Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Pièce n° 1.3 :

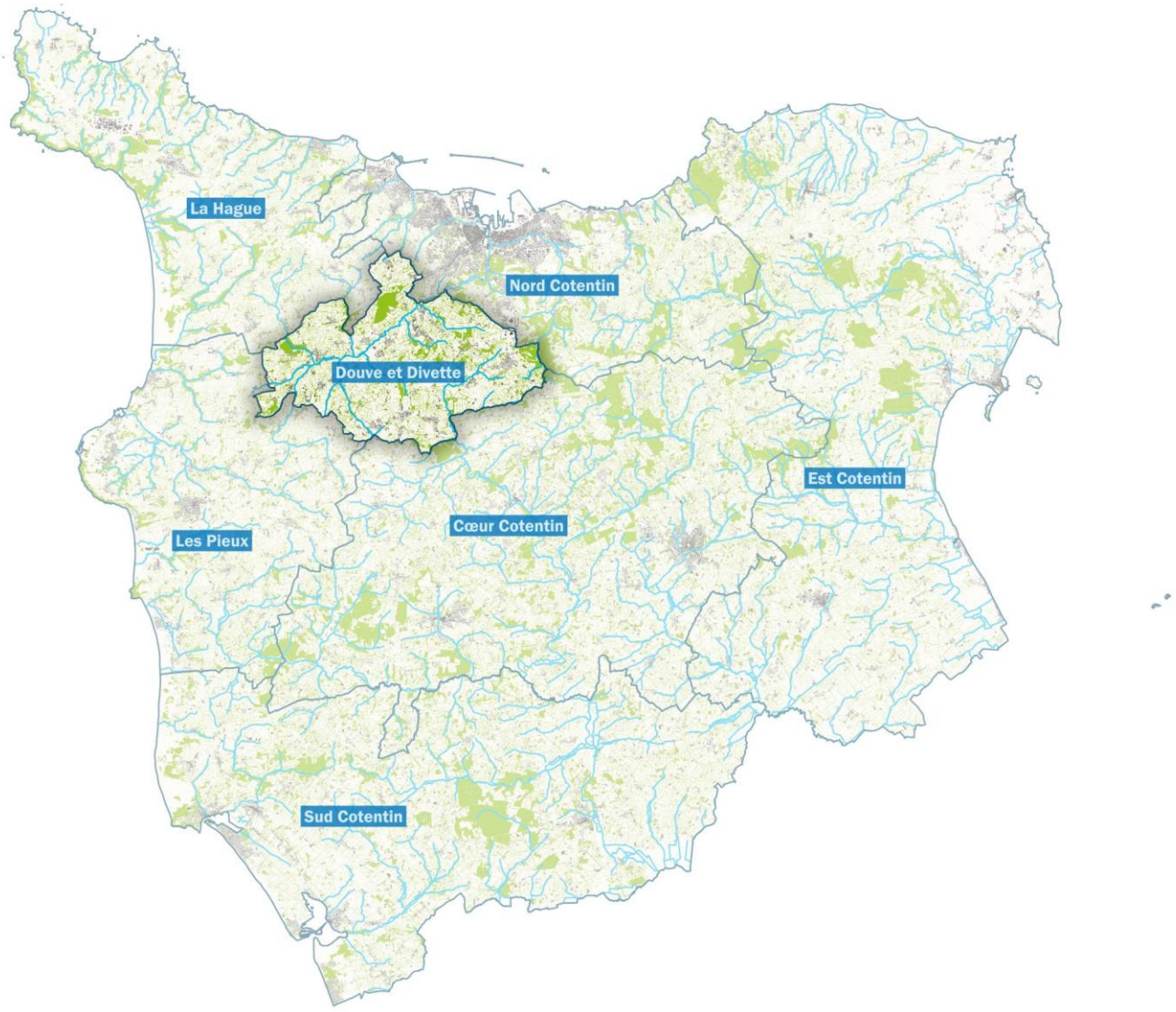
Justification

Territoire de

Douve Divette

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

lecotentin.fr


La Hague
Nord Cotentin
Douve et Divette
Est Cotentin
Cœur Cotentin
Les Pieux
Sud Cotentin

Sommaire

SOMMAIRE **4**
CLE DE LECTURE **6**
PREAMBULE **7**
Cadre règlementaire 7
Contexte de l'élaboration du PLUi de Douve-Divette 8
JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LE PADD **9**
Cadre règlementaire et législatif qui s'impose au projet de PLUi 9
Choix de l'intégration anticipée de la trajectoire ZAN 11
Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi 15
Armature urbaine 15
Inscription du PADD dans le prolongement des objectifs définis par le SCoT 16
Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables décliné en 4 axes 16
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS **34**
Contexte 34
Développement démographique et production de logement 36
Les scénarios de production de logements dans les documents supérieurs 36
Moindre impact sur les capacités d'accueil du territoire 38
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés pour la production de logement 39
Méthodologie 39
Le potentiel mobilisable pour de l'habitat 42
Le potentiel mobilisable pour de l'économie 73
Analyse de la consommation foncière 75
Méthodologie 75
Les outils mis en œuvre pour limiter la consommation d'espace 100
La mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines 100
Une densité à respecter pour les nouvelles opérations 101
Une flexibilité et une optimisation de l'espace 101
Les différentes méthodes de réduction de la consommation foncière 103
Réduction par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt de projet 104
Selon la méthode CCF 104
Selon la méthode CEREMA 104
Réduction par rapport à la Loi Climat et Résilience (2021-2031) 105
Selon la méthode CCF 105
Selon la méthode CEREMA 105
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD **106**
Avant-propos : les différentes typologies d'OAP 106
Méthodologie générale de l'élaboration des OAP 106
Organisation de la pièce règlementaire OAP 107
OAP thématiques 107
OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB) 107
OAP « Paysage » 110
OAP « Climat » 112
OAP « Air » 113
OAP « Énergie » 113
OAP sectorielles 115

1. Présentation générale du site 115
2. Enjeux et justification de l'urbanisation 116
3. Principes d'aménagement 117

LA JUSTIFICATION ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 120

Introduction – Organisation du document 120
Dispositions applicables par zone 123
Annexes 124
Justification de l'institution des zones urbaines (art. R. 151-2 5° du Code de l'urbanisme) 126
Zone Ua 129
Zone Uac 147
Zone Ud 148
Zone Ue 149
Zone Ux 151
Zone Uxc 154
Les zones à urbaniser 156
Zone 1AUa/2AUa 157
Zone 1AUe 161
Zone 1AUx 163
Les zones naturelles 166
Zone N 167
Zone Nl 170
Zone Ne 176
Zone Nx 183
Zone Nzh 192
Les zones agricoles 194
Zone A 195

LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES AU SERVICE DU PROJET 217

Ensemble des prescriptions graphiques relatives à la protection des éléments de patrimoine bâti et urbain présentant une qualité architecturale, urbaine ou paysagère 220
Prescription surfacique : Eléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme 220
Prescription linéaire : Eléments de bâtis urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme 220
Prescription ponctuelle : Eléments de bâtis urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme 220
Prescriptions surfaciques 221
Espace classé en Espace Boisé Classé (EBC) 221
Emplacements réservés 221
Marge de recul imposée par la Loi Barnier au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme 222
Périmètre portant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 222
Prescriptions linéaires 223
Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme 223
Linéaires bocagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme 223
Sentiers piétonniers identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme 225
Prescriptions ponctuelles 226
Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme 226

Clé de lecture

Le rapport de présentation constitue une pièce essentielle du PLUi. Il explicite les fondements du projet d'aménagement porté sur le territoire de Douve Divette, en s'appuyant sur un diagnostic territorial approfondi.

Il justifie les choix effectués pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le Règlement (zonage et dispositions du règlementaire propres à chaque zone).

Le rapport de présentation comprend également une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et doit démontrer la compatibilité du PLUi avec les objectifs nationaux de réduction de cette consommation, notamment dans le cadre de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

PREAMBULE

Cadre règlementaire

Article L. 151-4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, les **orientations d'aménagement et de programmation** et le **règlement**.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

[..]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques** et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Article R. 151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 […]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre ».

Contexte de l'élaboration du PLUi de Douve-Divette

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Douve-Divette a été officiellement engagée par **délibération de prescription en date du 1er septembre 2015**, sous l'impulsion des élus de la Communauté de Communes de Douve et 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 projet s'est construit dans un contexte local spécifique, caractérisé par une forte culture de coopération intercommunale. Depuis sa création en 1992, la Communauté de Communes de Douve-Divette, composée de neuf communes, a développé une dynamique de projets mutualisés face à des enjeux communs. L'élaboration du PLUi doit permettre de répondre de manière cohérente et prospective aux principaux défis du territoire : en matière d'aménagement de l'espace, d'économie, d'environnement, de mobilité, d'habitat, d'énergie et d'aménagement numérique.

La démarche a été pensée comme un travail collectif associant étroitement les communes, leurs élus et techniciens, dans un esprit de co-construction. Le PLUi ne devait pas être la simple addition des documents communaux existants, mais un document stratégique et opérationnel reflétant un projet d'aménagement partagé.

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.

Ce changement de périmètre institutionnel a nécessité une adaptation des modalités d'élaboration du PLUi. Celui-ci 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.

JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LE PADD

Cadre règlementaire et législatif qui s'impose au projet de PLUi

L'élaboration du PLUi de Douve-Divette s'inscrit dans un cadre juridique multiscalaire, 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. 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.

Respect du cadre législatif

Le PLUi de Douve-Divette s'inscrit dans un cadre législatif national qui encadre l'action des collectivités territoriales en matière de sobriété foncière, de transition énergétique, de développement durable, de gestion des ressources et de qualité du cadre de vie. À ce titre, il doit être conforme aux grandes lois structurantes qui régissent la planification urbaine :

- La **loi pour l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables** (APER) du 10 mars 2023, qui renforce l'obligation pour les collectivités d'intégrer, dans leurs documents de planification, le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, biomasse…).
- La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021, qui impose une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Les PLU devront avoir introduit en leur sein des objectifs de réduction de la consommation d'espace, permettant de réaliser les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SCoT, au 22 février 2028 au plus tard.
- La **loi Énergie-Climat** du 8 novembre 2019, qui précise les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050, et engage les documents d'urbanisme à contribuer à la transition énergétique, à la résilience des territoires et à la prise en compte des effets du changement climatique.
- La **loi ALUR** du 24 mars 2014, qui promeut la mutualisation des documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale (notamment les PLUi), tout en favorisant la maîtrise de l'urbanisation, la densification des espaces déjà urbanisés et l'articulation avec les politiques de l'habitat.
- Les **lois Grenelle I** du 3 août 2009 et **II** du 12 juillet 2010, qui introduisent la notion de trame verte et bleue, la préservation des continuités écologiques et une gestion plus durable de l'espace, principes devant être intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Enfin, la **loi SRU** du 13 décembre 2000, qui constitue un socle structurant pour l'organisation du développement urbain. Elle impose la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, mixité sociale et qualité environnementale, en plaçant la maîtrise de l'étalement urbain au cœur des politiques d'aménagement.

Compatibilité avec les documents de planification réglementaire (ancien article L. 131-4 du Code de l'urbanisme[1])

Le PLUi doit être compatible avec plusieurs documents de planification ayant une valeur réglementaire, parmi lesquels :

- Le **SCoT du Pays du Cotentin**, approuvé le 15 décembre 2022, couvrant un bassin de vie composé de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin. Il définit les grandes orientations d'aménagement du territoire à cette échelle intercommunale.
- Le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, approuvé le 1er mars 2022, qui encadre les objectifs de production de logements, de diversification et d'adaptation de l'offre résidentielle.

Prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) **(ancien article L.131-5 du Code de l'urbanisme)**

Le PLUi doit également prendre en compte le **Plan Climat Air Énergie Territorial** (PCAET) du Pays du Cotentin, approuvé le 7 décembre 2023, qui structure les orientations locales en matière de transition énergétique, de qualité de l'air et de réduction des émissions.

[1] En vertu de l'article 7 de l'ordonnance du 17 juin 2020, la nouvelle hiérarchie des normes d'urbanisme est applicable aux PLU et PLUi dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. Ce n'est pas le cas du PLUi de Douve et Divette, dont l'élaboration a été prescrite par délibération du 1er septembre 2015. C'est donc l'ancienne hiérarchie des normes d'urbanisme qui s'applique.

Choix de l'intégration anticipée de la trajectoire ZAN

Rappel des origines et objectifs de la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, est une réponse législative majeure de la France aux engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris de 2015. Elle vise à inscrire la transition écologique dans l'ensemble des politiques publiques, en s'appuyant notamment sur les propositions issues de la Convention citoyenne pour le climat, réunie entre 2019 et 2020.

Ses objectifs principaux sont :

- **Réduire les émissions de gaz à effet de serre** de 55 % d'ici 2030 par rapport à 1990, conformément aux engagements européens ;
- **Atteindre la neutralité carbone** à l'horizon 2050 ;
- **Renforcer la résilience des territoires** face aux effets du dérèglement climatique.

Pour y parvenir, la loi introduit des mesures structurantes dans plusieurs domaines clés : l'urbanisme, le logement, la mobilité, la consommation et la justice environnementale.

En ce qui concerne l'urbanisme, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 met en place l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050. L'artificialisation est une notion nouvelle qui est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Douve-Divette, il a été fait le choix, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, **d'intégrer la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette** (ZAN), en conformité avec l'échéance du 22 février 2028, date à laquelle au plus tard les PLUi doivent intégrer la trajectoire ZAN ; alors même que le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en décembre 2022, ne prend pas encore en compte les objectifs de cette loi. En revanche, le SRADDET de Normandie, modifié et approuvé le 28 mai 2024, est désormais conforme à cette législation nationale, et a servi de référence pour cadrer les choix effectués à l'échelle locale.

Cette décision volontariste de la Communauté d'Agglomération du Cotentin 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.

Pour arriver à l'objectif ZAN en 2050, la loi prévoit une mise en place progressive structurée en deux étapes :

- Dans un premier temps, de 2021 à 2030, doit être opérée une réduction de 50 % de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente recouvrant la période de 2011-2020.
- Dans un second temps, à partir de 2031, s'appliquera la nomenclature des sols artificialisés, annexée à l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme. Celle-ci constituera la référence nationale pour mesurer le solde entre les surfaces artificialisées et celles désartificialisées. L'application de cette nomenclature permettra d'objectiver la trajectoire de sobriété foncière et d'évaluer, de manière homogène sur l'ensemble du territoire, les progrès réalisés vers l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.
  En dehors de cette nomenclature, qui définit une méthode de calcul et de suivi de l'artificialisation des sols, la loi ne précise pas les modalités concrètes pour atteindre cet objectif de neutralité. Chaque territoire est donc invité à construire sa propre stratégie d'aménagement sobre et équilibrée, adaptée à ses enjeux locaux.

Le SRADDET Normand s'appuie sur la Cartographie de la Consommation foncière (CCF) de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie pour analyser la consommation foncière. Selon les données CCF sur lesquelles s'appuie le SRADDET, 830 hectares d'ENAF ont été consommés sur le période 2011-2020 par le SCoT Pays du Cotentin dont 714,7 hectares ont été consommés par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le SCoT Pays du Cotentin, contrairement au SRADDET Normand, a fait le choix en 2022 de ne pas s'appuyer sur les données CCF mais de s'appuyer sur le Cerema pour l'analyse de sa consommation foncière. Ces données sont plus généreuses dans leur calcul.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin a fait le choix de s'inscrire dans la continuité du SRADDET Normand « climatisé », et ainsi de prendre en compte les données CCF pour l'analyse de sa consommation foncière. L'objectif premier est de s'inscrire dans le prolongement des « droits à consommer » établi par le SRADDET en employant le même outil d'analyse (les données CCF). De plus, les données CCF sont extrêmement précises car elles sont disponibles à l'échelle parcellaire et prennent en compte les phénomènes de reconstruction de la ville sur la ville.

Le SRADDET Normand fixe une réduction de la consommation foncière de 46,7 % pour le SCoT Pays du Cotentin par rapport à la décennie passée (2011-2020).

Le SCoT Pays du Cotentin n'ayant pas encore été climatisé, il a été choisi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin d'appliquer le taux fixé par la SRADDET directement sur sa consommation foncière opérée sur la décennie précédente (2011-2020). Ainsi, la consommation foncière réalisée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur la période 2011-2020 s'étendant à environ 715 hectares selon les données CCF se voit réduire de 46,7 % (ce qui équivaut à une diminution chiffrée de 333 hectares). A ce taux d'effort de 46,7 %, s'ajoute une réduction de 15 %, soit environ 57 hectares, qui constitue l'enveloppe régionale dédiée aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne. Ce qui in fine conduit à établir des « droits à consommer » à hauteur de 325 hectares sur la période 2021-2030, ce qui respecte l'objectif de réduction minimale de 50 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030.

Alors même que la loi ne définit pas les modalités précises pour atteindre la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, le PLUi de Douve-Divette se dote d'une ligne directrice claire visant à atteindre progressivement cet objectif. Ainsi, pour la décennie suivante (2031-2040), la surface des droits à consommer est établie en opérant une réduction de 50 % de la consommation

foncière réalisée sur la période 2021-2030. De ce fait, sur la période 2031-2040, les « droits à consommer » s'étendent à 162 hectares.

Tableau récapitulant la consommation foncière de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011-2020 en ha	715 ha	Réduction chiffrée
Baisse SRADDET	46,7%	Soit - 333 ha
Enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	15%	Soit - 57 ha
Enveloppe 2021-2030	325 ha	Soit - 390 ha
Enveloppe projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030	162 ha	Soit - 50%
TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040	487 ha	

Les « droits à consommer » fixés par le SRADDET pour intégrer la trajectoire ZAN conduisent à voir les surfaces urbanisables divisées par plus de deux par rapport aux prévisions du SCoT. En effet, le SCoT prévoyait initialement une consommation de 1040 hectares pour le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (page 65 du DOO du SCoT Pays du Cotentin).

Et au regard de la prise en compte de l'objectif ZAN, seulement 487 hectares sont projetés en extension de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire de la CA du Cotentin.

La répartition fonctionnelle des enveloppes de consommation foncière au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Enveloppe définie par le SCoT Pays du Cotentin pour la CAC sur la période 2020-2040 (p.54 du DOO)	**Enveloppe définie dans les PLUi**
Enveloppe Equipements initiale : 87 ha	Nouvelle enveloppe Equipements : 41 ha
Enveloppe Economie initiale : 300 ha	Nouvelle enveloppe Economie : 115 ha
Enveloppe Logement initiale : 654 ha	Nouvelle enveloppe Logement : 331 ha
TOTAL : 1140 ha	TOTAL : 487 ha

Cette réduction de la consommation d'espace définie à l'échelle de l'Agglomération du Cotentin, garantit la compatibilité avec le SCoT. Cette répartition globale a été définie à l'échelle des 7 PLUi en Comité de Cohérence et validée lors de la Conférence des Maires du 18 avril 2024.

Répartition des « droits à consommer » pour le PLUi de Douve-Divette :

Territoire	Economie		Equipements	Habitat	Total
	Enveloppe « ZAE »	Enveloppe « Diffus »			
PLUI Douve Divette	12,5 ha	1,5 ha	12,41 ha	29 ha	55,41 ha

Surface projetée en extension de l'enveloppe urbaine, consommatrice d'espace agricole ou naturelle.

Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi

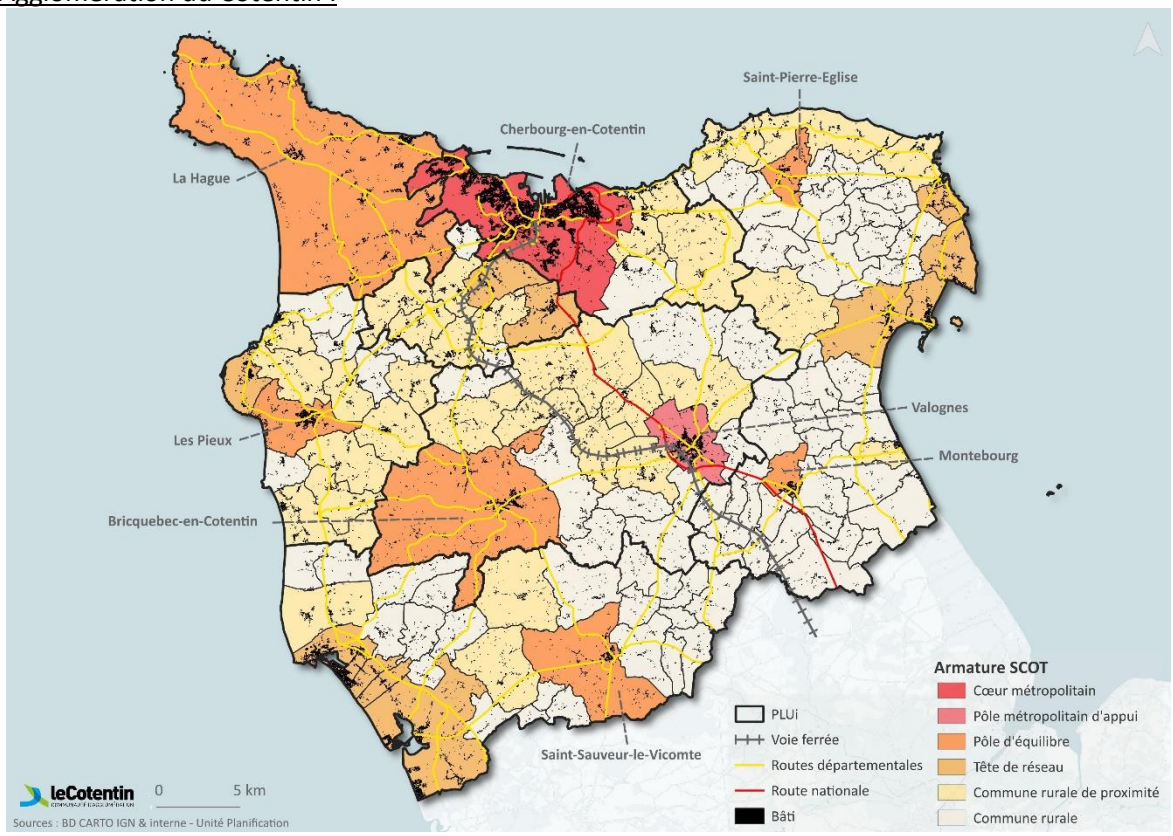
Armature urbaine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Douve Divette a été élaboré en tenant compte du SCoT et en veillant à la compatibilité avec ce dernier.

Ce dernier définit l'armature urbaine du Pays du Cotentin. Celle-ci est maillée de centralités existantes hiérarchisées et fonctionne en réseau. L'idée derrière cette armature urbaine est de favoriser un développement solidaire alliant renforcement des fonctions métropolitaines et renforcement de la proximité, pour limiter les déplacements contraints et les temps de transport ainsi que pour assurer un développement du territoire en cohérence avec les besoins. Ainsi, l'offre en matière de service, commerce, éducation, santé, culture, loisir, sport, logement et capacité d'accueil est différenciée en fonction de la classification des centralités définies par le SCoT.

Le SCoT classe les différentes centralités du territoire en identifiant un cœur métropolitain qu'est la ville de Cherbourg-en-Cotentin, un pôle métropolitain d'appui représenté par la ville de Valognes, des pôles d'équilibre, des communes têtes de réseau, des communes rurales de proximité et des communes rurales.

Carte représentant l'armature urbaine définie par le SCoT Pays du Cotentin pour le territoire de l'Agglomération du Cotentin :



Le secteur de Douve-Divette présente une organisation territoriale spécifique. Situé dans l'aire urbaine de la ville de Cherbourg-en-Cotentin, il entretient des liens fonctionnels étroits avec cette dernière. Par ailleurs, les communes de Martinvast et Tollevast appartiennent à l'unité urbaine cherbourgeoise, dans le prolongement direct du tissu bâti. Le territoire s'organise autour de deux communes têtes de

réseau que sont Martinvast et Tollevast, tout en intégrant également plusieurs centralités complémentaires implantées le long de l'axe reliant le secteur à Cherbourg.

Typologie de polarité présente sur Douve Divette :

Typologie de polarité	Communes
Tête de réseau	Martinvast, Tollevast
Commune rurale de proximité	Couville, Hardinvast, Sideville, Teurtheville-Hague, Virandeville
Commune rurale	Nouainville, Saint-Martin-Le-Gréard
Total	9 communes

Le PLUi de Douve Divette étend conforter cette armature urbaine définie par le SCoT, par un développement privilégié de l'habitat, des services et des activités adossées aux polarités existantes.

Inscription du PADD dans le prolongement des objectifs définis par le SCoT

Par ailleurs, le « PADD » du SCoT Pays du Cotentin définit 3 grands objectifs :

- Objectif 1 : L'authenticité au service de la transition écologique et économique
- Objectif 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement
- Objectif 3 : Une économie innovante tirée de la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire.

C'est donc naturellement que les orientations générales du projet politique souhaité par les élus figurant dans le PADD s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés par le SCoT Pays du Cotentin. Les élus ont notamment souhaité mettre l'accent sur les problématiques liées aux changements climatiques et ont fait de cette thématique transversale un fil conducteur des axes et orientations définis dans le PADD.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables décliné en 4 axes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se compose de 4 axes :

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

Ces axes déterminés dans le PADD sont eux-mêmes déclinés en orientations.

Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré, cohérent et en accord avec les valeurs du développement durable

Cet axe marque la volonté ambitieuse du territoire d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions au sein d'un territoire bien desservi par les services, commerces et transport tout en respectant les valeurs du développement durable.

Orientation 1 : conforter l'attractivité du territoire en structurant et encadrant les dynamiques périurbaines

L'idée générale derrière cette première orientation est d'assurer un équilibre entre croissance démographique, capacité d'accueil et qualité du cadre de vie.

Cette orientation répond à la volonté première de maintenir la dynamique démographique déjà présente sur le territoire de Douve Divette, liée à la forte attractivité de ce territoire périurbain, situé à proximité immédiate de l'unité urbaine cherbourgeoise. Ainsi, le PLUi de Douve Divette s'inscrit dans la continuité du SCoT Pays du Cotentin et se fixe pour objectif d'accueillir environ 530 habitants supplémentaires d'ici 2040 (page 76 du DOO du SCoT : 77 habitants à 6 ans, 187 habitants à 8 ans et 267 habitants à 6 ans).

Pour atteindre cet objectif démographique, le PADD du PLUi de Douve-Divette fixe un objectif de production de 815 logements. Ce chiffre correspond à l'arrondi des 816 logements supplémentaires à l'horizon 2040 prévus à la page 84 du DOO du SCoT du Pays du Cotentin. Cet écart entre la croissance de la population et le nombre de logements projetés s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.

Cette croissance démographique doit cependant être maîtrisée, de manière à rendre progressif le niveau de développement territorial en corollaire avec la transition économique, énergétique et écologique.

Afin d'assurer un équilibre territorial cohérent, le PADD affirme, à travers cette orientation, la volonté de structurer l'urbanisation future et l'aménagement du territoire en cohérence avec l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Cotentin (partie 2, orientation 1 : « renforcer les fonctions métropolitaines et de proximité pour un mode de déplacement solidaire », DOO, p. 75). Dans cette logique, il s'agit de renforcer les communes têtes de réseau, en particulier Martinvast et Tollevast, tout en préservant un équilibre avec les autres polarités du territoire.

Le PADD encadre ainsi la répartition de la production de logements pour la période 2021-2040, en définissant des objectifs différenciés selon la typologie des polarités identifiées dans l'armature urbaine du SCoT. L'objectif est de soutenir davantage le développement des communes structurantes (têtes de réseau), en leur attribuant des objectifs de production plus élevés que ceux des communes rurales ou rurales de proximité.

Tableau de synthèse de la répartition de production de logements dans le PLUi:

Typologie de polarité	Part de la production	Objectifs de logements 2021-2040
Tête de réseau	**41 %**	**334**
Martinvast	*18 %*	*150*
Tollevast	*23 %*	*184*

Typologie de polarité	Part de la production	Objectifs de logements 2021-2040
Commune rurale de proximité	**49 %**	**398**
Couville	*10 %*	*80*
Hardinvast	*10 %*	*80*
Sideville	*10 %*	*80*
Teurthéville-Hague	*10 %*	*80*
Virandeville	*10 %*	*80*
Soit un objectif moyen de 80 logements par commune		
Commune rurale	**10 %**	**83**
Nouainville	*5 %*	*42*
Saint-Martin-Le-Gréard	*5 %*	*42*
Soit un objectif moyen de 42 logements par commune		
Total	**100 %**	**815**

Il est important de préciser que les chiffres indiqués correspondent à des objectifs de production de logements et ne constituent en aucun cas une limite à ne pas dépasser. Si le projet permet une production supplémentaire dans les zones constructibles attribuées, il est tout à fait possible de la réaliser.

Ainsi, le PLUi s'inscrit en compatibilité avec le ScoT pays du Cotentin qui prévoit à horizon 20 ans (≈ 2040) :

Typologie de polarité	Besoins supplémentaires de logements sur 20 ans
Tête de réseau	334
Rurale de proximité	*398*
Rurale	*84*
Totale	***816***

Le PLUi s'inscrit également en compatibilité avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Cotentin.*

Élaboré parallèlement au SCoT du Pays du Cotentin, le PLH a été construit en cohérence avec ce dernier afin d'assurer une articulation étroite entre planification stratégique et programmation de l'habitat.

Le PLH, qui fixe des objectifs de production de logements sur six ans, applique un ratio de 23,1 % à partir des objectifs en matière de production de logement du SCoT pour déterminer ses propres objectifs annuels. Des ajustements sont toutefois prévus pour tenir compte des spécificités des communes rurales de proximité et des communes rurales, conformément à leur rôle dans l'armature territoriale.

Par cette méthodologie, le PLUi se trouve donc à la fois compatible avec le SCoT du Pays du Cotentin et compatible avec le PLH de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Orientation 2 : adapter l'offre en termes d'habitat aux besoins identifiés sur le territoire

Cette orientation répond à un enjeu central du territoire de Douve-Divette : proposer une offre de logements adaptés aux besoins identifiés sur le territoire, tout en préservant l'identité rurale des communes.

Le diagnostic a révélé une forte prédominance des maisons individuelles de grande taille occupées par leurs propriétaires, ce qui limite l'accès au logement pour certaines catégories de population, notamment les jeunes ménages, les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite, etc.

En réponse à l'inadéquation du parc de logement aux besoins identifiés, le PLUi de Douve Divette souhaite inciter le développement d'une offre d'habitat suffisante et diversifiée, adaptée aux besoins des ménages dans une perspective de favoriser un véritable parcours résidentiel, ainsi que la mixité sociale et intergénérationnelle.

La notion de parcours résidentiel désigne le processus qui assure à toute personne ou tout ménage, la possibilité de faire évoluer son habitat, tout au long de la vie au gré de ses envies ou de ses besoins, qu'ils soient liés à sa situation personnelle, professionnelle, économique ou familiale.

Face à ce constat, le projet de PLUi vise à diversifier l'offre de logements, tant dans leur typologie (taille, adaptation aux personnes à mobilité réduite, division ou surélévation) que dans leurs modes d'accession, qu'il s'agisse de logement locatif ou d'accession à la propriété, tout en veillant à garantir la mixité de l'habitat.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Cotentin, avec lequel elle est compatible, ainsi que dans ceux du SCoT du Pays du Cotentin (partie 2, orientation 3 : « *accompagner le parcours résidentiel des ménages par une offre suffisante et qualitative* »). Elle permet à Douve-Divette d'assurer une croissance démographique équilibrée et de répondre aux enjeux de cohésion sociale.

Orientation 3 : Améliorer et réhabiliter le parc de logements

Cette orientation vise à répondre aux enjeux environnementaux, notamment en lien avec les exigences de la réglementation énergétique et les objectifs de sobriété foncière. Le PLUi entend accompagner le territoire dans l'amélioration de son parc de logements, qu'il soit existant ou à venir, en particulier sur le plan énergétique.

L'amélioration du parc de logements existant repose sur deux leviers distincts :

- La réhabilitation : elle concerne la requalification physique des bâtiments, notamment pour des raisons énergétiques, d'adaptation de ce dernier aux besoins, etc.
- Le renouvellement urbain : il s'agit d'interventions plus complexes, souvent à l'échelle d'un quartier, visant à restructurer l'espace urbain de manière intégrée.

La valorisation du bâti existant permet, entre autres, de mobiliser les logements déjà construits avant d'envisager une extension de l'urbanisation sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, contribuant ainsi à limiter l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, le taux de vacance reste relativement faible sur le territoire de Douve Divette. Le PLUi ne se fixe donc pas pour objectif de résorber cette vacance, mais de veiller à ne pas l'aggraver, afin de préserver une certaine fluidité du marché immobilier. En effet, un volant raisonnable de logements vacants constitue une forme de « réserve » qui facilite les parcours résidentiels et l'adaptation du marché aux évolutions démographiques ou économiques.

Pour éviter une hausse du taux de vacance, il est nécessaire de maintenir le parc en bon état, notamment en assurant l'entretien du bâti, des copropriétés et des espaces communs. Le PLUi prévoit donc une attention particulière portée à ces éléments, ainsi qu'à l'accessibilité et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Enfin, la part des résidences secondaires reste marginale sur le territoire (2,99 % du parc). En raison de cette faible proportion, le PLUi ne prévoit pas de mesures spécifiques d'encadrement sur cette question.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT Pays du Cotentin (partie 1, orientation 1 : « *protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant la durabilité et capacité de renouvellement* ») et est compatible avec les objectifs du volet PCAET et du PLH.

Orientation 4 : favoriser le renouvellement urbain et la densification au sein du tissu urbain

Cette orientation répond à un double objectif : limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels, tout en permettant l'accueil de nouvelles populations dans les périmètres déjà urbanisés. Selon le diagnostic, au cours des dix dernières années, les constructions nouvelles se sont majoritairement implantées à l'intérieur des tissus déjà bâtis. Le PLUi entend ainsi veiller au maintien et au renforcement de cette dynamique.

Un objectif chiffré, exprimé en pourcentage de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante, a été défini. Cet objectif varie en fonction des polarités identifiées dans l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin. Plus la polarité est structurante, plus le taux de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est élevé. Cette approche vise à densifier en priorité les espaces dotés de commerces, de services et jouant un rôle de centralité. Ainsi, les communes têtes de réseau doivent réaliser 56 % au sein de l'enveloppe urbaine, les communes rurales de proximité et les communes rurales 50%.

Il convient toutefois de souligner que le pourcentage de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine, tel qu'exprimé dans le PLUi de Douve-Divette, est supérieur à celui retenu dans le SCoT du Pays du Cotentin, ainsi qu'à celui prévu dans le PLH de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce choix traduit une volonté d'anticipation : alors que le SCoT n'a pas encore intégré les exigences de la loi Climat et Résilience, le PLUi a fait le choix de s'y conformer dès à présent. Il en va de même pour le PLH, élaboré à partir des orientations du SCoT antérieures à cette évolution législative.

Dans cette perspective, il n'était pas possible de maintenir les objectifs minimaux de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses ou division parcellaire par exemple) définis par le SCoT. Le PLUi a donc renforcé ces objectifs afin de respecter les principes de sobriété foncière, tout en assurant l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi mobilise deux leviers principaux :

- La densification : elle consiste à augmenter le nombre d'habitants sur une surface donnée, par l'optimisation du foncier déjà urbanisé.
- Le renouvellement urbain : tel que défini dans l'orientation 3, il permet, dans le cadre de la production de logements, de restructurer un quartier pour le rendre plus dense, plus attractif ou mieux adapté aux besoins actuels.

Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Douve Divette, une étude spécifique a été menée, par l'unité planification de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, pour identifier les capacités de densification au sein des tissus bâtis existants. Cette analyse, intégrée au diagnostic, a permis de recenser des gisements fonciers mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à investir en priorité. Elle contribue ainsi à respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette étude est présente dans le diagnostic territorial.

Orientation 5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Cette orientation a pour but d'assurer la conformité aux exigences de l'article L. 151-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel le rapport de présentation « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

En s'inscrivant dès à présent dans la trajectoire « zéro artificialisation nette », fixée par la loi Climat et Résilience, le PLUi de Douve-Divette se doit de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette ambition s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, en cohérence avec l'orientation 4 relative à la densification et au renouvellement urbain.

Dans cette optique, l'orientation 5 définit la part de logements pouvant être réalisée en extension de l'enveloppe urbaine existante, en complément des objectifs fixés en matière de densification et renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes. Ce taux d'extension est, par définition, complémentaire du taux de logements à réaliser dans les enveloppes existantes, et est différencié en fonction de la typologie de polarité des communes.

L'idée générale est la suivante : plus la polarité est structurante, plus l'effort de densification doit être important. Ainsi, dans les communes têtes de réseau, la production de logements devra majoritairement s'inscrire dans le tissu urbain existant, afin de renforcer les centralités et optimiser l'usage du foncier. À l'inverse, dans les communes rurales de proximité et les communes rurales, une répartition équilibrée entre densification et extension est admise, afin de préserver leur identité rurale tout en permettant une certaine souplesse de développement.

