Cotentin comprend les interrogations formulées concernant les modalités de desserte de cette parcelle.

Toutefois, il convient de rappeler que le rôle du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire n'a pas vocation à définir ou à créer des accès privés aux propriétés ni à se prononcer sur les modalités opérationnelles de desserte d'une parcelle particulière.

Les questions relatives à la création, à l'aménagement ou à la sécurisation d'un accès relèvent de la compétence des gestionnaires de voirie et des autorités chargées de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par conséquent, la Communauté d'Agglomération du Cotentin invite la contributrice à se rapprocher de la commune ainsi que des services compétents en matière de voirie afin d'étudier les solutions techniques susceptibles de permettre la desserte de cette parcelle dans des conditions satisfaisantes de sécurité.

Concernant la parcelle cadastrée section A n°1398 La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise qu'il n'est pas nécessaire d'identifier ce bâtiment au titre des changements de destination prévus par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

En effet, cette procédure d'identification concerne uniquement certains bâtiments situés en zones agricoles (A) ou naturelles (N), pour lesquels le règlement doit expressément autoriser le changement de destination.

Or, le bâtiment concerné est situé en zone urbaine. Dans ce type de zone, les changements de destination sont directement encadrés par le règlement du PLUi et ne nécessitent pas d'identification particulière au règlement graphique. Dès lors, l'absence de repérage spécifique du bâtiment n'interdit pas son évolution ou un éventuel changement de destination, sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables et de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Par conséquent, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le règlement graphique sur ce point.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime la réponse apportée par le maître d'ouvrage justifiée.

Contribution n°55 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d'Hardinvast

Par Mme Gamache Isabelle

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 16:30

1 la maison Neuve Hardinvast

Contribution:

Parcelles A 1696, 1697, 1694 et 1693 (la ferme) Parcelle 1AUa OAP 01 A 187 et A 959 et A 124 (XX)
J'attire votre attention sur l'existence ancienne de la ferme, bien antérieure au projet d'urbanisme prévu. Cette proximité génère de fait les bruits et nuisances inhérents à l'exploitation d'une ferme.

Documents :

- contribution_55_Mairie de Hardinvast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution concernant la proximité entre l'exploitation agricole située sur les parcelles A n°1693, 1694, 1696 et 1697 et le secteur à urbaniser couvert par l'OAP n°01 de Hardinvast.

Elle précise que cette remarque a déjà été soulevée au cours de la procédure d'élaboration du PLUi et que l'opportunité de maintenir la zone 1AUa à cet emplacement, malgré la présence d'une activité agricole à proximité, a fait l'objet de réflexions.

La zone 1AUa concernée s'inscrit dans un projet communal cohérent avec l'organisation urbaine du bourg de Hardinvast. Ce secteur constitue un prolongement direct de l'enveloppe urbaine existante, en continuité immédiate du tissu bâti et à proximité des équipements, commerces et services du centre-bourg.

Par ailleurs, il s'agit de la seule zone d'extension urbaine identifiée sur la commune. Cette ouverture à l'urbanisation répond à un objectif de développement maîtrisé permettant d'accueillir de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière. Le choix de ce secteur est ainsi apparu comme le plus pertinent au regard du projet communal et des objectifs du PLUi.

En outre, les futurs aménagements devront respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment celles relatives aux exploitations agricoles et, le cas échéant, aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou au règlement sanitaire départemental.

Ainsi, il appartiendra aux porteurs de projet de tenir compte de ce contexte dans la conception des opérations d'aménagement afin de favoriser une coexistence durable entre les futurs habitants et les activités agricoles existantes.

Il est à noter que les documents d'urbanisme antérieurs prévoyaient une extension de l'urbanisation plus importante sur ce secteur, au détriment des espaces agricoles. Le projet de PLUi de Douve-Divette retient, quant à lui, une extension plus limitée, traduisant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation des espaces agricoles et de sobriété foncière.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission approuve la réponse de la C.A.C. Cependant la commission estime que la démarche du demandeur est exprimée dans un but de conciliation et qu'il y aura lieu de bien différencier l'accès de l'OAP « le grand Jardin » de l'accès aux parcelles agricoles pour éviter tout risque de conflit d'usage.

Contribution n°56 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune de Sideville

Par Mme Hannot Océane

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 16:30

17 Le vacheux Sideville

Contribution:

Parcelle ZA 85 incluse par erreur en zone U alors que cette parcelle abrite une stabulation construite depuis 1976. par conséquent je demande que ladite parcelle soit réintroduite en zone A.

Documents :

- contribution_56_Mairie de Hardinvast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Au regard des éléments portés à sa connaissance, il apparaît que la parcelle cadastrée section ZA n°85 accueille une stabulation édifiée de longue date et présente un usage à vocation agricole.

Les éléments transmis semblent ainsi justifier un réexamen du classement retenu dans le projet de PLUi afin de vérifier son adéquation avec l'occupation réelle du sol et la vocation de la parcelle. La Communauté d'Agglomération du Cotentin procédera donc à une analyse complémentaire de ce secteur.

Sous réserve des conclusions de cette analyse, une évolution du classement vers une zone agricole (A) pourra être envisagée afin de mieux traduire la vocation effective de la parcelle dans le document d'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission donne un avis favorable à la position exprimée.

Contribution n°57 (Mairie de Hardinvast) - sur la commune d'Hardinvast

Par Guy Amiot

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 14:00

Contribution:

Demande de suppression de châtaignier de l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine de la commune, du PLUi de Douve -Divette apposée dans la présent registre, le jeudi 18 juin 2026.

Documents :

- contribution_57_Mairie de Hardinvast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Une contribution similaire a été faite en ce sens : contribution n°60, mettant en avant l'état sanitaire de l'arbre identifié.

Au regard des informations transmises, l'opportunité de maintenir cette protection au titre des éléments de patrimoine sera réexaminée, afin de déterminer si son maintien au sein des éléments de patrimoine identifiés par le PLUi demeure justifié.

Le cas échéant, une évolution du document pourra être envisagée afin de tenir compte de la situation constatée.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de la réponse de la C.A.C.

Contribution n°58 (Web) - sur la commune de Sideville

Par HAIRON Jean

déposée le vendredi 19 juin 2026 à 11:55

1 le Houlbec

50690 SIDEVILLE

Contribution:

Bonjour,

Notre parcelle ZA 0013 sur laquelle est construite notre maison d'habitation est passée en zone agricole. Nous demandons que notre parcelle ZA 0013 repasse en zone urbaine.

Cordialement,

M et Mme HAIRON Jean

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle pas construite, isolée au milieu d'espace agricole et non contigüe à des parcelles urbanisées).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de la position exprimée par la C.A.C.

Contribution n°59 (Email) - sur la commune de Couville

Par Arnaud BARBAN

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 09:39

Contribution:

Objet : Demande modification suite à enquête publique PLUI Douve et Divette

Bonjour,

Je vous serai grée de trouver ci-joint, le courriel de demande de modification du PLUI Douve et Divette dans un contexte d'enquête publique.

Merci.

Cordialement

Arnaud BARBAN

21, impasse la bruyère 50690 COUVILLE

Documents :

- contribution_59_Email_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la demande formulée par Monsieur Barban visant à rendre constructible la parcelle cadastrée section ZH 180, située au 21 impasse de la Bruyère à Couville.

Elle note qu'une contribution similaire a été déposée par la même personne dans le cadre de la contribution n°53, la réponse donnée est la suivante :

Elle précise que, conformément au règlement graphique du PLUi de Douve-Divette tel qu'arrêté, les parcelles cadastrées ZH 166 et ZH 180 sont classées en zone urbaine à vocation principale d'habitat (Ua).

Ce classement résulte de la méthodologie retenue pour la définition des zones urbaines dans le cadre de l'élaboration du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation. À ce titre, les parcelles concernées ont été intégrées au zonage Ua.

La demande formulée dans le cadre de la présente contribution est donc déjà satisfaite par le projet de PLUi arrêté, les parcelles ZH 166 et ZH 180 étant effectivement classées en zone urbaine

constructible (Ua), sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables à la zone et des autres servitudes ou contraintes pouvant éventuellement affecter le terrain.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir observation n° 53.

La réponse du maître d'ouvrage est claire et précise concernant le classement des parcelles citées.

Contribution n°60 (Web) - sur la commune d'Hardinvast

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 13:19

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°77

Contribution:

Bonjour,

Je demande la suppression de l'élément de patrimoine HA_EP_05 qui identifie un châtaignier sur la commune d'Hardinvast, car ce dernier est en mauvais état de conservation et n'est pas un élément de patrimoine si remarquable que ça.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Une contribution similaire a été faite en ce sens : contribution n°57.

Au regard des informations transmises concernant l'état sanitaire du châtaignier identifié sous la référence HA_EP_05 sur la commune d'Hardinvast, l'opportunité de maintenir cette protection au titre des éléments de patrimoine sera réexaminée, afin de déterminer si son maintien au sein des éléments de patrimoine identifiés par le PLUi demeure justifié.

Le cas échéant, une évolution du document pourra être envisagée afin de tenir compte de la situation constatée.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de la réponse de la C.A.C.

Contribution n°61 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville

Par M. Olivier Stéphane

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 10:00

Contribution:

Sur la parcelle A 527, il y a une station de recharge pour véhicule électrique. Doit-elle être identifiée comme un STECAL ou autre.

Documents :

- contribution_61_Mairie de Virandeville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle précise que la parcelle A 527 est effectivement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLUi.

Toutefois, la présence sur cette parcelle d'une station de recharge pour véhicules électriques et des aménagements associés ne justifie pas, à elle seule, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

En effet, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, les STECAL constituent des dispositifs dérogatoires permettant d'autoriser, à titre exceptionnel, certaines constructions ou installations au sein des zones agricoles ou naturelles lorsque des circonstances particulières le justifient. Leur délimitation doit demeurer limitée et répondre à un besoin spécifique d'aménagement ou de développement.

En l'état du dossier, aucun projet particulier nécessitant la création d'un STECAL n'a été identifié sur cette parcelle. Dès lors, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place un zonage spécifique à cet emplacement.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse du maître d'ouvrage est justifiée.

Contribution n°62 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville

Par Martin Rémi

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 10:00

Contribution:

Martin Rémi souhaite que la parcelle A 996 Hameau Les contes actuel en zone A soit rattaché à la zone Ua.

Documents :

- contribution_62_Mairie de Virandeville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie de plus de 3 000m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante. Bien qu'elle soit bordée par des secteurs urbanisés, cette parcelle est non bâtie, à vocation agricole et s'intègre dans une unité foncière et culturelle cohérente avec la parcelle voisine A653. Cet ensemble constitue un espace agricole ouvert et fonctionnel présentant un réel intérêt pour l'exploitation agricole. Dès lors, son classement en zone urbaine conduirait à fragmenter cette unité agricole et à réduire son potentiel d'exploitation, en contradiction avec les objectifs du PLUi visant à préserver durablement les espaces agricoles et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

Contribution n°63 (Web) - - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 13:47

Contribution:

Bonjour,

En lisant l'OAP thématique, il est inscrit, page 14, de se référer concernant les haies au PNR des Marais du Cotentin et du Bessin via le guide d'aide à l'identification des principales espèces du bocage. Or, ce guide n'est pas annexé contrairement à ce qui est indiqué. Serait-il possible de l'annexer à l'OAP avant l'approbation?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle remercie le contributeur pour cette remarque relative au guide d'aide à l'identification des principales espèces du bocage mentionné dans l'OAP thématique relative à la trame verte.

Afin de faciliter la bonne compréhension et la mise en œuvre des orientations du PLUi par les pétitionnaires et les différents acteurs concernés, la Communauté d'Agglomération du Cotentin vérifiera la complétude des documents associés à cette OAP et veillera à ce que les documents de référence mentionnés dans le dossier soient mis à disposition de manière adaptée lors de l'approbation du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse de la C.A.C. est approuvée par la commission.

Contribution n°64 (Web) - sur la commune deTollevast

Par MESLIN Benoit

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 13:52

20 Le Clos de la Boulangerie

50470 TOLLEVAST

Contribution:

Bonjour, Je dépose 2 contributions décrites dans chacune des 2 pièces jointes ci-dessous. Je vous remercie par avance de votre prise en compte. Cordialement.

Documents :

- contribution_64_Web_1.pdf
- contribution_64_Web_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la 1ère contribution sur la parcelle A 441.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Le zonage appliqué à la parcelle A 441 résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone U. Il est ainsi possible qu'une même parcelle, notamment lorsqu'elle présente une profondeur importante, soit concernée par plusieurs zonages.

Toutefois, l'analyse de ce secteur sera réexaminée afin de vérifier la bonne application de la méthodologie définie dans le rapport de présentation.

Concernant la 2ème contribution sur la parcelle A 448

Cette contribution est similaire à la contribution n°6.

Concernant l'identification de la parcelle A448 en une zone humide, il convient de rappeler que les zones humides sont identifiées au PLUi par le zonage Nzh. La délimitation de ces secteurs a été réalisée par le bureau d'études environnement SIRE Conseil selon une méthodologie reposant sur plusieurs sources de données et analyses :

- un premier travail de récupération et exploitation des données bibliographiques de la DREAL Normandie relatives aux zones humides inventoriées et aux milieux prédisposés à leur présence ;
- la modélisation des zones humides probables publiée en février 2023 par PatriNat (OFB-MHNN-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat a été utilisée ;
- réalisation d'un travail de photo-interprétation à l'échelle parcellaire permettant de préciser les contours des secteurs Nzh.

Les zones Nzh correspondent ainsi aux zones humides connues ou fortement prédisposées à accueillir des zones humides. La parcelle mentionnée n'a pas révélé, au regard de cette méthodologie, d'éléments justifiant son intégration au sein de ce zonage.

Par ailleurs, la parcelle A448, concernée par l'OAP « Équipement de Tollevast », a fait l'objet d'analyses environnementales complémentaires dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, présentées dans la pièce 1.4 du rapport de présentation. Ces investigations n'ont pas mis en évidence la présence de zones humides sur le secteur concerné.

Néanmoins, compte tenu des éléments portés à notre connaissance concernant la présence supposée d'un ruisseau souterrain et d'une zone humide, cette contribution a été transmise au bureau d'études environnement afin qu'un réexamen des parcelles concernées soit réalisé. Si de nouveaux éléments devaient justifier un classement en zone Nzh, une adaptation du zonage pourrait être étudiée avant l'approbation du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime satisfaisante la réponse concernant le zonage de la parcelle A 441.

