



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Mémoire en réponse

aux avis des communes membres, des Personnes
Publiques Associées (PPA) et autres autorités



Territoire de

Douve Divette



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Communes membres	3
Personnes publiques associées (PPA)	4
Autres autorités	4
Synthèse des avis reçu	5
1. Communes membres	5
2. Personnes Publiques Associées (PPA)	5
3. Autres autorités	5
1. Avis des communes membres	6
Couvile	6
Martinvast	7
Saint-Martin-le-Gréard	8
Sideville	9
2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	10
Conseil départemental de la Manche	10
SNCF Réseau	15
Chambre de Commerce et de l'Industrie Ouest Normandie	19
Chambre d'Agriculture	22
Etat (direction départementale des territoires et de la mer de la Manche - DDTM)	33
Etat (Minsitère des armées et des anciens combattants)	58
3. Autres autorités	59

Mission Régionale d'autorité environnementale	59
Institut National de l'Origine et de la Qualité	63

Préambule

En vertu de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, les communes membres ont été invitées à émettre un avis dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi, intervenu le 10 décembre 2025 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Sept communes du territoire de Douve-Divette ont ainsi formulé un avis. Parmi celles-ci, deux avis ont été rendus hors délai. Toutefois, conformément à la jurisprudence (CAA Douai, 28 décembre 2015, n°14DA00940), un avis tardif se substitue à l'avis réputé favorable né du silence gardé à l'expiration du délai de consultation. En conséquence, les avis des communes de Saint-Martin-le-Gréard et de Virandeville ont été annexés au dossier d'enquête publique.

Il est précisé que les communes de Tollevast et de Nouainville n'ont pas fait parvenir d'avis sous la forme d'une délibération dans le délai de trois mois, ce qui vaut en vertu de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, avis favorable au projet de PLUi. Néanmoins, le projet de PLUi a bien été présenté et exposé aux élus des conseils municipaux concernés.

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA), mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code, ont été consultées le 29 décembre 2025. Elles disposaient d'un délai de trois mois pour rendre leur avis, soit jusqu'au 29 mars 2026. Ce dernier étant un dimanche, le délai a été prorogé au premier jour ouvrable suivant, soit le 30 mars 2026, en application de l'article 642 du Code civil relatif à la computation des délais. Parmi l'ensemble des PPA le Ministère des armées et des anciens combattants a rendu un avis hors délai. Toutefois, conformément à la jurisprudence précitée, un avis tardif se substitue à l'avis réputé favorable né du silence gardé à l'expiration du délai de consultation. En conséquence, l'avis du Ministère des armées et des anciens combattants a été annexé au dossier d'enquête publique.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a également été consultée en vertu de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, dans les mêmes conditions et délais que pour les personnes publiques associées. Une présentation devant cette commission a eu lieu le jeudi 12 février 2026.

Enfin, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, notamment les articles L.122-4 et R.122-7, le PLUi de Douve-Divette est soumis à évaluation environnementale, ainsi ce plan a été transmis à l'autorité environnementale pour avis.

Ainsi, vous trouverez ci-après la liste des communes, personnes publiques associées et autres autorités consultées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Douve-Divette. Une synthèse des avis reçus est présentée dans la suite du document pour les communes, PPA et autres autorités ayant formulé un avis.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

Consultation	Date de notification	Avis émis
Communes membres		
Couville	29/12/2025	v
Hardinvast	29/12/2025	v
Martinvast	29/12/2025	x

Nouainville	29/12/2025	v
Saint-Martin-le-Gréard	29/12/2025	v
Sideville	29/12/2025	v
Teurthéville-Hague	29/12/2025	v
Tollevast	29/12/2025	x
Virandeville	29/12/2025	v
Personnes publiques associées (PPA)		
Préfecture de la Manche et Sous-Préfecture de Cherbourg	29/12/2025	v
Conseil Départemental de la Manche	29/12/2025	v
DREAL Normandie – unité territoriale de la Manche	29/12/2025	x
DRAC Normandie – UDAP 50	29/12/2025	x
Direction Départementale de la Protection des Populations	29/12/2025	x
ARS Normandie	29/12/2025	x
Conseil régional de Normandie	29/12/2025	x
CD 50	29/12/2025	x
Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie	29/12/2025	v
Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)	29/12/2025	x
Chambre d'Agriculture	29/12/2025	v
SNCF Réseau	29/12/2025	v
Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Cotentin	29/12/2025	x
Stratégie et Développement Territorial Direction Transports et Mobilités	29/12/2025	x
Direction économique	29/12/2025	x
Direction Habitat Urbanisme et Foncier	29/12/2025	x
SAGE Douve et Taute	29/12/2025	x
SDIS 50	29/12/2025	x
MRAe	07/01/2026	v
Autres autorités		
CDPENAF de la Manche	29/12/2025	v
CDNPS de la Manche	29/12/2025	x
Centre National de la Propriété Forestière – Délégation régionale de Normandie	29/12/2025	x
Institut National de l'Origine de la Qualité (Délégation territoriale Ouest)	29/12/2025	v

Synthèse des avis reçu

Communes / Personnes Publiques Associées	Date de réception	Avis favorable / défavorable	Observations/ réserves
1. Communes membres			
Couville	12/02/2026	Favorable	1 observation
Hardinvast	20/02/2026	Favorable	0 observation
Martinvast	05/02/2026	Favorable	2 observations
Saint-Martin-le Gréard	12/03/2026 (hors délais)	Favorable	2 observations
Sideville	04/03/2026	Favorable	2 observations
Teurthéville-Hague	16/02/2026	Favorable	0 observation
Virandeville	13/03/2026 (hors délais)	Favorable	0 observation
2. Personnes Publiques Associées (PPA)			
Conseil départemental de la Manche	24/03/2026	Réputé favorable	15 observations
SNCF réseau	09/02/2026	Réputé favorable	5 remarques
CCI Ouest Normandie	27/03/2026	Favorable	6 observations
Etat (DDTM)	29/03/2026	Favorable	2 réserves et 46 observations
Chambre d'agriculture	30/03/2026	Favorable	17 réserves
Etat (Ministère des armées et des anciens combattants)	24/04/2026	Favorable avec réserves	2 réserves
3. Autres autorités			
CDPENAF	12/03/2026	Favorable	0 observations
INAO	17/03/2026	Réputé favorable	2 observations
MRAE	03/04/2026	/	Observations

1. Avis des communes membres

COUVILLE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
Observation n°1 : le trait CO_LC_01 n'est pas identifié sur le bon local et il n'est pas pertinent de le maintenir.	Règlement graphique	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par la commune.

MARTINVAST

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 : Il demande que les bâtiments de la ferme de Carneville, notamment le manège pour chevaux soient étoilés afin de permettre un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulé par la commune.</p>
<p>Observation générale 2 : le Conseil municipal estime également que les surfaces prévues pour la commune sont insuffisantes au regard des projets industriels à venir dans le Cotentin (aval du futur) et qu'il serait nécessaire de les augmenter.</p>	<p>Général</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par le Conseil municipal.</p> <p>Elle rappelle que le PLUi s'inscrit dans le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, avec laquelle il devra être pleinement compatible au plus tard en 2028. À ce titre, il apparaît logique que les surfaces ouvertes à l'urbanisation soient maîtrisées et réduites, afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière.</p> <p>Concernant les projets industriels à venir sur le territoire du Cotentin, il s'agit à ce stade de projets en cours d'étude, dont les impacts ne sont pas encore totalement définis.</p> <p>Le cas échéant, si ces projets venaient à se concrétiser et à nécessiter des adaptations, le PLUi de Douve-Divette pourra être ajusté afin de prendre en compte ces évolutions et accompagner le développement du territoire.</p>

SAINT-MARTIN-LE-GREARD

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 : Sur l'OAP « la chevalerie », rajouter l'indication : « il faut maintenir un accès sur le sud de la zone nouvellement constructible vers la parcelle ZA 0029 non concernée par l'OAP au niveau de la voie de circulation créée pour un accès VL et piéton. ».</p>	OAP sectorielles	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par le Conseil municipal.
<p>Observation n°2 : Sur l'OAP « la chevalerie » dans « l'organisation des déplacements », remplacer : « Aménager une voie de circulation à sens unique allant du Nord (entrée de l'OAP) au Sud de la parcelle (sortie), afin de limiter au mieux l'emprise des voies de circulation. » par : « Aménager une voie de circulation à sens unique allant du nord au sud. (Le sens de circulation sera défini lors du plan d'aménagement). »</p>	OAP sectorielles	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par le Conseil municipal.

SIDEVILLE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 : une parcelle récemment plantée pourra être classée en zone N (parcelles ZI21 et ZD42)</p>	Règlement graphique	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par le Conseil municipal.
<p>Observation n°2 : Certaines haies bocagères n'ont pas été répertoriées ou d'autres sont dessinées mais n'existent plus</p> <p>Haies pas répertoriées à identifier et préserver situées sur les parcelles : ZH23, ZI10, ZI11, ZB38, ZE9, ZE19, ZE19 et ZD8</p> <p>Haies identifiées mais qui n'existent plus aujourd'hui qui sont à supprimer. Haies situées sur les parcelles : ZE19, ZB17 et ZB18</p>	Règlement graphique	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par le Conseil municipal.

2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MANCHE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
Observation n°1 : page 135 du diagnostic Transport et mobilité : supprimer les mentions des grands projets d'envergure concernant le contournement Sud-Ouest des Pieux, de Valognes et de Montebourg	Diagnostic	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée. Les mentions relatives aux projets de contournement Sud-Ouest des Pieux, de Valognes et de Montebourg seront supprimées du document, conformément à la demande.
Observation n°2 : page 139 du diagnostic concernant les déplacements routiers – mettre à jour - reprendre kilométrage du réseau départemental et les 4 catégories	Diagnostic	Les données relatives au réseau de voiries départementales, notamment le kilométrage et les catégories de voies, seront mis à jours dans le document.
Observation n°3 : page 140 du diagnostic concernant le trafic routier du département de la Manche – remplacer la cartographie associée de 2014 qui est trop ancienne par celle de 2024	Diagnostic	La cartographie relative au trafic routier du département de la Manche de 2014 sera actualisée et remplacée par la cartographie plus récente de 2024.
Observation n°4 : pages 142 à 144 du diagnostic concernant le projet de contournement Sud-Ouest de Cherbourg-en-Cotentin supprimer la cartographie qui est trop ancienne	Diagnostic	La cartographie relative au projet de contournement Sud-Ouest de Cherbourg-en-Cotentin sera supprimée car celle-ci est trop ancienne.
Observation n°5 : page 144 du diagnostic concernant la sécurité routière – mettre à jour le document concernant les travaux réalisés par le département sur la RD650, notamment la création d'un giratoire au niveau de la ZAC des Coignets	Diagnostic	Le diagnostic sera mis à jour concernant les travaux réalisés par le département sur la RD650, notamment pour intégrer la création d'un giratoire au niveau de la ZAC des Coignets.

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
Observation n°6 : page 146 du diagnostic concernant le trafic routier – indiquer des chiffres plus récents	Diagnostic	Des données plus récentes seront intégrées dans la limite de leur disponibilité, en lien avec les services du Conseil départemental.
Observation n°7 : page 78 de l'évaluation environnementale - soustraire la mention "abordant une connexion Sud-Ouest qui permettrait un raccordement avec le projet de contournement Sud-Ouest de Cherbourg"	Evaluation environnementale	La mention indiquée sera supprimée, dans la mesure où elle ne figure plus dans l'OAP concernée. L'incohérence dans l'évaluation environnementale sera corrigée.
Observation n°8 : au niveau des dispositions applicables à toutes les zones, il faudrait qu'apparaisse que le Département devra être consulté et donner son accord formel, dans le cadre de demande d'autorisations d'urbanisme ou de travaux chaque fois que les terrains concernés bordent le domaine public routier départemental où les enjeux de sécurité et de salubrité sont importants.	Règlement écrit	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée, également soulevée par la DDTM.</p> <p>Cette précision sera ajoutée dans les dispositions générales du règlement écrit applicables à l'ensemble des zones, afin de rappeler la nécessité de consulter le Département et d'obtenir son accord dans le cadre des projets bordant le domaine public routier départemental. Une réflexion sera menée avec le conseil départementales afin que la compréhension de la règle soit la plus simple.</p>
Observation n°9 : intégrer dans le RE certains articles du Règlement de la voirie départementale : - distance de visibilité demandé de 8s' - les accès doivent être regroupés au maximum (1.7.1 et 1.8.6) - implantation des sorties identifiées en lien avec les arrêts de bus	Règlement écrit	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>La Communauté d'Agglomération analysera la manière dont ces dispositions issues du règlement de voirie départementale peuvent être intégrées ou mentionnées dans le règlement écrit du PLUi, dans un souci de lisibilité et de bonne articulation entre les différentes réglementations applicables.</p>
Observation n°10 : dans l'OAP 3.2 "Cap Nord", nécessite selon le département une réflexion globale sur l'infrastructure routière impactées : la RD352, à savoir une	OAP sectorielle	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>Elle précise que l'OAP « Cap Nord » intègre déjà certains éléments de réflexion, notamment en prévoyant la requalification de certaines infrastructures routières, dont</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
restructuration, un élargissement, la gestion des eaux pluviales, la limitation du tonnage sur la continuité, la charge de l'entretien et la prise en charge financière de ces aménagements.		<p>la RD352E et la RD352.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, les dispositions du règlement écrit s'appliquent, ainsi que les orientations portées par les OAP thématiques, notamment en matière de trame verte et bleue.</p> <p>La collectivité souligne que les voiries départementales ne relèvent pas de sa compétence, mais qu'une réflexion avec le conseil départemental peut être envisagée pour limiter les impacts de l'OAP sur la voirie et compléter l'OAP en conséquence.</p>
Observation n°11 : dans l'OAP 3.3 "Café cochon" nécessite une réflexion sur la répartition des charges d'aménagement et d'entretien sur l'ensemble de la zone.	OAP sectorielle	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>La question de la répartition des charges d'aménagement et d'entretien sera analysée, dans les limites et au regard du cadre légal applicable aux OAP et des possibilités d'intégration de telles dispositions dans ce type de document. Le PLUi n'a toutefois pas vocation à se prononcer sur ces questions, elles seront abordées au stade du projet d'aménagement.</p>
Observation n°12 : page 19 du PADD remplacer RD971_1 par RD974	PADD	Le PADD sera mise à jour afin d'intégrer cette erreur liée au changement d'appellation de la voirie.
Observation n°13 : prévoir des parcelles avec suffisamment de superficie pour permettre la mise en place d'un système d'évacuation des eaux traitées par le sol car les rejets (même traité) en milieux hydraulique superficiel (fossés) relevant du domaine public routier départemental ne seront pas autorisés pour les constructions neuves en extension de l'urbanisation. Ces éléments auraient pu trouver leur place dans le PADD.	PADD	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>Elle rappelle que le PADD ne peut être modifié à ce stade de la procédure, dans la mesure où il a été débattu et a servi de fondement à l'ensemble du projet de territoire, ainsi qu'à sa traduction dans les différentes pièces du PLUi.</p> <p>Les OAP du PLUi de Douve et Divette garantissent que les besoins en assainissement sont pris en compte dans les projets d'aménagement, par le raccordement de l'assainissement au réseau collectif. Aucune OAP ni nouvelle zone d'extension ne prévoit un raccordement des nouveaux logements ou équipements en assainissement non collectif.</p> <p>La mention dans le règlement stipulant que : « Le rejet d'eaux usées traitées dans des fossés de routes départementales, pour ce qui concerne les constructions neuves est</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		<p>interdit à l'exception des parcelles classées en zone constructible dont l'aptitude du sol d'une part, et la superficie, par contrainte et non par choix, d'autre part, seraient insuffisantes pour une épuration par le sol et sous réserve de l'accord du Département. » s'applique aux situations où la densité du projet dépasse celle prévue dans les OAP. La collectivité prends acte que l'avis du département dans ce cas-ci sera systématiquement défavorable.</p> <p>Concernant les projets en densification, la vérification de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif reste indispensable, tant pour garantir la préservation de l'environnement que pour prévenir tout risque sanitaire. Cette exigence sera intégrée au stade du projet afin d'assurer une gestion des rejets conforme aux prescriptions réglementaires et respectueuse des enjeux écologiques et de santé publique.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité dispose sur son territoire d'un schéma directeur d'assainissement.</p> <p>Ainsi, les enjeux soulevés sont déjà pris en compte dans le PLUi et à travers différents outils complémentaires.</p>
<p>Observation n°14 : alerte sur le densité des OAP comme venant contraindre la mise en place d'un assainissement non collectif et d'infiltration des eaux pluviales notamment pour les OAP « Crasville » à Teurthéville H. et « Les Landes » à Tollevast</p>	<p>OAP</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée. Elle rappelle que les niveaux de densité définis dans les OAP répondent à un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les exigences de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Les OAP du PLUi de Douve et Divette garantissent que les besoins en assainissement sont pris en compte dans les projets d'aménagement, par le raccordement de l'assainissement au réseau collectif. Aucune OAP, ni nouvelle zone d'extension ne prévoit un raccordement des nouveaux logements ou équipements en assainissement non collectif.</p> <p>En complément, le PLUi intègre des principes de gestion des eaux pluviales au sein des OAP, et fixe dans le règlement écrit des exigences en matière d'espaces libres et de surface perméables, contribuant à favoriser l'infiltration à la parcelle.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		<p>En tout état de cause, il appartient également aux porteurs de projet d'intégrer ces contraintes techniques dès la conception, afin de proposer des opérations compatibles à la fois avec les objectifs de densification et les exigences en matière de gestion des eaux.</p> <p>De plus, Le Schéma d'assainissement des eaux usées et celui des eaux pluviales à l'échelle de la collectivité sont réalisés parallèlement au PLUi.</p> <p>Ainsi, les enjeux soulevés relèvent davantage des modalités de mise en œuvre opérationnelle des projets que des orientations fixées par le PLUi.</p>
<p>Observation générale n°15 : le Conseil départemental trouve pertinent d'évoquer le projet Aval du Futur dans les pièces du PLUi pour permettre aux opérateurs de se renseigner et d'intégrer ses éventuels impacts dans le portage de projet.</p>	<p>Général</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>Elle précise que le projet « Aval du Futur » constitue, à ce stade, un projet parmi d'autres, encore en cours de définition, dont les contours et les impacts ne sont pas suffisamment stabilisés pour être intégrés dans les documents du PLUi.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi n'a pas vocation à constituer un outil d'information sur des projets en cours d'étude, les porteurs de projets pouvant s'informer par d'autres canaux dédiés.</p> <p>Le cas échéant, si ce projet venait à se concrétiser et à générer des incidences significatives en matière d'aménagement, le document d'urbanisme pourra être adapté en conséquence.</p>