Ce principe vise à clarifier l'armature urbaine intercommunale, en concentrant l'effort de densification là où les services, équipements et commerces sont les plus présents, tout en maintenant un développement mesuré et adapté aux spécificités locales des communes les moins denses.

Typologie de polarité	% de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante	% de logements en extension de l'enveloppe urbaine existante
Tête de réseau	56 %	44 %
Commune rurale de proximité	50 %	50 %
Commune rurale	50 %	50 %

Ce positionnement ne constitue pas une remise en cause des orientations du SCoT du Pays du Cotentin, mais marque une évolution dans leur mise en œuvre, le PLUi ayant fait le choix d'anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation foncière, alors que le SCoT n'a pas encore été mis en compatibilité.

À titre de comparaison, les taux de logements prévus en extension de l'enveloppe urbaine existante diffèrent entre le PLUi de Douve-Divette et le SCoT, les objectifs du PLUi restant toutefois compatibles avec ceux du SCoT :

Typologie de polarité	% de logements en extension de l'enveloppe urbaine existante - PLUi	% de logements en extension de l'enveloppe urbaine existante – SCoT
Tête de réseau	44 %	58 %
Commune rurale de proximité	50 %	70 %
Commune rurale	50 %	71 %

Ainsi, le PLUi se montre plus ambitieux que le SCoT en matière de sobriété foncière, en fixant des objectifs plus contraints en termes d'urbanisation hors enveloppe urbaine. Il encourage une densification renforcée au sein des tissus bâtis existants, en cohérence avec les principes de lutte contre l'artificialisation des sols.

En complément, le PLUi fixe également des densités minimales pour les futures opérations de logements en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ces seuils, eux aussi différenciés selon la polarité des communes, visent à optimiser l'usage du foncier se situant en extension de l'enveloppe urbaine existante et à clarifier l'armature urbaine : l'idée est aussi de densifier davantage les espaces où se concentre un nombre de commerces et services important.

Typologie de polarité	Densité minimale (logements/ha) - PLUi	Densité minimale (logements/ha) - SCoT
Tête de réseau	20	20
Commune rurale de proximité	16	15
Commune rurale	15	13

Les seuils fixés par le PLUi sont donc, dans la majorité des cas, supérieurs à ceux du SCoT du Pays du Cotentin, traduisant une volonté de renforcer la densité des extensions urbaines et de maîtriser davantage la consommation foncière.

Pour atteindre ces objectifs, le PLUi encourage le recours à des formes urbaines plus compactes (logement intermédiaire, petit collectif), alternatives à la maison individuelle dominante sur le territoire. Ces formes devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère, architecturale et urbanistique. Le règlement fixera des prescriptions qualitatives pour accompagner ces évolutions, notamment sur les espaces publics, les clôtures, ou les transitions avec les zones naturelles ou agricoles.

Enfin, afin de garantir un cadre d'action clair, le PLUi fixe un objectif chiffré maximal de consommation d'ENAF, ventilé par usage (habitat, économie, équipements) à horizon 2040 :

		Consommation d'ENAF en ha		
Usage		Période 2021-2030	Période 2031-2040	Total : 2021-2040
Habitat		19,3	9,7	29 ha
Economie	**Enveloppe « ZAE »**	8,3	4,2	12,5 ha
	Enveloppe « Diffus »	1	0,5	1,5 ha
Sous-total économie		9,3	4,7	14 ha
Equipement		8,3	4,1	12,41 ha
Total global		**36,9**	**18,5**	**55,41 ha**

La consommation projetée dans ce tableau, établie sur les deux temporalités, correspond à une situation idéale. Or, cette situation n'est pas réaliste en raison de la rétroactivité de la loi Climat et Résilience ainsi que de l'urbanisation menée dans les communes entre 2021 et 2025 (confère l'analyse des coups partis). De ce fait, la projection présentée ne peut être atteinte, même si l'objectif global de consommation pour la période 2021-2040, lui, a été respecté.

Ces objectifs s'inscrivent dans la continuité des orientations définies dans la partie « Choix de l'intégration anticipée de la trajectoire ZAN », traduisant une volonté politique forte d'anticiper les exigences nationales en matière de sobriété foncière, tout en accompagnant un développement équilibré et qualitatif du territoire.

L'ensemble de ces objectifs justifient, de manière ambitieuse, la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur le territoire de Douve-Divette, en lien avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi.

Orientation 6 : maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité de cadre de vie

Intégrer cette orientation dans le PLUi est essentiel pour garantir un développement équilibré du territoire, en évitant une urbanisation déconnectée des capacités d'accueil de ce dernier. La cohérence entre le rythme de construction et les équipements présents (transports, écoles, assainissement, services de santé, équipements sportifs…) permet de préserver la qualité de vie des habitants et d'assurer une gestion durable des ressources et des réseaux. Cela évite également une surcharge des

infrastructures existantes et favorise une urbanisation maîtrisée, au service d'un cadre de vie attractif et fonctionnel.
Ainsi, le PLUi entend maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous, en favorisant le développement d'équipements publics à l'échelle communale et intercommunale, en pérennisant les équipements scolaires, en accompagnant le vieillissement de la population et en garantissant l'efficacité des systèmes d'assainissement en densification comme en extension. Le PLUi entend aussi conforter Douve Divette comme territoire de loisir sportif, en répondant aux besoins en matière d'offre de pratique sportive et en maintenant une offre de loisir de détente riche et variée. Il souhaite également soutenir les dynamiques associatives du territoire et adopter une approche favorisant la qualité environnementale des logements en envisageant des démarches de quartiers durables, en recherchant un objectif de sobriété énergétique et en encourageant l'insertion paysagère des futurs projets.

Cette orientation du PLUi s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT Pays du Cotentin (partie 2, orientation 5 : « *déployer des équipements pour des usages différenciés et complémentaires* »).

Orientation 7 : accompagner le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilité

Le projet de PLUi prend en compte les évolutions en matière de mobilités et, bien que le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ne soit pas formellement approuvé, le PLUi s'inscrit d'ores et déjà dans sa continuité.

Il vise à favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, afin de répondre aux enjeux de transition écologique, de sobriété énergétique et d'accessibilité du territoire.

À cette fin, il favorise notamment les mobilités douces au sein des zones ouvertes à l'urbanisation. Cela se traduit par des actions telles que l'amélioration de l'accessibilité aux aires de covoiturage, la mise en place de stationnements adaptés (voiture, vélo), la préservation ou la création de cheminements doux, ainsi que l'implantation stratégique des futures zones à urbaniser à proximité des arrêts de transport en commun.

Le PLUi contribue également à encourager le report modal, défini comme le transfert des déplacements de la voiture individuelle vers des modes de transport plus durables (transports collectifs, mobilités actives, covoiturage). À ce titre, il rend possible la réalisation d'infrastructures intermodales, telles que la station en cours de développement à Martinvast, permettant de renforcer l'articulation entre les différents réseaux de mobilité.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans celle du SCoT Pays du Cotentin, notamment la partie 2, orientation 2 « favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire ».

Orientation 8 : Protéger la population face aux risques et nuisances

Dans un contexte de dérèglement climatique et d'exposition croissante aux aléas naturels ou technologiques, le PLUi de Douve-Divette entend limiter la vulnérabilité du territoire et préserver la qualité de vie des habitants. Cette orientation vise à encadrer le développement pour éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques identifiés, en particulier aux inondations, qui concernent l'ensemble des communes du territoire.

Le PLUi veille ainsi à intégrer les prescriptions du PPRN de la région de Cherbourg et du PGRI du bassin Seine-Normandie, en restreignant l'urbanisation dans les zones inondables ou soumises à des

remontées de nappe. Il encourage également une gestion adaptée des eaux pluviales et une réduction des surfaces imperméabilisées, afin de limiter les effets cumulés du ruissellement.
Par ailleurs, le document prend en compte d'autres nuisances ou risques localisés (mouvements de terrain, bruit, risques technologiques...), en veillant à informer les pétitionnaires et à encadrer les aménagements à proximité des sources potentielles de nuisances (ICPE, routes bruyantes, cavités souterraines, etc.).

La sécurité routière constitue également un enjeu structurant : la gestion des vitesses, la sécurisation des intersections dangereuses et la cohabitation des différents modes de déplacement (piétons, cycles, véhicules) font partie intégrante des orientations du PLUi. Le règlement graphique et écrit précise à ce titre les conditions d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'ensemble de ces enjeux est traité dans les différentes pièces du PLUi (règlement écrit et graphique, OAP), garantissant une approche transversale et opérationnelle de la gestion des risques et des nuisances à l'échelle du territoire.

De plus, cette orientation s'inscrit dans le plongement du SCoT Pays du Cotentin, en particulier la partie 1, orientation 3, « *renforcer la culture d'adaptation aux risques face au changement climatique* ».

Axe 2 : Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux

L'objectif de cet axe est de construire un territoire à la fois performant et attractif, en s'appuyant sur ses atouts économiques, territoriaux et environnementaux, afin de favoriser l'emploi local, renforcer la vitalité des centres-bourgs, améliorer l'accessibilité et promouvoir une gestion durable des ressources.

Orientation 1 : Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire

Le territoire de Douve-Divette bénéficie d'une situation stratégique, en périphérie immédiate de Cherbourg-en-Cotentin, principal pôle d'emploi de l'agglomération. Ce positionnement lui confère un réel potentiel économique, notamment grâce à la présence de plusieurs zones d'activités économiques (ZAE), relevant d'une gestion communautaire ou privée. L'enjeu du PLUi est de conforter ces zones existantes et d'accompagner leur évolution, en autorisant des extensions maîtrisées et en les adaptant aux besoins économiques contemporains (accessibilité, fonctionnalité, équipements...).

L'objectif est multiple : favoriser l'emploi local en développant et en diversifiant l'offre économique existante ; proposer un foncier économique adapté et de qualité ; poursuivre la stratégie économique engagée sur le territoire en confortant les ZAE existantes ; encourager la diversification des activités au sein de ces zones, ainsi que la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs ; permettre un véritable parcours résidentiel des entreprises ; accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique et des nouvelles technologies ; permettre la possibilité aux activités existantes de se développer là où elles sont implantées ; permettre l'installation d'artisan dans les anciens corps de ferme.

L'offre de foncier économique diversifiée se traduit dans le PLUi par la mise en place d'un zonage adapté et de règles spécifiques répondant aux besoins des acteurs économiques.

Afin de pérenniser ou d'accompagner l'évolution d'activités économiques situées hors des enveloppes urbaines, le document identifie des STECAL à vocation économique (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), dans une logique de développement équilibré et raisonné.

La stratégie portée par la Communauté d'agglomération du Cotentin repose sur une localisation réfléchie des extensions de ZAE, en lien avec les grands axes de circulation et les infrastructures existantes. Pour maintenir une diversité des activités au sein des zones économiques, le règlement permettra l'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires. Le PLUi promeut également la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs, en autorisant la diversité des destinations (habitat, commerce, services…) dans certaines zones, afin de renforcer la vitalité des centralités et de limiter les déplacements contraints.

Afin de permettre l'installation d'activités artisanales au sein d'anciens corps de ferme, le règlement graphique identifie les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, notamment en vue d'accueillir ce type d'activité.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT Pays du Cotentin, notamment la partie 2, orientation 4 « *organiser une offre commerciale de manière à s'adapter aux évolutions dans les modes de consommation des personnes* », ainsi que la partie 3, orientation 4 « *structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale* ».

Orientation 2 : Veiller à la préservation de la viabilité des centres-bourgs

Selon le diagnostic, l'ensemble des communes du territoire de Douve-Divette sont suffisamment pourvues en commerces et services de proximité. Dans ce contexte, le PLUi entend préserver la vitalité des centres-bourgs, qui constituent des pôles d'attractivité et de rayonnement à l'échelle locale. Cette préservation passe par le renforcement de leur vocation économique et par leur dynamisation.

Pour conforter la vocation économique des centres-bourgs, le règlement du PLUi privilégie l'implantation d'activités en cœur de bourg lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat, maintient la vocation commerciale des rez-de-chaussées dans certains secteurs identifiés, et favorise la complémentarité entre les bourgs et les zones d'activités existantes.

Pour dynamiser ces centralités, le PLUi prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés à proximité des commerces et services, autorise l'implantation d'activités économiques — en particulier commerciales et tertiaires — au sein des centralités, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage résidentiel et la capacité d'accueil de ces pôles. Il encourage également l'installation de services à la personne, de services médicaux, de proximité et de commerces au sein des centres-bourgs.

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, et plus particulièrement dans sa partie 3, orientation 4 : « Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine et locale ».

Orientation 3 : Assurer une meilleure accessibilité du territoire de Douve-Divette

Le territoire de Douve-Divette est traversé par de nombreuses infrastructures routières (départementales et nationales) qui, tout en assurant son accessibilité, génèrent également des nuisances et des situations de danger. Le PLUi entend concilier ces enjeux en renforçant l'accessibilité du territoire tout en sécurisant les déplacements et en limitant les impacts de ces infrastructures.

À cette fin, le projet vise à : conforter un maillage hiérarchisé des voies de circulation, sécuriser les infrastructures routières existantes, organiser le stationnement à l'échelle du territoire, prendre en compte la réglementation relative au classement des routes à grande circulation, tout en permettant,

le cas échéant, le recours à une étude dérogatoire (loi Barnier) et favoriser le développement des mobilités douces.

Le PLUi prend également en considération le projet de contournement Sud-Ouest de Cherbourg-en-Cotentin. Ce projet, piloté par le Département de la Manche, a fait l'objet d'une concertation préalable au titre du Code de l'environnement, qui s'est déroulée du 26 février au 15 avril 2024.

À l'issue de cette concertation, le Département a retenu deux fuseaux d'étude : le fuseau SO3 accompagné du SO5, ainsi que le fuseau SO5 seul, pour la poursuite des études. Celles-ci sont en cours et doivent faire l'objet d'une présentation lors d'un comité de pilotage (COPIL) en novembre 2025. Un des fuseaux sera retenue sera retenue comme solution d'aménagement par l'assemblée départementale lors de la session plénière de décembre 2025.

Compte tenu de ce calendrier et du degré d'avancement du projet, il n'est pas possible à ce stade d'inscrire les emprises du futur contournement en emplacement réservé dans les plans de zonage. En revanche, afin d'anticiper sa réalisation, le règlement écrit du PLUi prévoit, dans toutes les zones, la possibilité de réaliser des aménagements routiers.
Cette stratégie confirme la volonté politique affirmée dans le PADD d'« intégrer le projet du contournement Sud-Ouest de Cherbourg-en-Cotentin dans le futur aménagement du territoire de Douve-Divette ».

L'intégralité de cette orientation se situe dans le prolongement de la partie 2, orientation 2 « favoriser le développement des mobilités sous toutes ses formes pour améliorer les connexions internes et externes des espaces de vie du territoire » du SCoT du Pays du Cotentin.

Orientation 4 : Faire évoluer la gestion des déchets et les choix énergétiques en s'appuyant sur les ressources locales

Dans un contexte marqué par le changement climatique, la raréfaction des ressources fossiles et la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre, cette orientation vise à inscrire durablement le territoire de Douve-Divette dans une trajectoire de transition énergétique et écologique. Elle répond aux impératifs nationaux et locaux en matière de sobriété énergétique, de développement des énergies renouvelables et de gestion raisonnée des déchets.

Conformément à l'ancien article L. 131-5 du Code de l'urbanisme applicable au PLUi de Douve et Divette, ce dernier doit prendre en compte les dispositions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). En cohérence avec celui du Cotentin (approuvé le 7 décembre 2023), le projet de PLUi de Douve-Divette s'attache à :

- Favoriser le développement d'installation de production d'énergies renouvelables sur le territoire (solaire, bois-énergie en lien avec les haies bocagères, biogaz, géothermie, etc.),
- Poursuivre le développement d'un cadre favorable à l'utilisation de modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.),
- Préserver, valoriser ou réaliser des traitements paysagers, et d'espaces verts présents au sein des espaces urbains ou à urbaniser,
- Inciter les opérations de constructions nouvelles et de réhabilitations à répondre à des niveaux ambitieux de performance énergétique,
- Inciter au développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire, …),
- Encourager les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Cotentin pour le renforcement des réseaux d'énergie,

- Planifier des installations de gestion des déchets pour atteindre les objectifs de lutte contre le gaspillage, de valorisation énergétique du bois (en particulier en lien avec les projets de chaudière biomasse par réutilisation des morceaux de bois issus des haies de bocage), etc.,
- Encourager la réduction de la production de déchets ménagers et des déchets d'activités économiques, en cohérence avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Normand,
- Amplifier la valorisation des déchets par le recyclage et le tri par une économie circulaire autour de la gestion des déchets.

Cette orientation contribue également à la mise en œuvre des objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, notamment l'orientation 1 de la partie 3 « Faire du Cotentin un territoire de toutes les énergies ».

Par ailleurs, elle est cohérente avec les objectifs du SRADDET de Normandie, en matière de lutte contre le gaspillage des ressources, de réduction des déchets et de développement de l'économie circulaire. Le PLUi articule cette ambition dans plusieurs de ses pièces : le règlement écrit et les OAP. De manière générale, les OAP prévoient la création de cheminements doux et intègrent dans la conception des voies de circulation le passage des véhicules de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, au sein des grandes OAP, notamment à Sideville – "Hameau Colette", les principes d'aménagement prescrivent la création d'un espace vert au cœur du tissu urbain.

Axe 3 : Soutenir l'activité et le milieu agricole tout en protégeant les ressources naturelles du territoire

À travers cet axe, les élus affirment leur volonté de soutenir durablement l'activité agricole, véritable pilier économique et identitaire du territoire, tout en veillant à la préservation des ressources naturelles. Cette ambition se décline en plusieurs orientations complémentaires : maintenir et développer une agriculture diversifiée et à fort potentiel, optimiser la ressource en eau en la protégeant et en la sécurisant, renforcer la trame verte et bleue comme véritable infrastructure naturelle, et reconnaître le rôle essentiel des zones humides dans le fonctionnement écologique du territoire.

Orientation 1 : Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et a potentiel, réelle richesse économique pour Douve Divette

L'agriculture constitue un pilier économique structurant pour le territoire de Douve-Divette, tout en participant activement à la qualité paysagère, à l'identité rurale locale, ainsi qu'à la souveraineté et à la sécurité alimentaire du territoire. Conscient de cet enjeu, le PLUi vise à préserver et accompagner durablement cette activité, en agissant sur plusieurs leviers.

Tout d'abord, le PLUi cherche à maintenir l'activité agricole par la préservation du foncier agricole notamment les terres de meilleure qualité agronomique, en limitant l'urbanisation sur les terres à vocation agricole, en luttant contre le mitage, et en encadrant l'implantation de tiers à proximité des exploitations, afin d'éviter les conflits d'usage pouvant compromettre l'activité agricole.

Ensuite, le PLUi entend accompagner les mutations du secteur agricole, en autorisant, dans des conditions encadrées, la modernisation, l'agrandissement et la mise aux normes des exploitations. Il soutient également les dynamiques de diversification agricole, en lien avec l'évolution des pratiques (circuits courts, production d'énergies renouvelables, accueil à la ferme, etc.). Le règlement écrit du PLUi a ainsi été conçu avec une certaine souplesse pour permettre ces évolutions, tout en veillant à leur bonne intégration paysagère et territoriale.

Bien qu'aucune obligation réglementaire ne lie directement le PLUi de Douve-Divette au Projet Alimentaire Territorial (PAT) du Cotentin, le document d'urbanisme s'inscrit dans une démarche de compatibilité d'intention avec ses grands objectifs.

Enfin, l'activité agricole façonne également le paysage, notamment à travers les champs bordés de haies ou encore les anciens corps de ferme en pierre, qui constituent un patrimoine identitaire fort. Le règlement graphique identifie certains de ces bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, permettant ainsi leur reconversion.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT pays du Cotentin notamment l'orientation 6 de la partie 1 « *prendre en compte les enjeux de gestion de l'espace agricole* ».

Orientation 2 : Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser et économiser

La ressource en eau, essentielle à la vie et au développement durable du territoire, fait l'objet d'une attention particulière dans le PLUi de Douve-Divette. L'objectif est multiple : protéger, sécuriser, gérer et économiser la ressource en eau.

Afin d'assurer la compatibilité entre les réseaux existants et les futurs besoins, le PLUi prend en compte, lors de la délimitation des zones à urbaniser, la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement. L'objectif est de garantir que les projets d'urbanisation restent compatibles avec les infrastructures en place et n'entraînent pas de surcharge.

Pour protéger et sécuriser la ressource en eau potable, le PLUi annexe les servitudes liées aux périmètres de protection des captages, conformément à la réglementation, afin d'assurer leur connaissance et le respect des règles édictées.

Le PLUi vise également à améliorer la gestion des eaux pluviales. Les différentes pièces du document inciteront ainsi à privilégier des solutions alternatives à la canalisation, en favorisant la gestion des eaux de pluie en surface, la désimperméabilisation des sols et le traitement à la parcelle dans les futures opérations.

Par ailleurs, le PLUi entend protéger les cours d'eau du territoire — notamment la Divette, la Douve et le Trottebec, qui en constituent les principaux axes hydrauliques. Cette protection passera par une maîtrise de l'urbanisation à proximité des cours d'eau, la préservation des ripisylves et des espaces de mobilité, la sauvegarde des principaux éléments de fonctionnement hydraulique (fossés, bandes enherbées, bocage), ainsi que l'interdiction de la plantation d'espèces exotiques.

Enfin, bien que l'ancienne hiérarchie des normes d'urbanisme — applicable dès lors que l'élaboration du PLUi a été prescrite avant le 1er avril 2021 — n'impose aucun rapport de compatibilité ni de prise en compte entre les objectifs du SAGE et ceux du PLUi en l'absence de SCoT, le PADD a néanmoins fait le choix de s'inscrire en cohérence avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins Douve-Taute, approuvé le 5 avril 2016, qui constitue le document de référence en matière de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Par ailleurs, conformément à l'ancien article L.131-1 du Code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec les SAGE. Le PLUi, devant lui-même être compatible avec le SCoT, s'inscrit donc indirectement dans la continuité des objectifs du SAGE des bassins Douve-Taute.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du ScoT Pays du Cotentin, notamment l'orientation 2 partie 1 « *préserver la qualité de la ressource en eau* ».

Orientation 3 : Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Douve-Divette intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la trame verte et bleue (TVB).

Cette OAP a pour objectif de préserver et de valoriser les continuités écologiques du territoire, en protégeant à la fois les réservoirs de biodiversité (zones riches en espèces) et les corridors écologiques (espaces de déplacement de la faune et de la flore).

Le territoire de Douve-Divette se caractérise, selon l'état initial de l'environnement, par une faune et une flore riches et diversifiées, que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur.

Ainsi, les pièces du PLUi veilleront à ce que les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine soient cohérents avec les corridors écologiques et la préservation des ressources naturelles. Une attention particulière sera portée aux espaces tampons entre zones urbanisées et milieux naturels. Enfin, la plantation d'essences locales sera encouragée.

Cette orientation s'inscrit dans le prolongement des objectifs du SCoT Pays du Cotentin, notamment l'orientation 1 partie 1 « *protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant la durabilité et capacité de renouvellement* ».

Orientation 4 : Reconnaitre le rôle essentiel des zones humides

Compte tenu des nombreuses fonctions écologiques essentielles assurées par les zones humides — régulation des crues, recharge des nappes phréatiques, filtration des polluants, préservation de la biodiversité — les élus souhaitent que le PLUi conduise à un travail précis de délimitation et de protection des zones humides.

Cette volonté s'inscrit dans les mêmes objectifs du SCoT que ceux développés ci-dessus pour l'orientation 4 (partie 1, orientation 1).

Axe 4 : Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité

Par cet axe, les élus expriment leur volonté de protéger et de valoriser à la fois l'environnement naturel et le patrimoine bâti afin d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité. Cette ambition se traduit par plusieurs orientations : faire du grand paysage un véritable atout pour le cadre de vie, mettre en valeur le petit patrimoine remarquable qui constitue l'identité du territoire intercommunal, préserver le caractère rural des formes d'urbanisation traditionnelles (bourgs, hameaux, fermes…), tout en accompagnant les nouvelles pratiques et la diversité des typologies bâties, et enfin rendre plus lisibles et qualitatives les entrées de territoire et de ville, en cohérence avec la qualité paysagère de Douve-Divette.

Orientation 1 : Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence la richesse et la diversité paysagère du territoire de Douve-Divette, composé à la fois de paysages bocagers, forestiers et plus urbains. Dans le cadre du PLUi, les élus ont exprimé la volonté de préserver ce patrimoine paysager et de le valoriser afin d'en faire un véritable atout pour la qualité du cadre de vie.

L'objectif est de protéger les éléments structurants du paysage (principaux boisements, maillage bocager, bâti remarquable), de mettre en valeur les vallées de la Douve, de la Divette et du Trottebec, notamment en préservant les fonds de vallée de l'urbanisation. Le PLUi entend également maintenir les itinéraires de randonnée existants et en développer de nouveaux, tout en favorisant des équipements de loisirs respectueux de l'identité locale. Par ailleurs, il s'agit de maîtriser l'urbanisation en cohérence avec l'identité du territoire : maintien de coupures d'urbanisation le long des principaux axes routiers, intégration du bocage (haies, chemins creux) dans les zones ouvertes à l'urbanisation, et amélioration des transitions paysagères entre espaces urbains, agricoles et naturels.

Enfin, cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, et plus particulièrement dans son orientation 5 de la première partie : « *renforcer la politique de valorisation patrimoniale* ».

Orientation 2 : mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal

En complément des protections déjà apportées au patrimoine au sens strict, telles que les monuments historiques, les espaces boisés classés ou encore les espaces boisés faisant l'objet de plans de gestion, les élus ont souhaité que le PLUi accorde une attention particulière au petit patrimoine identitaire du territoire.

Ce petit patrimoine regroupe notamment des lavoirs, des ponts, des bâtisses anciennes présentant un intérêt historique, des vestiges de guerre, ainsi que d'autres éléments bâtis ou naturels remarquables, qui contribuent à la qualité paysagère et à l'identité rurale de l'intercommunalité.

Afin d'en assurer la mise en valeur, le PLUi prévoit leur identification au règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de pouvoir définir des prescriptions destinées à garantir leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Il rend également possible l'aménagement de circuits touristiques destinés à valoriser ces éléments patrimoniaux dans le cadre d'une démarche de développement local. Par ailleurs, les futures opérations d'aménagement devront veiller à préserver les perspectives visuelles permettant la mise en valeur de ces éléments dans le paysage.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, et plus particulièrement dans l'orientation 5 de sa partie 1, relative au renforcement et à la valorisation du patrimoine.

Orientation 3 : Conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation constituées par les bourgs, les hameaux et les fermes…

Au même titre que le patrimoine architectural ou paysager, le PLUi ambitionne de préserver et de valoriser le caractère rural du territoire, véritable marqueur de son identité.

Ce caractère s'exprime à travers la diversité des formes urbaines (bourgs anciens, hameaux, fermes isolées), mais aussi par la qualité architecturale du bâti traditionnel, notamment les murs en pierre, les toitures en lauze de schiste, ou encore l'organisation spatiale des ensembles agricoles.

Dans cette perspective, le PLUi entend :

- Préserver les centres-bourgs anciens doté d'une organisation spatiale qualitative ;
- Préserver le patrimoine bâti ancien ;
- Conforter et affirmer les hameaux historiques.

Pour ce faire, le règlement écrit énonce des prescriptions précises en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux et de traitement paysager, afin de garantir la cohérence architecturale et paysagère des nouvelles constructions et des réhabilitations.

Cette orientation s'inscrit également dans les objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, et plus particulièrement dans l'orientation 5 de sa partie 1, relative au renforcement et à la valorisation du patrimoine.

Orientation 4 : … tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation et la diversité des typologies de bâti

À l'image de la préservation du bâti ancien, le PLUi se fixe pour objectif d'encadrer les constructions nouvelles afin d'éviter toute banalisation architecturale du territoire à moyen et long terme.

L'objectif de cette orientation est triple :

- l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable,
- Promouvoir la qualité du cadre bâti,
- Favoriser la mixité des types d'habitat.

Pour cela, le règlement écrit énonce des prescriptions précises en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

L'OAP thématique "Paysage" vient en complément du règlement écrit et formule des recommandations relatives notamment à la préservation de la silhouette des centres anciens, à la qualification des entrées de bourg et à la requalification des espaces publics des centres-bourgs.

Par ailleurs, les OAP thématiques "Climat", "Air" et "Énergie" apportent des précisions sur les modalités de construction d'un habitat durable et résilient, adapté aux enjeux du changement climatique.

Cette orientation s'inscrit dans l'alignement du SCoT Pays du Cotentin, notamment l'orientation 3 partie 2, relative à l'offre de logements et l'orientation 5 partie 1 relative au renforcement et à la valorisation du patrimoine.

Orientation 5 : rendre identifiable les entrées de territoire et de ville participant à la qualité paysagère de Douve Divette

L'une des volontés du PLUi est de conserver des limites urbaines claires et rendre identifiables les entrées de territoire. En ce sens, le PLUi veillera dans les différentes pièces à préserver la qualité paysagère des entrées de territoire et entrées de ville, mais aussi à améliorer et à créer des interfaces entre les espaces naturels, agricoles et les espaces bâtis. L'OAP thématique "Paysage" aborde ces enjeux dans sa partie 5, intitulée « *Qualifier les entrées de bourg* », et dans sa partie 6 consacrée aux franges urbaines. Ces orientations sont également déclinées dans les OAP sectorielles, notamment pour les secteurs situés en extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels, où un traitement paysager est prescrit dans les principes d'aménagement.

Par ailleurs, les haies bocagères, éléments identitaires forts du territoire, participent pleinement au traitement des franges urbaines. Elles font l'objet d'une réglementation spécifique et détaillée dans le règlement écrit, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cette orientation s'inscrit également dans les objectifs du SCoT du Pays du Cotentin, et plus particulièrement dans l'orientation 5 de sa partie 1, relative au renforcement et à la valorisation du patrimoine.

Orientation 6 : développer un potentiel touristique lié au tourisme « vert »

Cette orientation est en lien avec l'orientation n° 5, partie 3 du SCoT, intitulée « penser le tourisme comme moyen d'amplifier la dynamique économique liée à la croissance verte et bleue ». Elle vise notamment à développer le potentiel touristique lié au tourisme vert du territoire de Douve Divette.

Pour dynamiser et organiser l'attractivité touristique liée au tourisme « vert », le PLUi vise à favoriser le développement de cette activité, notamment en permettant le développement de l'offre d'hébergement touristique et la diversification des formes et modes d'accueil, y compris les nouveaux types d'hébergements. Très concrètement, le zonage permet, par le biais de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STeCAL), la réalisation de deux projets touristiques au sein du territoire de Douve-Divette.

Le premier s'inscrit dans le domaine de Beaurepaire à Martinvast, autour d'un grand projet de développement touristique à rayonnement régional et national, conciliant accueil du public, mise en valeur des espaces naturels et activités culturelles et de bien-être.

Le second se situe à Virandeville et concerne la création de logements insolites au sein du jardin d'une grande bâtisse, venant compléter les gîtes déjà existants.

Ces secteurs, localisés en zone Nl, font ainsi l'objet d'une réglementation spécifique destinée à permettre la réalisation de ces projets dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Contexte

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT et dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des PLU (et des SCoT) et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

Conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Il s'agissait ainsi d'inciter à mener un débat entre tous les acteurs locaux et la population sur la densité acceptable sur le territoire du SCOT et du PLU.

Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, c'est celui-ci qui identifie les secteurs où une approche qualitative du territoire par le paysage et l'architecture démontre le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant. Dans cette hypothèse, le PLU doit concentrer les études plus fines de capacité de densification sur ces secteurs.

Conformément à la loi Climat et Résilience et son article 191, le PLUi de Douve-Divette intègre les exigences règlementaires en terme de réduction de la consommation foncière, à savoir : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.* »

Ainsi L'analyse de la consommation d'espaces est essentielle dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi. Cette analyse permet d'évaluer l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en prenant en compte la capacité de densification des espaces bâtis existants. Elle met en lumière les stratégies de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain, qui sont des priorités pour préserver l'environnement et répondre aux enjeux climatiques. L'objectif est de modérer la consommation de l'espace et de favoriser la réutilisation des espaces déjà urbanisés, tout en s'assurant que les dynamiques économiques et démographiques soient respectées.

Cette analyse joue un rôle clé dans la mise en œuvre d'une politique d'aménagement qui respecte les objectifs de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Elle permet de garantir que les décisions prises au niveau local s'inscrivent dans une vision cohérente et durable de l'aménagement du territoire, en tenant compte des spécificités et des besoins de chaque territoire tout en respectant les engagements nationaux en matière de réduction de l'impact environnemental.

Ce volet du rapport de présentation doit exposer les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation d'ENAF. Il doit justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Pour rappel, le projet PLUi est réalisé sur la période 2021 – 2040.

Développement démographique et production de logement

Les scénarios de production de logements dans les documents supérieurs

Pour rappel, le PLUi doit être compatible avec différents documents dont le SCoT et le PLH pour les objectifs de logements.

Le scénario du PADD du PLUi

Le PADD indique un objectif global de production de 815 logements à horizon 2040 sur l'ensemble du territoire de Douve-Divette (cf. AXE 1 du PADD).

Pour atteindre l'objectif démographique, et en toute compatibilité avec le SCoT (p. 84 du document d'orientations et d'objectifs), l'objectif de production s'élève à 815 logements à horizon 2040.
La production de logements est répartie en fonction de l'armature urbaine du territoire, en mobilisant plusieurs actions :

- Le changement de destination ayant pour effet de créer un logement ;
- Le renouvellement urbain ;
- La densification des espaces bâtis ;
- L'extension urbaine.

Il est important de rappeler que le projet PADD de Douve-Divette ne se fixe pas d'objectif de résorption de la vacance. Il en est de même pour les résidences secondaires.

Le scénario du SCoT

Le scénario du SCoT repose sur 2 points :

- La stabilité démographique – le nombre de logement nécessaire pour répondre à la tendance de desserrement des ménages et conserver le nombre d'habitant
- L'accueil démographique – Le nombre de logement nécessaire pour augmenter la population sur le territoire

« *La stratégie porte sur la mise en œuvre d'une offre de logements à la fois suffisante quantitativement pour supporter le poids du desserrement des ménages et la venue de nouvelles personnes (actives, retraités, ...), mais aussi qualitative de manière à répondre à l'évolution de leur mode de vie.* »

« *La stratégie de développement du SCoT du Pays du Cotentin prône une croissance démographique de l'ordre de 15 000 habitants sur une période de 20 ans à compter de l'approbation du SCOT. Cela revient à une augmentation moyenne de près de 750 habitants supplémentaires par an.* »

Pour le PLUi de Douve Divette cela représente :

Typologie de polarité	Population supplémentaire Phase 1 : 6 ans	Population supplémentaire Phase 2 : 8 ans	Population supplémentaire Phase 3 : 6 ans	Total sur 20 ans
Tête de réseau	32	78	111	3 190
Rurale de proximité	36	81	114	4 295
Rurale	10	28	42	1 925
Total	78	187	267	9 410

L'objectif du SCoT pour répondre à ses évolutions démographiques est de « *produire environ 22 800 logements sur 20 ans, soit une moyenne d'environ 1 100 logements par an.* »

Il est à noter que « *sont considérés comme nouveaux logements ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et de renouvellement urbain.* »

Pour le PLUi de Douve Divette cela représente :

Typologie de polarité	Besoin en logements Phase 1 : 6 ans	Besoin en logements Phase 2 : 8 ans	Besoin en logements Phase 3 : 6 ans	Besoin en logements sur 20 ans
Tête de réseau	62	123	149	334
Rurale de proximité	74	147	177	398
Rurale	16	31	37	84
Total	152	301	363	816

Le scénario du PLH

Le PLH s'est appuyé sur les données fournies par le SCoT.
En cohérence avec les travaux menés pour la révision du SCoT, le PLH évalue le besoin en nouveaux logements à 4 652 logements en 6 ans, soit 775 logements par an.
Ce chiffre repose sur les postulats suivants, arrêtés par le SCoT :

- Taux annuel d'accroissement de population : +0,22 %, soit 2 627 habitants supplémentaires
- 1,97 personne par logement en 2040
- Taux de vacance de 7 % en 2040.

	Typologie	Objectifs de logements sur les 6 ans du PLH
Martinvast	Tête de réseau	34
Tollevast	Tête de réseau	42
Communes rurales de proximité	Rurale de proximité	75
Communes rurales	Rurale	33

Le PLH intègre également un objectif de réduction de la vacance.