Concernant la zone humide au vu des documents fournis par le requérant, la commission incite fortement la C.A.C à une évaluation complémentaire de la parcelle A 448 avant approbation définitive du PLUi.

Contribution n°65 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par COIPEL Wendy

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 14:01

30 Route de la Verrerie

50700 BRIX

Contribution:

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint ma contribution relative au projet de PLU de la commune de Tollevast. Cette contribution fait suite à une courrier adressé en mairie en mai 2025, et resté sans réponse.

Sincères salutations,

Wendy COIPEL

Documents :

- contribution_65_Web_1.PDF

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 3 000m², ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non bâtie au mieux de champs agricoles, éloignée de toutes habitations).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime satisfaisante la réponse de la C.A.C.

Contribution n°66 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville

Par M. et Mme Girard

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 10:00

2 le bosquet à Virandeville

Contribution:

M. et Mme Girard demandent que le bâtiment situé sur la parcelle

- A 569 au hameau Les Contes soit identifié en changement de destination
- parcelle A478 changement de destination pour le petit bâtiment situé sur cette parcelle
- parcelle A 433 est-il possible de construire sur cette parcelle quelles sont les contraintes du périmètre de la route départementale

Documents :

- contribution_66_Mairie de Virandeville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant le bâtiment situé sur la parcelle A n°569 au hameau Les Contes ainsi que le bâtiment mentionné sur la parcelle A n°602 (et non A n°478, cette dernière ne comportant pas de bâtiment), il n'apparaît pas nécessaire de les identifier au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

En effet, ce dispositif constitue une dérogation spécifique permettant d'autoriser des changements de destination de bâtiments situés en zones agricoles (A) ou naturelles (N). Or, les bâtiments concernés sont situés en zone urbaine. Dans ce type de zone, les changements de destination sont directement encadrés par le règlement du PLUi et ne nécessitent pas d'identification particulière au règlement graphique. Dès lors, l'absence de repérage spécifique n'interdit pas un éventuel changement de destination, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLUi et de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Concernant la parcelle A n°433, celle-ci est classée en zone urbaine. Le règlement du PLUi ne prévoit pas de marge de recul spécifique par rapport à la route départementale pour les terrains situés en zone urbaine, contrairement à certaines dispositions applicables en zones agricoles ou naturelles.

Toutefois, le caractère constructible d'une parcelle ne préjuge pas de la faisabilité d'un projet particulier. En cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme, le projet devra respecter l'ensemble des règles applicables, notamment celles relatives à la sécurité routière et aux conditions de desserte du terrain. Le gestionnaire de la voirie départementale pourra être consulté ou sollicité lorsque le projet est susceptible d'avoir une incidence sur les conditions d'accès à la route départementale.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime satisfaisante la réponse de la C.A.C.

Contribution n°67 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Sideville

Par M. GAUMAIN

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 14:03

Contribution:

Observation déposée par M. GAUMAIN jointe au registre.

Propriétaire en indivision de la parcelle référencée au cadastre n°ZE89 La Laudaterie, je viens porter à votre connaissance des remarques concernant l'emprise d'une partie du terrain justapopsant le bâtiment/hangar (abri à bois) qui sera vendu avec la maison d'habitation ou seul.

Nous souhaitons qu'une bande de terrain d'une largeur minimum de 10 mètres soit préservée afin de pouvoir exploiter le hangar dans des conditions normales. A savoir des prévisions de travaux pour la couverture, les gouttières, ce que l'on appelle le droit d'échelle. Par ailleurs, dans cette bande de terrain que nous souhaitons conserver se trouvent le compteur à eau ainsi que le puits perdu récupérant les eaux pluviales de la maison et du hangar.

Or, le PLUi affiché en mairie stipule que cette dernière se réserve cette fameuse bande de terrain en prévision d'un axe routier futur. Je ne suis donc pas d'accord avec cette emprise de terrain et m'y oppose.

Documents :

- contribution_67_Mairie de Virandeville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La remarque formulée porte sur les conséquences de l'emplacement réservé envisagé (contribution n°14) à proximité immédiate du hangar implanté sur la parcelle ZE 89, notamment au regard de l'exploitation du bâtiment, de son entretien futur et de la présence d'équipements existants tels que le compteur d'eau et le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Il est rappelé que le PLUi n'a pas vocation à régler les questions relevant du droit privé entre propriétaires, notamment celles relatives aux servitudes de passage, aux modalités d'accès ou aux conditions d'exécution de travaux sur les propriétés voisines.

Toutefois, les observations formulées concernant le positionnement et les incidences de l'emplacement réservé seront prises en considération dans le cadre de l'analyse des contributions recueillies lors de l'enquête publique. Une attention particulière sera portée à la compatibilité de cet emplacement avec les constructions existantes et avec les conditions normales d'utilisation et d'entretien des bâtiments concernés.

Cette contribution sera également portée à la connaissance des élus de la commune afin d'évaluer l'opportunité d'adapter le tracé, l'emprise ou les modalités de mise en œuvre de cet emplacement réservé, dans le respect des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir la réponse à la contribution 14.

La commission s'interroge sur le bien-fondé de la réponse de la C.A.C concernant un emplacement réservé qui ne figure pas dans le projet actuel de PLUi.

Contribution n°68 (Mairie de Virandeville) - sur la commune de Virandeville

Par M. Olivier Stéphane

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 10:00

Contribution:

Demande la prise en compte de la possibilité d'étendre la zone du Café Cochon pour une zone économique (A 77 ; A 76 ; A 75 ; A 52 ; A 53 ; A 54 ; A 72 ; ZA1 ; ZA 19). Certaines parcelles ont déjà fait l'objet d'analyse de sols du début de l'élaboration du PLUi.

Documents :

- contribution_68_Mairie de Virandeville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles proposées, d'une superficie supérieure à 7ha, ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non construites). Par ailleurs, cela reviendrait à plus que doubler la surface existante de la zone économique existante.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte des éléments de réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°69 (Web) - sur le territoire de Douve Divette

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:38

Contribution:

Bonjour,

En lisant la justification des choix, il s'avère qu'il y a une petite incohérence page 42 concernant le potentiel mobilisable ou le chiffre énoncé dans le tableau n'est pas le même que dans le corps de texte en dessous. Par ailleurs, un peu plus loin page 95, il est écrit que la commune de Teurthéville-Hague ne dispose pas de surface à urbaniser en extension sur le territoire, ce qui est il me semble faux à en croire le règlement graphique. Je pense qu'une erreur c'est glissée, si vous pouvez la corriger.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Elle remercie le contributeur pour son analyse attentive du dossier d'enquête publique et pour les incohérences relevées dans certaines pièces du rapport de présentation.

Concernant l'écart constaté page 42 entre le tableau relatif au potentiel mobilisable et le texte explicatif associé, une vérification sera réalisée afin d'identifier l'origine de cette différence et, le cas échéant, de procéder aux corrections nécessaires pour assurer la cohérence des données présentées dans le dossier.

De même, l'observation relative à la commune de Teurthéville-Hague et à la mention figurant page 95 selon laquelle aucune surface d'extension de l'urbanisation ne serait prévue sur le territoire communal sera examinée. Une vérification sera effectuée au regard du règlement graphique et des pièces justificatives du PLUi afin de corriger, si nécessaire, cette mention.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime la réponse satisfaisante

Contribution n°70 (Web) - sur la commune de Tollevast

Par Benoit

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 16:02

32 le hameau dubost

50470 Tollevast

Contribution:

Bonjour,

J'aimerais compléter ma demande numéro 2 faite sur le registre papier. (19/06/2026 à Tollevast - Mr Sergent)

La parcelle 1720 (1000m2) actuellement constructible (Ua) devient Agricole (A) dans le nouveau PLUi. Je souhaiterais que cette parcelle reste constructible. Nous avons le projet de construire dans le futur une maison individuelle pour de la location longue durée.

Pour les autres parcelles : 1722, 1723, 1719, 1724. Je n'ai pas d'objection au nouveau classement.

Cordialement,

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

Cette contribution rejoint la contribution n°84.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 1 000m2, ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'une parcelle non bâtie située au sein d'un espace à dominante agricole. Les quelques habitations présentes à proximité ne constituent pas, au regard de la méthodologie retenue, une zone urbaine, en raison d'une densité bâtie et d'un nombre de constructions insuffisants (pour caractériser une zone urbaine, la méthodologie retenue prévoit l'identification d'un ensemble d'au moins 30 constructions, dont les bâtiments sont espacés de moins de 60 mètres les uns des autres).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Contribution n°71 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Ludivine Levallois

Déposée le lundi 01 juin 2026 à 10:00

10T La lande d'Eloublon 50690 Teurthéville-Hague

Contribution:

Je soussignée Ludivine Levallois, demeurant 10T La Lande d'Eloublon 50690 Teurthéville-Hague, déclare ce jour avoir bosié en partie la parcelle ZB 129 dont je suis propriétaire avec mon frère Sébastien Gaumain demeurant à Sideville. Nous souhaitons que cette parcelle soit classée en zone naturelle.

Documents :

- contribution_71_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La demande vise à classer la parcelle ZB 129 en zone naturelle au motif que la parcelle a fait l'objet d'un boisement récent.

Cette observation fera l'objet d'une analyse complémentaire au regard des critères retenus pour l'identification des zones naturelles dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Si cette analyse met en évidence la nécessité d'une évolution du zonage afin de mieux traduire la réalité du terrain, les modifications nécessaires pourront être apportées au règlement graphique avant l'approbation du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. et demande que l'analyse complémentaire soit réalisée et suivie d'effet le cas échéant.

Contribution n°72 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Consorts Legoupillot

Déposée le lundi 01 juin 2026 à 10:00

Contribution:

Les consors Legoupillot aimeraient que la parcelle ZA86 soit constructible au vu de son emplacement bordé de maisons.

Documents :

- contribution_72_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La délimitation de la zone urbaine résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, les parcelles non construites n'ont pas vocation à être classée en zone urbaine.

Toutefois, après analyse de votre contribution, il apparaît que la partie Nord-Est de la parcelle ZA86 qui est libre de toute construction, se trouve entourée sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (constructions existantes) et présente une superficie inférieure à 3 000m². Ainsi, il serait possible de classer la partie Nord-Est de la parcelle ZA86 en dent creuse. D'autant plus qu'une haie séparant cette parcelle en deux marque une rupture entre la partie Nord-Est de cette dernière au contact de la zone urbaine et la partie Sud-Ouest au contact des espaces agricoles.

Dans ce cadre, une partie de la parcelle proposée sera classée en zone urbaine au motif qu'il s'agit d'une dent creuse.

Commentaire de la commission d'enquête :

Donne un avis favorable à la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°73 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Mr et Mme Lecanu Bernard

Déposée le lundi 01 juin 2026 à 10:00

3 Hameau Coignet 50690 Sideville

Contribution:

Je soussigné Mr et Mme Lecanu Bernard demeurant 3 Hameau Coignet 50690 Sideville et propriétaire de notre terrain, demandons à ce que notre hêtre tricentenaire soit classé en arbre à préserver.

Documents :

- contribution_73_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution visant à préserver un hêtre tricentenaire.

Après analyse, il apparaît que l'élément concerné n'est pas précisément localisé dans la contribution. Cette absence de localisation cadastrale ou cartographique est susceptible de complexifier son identification et, le cas échéant, sa protection dans les documents du PLUi.

Toutefois, la Communauté d'Agglomération du Cotentin procédera à l'examen de cet élément. Sous réserve de sa localisation et de la confirmation de son intérêt, une protection pourra être envisagée au titre des éléments naturels et paysagers à préserver, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. et s'étonne que la localisation du hêtre n'ait pu être effectuée au vu de l'indication de l'adresse mentionnée dans la contribution.

Contribution n°74 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Mr Mme Baillevier

Déposée le lundi 15 juin 2026 à 10:00

6 la Croix verte

Contribution:

Mr Mme Baillevier demeurant 6 la Croix verte souhaiteraient que en cas de réalisation de projet sur l'emplacement réservé, la haie naturelle soit préservée.

Documents :

- contribution_74_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution visant à préserver une haie naturelle située à proximité d'un emplacement réservé, dans l'hypothèse où le projet correspondant viendrait à être réalisé.

Il est précisé que les contributions n°44 et n°45 font état d'une absence d'identification d'une partie de la haie située le long de l'emplacement réservé SI_ER_03, sur les parcelles ZH4 et ZH194. Ces observations feront l'objet d'une analyse complémentaire au regard de la méthodologie retenue pour le recensement des haies bocagères. Le cas échéant, si cette analyse met en évidence une omission, le règlement graphique sera modifié afin d'y intégrer les linéaires concernés.

Il est rappelé que les haies identifiées au PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme bénéficient d'une protection spécifique. Leur suppression est encadrée par les dispositions du règlement du PLUi, qui visent à préserver les éléments naturels et paysagers présentant un intérêt écologique, paysager ou fonctionnel.

Par ailleurs, les échanges intervenus avec les élus de la commune de Sideville ont confirmé une volonté de préserver les haies bocagères présentant un intérêt paysager ou écologique. Ainsi, si cette haie venait à être identifiée au règlement graphique, son maintien sera recherché lors de la mise en œuvre du projet, sous réserve des contraintes techniques et des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'emplacement réservé.

Commentaire de la commission d'enquête :

Contribution n°75 (Mairie de Sideville) - sur la commune de Sideville

Par Alphonse et XX Gaumain

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 10:00

Contribution:

Nous soussignons Alphonse et XX Gaumain, propriétaires de la parcelle 88 à La Laudaterie, certifions qu'il n'existe aucun droit de passage vers la parcelle ZE 89.

Documents :

- contribution_75_Mairie de Sideville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, cette observation déclarative n'appelle pas de réponse particulière dans le cadre de l'enquête publique du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cf/ réponse aux observations 14 et 67

Contribution n°76 (Web) - sur la commune de Couville

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 16:44

Contribution:

Je constate que sur le plan de zonage, sur la commune de Couville, un linéaire commercial a été identifié alors qu'il ne présente qu'un seul commerce, ce qui ne correspond pas à la méthodologie retenu dans le rapport de justification. Ce dernier doit être supprimé.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette observation sera examinée au regard des critères ayant conduit à l'identification de ce linéaire commercial. Une vérification de la situation existante et de la conformité du classement avec la méthodologie retenue dans le cadre de l'élaboration du PLUi sera réalisée.

