



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Note de présentation non-technique

Du dossier d'enquête publique unique :

- Elaboration du PLUI de Douve Divette
- Abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard
- Projet de périmètre délimité des abords de Sideville



abords



Territoire de
**Douve et
Divette**



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



lecotentin.fr

SOMMAIRE

CLES DE LECTURE	3
PREAMBULE	4
Carte réglementaire	4
LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
L'INTERET DE RECOURIR A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	8
PRESENTATION DU PROJET DE PLUI DE DOUVE DIVETTE.....	10
Contexte	10
Les modalités d'élaboration du PLUi – gouvernance	11
L'insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLUi	13
Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	14
Les objectifs formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	18
Le règlement.....	20
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	23
Evaluation des incidences du PLUi sur l'environnement	24
Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique.....	27
PRESENTATION DU PROJET D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-MARTIN-LE-GREARD	28
Contexte de l'abrogation et lien avec le PLUi.....	28
Synthèse de la carte communale	29
L'insertion de l'enquête publique dans la procédure d'abrogation de la carte communale	30
Les décisions pouvant être prise à l'issue de l'enquête publique	30
PRESENTATION DU PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	31
Contexte de la démarche d'élaboration.....	31
L'insertion de l'enquête publique dans le cadre de la procédure	32
Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique.....	32

Clés de lecture

La présente enquête publique unique est organisée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Elle porte sur trois procédures distinctes mais complémentaires :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de Douve-Divette,
- l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard,
- la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Sideville.

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme, du Code du patrimoine et du Code de l'environnement. Elle constitue une étape obligatoire permettant d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter le territoire.

Conformément à la réglementation en vigueur, ces procédures font l'objet d'une enquête publique unique, afin de garantir une meilleure lisibilité et une participation facilitée du public.

La présente note de présentation non-technique a pour objectif de faciliter la lecture du dossier d'enquête publique. Elle propose une synthèse claire et accessible :

- des projets et procédures soumis à enquête ;
- de l'organisation et du contenu du dossier ;
- des raisons pour lesquelles ces projets sont soumis à enquête publique ;
- de l'intérêt de recourir à une enquête publique unique ;
- de l'insertion de l'enquête dans la procédure d'élaboration de chaque projet ;
- des décisions susceptibles d'être prises à l'issue de l'enquête, ainsi que des autorités compétentes pour les approuver.

PREAMBULE

Carte réglementaire

Article L.123-6 du code de l'environnement

« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises. »

Article R. 123-8 du code de l'environnement

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

[...]

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[...]

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

[...]

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Partie 1 : Dossier du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de Douve Divette

TOME 0 – Pièces administratives

Prescription

- 0.1.1. Délibération de prescription du PLUi de Douve Divette
- 0.1.2. Délibération de demande de dérogation préfectorale - projet de PLU infracommunautaires
- 0.1.3. Courrier du Préfet pour accord de dérogation du principe d'unicité du PLUi
- 0.1.4. Délibération de redéfinition des modalités de collaboration des 7 PLUi
- 0.1.5. Délibération de modification des modalités collaboration avec les communes 7 PLUi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 0.1.6. Délibération du débat de PADD

Arrêt de projet

- 0.1.7. Bilan de la concertation
- 0.1.8. Délibération d'arrêt du projet de PLUi de Douve Divette

TOME 1 – Rapport de présentation

- 1.1. Diagnostic
- 1.2. Etat initial de l'environnement
- 1.3. Rapport de justification
 - 1.3.1. Annexes – Changements de destination
 - 1.3.2. Annexes – Eléments de patrimoine
- 1.4. Evaluation environnementale
- 1.5. Résumé non technique

TOME 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TOME 3 – Règlement

- 3.1. Règlement écrit
- 3.2. Règlement graphique
 - 3.2.1. Règlement graphique Couville
 - 3.2.2. Règlement graphique Hardinvast
 - 3.2.3. Règlement graphique Martinvast
 - 3.2.4. Règlement graphique Nouainville
 - 3.2.5. Règlement graphique Saint-Martin-Le-Gréard
 - 3.2.6. Règlement graphique Sideville
 - 3.2.7.a. Règlement graphique Teurthéville-Hague
 - 3.2.7.b. Règlement graphique Teurthéville-Hague – Détail des zones urbaines
 - 3.2.8.a. Règlement graphique Tollevast
 - 3.2.8.b. Règlement graphique Tollevast – Détail des zones urbaines
 - 3.2.9. Règlement graphique Virandeville
- 3.3. Plan des risques
- 3.4. Zones inondables par débordement de cours d'eau et ou par remontées de nappes phréatiques

TOME 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 4.1. OAP Sectorielles
- 4.2. OAP Thématiques

TOME 5 – Annexes

- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Risques

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
Plan des périmètres de protection de captages
Plan des réseaux d'adduction en eau potable
Plan des réseaux d'eau usées
Plan des réseaux d'eaux pluviales urbaines

Partie 2 : Dossier d'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard

Dossier d'abrogation de la carte communale
Délibération d'abrogation de la carte communale

Partie 3 : Dossier du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Sideville

Rapport de présentation du périmètre délimité des abords
Plan du périmètre délimité des abords
Délibération d'avis de la communauté d'agglomération

L'INTERET DE RECOURIR A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement et du Code du patrimoine, chacun des projets concernés par la présente procédure doit, pris individuellement, faire l'objet d'une enquête publique.

Ainsi :

- le projet de Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) est soumis à enquête publique en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme ;
- l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard nécessite également une enquête publique, par analogie avec les dispositions relatives à son élaboration et conformément à la doctrine administrative (Réponse du Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement du 18 février 2020, n°22989) ;
- le projet de périmètre délimité des abords (PDA) est soumis à enquête publique en vertu de l'article L.621-31 du Code du patrimoine ;
- plus largement, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale doivent être soumis à enquête publique, conformément à l'article L.123-2 2° du Code de l'environnement.