« Au-delà des objectifs de production nette de logements, la Communauté d'Agglomération souhaite favoriser la mobilisation du parc vacant et le changement d'usage de bâti existant ce qui contribue également à lutter contre l'étalement urbain.

Rappelons 7 394 logements vacants étaient recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2017 selon l'INSEE. Reporté au nombre total de logements, le taux était ainsi de 7,2 %. Il était de 6,8 % au recensement de 2012 (les comparaisons s'effectuant sur des périodes quinquennales).

Ce faisant, le territoire présente un taux de logements vacants en croissance et légèrement trop élevé (même si un taux de vacance minimale (de l'ordre de 5% à 7% selon les types de territoire) est nécessaire à la fluidité du parc (déménagement) ou résulte de successions en cours). On notera que ce taux de vacance reste toutefois inférieur aux moyennes départementales (8,5 %) et régionale (8,2 %). »

Moindre impact sur les capacités d'accueil du territoire

L'implantation de nouveaux logements doit être abordée de manière réfléchie, en tenant compte à la fois des infrastructures et réseaux existants, ainsi que des risques potentiels pouvant compromettre la durabilité et la sécurité des projets. Parmi ces risques figurent notamment :

- La remontée des nappes
- Les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine, chocs mécaniques, érosion du littoral)
- Les inondations dues aux débordements de cours d'eau et les zones inondables
- Les chutes de blocs
- Les risques de mouvement de terrain, tels que le retrait et le gonflement des argiles, les cavités, ou les risques sismiques
- Les risques liés aux installations nucléaires
- Le risque radon
- Les sites et sols potentiellement pollués

Ces phénomènes peuvent avoir des conséquences graves sur les constructions, l'environnement et la sécurité des habitants. Ainsi, l'implantation de nouveaux logements ne doit être envisagée qu'après une évaluation minutieuse de la capacité des infrastructures existantes à absorber l'augmentation de la population. Il est également crucial d'intégrer ces risques environnementaux dans les études de faisabilité, afin d'assurer la viabilité et la sécurité à long terme des projets.

De plus, il est impératif de prendre en considération la disponibilité des ressources en eau potable, qui devient un enjeu de plus en plus critique face aux pressions démographiques et aux changements climatiques.

Cela inclut l'adaptation des réseaux d'assainissement, d'électricité et, bien sûr, d'approvisionnement en eau potable.

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés pour la production de logement

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit la nécessité de conduire une étude des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, dans le rapport de présentation du PLUi, notamment en lien avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de gestion économe de l'espace établis et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Cette étude permet de justifier la mobilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En effet, c'est à l'issue de l'analyse des capacités de densification et de renouvellement du tissu urbain existant que peut être envisagée, de manière argumentée, la consommation d'ENAF pour répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements à l'échelle du territoire.

Le SCoT du Pays du Cotentin approuvé en 2022, dans l'objectif 6.1.2 de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), renforce l'intensité du développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Comme pour les objectifs de densité, la mobilisation des capacités d'accueil dans ces enveloppes est recherchée pour favoriser des lieux de vie fonctionnels, connectés aux centres villes, bourgs et équipements et limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

Méthodologie

Ainsi, pour répondre aux exigences réglementaires ainsi qu'aux objectifs chiffrés définis par le SCoT du Pays du Cotentin, une étude de densification a été menée sur le territoire de Douve Divette.

Cette étude a pour objectif d'identifier les potentiels fonciers dits « densifiables » au sein des enveloppes urbaines existantes.

Prise en compte du potentiel dans les zones urbanisées

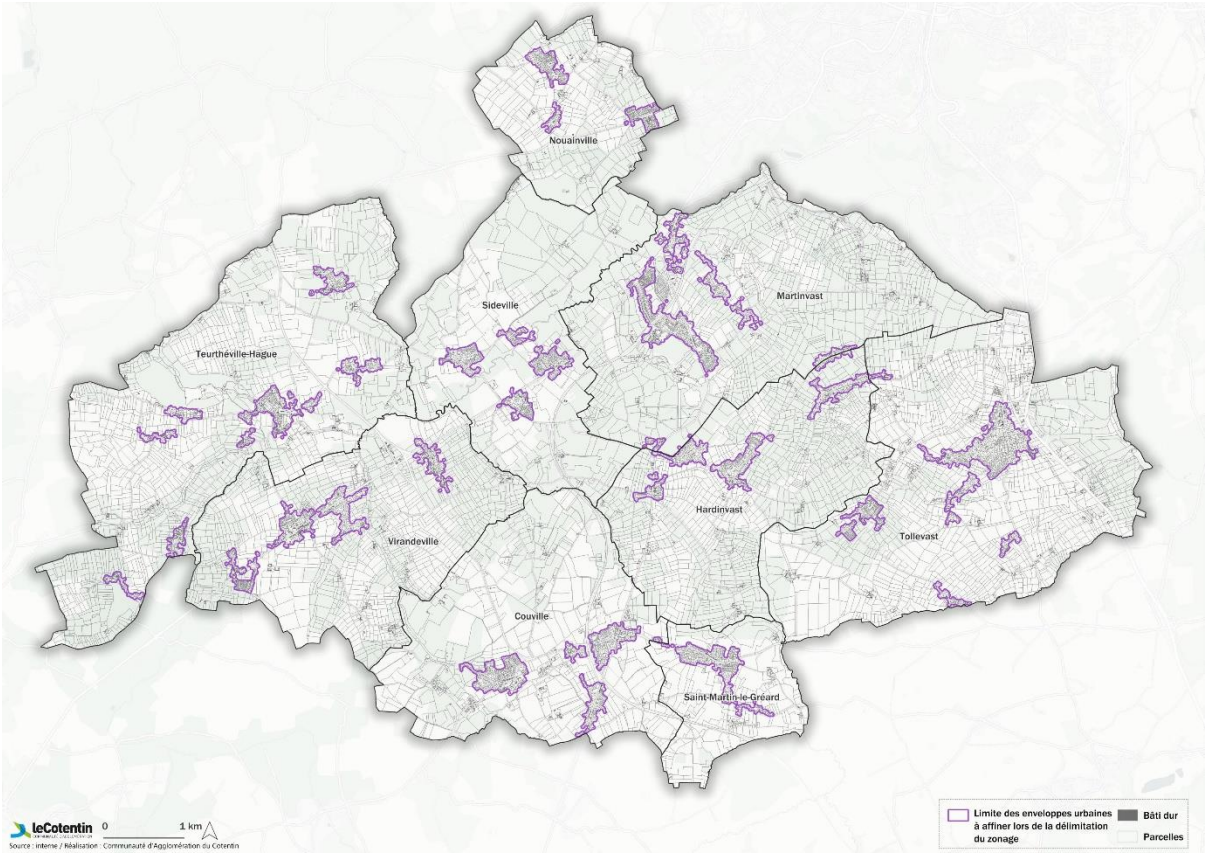
Dans un premier temps, les zones urbaines susceptibles d'accueillir de la densification ont été déterminées sur la base des critères du SCoT du Pays du Cotentin. En effet, le SCoT entend restreindre directement le développement spatial de certains villages, limiter le développement des hameaux, notamment en limitant fortement voir en interdisant la densification.
Le SCoT entend interdire les nouvelles constructions en lisière urbaine, la densification en cœur d'îlots significatifs qui modifierait la morphologie du village ou le développement en linéaire le long des réseaux routiers.

La délimitation des zones urbaines est définit dans la partie « Justification de l'institution des zones urbaines (art. R. 151-2 5° du Code de l'urbanisme) » du rapport de justification.

De manière synthétique, la méthode de délimitation des zones urbaines repose sur les étapes suivantes :

- Etape 1 : La création d'une zone tampon de 30 mètres autour de chaque bâti existant identifié à partir du cadastre ;
- Etape 2 : la fusion des zones tampons pour former des continuités bâties ;
- Etape 3 : l'identification des zones urbaines parmi les continuités bâtis identifiées. Seules les continuités bâtis comprenant au moins 30 constructions en dur sont retenues comme zones urbaines ;
- Etape 4 : Réadaptation du périmètre obtenue en le réduisant à 15 mètres autour des bâtis en bordure de périmètre afin de l'adapter à la réalité de terrain.

Cartographie des zones urbaines identifiées



La deuxième étape a consisté à identifier les parcelles non bâties situées au sein des zones urbaines définies.

Cette analyse a été menée à une échelle parcellaire, afin d'évaluer la capacité réelle de chaque espace à accueillir de la densification. Elle a été produite à partir une analyse de la photo-aérienne couplée à une analyse des élus plus proche du territoire. Afin qu'il apporte leur connaissance du terrain, notamment la topographie, les éléments de paysage, …

Le potentiel de densification dans les zones urbanisées peut être divisé en deux catégories principales : les dents creuses et les divisions parcellaires.

- Les dents creuses : il s'agit d'espace vide ou non bâti inséré dans un tissu urbain déjà construit
- Les divisons parcellaires : désigne la subdivision d'une unité foncière en plusieurs parcelles distinctes en vue d'y construire de nouveaux logements.

Ainsi, pour déterminer le potentiel de densification, les élus ont été concertés spécifiquement sur le sujet. Les élus ont apporté une connaissance du territoire plus appuyée notamment sur les éléments de topographie, de paysage, d'accès possible rendant plus compliqué l'aménagement de ce potentiel.

Les potentiels de densification supérieure à 3000 m ², ont été justifiés (se conférer au paragraphe « Justification de l'institution des zones urbaines (art. R. 151-2 5° du Code de l'urbanisme) ») et ont été traité de façon spécifique le plus souvent par une OAP sectorielle.

Prise en compte des changements de destination comme potentiel mobilisable

Les changements de destination, peuvent constituer une source importante de potentiel mobilisable. En effet, ces changements permettent de reconvertir certains bâtiments, parfois sous-exploités, pour permettre d'accueillir de nouveaux usages, notamment des logements.

Le PLUi de Douve Divette prend en compte les changements de destinations repérés dans les zones agricoles ou naturelles à destination future de logement. Pour une question de facilitation du calcul du nombre de logement potentiel, seul ceux identifiés dans le règlement graphique seront comptabilisés.

Les changements de destination favorisent la densification en optimisant l'utilisation des espaces déjà urbanisés, sans recourir à l'étalement urbain et donc en préservant les espaces naturels. Ils représentent un levier stratégique et efficace pour la densification. En réaffectant des espaces sous-utilisés ou vacants en logements, on peut optimiser le foncier, répondre à la demande en logement tout en limitant l'extension de l'urbanisation. Cette approche permet une gestion plus durable et souple du territoire, tout en offrant de nouvelles solutions pour répondre aux besoins de logement dans un contexte d'urbanisation croissante.

De plus, le changement de destination est aussi possible dans les espaces urbanisés. Ils limitent l'empreinte écologique en réutilisant des bâtiments existants, contribuent à la régénération urbaine en revitalisant des quartiers sous-exploités, en réduisant la vacance et améliorant l'attractivité des zones concernées et offrent une grande flexibilité d'aménagement pour répondre aux besoins variés des habitants.

Le règlement écrit du PLUi autorise les changements de destination à l'intérieur des zones urbaines, mais ce potentiel n'est pas évalué, au vue du peu de projet de ce type sur le territoire et de la difficulté d'estimation.

La vacance, potentiel mobilisable ou non mobilisable ?

Le projet PADD de Douve-Divette n'inclut pas d'objectif spécifique pour la résorption de la vacance immobilière, ni pour les résidences secondaires. En effet, bien que le taux de vacance dans le territoire soit légèrement supérieur à la moyenne, il est maintenu à un niveau relativement stable depuis 2012. Dans ce contexte, le PLUi a choisi de ne pas considérer les logements vacants comme un potentiel mobilisable. Réduire le taux de vacance nécessiterait un investissement important pour obtenir des résultats à long terme, ce qui ne semble pas prioritaire par rapport aux besoins immédiats en logements.

Prise en compte de la rétention foncière

Le PLUi a également pris en compte une rétention foncière sur le territoire, fixée à 40%. Cela signifie qu'une portion significative des terrains disponibles ne sera pas être utilisée pour des projets de construction immédiate. La rétention foncière permet de gérer le foncier de manière plus durable mais également de garder des espaces de respiration à l'intérieur des surfaces urbanisées.

Prise en compte des coups parti depuis 2021

L'analyse des capacités de densification a été réalisée en tenant compte également de la consommation d'ENAF enregistrée depuis 2020. En effet, il est apparu que la densification réalisée entre 2021 et 2025 n'est plus du potentiel mobilisable pour les prochaines années.

Le potentiel mobilisable pour de l'habitat

Les chiffres indiqués ci-dessous et donnent une estimation de capacité des densifications.

Communes	Dents creuses (ha)	Divisions foncières (ha)	Surfaces totales estimées (ha)	Densité projetée (log/ha)	Nombre de logements projeté (unité)	Prise en compte du nombre de changement de destination (unité)	Total du nombre de logements dans le tissu urbain existant (unité)
Couville	1,12	1,76	2,88	16	46	33	79
Hardinvast	0,24	1,65	1,89	16	30	9	39
Martinvast	3,15	1,82	4,97	20	99	62	161
Nouainville	0,31	0,58	0,89	15	13	2	15
Saint-Martin-Le-Gréard	0,38	0,96	1,34	15	20	11	31
Sideville	0,76	0,54	1,3	16	21	17	38
Teurtheville-Hague	2,89	3,55	6,44	16	103	47	150
Tollevast	3,72	1,74	5,46	20	109	8	117
Virandeville	1,9	2,32	4,22	16	68	21	89
TOTAL	14,47	14,92	29,39	/	510	210	720

L'étude des capacités de densification des zones urbaines a permis d'estimer un potentiel de 30,13 hectares, soit 520 logements à créer. À cela s'ajoutent la réhabilitation et les changements de destination, évalués à 201 logements sur le territoire, soit un total théorique de 721 logements.

Cependant, il convient de rappeler que ce potentiel ne se traduira pas intégralement en réalisations effectives, notamment en raison des choix et contraintes propres aux propriétaires fonciers.

Dans ce cadre, la rétention foncière inscrite au PLUi ne doit pas être perçue comme un frein à l'urbanisation, mais comme un outil stratégique de régulation, garantissant une urbanisation progressive, cohérente et respectueuse des objectifs de sobriété foncière.

Le projet de PLUi applique un objectif de rétention foncière fixé à 40 %. En conséquence, seuls 60 % des potentiels identifiés seraient potentiellement mobilisés, soit environ 430 logements.

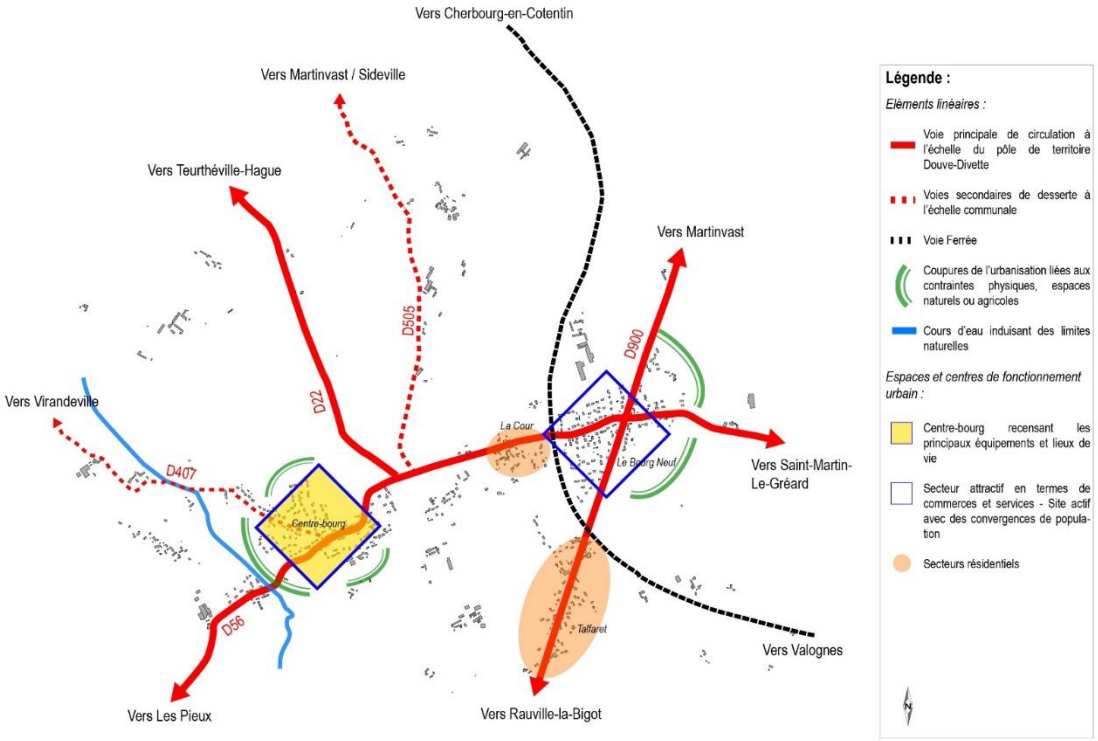
Cette estimation permet d'assurer une cohérence avec l'objectif initial défini dans le PADD. Par ailleurs, il convient de souligner que, même si certaines emprises n'ont pas été identifiées dans le cadre du diagnostic territorial, elles pourraient être mobilisées librement par les propriétaires situés en zones urbaines.

De plus, le SCoT n'affiche un objectif que de 286 logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine existante (140 pour les têtes de réseaux, 123 pour les communes rurales de proximité, 23 pour les communes rurales). Le chiffres du PLUi évalué à 430 logements s'explique par l'augmentation de la densité projetée en densification (pour tenir compte de la loi climat et résilience) par rapport à ceux du SCoT et à la prise en compte des changements de destination également non comptabilisé dans le SCoT.

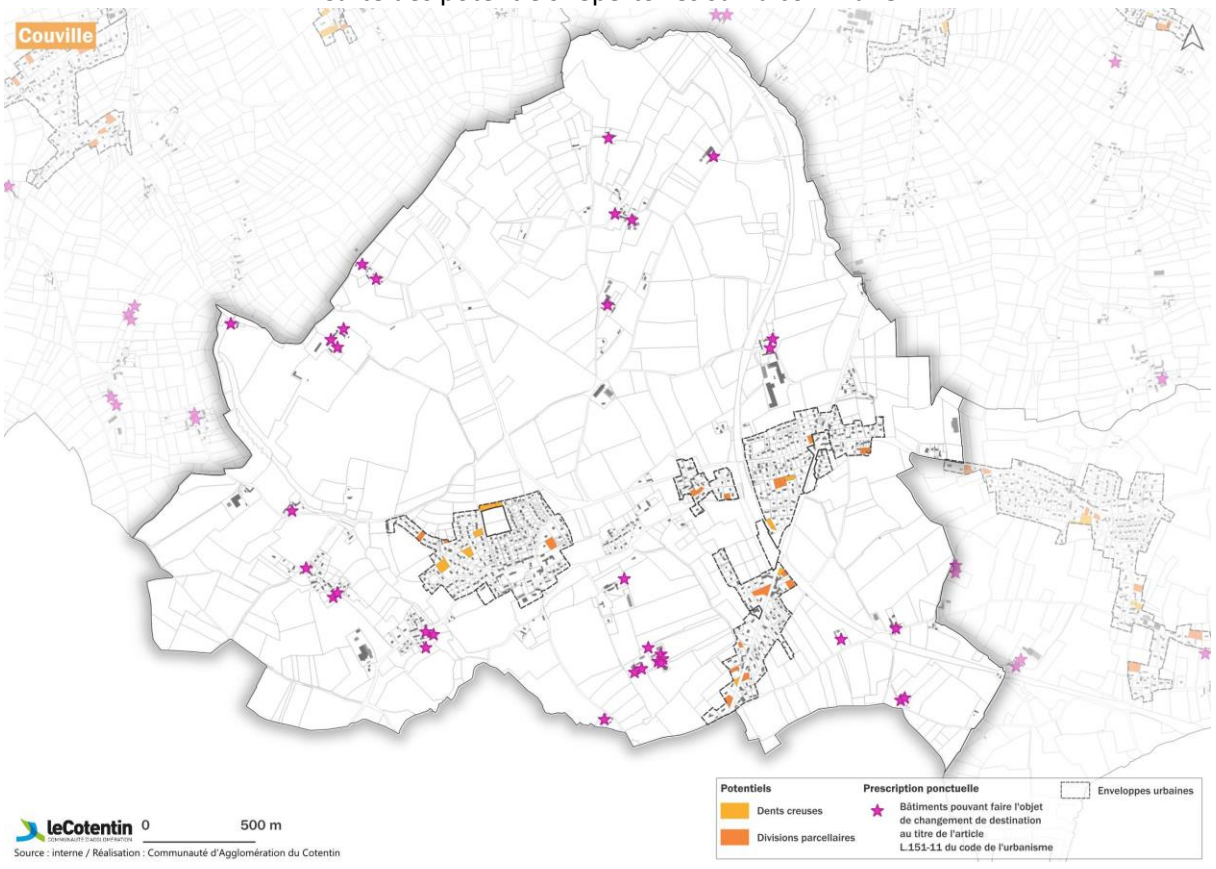
Les éléments présentés ci-après permettent d'analyser le fonctionnement urbain ainsi que l'évolution de la consommation foncière de ces dernières années par communes. Ils constituent, à l'échelle de la parcelle, des données permettant d'identifier les potentiels de densification.

Couville

Fonctionnement urbain de la commune



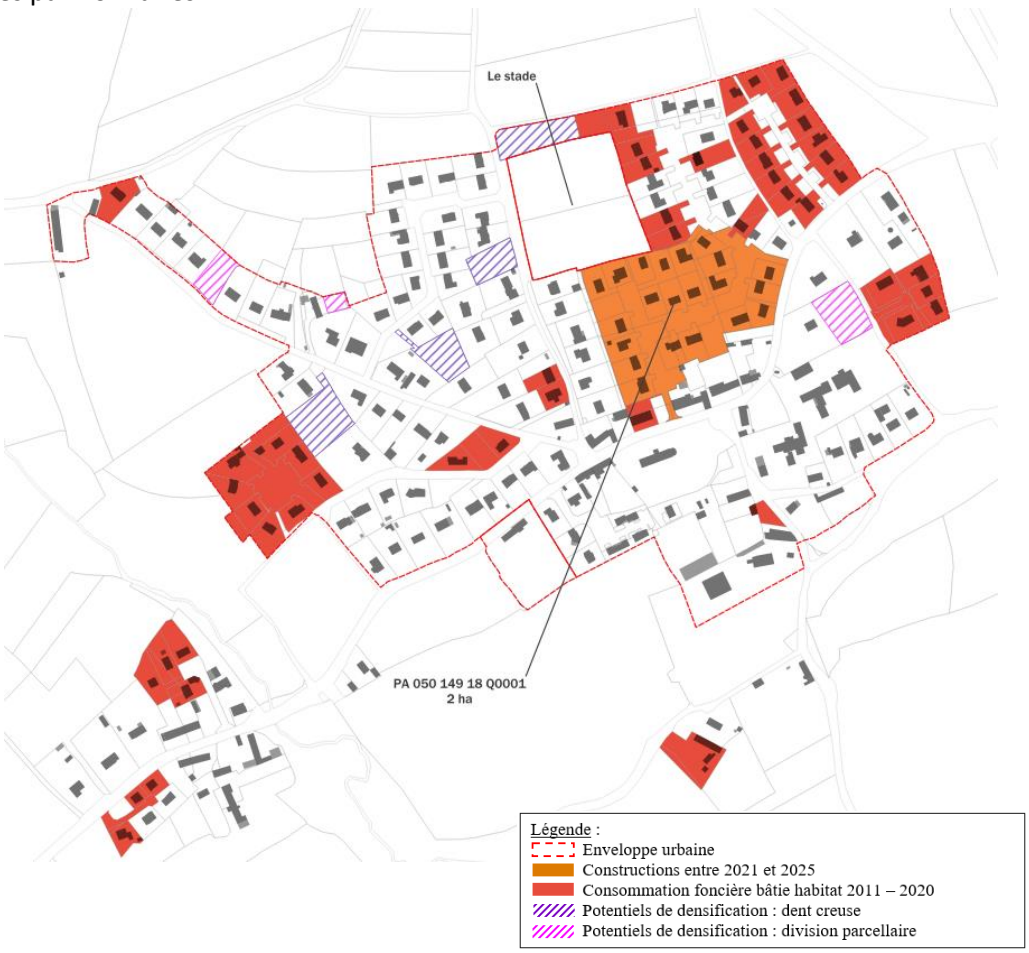
Carte des potentiels répertoriés sur la commune



	Couville	Douve-et-Divette
Dents creuses	1,12	14,47
Divisions parcellaires	1,76	14,92
Total en ha	2,88	29,39
Densité projetée du PADD	16	150
Nombre de logement projetés en densification	46	510
Nombre de changement de destination	33	210
TOTAL de logements mobilisables	79	720

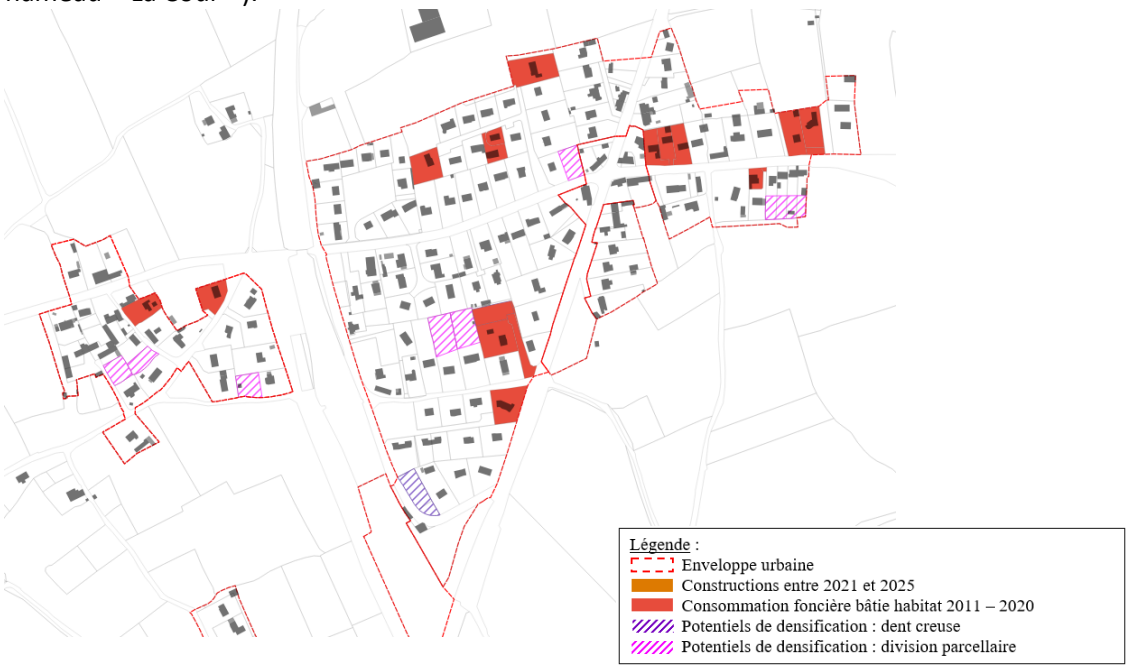
❖ La centralité principale

Il s'agit du centre bourg historique de Couville. Il regroupe les principaux équipements publics de la commune (école, mairie, église, …) ainsi que des constructions à vocation d'habitation sous forme de résidences pavillonnaires.



❖ Le village secondaire

Le village secondaire est composé du hameau « Le Bourg Neuf », prolongé par le hameau « La Cour ». Son développement aux abords de l'intersection entre la RD56 et la RD900 lui confère une attractivité certaine. Différents commerces et services s'y sont installés (notamment un garage et une boulangerie au niveau du hameau « La Cour »).

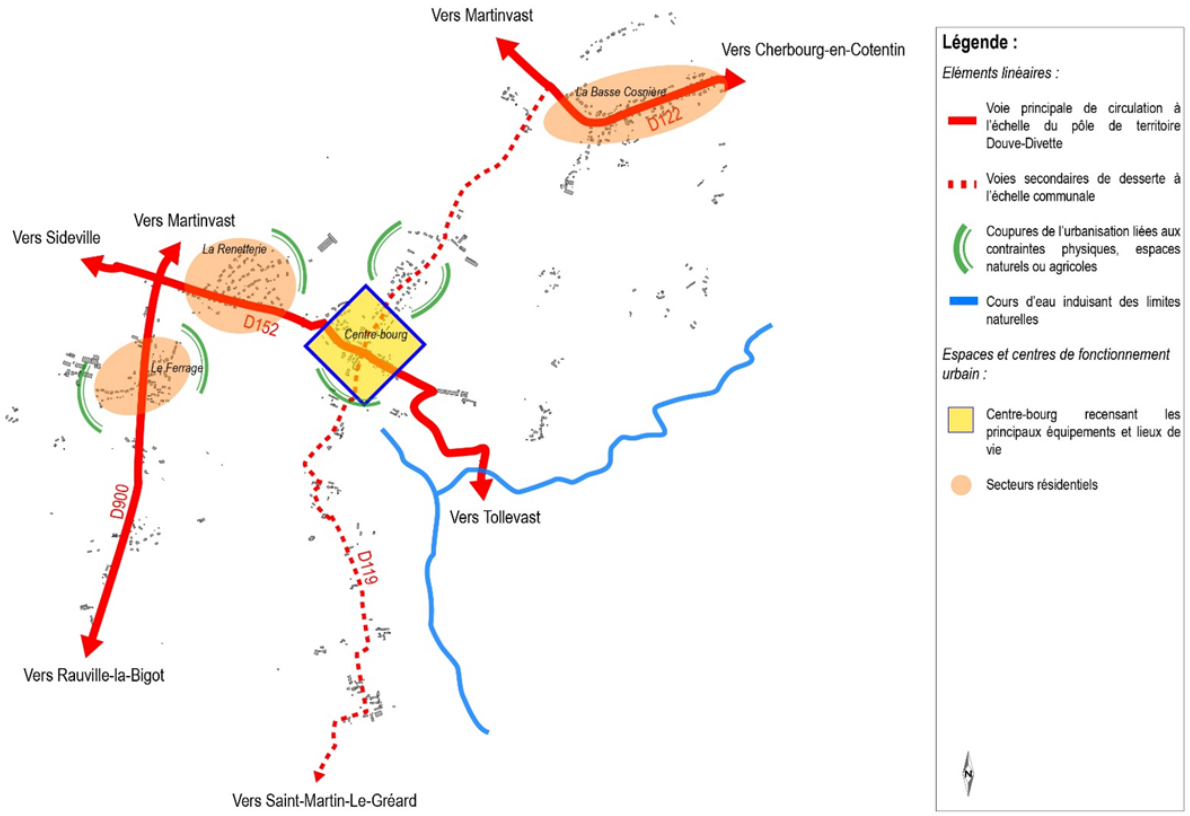


❖ Le hameau

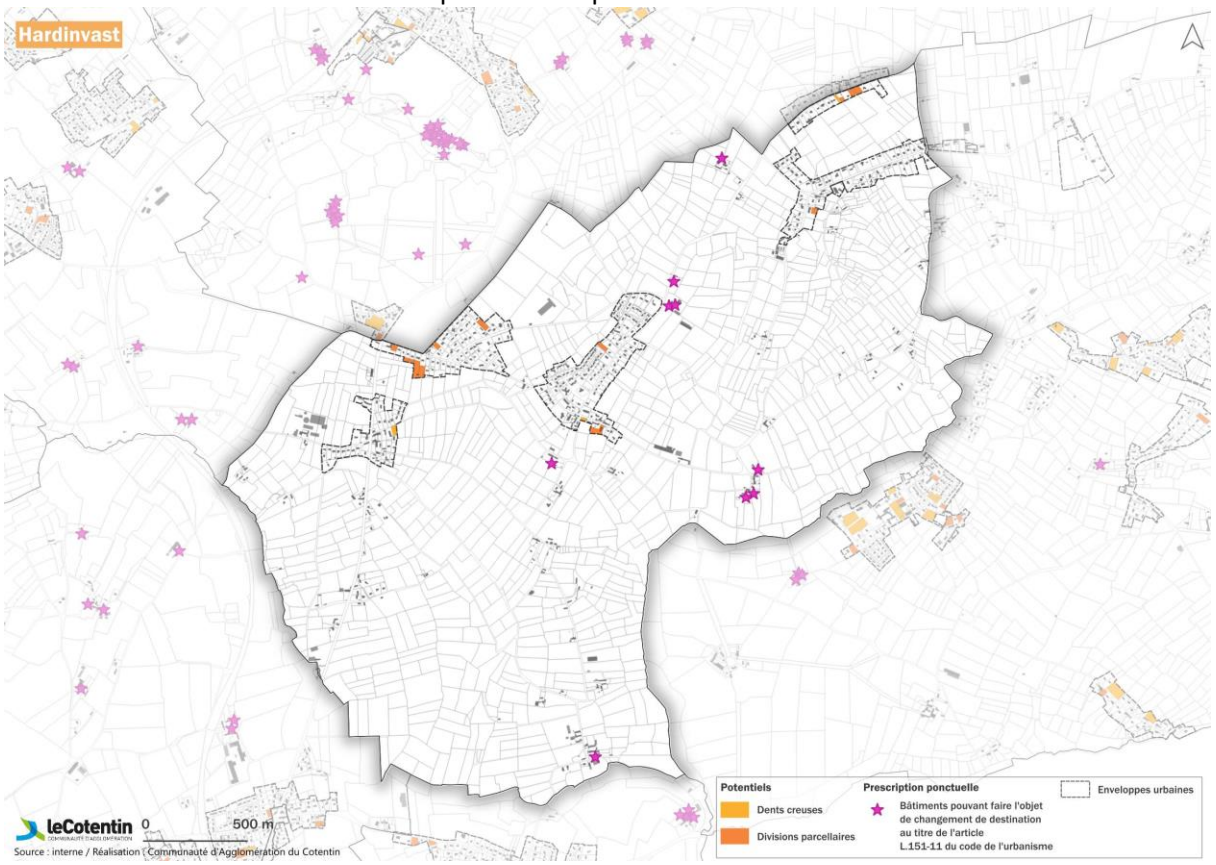
Le hameau Talfaret est implanté le long de la RD900. Composé de plus de 60 constructions, il a une vocation essentiellement résidentielle. Quelques entreprises s'y sont implantées telle que la société Renault.