SNCF RESEAU

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Remarque n°1 : La SNCF rappelle l'évolution récente du cadre réglementaire applicable aux servitudes ferroviaires, suite à l'ordonnance du 14 avril 2021 et au décret du 22 décembre 2021 (entrée en vigueur au 1er janvier 2022). Ces textes renforcent la protection du domaine public ferroviaire en précisant : les règles de constructibilité et d'occupation des sols à proximité des voies ferrées, les obligations en matière de gestion de la végétation, et les conditions d'intervention (travaux, terrassements, dépôts, etc.) aux abords des emprises ferroviaires définies par le Code des transports. Ils introduisent également une obligation d'information du gestionnaire d'infrastructure pour certains projets situés à proximité des voies. La SNCF souligne que ces servitudes (SUP T1) doivent être annexées aux documents d'urbanisme (art. L.151-43 du Code de l'urbanisme) et correctement cartographiées.</p>	Annexe	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Elle précise que la servitude ferroviaire T1 est d'ores et déjà annexée au PLUi de Douve-Divette, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.</p>
<p>Remarque n°2 : La SNCF souligne que la maîtrise de la végétation constitue un enjeu majeur de sécurité ferroviaire (circulations, agents, riverains) et de bon fonctionnement du réseau. Elle implique un entretien strict des emprises : absence de végétation sur le ballast, végétation basse contrôlée à proximité immédiate des voies, et végétation limitée sur les abords. La SNCF alerte sur les incompatibilités possibles entre ces exigences et certaines protections réglementaires (Espaces Boisés Classés, haies protégées, arbres remarquables ou zonages naturels), qui peuvent empêcher ou retarder les interventions nécessaires (élagage, abattage), y compris en situation d'urgence. Elle rappelle que les propriétaires ont l'obligation d'entretenir leur végétation et que le gestionnaire peut intervenir d'office pour des raisons de sécurité. En conséquence, la SNCF demande la suppression des classements en EBC des parcelles propriété de la SNCF (notamment pour les emprises ferroviaires circulées) et précise que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous</p>	Règlement graphique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Les parcelles appartenant à la SNCF, notamment celles correspondant aux emprises ferroviaires circulées, seront déclassées des Espaces Boisés Classés (EBC) afin de ne pas entraver les opérations de gestion de la végétation nécessaires à la sécurité ferroviaire. Ainsi, à minima, une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe ferroviaire, ne contiendra pas d'EBC.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>contraindre dans la maîtrise de la végétation.</p>		
<p>Remarque n°3 : La SNCF constate que certaines emprises ferroviaires sont classées en zone naturelle (N ou Nzh) dans le PLUi (notamment à Couville et Saint-Martin-le-Gréard). Si ces secteurs peuvent présenter un intérêt écologique, elle alerte sur la nécessité de garantir la compatibilité de ce zonage avec les obligations de maintenance et d'exploitation ferroviaire. Elle rappelle les contraintes liées à la servitude T1, notamment l'interdiction de plantations à moins de 6 m et la possibilité d'intervenir sur une bande de 20 m pour des travaux de débroussaillage, afin de prévenir les risques pour les circulations. Le classement en zone N, notamment sur la plateforme ferroviaire (rails, ballast, équipements), est jugé inadapté car susceptible de contraindre la gestion de la végétation et les interventions techniques. La SNCF demande donc la suppression de ce zonage sur ses emprises.</p>	<p>Règlements graphique et écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Elle précise que le classement en zone naturelle (N) des emprises ferroviaires ne remet pas en cause l'activité ferroviaire ni les obligations de maintenance qui y sont associées. En effet, le règlement de la zone N autorise notamment les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les interventions liées à la gestion et à l'entretien des infrastructures.</p> <p>Par ailleurs, ce classement répond également à une réalité écologique du territoire, les emprises ferroviaires constituant, dans certains secteurs, des supports de continuités écologiques (trame verte), favorisant les déplacements de la faune et la présence de milieux semi-naturels. À ce titre, leur classement en zone N permet de reconnaître et préserver ces fonctions écologiques, sans pour autant faire obstacle à leur gestion technique.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions du PLUi s'appliquent sans préjudice des servitudes d'utilité publique, notamment la servitude ferroviaire T1, qui demeure pleinement opposable et encadre les conditions d'intervention, de gestion de la végétation et de sécurité aux abords des voies.</p> <p>Ainsi, le zonage N apparaît compatible avec les exigences liées à l'exploitation ferroviaire, les deux cadres réglementaires étant complémentaires.</p> <p>En revanche, les parcelles ferroviaires appartenant à la SNCF actuellement classées en zone Nzh seront reclassées en zone N, afin de ne pas contraindre l'activité ferroviaire et de garantir la compatibilité avec les obligations de maintenance et d'exploitation.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		<p>Aussi, a minima, une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe ferroviaire, sur des parcelles initialement classées en zone Nzh, sera reclassée en zone N, afin de permettre les interventions nécessaires, notamment les travaux de débroussaillage, et de prévenir les risques liés aux circulations.</p> <p>Par ailleurs, en fonction de l'arbitrage politique retenu, il pourra être proposé d'introduire une dérogation réglementaire visant à autoriser les opérations liées aux obligations de maintenance et d'exploitation ferroviaire en zone Nzh, pour les secteurs concernés par la servitude T1.</p>
<p>Remarque n° 4 : La SNCF relève la présence de linéaires bocagers protégés (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que d'Espaces Boisés Classés (notamment à Martinvast) sur ou à proximité des emprises ferroviaires. Elle rappelle que la servitude d'utilité publique T1, juridiquement supérieure au PLUi, impose des obligations strictes de gestion de la végétation pour garantir la sécurité des circulations. Ces protections peuvent entrer en contradiction avec les besoins d'entretien (élagage, abattage, débroussaillage) et ainsi compromettre l'exploitation ferroviaire. En conséquence, la SNCF demande la suppression de ces classements aux abords des voies et sur ses emprises. Elle précise néanmoins contribuer à la continuité écologique via des pratiques de gestion différenciée en partenariat avec l'ONF.</p>	<p>Règlements graphique et écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Afin d'éviter toute difficulté dans la gestion de la végétation et de garantir la sécurité des circulations ferroviaires, les linéaires bocagers situés sur les emprises ferroviaires ou à proximité immédiate seront déclassés et ne seront plus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette évolution permettra d'assurer la compatibilité entre le document d'urbanisme et les obligations liées à la servitude T1, tout en tenant compte des enjeux de sécurité et de bon fonctionnement du réseau ferroviaire.</p> <p>Par ailleurs, en fonction de l'arbitrage politique retenu, il pourra être proposé d'introduire une dérogation réglementaire visant à autoriser les opérations liées aux obligations de maintenance, d'entretien et d'exploitation ferroviaire pour les linéaires bocagers concernés par la servitude T1</p>
<p>Remarque générale n°5 : La SNCF rappelle la nécessité de la consulter systématiquement pour tout projet situé à proximité des emprises ferroviaires (permis de construire, d'aménager, lotissements, etc.). Cette exigence repose sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique) et sur l'article L.2231-5 du Code des transports interdisant les</p>	<p>Généralité</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Elle précise que, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les centres instructeurs consulteront la SNCF le cas échéant,</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>constructions à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Cette consultation vise à garantir la sécurité des projets et des circulations ferroviaires.</p>		<p>afin de garantir la prise en compte des enjeux de sécurité.</p>
<p>Remarque n°6 : La SNCF indique que l'OAP « Le Haut Tabarin » à Martinvast, bien que non directement mitoyenne du domaine ferroviaire, semble située dans le périmètre d'application de la servitude d'utilité publique T1. Elle souligne la nécessité de s'assurer que les aménagements prévus, notamment en matière de gestion de la végétation, soient compatibles avec les exigences de cette servitude.</p>	<p>OAP sectorielle</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la SNCF.</p> <p>Elle procédera à une vérification de la compatibilité de l'OAP « Le Haut Tabarin » avec les exigences de la servitude d'utilité publique T1.</p> <p>Il est toutefois rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent de manière cumulative et prévalent sur les dispositions du PLUi, y compris les orientations des OAP. Ainsi, les projets devront nécessairement respecter les prescriptions liées à cette servitude, indépendamment des orientations d'aménagement.</p>

CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE OUEST NORMANDIE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 concernant le commerce: La question est de maintenir la vitalité des centre-bourgs. Cela passe nécessairement par la limitation des transferts en périphérie et l'adaptation des surfaces commerciales en centre-bourg, ce qui est en adéquation avec les objectifs de sobriété foncière.</p> <p>Le PADD tient compte de cette problématique notamment grâce à l'objectif « Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux » : éviter la dispersion de l'offre commerciale de proximité.</p> <p>Le PLUI encourage également l'installation de services à la personne, de services médicaux, de proximité et de commerces au sein des centres bourgs.</p> <p>La CCI souligne et approuve ce choix. Il est cohérent avec les objectifs de maintien du commerce en secteur rural.</p>	PADD, règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation favorable formulée par la Chambre de commerce et d'industrie.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Observation n°2 concernant les ZAE : Le territoire de Douve-Divette bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection des grands donneurs d'ordre. Certaines zones économiques bénéficient d'un accès rapide via la RD 650 et la D22 et disposent d'un projet d'extension mesuré encadré par une OAP qui encadre l'intégration paysagère des lieux (ZAE le Coignet et Café Cochon).</p> <p>La CCI salue et soutient les ambitions portées par le PLUI et les engagements pris par la collectivité au sein de ce PLUI en faveur des ZAE : le maintien et l'extension : 1 Aux.</p> <p>Il est intéressant de soulever qu'une majorité de zone relève de la gestion privée (artisanat et commerce).</p>	OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation favorable formulée par la Chambre de commerce et d'industrie.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Observation n°3 concernant le tourisme : Le PADD dans son axe 4 « Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité », repris dans le rapport de</p>	Général sur le PLUI	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation favorable formulée par la Chambre de commerce et d'industrie.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>justification orientation 6 « Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert », présente en quelques lignes le projet du domaine de Beaurepaire à Martinvast. Le PLUI tel que présenté, répond très favorablement au projet de valorisation architectural et environnemental du château. Les changements de destination affectés sur le site vont permettre la réhabilitation des différents bâtiments et proposer une offre en adéquation avec la philosophie du projet durable. Le STECAL à l'entrée du château offrira une prestation de qualité pour l'accueil des visiteurs.</p>		<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Observation n°4, concernant les mobilités : Sur la question de la mobilité douce, nous sommes attentifs à ce que le PLUI accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques, en poursuivant l'aménagement d'arrêt de transport en commun sur les zones d'activités existantes (zone du Café Cochon) et pour les futures zones à urbaniser. Le développement de la mobilité douce doit se traduire également par des actions telles que l'amélioration de l'accessibilité aux aires de covoiturage, la mise en place de stationnements adaptés dans les centres bourgs (à proximité des commerces) et à la préservation ou la création de cheminements doux pour accéder à ces services.</p>	Général	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée.</p> <p>Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Observation n°5 concernant l'OAP thématique « entrées de ville » : Les entrées de ville ne sont plus de simples zones de passage en voiture. Néanmoins, ce sont des espaces stratégiques qui marquent l'identité du bourg. L'environnement, le traitement paysager, le mobilier urbain, le choix des matériaux, la composition urbaine animent ces lieux de transition. Cependant, on assiste de plus en plus à une banalisation des entrées de ville. L'OAP thématique dédiée à ce sujet aurait mérité des illustrations (photos, dessins, perspectives) afin renforcer ce point au même titre</p>	OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend en compte cette observation. L'OAP thématique « entrées de ville » pourra être enrichie en fonction de la volonté politique par des éléments graphiques (illustrations, exemples, photos, schémas, etc.) afin de mieux expliciter les intentions d'aménagement et de renforcer sa portée opérationnelle.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
que certaines OAP.		
<p>Observation n°6 concernant les changements de destinations : Le PLUI comporte 211 bâtis identifiés en zone A et N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ce qui représente un potentiel important pour le territoire pour permettre la production du logement sans consommer de foncier et d'autre part préserver et valoriser le patrimoine bâti rural, constitutif de l'identité du territoire. Également, ces changements de destination permettent dans certains cas, la possibilité d'installations économiques dans le milieu rural, éléments essentiels à l'attractivité du secteur. Nous apportons une grande attention au travail réalisé et à ce potentiel traduit dans le document sous forme lisible et détaillée.</p>	<p>Rapport de présentation 1.3.1. annexe changement de destination</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette observation favorable, qui confirme la pertinence des choix opérés en matière de valorisation du bâti existant et de limitation de la consommation d'espace. Aucune modification du document n'est nécessaire.</p>