En conséquence, chacun de ces trois projets pourrait faire l'objet d'une enquête publique distincte.

Toutefois, les différentes législations (article L.621-31 §3 du Code du patrimoine, réponse ministérielle du 18 février 2020, n°22989, article L.123-6 §1 du Code de l'environnement) prévoient la possibilité de procéder à une enquête publique unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être **organisées simultanément** et que l'organisation d'une telle enquête **contribue à améliorer l'information et la participation du public**.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière d'urbanisme, a fait le choix d'organiser une enquête publique unique portant sur :

- l'élaboration du PLUi de Douve-Divette,
- l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard,
- la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) sur la commune de Sideville

Le recours à une enquête publique unique présente plusieurs avantages.

Il permet tout d'abord de faciliter la compréhension des projets par le public, en regroupant au sein d'une même procédure des démarches qui relèvent toutes du domaine de l'urbanisme et qui sont étroitement liées. En effet, le PLUi a vocation à se substituer à la carte communale, tandis que le périmètre délimité des abords constitue une servitude de protection du patrimoine liée aux monuments historiques. Il a pour effet de soumettre les demandes d'autorisations d'urbanisme situées dans son périmètre à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, afin de garantir la préservation et la mise en valeur du patrimoine concerné.

Cette organisation permet également de simplifier les démarches pour les habitants, qui peuvent consulter l'ensemble des projets au même moment et formuler des observations de manière globale.

Enfin, l'enquête publique unique permet de rationaliser les moyens et les délais, en évitant la multiplication des procédures et en assurant une meilleure coordination entre les différents projets.

Conformément à la réglementation, la durée de l'enquête publique unique est au moins égale à la durée minimale la plus longue prévue pour l'une des procédures concernées.

Le dossier mis à disposition du public comprend l'ensemble des pièces exigées pour chacun des projets, ainsi qu'une note de présentation non technique permettant d'en faciliter la compréhension.

L'enquête donne lieu à un registre unique et à un rapport unique du commissaire enquêteur, accompagné de conclusions motivées pour chacun des projets.

PRESENTATION DU PROJET DE PLUI DE DOUVE DIVETTE

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Douve Divette a été **prescrit le 7 septembre 2015**, sous l'impulsion des élus de la Communauté de Communes de Douve Divette. Cette décision a été motivée par une volonté affirmée de doter le territoire d'un document d'urbanisme unique, cohérent, et à l'échelle intercommunale, capable de porter une vision partagée du développement et de l'aménagement.

Ce travail s'est toutefois vu reconfiguré à partir du **1er janvier 2017**, à la suite de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC). En intégrant cette nouvelle entité intercommunale élargie, le territoire de Douve-Divette a vu la compétence « plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale » transférée de plein droit à l'Agglomération du Cotentin, conformément aux dispositions de l'article L. 5214-16 du Code général des collectivités territoriales.

La Communauté d'agglomération du Cotentin par une délibération en date du 29 juin 2017, sollicite le Préfet de la Manche afin de **déroger au principe d'unité du PLU applicable à l'intégralité du territoire intercommunal**. Par courrier du Préfet de la Manche en date du 21 septembre 2017, il autorise la Communauté d'agglomération du Cotentin à élaborer 7 PLU infracommunautaires.

Le **26 septembre 2024** a marqué une étape importante, ou le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Douve Divette a été débattu** en Conseil Communautaire. Le PADD étant la pièce angulaire du projet de PLUi qui prévoit les grandes orientations d'aménagement qui seront ensuite traduites dans les pièces règlementaires du PLUi (règlement et orientations d'aménagement et de Programmation).

Le 10 décembre 2025, le PLUi de Douve Divette a été arrêté en Conseil Communautaire.

L'arrêt du PLUi constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- Des pièces administratives
- D'un rapport de présentation,
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- D'un règlement (écrit et graphique),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Des annexes.

Les modalités d'élaboration du PLUi – gouvernance

Conformément au code de l'urbanisme, les communes membres, les acteurs locaux et le public ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

Collaboration avec les communes

Initialement la délibération de prescription du PLUi de Douve Divette en date du 7 septembre 2015 fixait la gouvernance pour l'élaboration du PLUi. Mais, suite au changement de périmètre institutionnel précité ci-dessous, une adaptation des modalités de collaboration est apparue nécessaire.

Le PLUi s'est poursuivi sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dans le respect des travaux déjà engagés, avec la volonté d'assurer une continuité méthodologique, une transparence des choix et une forte implication des communes concernées jusqu'à l'approbation du document.

Ainsi, la **délibération en date du 7 décembre 2017** relative à la prescription des trois plans locaux d'urbanisme infracommunautaires de la CA du Cotentin (PLUi Nord Cotentin, PLUi Est Cotentin et PLUi Sud Cotentin) a **redéfini les modalités de collaboration des sept PLUi**.

Les modalités de collaboration sont les suivantes :

- **Un comité de suivi** : instance décisionnaires au sein de chaque PLUi ;
- **Un comité de pilotage** : instance de travail au sein de chaque PLUi ;
- **Un comité de cohérence** : instance d'harmonisation à l'échelle de la CA du Cotentin, le comité de cohérence veille à la cohérence des différents PLUi. Il assure la prise en compte du cadre réglementaire, favorise l'articulation des politiques territoriales (habitat, mobilités, environnement, patrimoine) et contribue à l'élaboration d'une écriture commune des documents, tout en intégrant les spécificités locales.

La **délibération du 6 octobre 2020 a modifié à nouveau les modalités de collaboration** relatives aux sept PLUi, afin de tenir compte des évolutions du périmètre intercommunal, notamment lié la création de communes nouvelles. Ces évolutions ayant entraîné une diminution du nombre de conseillers municipaux et communautaires, il est apparu nécessaire d'adapter les modalités de collaboration avec les communes membres, afin de garantir une représentation cohérente, équitable et pérenne.