Si cette analyse confirme que le linéaire commercial identifié ne répond pas aux critères définis dans le rapport de présentation, les adaptations nécessaires pourront être apportées au règlement graphique afin d'assurer sa cohérence avec les choix méthodologiques retenus par le PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. mais note que la définition de la zone Uac correspond à : « un tissu mixte avec accueil privilégié de commerces » et non un linéaire spécifique comme l'indique la contribution.

Contribution n°77 (Web) - sur la commune de Saint-Martin-le-Gréard

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 16:51

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°60

Contribution:

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après consultation du projet de PLUi et plus particulièrement de l'OAP « La Chevallerie » à Saint-Martin-le-Gréard, je souhaite formuler les observations suivantes. Tout d'abord, il me semblerait pertinent de compléter le schéma d'aménagement afin de garantir le maintien d'un accès au sud de la parcelle ZA 029, non concernée par l'OAP, au niveau de la future voie de desserte créée dans le cadre de l'opération. Cette précision permettrait de sécuriser la desserte future de cette propriété et d'éviter toute difficulté d'accès lors de la réalisation de l'aménagement.

Par ailleurs, concernant l'organisation des déplacements internes à l'OAP, il pourrait être opportun de reformuler l'orientation relative à la voirie. La rédaction actuelle prévoit une voie à sens unique allant du nord vers le sud avec une entrée et une sortie clairement identifiées. Il semblerait préférable de prévoir simplement une voie de circulation à sens unique traversant le secteur du nord au sud, tout en laissant le sens exact de circulation être défini lors de l'élaboration du projet d'aménagement. Cette souplesse permettrait d'adapter l'organisation de la desserte aux contraintes techniques et aux caractéristiques du projet retenu.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Les observations formulées concernant l'organisation de l'OAP « La Chevalerie », et plus particulièrement le maintien d'un accès à la parcelle ZA 029 ainsi que les modalités de circulation envisagées au sein du futur aménagement, seront analysées dans le cadre de l'examen des contributions recueillies lors de l'enquête publique.

Ces remarques seront également portées à la connaissance des élus de la commune afin d'évaluer l'opportunité d'adapter ou de préciser les orientations d'aménagement retenues au regard des enjeux soulevés.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin se réserve ainsi la possibilité de faire évoluer le contenu de l'OAP si l'analyse technique et les échanges avec les élus conduisent à identifier un intérêt à modifier ou compléter les dispositions actuellement prévues.

Commentaire de la commission d'enquête :

Nous enregistrons la réponse apportée par la C.A.C. et demandons que les résultats de l'analyse technique et les échanges soient pris en compte le cas échéant.

Contribution n°78 (Web) - sur la commune de Sideville

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 17:04

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°79

Contribution:

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après consultation du projet de PLUi, je souhaite formuler plusieurs observations concernant le zonage et l'identification des haies bocagères sur la commue de Sideville.

Tout d'abord, je souhaite attirer votre attention sur les parcelles cadastrées ZI 21 et ZD 42. Ces parcelles ont fait l'objet de plantations d'arbres et présentent aujourd'hui une vocation davantage naturelle qu'agricole. Afin de mieux prendre en compte leur occupation réelle et leur intérêt environnemental, il me semblerait opportun d'étudier leur classement en zone naturelle (N).

Par ailleurs, concernant l'inventaire des haies bocagères figurant au règlement graphique, plusieurs ajustements pourraient être apportés afin de mieux refléter la réalité du terrain.

Je propose ainsi l'identification ou la prolongation des haies suivantes au titre des éléments à préserver :

- Parcelle ZH 23 ;
- Parcelle ZI 10 ;
- Parcelle ZI 11 (haie située au sud de la parcelle) ;
- Parcelle ZB 38 (haie située au milieu de la parcelle) ;
- Parcelle ZE 9 (prolongation du linéaire existant) ;
- Parcelle ZE 19 (prolongation du linéaire existant) ;
- Parcelle ZE 19 (haie perpendiculaire) ;
- Parcelle ZD 8.

À l'inverse, certaines haies figurant actuellement au règlement graphique ne semblent plus exister sur le terrain et pourraient faire l'objet d'une vérification :

- Haie perpendiculaire située sur la parcelle ZE 19 ;
- Haies situées sur les parcelles ZB 17 et ZB 18.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces éléments.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Les observations formulées concernant le classement des parcelles ZI 21 et ZD 42 ainsi que l'identification, la modification ou la suppression de plusieurs haies bocagères seront analysées dans le cadre de l'examen des contributions recueillies lors de l'enquête publique.

Les éléments signalés feront l'objet de vérifications complémentaires afin d'évaluer leur situation au regard de l'occupation réelle des sols, de leur intérêt environnemental et paysager, mais également de leur conformité avec la méthodologie retenue pour l'élaboration du PLUi. En particulier, les demandes d'identification ou de suppression de haies seront examinées au regard des critères ayant présidé à l'inventaire des éléments bocagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. De même, l'éventuelle évolution du zonage des parcelles concernées sera appréciée au regard des critères ayant conduit à la délimitation des zones naturelles et agricoles dans le projet de PLUi.

Ces remarques seront également portées à la connaissance des élus de la commune afin d'apprécier l'opportunité de faire évoluer le projet de PLUi sur ces différents points.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin se réserve ainsi la possibilité d'apporter les adaptations qui apparaîtraient nécessaires à l'issue de cette analyse, tant en ce qui concerne le zonage des parcelles concernées que l'inventaire des haies bocagères à préserver.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. et demande que les résultats de l'analyse complémentaire soient pris en compte si nécessaire.

Contribution n°79 (Web) - sur la commune de Sideville

Par Anonyme

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 17:12

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°78

Contribution:

La demande vise la création d'un emplacement réservé, à Martinvast, sur une parcelle jouxtant le site de l'OAP « Extension résidence Lodey », identifiée comme la parcelle ZE88.

L'emprise concernée correspond à une bande de terrain située au sud de cette parcelle, en limite de la parcelle ZE249. Cet emplacement réservé aurait pour objectif de permettre la réalisation d'une voie d'accès sécurisée reliant l'OAP « Extension résidence Lodey » à la parcelle ZE47, laquelle pourrait être urbanisée à terme.

Il est important de préciser qu'un droit de passage existe déjà sur cette bande de terrain. Enfin, la création de cet emplacement réservé devra être intégrée dans l'OAP « Extension résidence Lodey », afin d'assurer la continuité et la desserte de la future voie d'accès.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette demande présente des similitudes avec la contribution n°14.

Les observations formulées concernant la création d'un emplacement réservé sur la parcelle ZE 88, ainsi que son articulation avec l'OAP « Extension résidence Lodey », feront l'objet d'une analyse complémentaire.

Ces remarques seront également portées à la connaissance des élus de la commune afin d'apprécier l'opportunité de faire évoluer le projet de PLUi sur ce point.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin se réserve ainsi la possibilité d'apporter les adaptations qui apparaîtraient nécessaires à l'issue de cette analyse, tant en ce qui concerne la création éventuelle d'un emplacement réservé que l'évolution des dispositions de l'OAP « Extension résidence Lodey ».

Commentaire de la commission d'enquête :

Cf/réponse contributions 14 - 67 - 75 -

Contribution n°80 (Web) - sur la commune de Nouainville

Par André Caroline

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 17:48

4 rue du Hameau Capé

50690 Nouainville

Contribution:

Dans le cadre de l'enquête publique nous souhaiterions donner notre avis sur l'éventuelle modification de la classification des parcelles n°332, 445 et 519.

Ces parcelles, accueillant un élevage de moutons et de volailles, sont jusqu'à présent classées en zone agricole et nous souhaiterions qu'elles le demeurent. En effet, nous apprécions le calme et la biodiversité que permettent cette classification. Grâce à cet environnement préservé, nous pouvons observer de nombreuses espèces animales dans notre jardin (salamandres, orvets, abeilles, nombreux oiseaux...) et cela nous permet de bénéficier d'un cadre de vie agréable, dans une commune rurale.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Après analyse, il apparaît que les parcelles A332, 445 et 519 sont correctement classées en zone agricole au regard de la méthodologie retenue pour l'élaboration du PLUi et de leur usage actuel.

Ce classement est cohérent avec leur vocation agricole et les objectifs de préservation des espaces agricoles portés par le projet de territoire.

Par conséquent, cette contribution n'appelle pas de modification du projet de PLUi arrêté et les parcelles concernées conserveront leur classement en zone A.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. qui est satisfaisante.

Contribution n°81 (Web) - sur la commune de Virandeville

Par NICOLAS FAUVEL

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 17:57

8 village de l'église

50340 Saint christophe du foc

Contribution:

Bonjour,

Suite à l'enquête public se clôturent ce jour, je me permets de vous solliciter afin de vous demander le reclassement d'un terrain constructible.

Nom du propriétaire : Nicolas Fauvel

N° portable : XXXXXXXXX

Parcelle concernés : B1727 et B1724

Commune de la propriété : Virandeville

Historique :

Suite à une donation partage du 27/02/2015, je suis devenu propriétaire des parcelles constructibles ci-dessus.

Après avoir déposé une demande de maintien en l'état constructible de ces parcelles à la mairie sur le cahier de doléances et que l'on met au passage garantie verbalement que celles ci avaient peu de chance d'être déclassées.

Ayant à partir de septembre 2025 un projet de construction, je me suis rendu en mairie pour débiter les premières démarches et c'est là, lors de l'entretien que j'ai pu avoir avec Mr le maire,

que celui ci me fait part que mes parcelles seraient déclassé non constructible à la suite du PLU en cours.

et ce malgré les faits suivants :

Terrain dans le centre du bourg de la commune,

Dans une zone de plus de 30 maisons,

Entouré par de nouvelles constructions,

Bornée à l'occasion de la donation partage,

Accès direct et sécurisé à la voirie communale,

Par ce courrier, je me permet donc de vous solliciter afin que ma demande soit prise en compte, pour possiblement de réhabilité ces parcelles constructibles.

Restant à disposition pour de plus amples renseignements et espérant avoir un retour positif,

Cordialement,

Nicolas Fauvel

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

Elle précise que cette contribution est un doublon par rapport à la contribution n°82.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 1400m², ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces parcelles sont dépourvues de construction et se situent en second rideau des parcelles bâties, notamment de la parcelle B1725. Elles ne sont bordées que sur deux côtés par une zone urbaine.

De plus, cette parcelle forme, avec la parcelle voisine B1766, une unité foncière agricole cohérente. Cet ensemble constitue un espace agricole ouvert et fonctionnel présentant un réel intérêt pour l'exploitation agricole. Dès lors, son classement en zone urbaine conduirait à fragmenter cette unité agricole et à réduire son potentiel d'exploitation, en contradiction avec les objectifs du PLUi visant à préserver durablement les espaces agricoles et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

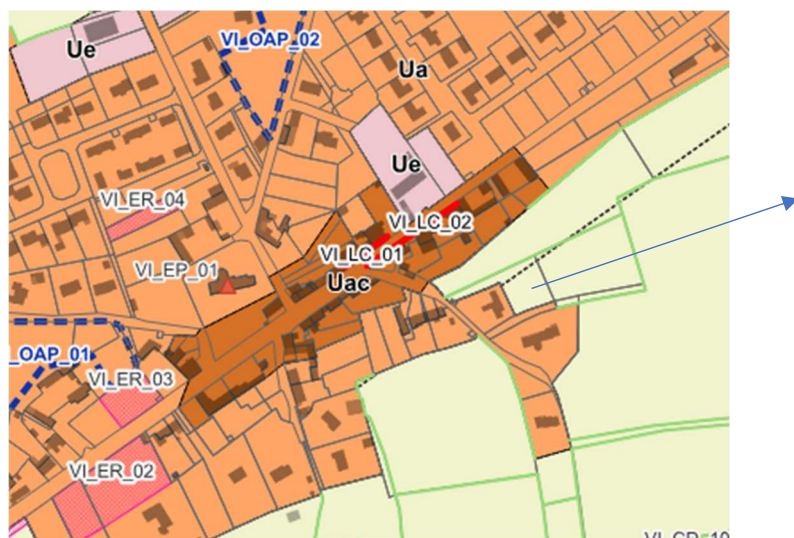
Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission constate que dans sa réponse le maître d'ouvrage globalise les parcelles B1724 et B1766 alors que celles-ci présentent des caractéristiques différentes. La commission considère, en conséquence, que la parcelle B1724 doit être intégrée à la zone Ua.



Contribution n°82 (Email) - sur la commune de Virandeville

Par Nicolas Fauvel

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 17:53

Contribution:

Objet : PLU demande de reclassement terrain constructible

Bonjour,

Suite à l'enquête public se clôturant ce jour, je me permets de vous solliciter afin de vous demander le reclassement d'un terrain constructible.

Nom du propriétaire : Nicolas Fauvel

N° portable : XXXXXXXX

Parcelle concernées : B1727 et B1724

Commune de la propriété : Virandeville

Historique :

Suite à une donation partage du 27/02/2015, je suis devenu propriétaire des parcelles constructibles ci-dessus. Après avoir déposé une demande de maintien en l'état constructible de ces parcelles à la mairie sur le cahier de doléances et que l'on met au passage garantie verbalement que celles ci avaient peu de chance d'être déclassées.

Ayant à partir de septembre 2025 un projet de construction, je me suis rendu en mairie pour débiter les premières démarches et c'est là, lors de l'entretien que j'ai pu avoir avec Mr le maire, que celui ci me fait part que mes parcelles seraient déclassées non constructible à la suite du PLU en cours... et ce malgré les faits suivants :

Terrain dans le centre du bourg de la commune,

Dans une zone de plus de 30 maisons,

Entouré par de nouvelles constructions,

Bornée à l'occasion de la donation partage,

Accès direct et sécurisé à la voirie communale,

Par ce courrier, je me permet donc de vous solliciter afin que ma demande soit prise en compte, pour possiblement de réhabiliter ces parcelles constructibles.

Restant à disposition pour de plus amples renseignements et espérant avoir un retour positif,

Cordialement,

Nicolas Fauvel

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

Elle précise que cette contribution est un doublon par rapport à la contribution n°81.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 1400m², ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces parcelles sont dépourvues de construction et se situent en second rideau des parcelles bâties, notamment de la parcelle B1725. Elles ne sont bordées que sur deux côtés par une zone urbaine.