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Réserve n°1 concernant le projet d'accueil démographique et de construction de logement : La Chambre d'agriculture estime que le projet de développement démographique du PLUi est insuffisamment explicité et justifié au regard des enjeux du territoire.</p> <p>Elle souligne que :</p> <ul style="list-style-type: none"> le lien entre croissance démographique et consommation d'espaces agricoles et naturels n'est pas clairement établi, la justification repose principalement sur le SCoT et la loi Climat et Résilience, sans prise en compte des dynamiques locales et projets en cours, et le niveau de densification, notamment en tête de réseau, pourrait être renforcé. <p>Elle considère ainsi que le projet apparaît partiellement déconnecté des enjeux d'un territoire périurbain en évolution.</p>	<p>Rapport de justification</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que la DDTM a également soulevé une remarque relative au lien entre les objectifs de production de logements et les perspectives de croissance démographique. À ce titre, la collectivité viendra préciser et renforcer la justification des hypothèses retenues en matière d'évolution démographique, de besoins en logements et, par conséquent, de consommation foncière dans le rapport de justification.</p> <p>Le PLUi de Douve Divette s'inscrit par ailleurs dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays du Cotentin, tout en intégrant les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, ce qui explique en partie les choix retenus.</p> <p>Concernant le niveau de densification, il convient de rappeler le contexte territorial spécifique : une majorité de communes était jusqu'à présent couverte par des documents peu prescriptifs (cartes communales, anciens PLU ou RNU), ne fixant pas d'objectifs de densité. Dans ce cadre, le PLUi introduit déjà une élévation significative des niveaux de densification, globalement supérieure à ceux fixés par le SCoT du Pays du Cotentin.</p> <p>Enfin, le territoire concerné est composé de communes rurales à caractère périurbain, pour lesquelles les niveaux de densité doivent rester adaptés et acceptables, afin de préserver la qualité du cadre de vie. Une densification excessive, calquée sur des logiques plus urbaines, ne serait pas adaptée à ces contextes locaux.</p>
<p>Réserve n°2 concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels : La Chambre d'agriculture salue les efforts réalisés en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Elle souligne que, dans le cadre des objectifs fixés par le</p>	<p>PADD</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque favorable.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>SRADDET et leur déclinaison à l'échelle intercommunale, l'enveloppe foncière du PLUi de Douve-Divette (55,41 ha) est nettement inférieure à celle prévue par le SCoT (117,28 ha), traduisant un engagement fort de la collectivité en faveur de la sobriété foncière.</p>		
<p>Réserve n°3 concernant les modalités de développement de l'habitat : La Chambre d'agriculture relève que le projet prévoit une consommation foncière limitée pour l'habitat (29 ha), encadrée par des OAP permettant la réalisation de logements principalement sous forme pavillonnaire individuel.</p> <p>Elle souligne positivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la limitation des extensions urbaines, qui ne concernent pas l'ensemble des hameaux, • et l'intégration de haies bocagères dans les OAP, contribuant à limiter les contraintes liées aux zones de non-traitement (ZNT) et les conflits de voisinage avec l'activité agricole. 	OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que les OAP sectorielles encouragent la réalisation de formes urbaines diversifiées, au-delà du seul modèle pavillonnaire, afin de favoriser une évolution des modes d'habiter.</p> <p>Les autres éléments de la remarque n'appellent pas de réponse particulière.</p>
<p>Réserve n°4 concernant les modalités de développement de l'habitat : La Chambre d'agriculture souligne positivement l'effort réalisé en matière de densification, en amélioration par rapport aux objectifs du SCoT.</p> <p>Elle met en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un potentiel identifié de 520 logements en densification, • dont une partie issue des changements de destination, • et, après prise en compte d'un taux de rétention foncière de 40 %, un objectif final d'environ 430 logements en densification. 	Rapport de justification	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que le taux de rétention foncière de 40 % vise à traduire les réalités opérationnelles du terrain, en tenant compte du fait que l'ensemble du potentiel identifié ne pourra pas être mobilisé.</p> <p>Ainsi, il est estimé qu'environ 60 % des capacités théoriques pourront effectivement être réalisées.</p> <p>Il s'agit donc d'une estimation reposant sur des hypothèses, destinée à fiabiliser les projections.</p> <p>En tout état de cause, les 430 logements en densification ne constituent pas un plafond, mais une estimation du potentiel mobilisable. Une densification plus importante pourra être réalisée si les conditions le permettent.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Réserve n°5 concernant les modalités de développement de l'habitat : La Chambre d'agriculture regrette l'absence de critères de sélection précis pour encadrer les changements de destination.</p> <p>Elle souligne que certains projets peuvent entrer en conflit avec des activités agricoles, ce qui pourrait conduire la CDPENAF à émettre des avis défavorables, limitant ainsi leur réalisation.</p> <p>Elle note néanmoins positivement que plusieurs sous-destinations sont autorisées, offrant une certaine souplesse dans les usages.</p>	<p>Annexe changement de destination du rapport de justification</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur la base de critères objectifs définis dans le rapport de justification, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne pas être à l'état de ruine, • être desservis par les réseaux (ou raccordables), • disposer d'un accès suffisant, • être compatible avec les exigences en matière de défense incendie. <p>Par ailleurs, la collectivité a veillé à limiter au maximum l'identification de bâtiments situés à proximité d'exploitations agricoles. Néanmoins, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou un potentiel particulier ont été maintenus.</p> <p>Il est rappelé que l'identification au règlement graphique constitue une simple possibilité et non un droit à changement de destination. Les projets restent soumis à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS selon les cas, qui pourra, le cas échéant, émettre un avis défavorable si le projet est susceptible de porter atteinte à l'activité agricole.</p> <p>Ainsi, ces dispositions permettent d'anticiper une éventuelle évolution des bâtiments, notamment en cas de cessation d'activité, tout en garantissant la préservation des espaces agricoles et des exploitations existantes.</p> <p>La dernière remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Réserve n°6 concernant les modalités de développement de l'habitat : un cas particulier interroge la chambre d'agriculture, il s'agit de la zone AUa jouxtant le bourg d'Hardinvast. Cette zone se rapproche d'une exploitation agricole et empiète les parcelles à proximité de ses bâtiments, fondamentales au bon fonctionnement de l'exploitation. Cela pourrait générer une difficulté de cohabitation entre les</p>	<p>OAP sectoriel</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la réserve formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que la zone 1AUa concernée à Hardinvast s'inscrit dans un projet communal cohérent avec l'organisation urbaine du bourg. En effet, 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 (MAM</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>habitants de ce nouveau lotissement et les activités agricoles, telles que l'épandage d'effluents.</p>		<p>notamment) du centre-bourg.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit de la seule zone d'extension urbaine identifiée sur la commune, traduisant une volonté de maîtriser l'étalement urbain tout en permettant un développement mesuré et structuré. Cette zone répond ainsi à un enjeu stratégique de développement communal, permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur adapté et déjà urbanisé en partie. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commune d'Hardinvast est au pilotage de cette opération de développement urbain.</p> <p>Si la proximité avec une exploitation agricole est effectivement constatée, cette situation s'inscrit dans un contexte rural où la coexistence entre habitat et agriculture est fréquente. À ce titre, les projets d'aménagement et de construction devront respecter les réglementations en vigueur, notamment celles issues du régime des ICPE et du règlement sanitaire départemental, qui encadrent les conditions d'implantation et garantissent la compatibilité des usages.</p> <p>En outre, il appartient aux porteurs de projet de prendre en compte ces contraintes dès la conception des opérations, afin de limiter les conflits d'usage et d'assurer une cohabitation durable entre les habitants et les activités agricoles.</p> <p>Ainsi, malgré la proximité identifiée, le choix de ce secteur apparaît justifié au regard des objectifs d'aménagement du territoire communal, tout en restant compatible avec le maintien de l'activité agricole.</p>
<p>Réserve n°7 concernant les modalités de développement économique : La Chambre d'agriculture souligne que le projet prévoit une consommation foncière maîtrisée pour le développement économique (12,41 ha), en continuité des zones d'activités existantes.</p> <p>Elle relève également positivement que les STECAL permettent de limiter le mitage de l'espace agricole et rural, tout en offrant des possibilités d'extension pour les activités</p>	<p>Règlement</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque favorable.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière. Elle confirme toutefois que le projet s'inscrit dans une volonté de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>existantes, avec une consommation foncière très limitée (1,6 ha).</p>		
<p>Réserve n°8 concernant les modalités de la construction de nouveaux équipements : La Chambre d'agriculture souligne que le projet de contournement sud-ouest de Cherbourg est encore en cours de définition, mais alerte sur son impact potentiel important sur les espaces agricoles, possiblement supérieur à l'emprise actuellement prévue dans le PLUi.</p> <p>Elle insiste sur la nécessité de prendre en compte ses effets sur l'économie agricole locale.</p>	Général	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que le projet de contournement sud-ouest de Cherbourg-en-Cotentin est, à ce stade, insuffisamment avancé pour être intégré plus précisément dans le PLUi.</p> <p>Toutefois, une enveloppe foncière dédiée a été réservée afin d'anticiper sa réalisation. Le cas échéant, le PLUi pourra être adapté pour permettre la mise en œuvre de ce projet si celui-ci venait à se concrétiser.</p>
<p>Réserve n°9 concernant la prise en compte de l'activité agricole : La Chambre d'agriculture souligne positivement la prise en compte de l'activité agricole dans le PLUi, tant dans le diagnostic que dans le PADD.</p> <p>Elle met en avant des objectifs cohérents visant à maintenir, accompagner et valoriser l'agriculture, notamment par la préservation du foncier, le soutien à la production alimentaire et la maîtrise de l'étalement urbain.</p> <p>Elle relève également que ces orientations se traduisent concrètement par un zonage majoritaire en zone agricole (75 % du territoire).</p>	Général (PADD, diagnostic, zonage)	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque favorable.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Réserve n°10 concernant la prise en compte de l'activité agricole : La Chambre d'agriculture alerte sur la règle imposant une distance minimale de 100 mètres entre les constructions agricoles et les zones U ou AU, qui pourrait freiner les possibilités d'extension de certaines exploitations existantes.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture, également soulevée par la DDTM.</p> <p>Le règlement sera ajusté en ce sens, dans la mesure où cette disposition apparaît en contradiction avec l'article L.111-3 du Code rural, qui autorise, sous conditions, l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes malgré la proximité d'habitations.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
Elle demande la suppression de cette disposition, jugée contraignante et redondante avec les réglementations existantes (ICPE, RSD).		
Réserve n°11 concernant la prise en compte de l'activité agricole : La Chambre d'agriculture estime que les dispositions encadrant les constructions agricoles en zone N auront peu d'impact sur l'économie agricole, dans la mesure où ces zones sont limitées dans le zonage du PLUi.	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que ces dispositions visent à éviter tout oubli d'exploitation agricole en zone N et, le cas échéant, à permettre leur évolution, dans un cadre encadré.</p>
<p>Réserve n°12 concernant la prise en compte de l'activité agricole : La Chambre d'agriculture estime que les dispositions encadrant les constructions agricoles en zone Nzh sont trop contraignantes, dans la mesure où les porteurs de projet doivent déjà démontrer l'absence d'impact sur les zones humides.</p> <p>Elle demande ainsi la suppression de certaines conditions spécifiques, jugées superflues pour les activités agricoles existantes.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Cette réserve sera retravaillée avec les élus pour adapter les conditions spécifiques de la réglementation des constructions agricoles en zone Nzh.</p> <p>Elle rappelle aussi que la zone Nzh est délimitée de manière restreinte, afin de cibler les secteurs présentant un enjeu écologique fort lié à la présence de zones humides, justifiant un encadrement spécifique des constructions et de l'imperméabilisation.</p> <p>Ce zonage repose sur un travail d'identification approfondi réalisé par le bureau d'étude SIRE Conseil, ayant permis d'affiner la localisation des zones humides au plus près de la réalité du terrain, en croisant différentes sources de données. Cette démarche conduit à un zonage plus précis et resserré que celui issu des référentiels régionaux (données DREAL).</p> <p>Dans ce contexte, le règlement prévoyait que les projets sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement écologique et hydraulique des zones humides. Cette formulation visait à encadrer les projets sans pour autant bloquer systématiquement les évolutions.</p> <p>Ainsi, les zones Nzh correspondent à des secteurs susceptibles de présenter des enjeux environnementaux forts et, le cas échéant, ou il n'est pas justifié de les urbaniser.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		<p>Cette orientation s'inscrivait dans l'intérêt du territoire et traduisait une volonté de préserver le cadre de vie, qui constitue l'un des atouts majeurs du territoire de Douve-Divette.</p> <p>Par ailleurs, le règlement permettait bien le maintien et l'évolution des exploitations agricoles existantes, notamment dans le cadre de mises aux normes ou d'adaptations nécessaires à leur fonctionnement. Il limite en revanche l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation, afin d'éviter une artificialisation supplémentaire de milieux sensibles.</p> <p>Enfin, il est rappelé que le territoire dispose de vastes espaces classés en zone A (75 % du territoire), permettant l'accueil de nouvelles exploitations agricoles en dehors des secteurs humides, lesquels représentent moins de 10 % du territoire.</p> <p>Ainsi, le développement de l'activité agricole doit prioritairement s'appuyer sur ces espaces, plutôt que de s'orienter vers des secteurs présentant des enjeux environnementaux.</p> <p>Ainsi, les dispositions en zone Nzh visent à trouver un équilibre entre préservation environnementale et maintien de l'activité agricole, sans remettre en cause la viabilité des exploitations existantes.</p> <p>Néanmoins, malgré cette stratégie politique visant à renforcer la réglementation afin de démontrer l'absence d'impact sur les zones humides en cas de projet de construction sera retravailler avec les élus afin d'affiner la stratégie au regard de l'avis de la chambre d'agriculture.</p>
<p>Réserve n°13 concernant la déclinaison de la trame verte : La Chambre d'agriculture relève un manque de précision dans l'identification du linéaire de haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Elle souligne que :</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que le linéaire de haies protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme s'élève à 1 023,71 kilomètres, comme indiqué dans l'évaluation environnementale (p.87). Ce chiffre pourra être rappelé dans le rapport de justification</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<ul style="list-style-type: none"> la longueur du linéaire protégé n'est pas explicitée, et que l'identification ne semble pas reposer sur des critères de sélection liés aux fonctionnalités des haies 		<p>afin d'en améliorer la lisibilité.</p> <p>L'identification de ce linéaire bocager a été réalisée à partir de la base IGN BD TOPO, complétée par une analyse fine en photo-interprétation, permettant de vérifier la présence réelle des haies et d'ajuster les linéaires (suppression ou ajout) selon la réalité du terrain et les choix des élus. Les haies ont également été repositionnées sur les limites parcellaires afin de faciliter leur prise en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Il est toutefois exact que les haies n'ont pas été identifiées sur la base de leurs seules fonctionnalités. Une telle analyse aurait été particulièrement complexe à mettre en œuvre, au regard de l'importance du linéaire bocager sur le territoire de Douve Divette et de la plurifonctionnalité des haies (paysagère, écologique, faunistique, hydraulique, etc.).</p> <p>Pour rappel, depuis 1950, la France a perdu 70% du linéaire de haies sous l'effet conjoint du remembrement agricole et du déclin de l'activité d'élevage, soit une moyenne annuelle de perte de 23 500 km entre 2017-2021. Ce déclin s'accélère puisque la moyenne annuelle de perte entre 2006 et 2014 était de 10 400 km.</p> <p>Dans ce contexte, le PLUi, dans une démarche de responsabilité locale et de protection des linéaires bocagers, fait le choix de protéger des linéaires bocagers identifiés sans exclusion basée sur une hiérarchisation des fonctionnalités.</p> <p>Enfin, cette démarche d'identification s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD, notamment l'axe 4 – orientation 1, qui vise à protéger et valoriser le bocage pour ses fonctions écologiques et paysagères.</p> <p>Le rapport de justification sera enrichi afin d'y intégrer ces éléments explicatifs.</p>
<p>Réserve n°14 concernant la déclinaison de la trame verte : La Chambre d'agriculture se montre satisfaite des dispositions du règlement, qui permettent des exceptions à l'obligation de déclaration préalable, notamment pour les</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque favorable.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
travaux d'entretien ou les exploitations à vocation économique ou énergétique.		
<p>Réserve n°15 concernant la déclinaison de la trame verte : La Chambre d'agriculture s'oppose à l'interdiction de la coupe à blanc, considérée comme une pratique nécessaire à l'entretien et à la régénération des haies, ainsi qu'à leur valorisation économique et énergétique. Elle demande une réécriture du règlement, en distinguant cette pratique de l'arrachage.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle rappelle que l'encadrement de la coupe à blanc vise avant tout à préserver les haies au regard de leurs multiples fonctionnalités (écologiques, paysagères, hydrauliques).</p> <p>La coupe à blanc est définie dans le lexique comme : « tous travaux de coupe rase sur des haies d'essences ne recépant pas portant sur au moins 10 mètres de linéaire. » La définition du terme arrachage peut être rajoutée dans le lexique.</p> <p>Toutefois, cette pratique n'est pas interdite de manière absolue et demeure autorisée dans plusieurs cas, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour des raisons sanitaires ou de sécurité, lorsque les arbres présentent un danger potentiel ; • si elle est réalisée dans le respect du régime forestier • si elle est liée à l'entretien et/ou si elle favorise la régénération des éléments végétaux ou si elle est liée à la production d'EnR, l'utilisation de copaux pour la litière ; etc. et associées à des Plan de Gestion Durables des Haies <p>Ainsi, la valorisation économique et énergétique du bois reste possible, dans un cadre encadré visant à concilier exploitation et préservation du bocage.</p> <p>Une distinction entre les deux termes sera apportée. Toutefois, le règlement écrit prévoit déjà la possibilité de réaliser une coupe à blanc lorsque cela est nécessaire à l'entretien et à la régénération des haies, ainsi qu'à leur valorisation économique et énergétique.</p>
<p>Réserve n°16 concernant la déclinaison de la trame verte : La chambre d'agriculture relève que concernant le volet compensation des haies, nous relevons avec satisfaction que des exceptions aient été incluses, notamment les haies intra-parcellaires d'un îlot de surface inférieure ou égale à 2,8 ha.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle précise que cette disposition du règlement fait l'objet d'une réserve de la part du Préfet et d'une remarque de la MRAE, qui demandent son retrait, au regard des enjeux</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Nous demandons cependant que dans la phrase « lorsque les haies sont intra-parcellaires et que l'îlot d'exploitation concerné est entouré de haies existantes et présente une surface inférieure ou égale à 2,8 ha », le mot « îlot » soit remplacé par « parcelle ».</p>		<p>environnementaux liés à la préservation du bocage (cf. réserve n°1 de L'Etat et observation n°4 MRAE).</p> <p>Dans ce contexte, une réflexion globale devra être menée avec les élus afin d'arbitrer l'adaptation ou la suppression de cette disposition.</p> <p>Ainsi, en l'état, il n'est pas possible de faire droit à la demande formulée, dans la mesure où elle porte sur une règle dont le contenu est susceptible d'évoluer de manière plus large.</p>
<p>Réserve n°17 concernant la déclinaison de la trame verte : La Chambre d'agriculture accueille favorablement la possibilité de regarnissage de haies existantes dans le cadre des mesures compensatoires.</p> <p>Elle demande toutefois la suppression de la règle imposant une équivalence stricte de localisation (« haie inter-champ remplacée par une haie inter-champ »), jugée trop contraignante pour les exploitations agricoles.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Elle rappelle que la préservation des haies répond à des enjeux multiples (écologiques, hydrauliques, paysagers), et constitue une orientation forte du PADD. Dans ce cadre, la démarche s'inscrit dans une logique éviter – réduire – compenser : éviter en priorité la suppression des haies, en limiter les impacts lorsque cela est nécessaire, et compenser en dernier recours.</p> <p>Ainsi, les mesures de compensation doivent être effectives et qualitatives, en veillant à maintenir des fonctionnalités équivalentes en termes de localisation, de linéaire et de structure. À ce titre, une haie inter-champ ne remplit pas les mêmes fonctions qu'une haie en bordure de route, notamment en matière de continuité écologique, de protection des sols, de gestion des écoulements et de rôle agronomique.</p> <p>Néanmoins, cette observation sera analysée avec les élus, afin d'évaluer la possibilité d'adapter la règle tout en garantissant le maintien des fonctionnalités des haies.</p>
<p>Réserve n°18 concernant la déclinaison de la trame verte : La chambre souhaite avoir davantage de précisions concernant la gouvernance qui sera établie pour arbitrer sur les choix d'actions permettant d'assurer le maintien d'un maillage bocager cohérent. Et estime que les contours plus précis de cette gouvernance devront être explicités par</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la remarque formulée par la Chambre d'agriculture.</p> <p>Il est rappelé qu'il existe plusieurs réglementations qui viennent s'appliquer aux haies. Le guichet unique de la haie constituera à terme le point d'accès unique à la réglementation et aux démarches administratives sur les haies. Ce dernier centralisant</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
ailleurs.		<p>les demandes et de les redistribuant aux services compétents pour instruction (PAC, urbanisme, Etat, etc.) permettra de simplifier les démarches relatives aux haies pour les administrés.</p> <p>Elle rappelle que, dans le cadre du PLUi, les travaux portant sur les haies (notamment les suppressions ou modifications) font l'objet de déclarations préalables, qui sont instruites par les services compétents selon la réglementation en vigueur dans le PLUi: les centres instructeurs.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité envisage de renforcer la prise en compte des enjeux bocagers, en s'appuyant sur une concertation avec le service environnement de la Communauté d'Agglomération, et plus particulièrement avec les techniciens bocage, compétents en la matière.</p> <p>Ces éléments permettront d'assurer une instruction cohérente et adaptée des projets, contribuant au maintien d'un maillage bocager fonctionnel à l'échelle du territoire.</p> <p>Le règlement écrit, en tant que document réglementaire, n'a pas vocation à intégrer des éléments relatifs à la gouvernance. En revanche, celle-ci peut être mentionnée dans le rapport de justification, qui permet d'apporter des éléments de contexte et d'explication. Cette évocation devra toutefois rester succincte, au regard de la portée et des objectifs du PLUi, afin de ne pas excéder le cadre attendu pour ce type de document.</p>