Les instances initialement définies — comité de suivi, comité de pilotage et comité de cohérence — ont été maintenues. Seules les modalités de représentation des territoires au sein de ces instances ont été révisées.

Collaboration avec les acteurs locaux

Les Personnes Publiques Associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA), ont été sollicitées pour échanger et donner leur avis. A ce titre et en dehors du dialogue continu, 7 réunions ont été organisées aux différentes étapes de la procédure.

Les Personnes Consultées

Au démarrage de la procédure, plusieurs personnes ont été intégrées à la concertation.

Il est précisé qu'une concertation spécifique a été menée auprès des exploitants agricoles du territoire, visant à recueillir des données essentielles pour l'intégration des enjeux agricoles dans le PLUi, particulièrement sur la localisation des infrastructures (sièges, logements, installations classées), identification des zones à préserver pour le développement des exploitations, recensement des projets (agrandissements, diversification, accueil) et analyse des interactions avec l'environnement (voisinage, circulation, nuisances). Les retours obtenus ont permis d'ajuster le projet pour concilier développement urbain et préservation de l'activité agricole.

Collaboration avec le public

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont mises en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet afin d'associer les habitants et les associations locales. Elles permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'agglomération.

La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du 7 septembre 2015. Ainsi, des **registres de concertation** ont été mis à disposition dans chaque mairie, ainsi qu'au pôle de proximité de Douve-Divette. Le public pouvait également adresser ses observations par **courrier** à l'attention de la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Par ailleurs, deux **réunions publiques** ont été organisées :

- une première relative au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le 9 juillet 2024 ;
- une seconde portant sur les pièces réglementaires du PLUi, le 25 septembre 2025, avant l'arrêt du projet.

Le bilan de cette concertation préalable à l'arrêt du PLUi est consultable dans la pièce 0.3.1 « Bilan de la concertation », au sein du tome 0 – pièces administratives.

L'insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLUi

L'enquête publique constitue une étape essentielle de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi). Elle intervient après l'arrêt du projet de PLUi, qui a été décidé par délibération du Conseil communautaire en date du 10 décembre 2025.

Elle se situe également après la phase de consultation des communes membres, des personnes publiques associées (services de l'État, collectivités, organismes compétents), ainsi que de l'autorité environnementale et des autres autorités concernées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'enquête publique intervient à l'issue de la phase de concertation préalable menée avec le public tout au long de l'élaboration du PLUi. Durant cette phase, les habitants ont pu s'informer et s'exprimer à travers différents dispositifs : mise à disposition de registres de concertation dans toutes les mairies du territoire du Douve Divette et au pôle de proximité de Douve-Divette, diffusion des informations sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, ainsi que l'organisation de deux réunions publiques, l'une consacrée au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 9 juillet 2024, et l'autre aux pièces réglementaires du PLUi le 25 septembre 2025.

L'enquête publique se distingue de la phase de concertation en ce qu'elle porte sur un projet désormais finalisé. En effet, l'arrêt du PLUi marque l'achèvement de la phase d'élaboration technique du document. Le dossier soumis à enquête comprend l'ensemble des pièces du PLUi arrêté, ainsi que les avis réglementaires émis par les communes, les personnes publiques associées, l'autorité environnementale et les autres autorités compétentes.

Ces éléments sont mis à disposition du public afin de garantir une information complète et transparente, mais également de recueillir ses observations. Celles-ci ont vocation à être prises en compte dans la décision finale. L'enquête publique constitue ainsi une étape essentielle de participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le territoire de Douve-Divette, composé de neuf communes et situé à proximité immédiate de Cherbourg-en-Cotentin, se caractérise par un cadre de vie attractif, à dominante rurale, soumis à des dynamiques périurbaines. Cette situation génère des enjeux multiples, à la fois démographiques, économiques, urbains et environnementaux.

1. Contexte socio-démographique

Le territoire connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, portée par son attractivité résidentielle et sa proximité avec le principal pôle d'emploi du territoire. Cette dynamique s'accompagne d'un desserrement des ménages, traduisant une diminution de la taille moyenne des foyers, ainsi que d'un léger vieillissement de la population. Néanmoins, certaines communes conservent une forte présence de jeunes ménages, contribuant au dynamisme démographique local.

Dans ce contexte, les principaux enjeux résident dans le maintien de l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes actifs et les familles, ainsi que dans l'adaptation de l'offre de logements et de services aux évolutions démographiques. Il s'agit également de prendre en compte les disparités de croissance entre les communes.

2. Contexte économique

Le territoire bénéficie d'un tissu économique local relativement dynamique, reposant principalement sur des petites et moyennes entreprises, une économie résidentielle structurante et un taux de chômage relativement faible. Il tire également parti de sa proximité avec Cherbourg-en-Cotentin, qui constitue un pôle d'emploi majeur.

Toutefois, le territoire demeure dépendant de ce pôle extérieur, ce qui se traduit par un déséquilibre entre lieux de résidence et lieux d'emploi. Par ailleurs, l'offre foncière économique reste limitée et peu structurée, tandis que la couverture numérique demeure inégale.

Les enjeux consistent ainsi à renforcer l'offre d'emplois locaux, à structurer et développer les zones d'activités, et à limiter les déplacements domicile-travail générateurs d'émissions.

3. Equilibre social de l'habitat

Le parc de logements du territoire est globalement de bonne qualité et contribue à son attractivité. Il se caractérise toutefois par une prédominance de maisons individuelles et une offre majoritairement tournée vers les grandes typologies de logements.

Cette situation entraîne un manque de diversification, notamment en logements locatifs et sociaux, et une inadéquation partielle entre l'offre existante et les besoins de certaines populations, comme les jeunes ou les personnes âgées.

Les enjeux portent donc sur la diversification de l'offre de logements, le développement du parc locatif, en particulier social, ainsi que sur la rénovation du parc ancien afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs.