De plus, cette parcelle forme, avec la parcelle voisine B1766, une unité foncière agricole cohérente. Cet ensemble constitue un espace agricole ouvert et fonctionnel présentant un réel intérêt pour l'exploitation agricole. Dès lors, son classement en zone urbaine conduirait à fragmenter cette unité agricole et à réduire son potentiel d'exploitation, en contradiction avec les objectifs du PLUi visant à préserver durablement les espaces agricoles et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cf/ réponse de la commission à la contribution 81

Contribution n°83 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Alexis Germain (Président de la SAS ENTREPRISE DELACOUR)

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 14:00

48 Les Chênaies 50470 Tollevast

Contribution:

À l'attention de Monsieur le Maire,

À la lecture du PLUI de DOUVE-ET-DIVETTE concernant la commune de TOLLEVAST OAP 1.8.2 OAP de l'Église, je m'aperçois d'une erreur.

En effet, la parcelle cadastrée A n°1528 d'une contenance de 3 613 m² est précisée à lotir sur sa totalité pourtant il y a déjà des aménagements de réaliser par la commune (voirie, stationnement, noue, plantations).

Il faut donc appréhender une surface à lotir moindre. Aussi, je pense que le nombre minimal de logements à créer sur les parcelles 1528 et 3179 doit être de 15 logements.

Enfin, je pense également que la surface du chemin n°2 est erronée. Cela justifie une nouvelle fois cette densité minimum de 15 logements.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alexis GERMAIN

Documents :

- contribution_83_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La densité s'apprécie au regard de la totalité de la surface du secteur en prenant en compte les aménagements au même titre que la division des lots.

Au vue de la morphologie particulière de l'emprise foncière et des observations formulées concernant l'OAP « De l'Église » à Tollevast, il pourra tout de même être réalisé une analyse complémentaire.

A revoir avec la commune

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. et note que l'analyse complémentaire devra être suivie d'effet le cas échéant.

Contribution n°84 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Monsieur SERGENT Benoît

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

32 Le Hameau Dubost 50470 Tollevast

Contribution:

Parcelle A 1722 → Projet d'extension de l'habitation existante. Habitation de +120 m² en zone A. L'extension autorisée est de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal. La maison fait ± 140 m² d'emprise au sol. La surface à l'étage de l'extension compte-t-elle dans les 50 % autorisés ? (50 % = emprise au sol ou m² habitables).

Parcelle A 1720, passe en zone A. Je souhaiterais qu'elle reste en zone UA.

Documents :

- contribution_84_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Cette contribution rejoint la contribution n°70.

Concernant la parcelle A 1722 et le projet d'extension de l'habitation existante, il convient de se référer au règlement applicable à la zone A (agricole), et plus particulièrement aux dispositions relatives à la sous-destination « logement » et aux extensions des habitations existantes (page 87 du règlement).

Ainsi, pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 125 m², comme c'est le cas en l'espèce, l'emprise au sol totale de l'ensemble des extensions est limitée à « 40 % de l'emprise au sol du bâtiment principal sans excéder 60 m² ».

L'emprise au sol est définie dans le lexique du règlement comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette notion se distingue de la surface de

plancher, qui correspond à la somme des surface de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80m, calculé à partir des nus intérieur des façades du bâtiment après déduction des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Par conséquent, une extension réalisée uniquement par surélévation n'a pas d'incidence sur l'emprise au sol de la construction et n'entre pas dans le calcul de la limite de 40 % précitée.

Concernant la parcelle A 1720, cette demande rejoint celle formulée dans la contribution n°70. La réponse apportée est donc identique.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 1 000m², ne peut être considérée comme inclus dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'une parcelle non bâtie située au sein d'un espace à dominante agricole. Les quelques habitations présentes à proximité ne constituent pas, au regard de la méthodologie retenue, une zone urbaine, en raison d'une densité bâtie et d'un nombre de constructions insuffisants (pour caractériser une zone urbaine, la méthodologie retenue prévoit l'identification d'un ensemble d'au moins 30 constructions, dont les bâtiments sont espacés de moins de 60 mètres les uns des autres).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. qui est satisfaisante.

Contribution n°85 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Martinvast

Par Bellin Stéphane (SCIC Les petits composteurs)

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

Contribution:

Parcelle B 846 Notre activité n'est pas répertoriée sur le cadastre.

Documents :

- contribution_85_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Toutefois, en l'absence de mention explicite de la commune sur laquelle porte le projet, il n'est pas possible d'identifier avec certitude la parcelle concernée. Au regard des éléments transmis, il est toutefois supposé que la contribution concerne la parcelle cadastrée B846 située sur la commune de Martinvast.

Dans cette hypothèse, cette parcelle est classée en zone agricole (A) dans le projet de PLUi. Les projets susceptibles d'y être réalisés sont donc soumis aux dispositions du règlement applicable à cette zone.

Il est également précisé que, dans le cadre de l'enquête publique, une demande distincte (contribution n°2) sollicite l'identification de la stabulation présente sur cette parcelle comme bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. Cette demande fait l'objet d'une réponse spécifique dans le cadre du mémoire en réponse.

Par ailleurs, cette observation ne formule pas de demande explicite de modification du projet de PLUi permettant d'identifier précisément les évolutions souhaitées concernant l'activité évoquée.

Il est rappelé que le règlement graphique du PLUi n'a pas vocation à recenser de manière exhaustive les activités présentes sur le territoire. Il vise principalement à définir les règles d'occupation et d'utilisation du sol, ainsi qu'à permettre le maintien et le développement des activités compatibles avec le projet de territoire.

En l'absence d'éléments complémentaires permettant d'identifier précisément la localisation concernée et la modification sollicitée, cette contribution n'appelle pas de modification du projet de PLUi arrêté.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. et note que dans la contribution n° 2 il est fait état d'une demande de changement de destination pour une stabu devenue brocante située sur cette même parcelle OB 846.

Contribution n°86 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par LAUNEY Jean-Pierre et Marie-Christine

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

14 La Vasquerie 50470 TOLLEVAS

Contribution:

Pourquoi la parcelle située à la Varquerie sur la commune de TOLLEVAST A 2373, classée en zone agricole culture de céréales, alors qu'elle se situe sur le versant des Tourelles à proximité de la source Saint-Acaire (parcelle A 1918) et du périmètre de protection rapprochée de la source ?

Je m'interroge sur la parcelle A 2373 ainsi que sur les parcelles en périmètre éloigné A 346, A 347 et A 348, car je pense que l'activité agricole avec les épandages et les traitements chimiques polluent la source.

Pourquoi sont-elles classées en zone agricole et non en zone de protection de la source Saint-Acaire, du captage d'eau Douve et Divette ?

Documents :

- contribution_86_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Les parcelles A 2373, A 346, A 347 et A 348 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLUi. Ce classement résulte de la méthodologie retenue pour l'élaboration du document d'urbanisme. Ces parcelles ne possèdent pas les caractéristiques nécessaires pour être identifiées comme relevant d'un zonage naturel (N) ou d'un zonage humide (Nzh) et ont donc été intégrées à la zone A, qui constitue le zonage de référence pour les espaces agricoles ne présentant pas de caractéristiques particulières justifiant un autre classement.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le règlement graphique du PLUi n'est pas le seul document applicable sur ces parcelles. Celles-ci sont également concernées par des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLUi (Tome 5), qui s'imposent indépendamment du zonage. Les parcelles mentionnées se situent dans le périmètre de protection éloignée du captage et sont, à ce titre, soumises aux prescriptions spécifiques prévues par cette servitude.

Enfin, le PLUi n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles, notamment les conditions d'épandage ou l'utilisation des produits phytosanitaires. Ces questions relèvent de réglementations spécifiques applicables aux exploitations agricoles, indépendamment du classement des terrains en zone agricole ou naturelle

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. qui est satisfaisante.

Contribution n°87 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Lebrun Cyril

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

32 Les Landes 50470 Tollevast

Contribution:

TOLLEVAST – TO-OAP-04 « Les Landes »

Je me demande pourquoi une bande de terrain située au sud de la parcelle A 2352 est classée en zone U. Alors que dans la présentation de l'OAP (pièce 4.1), pages 45-46, cette bande de terrain n'apparaît pas, à moins que la limite du site de l'OAP ne soit pas correcte (il y a une différence entre la carte du règlement graphique et celle de la présentation de l'OAP).

Autre remarque concernant cette OAP, tout le secteur environnant est en assainissement non collectif. Comment cela se passera-t-il sur les futures parcelles (très petites) prévues dans l'OAP ? La densité projetée permettra-t-elle de gérer la mise en œuvre de l'assainissement non collectif et la gestion des eaux pluviales à la parcelle ? tout en respectant le respect des normes en vigueur pour l'implantation de l'assainissement et éviter les rejets directs en voirie départementale...

Documents :

- contribution_87_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Concernant la bande de terrain située au sud de la parcelle A 2352, il est précisé que celle-ci est bien classée en zone urbaine sur le règlement graphique du PLUi. Ce classement résulte de l'application de la méthodologie retenue pour l'identification des dents creuses et a fait l'objet d'une justification spécifique dans la pièce 1.3 « Rapport de justification » du rapport de présentation.

Par ailleurs, le schéma figurant dans l'OAP n'a pas vocation à représenter l'intégralité des zones urbaines présentes dans le secteur. Les éléments bâtis qui y figurent correspondent au bâti structurant identifié dans le cadre de l'analyse urbaine préalable à l'élaboration de l'OAP. Dès lors,

l'absence de représentation de la parcelle concernée sur ce schéma ne traduit pas une incohérence de zonage mais résulte du fait que cette parcelle est non bâtie et n'entre donc pas dans la représentation du bâti structurant.

Concernant la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, ces enjeux ont été pris en compte lors de la définition des densités retenues. Aucune impossibilité technique n'a été identifiée quant à la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement individuels ou à la gestion des eaux pluviales sur les futures parcelles.

De plus, le règlement écrit impose, selon certaines conditions, pour cette zone, un pourcentage minimal d'espaces libres, non imperméabilisés. Cette disposition permet de préserver les capacités d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cf/ réponse de la C.A.C à la question n° 3 de la commission d'enquête

Contribution n°88 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Clarence Julien

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

25 Les jardins de la mairie 50470 Tollevast

Contribution:

TO-OAP-05 Bourg de Tollevast Les accès entrée et sortie prévus sur la D152 semblent inadaptés à cette voie qui est étroite avec une circulation alternée.

Documents :

- contribution_88_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Les orientations relatives aux déplacements et à l'organisation des accès de l'OAP TO-OAP-05 « Bourg de Tollevast » ont fait l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration du PLUi, ce qui a conduit à la définition du schéma d'aménagement actuellement proposé.

Par ailleurs, il convient de souligner que la D152, au droit de l'OAP, a déjà fait l'objet d'aménagements visant à sécuriser les déplacements, avec notamment la réalisation de trottoirs

et la mise en place d'une limitation de vitesse à 30 km/h. Ces éléments tendent à démontrer la compatibilité des principes de desserte envisagés avec les caractéristiques de la voirie existante.

Néanmoins, au regard de l'observation formulée dans le cadre de l'enquête publique, une analyse complémentaire sera réalisée afin de vérifier la pertinence des accès proposés et d'évaluer l'opportunité d'éventuels ajustements du schéma d'aménagement.

Commentaire de la commission d'enquête :

Concerne l'OAP TO-OAP-05 OAP le Bourg

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C., mais au regard des enjeux de sécurité routière et de gestion des flux de circulation liés à la construction de 36 logements supplémentaires, juge nécessaire d'étudier des solutions complémentaires en lien avec cette contribution.

Contribution n°89 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Mr Finel Germain (président Cap Nor Association des commerçants de La Glacerie et Tollevast)

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

Contribution:

Le projet de PLUi identifie actuellement le secteur de la Longue Chasse, situé à l'arrière de Décathlon, comme une zone spécifique aux activités économiques (1AUx).

Toutefois, il pourrait être pertinent de faire évoluer les destinations et sous-destinations de la zone AUx afin de permettre un développement économique plus diversifié sur le secteur de la Longue Chasse.

Cette évolution permettrait de compléter l'offre existante du secteur Cap Nor notamment par l'implantation d'activités contribuant à l'offre de services aux entreprises et aux salariés et, plus spécifiquement des activités de loisirs.

Cette diversification des fonctions serait un facteur d'attractivité bénéfique pour l'activité et l'emploi des entreprises déjà présentes sur la zone Cap Nor.

Je vous propose donc d'étudier l'opportunité d'adapter les éléments réglementaires du PLUI afin de permettre l'implantation d'activités et d'équipements complémentaires avec la zone existante.

Documents :

- contribution_89_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La demande formulée vise à faire évoluer les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone 1AUx de la Longue Chasse afin de permettre l'accueil d'activités complémentaires à vocation de services ou de loisirs.

Cette proposition fera l'objet d'une analyse complémentaire. La Communauté d'Agglomération du Cotentin étudiera l'opportunité d'ouvrir la zone 1AUx à d'autres sous-destinations que celles actuellement autorisées, tout en veillant à préserver la vocation économique du secteur et à garantir la cohérence du projet avec les orientations du PADD.

À l'issue de cette analyse, il pourra être envisagé, le cas échéant, d'adapter les dispositions réglementaires applicables à ce secteur afin de permettre l'accueil d'activités complémentaires compatibles avec les objectifs de développement économique du territoire.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. qui est satisfaisante.

Contribution n°90 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Badier François

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

13 rue du Pont Ferey 50460 LA HAGUE

Contribution:

Pour faire suite au courrier du 14/03/2016 (cf. pièce jointe), je demande la classification en zone à urbaniser des parcelles A2323, A2324 et A2325 (en un seul tenant) (commune de TOLLEVAST).

Actuellement, le terrain est employé à titre d'agrément et de loisirs. Le terrain est bordé d'habitations existantes et ceinturé par la route n°152 et le chemin rural n°10.

L'enclavement au sein d'habitations et la taille du terrain font que ce reclassement ne serait pas un préjudice aux zones agricoles.

Par ailleurs, les réseaux (eau, téléphone, électricité) ont été faits en 2002 (en même temps que la viabilisation des terrains situés à l'Ouest). Mes parcelles étant alors en zone constructibles. Dans l'attente d'un examen attentif et d'une réponse favorable.