ETAT (DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA MANCHE - DDTM)

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
I Observations sur la traduction dans le PLUi des objectifs en matière de logements		
I-1 Poids du desserrement des ménages dans l'objectif de production de logements		
<p>Observation n°1 sur le poids du desserrement des ménages dans l'objectif de production de logements: L'avis pointe un manque de justification dans le rapport de justification entre l'objectif de production de 816 logements et la croissance démographique attendue (+530 habitants) pour le territoire de Douve Divette.</p> <p>Si le desserrement des ménages est avancé pour expliquer cet écart, le préfet, estime que le rapport de justification ne précise ni l'hypothèse retenue ni le calcul détaillé, rendant ainsi insuffisante la démonstration selon laquelle ce phénomène expliquerait une part majoritaire des besoins en logements, malgré la cohérence affichée avec le SCoT du Pays du Cotentin.</p>	Rapport de justification	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que les objectifs démographiques et de production de logements retenus dans le PLUi reprennent strictement les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, notamment celles définies dans le DOO (p.76 pour les objectifs démographiques et p.84 pour les besoins en logements).</p> <p>Elle prend toutefois acte de l'observation formulée par l'État et reconnaît que la justification de l'écart entre l'accueil de population et le besoin en logements, en particulier au regard de l'hypothèse de desserrement des ménages, mérite d'être davantage explicitée.</p> <p>En conséquence, des compléments seront apportés au rapport de justification afin de mieux détailler les hypothèses retenues et les calculs associés, permettant de renforcer la compréhension et la solidité de la démonstration.</p>
I-2 Objectif de diversifier l'offre de logements :		
<p>Observation n°2 sur l'objectif de diversification de l'offre de logement : Le préfet, via la DDTM, relève que si le PLUi affiche un objectif de diversification de l'offre de logements, sa traduction dans les OAP sectorielles reste hétérogène et parfois ambiguë, certaines orientations ne précisant pas clairement leur caractère prescriptif (absence de formulations explicites telles que « devant » ou « pouvant »).</p> <p>Par ailleurs, les orientations, même à portée obligatoire, ne fixent aucun objectif chiffré, ce qui limite leur portée « obligatoire » et conduit davantage à encourager qu'à contraindre la diversification de l'offre. Ce choix, dans un</p>	OAP sectorielle et Rapport de justification	<p>Concernant les OAP sectorielles, des ajustements seront apportés afin de lever toute ambiguïté rédactionnelle. Les orientations seront clarifiées par l'emploi de formulations explicites, en distinguant les dispositions à portée impérative (« devant ») de celles à portée incitative (« pouvant »).</p> <p>S'agissant de l'absence d'objectifs chiffrés en matière de diversification de l'offre de logements, ce choix relève d'une volonté politique de conserver un cadre souple, permettant de ne pas contraindre excessivement les opérations dans un contexte de marché du logement tendu. L'objectif est d'encourager l'émergence de formes urbaines plus compactes, en rupture avec le modèle pavillonnaire dominant, sans imposer de seuils stricts susceptibles de freiner les projets. Cette orientation s'inscrit notamment dans le PADD, axe 2, orientation 1, visant à « assouplir les règles de construction pour</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>contexte de marché tendu, mériterait selon le Préfet d'être davantage justifié.</p> <p>Enfin, l'État souligne que les indicateurs de suivi relatifs au logement, centrés notamment sur la vacance, apparaissent peu adaptés pour évaluer l'impact réel de la politique d'aménagement portée par le PLUi au regard des objectifs du PADD, en particulier en matière de diversification de l'offre de logements.</p>		<p>tendre vers un urbanisme de projet ».</p> <p>Toutefois, la collectivité prend en considération la remarque de l'État et engagera une réflexion avec les élus afin d'évaluer l'opportunité d'ajuster les OAP ou de renforcer la justification de ce choix dans le rapport de présentation.</p> <p>Enfin, concernant les indicateurs de suivi relatifs au logement, la collectivité reconnaît leur caractère perfectible. Ceux-ci seront adaptés afin de mieux rendre compte des objectifs du PLUi, tels que définis dans le PADD, et d'évaluer plus finement les effets des politiques mises en œuvre, notamment en matière de diversification de l'offre de logements.</p>
I-3 Répartition des logements :		
<p>Observation n°3 concernant la répartition des logements :</p> <p>Le préfet, via la DDTM, souligne que les objectifs de répartition entre densification et extension, différenciés selon les types de communes, apparaissent globalement cohérents avec les potentiels de densification identifiés. Toutefois, il est attendu que le rapport de justification explicite davantage ce lien, afin de montrer que ces objectifs constituent bien des ordres de grandeur vers lesquels tendre, fondés sur une analyse objectivée des capacités du territoire. Par ailleurs, la DDTM relève une ambiguïté dans l'analyse du potentiel de densification, liée à l'intégration des changements de destination. Ceux-ci concernent en réalité des bâtiments situés hors des zones urbaines (zones A et N) et ne relèvent donc pas strictement de la densification du tissu existant. Il est ainsi recommandé de clarifier leur qualification dans le rapport, afin d'améliorer la compréhension, sans remettre en cause leur rôle dans la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>	Rapport de justification	<p>Le rapport de présentation sera ajusté afin de mieux expliciter le lien entre les objectifs de densification et les potentiels identifiés, en précisant leur portée en tant qu'objectifs vers lesquels tendre, fondés sur l'analyse des capacités du territoire.</p> <p>Par ailleurs, une clarification sera apportée concernant l'intégration des changements de destination, afin de lever toute ambiguïté sur leur qualification et d'améliorer la compréhension globale du document par le public.</p> <p>Ces ajustements visent à renforcer la lisibilité et la pédagogie du rapport de présentation, tout en maintenant la cohérence du projet de territoire.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
I-4 La compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat :		
<p>Observation n° 4 concernant la compatibilité avec le PLH: Le préfet, via la DDTM, relève que la compatibilité du PLUi avec le PLH du Cotentin n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation.</p> <p>Il souligne notamment un risque de dépassement des objectifs du PLH sur le territoire de Douve-Divette, au regard des logements déjà engagés et des capacités ouvertes par le PLUi.</p> <p>Dans ce contexte, l'État estime nécessaire de clarifier la situation du territoire au regard du PLH, ainsi que ses incidences sur les équilibres territoriaux à l'échelle de l'agglomération.</p>	<p>Rapport de justification</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État concernant la compatibilité du PLUi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).</p> <p>Elle souligne que les dynamiques de production de logements observées sur le territoire de Douve-Divette résultent en grande partie de décisions engagées antérieurement à l'approbation du PLH (2022-2028), dans le cadre de documents d'urbanisme plus permissifs (anciens PLU ou RNU), ne traduisant pas les objectifs actuels de régulation.</p> <p>Par ailleurs, les données relatives aux « coups partis » doivent être appréciées avec prudence, en raison du décalage entre les autorisations et les réalisations effectives, ainsi que du taux de non-réalisation de certains projets.</p> <p>Cette dynamique s'inscrit également dans un contexte de forte attractivité résidentielle du territoire, ayant favorisé une production soutenue de logements ces dernières années.</p> <p>Toutefois, le PLUi s'inscrit dans une logique de maîtrise et de rééquilibrage de cette dynamique, en encadrant davantage les possibilités d'urbanisation, en favorisant la densification et en limitant la consommation d'espaces.</p> <p>Par ailleurs, les objectifs fixés par le PLH constituent des orientations et des cibles indicatives, susceptibles d'être ajustées ou dépassées en fonction des dynamiques territoriales et des besoins constatés. Ils ne revêtent donc pas un caractère strictement limitatif, même si ceux-ci doivent rester cohérents.</p> <p>Dans ce contexte, le PLUi, en favorisant une optimisation de l'usage du foncier, notamment par l'augmentation des densités, permet d'envisager la réalisation d'un nombre de logements plus important sur une emprise foncière équivalente à celle mobilisée dans le cadre du PLH. Cette approche contribue ainsi à une meilleure efficacité de l'aménagement, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière et de production de logements.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		Des compléments seront apportés au rapport de présentation afin de mieux expliciter cette articulation et d'apprécier la compatibilité du PLUi avec le PLH à l'échelle de l'agglomération.
I-5 La compatibilité avec le SCoT :		
<p>Observation n°5 concernant la compatibilité avec le SCoT : Le préfet, via la DDTM, relève que si l'objectif global de production de logements du PLUi (816 logements à horizon 2040) est cohérent avec celui du SCoT, les objectifs intermédiaires fixés sur la période 2021-2026 ne sont pas repris, et il n'est pas précisé si les logements déjà réalisés sont déduits de l'objectif global.</p> <p>Par ailleurs, l'État souligne un manque de lisibilité sur le calcul des objectifs de production, notamment au regard de l'articulation entre les logements en densification, les opérations prévues dans les OAP et les « coups partis », qui pourraient conduire à un dépassement des objectifs du SCoT.</p> <p>Ainsi, il est recommandé de clarifier la compatibilité du PLUi avec le SCoT, en présentant une synthèse globale de la production de logements sur la période 2020-2040, intégrant les dynamiques déjà engagées et les dispositions du PLUi.</p>	Rapport de Présentation	<p>Les orientations du SCoT ont constitué un cadre structurant pour l'élaboration du PLUi.</p> <p>Toutefois, la collectivité reconnaît que les objectifs intermédiaires du SCoT notamment pour la période 2021-2026, ainsi que l'articulation entre les logements déjà réalisés (« coups partis ») et ceux à produire en densification et en extension, ne sont pas suffisamment explicités dans le rapport de présentation.</p> <p>Elle souligne ainsi la nécessité de préciser ces éléments afin de mieux rendre compte de la trajectoire de production de logements et de la cohérence d'ensemble du projet.</p> <p>Une synthèse globale de la production de logements sur la période 2020-2040 sera intégrée, afin de renforcer la lisibilité de la démonstration de compatibilité avec le SCoT.</p>
II Les modes d'urbanisation portés par le PLUi :		
<p>Observation n°6 concernant la densification : Le préfet, souligne que, malgré la mise en place de certains leviers en faveur de la densification, le PLUi ne comporte pas d'OAP thématique dédiée à la densité, ce qui limite la portée et la lisibilité des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de diversification des formes urbaines.</p>	OAP sectorielles et thématique	<p>La collectivité reconnaît que le PLUi ne comporte pas d'OAP thématique spécifique à la densité, elle indique qu'il s'agit d'un choix sur le plan politique. L'objectif est d'adopter une approche progressive de la densification, afin de favoriser son acceptabilité par les propriétaires et les habitants.</p> <p>Plutôt que d'imposer des niveaux de densité perçus comme contraignants, la démarche consiste à accompagner une évolution graduelle des formes urbaines, en laissant le</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Par ailleurs, le document n'aborde pas l'enjeu de construire sans compromettre la densification ultérieure des parcelles.</p> <p>Enfin, l'État relève l'absence de réflexion spécifique sur l'optimisation du foncier économique, qui pourrait être encouragée via une OAP dédiée, notamment pour faire œuvre de pédagogie et inciter à anticiper la mutualisation des usages et la densification ultérieure des espaces dans la conception des projets.</p>		<p>temps aux acteurs de s'approprier ces changements. Cette stratégie vise ainsi à encourager une densification au fil du temps, de manière pragmatique et adaptée aux réalités locales, tout en s'inscrivant dans les objectifs globaux de maîtrise de la consommation foncière.</p> <p>Néanmoins, la collectivité prend acte que l'absence d'une OAP dédiée peut limiter la lisibilité des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de diversification des formes urbaines. Pour y remédier, le rapport de justification pourra être enrichi afin de préciser la stratégie suivie et de clarifier les modalités de densification progressive envisagées.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit prévoit des contraintes d'implantation spécifiques afin de faciliter la densification future des parcelles. Plutôt que de freiner le développement immédiat, ces dispositions ont pour objectif de structurer l'espace de manière à préserver les possibilités d'évolution ultérieure, en définissant par exemple des marges, des gabarits ou des retraits qui permettent l'ajout de constructions ou d'extensions sans compromettre l'harmonie urbaine. De plus, le règlement écrit établit une hauteur maximale supérieure à celle des constructions existantes, offrant ainsi une marge de manœuvre pour densifier les parcelles verticalement sans limiter le potentiel de construction, tout en préservant l'harmonie des formes urbaines existantes.</p> <p>Cette approche permet de concilier une utilisation optimisée du foncier avec la flexibilité nécessaire pour accompagner progressivement la densification, tout en renforçant la lisibilité des intentions du PLUi et la sécurité juridique des porteurs de projets.</p> <p>L'absence d'OAP thématique dédiée à la densité ne signifie pas que cette question est négligée. Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de diversification des formes urbaines sont intégrés à la stratégie globale du PLUi et pourront être précisés dans le rapport de justification, afin de rendre explicites les principes et intentions de la collectivité en matière de densification progressive.</p> <p>Enfin, concernant l'optimisation du foncier économique, la collectivité a fait le choix de ne pas formaliser d'OAP spécifique, en raison notamment de la diversité des besoins des</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		<p>entreprises et de la complexité d'encadrer ces espaces de manière homogène. Mais surtout, en raison de la surface requise pour l'implantation de nouvelles activités économiques, celles-ci sont difficiles à réaliser dans le tissu urbain actuel, peu dense. C'est pourquoi les opérations de réemploi de bâtiments existants ou de démolition-reconstruction sont plutôt envisagées. Des réflexions ont également été engagées en matière de mutualisation des usages, traduites notamment dans le règlement écrit qui encourage, par exemple, le stationnement partagé.</p>