4. Transport et mobilité :

Le territoire est fortement dépendant de la voiture individuelle, notamment en raison des déplacements quotidiens vers les pôles extérieurs. Il bénéficie néanmoins d'une bonne accessibilité, grâce à la proximité d'axes structurants (RN13, RD650, RD900) et d'un réseau de sentiers de randonnée développé.

L'offre de transports collectifs s'est récemment renforcée avec la mise en place du réseau Cap Cotentin, mais le territoire reste dépourvu de desserte ferroviaire directe, malgré la présence d'une ligne reliant Cherbourg à Paris.

Les enjeux consistent à développer des alternatives à la voiture individuelle, à mieux articuler urbanisation et mobilités, à limiter les émissions liées aux déplacements et à sécuriser les axes de circulation.

5. Commerces

Les centralités de bourgs jouent un rôle structurant dans l'organisation du territoire, en lien avec la présence de zones d'activités. Toutefois, certaines communes disposent d'une offre commerciale limitée et subissent la concurrence des pôles commerciaux de Cherbourg-en-Cotentin.

Dans ce contexte, les enjeux portent sur le maintien et le renforcement des commerces de proximité, la limitation du développement commercial en périphérie et la préservation de l'équilibre entre les différentes centralités.

6. Equipements et services

Le territoire bénéficie globalement d'un bon niveau d'équipements et de services, mais ceux-ci sont inégalement répartis. Certains équipements se concentrent sur des communes spécifiques, comme les services de santé à Martinvast, tandis que des tensions apparaissent localement, notamment sur les services périscolaires.

L'absence d'équipements structurants à l'échelle intercommunale constitue également un enjeu.

Il s'agit donc d'adapter les équipements aux évolutions démographiques, tout en veillant à une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire.

7. Agriculture et développement forestier

L'agriculture constitue un pilier économique et paysager du territoire, notamment à travers le maillage bocager qui en façonne l'identité. Elle repose sur des exploitations dynamiques, mais se trouve confrontée à un vieillissement des exploitants, à une pression foncière croissante et à une fragmentation des terres.

Les boisements, quant à eux, sont peu étendus et dispersés.

Les enjeux consistent à préserver les terres agricoles, à limiter le mitage, à soutenir les filières locales et à maintenir les fonctions écologiques des espaces boisés.

8. Environnement physique

Le territoire est structuré par un relief relativement doux, marqué par la présence des vallées de la Douve, de la Divette et du Trottebecq, avec des altitudes comprises entre -9 et 182 mètres. Le socle géologique est majoritairement composé de schistes et de grès, et les sols présentent des caractéristiques variées, souvent sensibles à l'engorgement et à l'érosion.

Ces spécificités influencent directement les conditions d'aménagement.

Les enjeux résident dans la prise en compte de ces contraintes physiques dans les choix d'urbanisation, notamment afin de limiter les risques d'érosion et d'inadaptation des projets aux caractéristiques des sols.

9. Ressource en eau

Le territoire est structuré par un réseau hydrographique dense, composé de la Douve, de la Divette et de nombreux affluents, ainsi que par des zones humides associées. Il repose également sur deux masses d'eau souterraines, dont l'état est globalement satisfaisant sur le plan quantitatif, mais plus contrasté sur le plan qualitatif.

Les pressions liées aux activités agricoles et aux rejets urbains, notamment en matière de produits phytosanitaires et de micropolluants, contribuent à une dégradation partielle de certaines masses d'eau.

Par ailleurs, l'alimentation en eau potable est de bonne qualité, mais nécessite la protection des captages, tandis que l'assainissement, bien que globalement performant, présente encore des marges d'amélioration, notamment en matière d'assainissement non collectif.

Dans ce contexte, les enjeux consistent à préserver la qualité de la ressource en eau, à limiter les pollutions diffuses, à protéger les zones humides et à garantir la compatibilité entre développement urbain et capacités d'assainissement.

10. Fonctionnement écologique et biodiversité

Le fonctionnement écologique du territoire repose sur une mosaïque de milieux naturels et semi-naturels, comprenant un maillage bocager structurant, des zones humides, des cours d'eau et des boisements. Ces éléments constituent les fondements de la trame verte et bleue.

Le territoire accueille également des espaces naturels d'intérêt écologique, notamment des ZNIEFF, et se situe à proximité de sites Natura 2000, renforçant son rôle d'interface écologique.

Les principales menaces concernent la fragmentation du bocage, la dégradation des milieux humides et la pression de l'urbanisation.

Les enjeux portent ainsi sur la préservation et la restauration des continuités écologiques, ainsi que sur la protection des milieux naturels les plus sensibles.

11. Énergie et climat

Les consommations énergétiques du territoire sont majoritairement liées au secteur résidentiel, ainsi qu'aux activités tertiaires. Le territoire dispose néanmoins d'un potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment éoliennes et solaires.

Il s'inscrit dans les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, visant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Les enjeux consistent à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à accompagner la transition énergétique, à développer les énergies renouvelables et à adapter le territoire aux effets du changement climatique.

12. Risques et nuisances

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels, notamment les inondations, les remontées de nappes et le ruissellement, ainsi qu'à des risques technologiques et à diverses nuisances.

Il est notamment concerné par un Plan de prévention des Risques Naturels (PPRN) de la région de Cherbourg qui prévoit un zonage réglementaire pour prévenir les risques sur le territoire.

Les enjeux résident dans la limitation de l'exposition des populations et dans l'intégration de ces risques dans les choix d'aménagement.

13. Morphologie urbaine, patrimoine et paysages

Le territoire présente des formes urbaines variées, allant des bourgs structurés aux hameaux dispersés. Les évolutions récentes se traduisent par des extensions urbaines parfois en discontinuité avec les centres existants, contribuant à une dilution progressive de l'identité architecturale locale.

Les paysages, fortement marqués par le bocage et l'agriculture, constituent un élément identitaire majeur.