Documents :

- contribution_90_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles proposées, d'une superficie totale supérieure à 5 500m², ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante.

Non bâties et en grande partie arborées, elles s'inscrivent dans un espace à dominante naturelle et agricole.

Si la parcelle A2325 jouxte ponctuellement la zone urbaine sur deux côtés, cette seule circonstance ne permet pas de la qualifier de dent creuse au sens de la méthodologie retenue par le PLUi. En effet, elle ne s'insère pas dans un tissu urbanisé continu et demeure en continuité des espaces naturels et agricoles environnants. Les autres parcelles sont, quant à elles, encore plus éloignées de l'enveloppe urbaine existante.

Le classement en zone urbaine de cet ensemble conduirait ainsi à ouvrir à l'urbanisation un secteur aujourd'hui non bâti, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles poursuivis par le PLUi.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, les parcelles proposées en dépit de toutes leurs caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C.

Contribution n°91 (Mairie de Tollevast) - sur la commune de Tollevast

Par Briard Stéphane

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:00

8 bis Hauteville 50470 Tollevast

Contribution:

Cette demande concerne le hameau Hauteville à Tollevast.

Je suis propriétaire de la parcelle A2413 et je m'interroge sur le découpage de ma parcelle, une bande incluse dans la zone Ua et le reste de la parcelle en zone A.

La bande située en Ua est inexploitable car trop étroite. De plus, la partie située en zone agricole est inexploitable car elle est trop petite et enclavée entre la zone urbaine et le haras.

Est-il possible de revoir la délimitation de la zone Ua pour la rendre plus cohérente avec le fonctionnement du site et permettre d'envisager une construction aujourd'hui impossible dans la bande étroite de la parcelle A2413.

Documents :

- contribution_91_Mairie de Tollevast_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

Après analyse, il apparaît effectivement qu'une bande située au sud de la parcelle A2413 est classée en zone Ua sur le règlement graphique. Cette situation résulte vraisemblablement d'une erreur matérielle liée à la mise à jour du parcellaire cadastral et à son intégration dans les documents graphiques du PLUi.

Toutefois, la parcelle A2413, d'une superficie d'environ 2 000 m² et non bâtie, ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante au regard de la méthodologie

retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi — méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 « Justification du rapport de présentation ».

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée, en dépit de ses caractéristiques, ne correspond pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi et les capacités d'extension urbaine mobilisables sont déjà affectées aux secteurs identifiés par le projet communal. Il n'est donc pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, le classement de la parcelle A2413 sera réexaminé afin de corriger, le cas échéant, l'erreur matérielle identifiée sur le règlement graphique.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C. mais s'interroge sur la logique de découpage de la zone Ua au droit de la parcelle A2413 qui manque de cohérence. L'erreur évoquée et ne nous semble pas relever d'un élément matériel mais plutôt d'un défaut de méthode.



Contribution n°92 (Mairie de Nouainville) - sur la commune de Nouainville

Par Germaine Vrac

Déposée le jeudi 11 juin 2026 à 13:30

11 rue du hameau Capé 50690 Nouainville

Contribution:

Madame, Monsieur,

Au vu de l'enquête dur le PLUI de Douve Divette, je vous présente 2 parcelles :

- A 349 pré de l'Orangerie
- A 545 la pointe

Qui forment une seule parcelle d'une superficie de 40 à 79ca, à devenir constructible.

Nous ne comprends pas qu'une partie de la parcelle 545 a été vendue en terrain non constructible en 2000 puis cette partie est devenue constructible.

Mon défunt mari a demandé verbalement en 2000 à l'adjoint au maire de passer les 2 parcelles constructibles mais elles ont été refusées.

Les parcelles concernées sont situées au cœur du hameau déjà largement urbanisé et considérée de plusieurs constructions existantes. Son classement en zone constructible permettrait de combler une dent creuse.

Je vous remercie de l'attention portée à ma demande et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Documents :

- contribution_92_Mairie de Nouainville_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, les parcelles proposées, d'une superficie totale d'environ 4 000m², ne peuvent être considérées comme incluses dans l'enveloppe urbaine existante.

Les parcelles sont non construites à usage dominant agricole et naturel et la parcelle A 545 est la seule qui dispose d'un lien avec la zone urbaine ou elle la jouxte sur sa partie ouest.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées. Dans ce cadre, les parcelles proposées, en dépit de leurs caractéristiques et du fait qu'elles aient pu être classées en zone urbaine dans d'anciens documents d'urbanisme, ne correspondent plus au projet de développement communal retenu dans le cadre du PLUi. Les capacités d'extension urbaine étant par ailleurs déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ces terrains en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C.

Contribution n°93 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville

Par Mr Rouxel Jean Pierre

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:00

3 rue Jacques Cartier 50120 Cherbourg-en-Cotentin

Contribution:

Suite au remembrement de 2006, je suis propriétaire d'une parcelle ZD 122 de 770 m² (Couvillle, rue de Siouville).

Je renouvelle à nouveau ma demande, exprimée à plusieurs reprises auprès de la mairie de Couville et de l'intercommunalité compétente, pour le classement de la parcelle précitée en zone constructible. Celle-ci est dotée de l'eau, de l'électricité et tout-à-l'égout, et à proximité de l'école.

Documents :

- contribution_93_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin ne peut malheureusement pas donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie d'environ 800m², ne peut être considérée comme incluse dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non construite au milieu d'une zone agricole, éloignée d'habitations assez denses pour former une zone urbaine selon la méthodologie retenue).

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C.
--

Contribution n°94 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast

Par Mr Roquier Sylvian

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:00

26 la longue chasse Martinvast

Contribution:

Je suis propriétaire de la parcelle AN 23 située à MARTINVAST, « L'Oraille » (parcelle constructible en l'état actuel). Bien que déjà délimitée, serait-elle extensible compte tenu de la présence de la route « L'Oraille » ?

Documents :

- contribution_94_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la contribution.

Elle précise que la partie Nord-Est de la parcelle AN 23 est classée en zone urbaine (Ua) et le reste en zone agricole (A). Il n'est malheureusement pas possible de classer l'entièreté de la parcelle zone Ua.

En effet, conformément à la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines dans le cadre du PLUi - méthode dite « érosion/dilatation 30/30/30 » détaillée dans la pièce 1.3 Justification du rapport de présentation, la parcelle proposée, d'une superficie supérieure à 3 000m², ne peut être considérée comme incluse en totalité dans l'enveloppe urbaine existante (parcelle non construite). A savoir que la partie Nord-Est a été inclus dans l'enveloppe urbaine afin de maintenir une cohérence urbaine avec les constructions existantes.

Le secteur concerné constituerait ainsi une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Or, dans le contexte législatif national actuel, et notamment avec l'intégration des objectifs issus de la loi Climat et Résilience visant à réduire progressivement la consommation foncière afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation ont été fortement limitées.

Dans ce cadre, la parcelle proposée en dépit de toutes ces caractéristiques ne correspondant pas au projet de développement communal retenu dans le PLUi, et les capacités d'extension urbaine étant déjà mobilisées, il n'est malheureusement pas possible de classer ce terrain en zone constructible, qu'il s'agisse d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la C.A.C.

Contribution n°95 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Martinvast

Par Mr LECHEVALLIER Guy

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:00

15 rue du Hameau Léger MARTINVAST

Contribution:

J'ai pris connaissance, dans le cadre du projet de PLUi de Douve-Divette, de l'hypothèse de 2 nouvelles zones constructibles (1AUa et 1AUe). Ce projet fait suite aux « exigences » du propriétaire du château, défavorable à l'implantation de ce nouveau zonage dans le secteur des Perrelles (Beaurepaire). Autre possibilité évoquée lors du Conseil Municipal de Martinvast dans sa séance du 11/09/2025 : terrains derrière le hameau Virel. Cette dernière proposition a été votée par le CM précité. Je demande donc le respect de la décision des élus locaux et de la possibilité de réintroduire le zonage souhaité dans le secteur des Perrelles.

Documents :

- contribution_95_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

L'identification et le positionnement des zones à urbaniser (1AUa et 1AUe) résultent d'une analyse multicritères prenant notamment en compte la proximité des réseaux, la desserte du secteur, la continuité avec l'enveloppe urbaine existante, la proximité des équipements et services ainsi que les objectifs de développement retenus dans le cadre du PLUi (cf. pièce 1.3 Rapport de justification).

Au-delà de ces critères techniques, le choix des secteurs à urbaniser relève également d'une orientation politique exprimée dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce stade de la procédure, il n'est pas envisagé de modifier l'implantation des zones 1AUa et 1AUe retenues dans le projet arrêté.

Par ailleurs, le positionnement des zones à urbaniser ne nécessite pas de délibération spécifique du conseil municipal. Il convient également de rappeler que le conseil municipal de Martinvast a émis, lors de sa séance du 3 février 2026, un avis favorable sur le projet de PLUi de Douve-Divette arrêté. Cet avis, joint au dossier d'enquête publique, traduit l'accord de la commune sur les orientations générales du projet et sur le zonage proposé.

Commentaire de la commission d'enquête :

Contribution n°96 (Pôle de proximité de Douve Divette) - sur la commune de Couville

Par Mr Picot Denis

Déposée le samedi 13 juin 2026 à 10:00

22 village de la Cour 50690 Couville

Contribution:

Propriétaire de la parcelle AC 101 à Couville (3 951 m²).

Parcelle ayant pu disposer d'un certificat d'urbanisme (réf. CU 050 149 18 Q0027) pour un commerce et plus généralement de possibilités de constructions individuelles. Visiblement, l'avant-projet de PLUi ne permettrait plus ces constructions, la parcelle ayant été classée en zone agricole. Compte tenu de la proximité d'habitations proches de la parcelle, il est impossible de ne pratiquer aucune culture.

Je demande la révision de la situation projetée en revoyant le zonage et en l'autorisant à la construction.

Documents :

- contribution_96_Pôle de proximité de Douve Divette_1.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette contribution.

La délimitation de la zone urbaine résulte de la méthodologie d'identification des enveloppes urbaines développée dans la pièce « 1.3 Rapport de justification » du tome 1 du PLUi (page 126). Cette méthode consiste à créer des zones tampons de 30 mètres autour des bâtiments en dur recensés dans la base de données BD TOPO. Ces zones sont ensuite fusionnées afin d'identifier les continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 15 mètres en périphérie afin de resserrer l'enveloppe au plus près du bâti. Enfin, le périmètre obtenu est ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires afin de définir les zones urbaines (dans le respect de la méthodologie).

Dans ce cadre, les parcelles non construites n'ont pas vocation à être classée en zone urbaine.

Toutefois, après réexamen de cette contribution, il apparaît que la parcelle AC101, bien que non bâtie et d'une superficie supérieure à 3 000 m², est insérée dans un tissu urbanisé continu. Elle est bordée sur trois côtés par des constructions existantes et, au nord, par une voie qui constitue une rupture nette avec les espaces agricoles et naturels environnants. Cette configuration particulière conduit à l'assimiler à une dent creuse de grande dimension au sens de la méthodologie retenue par le PLUi.

Conformément aux possibilités d'appréciation au cas par cas prévues dans le rapport de justification, il est envisagé de modifier le projet afin de classer la partie sud de la parcelle en zone urbaine. Ce classement permettra de prendre en compte la réalité de l'insertion urbaine du secteur tout en maintenant une limite de zonage cohérente.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse formulée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°97 (Courrier) - sur la commune de Sideville

Par Mr et Mme Bonnemains Anthony

Déposée le vendredi 19 juin 2026 à 15:10

1 La Croix Verte 50690 Sideville

Contribution:

Se référer au courrier pour connaître l'apport de la contribution.

Documents :

- contribution_97_Courrier_1.pdf
- contribution_97_Courrier_2.pdf

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des observations formulées par Monsieur et Madame Bonnemains concernant les emplacements réservés SI_ER_02 et SI_ER_03 destinés à la création de liaisons piétonnes, ainsi que l'emplacement réservé SI_ER_07 destiné à la création d'un espace de stationnement occasionnel sur la commune de Sideville.

Il est précisé que cette contribution rejoint les contributions n° 10, n°16, n°33, n°45, n°48, n°51 et n°74 concernant ces emplacements réservés et la protection des haies.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend connaissance des remarques relatives à plusieurs incohérences ou imprécisions relevées dans les différentes pièces du dossier, notamment concernant la désignation, la représentation graphique, les surfaces et la qualification des emplacements réservés. Ces observations feront l'objet d'une analyse approfondie et les éventuelles erreurs matérielles ou incohérences identifiées seront corrigées le cas échéant avant l'approbation du document.

Concernant l'identification des haies bocagères, celle-ci fait l'objet d'une justification détaillée dans le rapport de présentation, notamment en page 223, qui précise la méthodologie retenue pour leur recensement. Les observations formulées seront analysées au regard de cette méthodologie et de la réalité du terrain. Lorsque cette analyse mettra en évidence une omission ou une erreur de représentation, les corrections nécessaires seront apportées au règlement graphique avant l'approbation du PLUi.

S'agissant de la consommation foncière induite par les emplacements réservés, celle-ci fait également l'objet d'une justification dans le rapport de présentation, notamment pages 96 et suivantes. Nous vous invitons à consulter ces éléments.

Par ailleurs, l'identification des emplacements réservés répond aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Il est rappelé que l'inscription d'un emplacement réservé n'emporte pas, à elle seule, réalisation immédiate du projet concerné. Elle vise uniquement à préserver les emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre future d'un équipement, d'un ouvrage public ou d'une opération d'intérêt général, en évitant que des aménagements ou constructions privées ne compromettent sa réalisation.

En outre, les emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements doux s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment l'axe 4, orientation n°4 visant à relier les nouveaux quartiers aux centralités par des cheminements doux, l'axe 1, orientation n°7 visant à accompagner le développement et la diversification des pratiques de mobilité, ainsi que l'axe 4, orientation n°1 visant à faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie.