Hardinvast

Fonctionnement urbain de la commune



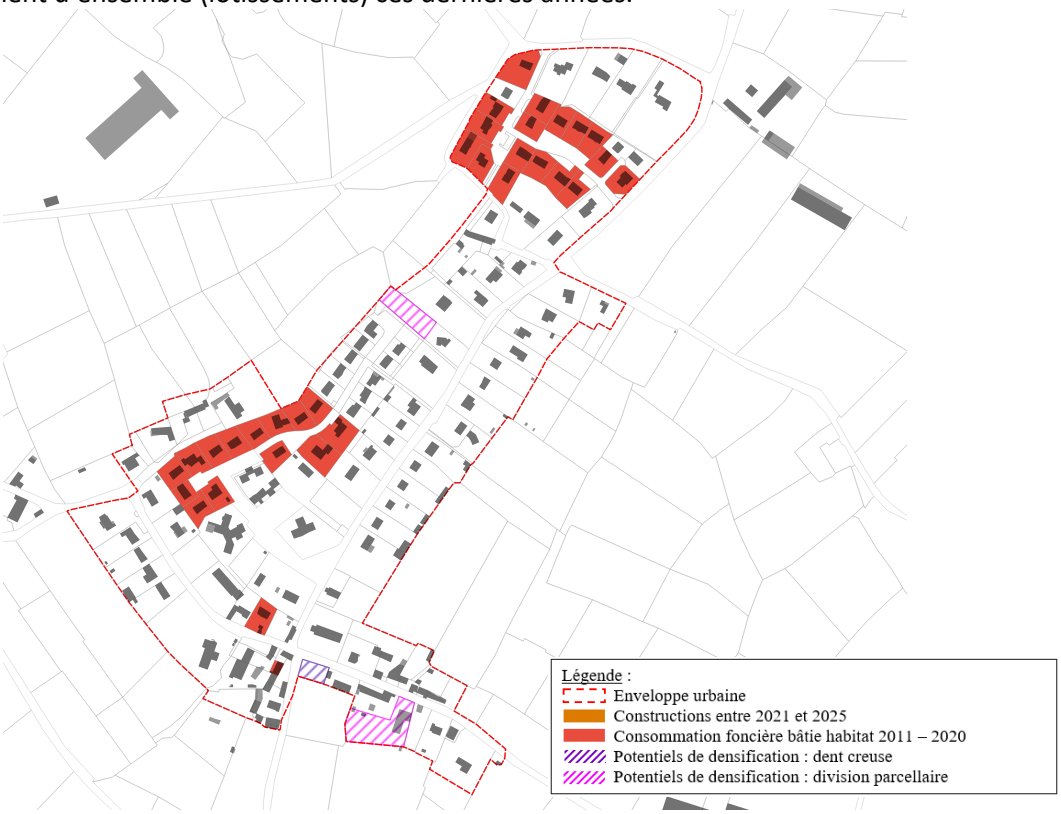
Carte des potentiels répertoriés sur la commune



	Hardinvast	Douve-et-Divette
Dents creuses	0,24	14,47
Divisions parcellaires	1,65	14,92
Total en ha	1,89	29,39
Densité projetée du PADD	16	150
Nombre de logement projetés en densification	30	510
Nombre de changement de destination	9	210
TOTAL de logements mobilisables	39	720

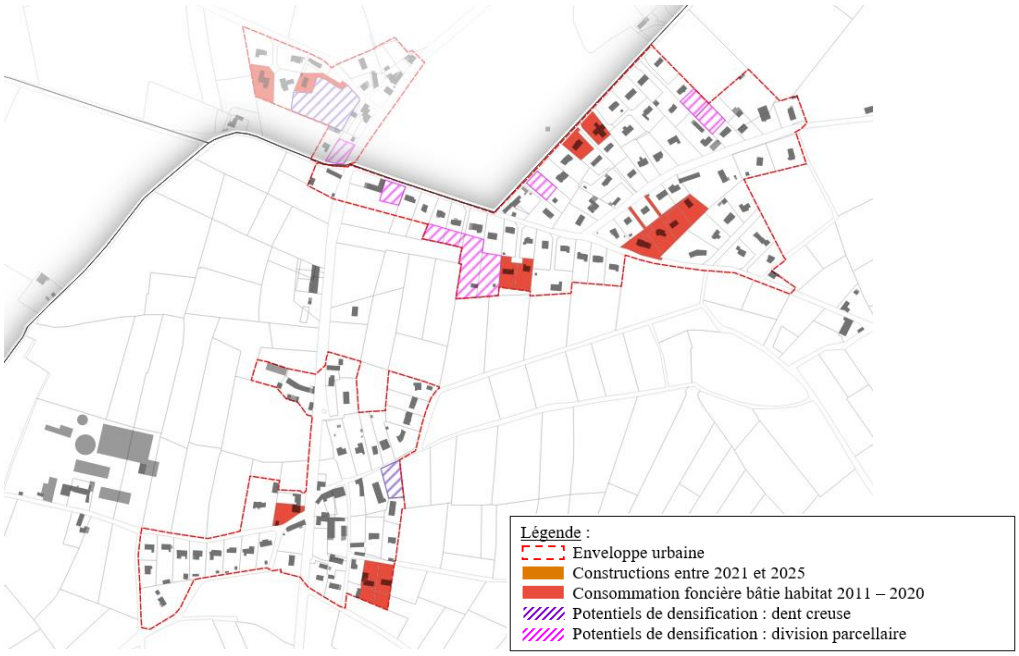
❖ **<u>La centralité principale</u>**

Il s'agit du centre bourg historique d'Hardinvast. Il regroupe les principaux équipements publics de la commune (école, mairie, église, …), seul le terrain de football se situe hors du bourg. De nombreuses constructions à usage d'habitation s'y sont implantées, essentiellement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements) ces dernières années.



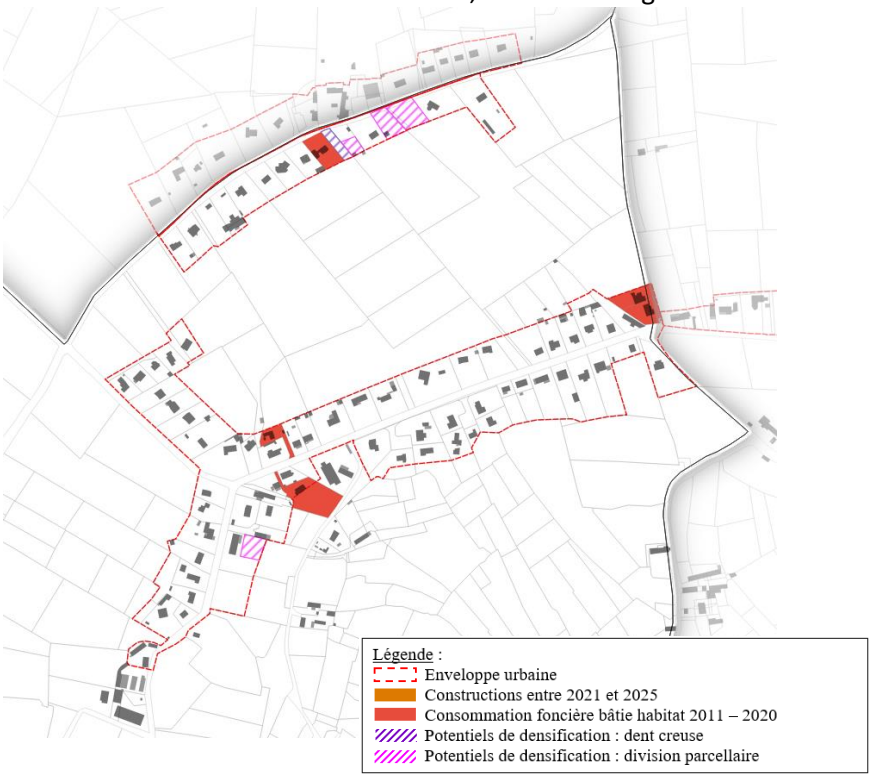
❖ **Les hameaux**

A moins d'un kilomètre du centre-bourg d'Hardinvast, le hameau « La Renetterie » (au nord de la carte) s'est développé le long de la RD152. Composé de plus de 60 constructions, il a une vocation essentiellement résidentielle.



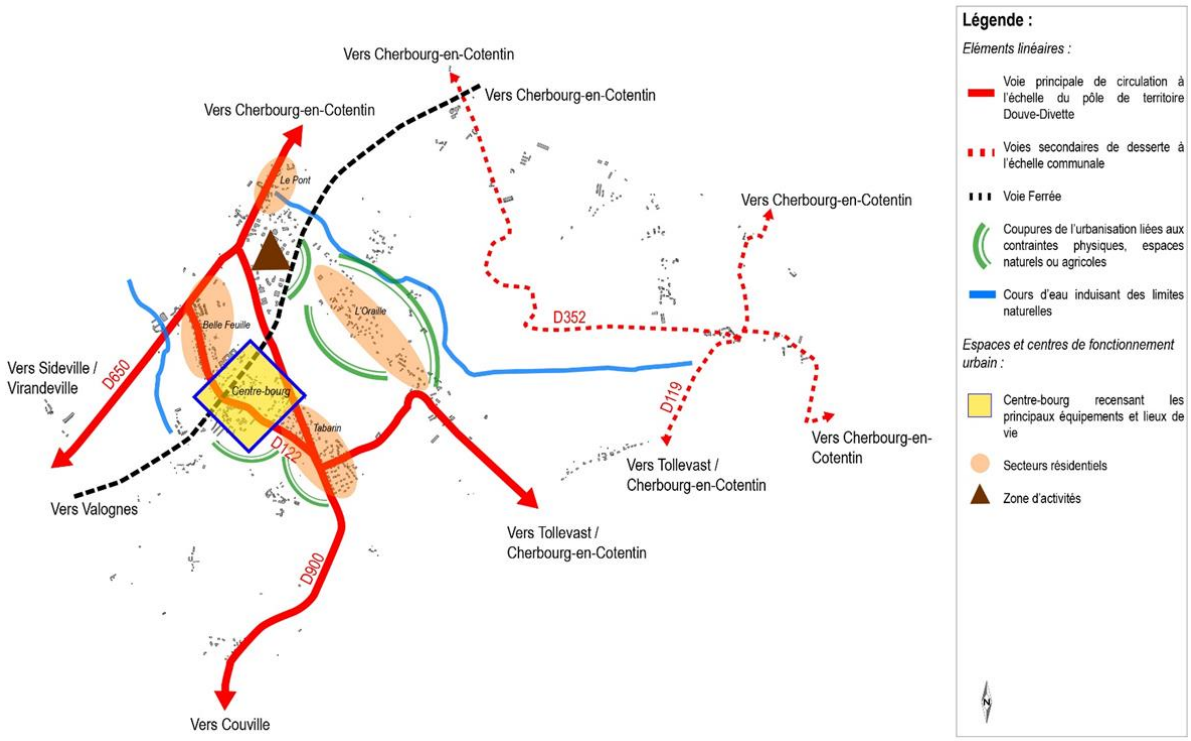
Un deuxième hameau important sur le territoire communal d'Hardinvast : « Le Ferrage » (au sud de la carte), avec près de 40 constructions à usage d'habitation. Une attention particulière devra y être portée au regard de la proximité d'une exploitation agricole soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Troisième et quatrième hameau : au Nord La Fournellerie, au Sud la Longue Chasse.

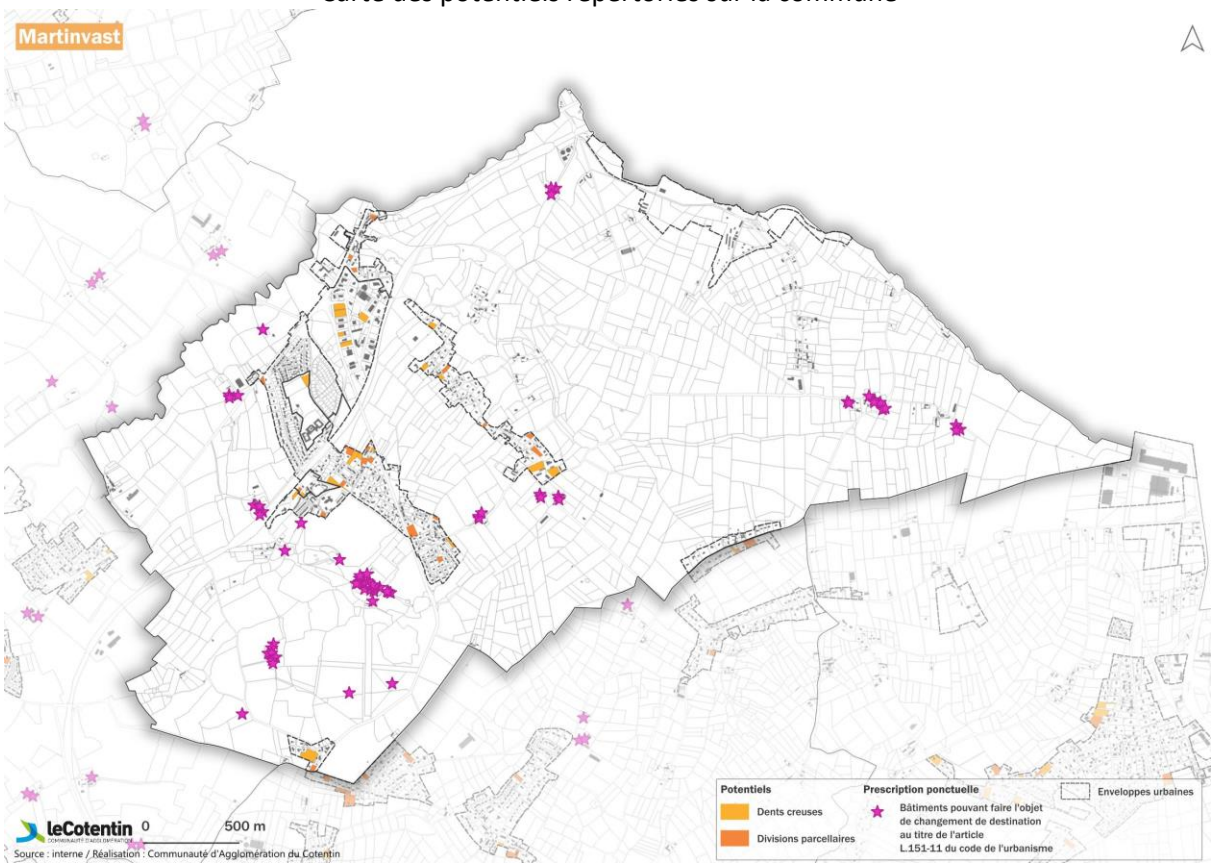


Martinvast

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune

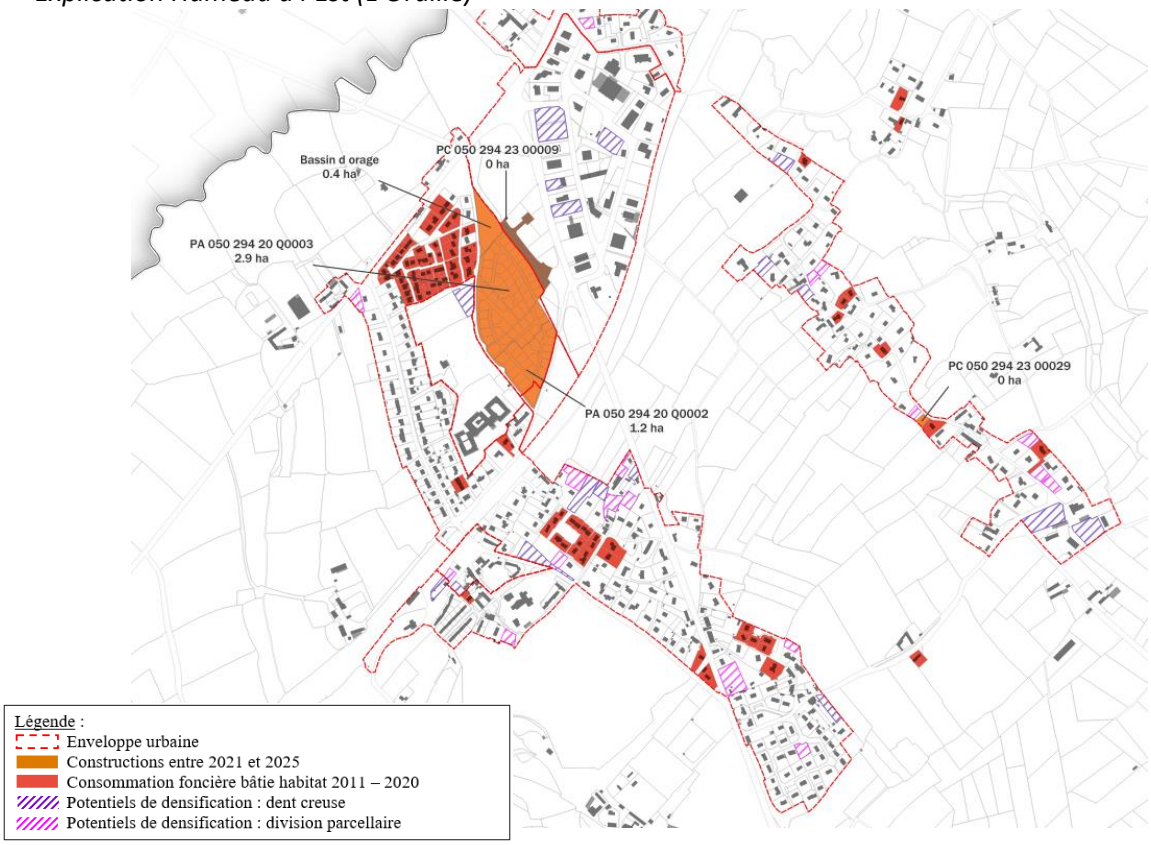


	Martinvast	Douve-et-Divette
Dents creuses	3,15	14,47
Divisions parcellaires	1,82	14,92
Total en ha	4,97	29,39
Densité projetée du PADD	20	150
Nombre de logement projetés en densification	99	510
Nombre de changement de destination	62	210
TOTAL de logements mobilisables	161	720

❖ **<u>La centralité principale</u>**

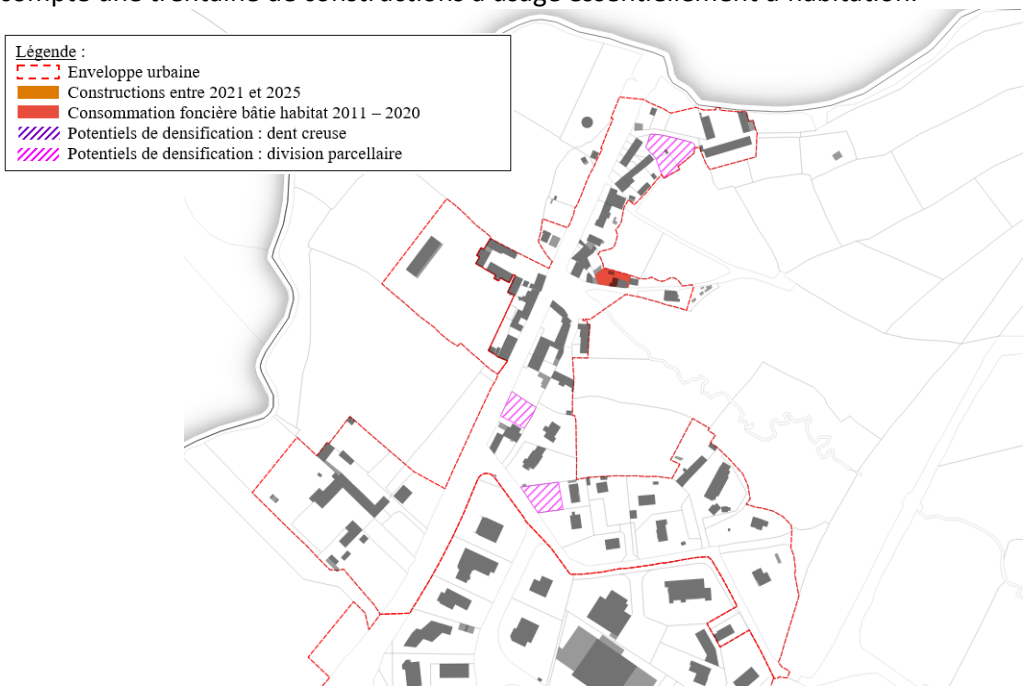
La centralité principale de Martinvast comprend le centre-bourg historique ainsi que les hameaux situés en continuité immédiate : « Tabarin » et « Belle-Feuille ». Il regroupe les principaux équipements publics de la commune (école, mairie, église, équipements sportifs…) ainsi que les commerces et services de proximité. L'offre de commerces est complétée par les entreprises implantées sur la zone d'activités Le Pont. Un lotissement est en cours de réalisation au cœur de l'enveloppe urbaine.

Explication Hameau à l'Est (L'Oraille)

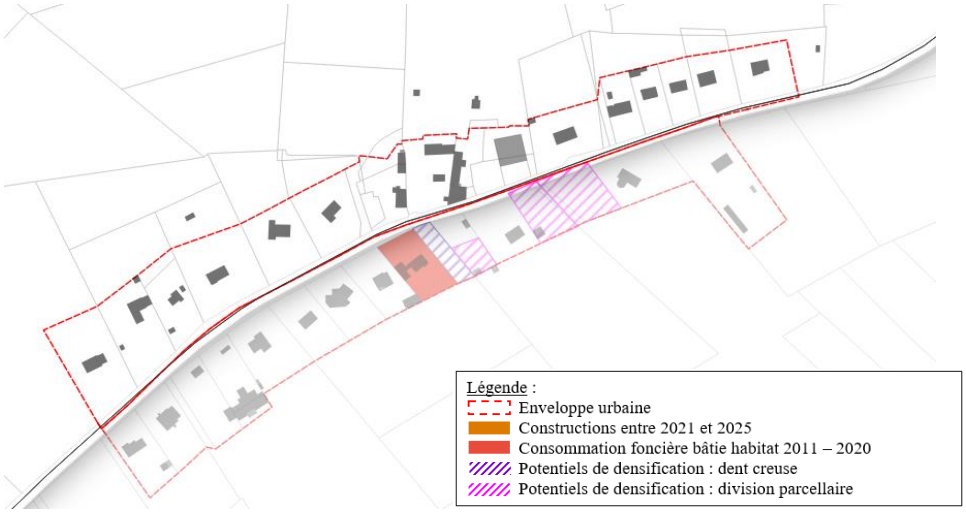


❖ **Les hameaux**

Le hameau Le Pont, en continuité de la zone d'activités s'est développé aux abords de la RD650. Il compte une trentaine de constructions à usage essentiellement d'habitation.

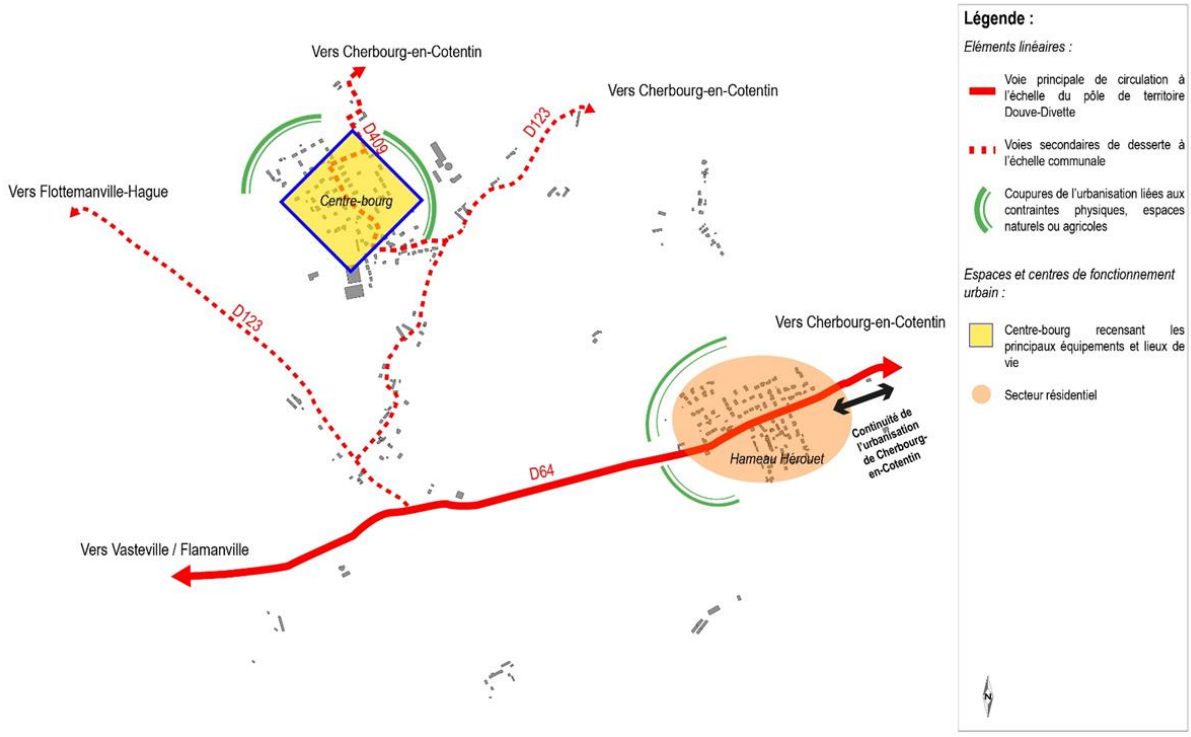


Hameau la Fournellerie au Sud

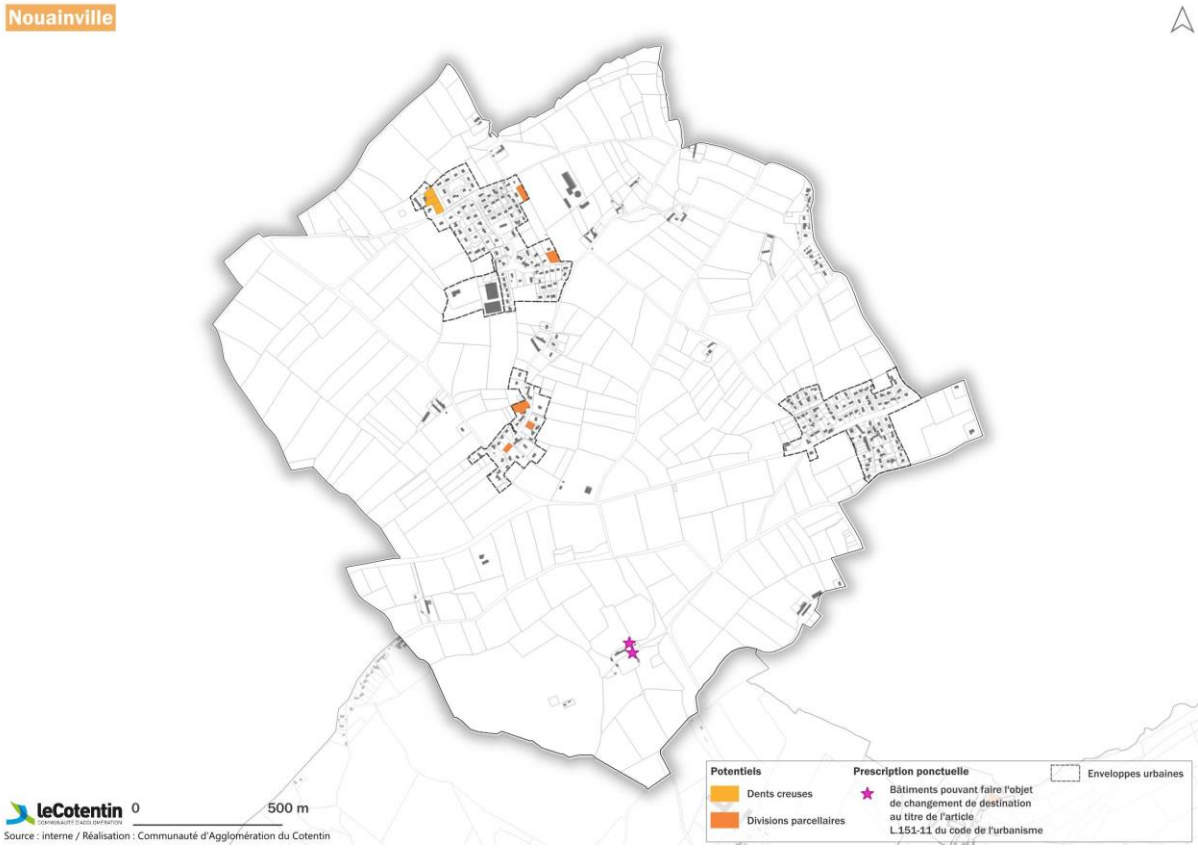


Nouainville

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune



	Nouainville	Douve-et-Divette
Dents creuses	0,31	14,47
Divisions parcellaires	0,58	14,92
Total en ha	0,89	29,39
Densité projetée du PADD	15	150
Nombre de logement projetés en densification	13	510
Nombre de changement de destination	2	210
TOTAL de logements mobilisables	15	720

❖ **La centralité principale**

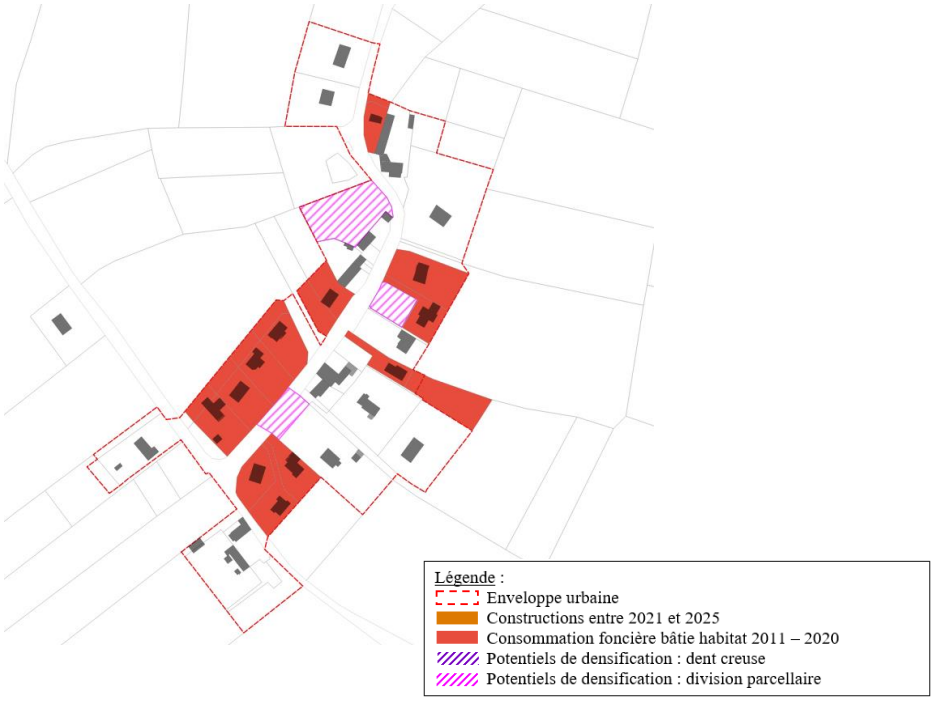
Il s'agit du centre bourg ancien de Nouainville, comprenant la mairie et l'église. Les équipements sportifs d'AREVA se situent également au sein de cette entité urbaine.

Le centre-bourg ancien, s'est largement développé les dix dernières années sous forme de lotissements. Nouainville ne compte, par ailleurs, aucun commerce ou service de proximité.

❖ **Les hameaux**

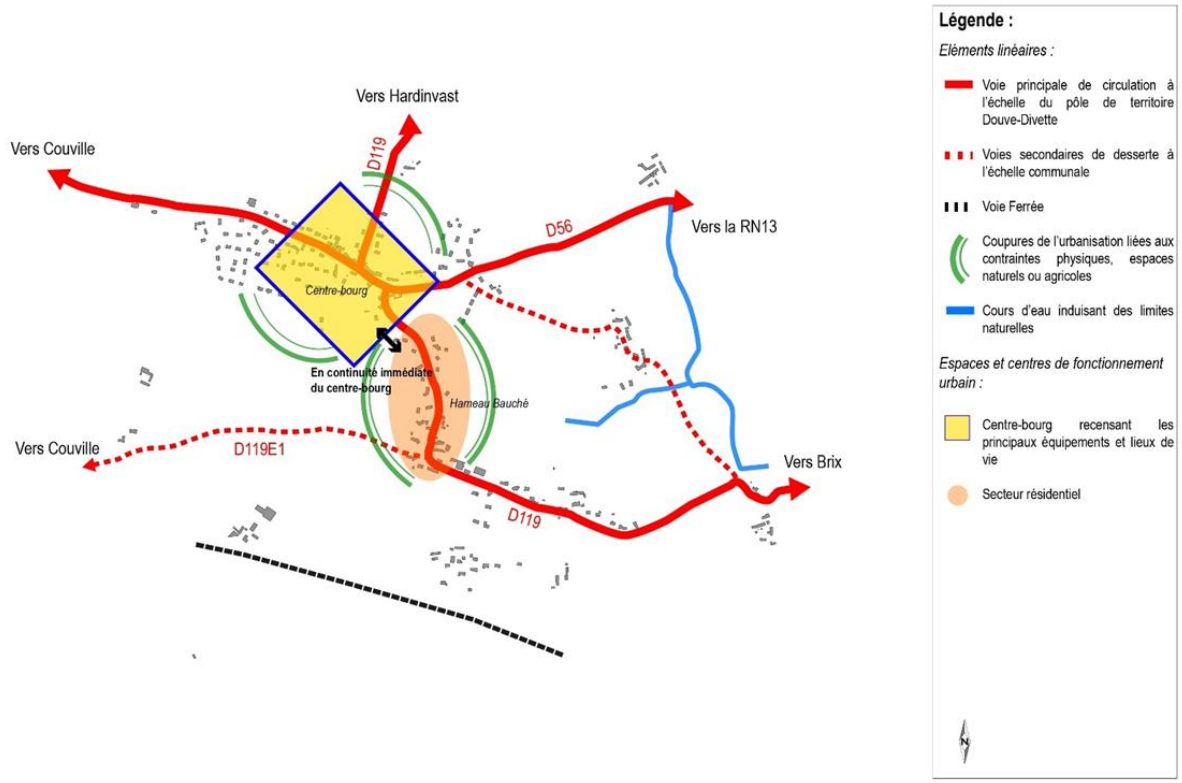
Le hameau Hérouet est situé aux abords de la RD64, en continuité immédiate de l'urbanisation de Cherbourg-en-Cotentin. Ce hameau n'est pas connecté au centre-bourg et les habitants profitent d'avantage des équipements et des services proposés par l'agglomération. Il compte près de 90 constructions à usage essentiellement d'habitation.