Les enjeux portent sur la préservation de cette identité paysagère et architecturale, la maîtrise de l'étalement urbain et l'amélioration de la qualité des formes urbaines.

14. Consommation foncière

Le territoire a connu une consommation d'espaces significative au cours de la dernière décennie, avec près de 81 hectares artificialisés entre 2011 et 2020 (données CCF). Cette dynamique est principalement liée au développement résidentiel et à l'étalement urbain.

Dans un contexte de mise en œuvre de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les enjeux consistent à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à privilégier la densification et le renouvellement urbain, et à repenser les modes d'urbanisation afin de concilier développement du territoire et préservation des ressources.

Les objectifs formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'élaboration du PLUi de Douve-Divette s'inscrit dans un cadre juridique multiscale, qui associe à la fois des obligations législatives issues des lois nationales (loi APER, loi Climat et Résilience, loi Littoral, loi ALUR, ...), et un cadre réglementaire, défini par le Code de l'urbanisme et les documents de planification existants (SCoT). Ce cadre fixe les grands principes à respecter en matière de consommation foncière, d'aménagement, de gestion des risques, de transition énergétique, de protection de l'environnement ou encore de continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu le 26 septembre 2024 en Conseil Communautaire définit 4 grands axes décomposés en orientation :

- **Axe 1** : Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structure, cohérent et en accord avec les valeurs du développement durable
 - o **Orientation 1** : Conforter l'attractivité du territoire en structurant et encadrant les dynamiques périurbaines
 - o **Orientation 2** : Adapter l'offre en termes d'habitat aux besoins identifiés sur le territoire
 - o **Orientation 3** : Améliorer et réhabiliter le parc de logements
 - o **Orientation 4** : Favoriser le renouvellement urbain et la densification au sein du tissu urbain
 - o **Orientation 5** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier
 - o **Orientation 6** : Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie
 - o **Orientation 7** : Accompagner le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilité
 - o **Orientation 8** : Protéger la population face aux risques et nuisances

- **Axe 2** : Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux
 - o **Orientation 1** : Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire
 - o **Orientation 2** : Veiller à la préservation de la vitalité des centres-bourgs
 - o **Orientation 3** : Assurer une meilleure accessibilité du territoire de Douve-Divette
 - o **Orientation 4** : Faire évoluer la gestion des déchets et les choix énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales

- **Axe 3** : Soutenir l'activité et le milieu agricole tout en protégeant les ressources naturelles du territoire
 - o **Orientation 1** : Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et à potentiel, réelle richesse économique pour Douve-Divette
 - o **Orientation 2** : Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser
 - o **Orientation 3** : Faire de la Trame Verte et Bleue une infrastructure naturelle et reconnue
 - o **Orientation 4** : Reconnaître le rôle essentiel des zones humides

- **Axe 4** : Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité
 - **Orientation 1** : Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie
 - **Orientation 2** : Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal
 - **Orientation 3** : Conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation constituées par les bourgs, les hameaux et les fermes ...
 - **Orientation 4** : ... tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité des typologies de bâti
 - **Orientation 5** : Rendre identifiables les entrées de territoire et de ville participant à la qualité paysagère de Douve-Divette
 - **Orientation 6** : Développer un potentiel touristique lié au tourisme « vert »

À travers ces axes, se dessine un fil conducteur : la réduction de la consommation foncière.

En effet, les élus ont fait le choix d'intégrer dès à présent au PLUi les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par la loi Climat et Résilience.

Cette loi vise l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Dans un premier temps, elle impose une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2030, par rapport à la décennie précédente (2011-2020). Le législateur fixe par ailleurs une échéance au 22 février 2028 pour la mise en compatibilité des PLU(i) avec cette trajectoire.

Le choix d'intégrer dès à présent cette trajectoire ZAN répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Anticiper la révision obligatoire des documents d'urbanisme imposée par la loi à l'échéance du 22 février 2028, en intégrant dès à présent les principes de sobriété foncière dans le projet de territoire ;
- Éviter la mise en concurrence des communes du territoire autour des droits à consommer de l'espace, en définissant une stratégie de consommation foncière cohérente et partagée dès l'origine ;
- Prévenir les effets correctifs en 2028, qui pourraient conduire à retirer des zones à urbaniser inscrites dans le PLUi approuvé en 2026, si celui-ci ne respectait pas la trajectoire ZAN.

Le règlement

Le règlement compose le tome 3 du PLUi, et se structure autour :

- d'un **règlement graphique**, qui décompose le territoire de Douve Divette en 4 grandes zones : les zones Urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Parmi ces grandes zones sont identifiés des sous-secteurs (identifié avec la lettre correspondant à la zone et un exposant).

Le règlement graphique identifie à l'aide de prescription graphique des secteurs à enjeux tels que : des espaces boisés classés, des linéaires bocagers, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des éléments de patrimoines remarquables, des emplacements réservés, des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, etc.

- d'un **règlement écrit** qui fixe les conditions d'aménagement et d'occupation du sol différentes selon les zones identifiées dans le règlement graphique. Ce règlement énonce aussi des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en œuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP sectorielles et thématiques

Tableau de synthèse des zones identifiées dans le règlement graphique

Type de zone	Détails du type de zone	Objectif de la zone	Surface (en ha)	Pourcentage (%)
Zone U	Ua : zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centres bourgs, hameaux principaux)	Permettre l'accueil de nouvelles habitations et la mixité fonctionnelle, ainsi que le développement de nouvelles pratiques d'urbanisation (densification), tout en préservant et en valorisant le caractère rural du territoire.	499,3	6,71%
	UAc : zone urbaine correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces	Privilégier l'implantation de commerces structurants au sein de ces zones.	4,8	0,06%
	Ud : La zone UD constitue l'ensemble des terrains destinés à être incorporés au domaine public de l'Etat, affectés à la défense Nationale	Permettre au Ministère des armées de réaliser les aménagements et constructions liées aux activités militaires présentes sur le territoire.	27	0,36%
	Ue : La zone UE est une zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectifs (éducatifs, hospitaliers, sportifs, administrations, etc.)	Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.	12,7	0,17%