III La présentation de la consommation d'espace du PLUi :		
<p>Observation n°7 concernant la consommation d'espace : p 92 : le tableau de différence (de consommation d'espace) « entre les objectifs et la consommation effective » devrait plutôt porter à la troisième colonne sur les objectifs du PADD plutôt que sur ceux du SCoT.</p>	<p>Rapport de Présentation</p>	<p>La communauté d'agglomération prend en compte cette remarque et ajustera le tableau en conséquent.</p>
<p>Observation n°8 concernant la consommation d'espace : p 99 : il est recommandé à la fin de cette partie portant sur la consommation d'espace découlant des dispositions du PLUi d'indiquer explicitement quelle est, au total, cette consommation d'espace. En toute logique, elle devrait être la somme de la consommation d'espace engendrée par le zonage (30,56 ha) et celle engendrée par les emplacements réservés (0,71 ha) soit 31,27 ha. (par la suite un chiffre de 27,01 ha est précisé dans des tableaux justifiant des réductions ; comment a-t-il été obtenu? Est-ce le bon chiffre ?)</p>	<p>Rapport de Présentation</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État concernant la lisibilité de la consommation d'espace présentée dans le rapport.</p> <p>Elle précise que seule la part de ces STECAL correspondant à des espaces non déjà artificialisés a été comptabilisée au titre de la consommation foncière.</p> <p>Ainsi, les STECAL représentent en réalité 1,6 hectare de consommation foncière, ce qui conduit à un total de 27,01 hectares, correspondant au chiffre présenté dans les tableaux de synthèse.</p> <p>Le rapport de présentation sera ajusté afin de clarifier la méthode de calcul retenue et d'assurer une parfaite cohérence entre les différentes parties du document, en s'appuyant notamment sur les fiches de destination détaillées des STECAL (p.170 et suivantes du rapport de justification), qui distinguent les secteurs générant une consommation foncière de ceux déjà artificialisés.</p>
<p>Observation n°9 concernant la consommation d'espace : p 105 : les mesures de la consommation d'espace amènent à</p>	<p>Rapport de Présentation</p>	<p>S'agissant de la consommation foncière future (2021-2041), celle-ci est estimée à partir des surfaces ouvertes à l'urbanisation par le PLUi, indépendamment des méthodes de</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>des résultats différents en appliquant soit la méthode CCF soit la méthode CEREMA, ce qui est attendu. De la même façon, la mesure de la consommation d'espace à l'issue du PLUi devrait aboutir à un résultat différent selon la méthode employée Pourquoi la mesure de la consommation d'espace des « coups partis » entre 2021 et 2025 (17,46 ha) et l'estimation de la consommation d'espace qui découlera des dispositions du PLUi (31,27 ha) sont-elles reportées avec des valeurs identiques dans des comparaisons selon l'une ou l'autre des méthodes ?</p>		<p>calcul rétrospectives (méthode CEREMA ou CCF). Cette estimation repose sur les dispositions réglementaires du document, en particulier les zones à urbaniser (AU), les emplacements réservés (ER) et les STECAL générant une consommation d'espace.</p> <p>Ainsi, les valeurs identiques présentées dans les deux approches s'expliquent par le fait que la projection de consommation foncière repose sur une base commune réglementaire, et non sur les méthodes d'analyse utilisées pour la période passée.</p> <p>En pratique, pour la mesure de la consommation d'espace, il a été choisi de retenir une approche volontairement prudente, basée sur la méthode la plus consommatrice. Cette option permet de présenter une estimation légèrement surévaluée, afin de disposer d'une marge de sécurité pour l'aménagement futur, notamment à l'intérieur des zones AU.</p> <p>L'objectif de ce choix est double : d'une part, il limite le nombre de zones à urbaniser en évitant une sous-estimation de la consommation d'espace, et d'autre part, il offre une souplesse supplémentaire pour accueillir les projets de construction ou d'extension, sans dépasser les capacités d'urbanisation prévues par le PLUi.</p> <p>Ainsi, même si les méthodes CCF et CEREMA produisent normalement des résultats différents, il a été décidé, pour les comparaisons, de reporter les valeurs les plus élevées pour les « coups partis » entre 2021 et 2025 (17,46 ha) et pour l'estimation de la consommation d'espace liée aux dispositions du PLUi (31,27 ha). Cette approche assure une cohérence interne dans le rapport et permet de raisonner avec une hypothèse prudente, garantissant que les choix de planification restent sécurisés face aux différentes méthodologies.</p>
<p>Observation n°10 concernant la consommation d'espace : p 105 : afin d'apprécier la mise en œuvre d'une trajectoire de consommation d'espace compatible avec le ZAN, il est effectivement nécessaire de faire apparaître des consommations d'espace sur les périodes 2011/2021,</p>	<p>Rapport de Présentation</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que la démonstration de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace a été réalisée en distinguant les périodes 2021-2031 et 2031-2041, conformément aux orientations et aux objectifs définis dans le PADD.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>2021/2031 et 2031/2041.</p> <p>Cependant les tableaux ne font pas la décomposition de la consommation d'espace sur la ligne du PLUi selon ces périodes, ce qui ne permet pas d'illustrer concrètement le respect de la trajectoire.</p> <p>Il est proposé de terminer la démonstration d'une trajectoire compatible avec le ZAN en décomposant la période 2021/2031, comme ceci :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1er janvier 2021/ 1er janvier 2026 : 17, 46 ha de « coups partis » sur 5 ans, ◦ 1er janvier 2026/ 1er janvier 2031 : la consommation d'espace du PLUi (32,86 ha de 2026 à 2041) sur 5 ans, au prorata du nombre d'années, soit $31,27/15 * 5 = 10,42$ ha. 		<p>La collectivité rappelle que la loi Climat et Résilience fixe un objectif de réduction de moitié de la consommation foncière sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021), sans imposer de découpage infra-périodique. Le PLUi va au-delà de cette exigence en intégrant une réflexion à plus long terme, structurée en deux séquences successives, conformément au projet de territoire.</p> <p>Dans ce contexte, la décomposition proposée par l'État, visant à distinguer les périodes 2021-2026 et 2026-2031, peut présenter un intérêt pour mettre en perspective la consommation foncière au regard des "coups partis" et ainsi améliorer la lisibilité de la trajectoire à court terme.</p> <p>En effet, la mise en œuvre du PLUi repose sur une temporalité progressive et différenciée. Certaines OAP sectorielles intègrent d'ailleurs des phasages d'ouverture à l'urbanisation, permettant de conditionner le développement de certains secteurs au-delà de 2030, en cohérence avec les orientations du PADD. Dans ce cadre, une répartition linéaire de la consommation foncière sur la période 2026-2041 ne permettrait pas de traduire fidèlement la réalité opérationnelle du projet.</p> <p>La collectivité pourra apporter des éléments complémentaires visant à améliorer la lisibilité de la trajectoire de consommation foncière, tout en maintenant la cohérence avec les orientations du PADD et la logique de phasage retenue dans le PLUi.</p>
<p>Observation n°11 concernant la consommation d'espace : Il en résulte une consommation d'espace totale estimée sur la période 2021/2031 nettement inférieure à 40 ha, compatible avec l'objectif (base CCF, la plus défavorable) sur cette période.</p> <p>En cohérence, la consommation d'espace sur la période 2031/2041 peut être obtenue avec la consommation d'espace du PLUi au prorata des 10 années correspondantes, soit $32,86 \text{ ha}/15 * 10 = 20,8$ ha.</p> <p>La consommation d'espace totale estimée sur la période 2031/2041 est alors du même ordre que l'objectif (base CCF,</p>	<p>Rapport de Présentation</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'analyse formulée par l'État, qui confirme la compatibilité de la trajectoire de consommation foncière du PLUi avec les objectifs du ZAN.</p> <p>L'Etat partage l'idée que le rythme de consommation foncière pourra être différencié dans le temps, notamment en raison du contexte de marché du logement et des dynamiques locales de développement.</p> <p>La collectivité prend note de cette lecture complémentaire, qui pourra contribuer à affiner l'analyse de la trajectoire, sans remettre en cause la cohérence globale du projet avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Le rapport de justification</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>la plus défavorable) sur cette période.</p> <p>La démonstration pourrait le cas échéant faire apparaître un rythme de consommation d'espace sur la période 2026/2031 plus élevé qu'un rythme moyen au prorata des 15 ans d'application du PLUi, tout en restant compatible avec la trajectoire ZAN. Un tel scénario pourrait être plus réaliste au regard du peu de zones AU du PLUi concernées par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et d'un marché du logement relativement tendu sur le secteur (taux de vacances des logements faible).</p>		<p>sera modifié en conséquence afin d'intégrer l'observation de l'Etat.</p>
<p>IV Protection de l'environnement</p>		
<p>IV-1 La protection des haies</p>		
<p>Réserve n°1 concernant la protection des haies : Le préfet, via la DDTM, souligne que si le PLUi prévoit des mesures de protection des haies (identification au titre de la loi paysage et encadrement des arrachages avec compensation), les exceptions introduites, notamment pour les haies intra-parcellaires lorsque l'îlot d'exploitation concerné est entouré de haies existantes et présente une surface inférieure ou égale à 2,8 hectares, sont susceptibles de fragiliser significativement le maillage bocager.</p> <p>L'État estime que cette disposition, insuffisamment encadrée et non évaluée (dans l'évaluation environnementale), pourrait entraîner des suppressions importantes de haies sans compensation, avec des impacts potentiels sur leurs fonctions écologiques, paysagères et hydrauliques.</p> <p>Il souligne également l'absence d'analyse des incidences sur le risque inondation (PPRI de la Divette) et sur la ressource en</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la réserve formulée par l'État concernant la protection des haies.</p> <p>Elle précise que la disposition introduisant une exception pour certaines haies intra-parcellaires résulte d'une demande de la Chambre d'agriculture, visant à permettre l'adaptation et l'évolution des exploitations agricoles, notamment en matière de restructuration parcellaire. Cette disposition s'appuie par ailleurs sur des travaux menés par l'INRAE, mettant en évidence un seuil favorable à la biodiversité. Par ailleurs, la Chambre d'agriculture relève positivement l'apparition de cette règle dans le PLUi.</p> <p>La collectivité reconnaît toutefois que l'impact environnemental de cette règle n'a pas fait l'objet d'une évaluation spécifique, notamment au regard des fonctions écologiques, ainsi que des enjeux liés au risque inondation et à la ressource en eau.</p> <p>Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de réexaminer cette disposition, en lien avec les personnes publiques associées ayant fait une remarque sur le sujet notamment la Chambre d'agriculture et les élus du territoire, afin d'aboutir à un arbitrage équilibré entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation du maillage bocager, compte tenu de ses multiples