Le Hameaux Capé

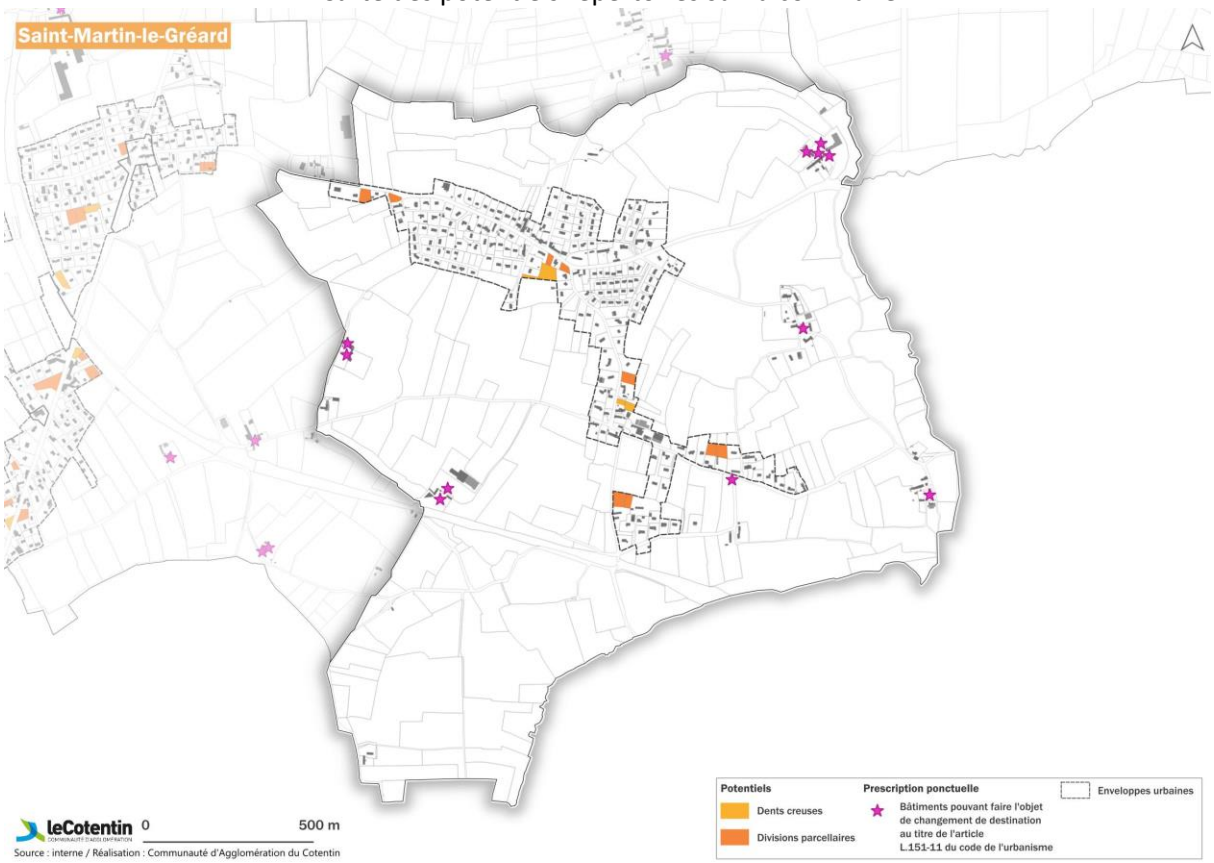


Saint-Martin le Gréard

Fonctionnement urbain de la commune



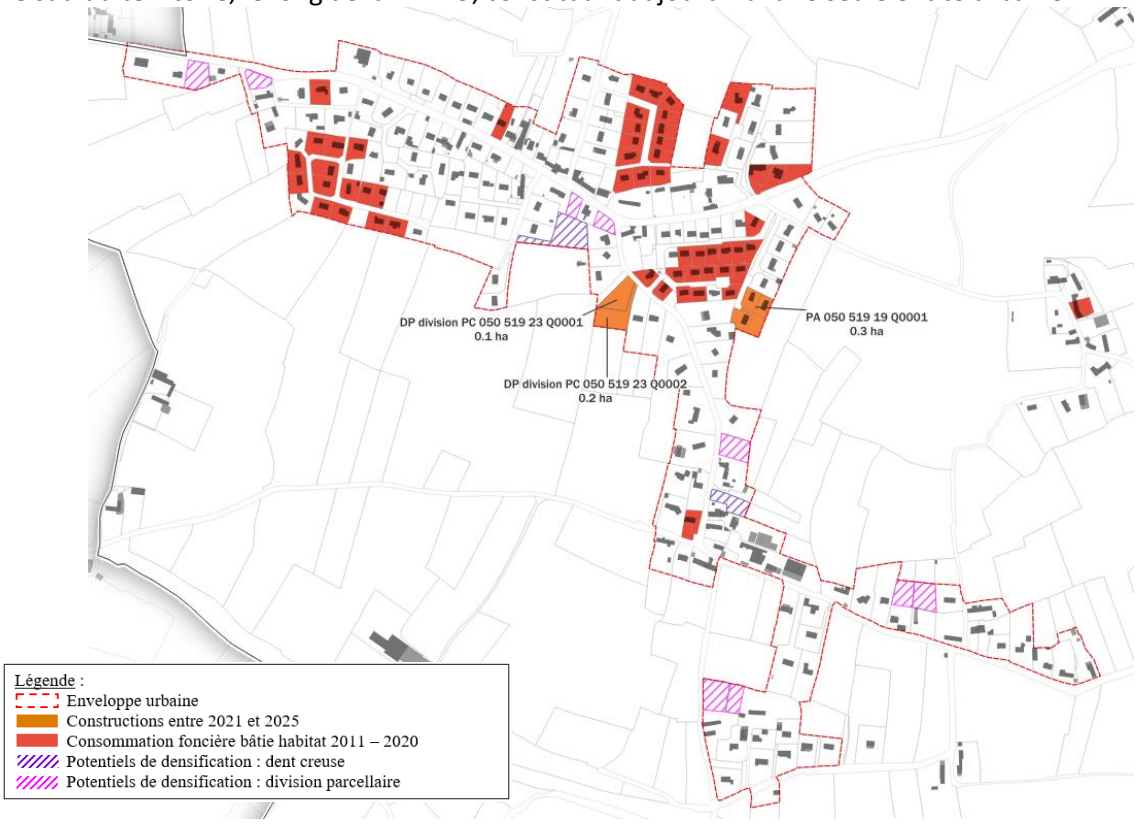
Carte des potentiels répertoriés sur la commune



	Saint-Martin-Le-Gréard	Douve-et-Divette
Dents creuses	0,38	14,47
Divisions parcellaires	0,96	14,92
Total en ha	1,34	29,39
Densité projetée du PADD	15	150
Nombre de logement projetés en densification	20	510
Nombre de changement de destination	11	210
TOTAL de logements mobilisables	31	720

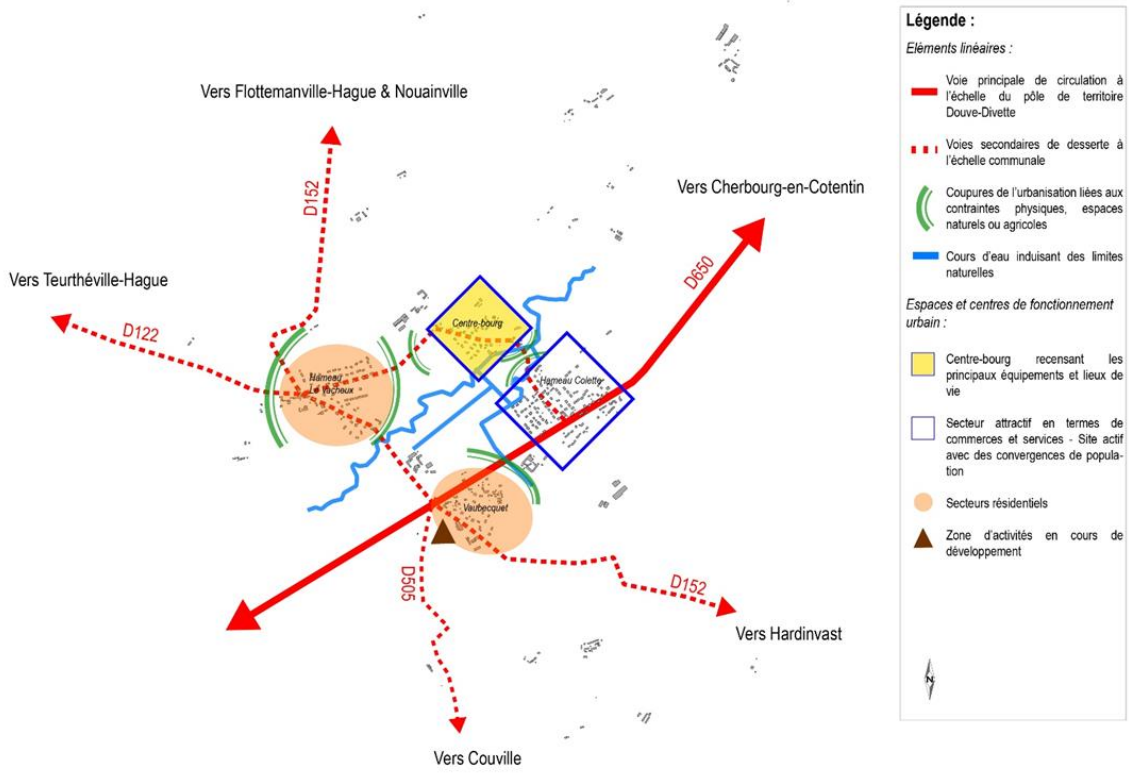
❖ **<u>La centralité principale</u>**

Il s'agit du centre bourg ancien de Saint-Martin-Le-Gréard, où l'on retrouve l'ensemble des équipements, commerces et services de proximité de la commune. Le centre-bourg se prolonge vers le sud du territoire, le long de la RD119, constituant aujourd'hui une seule entité urbaine.

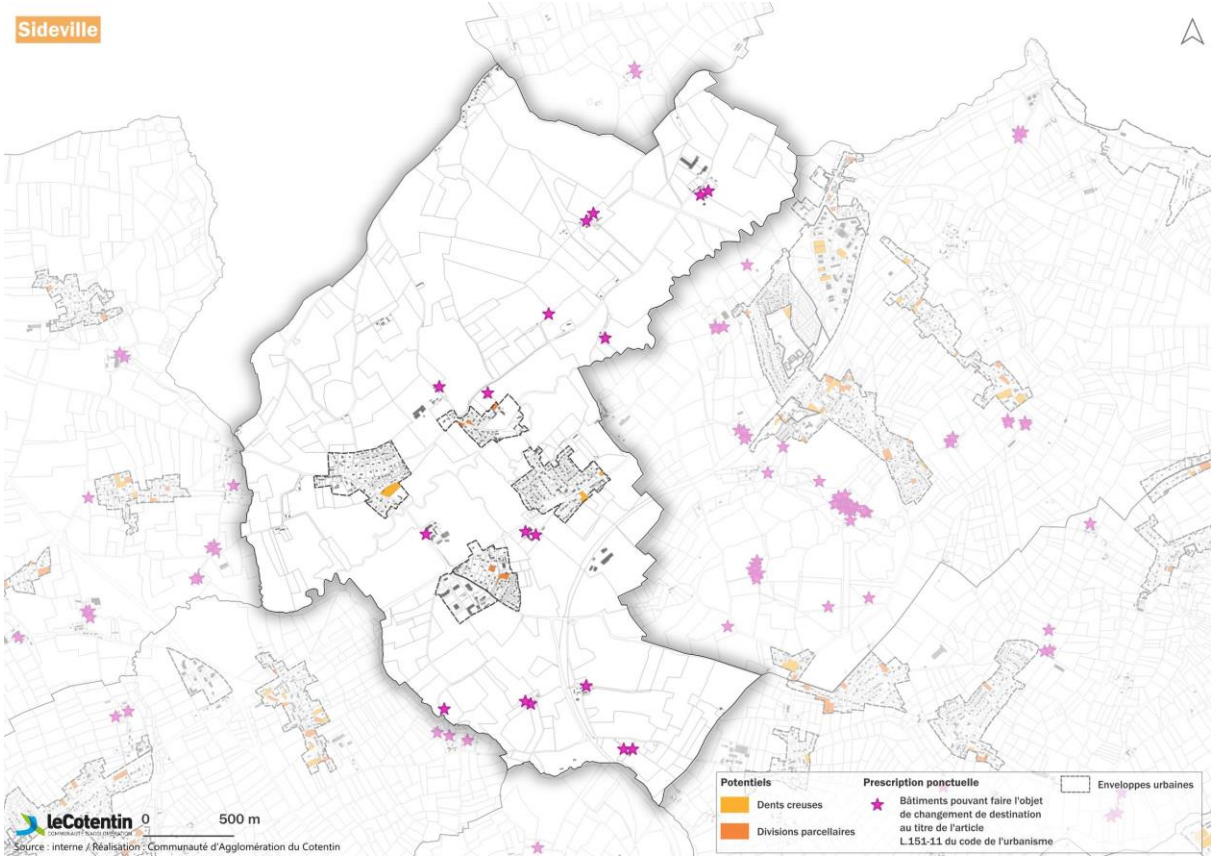


Sideville

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune



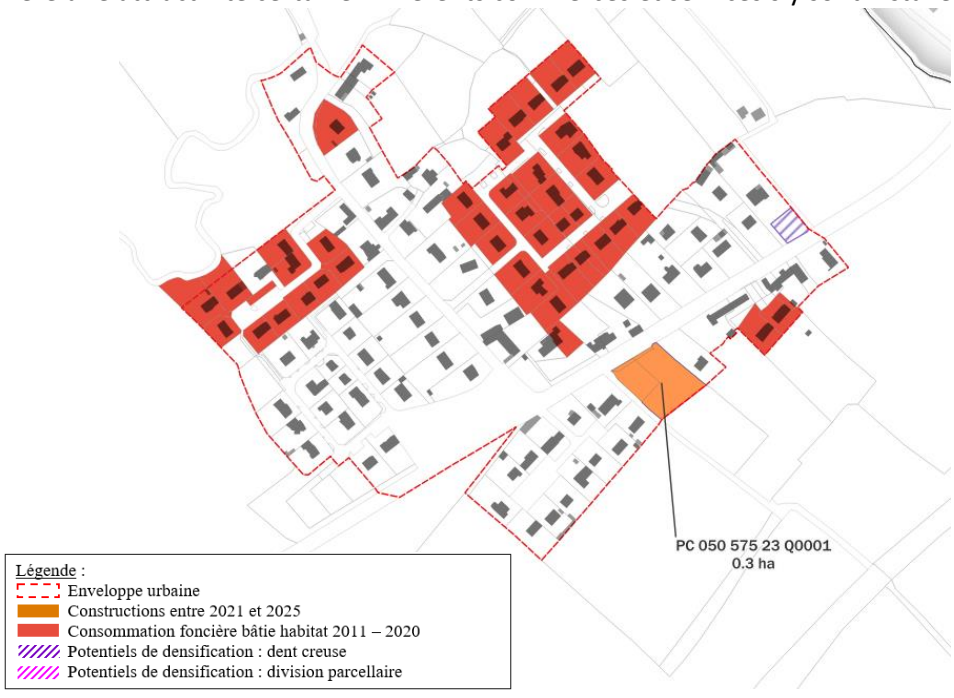
	Sideville	Douve-et-Divette
Dents creuses	0,76	14,47
Divisions parcellaires	0,54	14,92
Total en ha	1,3	29,39
Densité projetée du PADD	16	150
Nombre de logement projetés en densification	21	510
Nombre de changement de destination	17	210
TOTAL de logements mobilisables	38	720

❖ **La centralité principale**

Il s'agit du centre bourg historique de la commune de Sideville. Il regroupe l'église, le cimetière, la mairie et l'école ainsi que des constructions à vocation d'habitation sous forme de résidences

❖ **Le village secondaire**

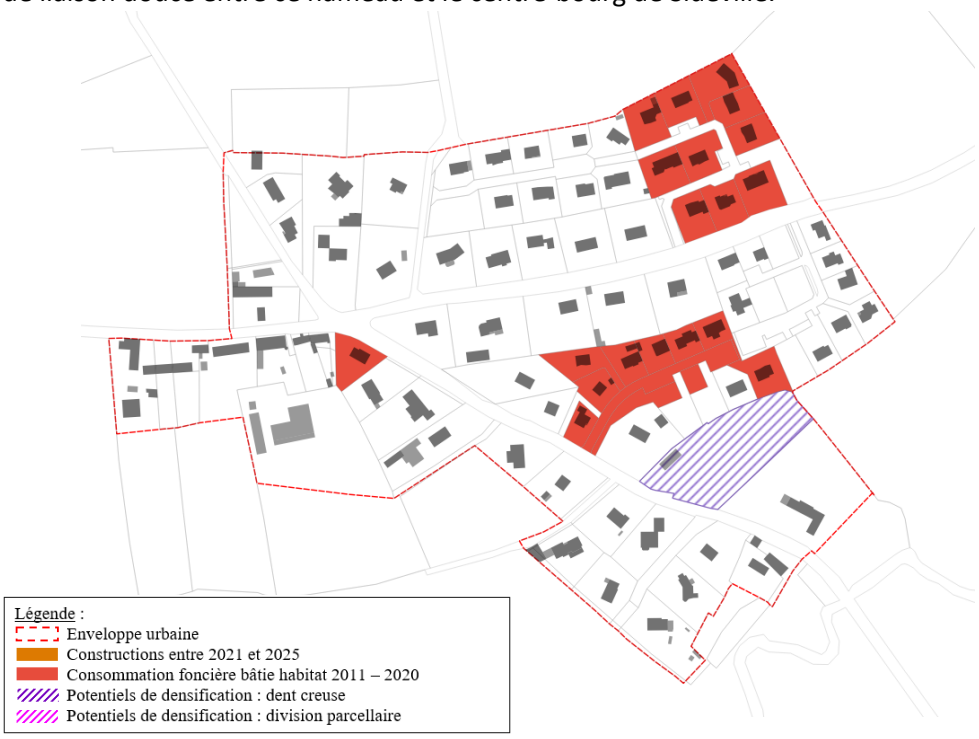
Le village secondaire est composé du hameau « Colette ». Son développement aux abords de la RD650 lui confère une attractivité certaine. Différents commerces et services s'y sont installés.



❖ **Les hameaux**

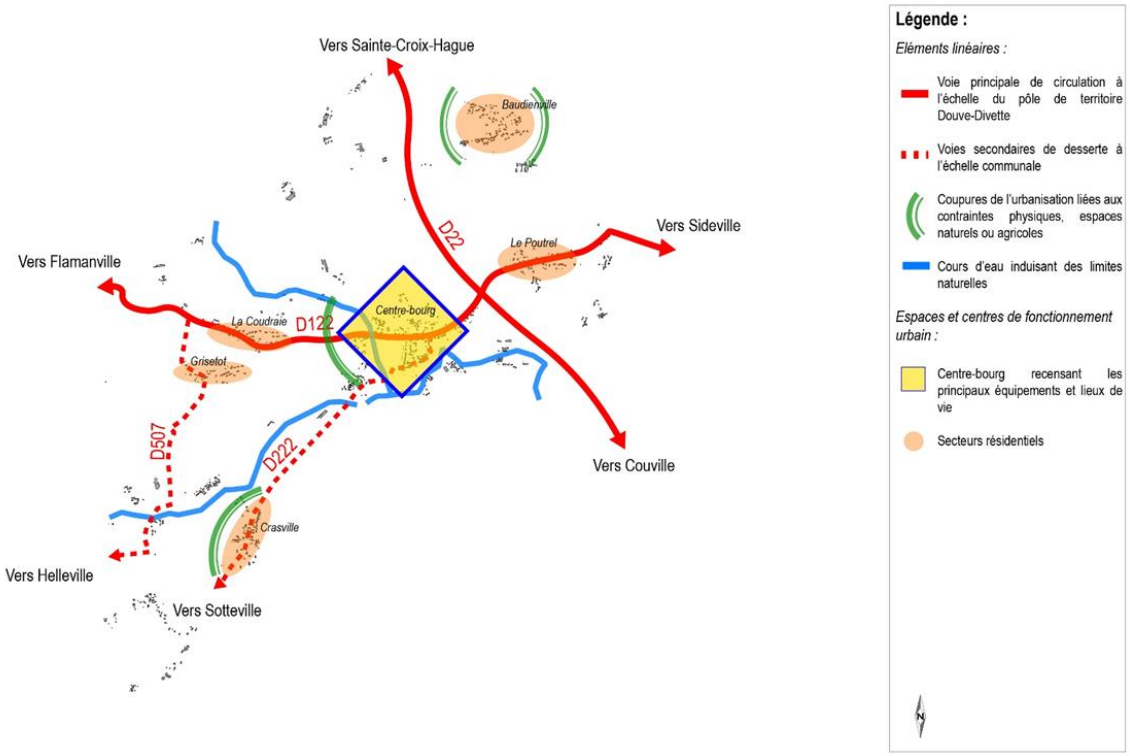
Le hameau de Vaubecquet est implanté le long de la RD650. Composé d'une trentaine de constructions, il a une vocation essentiellement résidentielle. L'entreprise Vimond matériaux se situe en continuité immédiate. Une zone d'activités est en cours de développement afin de conforter ce site.

Le hameau le Vacheux est implanté au niveau de l'intersection entre la RD122 et la RD152. Composé d'environ 80 constructions, il a une vocation essentiellement résidentielle. Ce hameau ancien s'est développé à travers des opérations de lotissements (l'une d'entre elle étant en cours). Il existe un projet de liaison douce entre ce hameau et le centre-bourg de Sideville.

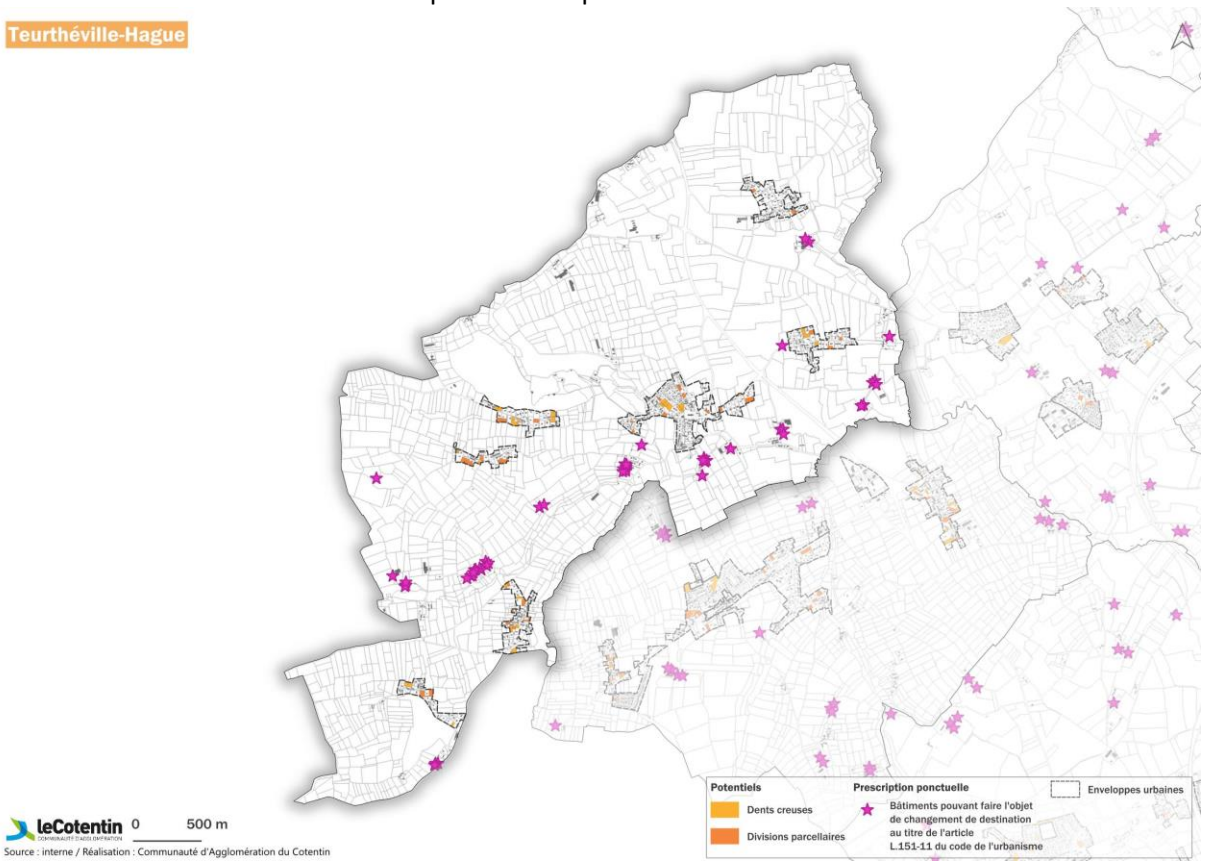


Teurthéville-Hague

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune

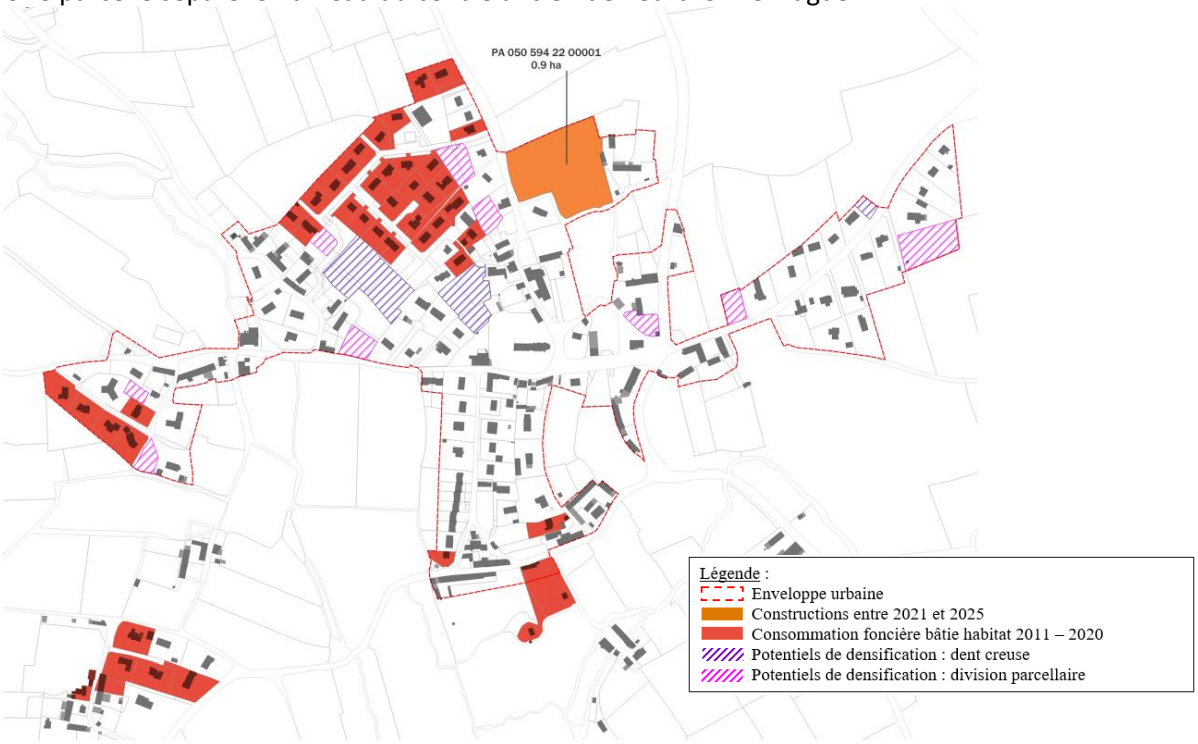


	Teurthéville-Hague	Douve-et-Divette
Dents creuses	2,89	14,47
Divisions parcellaires	3,55	14,92
Total en ha	6,44	29,39
Densité projetée du PADD	16	150
Nombre de logement projetés en densification	103	510
Nombre de changement de destination	47	210
TOTAL de logements mobilisables	150	720

❖ **La centralité principale**

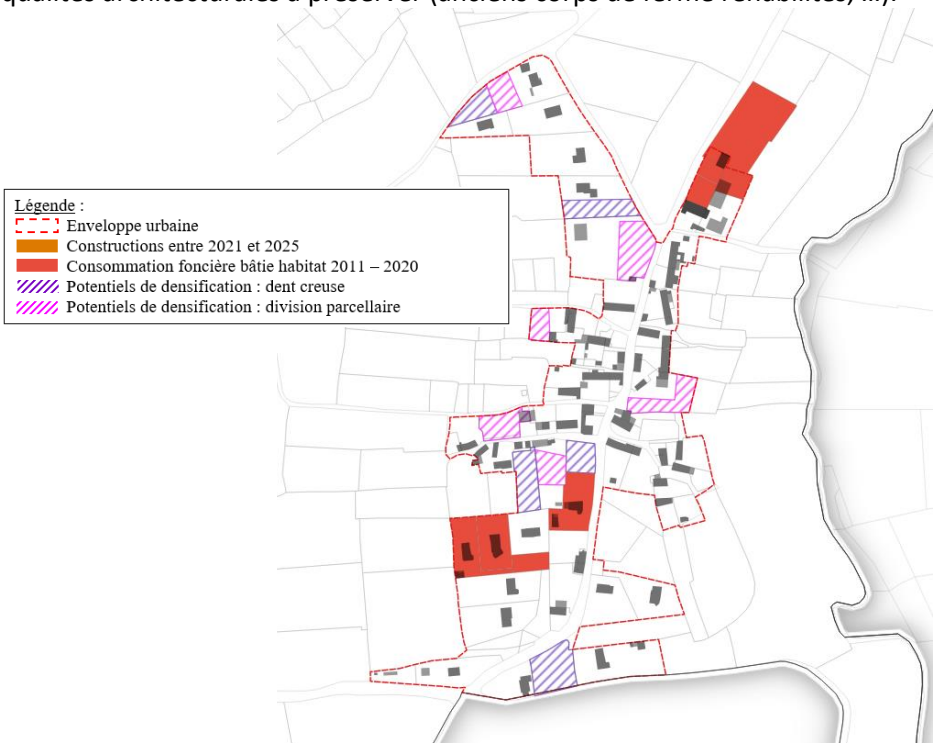
Il s'agit du centre bourg historique de la commune de Teurthéville-Hague. Il regroupe l'ensemble des équipements publics, des services et des commerces de proximité. Un lotissement est récemment venu étendre l'enveloppe urbaine.

Dans le prolongement du centre-bourg, situé le long de la RD122 le hameau (à l'est de l'enveloppe urbaine) est composé essentiellement de constructions à usage d'habitation. Il en compte une centaine. Une parcelle sépare le hameau du centre ancien de Teurthéville-Hague.



❖ **Les hameaux**

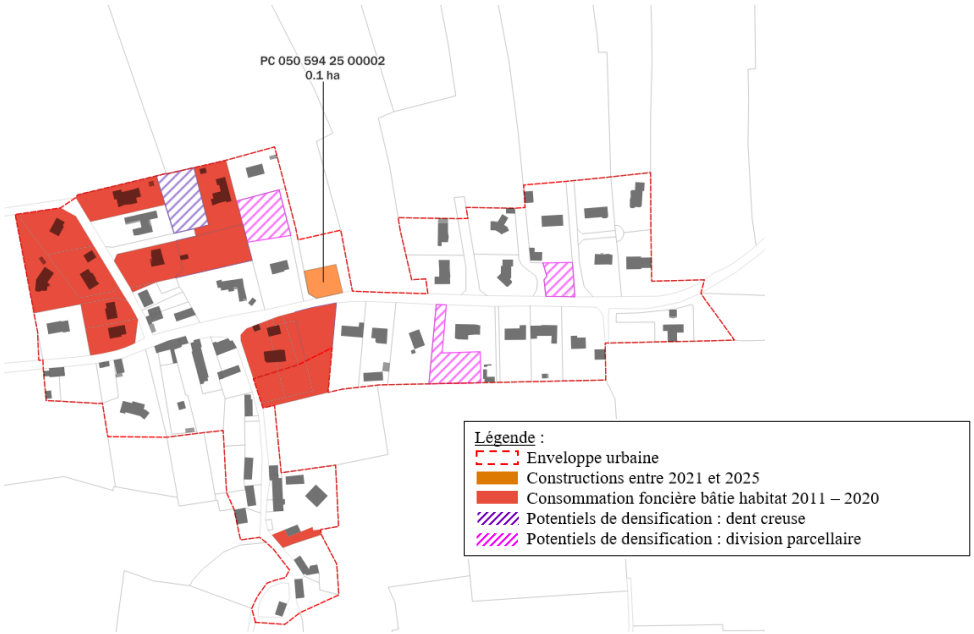
Le hameau Crasville est implanté également aux abords de la RD122 mais se situe plus au sud du territoire communal en direction de Les Pieux. Il est relativement dense et compte environ cinquante constructions à usage d'habitation. Le bâti est majoritairement ancien et présente de nombreuses qualités architecturales à préserver (anciens corps de ferme réhabilités, …).



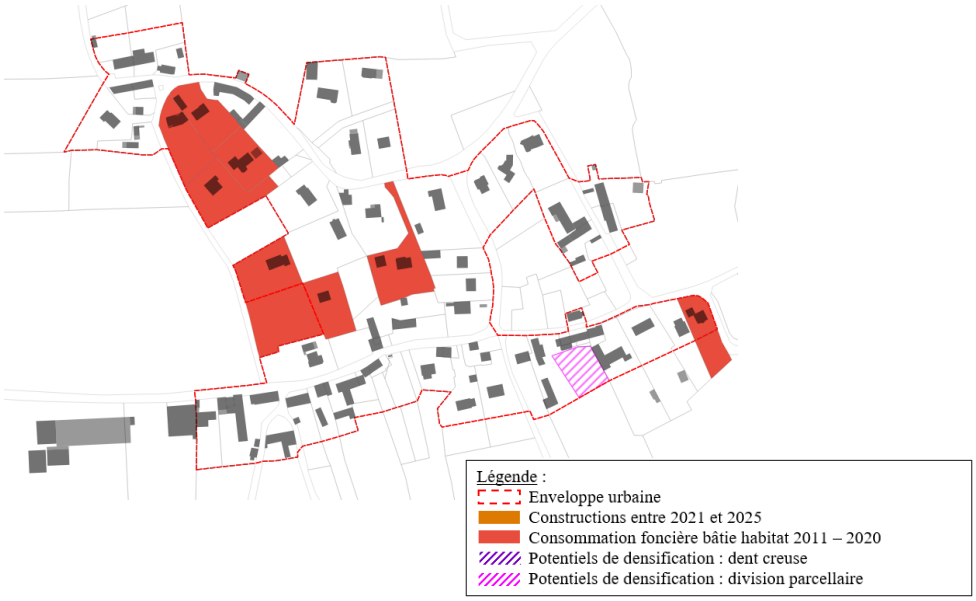
Hameau Les Ameriaux

Hameau La Coudrée au Nord et Hameau Grisetot au Sud :

Hameau Le Poutrel :

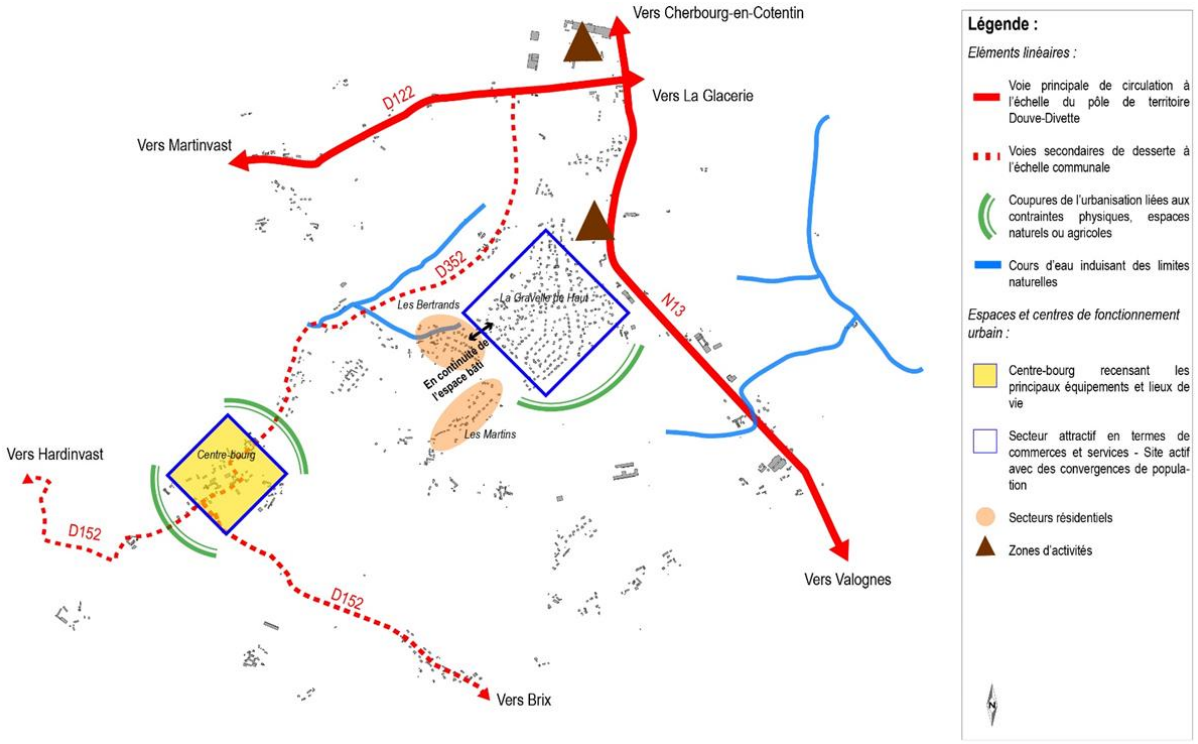


Hameau Baudienville :

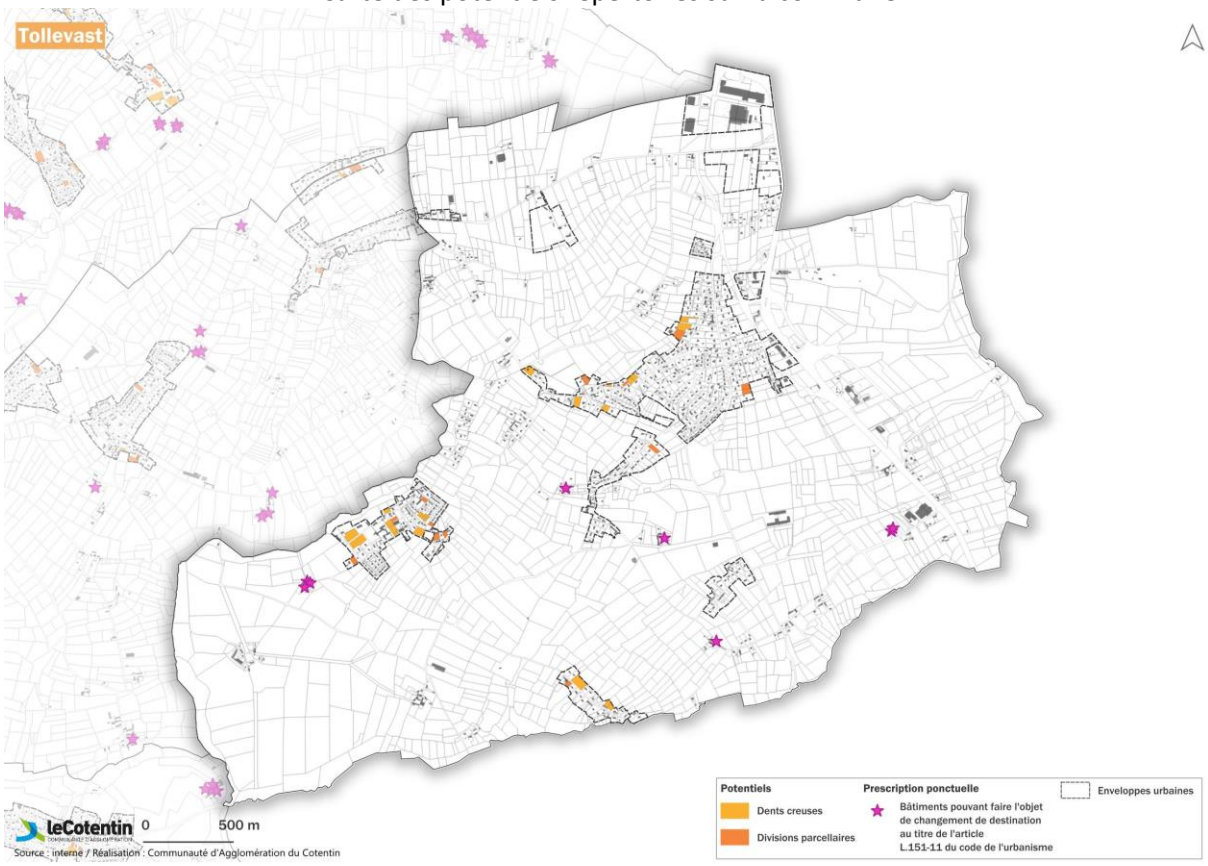


Tollevast

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune

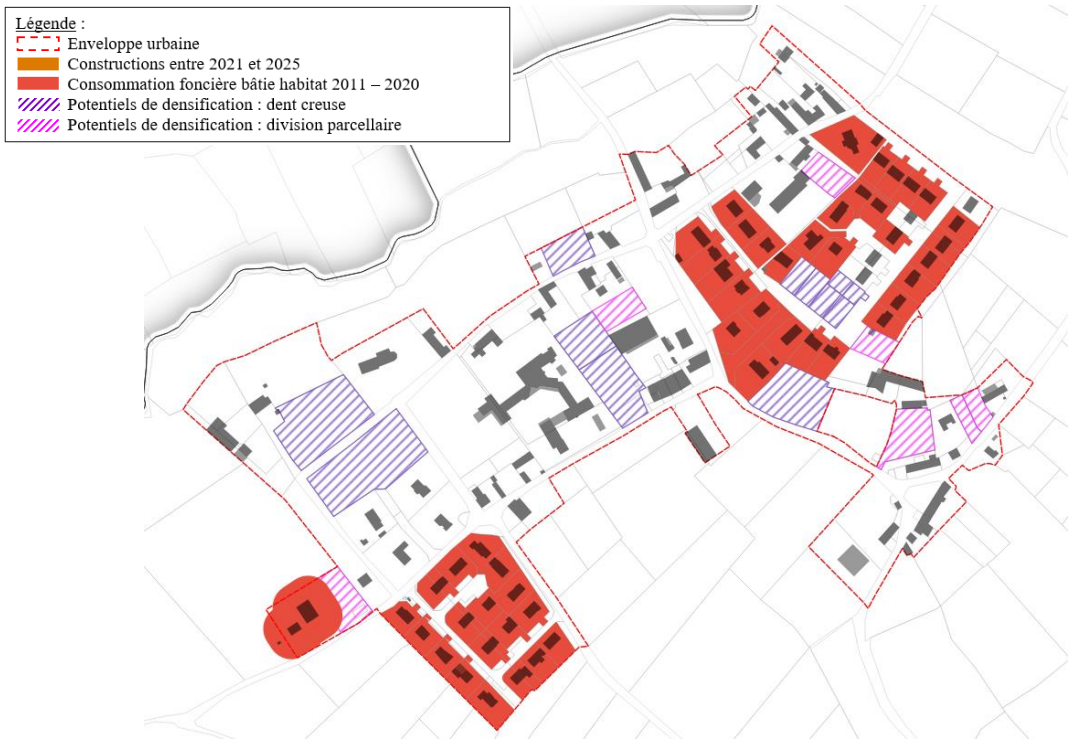


	Tollevast	Douve-et-Divette
Dents creuses	3,72	14,47
Divisions parcellaires	1,74	14,92
Total en ha	5,46	29,39
Densité projetée du PADD	20	150
Nombre de logement projetés en densification	109	510
Nombre de changement de destination	8	210
TOTAL de logements mobilisables	117	720