	Ux : La zone Ux correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques existant	Permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures industrielle.	13,5	0,18%
	Uxc : la zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques commerciales existantes	Permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures commerciales.	47,1	0,63%
Zone AU	AUa : La zone AUa correspond aux zones ayant vocation à être urbanisées, à dominante d'habitat	Permettre le développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine, ainsi que la mixité fonctionnelle, tout en préservant et en valorisant le caractère rural du territoire.	11,5	0,15%
	AUe : Les zones AUe correspondent aux zones ayant vocation à s'urbaniser à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectifs (éducatifs, hospitaliers, sportifs, administrations, etc.)	Permettre le développement d'équipements structurants à l'échelle infracommunautaire.	0,9	0,01%
	AUx : La zone AUx correspond aux secteurs réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques ou pour l'extension d'activités existantes	Permettre le développement d'activités économiques à dominante industrielle, dans le prolongement des zones d'activités existantes.	12,3	0,17%
Zone A	A : La zone A est une zone agricole générale regroupant les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations)	Permettre le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole, tout en préservant les espaces naturels et agricoles qui participent à l'identité paysagère du territoire, ainsi que le développement encadré du bâti existant.	5580,7	75,03%
Zone N	N : regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leurs enjeux écologiques.	Protéger les espaces naturels de l'urbanisation en raison de leurs caractéristiques écologiques et paysagères, tout en permettant un développement modéré du bâti existant.	501,2	6,74%
	Ne : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dédiés aux sites accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics, situés au sein de la zone naturelle	Conforter et, le cas échéant, permettre le développement d'équipements, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du site.	5,9	0,08%

	(STEP, salles polyvalentes isolées, écoles isolées, aérodrome, cimetières éloignés, golf, etc.).			
	Nl : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dédiés au fonctionnement et au développement d'activités économiques dans liées au loisir et au tourisme au sein de la zone naturelle	Conforter et, le cas échéant, permettre le développement des activités touristiques présentes sur le territoire, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du site.	6,7	0,09%
	Nx : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle	Conforter et, le cas échéant, permettre le développement d'activités économiques situées hors des zones urbaines, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du territoire.	7	0,09%
	Nzh : secteurs relatifs à la présence de zones humides dont la fonctionnalité doit être protégée	Préserver de l'urbanisation les zones humides, essentielles pour leur rôle écologique.	707,6	9,51%
TOTAL			7438,2	100,00%

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le tome 4 du PLUi. Elles viennent compléter le règlement, puisqu'elles définissent des principes d'aménagement à respecter. Elles sont des outils opérationnels permettant de répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment en termes d'accueil de population en cohérence avec les valeurs du développement durable, de mobilité, de protection et valorisation de l'environnement (art. R. 151-2 1° du Code de l'urbanisme).

Les OAP peuvent être de deux natures :

Les **OAP thématiques** définissent des principes-cadres à l'échelle de l'ensemble du territoire de Douve-Divette. Elles préfigurent les prescriptions du règlement écrit en énonçant des principes à respecter pour guider les aménagements, constructions, installations ou travaux. Certaines orientations relèvent davantage de la recommandation, en proposant des bonnes pratiques en matière d'urbanisme, de paysage ou d'environnement.

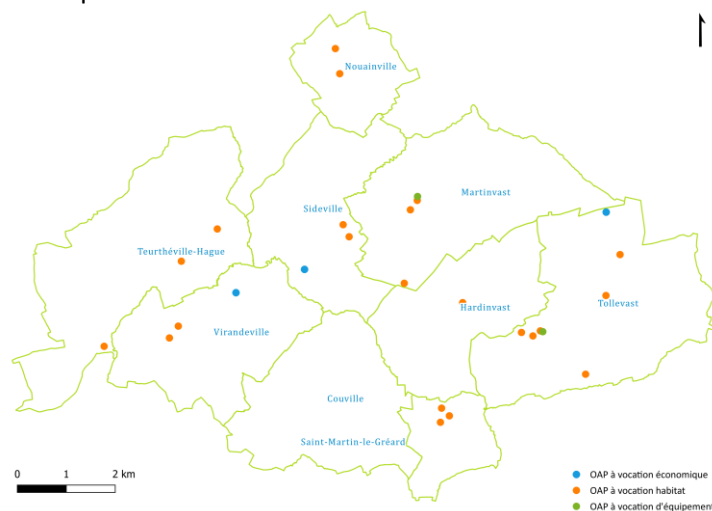
Le PLUi de Douve-Divette comprend 5 OAP thématiques :

- OAP « Trame verte et Bleue » ;
- OAP « Paysage » ;
- OAP « Climat »
- OAP « Air » ;
- OAP « Energie ».

Les **OAP sectorielles** fixent des principes d'aménagement spécifiques à un secteur géographique donné. Elles s'appliquent en complément des OAP thématiques et du règlement. Aux termes de l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP sectorielles de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont le niveau d'équipement existant à la périphérie immédiate est d'une capacité suffisante doivent garantir la cohérence des projets qu'elles prévoient avec le PADD. Elles abordent notamment les questions d'aménagement, d'habitat, de déplacements et de gestion des espaces publics.

Le PLUi de Douve Divette se compose de 27 OAP sectorielles, dont :

- 22 à vocation d'habitat
- 2 à vocation d'équipement
- 3 à vocation économique



Evaluation des incidences du PLUi sur l'environnement

Les zones potentiellement impactées par le PLUi

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de Douve-Divette est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, principalement au niveau des secteurs de projet.

Ces secteurs correspondent :

- aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui encadrent les zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités ;
- aux **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**, permettant des aménagements ponctuels en zones naturelles ou agricoles.