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>eau, ainsi que les risques au regard de la protection des espèces.</p> <p>En conséquence, l'État demande de retirer cette disposition.</p>		<p>fonctionnalités,</p> <ul style="list-style-type: none"> la nécessaire adaptation de l'activité agricole. <p>Des ajustements pourront ainsi être envisagés afin de mieux encadrer cette règle et d'en garantir la cohérence avec les enjeux environnementaux du territoire.</p>
<p>Observation n°12 concernant la protection des haies : Le préfet, via la DDTM, relève que si les OAP sectorielles affichent un objectif de préservation des haies bocagères en périphérie des zones, celles-ci ne sont pas systématiquement protégées réglementairement (absence d'identification au titre du L.151-23 CU).</p> <p>Il souligne également que l'OAP thématique relative à la trame bocagère traite de l'intégration des haies dans les futures urbanisations, mais qu'elle se réfère uniquement aux haies identifiées au règlement graphique, laissant de côté d'autres haies existantes.</p> <p>Par ailleurs, les règles actuelles d'implantation des constructions ne garantissent pas une distance suffisante vis-à-vis des haies existantes, ce qui pourrait à terme fragiliser leur pérennité, notamment pour les haies les plus développées.</p> <p>Il est ainsi recommandé de renforcer les dispositions (OAP sectorielle ou OAP thématique ou règlement) afin d'assurer une protection effective des haies périphériques, en cohérence avec les objectifs affichés et les enjeux écologiques associés.</p>	Règlemente et OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État, qu'elle considère pertinente.</p> <p>Afin de renforcer la cohérence entre les objectifs affichés et leur traduction opérationnelle, l'OAP thématique relative à la trame bocagère sera ajustée pour prendre en compte l'ensemble des haies existantes, et non uniquement celles identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette évolution permettra de mieux garantir la préservation effective des haies, notamment en périphérie des zones à urbaniser, en cohérence avec les enjeux écologiques, paysagers et fonctionnels du territoire.</p>
<p>Observation n°13 concernant la protection des haies : Le préfet, via la DDTM, souligne que certaines haies protégées au titre du code rural, notamment sur les communes de</p>	Règlement graphique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Couville et Saint-Martin-le-Gréard, ne sont pas identifiées dans le PLUi, y compris lorsqu'elles sont situées en zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Il est ainsi recommandé de mieux les intégrer et les rendre visibles dans le document, afin d'assurer une bonne information des porteurs de projet, compte tenu des contraintes réglementaires spécifiques liées à leur destruction.</p>		<p>Elle reconnaît l'intérêt de mieux identifier et rendre visibles les haies protégées au titre du code rural dans les pièces du PLUi, en particulier au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'assurer une bonne information des porteurs de projet en amont.</p> <p>En conséquence, le règlement graphique sera ajusté afin d'améliorer la lisibilité de ces éléments.</p>
<p>Observation n°14 concernant les EBC : Le préfet, via la DDTM, relève une incompatibilité entre le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de certaines emprises ferroviaires et les obligations de gestion de la végétation par la SNCF.</p> <p>Il est ainsi demandé de retirer ce classement sur les parcelles concernées à Martinvast, afin de garantir la compatibilité avec la servitude d'utilité publique T1.</p>	Règlement graphique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État, également soulevée par la SNCF Réseau.</p> <p>En conséquence, le règlement graphique sera modifié afin de retirer le classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur les emprises de la servitude T1, en cohérence avec les contraintes liées à la gestion des infrastructures ferroviaires et de garantir la compatibilité avec les obligations de maintenance et d'exploitation.</p> <p>Cette demande fait lien avec les recommandations formulées dans l'avis de la SNCF.</p>
IV-2 La protection des zones humides		
<p>Observation n°15 concernant la protection des zones humides : Le préfet, via la DDTM, souligne que le PLUi met en place une protection effective des zones humides, notamment à travers un évitement systématique des zones humides dans le cadre de la désignation des secteurs ouverts à l'urbanisation et la création d'une zone Nzh adaptée.</p> <p>Toutefois, il est relevé que le règlement n'explique pas suffisamment le cadre réglementaire applicable, en particulier le fait que les projets autorisés en zone Nzh restent soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.</p>	Règlement écrit	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Le règlement écrit sera complété afin de rappeler explicitement l'application des dispositions de la loi sur l'eau, dans un objectif d'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du document.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Il est ainsi recommandé de rappeler explicitement cette obligation réglementaire dans le règlement afin d'en améliorer la lisibilité.</p>		
<p>Observation n°16 concernant la protection des zones humides : Le préfet, via la DDTM, relève un manque de clarté rédactionnelle concernant la prescription « être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation », dont la portée n'est pas explicitement définie (notamment s'il s'agit du siège d'exploitation et de son bâti).</p>	Règlement écrit	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>La rédaction de cette prescription sera précisée dans le règlement écrit afin d'en améliorer la compréhension et la portée, notamment en clarifiant la notion de périmètre de l'exploitation.</p>
<p>Observation n°17 concernant la protection des zones humides : Le préfet, via la DDTM, relève une inadaptation du zonage Nzh sur une emprise ferroviaire située à Couville, dont la vocation d'équipement collectif n'est pas compatible avec le caractère restrictif de cette zone. Il est ainsi recommandé de reclasser ce secteur en zone N, plus appropriée.</p>	Règlement graphique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Cette demande fait lien avec les recommandations formulées dans l'avis de la SNCF.</p> <p>Le zonage sera ajusté en conséquence, avec un reclassement en zone N des parcelles ferroviaires appartenant à la SNCF actuellement classées en zone Nzh afin de mieux correspondre à la vocation d'équipement collectif de l'emprise concernée.</p> <p>Ainsi, a minima, une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe ferroviaire, sera reclassée en zone N, afin de permettre les interventions nécessaires, notamment les travaux de débroussaillage, et de prévenir les risques liés aux circulations.</p>
<p>Observation n°18 concernant la protection des zones humides : Le préfet, via la DDTM, souligne la présence de deux tourbières potentielles à enjeu de protection élevé, identifiées par le Conservatoire des Espaces Naturels. Il est recommandé d'envisager une protection renforcée de ces secteurs, actuellement classés en zone N, au regard de leur sensibilité.</p>	Règlement graphique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Une réflexion sera engagée afin de renforcer la protection de ces secteurs, avec un reclassement envisagé en zone Nzh, en cohérence avec les enjeux environnementaux identifiés.</p>
<p>V Préservation de la ressource en eau</p>		

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
V-1 Les volets de la politique publique de l'eau		
<p>Observation n°19 concernant la préservation de la ressource en eau : Le préfet, via la DDTM, souligne la nécessité de renforcer l'intégration des enjeux liés à l'eau dans le PLUi, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux (Code de l'urbanisme, Plan Eau, SDAGE, SRADDET).</p> <p>Il est notamment relevé que le projet de PLUi ne prend pas en compte les objectifs du Plan Eau, relatifs à la restauration du bon état des eaux, à la garantie d'un approvisionnement en eau potable de qualité et à la sobriété hydrique, notamment à travers des objectifs de réduction des prélèvements en eau.</p>		<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle reconnaît la nécessité d'adapter le développement du territoire avec l'état quantitatif et qualitatif de la ressource en eau. À ce titre, le document sera complété afin de mieux expliciter la prise en compte par le PLUi des enjeux de sobriété des usages et de protection de la ressource en eau dans le but de consolider la démonstration de compatibilité avec les documents de planification et de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE, SRADDET, Plan Eau).</p>
V-2 observation générale sur la prise en compte de la ressource en eau		
<p>Observation 20 concernant la préservation de la ressource en eau : Le préfet, via la DDTM, estime que le rapport de présentation sous-estime les enjeux liés à la ressource en eau, en se fondant sur des données actuelles sans intégrer suffisamment les effets du changement climatique sur sa disponibilité future.</p> <p>Il souligne également que l'analyse, centrée sur le seul territoire de Douve-Divette, ne prend pas en compte les enjeux de partage de la ressource à l'échelle de la communauté d'agglomération du Cotentin, dans un contexte global de tension sur l'eau. Pour prendre en compte cet enjeu, il faudra justifier de la prise en compte du SDAEP, en cours, par le PLUi de Douve-Divette.</p>	Rapport de présentation	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle s'engage à prendre en compte les enjeux et objectifs présentés et portés par le SDAEP en cours de réalisation afin de construire un PLUi encré dans son territoire et en relation avec les territoires voisins.</p> <p>Il convient néanmoins de rappeler que le PLUi, en tant qu'outil de planification, n'intervient pas sur l'ensemble des déterminants de la ressource en eau. La gestion des infrastructures, la régulation des prélèvements agricoles ou industriels, ainsi que la production de données fines sur les usages et l'état des milieux relèvent d'acteurs et de dispositifs distincts.</p>
V-3 Prise en compte des périmètres de protection des captages		

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation 21 concernant la préservation de la ressource en eau : Le préfet, via la DDTM, souligne que le PLUi prévoit des secteurs ouverts à l'urbanisation situés dans des périmètres de protection éloignée de captages d'eau potable et qu'il existe dans ces secteurs des zones urbanisées. Il souligne que dans ces secteurs la réglementation doit être scrupuleusement suivie.</p>	Règlement	<p>La collectivité prend acte de l'observation de l'État. Elle rappelle que ces périmètres n'interdisent pas par principe l'urbanisation, mais encadrent les usages et aménagements afin de préserver la qualité de la ressource.</p> <p>Néanmoins, afin de renforcer la prise en compte de cet enjeu, le PLUi sera précisé faisant référence aux dispositions garantissant le respect de la réglementation applicable aux périmètres de protection.</p>
<p>Observation 22 concernant la préservation de la ressource en eau : Le Préfet relève que l'état initial de l'environnement ne mentionne pas tous les forages et captages qui alimentent le territoire. Il devrait être mentionné notamment l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC).</p>	Etat initial de l'environnement	<p>La collectivité prend acte de l'observation de l'État et s'engage à compléter l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale en ce sens.</p>
<p>Observation 23 concernant la préservation de la ressource en eau : Le Préfet estime que doit être modifiée la liste en annexe des servitudes AS1 (servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales), car il manque la servitude AS1 sur la commune de Couville, pour Hardinvast la date de la servitude AS1 citée doit être le 29 mai 2000 et non le 28 novembre 2000. Des remarques identiques peuvent être formulées pour les communes de Nouainville, Sideville et Tollevast. Pour la commune de Tollevast, il manque également des servitudes AS1 avec un arrêté préfectoral en date du 23 juin 2017.</p>	Annexe servitude	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Les informations relatives aux servitudes AS1 seront mises à jour en annexe du PLUi, afin d'intégrer les éléments manquants et de corriger les données erronées, en cohérence avec les arrêtés préfectoraux en vigueur.</p>
<p>VI Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales</p>		
<p>Observation 24 concernant l'assainissement des eaux usées : Le préfet, via la DDTM, souligne la nécessité d'assurer une cohérence entre le développement du territoire et les capacités des systèmes d'assainissement, conformément aux obligations réglementaires.</p> <p>Si la capacité de la station d'épuration apparaît aujourd'hui</p>	Général	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle prend en compte les enjeux liés aux capacités et performances des équipements d'assainissement collectif gérés par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>suffisante, l'État attire l'attention sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la présence de déversoirs d'orage, nécessitant une vigilance particulière, • et les évolutions futures du territoire (notamment liées au développement industriel), qui pourraient accentuer la pression sur les réseaux. <p>Enfin, il est relevé que le PLU n'aborde pas la possibilité de réutilisation des eaux traitées, ou des eaux de pluie, qui pourraient constituer une diversification de la ressource.</p>		<p>Concernant la récupération des eaux de pluie, une partie de l'OAP Thématique « Trame Verte et Bleue » propose des solutions de récupérations des eaux pluviales et leur réemploi. Les préconisations relatives à la possibilité de réutilisation des eaux traitées et pluviales seront étayées dans cette OAP.</p>
<p>Observation 25 concernant la gestion des eaux pluviales : Le préfet, via la DDTM, souligne que les orientations du PLUi vont dans le bon sens en matière de gestion à la source des eaux pluviales (désimperméabilisation, infiltration).</p> <p>Toutefois, il est recommandé de renforcer le caractère opposable de ces mesures, notamment dans les secteurs sensibles, en intégrant des prescriptions plus précises (surfaces perméables, implantation, végétalisation).</p> <p>L'Etat insiste également sur la nécessité de s'assurer que l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol ne conduise pas à saturer des réseaux de collecte défaillants ce qui perturbe le bon fonctionnement des stations d'épuration des eaux usées.</p>	Règlement écrit OAP sectorielles	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>En fonction de la réflexion politique, les élus pourraient engager une réflexion sur la pertinence de mettre en place d'un coefficient de pleine terre adaptés aux différents zonages du PLU et applicable aux OAP. Ce coefficient pourra également évoluer en fonction de la sensibilité du secteur (zone inondable, périmètre de protection de captage, proximité de cours d'eau ou de zones humides, etc.).</p> <p>Aussi, le PLUi installe déjà une démarche de protection ou de création de haies au sein des opérations d'aménagement, participant au fonctionnement écologique et hydrologique des parcelles concernées.</p>
<p>VII Incidence du PLUi en matière de qualité de vie</p>		
<p>Observation 26 concernant les nuisances sonores : Le préfet, via la DDTM, souligne que le PLUi intègre des mesures pertinentes de protection contre les nuisances sonores, notamment via des obligations d'isolation acoustique.</p>	Règlement et OAP thématique	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Le règlement pourra être complété afin de prévoir la réalisation d'études acoustiques</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Toutefois, il est recommandé de renforcer leur mise en œuvre opérationnelle, en prévoyant des études acoustiques au cas par cas et en intégrant davantage ces enjeux dans la conception urbaine (orientation des bâtiments, organisation des espaces, écrans végétalisés).</p>		<p>en phase de conception des projets, notamment dans les secteurs exposés aux nuisances sonores.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité reconnaît la pertinence des réflexions relatives à la conception urbaine (implantation des bâtiments, orientation des pièces de vie, dispositifs végétalisés). Une réflexion sera engagée avec les élus afin d'évaluer l'opportunité de mettre en place une OAP thématique dédiée à la prise en compte des nuisances sonores dans la conception urbaine, en cohérence avec les enjeux de qualité de vie.</p>
<p>Observation 27 concernant la qualité de l'air : Le Préfet estime que la qualité de l'air est abordée de manière limitée. Les principes proposés relèvent surtout de mesures indirectes inscrites dans les OAP thématiques comme la réduction des déplacements motorisés, l'encouragement des mobilités actives, la limitation des implantations sensibles à proximité des axes à forte circulation.</p>	<p>OAP thématiques</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle précise que les OAP visent à mettre en avant des leviers d'action favorables à l'amélioration de la qualité de l'air, notamment à travers la réduction des déplacements motorisés, le développement des mobilités actives et une meilleure organisation des implantations.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité s'est dotée d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), qui constitue le document de référence pour le traitement approfondi des enjeux liés à la qualité de l'air. Il convient de s'y référer pour une approche plus détaillée et opérationnelle de cette thématique.</p> <p>Le PLUi pourra être modifié pour renvoyer explicitement au PCAET, afin d'assurer la cohérence entre le PLUi et les objectifs de qualité de l'air, tout en facilitant la lisibilité et la mise en œuvre des objectifs sur le territoire.</p>
<p>Observation 28 concernant la compatibilité avec le voisinage : Le Préfet émet un point de vigilance concernant l'encadrement des activités autorisées en zones d'habitat ou à urbaniser, afin de garantir leur compatibilité avec le voisinage. Il alerte notamment sur certaines activités de « service » et « d'équipement » (stations de lavage, salles des fêtes, points d'apport de déchets) susceptibles de générer</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle que le règlement autorise certaines destinations susceptibles de générer des nuisances en zones urbaines et à urbaniser (notamment les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services avec accueil du public », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ou encore « centres de congrès et d'exposition »), sous réserve de dispositions particulières visant à éviter toute gêne pour le voisinage (nuisances, bruit, odeurs, risques, etc.).</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
des nuisances (sonores, olfactives, fonctionnelles) et de créer des conflits avec le voisinage.		La collectivité prend toutefois en considération l'observation formulée par l'État et examinera la possibilité d'étendre ce principe de compatibilité avec le voisinage à d'autres sous-destinations susceptibles de générer des nuisances, afin de renforcer la qualité de vie des habitants.
Observation 29 concernant la compatibilité avec le voisinage : Le préfet, via la DDTM, alerte sur la nécessité de veiller à la compatibilité des usages au sein des zones d'activités, en particulier en évitant l'implantation d'équipements accueillant des publics sensibles (crèches, établissements médico-sociaux) exposés à des nuisances.	Règlement écrit	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État. Cette remarque sera analysée en lien avec les élus, afin d'arbitrer sur les éventuels conflits d'usage et les nuisances engendrées et d'adapter, le cas échéant, les dispositions du PLUi.
Observation 30 concernant les risques sanitaires associés aux aménagements paysagers : Le préfet, via la DDTM, recommande de mieux encadrer le choix des essences végétales dans les aménagements, en évitant non seulement les espèces allergisantes, mais aussi celles susceptibles d'héberger des organismes nuisibles (ex : chenilles urticantes). Il est suggéré de compléter les références du PLUi, notamment en s'appuyant sur le cahier technique du CEREMA intitulé « L'arbre, essence de la ville » (publié le 29 août 2022).	Règlement écrit	La Communauté d'Agglomération du Cotentin reconnaît que le PLUi s'est principalement focalisé sur les espèces végétales allergisantes, sans intégrer pleinement les enjeux liés aux espèces susceptibles d'accueillir des organismes nuisibles. Cette remarque sera prise en compte et une réflexion sera engagée, en lien avec les élus, afin d'adapter le règlement le cas échéant, notamment en s'appuyant sur les références techniques proposées.
VIII Autres observations sur les différentes pièces du PLUi		
VIII-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
Observation 31 concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP : Le préfet suggère de présenter une synthèse de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation à l'échelle du PLUi, afin de mieux appréhender la	OAP sectorielle	La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État. Le document des OAP sectorielles pourra être ajusté afin d'améliorer sa lisibilité,