❖ **La centralité principale**

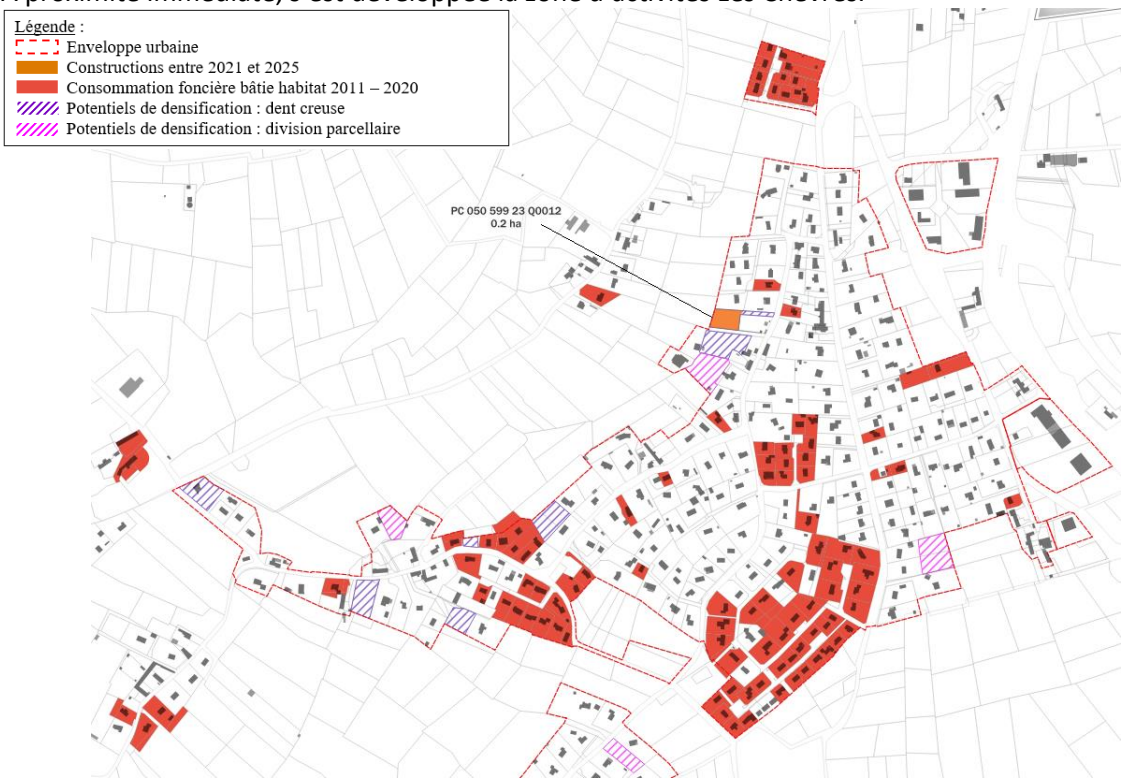
Il s'agit du centre bourg historique de la commune de Tollevast. Il regroupe l'ensemble des équipements publics (salle des fêtes, école, Mairie, Eglise, …). Un lotissement est en cours d'urbanisation à l'Est du bourg.

Cette centralité principale ne se situe pas à proximité d'axes de circulation importants. Aussi, son accessibilité n'est pas aisée et elle ne bénéficie pas d'une bonne visibilité à l'échelle du pôle de territoire.

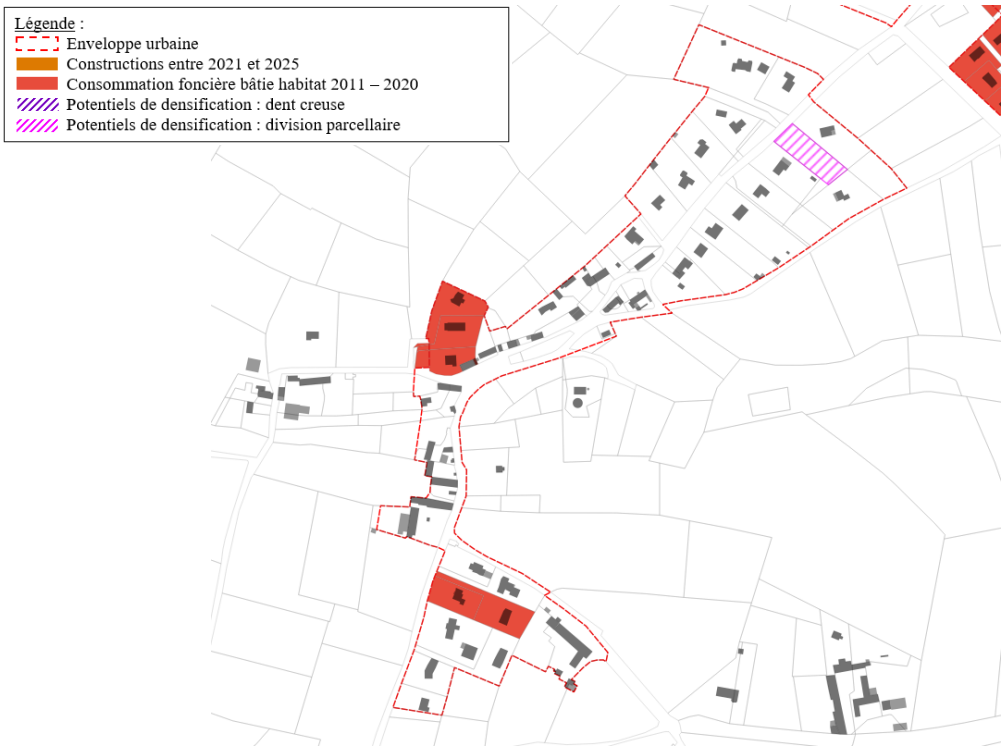


❖ **Le village secondaire**

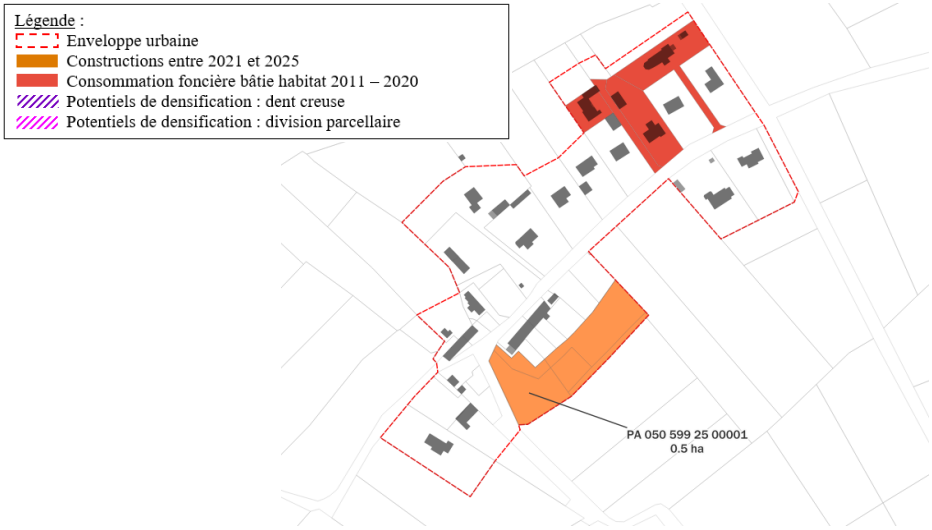
Le village secondaire est composé du hameau La Gravelle de Haut. Son développement à proximité immédiate de la RN13 et de la RD352 lui confère une attractivité certaine.
Majoritairement résidentielle, ce hameau est beaucoup plus étendu que le centre-bourg historique de la commune. En effet, il compte plus de 250 constructions.
A proximité immédiate, s'est développée la zone d'activités Les Chèvres.



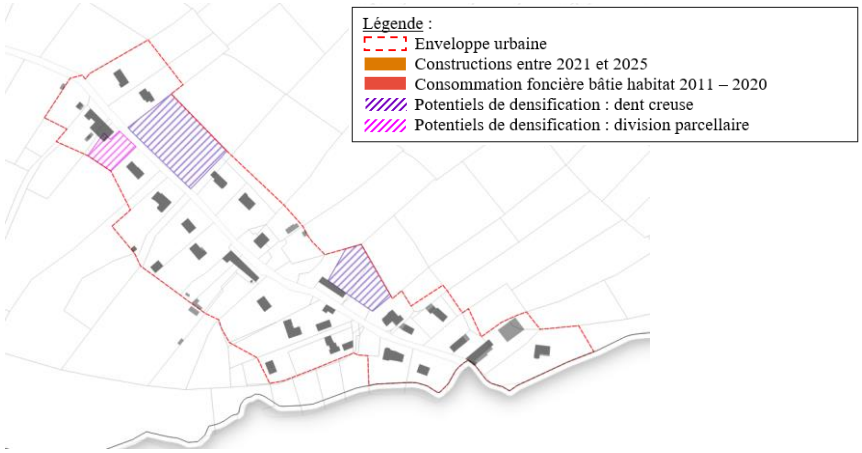
Hameau Les Martins



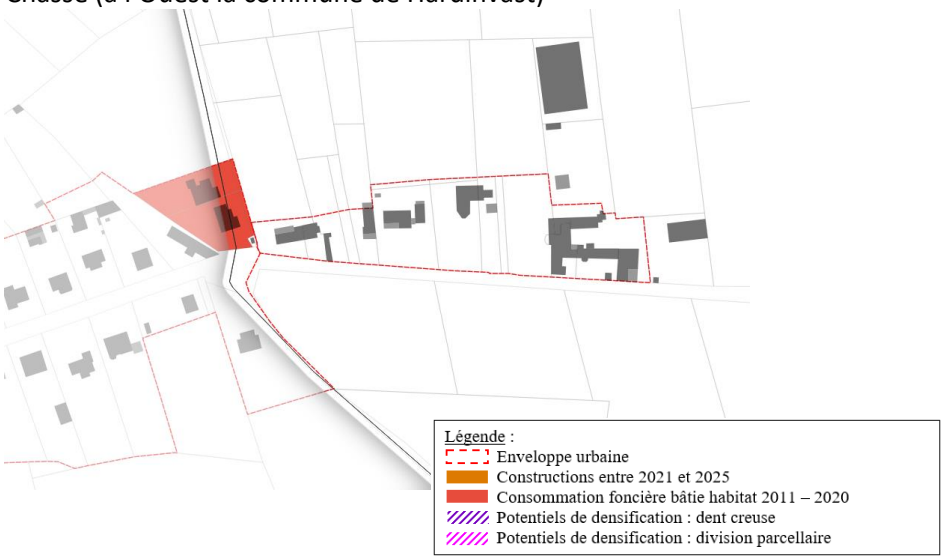
Hameau Hauteville



Hameau Les Landes

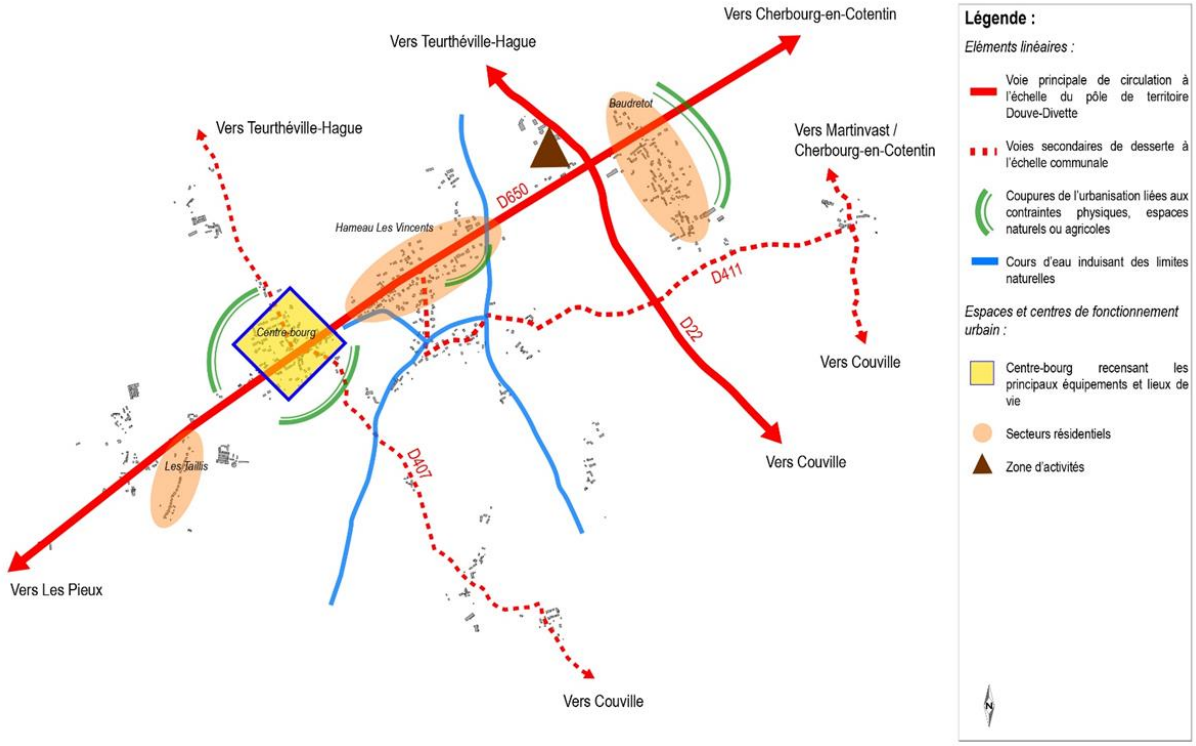


Hameau La Longue Chasse (à l'Ouest la commune de Hardinvast)

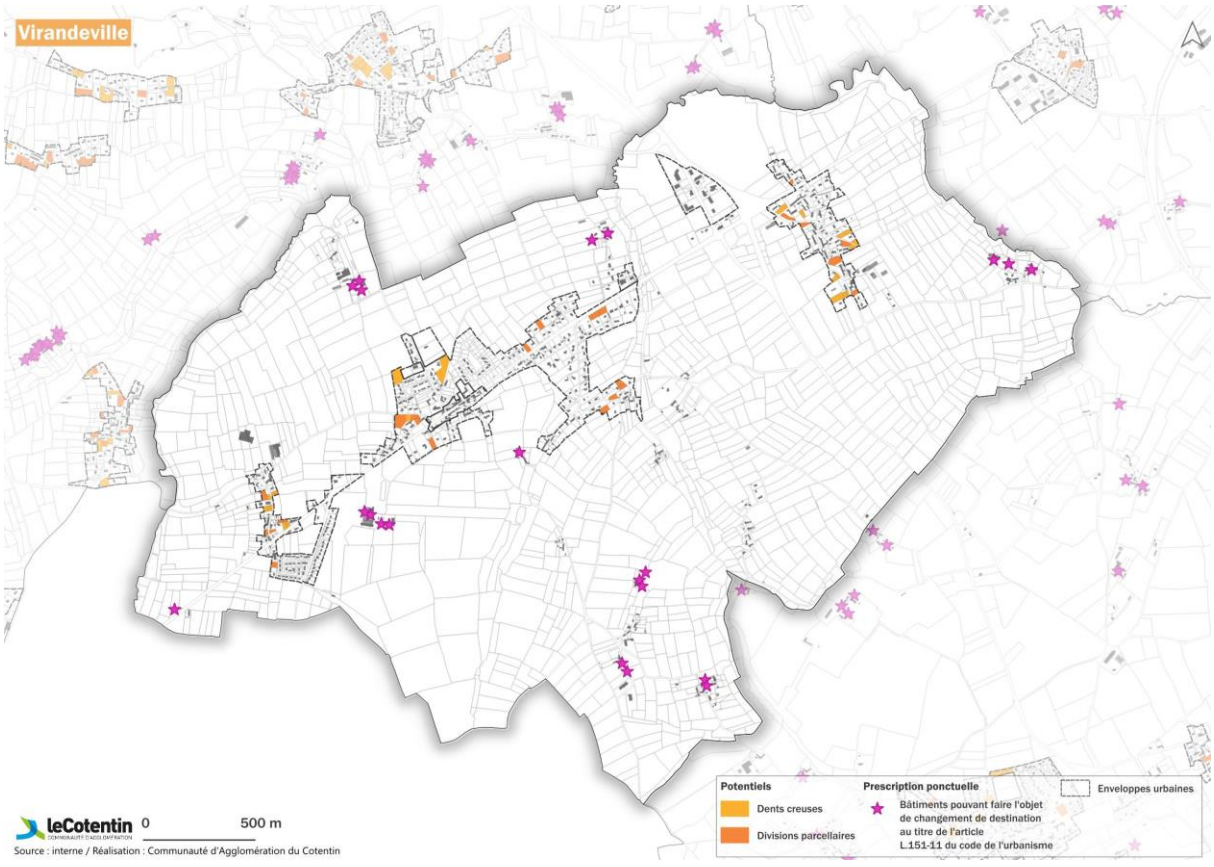


Virandeville

Fonctionnement urbain de la commune



Carte des potentiels répertoriés sur la commune



	Virandeville	Douve-et-Divette
Dents creuses	1,9	14,47
Divisions parcellaires	2,32	14,92
Total en ha	4,22	29,39
Densité projetée du PADD	16	150
Nombre de logement projetés en densification	68	510
Nombre de changement de destination	21	210
TOTAL de logements mobilisables	89	720

❖ **La centralité principale**

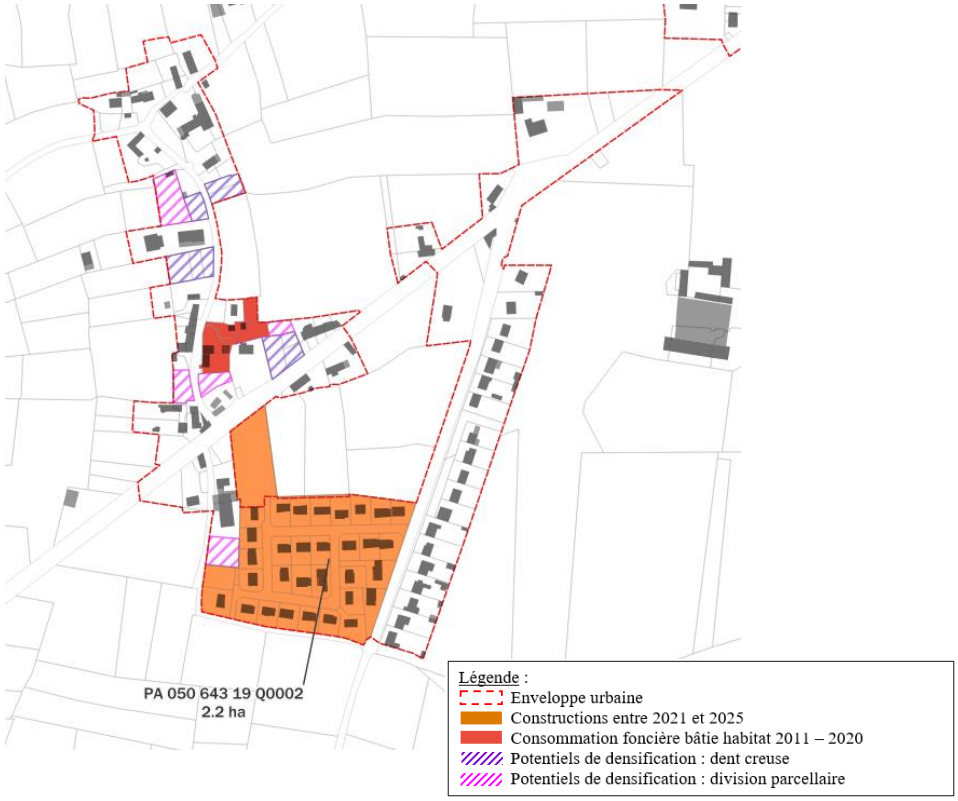
Il s'agit du centre bourg historique de la commune de Virandeville. Il regroupe l'ensemble des équipements ainsi que les commerces et services de proximité. Il est idéalement situé aux abords de la RD650 qui permet de relier Cherbourg-en-Cotentin et Les Pieux. S'étant, initialement, développée essentiellement le long de la route départementale, l'entité urbaine s'est, par la suite, étoffée, vers le nord notamment, sous forme de lotissements.

Le hameau Les Vincents s'est développé dans le prolongement du centre-bourg historique, toujours le long de la RD650. Ce hameau compte environ 150 constructions, majoritairement à destination de l'habitat. Quelques entreprises se sont néanmoins implantées, telles qu'un garage et un centre de récupération de véhicules accidentés.

❖ **Les hameaux**

Un deuxième hameau relativement important : Baudretot. Il est composé d'un mélange d'anciens bâtis de caractère et de maisons pavillonnaires plus récentes. Ce hameau s'est développé au sud de la RD650, à proximité immédiate de la zone d'activités Café Cochon. Il compte aujourd'hui plus de 55 constructions.

Hameau les Contes

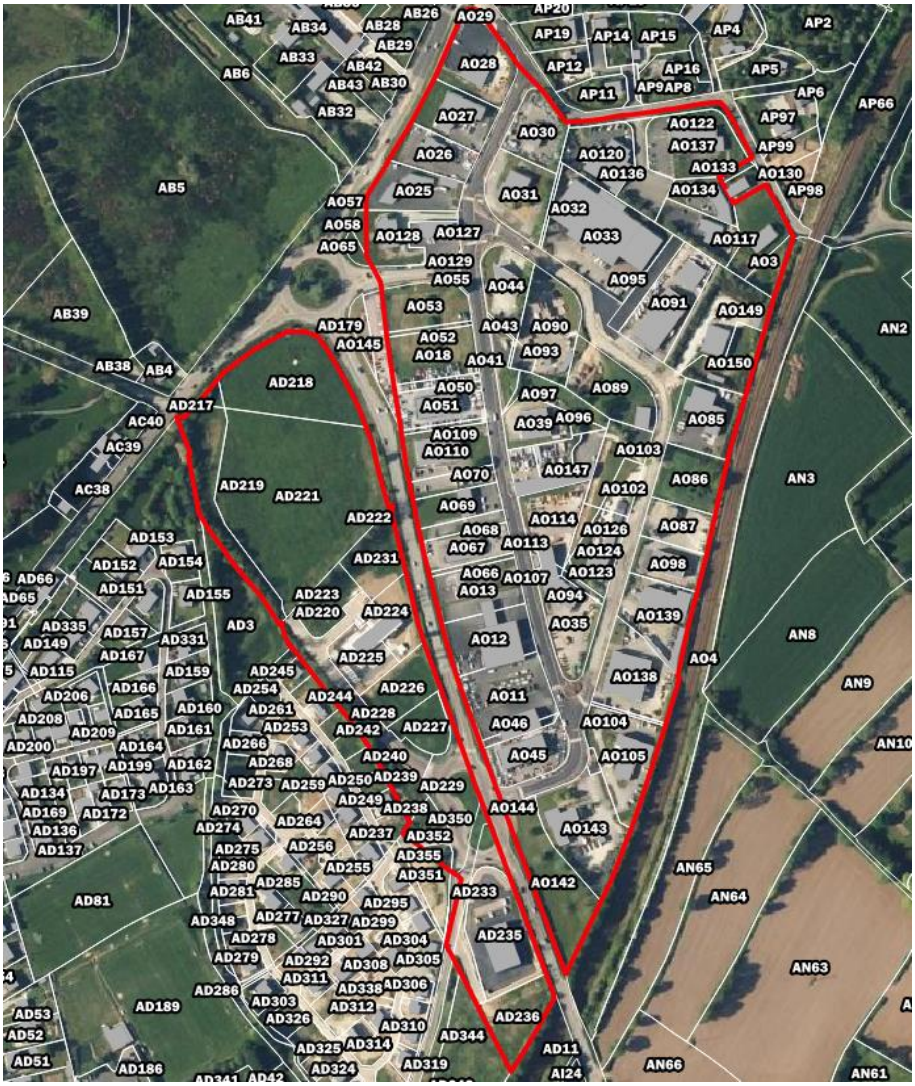


Le potentiel mobilisable pour de l'économie

Le territoire de Douve-Divette possède 3 zones d'activités économiques sur son territoire.

- **Martinvast**

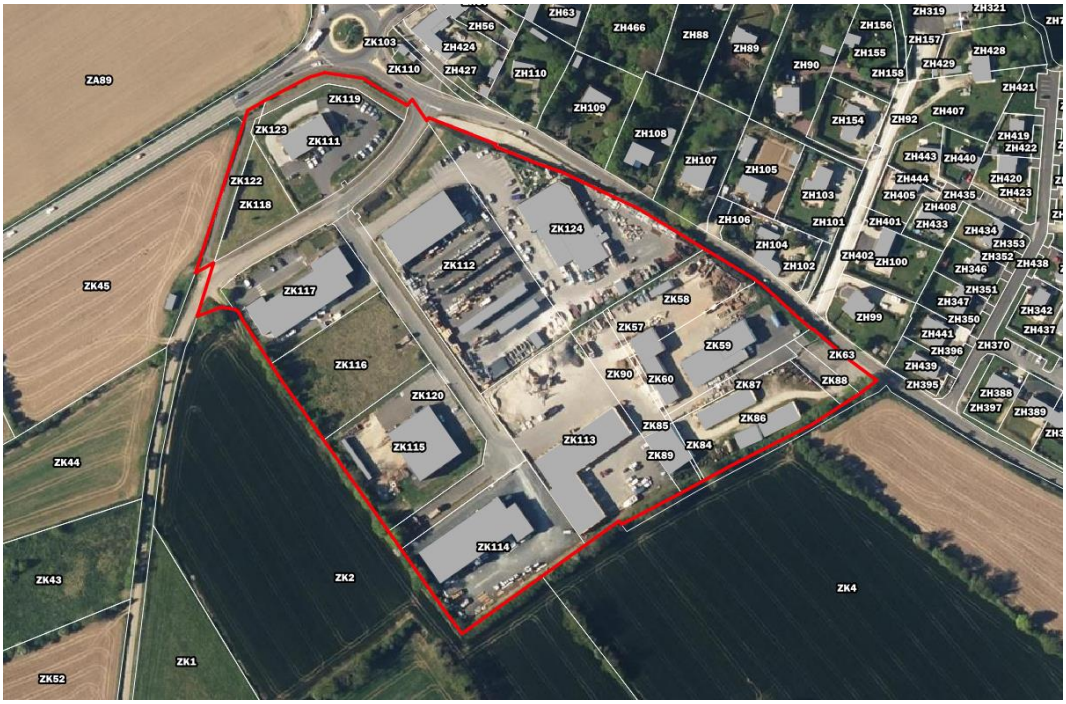
Zones d'activité « Le pont »



Le développement économique sur la zone d'activité du pont s'est effectué en deux tranches.
Sur la première tranche, à l'est, il reste seulement 2 lots disponibles (parcelles : AO 53 (1978m²) / AO 18 (2296m²)).
La deuxième tranche, à l'ouest dont le permis d'aménager a été délivrée en 2018 et modifié en 2022. Il correspond à l'aménagement d'une zone d'activité économique « la grande fontaine ». Il reste 6 lots disponible (parcelles : AD 218 et 221 (17805m²) / AD 231 (1749m²) / AD 223 (1395m²) / AD 226 (1858m²) / AD 227 (1247m²) / AD 236 (1998m²))

Sideville

Zone d'activité « Le Coignet »



Les capacités de densification sur cette zone d'activité sont inexistantes, tous les lots sont construits et le projet concernant la parcelle ZK 116 (3268m²) est en cours de réalisation.

Virandeville

Zone d'activité « Café Cochon »

Aucune disponibilité n'a été identifiée sur cette zone d'activité.

Le potentiel de densification pour l'ensemble du territoire de Douve Divette à vocation d'activité est estimé à 3,03 hectares sur la seule commune de Martinvast.

Analyse de la consommation foncière

Méthodologie

La méthodologie d'estimation du nombre d'hectares par commune pour la période 2021-2040, soit la période du PLUi repose sur plusieurs principes stratégiques visant à équilibrer la consommation foncière tout en respectant les objectifs de la loi Climat et Résilience.

La méthode adoptée repose sur une **réduction progressive** de la consommation foncière, en tenant compte des ajustements nécessaires en fonction des **"coups partis"** déjà réalisés.

Pour la période 2021-2030, sur la base de la loi Climat et Résilience, le PLUi a adopté l'hypothèse d'une réduction de 46,70% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020. Pour la période suivante, de 2031 à 2040, la consommation foncière sera encore réduite de moitié par rapport à celle de la décennie précédente (2021-2030), dans un effort supplémentaire de maîtrise de la transformation de l'usage des sols.

Dans un premier temps, l'analyse de la consommation d'espace a été analysée à l'échelle du territoire de l'Agglomération avant d'effectuer une répartition entre les sept PLUi de l'agglomération, en tenant compte des différentes vocations et spécificités du territoire. Cette répartition a visé à garantir une harmonisation entre les enjeux d'habitat, d'économie et d'équipements sur l'ensemble du territoire. Ainsi, chaque vocation a été soigneusement analysée et attribuée en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

En ce qui concerne les vocations économiques et d'équipements, elles ont été attribuées après une réflexion globale à l'échelle du territoire. Ces attributions ont pris en compte des facteurs tels que les zones à potentiel économique, les zones industrielles, ainsi que les besoins en termes d'infrastructures collectives (routes, équipements publics, etc.).

Cette répartition intègre également les objectifs de la loi Climat et Résilience et territorialisé par le SRADDET en réduisant de 46,70% sa consommation foncière de la période 2011-2020 et donc en tenant compte de ses spécificités, de ses besoins en logements et de ses contraintes foncières.

Pour le PLUi de Douve-Divette, un nombre d'hectares a été alloué en fonction des priorités définies pour ces trois vocations.

Dans un second temps, la répartition du potentiel de consommation foncière a été affinée à l'échelle communale, en se fondant sur les objectifs de production de logements définis par le SCoT. Cette étape a permis de déterminer un quota de consommation propre à chaque commune, en fonction de ses besoins réels de production de logements.

Puis, une attention particulière a été portée à la gestion des "coups partis", désignant les terrains agricoles ou naturels qui ont déjà été urbanisés ou consommés entre 2021 et l'arrêt de projet. Pour cela les données utilisées sont les données communales permettant de calculer la consommation foncière sur chaque commune (au regard de la délivrance des permis de construire et des permis d'aménager). Deux points de vigilance sont à avoir :

- Les infrastructures (voiries…) liées aux lotissements sont prises en compte dans la consommation foncière (notamment dans la consommation foncière non bâtie).

- L'analyse intra-urbaine/secteurs d'extension a été réalisée au regard de la réalité du terrain et non au regard des documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Dans cette logique, chaque commune a vu son quota de consommation ajusté, en déduisant les surfaces déjà consommées entre 2021 et 2025.

Il s'est avéré que certaines communes, telles que Couville et Virandeville, avaient déjà dépassé leur quota de consommation foncière pour la période 2021-2040. En effet, ces communes ont déjà consommé des terres au-delà des prévisions, ce qui a entraîné un écart entre leur consommation effective et la répartition théorique des objectifs de construction.
À la date d'arrêt du PLUI, soit le 10 décembre 2025, 17,3 hectares ont été consommés en avance, ce qui représente un écart significatif.

Afin de rééquilibrer cette situation, il a été décidé de réattribuer le reste du quota (sans les "coups partis"). Cela signifie que les surfaces non consommées seront réallouées proportionnellement aux autres communes. Cette approche permet de corriger les écarts générés par les communes ayant consommé plus que leur quota initial.

En réponse aux excédents observés dans certaines communes, les élus ont pris la décision de **ne pas accorder de nouveaux droits à la construction** en extension pour celles ayant déjà dépassé leur quota initial. Cette décision vise à **limiter l'étalement urbain** et à **respecter l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Par conséquent, chaque commune ayant consommé plus que son quota verra son droit à construire réduit à **zéro** pour la période 2021-2040.

Pour faire ses ajustements, il reste encore 11,7 hectares à répartir entre les communes. Pour garantir l'équité et respecter les objectifs de chaque commune, ce restant sera distribué proportionnellement à l'objectif de production de logements de chaque commune. Ce mécanisme permet de réajuster les « droit à construire » en fonction des évolutions des besoins et des priorités locales.

Cette stratégie est à mettre en lien avec le potentiel de densification d'environ 22 hectares au sein des zones déjà urbanisées. Cette stratégie s'inscrit donc dans une logique de limitation de l'étalement urbain, en privilégiant la réutilisation et la densification des terrains déjà urbanisés, ce qui permet de répondre aux besoins de logement tout en respectant les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Etape 1 : Répartition entre les 7 PLUi de l'agglomération

❖ Habitat

La répartition de l'enveloppe habitat a été réalisée dans le respect de l'armature définie par le SCoT, en s'appuyant sur trois critères principaux :

- La distribution du nombre maximum de logements à produire en extension : Cette première étape est déterminée par les objectifs du SCoT, pour chaque territoire, la capacité maximale en extension de l'urbanisation, en matière de logements est évaluée.

- Le renforcement de la densité par rapport aux objectifs du SCoT : Dans un souci de rationalisation de l'espace et de préservation des espaces naturels, il a été décidé d'augmenter la densité de construction dans certaines zones de l'armature SCoT. Cette densification vise à optimiser l'utilisation du foncier disponible, tout en respectant les principes définis par le SCoT.

- Un ajustement face aux besoins et problématiques spécifiques des territoires : En complément de ces critères généraux, un ajustement spécifique a été effectué pour tenir compte des particularités locales de chaque territoire. Ce critère permet d'adapter les objectifs de la répartition en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.
    - Pour le PLUi de Douve Divette – Variables d'ajustement (6ha) :
        - Dynamisme démographique
        - Pression foncière à contenir
    - Pour le PLUi La Hague – Variables d'ajustement (4ha) :
        - Dynamisme économique
        - Projet d'intérêt national à soutenir
    - Pour le PLUi Sud – Variables d'ajustement (6ha)
        - Dynamisme touristique
        - Pression foncière à contenir
        - Compensation du manque de ZAE

Cette méthode de répartition a permis de concilier les objectifs globaux de l'agglomération avec les réalités locales, en assurant un développement harmonieux et équilibré sur l'ensemble du territoire. Elle a également permis de garantir que chaque territoire puisse répondre aux défis de croissance démographique.