L'analyse environnementale met en évidence que ces zones sont, dans leur grande majorité, situées en dehors des réservoirs majeurs de biodiversité. Certaines d'entre elles peuvent toutefois être en interaction avec des éléments de la trame écologique, tels que les haies bocagères, les zones humides ou les cours d'eau. Dans ce contexte, une attention particulière a été portée à leur localisation afin d'éviter les secteurs les plus sensibles et de limiter les incidences potentielles sur l'environnement.

La méthodologie retenue repose sur une analyse fine de chaque secteur de projet. Pour chaque OAP et chaque STECAL, une fiche spécifique a été élaborée. Celle-ci présente une description de l'état initial de l'environnement, illustrée par des éléments de terrain, identifie les incidences potentielles du projet sur les milieux naturels, les paysages ou les ressources, et précise les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, et le cas échéant compenser ces impacts. Cette approche permet d'apprécier, de manière transparente, les effets attendus du PLUi et de justifier les choix d'aménagement retenus.

Les incidences probables sur l'environnement

La mise en œuvre du PLUi est susceptible de générer des incidences sur différents compartiments de l'environnement. Celles-ci ont été analysées de manière globale et sectorielle, afin d'en apprécier la portée et de définir les mesures adaptées.

Incidences sur les milieux naturels

Concernant les milieux naturels, les incidences potentielles portent principalement sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la fragmentation des habitats et la perturbation des continuités écologiques. Toutefois, ces impacts restent globalement limités, dans la mesure où les zones à urbaniser ont été définies en évitant les secteurs les plus sensibles et en intégrant les principes de la trame verte et bleue dans les choix d'aménagement.

Incidences sur le paysage

Sur le plan paysager, les projets d'urbanisation sont susceptibles de modifier les perceptions visuelles du territoire, notamment en entrée de bourg ou le long des axes structurants. Le PLUi encadre ces évolutions en veillant à l'intégration des constructions dans leur environnement, à la préservation des structures paysagères existantes, en particulier le bocage, et à la limitation des extensions urbaines dispersées.

Incidences sur l'assainissement

En matière d'assainissement, le développement urbain induit une augmentation des besoins, qui doit être compatible avec les capacités des réseaux et des équipements existants. Le PLUi intègre cet enjeu en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la desserte par des systèmes d'assainissement adaptés, garantissant ainsi la maîtrise des rejets et la protection des milieux.

Incidences sur l'eau potable

S'agissant de l'eau potable, l'accroissement de la population entraîne une hausse des besoins, qui reste toutefois maîtrisée au regard des capacités actuelles. Le PLUi veille à la préservation des périmètres de protection des captages et à la prise en compte des capacités des réseaux, afin d'assurer la pérennité de la ressource.

Incidences sur le milieu agricole

Les incidences sur le milieu agricole concernent principalement la réduction des surfaces exploitables et le risque de fragmentation des exploitations. Néanmoins, le projet de PLUi limite ces impacts en encadrant strictement les extensions urbaines, en préservant les espaces agricoles structurants et en s'inscrivant dans les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Incidences sur le bruit

En ce qui concerne le bruit, le développement urbain peut entraîner une augmentation des nuisances, notamment en lien avec le trafic routier. Ces effets sont pris en compte dans la localisation des projets et dans les règles d'urbanisme, afin de limiter l'exposition des populations.

Incidences sur la santé humaine

Enfin, les incidences sur la santé humaine résultent de l'ensemble de ces facteurs, notamment la qualité de l'air, le bruit, l'exposition aux risques et l'accès aux services. Le PLUi contribue globalement à l'amélioration du cadre de vie, en favorisant une organisation urbaine plus compacte, en développant les mobilités alternatives et en intégrant les enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement.

Une stratégie d'évitement, de réduction et de compensation des impacts

Le PLUi a été élaboré en intégrant les principes de la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC).

Ainsi :

- les secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental ont été évités lors de la définition des zones à urbaniser ;
- les impacts potentiels ont été réduits grâce à des prescriptions dans les OAP et le règlement (préservation des haies, des zones humides, gestion des eaux pluviales, intégration paysagère) ;
- des mesures de compensation peuvent être mises en œuvre si nécessaire, notamment en cas d'atteinte résiduelle à certains milieux.

Cette démarche a permis d'aboutir à un projet globalement équilibré, conciliant développement du territoire et préservation de l'environnement.

Le suivi des effets du PLUi

Afin d'évaluer les effets du PLUi dans le temps, des indicateurs de suivi ont été définis.

Ils permettent notamment de suivre :

- l'évolution démographique,
- l'évolution du logement,
- les effets du PLUi sur l'eau potable,
- les effets du PLUi sur l'assainissement,
- les effets du PLUi sur l'agriculture,
- les effets du PLUi sur les réseaux écologiques,
- l'évolution de la consommation foncière.

Ces indicateurs constituent un outil d'aide à la décision, permettant d'identifier d'éventuels impacts négatifs imprévus et, le cas échéant, d'adapter le document d'urbanisme lors des bilans périodiques.

Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique

À l'issue de la période d'enquête publique, fixée par l'arrêté d'ouverture d'enquête, soit le vendredi 19 juin 2026 à 18h, les registres d'enquête sont clos et signés par le président de la commission d'enquête.

Dès réception des registres et des documents annexés, la commission d'enquête rencontrera, dans un délai de huit jours la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête dispose d'un délai de trente jours, à compter de la fin de l'enquête, pour transmettre le dossier d'enquête à la Communauté d'Agglomération du Cotentin avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées précisant si son avis est favorable, favorable avec réserves ou défavorable à chaque volet de l'enquête qui seront consignées dans un document séparé du rapport.

La commission d'enquête transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Ensuite, dès leur réception, la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin adressera une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête à Monsieur le Préfet de la Manche et à la mairie de chacun des communes où s'est déroulée l'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête conformément à ce que prévoit l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

À l'issue de cette procédure, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin se prononcera sur l'approbation du plan local d'urbanisme infracommunautaire de Douve Divette, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et propositions du public, des avis des personnes publiques associées et consultées avis joints au dossier d'enquête, ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Toutefois, conformément à la jurisprudence, les modifications apportées après l'enquête publique doivent respecter deux conditions : elles ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et doivent être procéder de l'enquête.