Il est également rappelé que le PLUi n'a pas vocation à définir la programmation opérationnelle des aménagements, leur calendrier de réalisation ou leurs modalités de financement. Ces éléments relèvent des futures décisions de la collectivité compétente. Le rôle du PLUi consiste à préserver les emprises nécessaires à la réalisation des projets identifiés lorsque ceux-ci sont jugés nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, dans le respect du cadre réglementaire.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend néanmoins acte des interrogations soulevées concernant l'opportunité de ces aménagements, leur utilité au regard des besoins de déplacement identifiés sur le secteur, ainsi que les incidences potentielles qu'ils pourraient avoir sur l'usage actuel des parcelles concernées et sur le cadre de vie des riverains. Elle prend également connaissance des solutions alternatives proposées dans le cadre de la contribution, notamment

concernant le tracé des cheminements doux, les modalités de desserte piétonne du secteur ainsi que les alternatives envisagées pour le stationnement occasionnel.

Au regard de l'ensemble de ces observations, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a réexaminé, en lien avec les élus de la commune de Sideville, l'opportunité de maintenir ces emplacements réservés, en mettant en balance l'intérêt général des aménagements projetés avec leurs incidences sur les propriétés riveraines.

À l'issue de cette analyse, il est envisagé d'adapter le tracé de l'emplacement réservé SI_ER_02 ainsi que l'emprise de l'emplacement réservé SI_ER_07, afin de réduire autant que possible leurs incidences sur les propriétés concernées, tout en maintenant les objectifs poursuivis par ces aménagements, à savoir la sécurisation des déplacements piétons entre le hameau du Vacheux et le bourg de Sideville ainsi que l'amélioration des conditions de stationnement lors des manifestations communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cf/contributions - 10 - 16 - 44 - 45 - 48 - 51 - 74

Questions de la commission d'enquête

1- Logement social

Le rapport de présentation reconnaît un déficit de diversification du parc de logements, caractérisé par une prédominance de grandes typologies pavillonnaires et un manque de logements locatifs et sociaux (note de présentation non technique, p. 14). Si certaines OAP sectorielles prévoient l'accueil de logements sociaux locatifs (ex. OAP « Clos Mathieu » à Martinvast), le PLUi ne fixe aucun objectif chiffré global en la matière à l'échelle du territoire.

Quelle est la part actuelle de logements sociaux dans le parc existant, et quelles dispositions le PLUi prévoit-il pour répondre aux besoins identifiés en matière de diversification de l'offre ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS), le territoire de Douve-Divette comptait 27 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023. Ce parc représente environ 0,7 % des 3 864 logements recensés par l'INSEE en 2021.

Conscient de ce constat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe, dans son axe 1 – orientation 2, l'objectif d'adapter l'offre en termes d'habitat aux besoins identifiés sur le territoire en favorisant une plus grande diversification du parc résidentiel. Cette volonté se traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectoriels du PLUi, qui encouragent, lorsque cela est pertinent, la production de logement autre que de la maison individuelle (logements intermédiaires, petits collectifs, habitat groupé), afin de favoriser la production de logements de taille plus adaptée à l'évolution des ménages.

Par ailleurs, le PADD, dans son axe 1 – orientation n°2, prévoit de favoriser le développement du parc locatif social sur les communes disposant de l'offre de services et d'équipements la plus complète. En cohérence avec cette orientation, les OAP sectorielles de Martinvast (« Clos Mathieu ») et de Tollevast (« De l'Église ») prévoient l'intégration de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. En effet, le programme d'actions du PLH, ne prévoit un objectif de production de logements locatifs sociaux uniquement sur deux communes de Douve Divette que sont Martinvast et Tollevast (p. 40 du programme d'actions du PLH).

Par ailleurs, il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, approuvé le 1er mars 2022, constitue le document de référence en matière de politique locale de l'habitat. Il fixe notamment les objectifs de production de logements, de diversification de l'offre résidentielle et de développement du logement locatif social. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec les orientations du PLH. À ce titre, le PLUi n'a pas vocation à définir lui-même des objectifs chiffrés de

production de logements sociaux à l'échelle du territoire, mais à mettre en place les conditions d'aménagement permettant leur mise en œuvre, notamment au travers du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission note la cohérence entre le PLUi et le PLH de la C.A.C. tout en soulignant la faiblesse des ambitions en termes de production de logements sociaux.

2- Eau potable

L'évaluation environnementale (pièce 1.4, RPQS 2023 p.96) indique un rendement du réseau de distribution de 86,5 % à l'échelle de Douve-Divette et de 75,7 % à l'échelle de la CAC, avec un indice linéaire de pertes de 2,21 m³/j/km qualifié d'« acceptable » mais nécessitant des actions de recherche de fuites et de renouvellement de canalisations. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), dont un plan d'actions est prévu, est en cours d'élaboration à l'échelle de la CAC.

Quelles actions concrètes sont programmées sur le réseau du territoire Douve-Divette pour améliorer ce rendement, et dans quel délai le SDAEP sera-t-il finalisé ?

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence relative à la production et à la distribution de l'eau potable est exercée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, par l'intermédiaire de sa Direction du Cycle de l'Eau, qui assure la gestion, l'entretien et le renouvellement des infrastructures.

À ce titre, plusieurs opérations ont d'ores et déjà été réalisées sur le territoire de Douve-Divette en 2026, notamment :

- des travaux d'amélioration du réseau de distribution d'eau potable rue de la Mairie à Hardinvast ;
- le renouvellement d'environ 920 mètres de canalisation au lieu-dit La Fournellerie à Hardinvast.

Au-delà de ces opérations, la programmation de travaux de renouvellement de réseaux sur les prochaines années sera actée par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du cotentin fin d'année 2026 ou début d'année 2027.

En dehors des actions sur le réseau, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, constitue quant à lui le document stratégique de référence en matière d'alimentation en eau

potable. Il définit un programme d'actions et de travaux sur 10 ans. Ce programme est décliné en plusieurs thématiques :

- la situation administrative des ressources,
- le suivi de la ressource,
- la pérennité des ressources,
- la qualité de l'eau,
- l'amélioration de la desserte,
- la performance du réseau, avec la mise en place de compteurs de sectorisation
- la sécurisation du système, avec notamment la mise en place d'interconnexion
- la gestion patrimoniale des ouvrages,
- la réhabilitation des ouvrages de distribution,
- la gestion patrimoniale du réseau (= les travaux de renouvellement des réseaux)

Ce programme d'action du SDAEP a été présenté au comité de pilotage au cours du premier trimestre 2026, son approbation par le conseil communautaire est prévue fin d'année 2026/ début d'année 2027.

Ainsi, le PLUi s'appuie sur une politique communautaire déjà engagée d'amélioration continue des performances du réseau d'eau potable. Les actions de renouvellement des infrastructures, de recherche de fuites et de gestion patrimoniale seront progressivement mises en œuvre dans le cadre du programme d'actions du SDAEP, contribuant à améliorer durablement le rendement des réseaux sur le territoire de Douve-Divette.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend bonne note de la programmation de travaux de renouvellement des réseaux de distribution d'eau potable engagés par la C.A.C. pour les prochaines années.

3- Assainissement

L'OAP « Crasville » à Teurthéville-Hague (pièce 4.1, p. 31) indique explicitement que ce secteur est « non desservi par le réseau de gestion des eaux usées » et qu'un « assainissement individuel est à prévoir ». Le Conseil départemental (observation n°14, mémoire en réponse, p. 13) alerte par ailleurs sur les difficultés que poserait le niveau de densité des OAP « Crasville » et « Les Landes » (Tollevast) pour la mise en place d'un assainissement non collectif. L'évaluation environnementale (pièce 1.4, p. 95) signale en outre que l'OAP « L'Épinette » à Virandeville nécessite une extension du réseau collectif pour être raccordée. Ces situations contredisent ou fragilisent l'affirmation du mémoire en réponse selon laquelle « aucune OAP ni nouvelle zone d'extension ne prévoit un raccordement en assainissement non collectif ».

La commission demande à la CAC de clarifier le régime d'assainissement effectivement prévu

pour chacune de ces OAP, et d'indiquer si les raccordements ou extensions de réseau collectif nécessaires sont programmés avant leur ouverture à l'urbanisation.

Concernant l'OAP « L'Épinette » à Virandeville, le secteur est bien destiné à être raccordé au réseau d'assainissement collectif. Contrairement à ce que pourrait laisser entendre la rédaction de l'évaluation environnementale, un collecteur d'eaux usées est d'ores et déjà présent chemin des Épinettes, au sud-est du secteur concerné, permettant le raccordement de l'opération.

En fonction du phasage et du découpage de l'opération d'aménagement retenus par le futur aménageur, la desserte nécessitera soit un simple branchement au réseau existant, constituant un équipement propre réalisé par le pétitionnaire, soit une extension limitée du réseau public, qui sera réalisée par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'aménagement du secteur. Il n'existe donc pas, à ce stade, de difficulté particulière de desserte susceptible de remettre en cause l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP.

En revanche, les OAP de Crasville (Teurthéville-Hague) et Les Landes (Tollevast) sont situées dans des secteurs qui ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif et pour lesquels aucune extension de ce réseau n'est programmée. Les futures constructions relèveront donc d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément au zonage d'assainissement en vigueur et sous réserve de la conformité des installations aux prescriptions réglementaires applicables.

Cette situation est pleinement compatible avec le projet de PLUi. En effet, le règlement écrit du PLUi autorise, dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif, sous réserve de sa conformité avec la réglementation en vigueur. Ainsi, les OAP n'ont pas vocation à être systématiquement raccordées à un réseau d'assainissement collectif.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

4- Friches industrielles

Existe-t-il des friches industrielles sur le territoire Douve-Divette ? Le cas échéant, des projets de requalification sont-ils à l'étude ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et plus particulièrement l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés présentée dans la pièce 1.3 « Rapport de justification » (chapitre « Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés pour la production de logements »), n'a pas mis en évidence la présence de friches industrielles sur le territoire de Douve-Divette.

Cette situation s'explique par les caractéristiques du territoire. Composé majoritairement de communes rurales situées dans la couronne périurbaine de Cherbourg-en-Cotentin, le territoire a principalement connu un développement résidentiel lié au phénomène de périurbanisation. Son tissu économique est peu industrialisé et se caractérise essentiellement par la présence de zones d'activités relativement récentes, qui ne présentent pas aujourd'hui de phénomènes de déprise ou de vacance assimilables à des friches industrielles.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

5- OAP « Le Vieux Château » — Nouainville

L'OAP « Le Vieux Château » à Nouainville a fait l'objet de l'observation n°33 de la DDTM (avis des PPA, p. 82), signalant que la partie est de la zone 1AUa est partiellement concernée par un périmètre de sécurité lié à des cavités, avec recommandation d'intégrer une bande paysagère non constructible dans les principes d'aménagement de l'OAP. La CAC prend acte de cette observation sans modifier la pièce 4.1. Par ailleurs, une observation orale recueillie en permanence signale la présence de ruines insalubres avec dépôts de déchets et nuisibles.

Quelles mesures concrètes seront prises, d'une part pour traduire la recommandation de la DDTM dans l'OAP, d'autre part pour assainir le site préalablement à sa réalisation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette question.

Concernant l'observation formulée par la DDTM relative à la présence d'un périmètre de sécurité lié à une cavité sur la partie Est de l'OAP « Le Vieux Château » à Nouainville, il apparaît qu'à la suite de la mise à jour de la base nationale BDCavités, gérée par le BRGM et diffusée par les services de l'État, l'ouvrage civil précédemment recensé sur ce secteur n'est désormais plus identifié.

Dans ces conditions, le risque ayant motivé la recommandation formulée par la DDTM n'est plus d'actualité. Les cartographies des risques annexées au PLUi seront mises à jour avant l'approbation du document afin de prendre en compte la version la plus récente de la BDCavités. Dès lors, la recommandation consistant à intégrer une bande paysagère non constructible au titre de ce risque n'apparaît plus justifiée et il n'est pas envisagé de modifier l'OAP sur ce point.

Concernant l'observation orale recueillie lors des permanences de la commission d'enquête, signalant la présence de ruines insalubres ainsi que de dépôts de déchets et de nuisibles, il convient de préciser que les éléments évoqués ne concernent pas le périmètre de l'OAP mais des parcelles privées situées à l'Est de celle-ci. Par ailleurs, il ne s'agit pas, à proprement parler, de ruines au sens urbanistique du terme, mais de parcelles peu entretenues comportant des constructions inoccupées ou de stockage. Cette situation relève des pouvoirs de police du maire, notamment en matière de salubrité et de sécurité publiques, et non des dispositions du PLUi, dont l'objet est de définir les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage tout en s'interrogeant sur les raisons de cette modification cartographique.

6- Zones humides

L'évaluation environnementale (pièce 1.4, p. 84 et annexe 2 – SIRE Conseil) identifie une zone humide avérée de 1 216 m² au sein de l'OAP « Les Bertrands » à Tollevast ; celle-ci figure dans le schéma de l'OAP (pièce 4.1, p. 44) comme espace naturel de gestion des eaux pluviales, sans être désignée comme zone humide, ni protégée, sur l'ensemble de son périmètre. Par ailleurs, la MRAe (avis n° 2026-11476, p. 105) relève qu'une zone humide avérée selon l'inventaire de la DREAL est présente sur le secteur de l'OAP « Cap Nord » à Tollevast, alors que l'inventaire du PLUi conclut à son absence. La CAC prend acte de la première observation en s'engageant à modifier le schéma de l'OAP, sans modifier la pièce 4.1 à ce stade, et ne répond pas explicitement à la seconde.

Quelles mesures concrètes de préservation ou, le cas échéant, de compensation sont prévues pour chacun de ces secteurs avant leur réalisation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant l'OAP « Les Bertrands » à Tollevast, la Communauté d'Agglomération du Cotentin confirme les engagements pris dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (observation n°7).

Ainsi, la pièce 4.1 relative aux OAP sectorielles sera modifiée afin de retranscrire, sur le schéma des principes d'aménagement, l'intégralité de la zone humide identifiée par l'évaluation

environnementale. Les principes d'aménagement seront ajustés en conséquence afin d'en assurer la préservation, notamment en maintenant sa vocation d'espace naturel.

Concernant l'OAP « Cap Nord » à Tollevast, les investigations environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi, notamment les neuf sondages pédologiques effectués sur le secteur (pièce 1.4 – Évaluation environnementale, p. 78), n'ont pas permis de mettre en évidence la présence d'une zone humide. Cette analyse diffère des données issues des inventaires de la DREAL, qui constituent une base de connaissance à une échelle plus générale.