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
programmation globale à l'échelle du PLUi et son articulation avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace.		<p>notamment par l'intégration d'un tableau de synthèse en début de document, permettant de donner une vision globale de la programmation.</p> <p>La collectivité ajoute que des éléments de phasage ont d'ores et déjà été définis à l'échelle communale, lorsque plusieurs secteurs étaient ouverts à l'urbanisation au sein d'une même commune, et que cet échancier a été pris en compte dans l'analyse de la consommation foncière présentée dans le rapport de justification.</p>
<p>Observation 32 concernant la qualité urbaine des petites zones ouvertes à l'urbanisation : Le préfet, via la DDTM, souligne que les OAP sectorielles portant sur de petites zones d'habitat comportent peu de prescriptions qualitatives (desserte, insertion architecturale, traitement des limites), ce qui peut conduire à une urbanisation peu qualitative, notamment à proximité des centres-bourgs.</p> <p>Il est relevé que la taille réduite de ces opérations rend difficile la mise en œuvre d'exigences fortes en matière de qualité urbaine.</p>	OAP sectorielle	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>C'est un choix politique qui s'accompagne effectivement de limites en matière de formalisation de prescriptions qualitatives à l'échelle des OAP, compte tenu de la taille des opérations. Néanmoins, ces secteurs présentent un intérêt en termes de localisation, notamment lorsqu'ils permettent de conforter le tissu existant, comme à Teurthéville-Hague, où le secteur concerné s'inscrit en continuité du bourg et participe à la liaison entre deux espaces déjà urbanisés.</p> <p>Les OAP de cette dimension sont principalement contraintes par le niveau de complétude du tissu existant ainsi que par son organisation urbaine. Dans ce contexte, il a été fait le choix de limiter le nombre de prescriptions. En effet, la superficie déjà réduite de ces secteurs constitue en soi un facteur limitant pour l'urbanisation, pouvant freiner l'intérêt et l'engagement des porteurs de projets. Une réglementation trop contraignante risquerait ainsi de décourager les initiatives et de complexifier la faisabilité des opérations.</p> <p>Par conséquent, une approche plus souple a été privilégiée, afin de favoriser l'émergence de projets adaptés aux spécificités locales tout en maintenant une cohérence avec la structure urbaine existante. Cette orientation vise à trouver un équilibre entre encadrement et flexibilité, en laissant une marge d'interprétation suffisante aux acteurs de l'aménagement.</p> <p>La collectivité reconnaît toutefois la pertinence de la remarque et n'exclut pas la</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		possibilité d'introduire des dispositions complémentaires favorisant une meilleure insertion architecturale et paysagère. Une analyse plus approfondie sera engagée avec les élus. Elle rappelle également que la qualité des projets relève en partie de la responsabilité des porteurs de projet, au-delà du cadre fixé par le PLUi.
<p>Observation 33 concernant la prise en compte du risque lié à des cavités : Le préfet, via la DDTM, souligne que la zone 1AUa « Le Vieux Château » à Nouainville est partiellement concernée par un périmètre de sécurité lié à des cavités.</p> <p>Il est recommandé d'anticiper ce risque dans l'aménagement du secteur, notamment via l'OAP, en prévoyant par exemple une bande paysagère non constructible afin de limiter l'exposition des futurs habitants.</p>	OAP sectorielle	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>L'intégration de dispositions spécifiques dans les principes de l'OAP afin d'anticiper le risque lié aux cavités pourra être envisagée et fera l'objet d'échanges avec les élus concernés.</p> <p>Toutefois, il est rappelé que les réglementations applicables en matière de risques sont cumulatives et que le risque lié aux cavités devra être pris en compte dans tous les cas, indépendamment des dispositions prévues dans l'OAP.</p>
<p>Observation 34 concernant la prise en compte des informations archéologiques : Le préfet souligne qu'il existe au moins un secteur 1AUa du PLUi pour lequel il existe une information archéologique. Il demande que la Communauté d'agglomération prenne contact avec le service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie pour prendre en compte cette information.</p> <p>Il recommande d'intégrer dans le PLUi un rappel du cadre réglementaire applicable, en particulier concernant les découvertes fortuites et les obligations associées (la DDTM ayant déjà rédigé le texte).</p>	Règlement et OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Il est envisagé d'intégrer le rappel du cadre réglementaire relatif aux découvertes fortuites dans les dispositions générales du règlement écrit, afin d'en améliorer l'information et la lisibilité.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité prendra également directement contact avec le service archéologique de la DRAC Normandie afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces enjeux dans le document.</p>
<p>Observation 35 concernant la prise en compte des emprises ferroviaires : Le Préfet relève qu'une partie marginale de l'OAP « Le Haut Tabarin » sur la commune de Martinvast se situe dans l'emprise d'application de la SUP T1. Il rappelle</p>	OAP	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle rappelle que les différentes réglementations applicables sont complémentaires et</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>qu'il convient de s'assurer que les aménagements seront compatibles avec cette servitude concernant la maîtrise de la végétation.</p>		<p>cumulatives, et que la servitude d'utilité publique T1 s'impose dans tous les cas, indépendamment des dispositions prévues dans les OAP. Ainsi, les aménagements réalisés devront être compatibles avec cette servitude, qu'elle soit explicitement mentionnée ou non dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Toutefois, dans un objectif d'amélioration de l'information des porteurs de projet, il pourra être envisagé de mentionner la présence de cette servitude dans les documents OAP, notamment dans la description du site de l'OAP « Le Haut Tabarin ».</p>
<p>VIII-2 Règlement</p>		
<p>Observation 36 concernant la prise en compte des emprises ferroviaires : Le Préfet rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires et que cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme et sur l'article L2231-5 du Code des Transports.</p>	<p>Règlement</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État, également soulevée par la SNCF.</p> <p>Il sera envisagé d'apporter des précisions dans le règlement écrit afin de rappeler l'obligation de consultation de la SNCF pour les travaux à proximité des emprises ferroviaires, dans un objectif d'information des pétitionnaires.</p> <p>Il est rappelé que la SNCF sera systématiquement consultée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme dès lors que les projets sont situés à proximité des emprises ferroviaires ou susceptibles d'avoir un impact sur celles-ci. Cette consultation permettra de s'assurer de la prise en compte des contraintes techniques, de sécurité et d'exploitation liées au domaine ferroviaire, et de garantir la conformité des projets avec la réglementation en vigueur.</p>
<p>Observation 37 concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti : Le préfet, via la DDTM, relève une incohérence dans l'application de la protection au titre de l'article L.151-19 CU, notamment concernant les prescriptions surfaciques mises en place pour préserver des ensembles paysagers.</p> <p>Il souligne que :</p>	<p>Règlement</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État, dont elle reconnaît la pertinence au regard des enjeux de lisibilité et d'adéquation des outils réglementaires mobilisés.</p> <p>Elle rappelle que le recours à une prescription surfacique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme vise à appréhender non seulement des éléments bâtis isolés, mais également des ensembles présentant une cohérence d'ensemble, tant sur le plan architectural que paysager.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<ul style="list-style-type: none"> le règlement est principalement adapté à la protection de bâtiments isolés, mais peu aux ensembles paysagers, la prescription surfacique peut concerner des secteurs comprenant des constructions sans intérêt patrimonial, pour lesquelles les règles apparaissent trop contraignantes (notamment en matière de démolition), les enjeux paysagers ne sont pas suffisamment explicités, notamment dans les fiches annexes. <p>L'État recommande ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> de mieux justifier le choix de cette protection surfacique, de clarifier les objectifs (patrimoine bâti vs paysage), et éventuellement d'opter pour un outil réglementaire plus adapté (zonage spécifique ou prescriptions ciblées), avec des objectifs paysagers mieux définis. 		<p>Toutefois, la collectivité reconnaît que les modalités actuelles peuvent soulever des interrogations quant à leur adaptation à la diversité des situations rencontrées, notamment lorsque les secteurs concernés comprennent des constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier. Une attention particulière sera portée afin d'éviter des contraintes disproportionnées, en particulier en matière de démolition. Dans ce contexte, une réflexion sera engagée avec les élus afin d'évaluer l'opportunité d'ajuster le dispositif, que ce soit en renforçant la justification des choix opérés, en précisant les objectifs paysagers associés, ou en étudiant la mise en place d'outils réglementaires plus adaptés.</p> <p>Des compléments pourront également être apportés afin de clarifier les objectifs poursuivis entre préservation paysagère et protection patrimoniale, dans un souci de meilleure lisibilité du document.</p>
<p>Observation 38 concernant les dispositions applicables aux zones urbaines : Le préfet, via la DDTM, relève une incohérence dans le règlement concernant la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».</p> <p>Alors que l'introduction dans les dispositions applicables aux zones urbaines indique que les règles ne s'y appliquent pas, cette sous-destination est ensuite soumise à une condition (ASC1) dans certains secteurs (Ua et Uac). Il est également souligné que l'absence d'encadrement de cette sous-destination en zones d'habitat n'est pas souhaitable.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle reconnaît que la rédaction actuelle introduit une contradiction entre les dispositions générales applicables aux zones urbaines et les règles spécifiques prévues dans certains secteurs (notamment Ua et Uac), en soumettant cette sous-destination à des conditions (ASC1). La collectivité s'engage à corriger cette incohérence en harmonisant les dispositions concernées.</p> <p>L'absence d'encadrement de cette sous-destination en zones d'habitat sera réévaluée et le règlement sera ajusté en conséquence.</p> <p>Le règlement sera ajusté en ce sens afin de lever toute ambiguïté et assurer sa</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
		cohérence.
<p>Observation 39 concernant le règlement de la zone AUa : Les autorisations sous conditions ASC2 et ASC1 respectives des zones Ua et des zones AUa concerne des sujets inversés d'un règlement à l'autre. Pour éviter des confusions, le règlement pourrait être utilement harmonisé.</p>	Règlement	Le règlement sera harmonisé afin d'assurer une meilleure cohérence entre les différentes zones, notamment en ce qui concerne les autorisations sous conditions (ASC1 et ASC2), et ainsi éviter toute confusion dans son application.
<p>Observation 40 concernant le règlement de la zone AUa : Page 71 : Règlement de la zone AUa : Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres d'une ou des limites séparatives. Dans les zones Ua et Uac ce retrait est de 2 m. Il est indiqué dans le rapport de justification que ce choix d'une implantation par rapport aux voies et emprises publiques plus souple en zone 1AUa, « avec un recul réduit à 3 m. », traduit la mise en œuvre de l'orientation 5 de l'axe 1 du PADD, visant à « fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ». Ce choix, contre-intuitif au regard de l'objectif, doit être expliqué dans le détail pour être compris et éventuellement inciter les porteurs de projets à la sobriété foncière.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle précise que les règles d'implantation applicables aux zones AUa, Ua et Uac seront harmonisées, dans la mesure où ces zones correspondent à des tissus urbains de nature similaire, notamment en termes de densité et de morphologie bâtie.</p> <p>En conséquence, la justification des choix du règlement sera reprise et clarifiée dans le rapport de justification, afin de mieux expliciter leur cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de modération de la consommation d'espace définis dans le PADD.</p>
<p>Observation 41 concernant le règlement de la zone AUx : Les « dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers » ne sont pas interdits alors qu'ils le sont dans le règlement de la zone Ux. Cela correspond-il à un objectif particulier ?</p>	Règlement	Il s'agit d'une erreur. Le règlement de la zone 1AUx sera corrigé et aligné sur celui de la zone Ux, afin d'assurer la cohérence des dispositions, notamment concernant l'interdiction des dépôts de ferrailles, déchets et matériaux divers.
<p>Observation 42 concernant les conditions spécifiques aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » dans la zone Aux : Le préfet, via la DDTM, relève une incohérence rédactionnelle dans le règlement concernant la sous-destination « artisanat et commerce de détail », notamment dans l'utilisation du terme « toutefois ».</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Le terme « toutefois » sera remplacé par une formulation introduisant clairement une exception, afin d'améliorer la cohérence et la lisibilité du règlement.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation 43 concernant les dispositions relatives aux changements de destination : Le préfet, via la DDTM, souligne que les conditions encadrant les changements de destination en zone A reposent sur des critères parfois évolutifs ou difficiles à apprécier (impact sur l'activité agricole, qualité paysagère, nuisances).</p> <p>Il relève également que :</p> <ul style="list-style-type: none"> certains bâtiments identifiés pour changement de destination sont situés en zone inondable, ce qui apparaît inadapté, d'autres critères pourraient être intégrés, comme l'accessibilité aux transports en commun. 	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>S'agissant des bâtiments identifiés en zone inondable, la collectivité partage le constat de leur inadéquation potentielle au regard des enjeux de sécurité. Un réexamen de ces situations sera réalisé afin, le cas échéant, d'exclure ou d'adapter les possibilités de changement de destination en cohérence avec les contraintes de risque.</p> <p>Par ailleurs, elle indique que l'introduction d'une condition de proximité avec les transports en commun aurait pour effet de réduire de manière très significative les possibilités de changement de destination en milieu rural. Une telle évolution ne correspondrait pas aux caractéristiques du territoire ni aux objectifs poursuivis de valorisation du bâti existant en zone agricole ou naturelle.</p> <p>Dans ce contexte, le dispositif sera ajusté afin de trouver un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la prise en compte des risques et la possibilité de reconversion du bâti existant, sans remettre en cause la logique d'aménagement retenue.</p>
<p>Observation n°44 concernant les conditions spécifiques à la sous-destination agricole : Le préfet, via la DDTM, relève une possible incohérence réglementaire concernant la règle imposant une distance minimale de 100 mètres entre les constructions agricoles et les zones U ou AU.</p> <p>Cette règle apparaît difficilement conciliable :</p> <p>avec la présence d'exploitations existantes à proximité des zones urbaines, et avec les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, qui autorisent, sous conditions, l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes malgré la proximité d'habitations.</p> <p>L'État interroge donc l'articulation entre ces différentes</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État, également soulevé par la chambre d'agriculture.</p> <p>Cette disposition sera supprimée du règlement, dans la mesure où cette disposition apparaît en contradiction avec l'article L.111-3 du Code rural, qui autorise, sous conditions, l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes malgré la proximité d'habitations.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
règles.		
<p>Observation 45 concernant les conditions spécifiques liées à la construction d'abris pour animaux : Le préfet, via la DDTM, relève que la qualification de ces constructions comme étant autorisées « à titre dérogatoire » ne repose pas sur un fondement clair dans le Code de l'urbanisme, sauf cas particuliers liés aux annexes d'habitation.</p> <p>Il admet toutefois la possibilité d'autoriser des aménagements légers pour le bien-être animal, tout en alertant sur les risques de mitage du paysage liés à leur multiplication.</p> <p>Il est ainsi recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revoir la rédaction de la règle, • et prévoir un suivi de ces constructions afin d'en évaluer les effets à moyen terme. 	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Elle reconnaît que la mention d'une autorisation « à titre dérogatoire » ne repose pas sur un fondement juridique suffisamment explicite au regard du Code de l'urbanisme. En conséquence, la rédaction du règlement sera revue afin de supprimer cette formulation et de préciser clairement le cadre d'autorisation applicable à ce type de constructions.</p> <p>Il est toutefois rappelé que le règlement encadre déjà strictement ces aménagements, en fixant des conditions limitatives, notamment :</p> <p>un seul abri autorisé par unité foncière, une construction non close, exclusivement dédiée à l'abri des animaux, une construction légère, sans fondation, une surface maximale de 20 m² et une hauteur limitée à 3,5 m, une compatibilité avec l'activité agricole, et l'absence d'atteinte aux espaces naturels et aux paysages.</p> <p>Ces dispositions visent à prévenir les phénomènes de mitage tout en permettant des aménagements répondant au bien-être animal.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité partage la vigilance exprimée concernant les impacts paysagers et étudiera la possibilité de mettre en place un dispositif de suivi des autorisations délivrées, afin d'évaluer à moyen terme les effets de cette réglementation.</p>
<p>Réserve n°2 concernant l'emprise au sol des constructions en zone N : Le préfet, via la DDTM, relève des insuffisances et incohérences dans l'encadrement de l'emprise au sol en zone N, en particulier au sein des STECAL.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette réserve.</p> <p>Elle reconnaît que la règle actuelle, fondée sur un pourcentage de l'unité foncière, peut dans certains cas conduire à des possibilités de constructibilité importantes sur de</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Il est notamment souligné que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les règles actuelles, fondées sur un pourcentage de l'unité foncière, peuvent permettre des constructions très importantes sur de grandes parcelles, • l'absence de prise en compte des constructions existantes rend certaines dispositions peu opérationnelles, voire incohérentes, • et l'absence de limitation en valeur absolue dans certains secteurs est incompatible avec le cadre légal applicable aux STECAL. <p>Ces éléments conduisent l'État à demander une révision du règlement, afin de garantir un encadrement plus strict, cohérent et conforme aux exigences réglementaires.</p>		<p>grandes parcelles. Par ailleurs, l'absence de prise en compte des constructions existantes tend à élargir davantage les droits à construire.</p> <p>En conséquence, la collectivité s'engage à reprendre l'encadrement de l'emprise au sol dans les STECAL, notamment en fixant une limitation en valeur absolue, en complément du seul ratio surfacique ainsi que la prise en compte des constructions existantes afin d'éviter les effets de cumul non maîtrisés,</p> <p>Le règlement sera ajusté afin que l'encadrement de l'emprise au sol dans les STECAL ne repose pas uniquement sur la superficie de l'unité foncière, mais prenne également en compte les besoins spécifiques propres à chaque secteur, y compris pour les annexes.</p> <p>Cette évolution vise à garantir un encadrement plus strict et plus opérationnel des possibilités de construction en zone naturelle, tout en respectant la vocation des STECAL et les objectifs de préservation des espaces naturels.</p>
VI-3 Annexes du projet de PLUi		
<p>Observation 46 concernant une erreur dans la liste des servitudes : Le préfet, via la DDTM, demande de mettre à jour les informations relatives à la servitude T7 dans les annexes du PLU</p>	Annexe	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'État.</p> <p>Les informations relatives à la servitude T7 seront mises à jour dans les annexes du PLUi, afin d'en assurer la conformité et la fiabilité.</p>