PRESENTATION DU PROJET D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-MARTIN-LE- GREARD

Contexte de l'abrogation et lien avec le PLUi

La Communauté d'Agglomération du Cotentin s'est engagée dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de Douve-Divette par délibération du 7 septembre 2015. Le projet a été arrêté le 10 décembre 2025 et son approbation est prévue en 2026.

Le PLUi concerne neuf communes : Couville, Hardinvast, Martinvast, Nouainville, Saint-Martin-le-Gréard, Sideville, Teurthéville-Hague, Tollevast et Virandeville.

Il a notamment pour objectif d'harmoniser les règles d'urbanisme à l'échelle intercommunale, dans un contexte où coexistent aujourd'hui plusieurs documents (PLU, cartes communales) ainsi que des communes soumises au règlement national d'urbanisme.

Une fois approuvé, le PLUi deviendra le document d'urbanisme applicable sur l'ensemble du territoire. Il remplacera les plans locaux d'urbanisme existants et s'appliquera également aux communes actuellement soumises au règlement national d'urbanisme.

Toutefois, les cartes communales ne cessent pas automatiquement de produire leurs effets.

Or, la réglementation ne permet pas la coexistence de plusieurs documents d'urbanisme sur un même territoire. Dans ce cadre, l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard est nécessaire afin de permettre l'application du futur PLUi.

Cette abrogation prendra effet lors de l'entrée en vigueur du PLUi.

L'insertion de l'enquête publique dans la procédure d'abrogation de la carte communale

L'abrogation d'une carte communale ne fait pas l'objet, à ce jour, d'une procédure précisément définie par le Code de l'urbanisme. En particulier, les textes ne précisent pas explicitement les modalités à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne l'organisation d'une enquête publique.

Dans ce contexte, et afin de garantir une information complète du public ainsi que la sécurité juridique de la procédure, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a fait le choix de conduire cette démarche par analogie avec la procédure d'élaboration d'une carte communale. Cette approche est conforme à la réponse ministérielle du 18 février 2020 (n°22989), qui précise qu'une enquête publique doit avoir lieu pour l'abrogation d'une carte communale.

Afin de simplifier les démarches et de garantir une bonne information du public, cette enquête est organisée de manière conjointe avec celle relative à l'élaboration du PLUi. Elle permet ainsi au public de prendre connaissance, dans un même temps, du futur document d'urbanisme et de la suppression du document actuellement en vigueur.

L'enquête publique intervient après l'arrêt du projet de PLUi et après les différentes consultations associées. Elle permet au public de prendre connaissance du projet d'abrogation de la carte communale, de comprendre ses enjeux et d'exprimer ses observations.

Les décisions pouvant être prise à l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, et après analyse des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, la Communauté d'Agglomération du Cotentin pourra se prononcer sur l'abrogation de la carte communale de Saint-Martin-le-Gréard.

Cette décision prendra la forme d'une délibération du Conseil communautaire. Elle interviendra concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire de Douve-Divette. L'abrogation de la carte communale ne prendra effet qu'à compter de l'entrée en vigueur du PLUi. À partir de cette date, le PLUi se substituera à la carte communale et deviendra le document d'urbanisme applicable sur le territoire communal.

PRESENTATION DU PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Contexte de la démarche d'élaboration

Un arrêté du Préfet de la Région Normandie en date du 23 décembre 2024 inscrit au titre des monuments historiques la piscine allemande de Sideville et ses infrastructures.

Cette inscription au titre des monuments historique génère une protection au titre de ses abords (article L621-30 du code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux réalisés à proximité du monument. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple) visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500 mètres de celui-ci. On parle alors de « covisibilité » du monument historique.

L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 mètres du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique, dans les autres cas c'est un avis simple. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Or, ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

Dès lors, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative. Au sein des PDA, la notion de covisibilité n'existe plus et tous les avis de l'ABF sont conformes.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un moment propice pour modifier les périmètres de protection des monuments historiques. Le projet de PDA ont été élaborés par l'architecte des bâtiments de France en lien avec les communes concernées et en articulation avec leurs enjeux de développement.

L'insertion de l'enquête publique dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.621-31 du Code du patrimoine, le projet de périmètre délimité des abords (PDA) est soumis à enquête publique. Cette enquête peut être organisée de manière conjointe avec celle relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme, afin de faciliter l'information du public et la cohérence des procédures.

Dans le cadre de cette enquête, la commission d'enquête veille notamment à la consultation du propriétaire ou de l'affectataire du monument historique concerné.

La procédure d'élaboration du PDA est initiée par les services de l'État. Ainsi, le préfet a saisi l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin qu'un projet de périmètre délimité des abords soit proposé en lien avec l'élaboration du PLUi.

L'ABF a ainsi élaboré un projet de périmètre en concertation avec la commune de Sideville. Ce projet a ensuite été transmis à la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de plan local d'urbanisme, afin de recueillir son accord. Cette dernière a par ailleurs consulté la commune concernée de Sideville.

Par délibération du 10 décembre 2025, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a émis un avis favorable sur ce projet.

Les décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le projet de périmètre délimité des abords peut être ajusté, le cas échéant, pour tenir compte des observations du public ainsi que des conclusions de la commission d'enquête.

Le préfet de département, après réception du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête, sollicite à nouveau l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur le projet, éventuellement modifié.

Une fois ces accords recueillis, le dossier est transmis au préfet de région, qui est compétent pour approuver le périmètre délimité des abords par arrêté.



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

L'agglomération du Cotentin

Hôtel de l'Atlantique

Boulevard Félix Amiot

50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

urbanisme@lecotentin.fr