Dans son avis, la MRAe s'est bornée à signaler cette divergence entre les deux sources de données sans remettre en cause la méthodologie d'inventaire mise en œuvre dans le cadre du PLUi ni demander d'investigations complémentaires. Au regard des expertises réalisées à l'échelle du projet, la Communauté d'Agglomération du Cotentin maintient donc l'analyse retenue dans le dossier de PLUi, selon laquelle ce secteur ne présente pas de zone humide. En conséquence, aucune modification du PLUi n'est envisagée sur ce point.

Enfin, il est rappelé que la réalisation des opérations d'aménagement prévues sur ces secteurs demeurera soumise aux réglementations en vigueur. Les porteurs de projet devront notamment respecter les dispositions applicables en matière de protection des milieux aquatiques et, le cas échéant, les procédures relevant de la loi sur l'eau, ainsi que toute autre réglementation environnementale applicable. Si des investigations complémentaires réalisées au stade opérationnel révélaient la présence de zones humides ou d'impacts sur celles-ci, les mesures d'évitement, de réduction ou, en dernier recours, de compensation prévues par la réglementation devraient être mises en œuvre.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de l'engagement du maître d'ouvrage à modifier l'OAP « Les Bertrands » avec la prise en compte de l'intégralité de la zone humide.

Et prend acte de la réponse concernant l'OAP « Cap Nord ».

7- Ruissellement eaux pluviales

L'état initial de l'environnement (pièce 1.2, p. 91) reconnaît que « l'état des connaissances ne permet pas de dresser une carte précise des zones les plus vulnérables aux ruissellements pluviaux ». La MRAe (p.106) demande que l'analyse des incidences du PLUi démontre dès à présent la prise en compte effective des eaux pluviales pour les OAP, notamment l'évaluation des axes de ruissellement ; treize OAP situées dans les bassins versants de la Divette et du Trottebec n'ont fait

l'objet d'aucune évaluation hydraulique préalable. La DDTM (observation n°25) recommande quant à elle de renforcer le caractère opposable des mesures de gestion des eaux pluviales dans les secteurs sensibles. Dans son mémoire en réponse, la CAC s'engage à une réflexion sur ces points sans calendrier précis.

Une étude hydraulique à l'échelle de ces bassins versants est-elle prévue avant l'approbation du PLUi, et si oui, dans quel délai ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin confirme, conformément aux engagements pris dans son mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et de la MRAe, qu'un travail complémentaire sera mené avant l'approbation du PLUi afin de renforcer la prise en compte des enjeux liés au ruissellement des eaux pluviales.

À cette fin, le bureau d'études réalisera une analyse multicritères du ruissellement à l'échelle du territoire, destinée à mieux identifier les secteurs présentant les enjeux et sensibilités les plus marqués au regard des connaissances actuellement disponibles. Cette analyse permettra, le cas échéant, d'adapter les schémas des OAP afin d'assurer une meilleure cohérence entre les principes d'aménagement retenus et les enjeux identifiés. Elle pourra également conduire à faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit afin de renforcer la prise en compte de ce risque.

Cette analyse sera réalisée avant l'approbation du PLUi, en réponse aux observations formulées par la MRAe et la DDTM.

Enfin, cette analyse viendra compléter les mesures déjà intégrées au projet de PLUi en faveur de la gestion des eaux pluviales et de la limitation du ruissellement, notamment la préservation des haies bocagères, les orientations de l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue ainsi que les dispositions du règlement imposant, dans certaines zones, un pourcentage minimal d'espaces libres non imperméabilisés favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission approuve la réalisation d'une analyse multicritère du ruissellement pluvial dont les résultats seront pris en compte dans le document définitif, tout en regrettant que cette analyse n'ait pas été réalisée et incluse dans le document présenté à l'enquête publique.

8- Suppression des haies intra-parcellaires

Le règlement écrit (pièce 3.1, article 3.1.1 des dispositions générales) autorise la suppression d'une

haie intra-parcellaire sans obligation de compensation, dès lors que la parcelle constitue un îlot inférieur ou égal à 2,8 hectares entouré de haies existantes. Cette disposition fait l'objet d'avis divergents : la DDTM en demande la suppression (courrier p.67), la Chambre d'agriculture en demande l'élargissement (courrier p.56) et la MRAe (p. 104) recommande une évaluation préalable avant toute décision. Dans son mémoire en réponse, la CAC indique qu'aucune évaluation spécifique n'a été réalisée et promet un dialogue et d'éventuels ajustements.

Quelles sont les modalités et le calendrier envisagés pour ce dialogue, et cette disposition sera-t-elle modifiée avant l'approbation du PLUi ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin confirme que cette disposition réglementaire sera réexaminée et ajustée avant l'approbation du PLUi. En effet, la DDTM a émis un avis défavorable sur cette exception relative aux haies intra-parcellaires. La MRAe a également attiré l'attention sur la nécessité d'une évaluation préalable de cette disposition. Des observations similaires ont par ailleurs été formulées dans le cadre des avis rendus sur d'autres PLUi arrêtés par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, conduisant à engager une réflexion commune à l'échelle des sept PLUi.

La préservation du maillage bocager constitue un enjeu majeur pour le territoire de Douve-Divette, affirmé dans les orientations du PADD, mais également à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Dans cette perspective, les dispositions réglementaires relatives à la protection des haies font actuellement l'objet d'un travail d'harmonisation entre les sept PLUi en cours d'élaboration.

Les modalités d'évolution de cette disposition ont d'ores et déjà fait l'objet de premiers échanges avec certain partenaire institutionnel. Cette réflexion sera poursuivie, avant l'approbation du PLUi, dans le cadre d'échanges associant notamment les services de l'État et la Chambre d'agriculture. Les élus seront également associés à cette réflexion avant l'approbation des PLUi, afin qu'un arbitrage puisse être rendu au regard des différents intérêts en présence, dans un objectif de conciliation entre la préservation du maillage bocager et les besoins liés au développement de l'activité agricole.

La rédaction définitive de cette disposition sera arrêtée avant l'approbation du PLUi et intégrée au règlement écrit, dans un objectif de cohérence entre les différents PLUi élaborés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission approuve le projet d'harmonisation entre les sept PLUi de la C.A.C et note la volonté d'aboutir à un consensus dans la rédaction définitive de cette disposition dans le règlement écrit.

9- Trajectoire démographique et desserrement des ménages

Le PADD fixe un objectif d'accueil de 530 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 (+ 0,22 % par an), (p.11) en retrait significatif par rapport à la croissance observée entre 2014 et 2020 (+ 850 habitants, soit + 1,4 % par an). Parallèlement, le PLUi prévoit la production de 815 logements sur la même période (rapport de justification, pièce 1.3). Pour que 815 logements n'accueillent que 530 habitants, le taux de remplissage moyen de ces logements devrait être de l'ordre de 0,65 habitant par logement créé (très en deçà du taux de 2,04 personnes par ménage enregistré en 2021). Le rapport de justification ne détaille pas les hypothèses de desserrement retenues pour justifier cet écart. La MRAe (p.102) et la DDTM (p.69) ont toutes deux demandé que ces hypothèses soient explicitées, et la CAC s'est engagée à apporter des compléments au rapport de justification.

La commission demande à la CAC d'expliquer la cohérence entre l'objectif démographique retenu et le nombre de logements programmé, et de fournir les éléments de justification promis.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que les objectifs démographiques et de production de logements retenus dans le PLUi sont directement issus du SCoT du Pays du Cotentin, avec lequel le document doit être compatible. Les hypothèses retenues n'ont donc pas été redéfinies à l'échelle du PLUi mais déclinent les orientations et hypothèses démographiques du SCoT pour le territoire de Douve-Divette.

Ainsi, le nombre de logements programmés ne doit pas être rapproché du seul objectif d'accueil de nouveaux habitants. Comme l'explique le SCoT, les besoins en logements répondent à deux composantes distinctes :

- d'une part, le point mort, correspondant aux logements nécessaires pour maintenir la population existante malgré les évolutions structurelles (desserrement des ménages, renouvellement du parc, évolution de la vacance, résidences secondaires, mutations du parc de logements...);
- d'autre part, les logements destinés à accueillir une population nouvelle.

À l'échelle du SCoT, cette distinction est clairement explicitée : sur un besoin annuel de 1 140 logements, seuls 382 logements sont destinés à l'accueil de nouvelles populations, les 758 logements restants répondant aux besoins induits par le maintien de la population existante (p.26 de la pièce 1.3 explication des choix du SCoT).

Le territoire de Douve-Divette s'inscrit dans cette logique. Les 815 logements prévus par le PLUi ne visent donc pas uniquement à accueillir 530 habitants supplémentaires, mais également à répondre aux besoins générés par le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de

logements et les autres besoins structurels identifiés par le SCoT.

En particulier, le SCoT retient l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages, avec une taille moyenne des ménages estimée à 1,97 personne par ménage à terme (p.24 de la pièce 1.3 explication des choix du SCoT). Cette évolution, observée depuis plusieurs décennies sous l'effet du vieillissement de la population, de l'augmentation des ménages d'une personne, des séparations et de l'évolution des modes de vie, conduit mécaniquement à produire davantage de logements pour maintenir une population équivalente. Ainsi, le rapport entre le nombre de logements produits et l'évolution démographique ne peut être apprécié au regard de la seule taille moyenne actuelle des ménages (2,04 personnes en 2021), mais doit intégrer cette évolution structurelle retenue par le SCoT.

Par ailleurs, l'objectif démographique retenu par le PLUi résulte d'un scénario prospectif progressif élaboré dans le cadre du SCoT. À l'échelle du Pays du Cotentin, le SCoT retient une montée en puissance progressive de la croissance démographique, avec un taux annuel moyen de 0,18 % durant les six premières années, 0,36 % durant les huit années suivantes, puis 0,50 % durant les six dernières années, soit une croissance moyenne de 0,36 % par an sur vingt ans. Ce phasage traduit la volonté des élus d'accompagner progressivement le regain d'attractivité du territoire tout en maîtrisant son développement.

Cette trajectoire est ensuite déclinée pour chaque territoire de PLUi en fonction de son rôle dans l'armature territoriale. Ainsi, pour le territoire de Douve-Divette, le tableau figurant page 51 de la pièce Explication des choix retenus du SCoT prévoit un objectif d'accueil de 78 habitants supplémentaires sur les six premières années, 187 habitants sur les huit années suivantes puis 267 habitants sur les six dernières années, soit 532 habitants supplémentaires à l'horizon de vingt ans, correspondant à l'objectif repris par le PLUi.

Cette croissance est en outre différenciée selon l'armature urbaine définie par le SCoT, afin de renforcer prioritairement le cœur métropolitain, les pôles métropolitains d'appui, les pôles d'équilibre et les têtes de réseau, tout en maintenant un développement adapté des communes rurales et les communes rurales de proximité telles que celles composant le territoire de Douve-Divette. Le scénario retenu ne consiste donc pas à reconduire mécaniquement les dynamiques démographiques passées de chaque territoire, mais à mettre en œuvre une stratégie d'aménagement équilibrée à l'échelle du Pays du Cotentin.

Enfin, si le territoire de Douve-Divette a connu entre 2014 et 2020 une croissance démographique particulièrement soutenue, celle-ci s'explique notamment par un phénomène de périurbanisation lié à l'attractivité résidentielle de la couronne de Cherbourg-en-Cotentin. Le scénario retenu par le SCoT, auquel le PLUi est compatible, privilégie désormais une répartition plus équilibrée de cette croissance entre les différentes polarités du territoire.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le choix retenu par la collectivité se justifie à l'échelle du SCOT. Néanmoins, il suscite des interrogations exprimées par le public lors de la phase d'enquête, notamment au regard du projet Aval du Futur.

10- Délimitation des zones urbaines — méthode 30-30-30

Le rapport de justification (pièce 1.3, p. 126-127) décrit la méthode dite « 30-30-30 » retenue pour délimiter les enveloppes urbaines : tampon de 30 mètres autour du bâti existant, fusion des continuités, seuil minimal de 30 constructions, puis resserrement de l'enveloppe à la réalité du terrain en concertation avec les élus. Cette méthode a suscité de nombreuses observations lors des permanences, traduisant une incompréhension persistante du public : parcelles coupées entre zone U et zone A, terrains proches du centre-bourg classés en zone agricole ou naturelle alors qu'ils étaient constructibles sous les documents d'urbanisme antérieurs. Le rapport de justification reconnaît par ailleurs que plusieurs secteurs ont été classés en zone U en dérogation aux critères de la méthode, sur la base d'arbitrages réalisés avec les élus (parcelles A2754 à A2818 à Tollevast, secteur Claude Chappe, parcelle ZA70 à Saint-Martin-le-Gréard p.140, 141 et 154).

La commission demande à la CAC d'une part d'expliquer les critères ayant présidé à ces classements dérogatoires, et d'autre part d'indiquer comment elle entend traiter les situations individuelles signalées lors de l'enquête publique qui contestent le résultat de cette délimitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que le zonage retenu pour la délimitation des zones urbaines ne constitue pas une simple reprise des documents d'urbanisme existants (cartes communales ou PLU), dont les enveloppes constructibles étaient parfois plus étendues. Il résulte d'une méthodologie propre au PLUi, dite « 30-30-30 », présentée dans le rapport de justification (pièce n°1.3, p.126-127), élaborée afin de répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière tout en restant compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, qui repose également sur une méthode d'érosion/dilatation des formes urbaines.

Cette méthode consiste à identifier les enveloppes urbaines à partir des bâtiments existants recensés dans la BD TOPO, autour desquels sont créés des tampons de 30 mètres. Ces tampons sont ensuite fusionnés afin de mettre en évidence les continuités bâties. Les ensembles regroupant environ trente constructions sont ensuite resserrés de 15 mètres afin de rapprocher le contour de l'urbanisation existante, puis ajustés à la réalité du terrain et quand cela est cohérent aux limites parcellaires afin d'aboutir à un zonage cohérent.

Dans ce cadre, l'intégralité des jardins n'a pas vocation à être intégrée en zone urbaine. Il est donc cohérent que certaines parcelles de grande profondeur soient concernées par plusieurs zonages, une partie étant classée en zone urbaine et le surplus en zone agricole ou naturelle. Ce découpage traduit la volonté de limiter les possibilités d'urbanisation aux seuls espaces effectivement intégrés à l'enveloppe urbaine, dans une logique de continuité du tissu bâti existant, et ne constitue pas une anomalie de zonage.