ETAT (MINSITERE DES ARMEES ET DES ANCIENS COMBATTANTS)

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Réserve n°1 : Sur le périmètre du PLUi Douve Divette, le MINARM dispose d'un site, la station radioélectrique des Hauts-Vents, située sur la commune de Tollevast et actuellement classée en zonage Np que le MINARM Souhaiterait voir classée Ud.</p>	Règlement	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la réserve formulée par le ministère des armées et des anciens combattants.</p> <p>Cependant, elle souligne que la station radioélectrique des Hauts-Vents, située sur la commune de Tollevast et actuellement classée en zonage Ud. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier le règlement.</p>
<p>Réserve n°2 : La liste des servitudes d'utilité publique est complète. Néanmoins, le MINARM demande que soit ajoutée à la servitude AR3 la mention suivante:« La servitudeAR3, présente sur la commune de Martinvast implique une constructibilité limitée à 50 mètres alentour. En cas de projet, notamment dans Le cas d'aménagements des secteurs traversés par la servitude AR3, le ministère des Armées devra être consulté via l'état-major de zone de défense de Rennes».</p>	Annexe	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la réserve formulée par le ministère des armées et des anciens combattants.</p> <p>La mention complémentaire que souhaite apporter le MINARM sera ajoutée au PLUi.</p>

3. Autres autorités

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 : L'autorité environnementale recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale par une description synthétique de la méthodologie et des ajustements du projet découlant de la concertation</p>	<p>Évaluation environnementale</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin s'engage à ajouter une description synthétique de la méthodologie et des ajustements du projet découlant de la concertation à l'évaluation environnementale.</p>
<p>Observation n°2 : L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial ou le diagnostic par une présentation de l'ensemble des enjeux de biodiversité, y compris « ordinaire », et de paysage, présents sur le territoire.</p>	<p>État initial de l'environnement</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend en compte les recommandations de l'autorité environnementale et reconnaît l'intérêt de présenter les enjeux écologiques et de cadre de vie liés à la biodiversité « ordinaire » et aux paysages. En ce sens, elle s'engage à compléter l'état initial de l'environnement.</p>
<p>Observation n°3 : L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation des éléments principaux du projet de PLUi (croissance démographique attendue, nombre de logements à construire, armature urbaine, consommation d'espace...).</p>	<p>Résumé non-technique</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin s'engage à compléter le résumé non-technique par une présentation des éléments principaux du projet de PLUi (croissance démographique attendue, nombre de logements à construire, armature urbaine, consommation d'espace...).</p>
<p>Observation n°4 : L'autorité environnementale constate que les exceptions prévues concernant l'interdiction de suppression des haies ou de l'obligation de compensation présentent un risque de réduction de la portée du principe de préservation affichée.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de préserver l'intégralité des haies du territoire et d'encadrer plus strictement les conditions de leur</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Une réflexion avec les élus pourra être mise en place afin d'envisager la possibilité d'adapter ou de supprimé l'exception à la compensation des haies intra-parcellaire sur les parcelles inférieures ou égales à 2,8 ha, afin de préserver les haies du territoire. Elle reconnaît l'intérêt de mieux identifier et rendre visibles les haies protégées au titre du code rural dans les pièces du PLUi, en particulier au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'assurer une bonne information des porteurs de projet en amont.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>destruction éventuelle et de leur compensation.</p> <p>Elle recommande également de rappeler qu'un guichet unique a été mis en place dans la Manche pour instruire tous les travaux concernant les haies.</p>		<p>En conséquence, le règlement graphique sera ajusté afin d'améliorer la lisibilité de ces éléments.</p> <p>Elle s'engage également à rappeler dans le règlement écrit la mise à disposition d'un guichet unique pour les travaux concernant les haies.</p>
<p>Observation n°5 : L'autorité environnementale recommande d'analyser plus précisément les impacts sur la biodiversité, y compris dite « ordinaire », des secteurs ouverts à l'urbanisation et de renforcer dans les OAP sectorielles les mesures en faveur de la biodiversité.</p> <p>Elle préconise, pour cela, de faire des rappels dans les OAP sectorielles aux recommandations et mesures prises dans l'OAP thématique.</p>	<p>Évaluation environnementale OAP sectorielles</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale et travaillera à compléter l'évaluation environnementale et les OAP sectorielles, via les mesures prises dans l'OAP thématique, afin de renforcer la protection de la biodiversité « ordinaire ».</p> <p>Une réflexion concernant des mesures complémentaires sera engagée en ce sens avec les élus.</p>
<p>Observation n°6 : L'autorité environnementale recommande de préciser si la cartographie des zones humides probables prend en compte les données disponibles relatives aux zones de prédisposition à la présence de zones humides et, à défaut, de compléter l'inventaire présenté en ce sens.</p>	<p>État initial de l'environnement Règlement graphique</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale et s'engage à préciser les sources de données mobilisées et la méthodologie retenue.</p>
<p>Observation n°7 : L'autorité environnementale constate que la superficie des zones humides classées en Nzh varie selon les pièces du dossier et devra être uniformisée.</p> <p>Elle recommande de faire figurer en tant que telle, dans le schéma de l'OAP « Les Bertrands » à Tollevast, la zone humide identifiée dans ce secteur et d'en assurer, sur l'ensemble de son périmètre, la préservation.</p>	<p>OAP sectorielles</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale et s'engage à afficher la zone humide protégée, comme telle, dans le schéma de l'OAP « Les Bertrands » à Tollevast, et non comme un espace naturel de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Elle s'engage également à ce que l'entièreté de la zone humide inventoriée soit protégée.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°8 : L'autorité environnementale recommande de protéger les mares dans les règlements graphique et écrit.</p>	<p>Règlement graphique et écrit</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale et s'engage à consulter les bases de données existantes faisant état des lieux des mares présentes sur le territoire afin de compléter les règlements écrit et graphique et d'en confirmer la préservation.</p>
<p>Observation n°9 : L'autorité environnementale recommande de réaliser, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les études nécessaires pour identifier les zones exposées au risque de ruissellement des eaux pluviales et prendre les dispositions nécessaires pour réduire leur vulnérabilité, notamment en y assurant une protection stricte des haies contribuant à cet objectif.</p>	<p>Évaluation environnementale Règlement graphique</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Elle protège une grande majorité des haies du territoire en partie afin de répondre à cet objectif de diminution de la vulnérabilité aux risques de ruissellement. Aussi, elle s'engage à mener une réflexion concernant la connaissance de ce risque sur le territoire et la prise en compte dans le PLUi.</p>
<p>Observation n°10 : L'autorité environnementale recommande de rendre cohérentes les analyses thématiques et sectorielles en ce qui concerne l'exposition des secteurs d'OAP aux nuisances sonores, et de prévoir des mesures de réduction des risques liés à une telle exposition.</p>	<p>OAP sectorielles</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Elle s'engage à compléter l'évaluation environnementale. Le règlement pourra être complété afin de prévoir la réalisation d'études acoustiques en phase de conception des projets, notamment dans les secteurs exposés aux nuisances sonores.</p> <p>Par ailleurs, la collectivité reconnaît la pertinence des réflexions relatives à la conception urbaine (implantation des bâtiments, orientation des pièces de vie, dispositifs végétalisés). Une réflexion sera engagée avec les élus afin d'évaluer l'opportunité de mettre en place une OAP thématique dédiée à la prise en compte des nuisances sonores dans la conception urbaine, en cohérence avec les enjeux de qualité de vie.</p>
<p>Observation n°11 : L'autorité environnementale recommande de décrire dans l'évaluation environnementale les modalités de prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine et d'évaluer les impacts potentiels de l'urbanisation des secteurs</p>	<p>Évaluation environnementale OAP sectorielles</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Elle s'engage à compléter l'OAP concernée avec des mesures de protection supplémentaires et d'ajouter ces mesures à l'OAP thématique. Elle s'engage également à compléter l'évaluation environnementale suite à ces ajouts.</p>

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
concernés qui nécessiteraient des mesures de protection supplémentaires.		
<p>Observation n°12 : L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur la ressource en eau destinée à la consommation humaine en prenant en compte les besoins liés aux activités économiques, ceux des autres territoires de la communauté d'agglomération du Cotentin connectés au même réseau de distribution et des effets du changement climatique sur la raréfaction de la ressource en eau.</p>	Évaluation environnementale	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Elle s'engage à compléter l'évaluation environnementale afin de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur la ressource en eau destinée à la consommation humaine.</p>
<p>Observation n°13 : L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale thématique par une partie relative aux incidences du PLUi sur le climat.</p>	Évaluation environnementale	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'autorité environnementale.</p> <p>Elle s'engage à compléter l'évaluation environnementale afin de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur le climat.</p>

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Extrait ou synthèse de l'avis	Pièce du dossier concerné	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 : Aucun opérateur n'est identifié en production AOC et/ou AOP mais quarante exploitations produisent de l'IGP « Cidre de Normandie ». Vous les retrouverez dans le tableau de classement des communes ci-joint.</p>	Général	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'Institut national de l'origine et de la qualité.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>
<p>Observation n°2 : Le PLUi prévoit une augmentation de la densité avec une consommation réduite de près de 50% dans le cadre du respect de la loi Climat et Résilience. La majeure partie de la densification est programmée dans les enveloppes urbaines ou en réaménagement des centralités. Il est bien mentionné dans le projet de conforter les exploitations agricoles pour éviter le mitage et permettre leur développement.</p>	Général	<p>La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de l'observation formulée par l'Institut national de l'origine et de la qualité.</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.</p>