Concernant les secteurs évoqués par la commission d'enquête, il ne s'agit pas de dérogations à la méthode, mais d'adaptations ponctuelles, afin de tenir compte de la réalité du terrain et d'assurer la cohérence urbaine. Il convient de souligner que les secteurs mentionnés correspondent, dans leur grande majorité, à des espaces présentant un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, assimilables à des dents creuses dont les caractéristiques excèdent légèrement les critères retenus par le PLUi, notamment en termes de superficie.

Comme le précise le rapport de justification, ces situations peuvent faire l'objet d'une appréciation au cas par cas. Leur intégration dans l'enveloppe urbaine repose sur un faisceau d'indices convergents permettant de justifier leur urbanisation sans remettre en cause les objectifs de maîtrise de la consommation foncière poursuivis par le PLUi. Les principaux critères ayant conduit à ces adaptations sont notamment :

- la présence d'un véritable potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
- la prise en compte de secteurs déjà engagés dans une dynamique d'urbanisation (« coups partis ») ;
- la desserte existante par les réseaux et les équipements ;
- la recherche d'une cohérence des limites de zonage au regard des limites parcellaires, des formes urbaines existantes ou des limites physiques du site ;
- la maîtrise foncière ou la vocation urbaine déjà affirmée du secteur ;
- ou encore la volonté d'encadrer l'urbanisation par une OAP lorsque cela est nécessaire.

Ces adaptations sont détaillées, secteur par secteur, dans les pages 129 à 144 du rapport de justification, qui exposent les éléments ayant conduit à leur intégration dans l'enveloppe urbaine. Elles traduisent ainsi une application raisonnée de la méthode « 30-30-30 » et non un abandon de celle-ci.

S'agissant des observations individuelles recueillies au cours de l'enquête publique, chacune fait l'objet d'un examen particulier au regard des critères définis par le rapport de justification. Lorsque l'analyse met en évidence une erreur matérielle, une limite de zonage perfectible ou une situation demeurant compatible avec les objectifs du PLUi et la méthodologie retenue, des adaptations pourront être apportées au projet avant son approbation.

En revanche, les demandes tendant à rendre constructibles des terrains qui ne répondent pas aux critères de définition des enveloppes urbaines ou des dents creuses, et qui constitueraient une extension de l'urbanisation contraire au projet de territoire, ne pourront être retenues. Ces demandes font néanmoins toutes l'objet d'une réponse individualisée dans le mémoire en réponse, exposant les motifs ayant conduit soit au maintien du zonage, soit, lorsque cela est justifié, à son évolution.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de la justification de la méthodologie retenue pour définir les zones urbaines. Elle regrette néanmoins que, dans son mémoire en réponse, la C.A.C. ne fournisse pas de réponse précise aux contribuables dont les demandes feront l'objet d'un réexamen.

11- Suivi des consommations d'ENAF

Le PLUi fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. Cependant, le suivi de ces consommations ne peut être connu qu'à postériori, avec un décalage d'au moins deux ans, via les données transmises par la collectivité. Le rapport de justification ne détaille pas de valeurs prévisionnelles annualisées ni de mécanisme de mesures correctives en cas d'écart constaté par rapport à la trajectoire cible.

La CAC envisage-t-elle de mettre en place un dispositif de suivi "au fil de l'eau" des consommations d'ENAF, avec des valeurs prévisionnelles temporalisées et un mécanisme de mesures correctives en cas d'écart constaté par rapport à la trajectoire retenue ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin dispose de plusieurs outils permettant d'assurer un suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du PLUi.

En premier lieu, la Communauté d'Agglomération assure directement l'instruction des autorisations d'urbanisme sur son territoire. Cette compétence lui permet de disposer d'un suivi régulier des autorisations délivrées et, par conséquent, des projets susceptibles de générer une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce suivi opérationnel constitue un outil de pilotage permettant d'apprécier, au fil de l'eau, la mise en œuvre des objectifs du PLUi, sans attendre la consolidation des données nationales.

Par ailleurs, durant la phase d'élaboration du PLUi, la Communauté d'Agglomération a pu mobiliser le dispositif de sursis à statuer prévu par l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que le débat sur les orientations générales du PADD était intervenu. Ce dispositif permet de différer les décisions sur les demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi, contribuant ainsi à préserver les équilibres retenus par le projet de territoire, notamment en matière de consommation foncière.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse de ses résultats au plus tard six ans après son approbation. À cette fin, l'évaluation environnementale (pièce n°1.4) définit un ensemble d'indicateurs de suivi permettant d'évaluer les effets du document sur l'environnement et sur les objectifs de développement durable, notamment en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce dispositif permettra d'apprécier l'atteinte des objectifs fixés par le PLUi et, le cas échéant, d'engager les procédures d'évolution du document prévues par le Code de l'urbanisme si des adaptations s'avéraient nécessaires.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime que l'instruction des autorisations d'urbanisme ne constitue pas un outil de pilotage mais plutôt d'évaluation. En conséquence, elle recommande qu'un bilan intermédiaire à l'issue des trois premières années soit réalisé sans attendre l'analyse à échéance des six ans.

12- Outil de suivi du parc de logements

Le rapport de justification identifie une vacance structurelle dans le parc de logements du territoire, sans préciser les outils prévus pour en suivre l'évolution. Le PLUi ne détaille pas de dispositif de suivi rétrospectif et prospectif permettant d'ajuster les politiques locales de l'habitat en fonction des tendances constatées, notamment en matière de production neuve, de vacance et de requalification du parc existant.

Quel dispositif de suivi rétrospectif et prospectif la CAC envisage-t-elle de mettre en œuvre pour piloter l'évolution du parc de logements, et de quelle manière celui-ci permettrait-il d'agir sur la réduction de la vacance structurelle ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin souhaite tout d'abord préciser que le diagnostic du PLUi ne qualifie pas la vacance de structurelle, mais au contraire de faible. En effet, selon les données de l'INSEE 2021, le territoire de Douve-Divette compte 161 logements vacants, soit 3,93 % du parc de logements. Ce taux demeure inférieur au seuil généralement admis de 5 à 7 %, considéré comme nécessaire au bon fonctionnement et à la fluidité du marché immobilier. Le diagnostic souligne ainsi que cette vacance influence très peu l'évolution démographique du territoire.

Dans ces conditions, le projet de territoire ne se fixe pas comme objectif de résorber davantage la vacance, mais de préserver un taux de vacance faible afin d'éviter sa progression tout en maintenant une offre de logements suffisamment fluide pour répondre aux besoins du marché immobilier. Cette orientation est d'ailleurs explicitement reprise dans l'orientation 3 axe 1 du PADD.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi favorise prioritairement la mobilisation et la réhabilitation du parc bâti existant. Le règlement permet notamment les opérations de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes. Il identifie également, au règlement graphique, plusieurs anciens bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, permettant ainsi leur réemploi pour la création de logements ou autres activités compatibles avec le règlement. Cette démarche participe à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en valorisant le patrimoine bâti existant inoccupé.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse de ses résultats au plus tard six ans après son approbation. À cette fin, l'évaluation environnementale (pièce n°1.4) définit plusieurs indicateurs de suivi portant notamment sur l'évolution du parc de logements, la vacance, etc. Ce dispositif permettra d'apprécier l'atteinte des objectifs fixés par le PLUi et, le cas échéant, d'engager les procédures d'évolution du document prévues par le Code de l'urbanisme si des adaptations s'avéraient nécessaires.

Enfin, la Communauté d'Agglomération du Cotentin dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), document de référence en matière de politique locale de l'habitat. Celui-ci porte les actions opérationnelles relatives à la mobilisation du parc vacant, à la réhabilitation du bâti existant et à l'amélioration de l'offre de logements. Le PLUi s'inscrit ainsi en compatibilité et aussi en complémentarité du PLH, en définissant le cadre réglementaire de l'aménagement favorable à la mise en place des actions du PLH.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend note de la réponse de la C.A.C, justifiée au regard du faible taux de logements vacants sur le territoire Douve et Divette.

13- Changements de destination en zone agricole et plans d'épandage

La loi Climat et Résilience, en limitant l'extension des zones constructibles, favorise mécaniquement les demandes de changement de destination de bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N), notamment pour les transformer en logements. Or, ces bâtiments se

trouvent fréquemment à proximité de terres exploitées par des agriculteurs disposant d'un plan d'épandage réglementé. La transformation d'un bâtiment agricole en habitation entraîne l'application de distances d'éloignement obligatoires par rapport aux parcelles d'épandage (généralement 50 à 100 mètres selon les arrêtés préfectoraux), susceptibles de réduire la surface épandable et de déstabiliser l'équilibre agronomique de l'exploitation concernée. Le PLUi ne précise pas si cette contrainte est systématiquement vérifiée lors de l'instruction des demandes de changement de destination.

La commission demande à la CAC d'indiquer si l'existence d'un plan d'épandage à proximité du bâtiment concerné est systématiquement vérifiée préalablement à toute décision favorable de changement de destination en zone A ou N, et quelles mesures le PLUi ou la pratique de la CAC prévoient pour préserver l'équilibre agronomique des exploitations voisines.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont fait l'objet d'une analyse individuelle dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cette analyse figure en annexe du rapport de présentation (pièce 1.3.1 – Annexe « Changements de destination »). Plus largement, le rapport de présentation comporte une analyse des incidences du projet de territoire (zones U, AU et bâtiments susceptibles de changer de destination) sur les exploitations agricoles recensées, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver la pérennité de l'activité agricole.

En revanche, il n'a pas été procédé à une analyse spécifique des incidences potentielles des changements de destination sur les plans d'épandage. En effet, cette analyse supposerait de disposer de données précises et actualisées sur les parcelles effectivement concernées par les épandages, données qui ne sont pas disponibles à l'échelle de l'élaboration du document d'urbanisme et qui peuvent évoluer au cours du temps en fonction des pratiques agricoles.

Il convient toutefois de rappeler que le PLUi ne vaut autorisation de changement de destination. Il se limite à identifier les bâtiments pouvant, le cas échéant, faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments ainsi identifiés sont soumis, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

- en zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- en zone naturelle (N), à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ces commissions sont précisément chargées d'apprécier, au cas par cas, la compatibilité du projet avec la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que ses incidences sur l'activité agricole. À ce titre, elles peuvent notamment tenir compte de la présence d'exploitations agricoles à proximité, des contraintes liées aux plans d'épandage ou de toute autre servitude susceptible d'affecter le fonctionnement de l'exploitation.

Enfin, il convient de rappeler que la Chambre d'agriculture, associée à l'élaboration du PLUi en qualité de Personne Publique Associée conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, a rendu un avis favorable sur le projet arrêté le 30 mars 2026. Cet avis ne formule aucune observation relative à un éventuel impact des bâtiments identifiés pour un changement de destination sur les plans d'épandage ou sur l'équilibre agronomique des exploitations agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission prend en compte la réponse du maître d'ouvrage et recommande une analyse, au cas par cas, sur les éventuelles incidences sur l'activité agricole notamment sur les plans d'épandage, lors des demandes de changement de destination d'un bâtiment.

Commentaire de la commission d'enquête sur le mémoire en réponse : La commission d'enquête observe que la C.A.C. a répondu individuellement à chaque contribution. Toutefois, elle souligne que pour de nombreuses réponses, la collectivité ne prend pas d'engagement ferme, se référant à un réexamen ultérieur de la situation.

6. La clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a été clôturée le 19 juin 2026 à 18 heures en mairie de Tollevast, conformément aux dispositions de l'arrêté A084 2026 daté du 24 avril 2026 de la CAC, autorité organisatrice de l'enquête publique.

Le 22 juin 2026, les membres de la commission d'enquête ont récupéré auprès du service urbanisme de la CAC les 11 registres mis à la disposition du public. Ces registres ont été clos et signés le même jour.

Avis de la commission : dès lors, un des objectifs essentiels a été satisfait en offrant, par l'information et la publicité apportées, la possibilité d'une participation citoyenne sur ce projet. Cette enquête publique a suscité un intérêt notable eu égard au nombre assez important des questions et remarques formulées pendant les 33 jours.

7. La clôture du rapport

La commission d'enquête :

- Après avoir constaté que les différentes étapes de la procédure menant au projet avaient été respectées en leur forme et en leurs délais,
- Après avoir vérifié que toutes les formalités du déroulement de l'enquête avaient été accomplies et la publicité réalisée,
- Après avoir constaté que les documents essentiels et obligatoires avaient été mis à la disposition du public,
- Après avoir analysé l'ensemble des avis, remarques et suggestions répertoriés,
- Après avoir établi, remis et commenté le procès-verbal de remise des observations et avoir émis en dernier lieu son avis sur les réponses fournies par le porteur de projet,
- Est disposée à **déposer ses conclusions et son avis motivé dans le document 2, joint au présent rapport**. Elle clôt ainsi ce jour le présent rapport. Celui-ci, accompagné de ses pièces annexées, est remis ce même jour sous format dématérialisé à madame la présidente de la CAC, autorité organisatrice de l'enquête.

Ces mêmes documents seront transmis par courrier à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Fait à Saint-Lô, le 17 juillet 2026

Les membres de la commission d'enquête

Antoinette DUPLASSE

Commissaire enquêteur



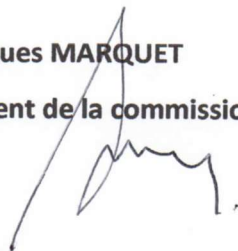
Delphine FOURNIER

Commissaire enquêteur



Jacques MARQUET

Président de la commission



La liste des pièces annexées

PJ 1 : la désignation de la commission d'enquête par décision du Tribunal Administratif de Caen n° E25000005/14 du 20 février 2026.

PJ 2 : l'arrêté n° A084_ 2026 du 24 avril 2026 relatif au projet d'élaboration du PLUi de Douve Divette, l'abrogation de la carte communale de Saint Martin le Gréard et le projet de périmètre délimité des abords de Sideville.

PJ 3 : l'avis d'enquête publique

PJ 4 : l'attestation de 1^{ère} parution presse du 30 avril 2026

PJ 5 : l'attestation de 2^{ème} parution presse du 21 mai 2026

PJ 6 : Courriers aux propriétaires PDA

PJ 7 : l'attestation de remise du procès-verbal de synthèse des observations du public.

PJ 8 : Certificats d'affichages