La répartition des hectares de consommation foncière pour 2021-2040 en fonction des critères retenus

		Critère 1		Critère 2		Répartition
		Données SCoT	Données PLUi	Données SCoT	Données PLUi	
Armature SCoT	Nombre de logement	% de logement en extension		Densité (logements/hectares)		Enveloppe 2021-2040
Cœur métropolitain	9676	28	15	26	28	51
Pôle métropolitain d'appui	819	48	40	22	26	12,6
Pôle d'équilibre	3138	58	44	20	23	60
Tête de réseau	2020	65	44	18	18	49,4
Commune rurale de proximité	2713	70	50	15	16	84,8
Commune rurale	1718	75	50	12	15	57,3
TOTAL	20084					315,9

La répartition des critères par PLUi

PLUi	Armature SCoT	Répartition retenu avec les 2 premiers critères	Critère 3 Répartition retenu
Cœur Cotentin	Pôle métropolitain d'appui	12,6	
	Pôle d'équilibre	12,9	
	Commune rurale de proximité	22,3	
	Commune rurale	11,2	
		59,0	59
Douve Divette	Tête de réseau	8,2	+ 6 ha
	Commune rurale de proximité	12,4	
	Commune rurale	2,8	
	TOTAL	23,4	29
Est Cotentin	Pôle d'équilibre	8,4	
	Tête de réseau	18,7	
	Commune rurale de proximité	11,8	
	Commune rurale	24,3	
	TOTAL	63,2	63
La Hague	Pôle d'équilibre	25,6	+ 4 ha
	TOTAL	25,6	30
Les Pieux	Pôle d'équilibre	8,3	
	Tête de réseau	5,4	
	Commune rurale de proximité	19,2	
	Commune rurale	5,2	
	TOTAL	38,1	38
Nord Cotentin	Cœur métropolitain	51,0	
	Commune rurale de proximité	13,0	
	Commune rurale	2,1	
	TOTAL	66,1	66
Sud	Pôle d'équilibre	4,7	+ 6 ha
	Tête de réseau	17,1	
	Commune rurale de proximité	6,0	
	Commune rurale	11,7	
	TOTAL	39,6	46
TOTAL de la CAC		**315,9**	**331**

Pour le PLUi de Douve Divette, le nombre d'hectares alloué à la consommation foncière à vocation d'habitat est de 29 hectares.

❖ Equipement

Lors de la réunion du comité de cohérence du 21 avril 2023, la répartition des 87,5 hectares entre les différents PLUi de l'agglomération a été validée. Cette répartition a été établie en tenant compte de plusieurs éléments structurants, notamment l'intégration des surfaces réservées aux grands projets d'infrastructure (comme les contournements routiers) ainsi que des emprises destinées à l'aménagement des aires d'accueil pour les gens du voyage.

Par ailleurs, la prise en compte de la trajectoire ZAN, telle qu'imposée par la réglementation nationale, a conduit à une réduction de l'enveloppe foncière initialement allouée aux équipements. Toutefois, cette contrainte réglementaire ouvre également de nouvelles possibilités : dans certains cas, une partie de la consommation foncière nécessaire à la réalisation de projets d'intérêt général ou stratégique pourrait être transférée au sein de l'enveloppe nationale ou régionale prévue par la trajectoire ZAN. Cela permettrait de déroger, dans des proportions encadrées, à l'enveloppe locale fixée pour chaque PLUi, et ainsi de préserver une capacité d'aménagement pour des projets structurants qui ne pourraient être portés uniquement à l'échelle communale ou intercommunale.

La liste est non définitive et en attente de validation par le SRADDET à l'échelle normande.

La liste des projets d'envergure

Projets d'intérêt national (consommation 100% prise à l'échelle nationale, aucun reste à charge de l'agglomération en consommation foncière) :

- Poste Menuel (liste complémentaire)
- Framatome (liste complémentaire)

Projets d'intérêt régional (consommation 70% prise à l'échelle régionale, le reste à charge de l'agglomération en consommation foncière s'élève à 30%) :

- Contournement Cherbourg-Ouest : -70 ha dont 21 ha à la charge de la CAC
- Contournement de Valognes/Montebourg/Quettehou : -11,5 ha dont 3,4 ha à la charge de la CAC

La liste des projets autres d'équipement

Autres projets (100% consommation CAC) :

- Aire de gens du voyage (SDAGdV)
- Ouvrages liés au cycle de l'eau
- Equipements publics sur le Grand Saint Lin à Valognes (3 ha)
- Etc…

Projets non consommateurs d'espaces :

- Voies cyclables de moins 5 m de large
- Autres projets situés dans l'enveloppe urbaine
- Les équipements non structurants seront prélevés sur l'enveloppe habitat

Récapitulatif de la répartition des équipements publics retenue par PLUi

PLUi	Enveloppe total du SCoT (en ha)	Enveloppe contournements (en ha)	Enveloppe structurante	Répartition du solde restant	Total
Cœur Cotentin	7,5	1,6	4,6	2,37	6,97
Douve Divette	37,8	11,4	11,4	1,01	12,41
Est	8	1,8	1,8	2,75	4,55
La Hague	7	2,1	2,1	1,2	3,3
Les Pieux	0	0	0	1,64	1,64
Nord	25,2	7,5	7,5	2,89	10,39
Sud	2	0	0	1,75	1,75
TOTAL	**87,5**	**24,4**	**27,4**	**13,6**	**41**

Pour le PLUi de Douve Divette, le nombre d'hectares alloué à la consommation foncière à vocation d'équipement est de 12,41 hectares.

❖ **Economie**

Initialement, l'enveloppe foncière allouée par le SCoT, d'une superficie totale de 300 hectares, devait être répartie entre les sept PLUi de l'agglomération. Cette répartition s'est appuyée sur plusieurs éléments fondamentaux afin de garantir une gestion équilibrée et cohérente du foncier économique.

La répartition s'est basée sur le schéma d'accueil des entreprises, qui constitue un diagnostic précis des disponibilités foncières actuelles ainsi que des besoins futurs en espaces dédiés aux zones d'activités économiques à l'échelle communautaire. Ce schéma a permis d'identifier les terrains disponibles, leurs potentialités, mais aussi les secteurs où les besoins sont les plus pressants, afin d'orienter efficacement les réserves foncières vers les zones à fort enjeu économique. Cette répartition a également pris en compte les projets de développement du territoire.

La consommation de cette enveloppe s'est organisée autour de deux grands types de projets :

- Les projets portés par l'agglomération : Il s'agit principalement des zones d'activités économiques structurantes (ZAE), conçues pour répondre à des objectifs d'équilibre territorial et de proximité avec les pôles urbains et les axes de transport.
- Les projets privés, à l'échelle communale : le tissu économique est plus diffus du fait des initiatives privées localisées. Ces projets, plus ponctuels, répondent à des besoins économiques locaux spécifiques et participent à la diversité et à la vitalité économique des territoires.

Récapitulatif de la répartition des secteurs d'économie retenue par PLUi

	Enveloppe SCoT			Répartition (en ha)	
PLUi	ZAE	Diffus	% total	ZAE	Diffus
Cœur Cotentin	50	15	22	23,5	2,5
Douve Divette	38	2,48	13	12,5	1,5
Est	20	10,64	10	12	1
La Hague	10	15	8	9	2
Les Pieux	20	15	12	14,5	1,5
Nord	62	15	26	27,5	1,5
Sud	20	6,88	9	4	2
TOTAL	220	80	100%	103	12
	300			115	

Pour le PLUi de Douve Divette le nombre d'hectares alloué à la consommation foncière à vocation d'économie est de 14 hectares.

❖ **Synthèse de répartition**

Tableau de répartition des droits à consommer par vocation

Territoire	Economie		Equipements	Habitat	Total
	Enveloppe « ZAE »	Enveloppe « diffus »			
PLUi Douve Divette	12,5 ha	1,5 ha	12,41 ha	29 ha	55,41 ha
	14 ha				

Etape 2 : Répartition et réduction de la consommation foncière

La répartition des surfaces dédiées à l'économie et aux équipements est restée principalement concentrée à l'échelle du PLUi, en raison notamment de l'existence de projets déjà programmés. Le maintien de cette répartition au niveau du PLUi permet d'assurer une vision stratégique globale pour le développement économique et l'implantation des équipements. Cela garantit également une meilleure prise en compte des enjeux d'attractivité, de desserte et de mutualisation des infrastructures.

En ce qui concerne les surfaces dédiées à l'habitat, leur répartition a été effectuée à l'échelle communale, en se basant sur les objectifs fixés par le SCoT. Chaque commune a ainsi reçu un droit à construire spécifique de foncier, proportionnée aux besoins de production de logements définis par le SCoT.

Tableau synthétique de répartition de la surface par commune et par vocation

Communes	Habitat	Equipement	Economie
Couville	2,85	12,41	14
Hardinvast	2,85		
Martinvast	5,30		
Nouainville	1,50		
Saint-Martin-le-Gréard	1,50		
Sideville	2,85		
Teurthéville-Hague	2,85		
Tollevast	6,50		
Virandeville	2,85		
TOTAL	29	12,41	14

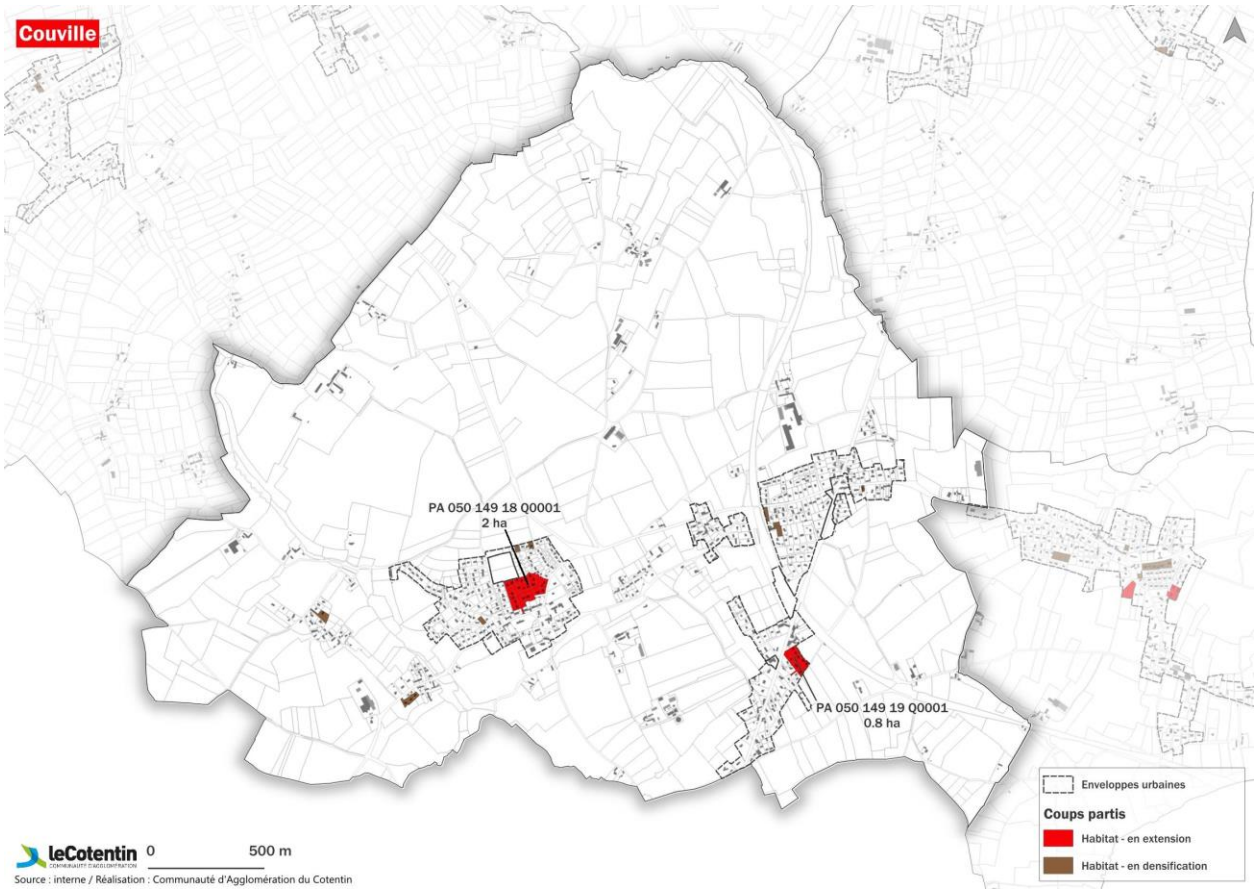
Etape 3 : Calculer les coups partis

- **Habitat**

Le projet de PLUi intègre l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées depuis le 1er janvier 2021 jusqu'à la date d'arrêt du PLUi, soit le 10 décembre 2025, en particulier les permis d'aménager relatifs aux lotissements, ainsi que les permis de construire accordés en extension de la tache urbaine, y compris ceux situés en dehors des lotissements.

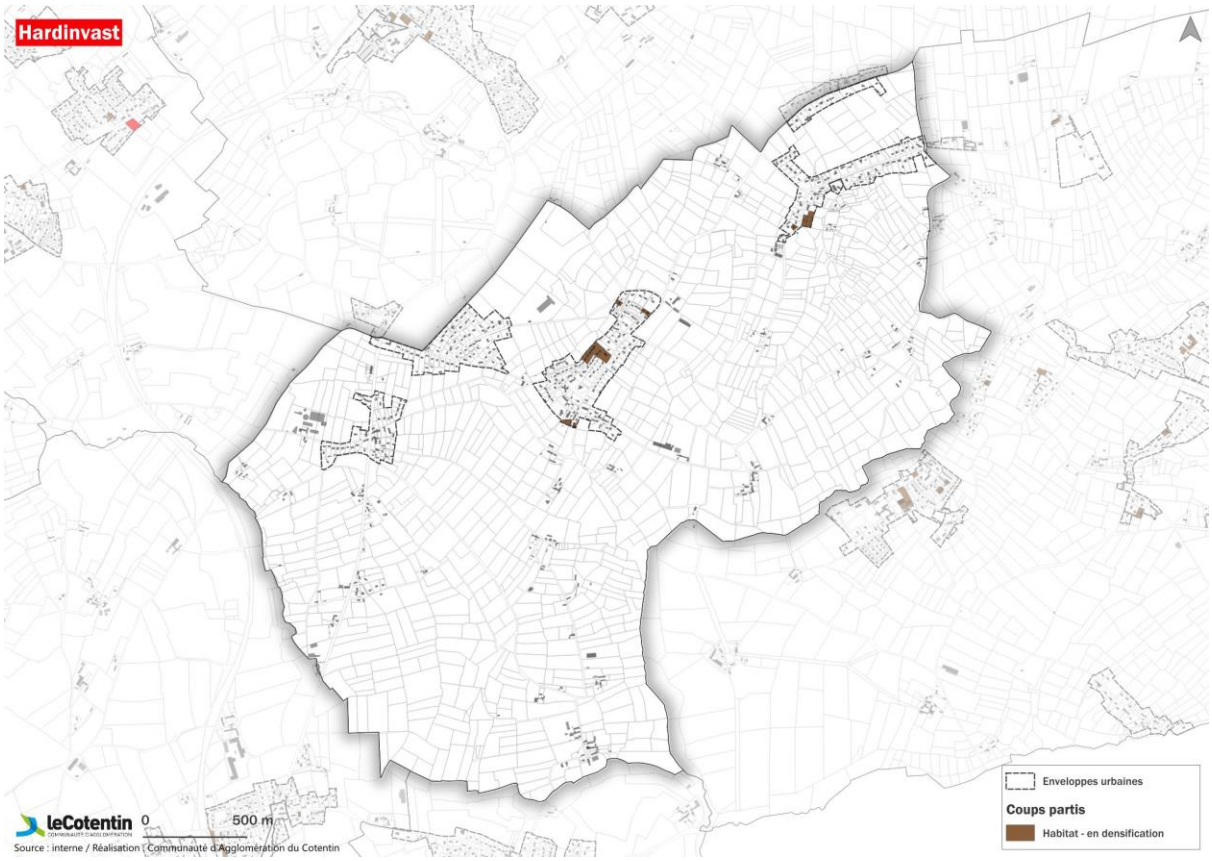
Par ailleurs, ont également été comptabilisés, au titre des extensions urbaines, les lotissements autorisés avant le 1er janvier 2021 mais dont la date d'ouverture de chantier intervient après le 1er janvier 2021 et dont les travaux ont effectivement débuté après cette date. Cette prise en compte permet de refléter plus fidèlement la réalité de la consommation foncière sur le territoire, en intégrant les opérations d'aménagement dont la concrétisation intervient dans le cadre temporel fixé par les objectifs du PLUi.

Couville



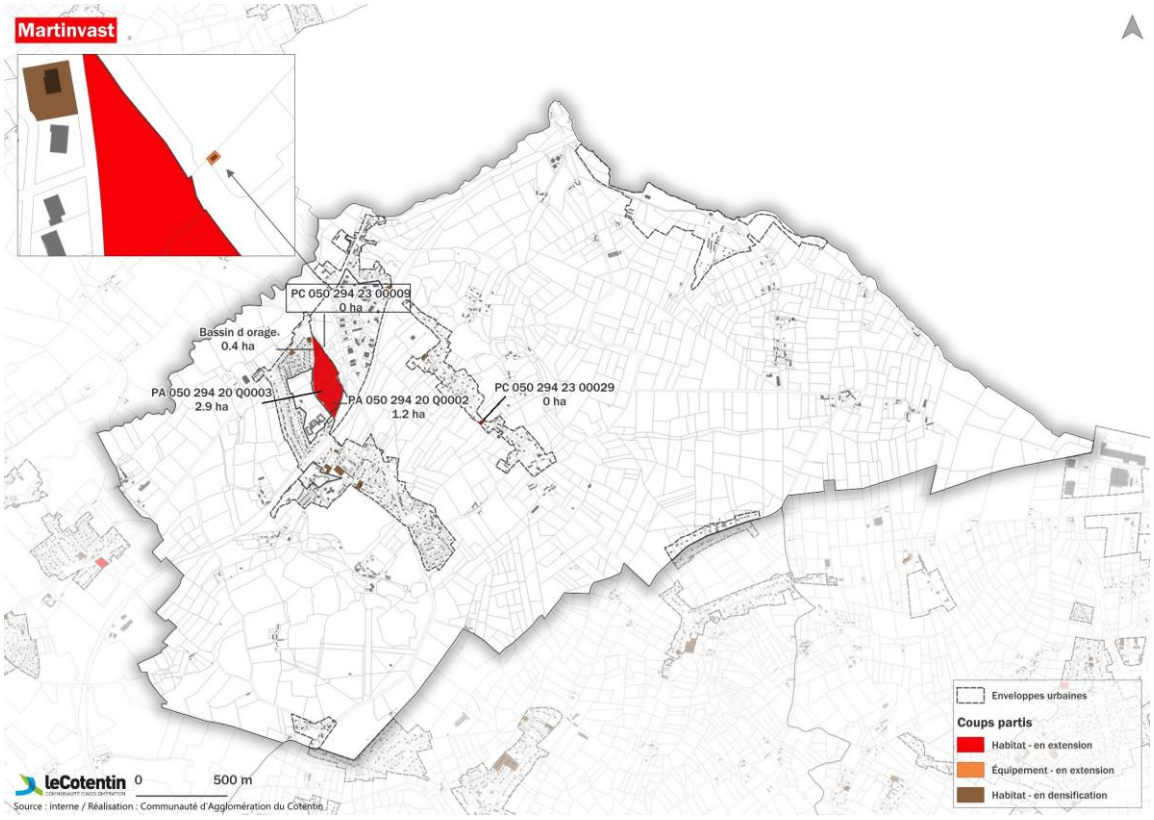
Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
PA 050 149 18 Q0001	AB302, AB310, AB309, AB284, AB285, AB286, AB287, AB273, AB282, AB283, AB311, AB312, AB313, AB323, AB322, AB320, AB319, AB321, AB262, AB261, AB326, AB325, AB324, AB327, AB290, AB291, AB292, AB293, AB294, AB295, AB296, AB297, AB298, AB299, AB300, AB301	Création d'un lotissement de 43 lots (février 2019) en deux tranches	2
PA 050 149 19 Q0001	AE123, AE122, AE131, AE121, AE130, AE129, AE128, AE127, AE126, AE125, AE124, AE132, ZD137, ZD138, ZD139,	Création d'un lotissement de 10 lots	0,8
TOTAL		53 lots	2,8

Hardinvast



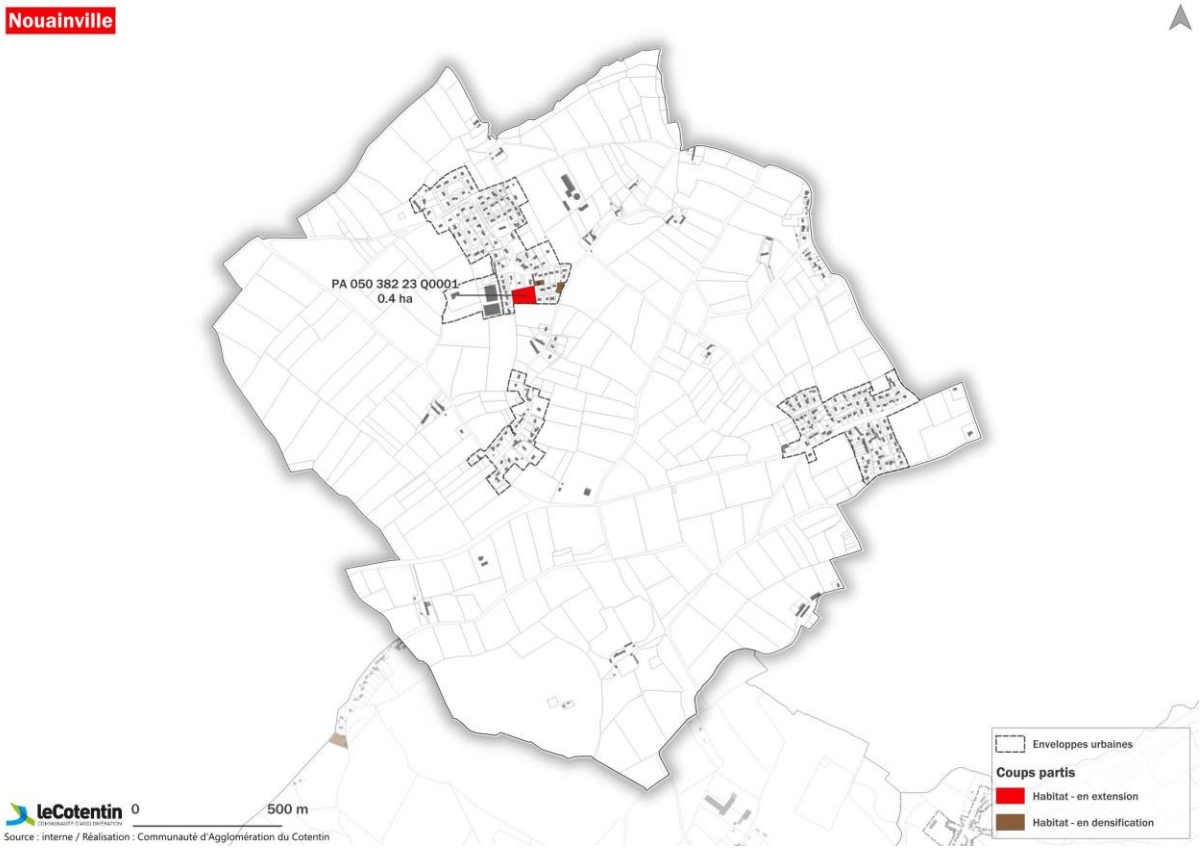
Pas de coups partis en extension de l'urbanisation.

Martinvast



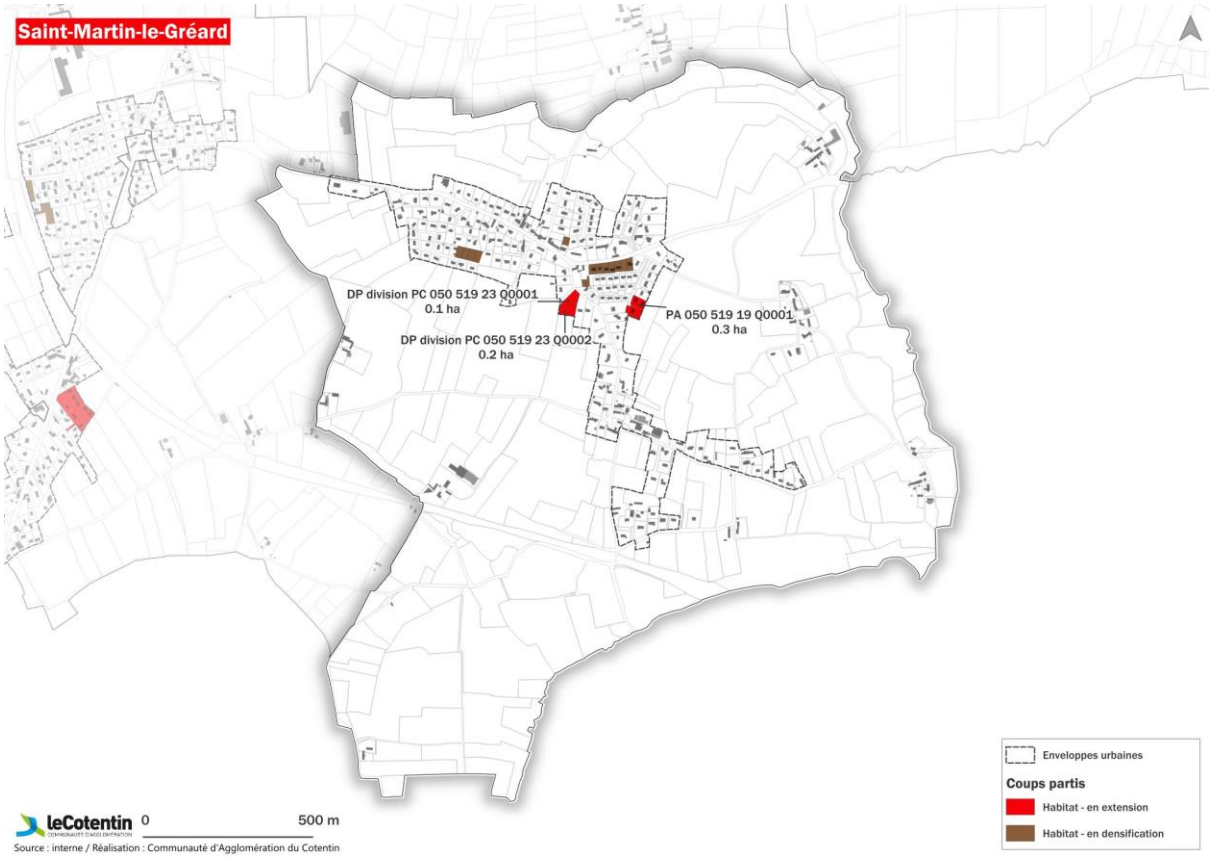
Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
PA 050 294 20 Q0002	AD296, AD297, AD305, AD306, AD309, AD310, AD311, AD312, AD313, AD314, AD315, AD316, AD317, AD318, AD319, AD320, AD321, AD322, AD323, AD324, AD325, AD326	Aménagement d'un quartier d'habitation constitué de : - 19 lots libres - 2 macro-lots	1,2
PA 050 294 20 Q0003	AD237, AD238, AD239, AD240, AD241, AD242, AD243, AD244, AD245, AD246, AD247, AD248, AD249, AD250, AD251, AD252, AD253, AD254, AD255, AD256, AD257, AD258, AD259, AD260, AD261, AD262, AD263, AD264, AD265, AD266, AD267, AD268, AD269, AD270, AD271, AD272, AD273, AD274, AD275, AD276, AD277, AD278, AD279, AD280, AD281, AD282, AD283, AD284, AD285, AD286, AD287, AD288, AD289, AD290, AD291, AD292, AD293, AD294, AD295, AD296, AD297, AD298, AD299, AD300, AD301, AD302, AD303, AD304, AD305, AD306, AD307, AD308, AD327, AD328	Aménagement d'un quartier d'habitations constitué de : - 51 lots libres - 1 macro-lot	2,8
PC 050 294 23 00029	AL113	Extension isolé	0,1
TOTAL		70 lots et 3 macros-lots	4,1

Nouainville



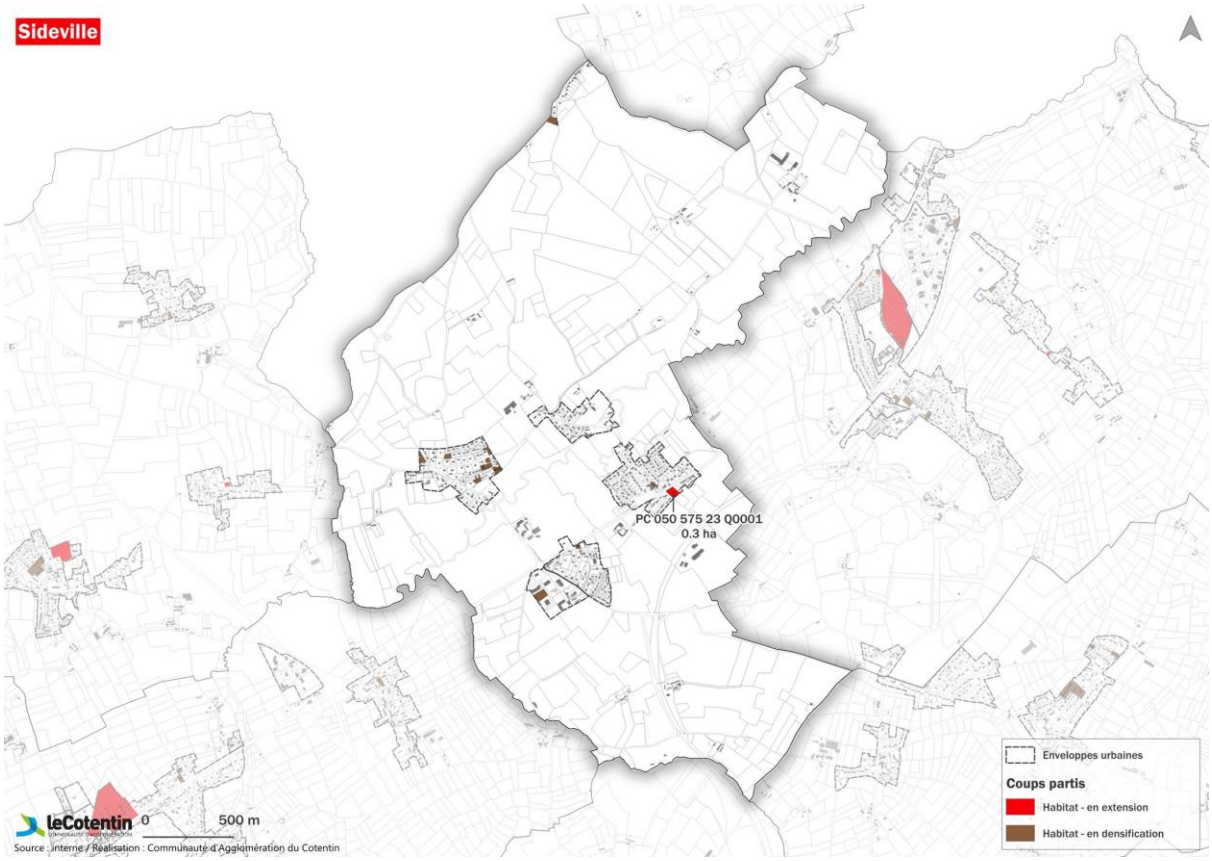
Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
PA 050 382 23 Q0001	A219	Réalisation d'un lotissement de huit (8) lots avec voirie à double sens de circulation	0,4
TOTAL		8 lots	0,4

Saint-Martin-le-Gréard



Numéro de l'autorisation	Parcelles	Description	Surface en ha
PA 050 519 19 Q0001	ZB219, ZB220, ZB221 , ZB222, ZB145, ZB141	Détachement de quatre terrains à bâtir à usage d'habitation - LOTISSEMENT 4 LOTS	0,27
PC 050 519 23 Q0001	ZA250	Création 1 logement	0,14
PC 050 519 23 Q0002	ZA251	Création 1 logement	0,16
TOTAL		6 lots	0,6

Sideville

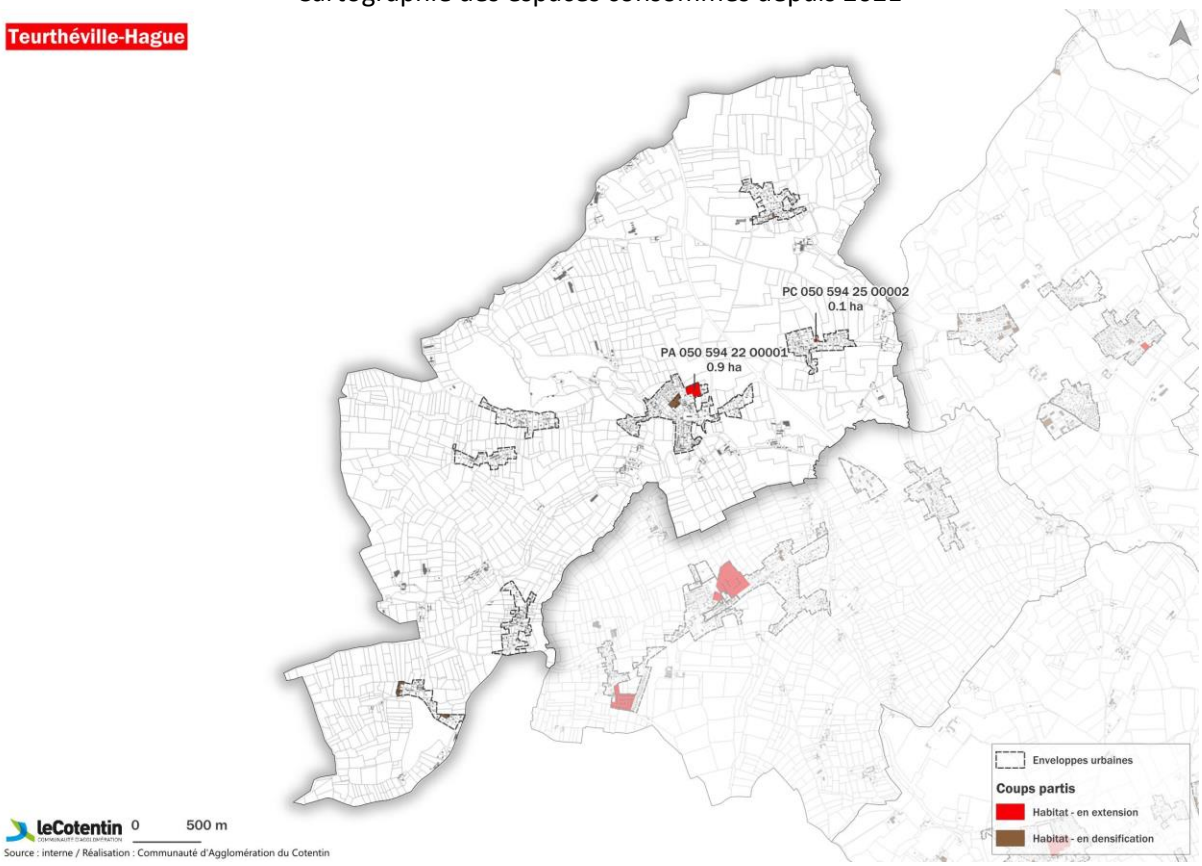


Aucune consommation foncière relevé depuis 2021.

Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
PC 050 575 23 Q0001	ZH470, ZH471, ZH472, ZH473	Cabinet dentaire + logement de fonction prise de tout le carré en consommation d'espace (projet commune)	0,3
TOTAL			0,3

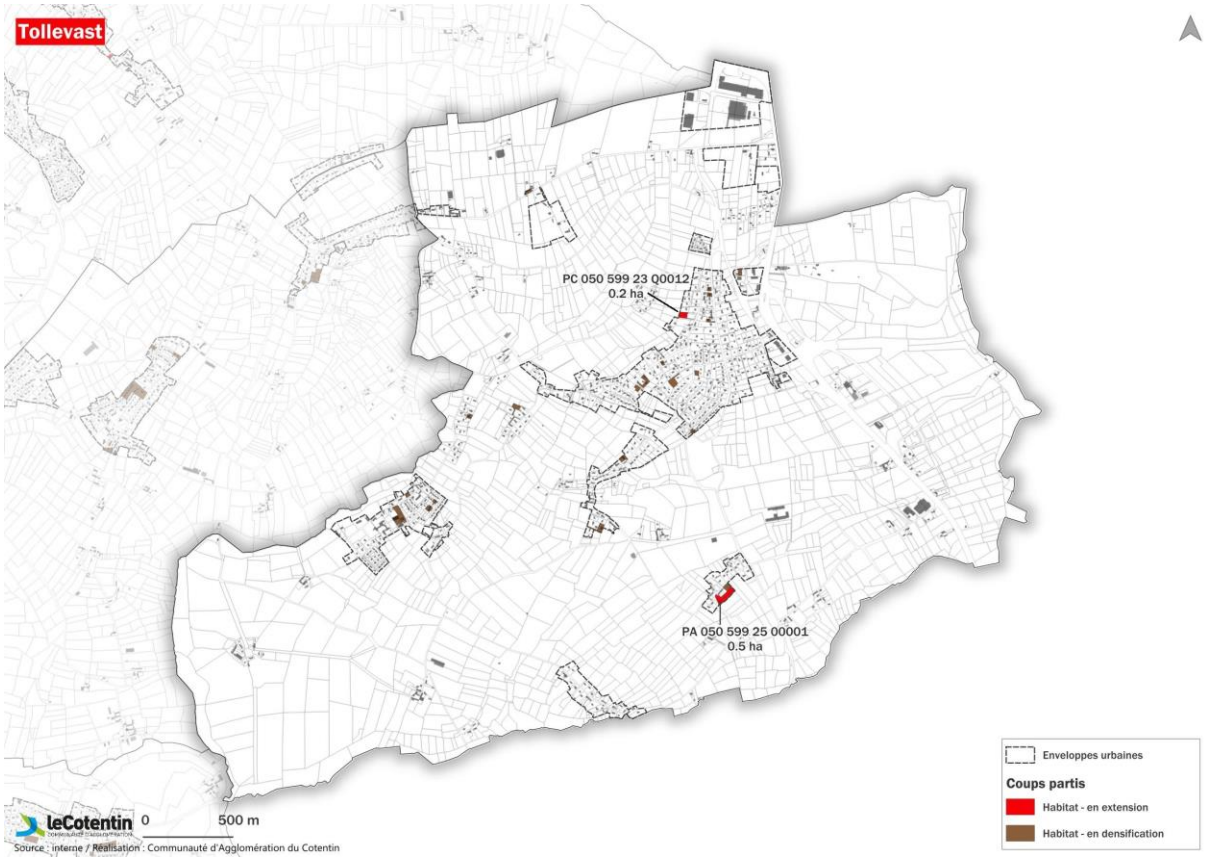
Teurtheville-Hague

Cartographie des espaces consommés depuis 2021



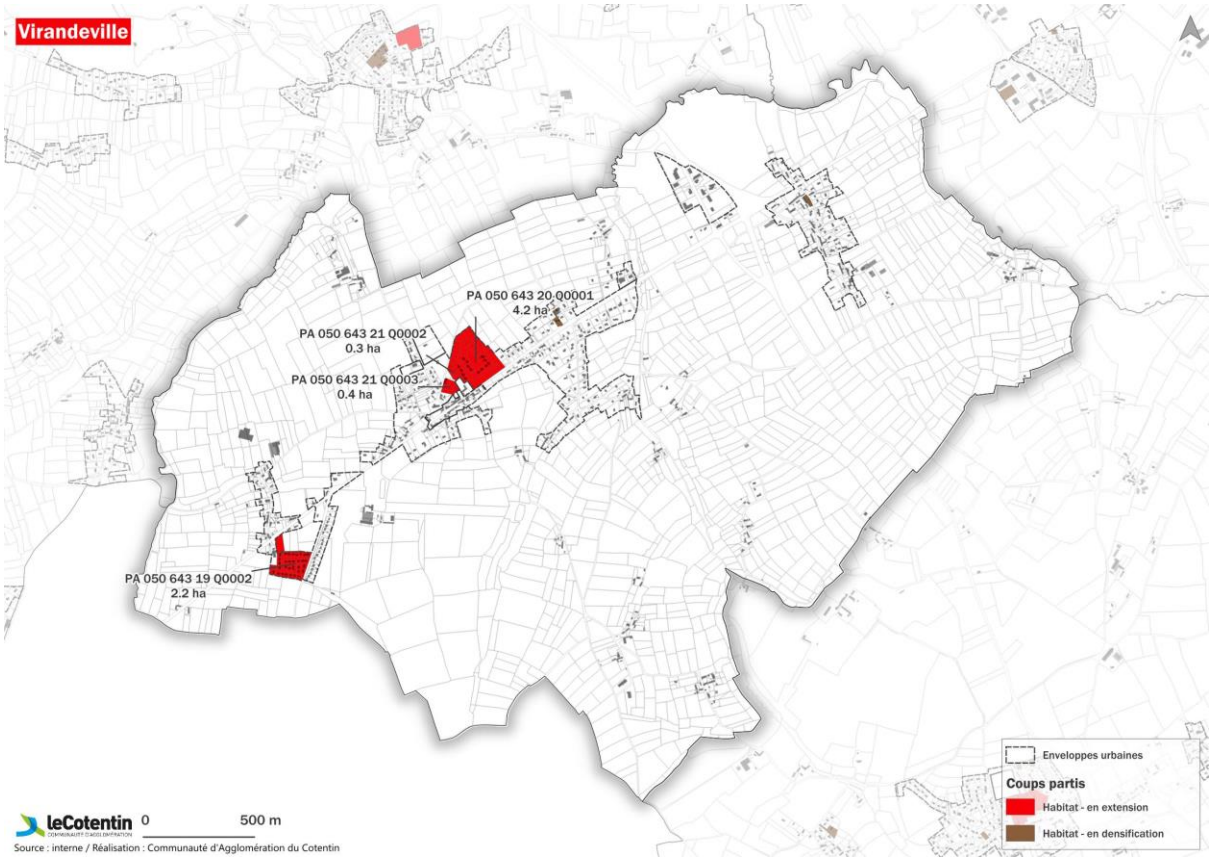
Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
PA 050 594 22 O0001	AB60	Réalisation d'un lotissement avec voirie à double sens bordée d'un trottoir desservant 14 lots	0,9
PC 050 594 25 O0002	ZC192		0,2
TOTAL		14 lots	1,1

Tollevast



Numéro du PC	Parcelle	Description	Surface de la parcelle en ha
PC 050 599 23 Q0012	A3176	Création 1 logement	0,3
PA 050 599 25 00001	A3184, A3185, A3186, A3187, A3188	Aménagement et viabilisation de 6 lots à bâtir	0,44
TOTAL		7 logements	0,75

Virandeville



Numéro du PA	Description	Surface en ha
PA 050 643 49 Q0002	Réalisation d'un lotissement de 31 lots destinés à usage d'habitation	2,2
PA 050 643 20 Q0001	Réalisation d'un lotissement de 48 lots	4,1
PA 050 643 21 Q0002	Création d'un lotissement de 3 lots avec une voirie se terminant par une placette de retournement	0,3
PA 050 643 21 Q0003	Construction d'un lotissement de 5 lots	0,4
TOTAL	87 lots	6,9

Tableau des coups partis pour l'habitat par commune entre 2021 et 2025

Communes	*Création de logements*	*Surfaces consommés en extension à vocation d'habitat (ha)*
Couville	*53*	*2,8*
Hardinvast	*0*	*0*
Martinvast	*70 + 3 macros-lots*	*4,1*
Nouainville	*8*	*0,4*
Saint-Martin-Le-Gréard	*6*	*0,6*
Sideville	*0*	*0,3*
Teurtheville-Hague	*14*	*1,1*
Tollevast	*3*	*0,75*
Virandeville	*87*	*6,9*
TOTAL	***252 + 3 macros-lots***	***16,95***

En synthèse, au regard de la déclinaison des objectifs en consommation foncière à vocation d'habitat, soit 29 hectares, la consommation réalisée entre 2021 et 2025 est de 16,95 hectares.

Cependant, en comparaison avec la répartition initiale basée sur les objectifs du SCoT, il est apparu que certaines communes, notamment Couville et Virandeville, avaient d'ores et déjà dépassé leur enveloppe de consommation foncière prévue pour la période 2021-2040. En effet, la surface effectivement urbanisée dans ces territoires excède les prévisions initiales établies dans le cadre de la trajectoire SCoT, entraînant un décalage significatif entre les objectifs théoriques de construction et la réalité.

Tableau de différence entre les objectifs et la consommation effective

Communes	Objectifs SCoT création de logements	Répartition initiale avec les objectifs du SCoT	Coups partis (ha)	Différence selon la répartition initiale
Couville	80	2,85	*2,8*	0,05
Hardinvast	80	2,85	*0*	2,85
Martinvast	150	5,3	*4,1*	1,2
Nouainville	42	1,5	*0,4*	1,1
Saint-Martin-le-Gréard	42	1,5	*0,6*	0,9
Sideville	80	2,85	*0,3*	2,55
Teurthéville-Hague	80	2,85	*1,1*	1,75
Tollevast	184	6,5	*0,75*	5,75
Virandeville	80	2,85	*6,9*	-4,05
TOTAL	**815**	**29**	**16,95**	**12,05**

- **Equipement**

Les autorisations d'urbanisme relatives à des projets d'équipement ou d'économie sont également prises en compte.

Seule la commune de Martinvast a consommée de l'espace agricole et naturel pour un projet d'équipement entre 2021 et 2025.

Martinvast

Numéro du PA	Parcelles	Description	Surface en ha
Bassin d'orage	AD3		0,5
PC 050 294 23 00009	AD228	Equipement : création d'un pylône de télécommunication	0,0029
TOTAL		70 lots et 3 macros-lots	0,51

❖ Economie

Entre 2021 et 2025 aucun permis n'a été déposé pour un projet à vocation économique.

Etape 4 : Répartition des surfaces excédentaires

❖ **Habitat**

Tableau de répartition des surfaces excédentaires pour l'habitat sur la période 2025-2040

Communes	Coups partis (ha)	Différence selon la répartition initiale	Répartition des 12,05ha restants
Couville	*2,8*	0,05	0
Hardinvast	*0*	2,85	1,8
Martinvast	*4,1*	1,2	0,5
Nouainville	*0,4*	1,1	0,7
Saint-Martin-le-Gréard	*0,6*	0,9	0,7
Sideville	*0,3*	2,55	2,1
Teurthéville-Hague	*1,1*	1,75	1,4
Tollevast	*0,75*	5,75	4,5
Virandeville	*6,9*	-4,05	0
TOTAL	**16,95**	**12,05**	**11,7**

Etape 5 : Les résultats dans le PLUi

Dans le cadre du PLUi, il a été posé comme postulat que les surfaces de consommation foncière correspondaient exclusivement aux zones AU, les zones U étant considérées comme déjà consommées et donc non comptabilisées dans la consommation future.

❖ Bilan surfacique par zonage

Tableau de la consommation d'espace par zonage

Type de zone	Détails du type de zone	Surface (en ha)	Pourcentage (%)	Consommation d'espace engendrée
Zone U	**Ua :** zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centres bourgs, hameaux principaux)	499,3	6,71%	0
	UAc : zone urbaine correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces	4,8	0,06%	0
	Ud : La zone UD constitue l'ensemble des terrains destinés à être incorporés au domaine public de l'Etat, affectés à la défense Nationale	27	0,36%	0
	Ue : La zone UE est une zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectifs (éducatifs, hospitaliers, sportifs, administrations, etc.)	12,7	0,17%	0
	Ux : La zone Ux correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques existant	13,5	0,18%	0
	Uxc : la zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques commerciales existantes	47,1	0,63%	0
Zone AU	**AUa** : La zone AUa correspond aux zones ayant vocation à être urbanisées, à dominante d'habitat	11,5	0,15%	11,5
	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.)	0,9	0,01%	0,9
	AUx : La zone AUx correspond aux secteurs réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques ou pour l'extension d'activités existantes	12,3	0,17%	12,3
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)	5580,7	75,03%	0
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.	501,2	6,74%	0
	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 (STEP, salles polyvalentes isolées, écoles isolées, aérodrome, cimetières éloignés, golf, etc.).	5,9	0,08%	2,07

	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	6,7	0,09%	1,34
	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	7	0,09%	2,45
	Nzh : secteurs relatifs à la présence de zones humides dont la fonctionnalité doit être protégée	707,6	9,51%	0
TOTAL		**7438,2**	**100,00%**	**30,56**

❖ **Les zones AU**

Toutes les zones AU sont encadrées par des OAP, qui déterminent de manière précise les conditions et modalités d'utilisation du foncier. Ainsi, la consommation foncière effective se matérialise et se vérifie à travers la mise en œuvre de ces OAP, qui en sont l'outil de régulation.

Tableau des surfaces dans les zones AU

Type de zone	Détails du type de zone	Consommation d'espace engendrée
1AUa	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	11,27
1AUe	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement	0,9
1AUx	Zone à urbaniser à court terme à vocation économique	12,3
2AUa	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	0,23

Les communes de Couville, Teurthéville-Hague et Virandeville n'ont pas de surface à urbaniser sur leur territoire.

Il convient de préciser que ces projets d'extension ne constituent qu'une projection fondée sur la densité minimale à appliquer. Toutefois, la surface attribuée pourrait tout à fait permettre d'accueillir un nombre de logements supérieur.

❖ **La consommation dans les STECAL**

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) désignent des zones identifiées dans le règlement graphique, où le potentiel de développement est volontairement limité en raison de son isolement dans la zone A ou N. Ces secteurs sont définis pour répondre à des enjeux spécifiques, visant à restreindre l'extension urbaine afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en garantissant un développement maîtrisé. Ainsi, bien que les secteurs soient situés en zone A et N, ils permettent la construction et l'extension des projets existants, ce qui entraîne une consommation d'espaces agricoles et naturels.

La notion de "capacité d'accueil limitée" fait référence à l'idée que ces zones ne peuvent pas supporter une urbanisation importante. Ces secteurs sont donc désignés comme des espaces où l'urbanisation doit être contrôlée et où la consommation de foncier doit être limitée. Dans les STECAL, la consommation foncière est donc particulièrement surveillée, car ces zones sont sensibles à l'artificialisation des sols. Il a donc été décidé de ne pas intégrer l'intégralité de la surface du STECAL dans le calcul de la consommation foncière.

La consommation foncière engendrée par chaque STECAL est détaillée dans les fiches propres à chaque STECAL (se conféré à la partie relative aux zones naturelles).

Nom de la zone	Type de STECAL	Taille de la surface des STECAL en ha	Consommation foncière engendrée
Ne : Zone naturelle accueillant des équipements publics (STECAL)	HA_STECAL_01	1,93	0
	HA_STECAL_02	0,23	0
	HA_STECAL_04	1,8	0,6
	TO_STECAL_03	1,96	0
Nl : Zone naturelle accueillant une vocation de tourisme ou de loisirs (STECAL)	MA_STECAL_01	0,8	0,8
	TO_STECAL_02	5,78	0,05
	VI_STECAL_03	0,14	0,14
Nx : Zone naturelle accueillant des activités économiques (STECAL)	HA_STECAL_03	1,16	0
	TH_STECAL_01	0,9	0
	TH_STECAL_02	0,24	0
	TO_STECAL_01	2,4	0
	VI_STECAL_01	1,12	0
	VI_STECAL_02	1,16	0
TOTAL		19,6	1,6

La consommation foncière répertoriée dans les STECAL est de 1,6 ha.

- **Les emplacements réservés**

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cela implique la transformation d'un terrain non urbanisé en un espace destiné à des constructions (logements, équipements, infrastructures), ce qui induit une artificialisation du sol.

Les emplacements réservés sont des zones spécifiques définies où l'aménagement est envisagé pour des projets futurs. Ces zones peuvent être liées à des projets d'intérêt public, comme la construction de routes, de bâtiments publics, de parcs, etc. Cependant, la création de ces zones réservées peut, dans certains cas, contribuer à l'artificialisation des sols et donc à la consommation d'espaces naturels.

Il convient de noter que tous les emplacements réservés ne sont pas automatiquement considérés comme consommateurs d'espace. En effet, un tri a été effectué pour distinguer ceux qui participent effectivement à la consommation d'espace de ceux qui n'y participe pas. Ce tri repose sur deux critères principaux : la localisation et la nature de l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés situés en zone U, c'est-à-dire en zone déjà urbanisée, sont exclus du calcul de la consommation d'espace. En effet, ces zones sont déjà considérées comme « consommées » du point de vue de l'urbanisation. Elles ont déjà été transformées par des constructions, des

infrastructures et des aménagements divers, ce qui implique que leur consommation a déjà eu lieu. Par conséquent, l'ajout de nouveaux projets dans ces zones n'est pas perçu comme une nouvelle consommation de terres naturelles ou agricoles.

Les emplacements réservés en zone AU sont également exclus du calcul. Les zones AU sont destinées à devenir urbaines dans un futur proche, en fonction des besoins d'aménagement et de l'évolution de la population. Ainsi, bien que ces zones ne soient pas encore urbanisées, elles sont considérées comme déjà en « projet » d'urbanisation, et leur transformation future est déjà prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace. Par conséquent, elles ne sont pas comptabilisées une seconde fois dans ce calcul.

Ainsi l'emplacement réservé susceptibles de consommé de l'espace se situe en zone A et N. Les emplacements réservés situés dans ces zones sont examinés de manière plus détaillée pour déterminer s'ils doivent être comptabilisés dans la consommation d'espace ou non. Le critère principal retenu est la nature du projet envisagé sur ces emplacements. Si un emplacement réservé est destiné à un projet visant à créer des liaisons douces (par exemple, des pistes cyclables, des chemins piétons ou des espaces de promenade), alors ils ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace. De même, la création de parcs ou d'espaces verts publics ou les espaces qui conservent leur usage agricole n'est également pas comptabilisé, car elle contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de l'environnement.

De plus, basé sur la méthodologie de l'OCSGE pour le calcul de l'artificialisation, les voiries de moins de 5 mètres ne sont pas prises en compte.

Bilan de la consommation d'espace pour les emplacements réservés

Nom de l'emplacement réservé	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Consommation d'espace engendrée ?	Surface consommé en ha
CO_ER_01	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace	
CO_ER_02	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace	
CO_ER_03	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace	
CO_ER_04	Création d'un chemin piéton liaison douce largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace	
HA_ER_01	Création d'un chemin piéton liaison douce largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
HA_ER_02	Création d'un chemin piéton liaison douce largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
HA_ER_03	Cheminement d'une voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
HA_ER_04	Stationnement aire de covoiturage d'environ 100 places	Pas de consommation d'espace car en zone U	
MA_ER_01	Création d'un cheminement piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
MA_ER_02	Création d'une liaison douce largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
MA_ER_03	Création d'une voirie	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
MA_ER_04	Création d'une route d'une largeur de 8 mètres pour éviter d'enclaver le secteur arrière	Pas de consommation d'espace car en zone U	
MA_ER_05	Cheminement piéton d'une largeur de 2 mètres (en lien avec Hardinvast)	Pas de consommation d'espace car en zone U	
MA_ER_06	Réalisation d'un aménagement urbain	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
MA_ER_07	Réalisation d'un aménagement urbain	Pas de consommation d'espace car en zone U	
MA_ER_08	Cheminement piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
NO_ER_01	Aménagement de la voirie	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
NO_ER_02	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Engendre de la consommation d'espace	0,02
NO_ER_03	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace	
NO_ER_04	Création d'usine d'eau potable Saint Gilles	Pas de consommation d'espace	
NO_ER_05	Création d'un espace public	Engendre de la consommation d'espace	0,08
NO_ER_06	Aménagement d'un chemin pour accéder à l'usine d'eau potable Saint Gilles	Engendre de la consommation d'espace	0,5

NO_ER_07	Création d'un cheminement piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison	
SMLG_ER_01	Création d'une route	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
SMLG_ER_02	Création d'un espace de stationnement	Pas de consommation d'espace car en zone U	
SI_ER_01	Création d'un cheminement piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
SI_ER_02	Création d'une liaison douce largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
SI_ER_03	Création d'un arrêt de bus, agrandissement actuel	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
SI_ER_04	Liaison piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
SI_ER_05	Cheminement piéton largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
SI_ER_06	Espace de stationnement, pour des évènements occasionnels (kermesses) qui conserve l'usage agricole, le reste de l'année pour la commune (herbe)	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
SI_ER_07	Sécurisation de la route et création d'un parking pour l'école	Pas de consommation d'espace car conserve un usage agricole et sera utilisé occasionnellement	
TH_ER_01	Extension du cabinet médical	Engendre de la consommation d'espace	0,01
TH_ER_02	Un terrain naturel, de loisir	Pas de consommation d'espace car en zone U	
TH_ER_03	Développement ou création d'un équipement (MAM ou école et ou autres équipements)	Pas de consommation d'espace	
TO_ER_01	Création d'un équipement public	Pas de consommation d'espace car en zone U	
TO_ER_02	Extension du cimetière	Pas de consommation d'espace car en zone U	
TO_ER_03	Création d'une liaison piétonne largeur inférieur à 5 m	Engendre de la consommation d'espace	0,1
VI_ER_01	Création d'un espace de stationnement	Pas de consommation d'espace car liaison douce	
VI_ER_02	Création d'un espace de stationnement	Pas de consommation d'espace car en zone U	
VI_ER_03	Création d'un pôle intergénérationnelle et ou un espace public	Pas de consommation d'espace car en zone U	
VI_ER_04	Création d'une liaison piétonne largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
VI_ER_05	Elargissement de la voirie largeur inférieur à 5 m	Pas de consommation d'espace car en zone U	
TOTAL			0,71

La consommation foncière répertoriée pour les emplacements réservés est de 0,71 ha.

Les outils mis en œuvre pour limiter la consommation d'espace

La mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines

L'ambition de la communauté d'agglomération du Cotentin est de promouvoir la production de logements au sein des espaces urbains existants, tout en respectant les caractéristiques urbaines et paysagères de ces territoires. Cette démarche vise à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et à garantir une urbanisation harmonieuse, intégrée dans son environnement.

Ainsi, dans le cadre du PADD, il est précisé que le territoire de Douve Divette entend favoriser une densification maîtrisée des zones urbanisées. Pour ce faire, le PLUi est allée plus loin que le SCoT qui impose déjà des règles strictes sur le pourcentage de logement à faire en densification. Le PLUi a augmenté ses exigences afin de garantir un développement harmonieux et équilibré.

Ainsi le PADD indique que :

« *En ce sens, Douve-Divette se fixe un objectif de densification et de renouvellement urbain. Le pourcentage de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante varie selon les typologies de polarité :*

Typologie de polarité	*% de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante*
Tête de réseau	*56 %*
Commune rurale de proximité	*50 %*
Commune rurale	*50 %*

Dans le cadre du diagnostic territorial du PLUi, une étude de densification sur les parties déjà urbanisées a été réalisée, conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme. Cette étude permet de mettre en évidence les espaces disponibles, à bâtir et à réinvestir prioritairement, afin de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Dans cette optique, et après avoir identifié les zones présentant un potentiel de densification, la commune a choisi d'encadrer l'aménagement de sites stratégiques à travers des OAP. Ces sites ont été sélectionnés en fonction de leur taille, de leur localisation au sein des espaces urbanisés existants, et de leur capacité à répondre aux besoins de logement tout en respectant les critères de qualité paysagère et urbaine.

Cependant, certains sites n'ont pas été retenus pour une densification plus importante, de par la configuration particulière des parcelles ou d'autres contraintes liées au territoire.

Une densité à respecter pour les nouvelles opérations

Afin d'assurer une urbanisation raisonnée et économe en espace, les projets d'aménagement dans les zones d'extension urbaine à vocation résidentielle doivent répondre à des objectifs de densité définis par le SCoT. Ces objectifs de densité sont modulés en fonction de l'armature territoriale en adéquation avec les orientations du SCoT. L'objectif est d'optimiser l'utilisation des sols tout en maintenant un équilibre de développement entre les communes.

Les communes identifiées comme têtes de réseau et celles identifié en tant que communes rurales de proximité ont choisi de maintenir la densité définie dans le SCoT, estimant que cette valeur était adéquatement calibrée pour répondre à leurs besoins et objectifs d'aménagement. En effet, ces communes, qui jouent un rôle central dans l'organisation du territoire, bénéficient déjà d'une infrastructure suffisante et d'une capacité d'accueil qui justifie le maintien des prescriptions de densité établies dans le SCoT.

De plus, une densification maîtrisée dans les zones rurales permet de mieux desservir ces territoires en services publics (transports, écoles, équipements de santé, etc.), créant ainsi des conditions de vie plus favorables et durables pour les habitants.

Le PLUi de Douve Divette a donc pris la décision stratégique d'augmenter la densité au sein des communes rurales. Cette démarche, qui va au-delà des objectifs de densité définis par le SCoT, vise à concentrer les constructions et les aménagements sur les zones de densification et de renouvellement urbain.

En effet, l'augmentation de la densité permet de mieux utiliser les espaces disponibles, réduisant ainsi la nécessité d'ouvrir de nouvelles terres agricoles ou naturelles à l'urbanisation. Cela contribue à la préservation des paysages et des écosystèmes, tout en limitant l'emprise des zones urbaines sur les milieux environnants.

La mise en œuvre de ces objectifs de densité est facilitée par les OAP. C'est pourquoi les OAP définissent précisément la densité cible tout en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. En introduisant cette densité minimale, les OAP cherchent à encadrer l'urbanisation en évitant une croissance trop dispersée et peu structurée.

En combinant une gestion de la densité avec une attention particulière à la mixité des formes d'habitat dans l'aménagement, ce cadre réglementaire permet de répondre aux enjeux de croissance urbaine tout en maintenant un équilibre entre densité, qualité de vie et intégration paysagère.

Une flexibilité et une optimisation de l'espace

Afin d'assurer une urbanisation raisonnée et économe en espace, le règlement écrit favorise l'implantation des bâtiments à une distance réduite par rapport à la limite de la parcelle,. Cette approche vise à optimiser l'utilisation de l'espace tout en respectant les principes d'esthétique, de fonctionnalité et d'intégration paysagère des constructions dans leur environnement.

En imposant des distances restreintes par rapport à la limite parcellaire, le règlement cherche à maximiser l'occupation des terrains disponibles dans le but de favoriser une urbanisation plus dense et cohérente, ce qui est essentiel dans le contexte de densification urbaine. Cette stratégie permet de réduire les espaces non bâtis et d'éviter la fragmentation excessive du tissu urbain, contribuant ainsi à un développement plus compact et efficient des zones urbanisées.

Cependant, cette règle n’est pas une approche uniforme et tient compte des spécificités de chaque terrain, comme la forme de la parcelle, son orientation, et les contraintes techniques ou environnementales.

Les différentes méthodes de réduction de la consommation foncière

Dans un premier temps, il convient de souligner que les documents supérieurs, auxquels le PLUI doit être compatible, n'adoptent pas la même méthodologie pour évaluer la consommation foncière. Cette divergence dans les approches de calcul peut poser des défis lorsqu'il s'agit d'assurer une cohérence entre les différents niveaux de planification, notamment pour mesurer l'impact réel de l'urbanisation sur le territoire.

Ainsi, le PLUi s'appuie sur la méthode de calcul définie par le SRADDET, la méthode retenue par le SRADDET est celle de la cartographie de la consommation foncière (CCF) développé par la région Normandie en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). En revanche, le SCoT utilise une méthode de calcul différente, celle du CEREMA (observatoire de l'artificialisation) géré par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Ses deux méthodes de calcul différent dans leur approche et leur méthodologie d'application.

Une des principales difficultés réside dans le fait que le SCoT approuvé en 2022, bien qu'étant un document supérieur qui doit être compatible avec le PLUi, ne prend pas encore en compte les dernières réformes législatives, notamment la loi Climat et Résilience, entrée en vigueur en 2021. Cette loi impose de nouvelles obligations en matière de réduction de la consommation foncière.

Ces objectifs doivent être intégrés de façon progressive dans les différents documents de planification territoriale. Ils doivent d'abord être intégrés dans le SRADDET, puis, une fois cette étape réalisée, être progressivement repris et déclinés dans le SCoT, avant d'être finalement appliqués dans le PLUi.

Le SRADDET normand a intégré ses objectifs dans le respect des délais légaux et a été approuvé en 2024. Suite à cette approbation, le SCoT doit désormais prendre en compte ces objectifs et la répartition de la consommation foncière définis par le SRADDET. Cependant, bien que le SCoT, approuvé récemment en 2022, ait anticipé certains des objectifs du SRADDET, il ne les a pas encore pleinement intégrés. En conséquence, une modification du SCoT a été lancée afin d'y inclure ces objectifs.

De son côté, pour éviter de devoir réajuster rapidement son propre document, le PLUi anticipe cette modification du SCoT en se basant sur la méthode de calcul récemment adoptée par le SRADDET, document désormais climatisé. Cette approche permet ainsi au PLUi de rester cohérent avec les orientations futures tout en respectant les exigences du SRADDET et du SCoT.

La justification sera apportée en tenant compte des deux méthodes de calcul.

Réduction par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt de projet

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (« ENAF ») au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme :

	2016-2025	2026-2035	2036-2045
Simulation	Consommation effective	Réduction de la consommation de 50% de la période 2016-2025	Réduction de la consommation de 50% de la période 2026-2035

Selon la méthode CCF

Tableau de consommation foncière selon la méthode du CCF et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PLUi Douve Divette	6,35	4,22	5,56	6,67	4,63	17,46 (estimé selon le PLUi)					44,89

Selon la méthode CCF, la consommation entre 2016 et 2025 est estimé à 44,89 hectares, toutes vocations confondues.

	Consommation entre 2016 et 2025	Estimation de la consommation entre 2026 et 2035	Estimation de la consommation entre 2036 et 2040
Objectif	44,89 ha	22,45 ha	5,61 ha
PLUi		27,01 ha	

Le PLUi réduit sa consommation foncière de 52% par rapport à la période 2016-2025.

Selon la méthode CEREMA

Tableau de consommation foncière selon la méthode du CEREMA et l'estimation du PLUi pour la période 2016-2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PLUi Douve Divette	2,15	11,41	12,54	12,7	4,68	17,46 (estimé selon le PLUi)					60,89

Selon la méthode CEREMA, la consommation entre 2016 et 2025 est estimé à 60,89 hectares, toutes vocations confondues.

	Consommation entre 2016 et 2025	Estimation de la consommation entre 2026 et 2035	Estimation de la consommation entre 2036 et 2040
Objectif	60,89 ha	30,45 ha	7,61 ha
PLUi		27,01 ha	

Le PLUi réduit sa consommation foncière de 65% par rapport à la période 2016-2025.

Réduction par rapport à la Loi Climat et Résilience (2021-2031)

La loi Climat et Résilience a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la période (2011-2021).

	2011-2021	2021-2031	2031-2041
Simulation de la loi Climat et Résilience	Consommation effective	Réduction de la consommation de 50% de la période 2011-2021	Réduction de la consommation de 50% de la période 2021-2031

Selon la méthode CCF

Tableau de consommation foncière selon la méthode du CCF et l'estimation du PLUi pour la période 2011-2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PLUi Douve Divette	11,38	10,59	8,41	14,7	8,44	6,35	4,22	5,56	6,67	4,63	80,97

Selon la méthode CCF, la consommation entre 2011 et 2021 est estimé à 80,97 hectares, toutes vocations confondues.

	Consommation entre 2011 et 2021	Estimation de la consommation entre 2021 et 2031	Estimation de la consommation entre 2031 et 2041
Objectif	80,97 ha	40,49 ha	20,24 ha
PLUi		17,46 ha + 27,01 ha	

Le PLUi réduit sa consommation foncière de 52% par rapport à la période 2011-2021.

Selon la méthode CEREMA

Tableau de consommation foncière selon la méthode du CEREMA et l'estimation du PLUi pour la période 2011-2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
PLUi Douve Divette	16,8	14,19	8,22	9,07	5	2,16	11,4	12,6	12,6	4,67	96,71

Selon la méthode CEREMA, la consommation entre 2011 et 2021 est estimé à 96,71 hectares, toutes vocations confondues.

	Consommation entre 2011 et 2021	Estimation de la consommation entre 2021 et 2031	Estimation de la consommation entre 2031 et 2041
Objectif	96,71 ha	48,36 ha	24,18 ha
PLUi		17,46 ha + 27,01 ha	

Le PLUi réduit sa consommation foncière de 60% par rapport à la période 2011-2021.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD

Avant-propos : les différentes typologies d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces 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 :

- Thématique
- Sectorielle

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.

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.

Méthodologie générale de l'élaboration des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) résultent d'un important travail collaboratif mené avec les élus des neuf communes de l'ancienne Communauté de Communes de Douve et Divette, désormais intégrée à la Communauté d'Agglomération du Cotentin. S'agissant des OAP sectorielles à vocation économique, leur élaboration a également mobilisé la direction du développement économique de la Communauté d'Agglomération, compétente en matière de gestion des zones d'activités économiques communautaires.

Organisation de la pièce règlementaire OAP

Le document se présente de la manière suivante : une partie 1 OAP sectorielle, elle-même déclinée en trois sous-parties une partie dédiées aux OAP à vocation d'habitat (1.1), une partie dédiée aux OAP à vocation économique (1.2) et une partie dédiée aux OAP à vocation d'équipement (1.3). Ensuite dans une partie 2 figure les OAP thématiques.

Chaque commune justifiant de « droits à construire » en extension de l'enveloppe (sont concernées les zones à urbaniser) est couverte par une OAP sectorielle. De plus, sur certaines dents creuses, des OAP ont été créées afin de s'assurer du respect des objectifs du PADD notamment en termes d'accueil de nouvelles populations, associé à un objectif de production de logements à atteindre.

OAP thématiques

Le PLUi de Douve-Divette comprend **5 OAP thématiques**.

Conformément aux exigences de l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme, une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » (TVB) a été élaborée. Afin d'intégrer pleinement les objectifs du PADD en matière de préservation et de valorisation des paysages, le PLUi s'est également doté d'une OAP thématique « Paysage ». Enfin, dans une volonté de cohérence avec les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) du Cotentin, approuvé le 7 décembre 2023, trois autres OAP thématiques ont été établies : « Climat », « Air » et « Énergie ».

OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB)

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » vise à identifier, préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire de Douve-Divette, en articulant les enjeux de biodiversité avec ceux de l'aménagement durable. Elle s'appuie sur trois composantes essentielles : la trame verte (milieux boisés, prairies, bocage), la trame bleue (zones humides, cours d'eau, mares) et la trame noire (espaces préservés de pollution lumineuse).

Elle s'organise de la façon suivante : pour chaque trame, des orientations spécifiques sont énoncées et identifiées par un code numérique et une lettre :

- Trame verte : code 1
- Trame bleue : code 2
- Trame noire : code 3

1. Trame verte

Au sein de la trame verte de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), les orientations suivantes sont fixées et traduisent les grandes orientations du PADD :

1A – Protéger la trame verte identifiée : les principaux réservoirs ou corridors écologiques et les éléments constitutifs de la TVB (boisements, prairies, haies bocagères, milieu humide) identifiés sur la carte de la TVB (page.10 de la pièce 3.2 OAP Thématiques) sont protégés dans le règlement graphique du PLU soit par un classement en zone A ou zone N, soit par des prescriptions de type espaces boisés classés ou au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (éléments de paysage et/ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique). Ces éléments, identifiés au règlement graphique, se voient appliquer une réglementation spécifique dans le règlement écrit afin d'en assurer la protection.

Cette orientation de la trame verte présente dans l'OAP TVB répond pleinement à l'axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », notamment en protégeant les réservoirs de biodiversité de la Douve, les roches de Sideville, le bois du Mont du Roc à Sideville, le bois du Neretz à Teurthéville-Hague, etc. qui sont identifiés sur la carte de la TVB mais aussi au règlement graphique en zone naturelle et espace boisé classé, ainsi que les fonds de vallées humides repéré au règlement graphique en Nzh avec un principe général d'inconstructibilité. Mais également en préservant les corridors écologiques notamment les haies qui sont identifiées au règlement graphique au visa de de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme éléments de paysage et/ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et qui se voit appliquer une règlementation précise dans le règlement écrit concernant les pratiques autorisées sur ces linéaires avec des règles de compensation en cas de suppression et en incitant à la plantation d'essences locales.

Cette orientation, qui concerne la trame verte de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), répond, à travers la protection des réservoirs et des corridors écologiques, à l'axe 4 – Orientation 1 : « Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie », en préservant les éléments écologiques qui sont aussi des éléments structurants du paysage comme les boisements mentionnés ci-dessus, ainsi que le maillage bocager identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elle se traduit également par la mise en valeur des vallées de la Douve, de la Divette et du Trottebec, classées principalement en zone Nzh, assurant ainsi leur protection contre l'urbanisation et la préservation de leurs qualités écologiques et paysagères.

1B – Renforcer le réseau de haies bocagères : cette orientation de la trame verte, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à identifier plusieurs secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont dégradées et à formuler des recommandations destinées à leur amélioration, notamment concernant la plantation de haie. Elle vient en complément de la réglementation relative aux linéaires bocagers protégés dans le règlement écrit du PLUi, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (éléments de paysage et/ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique). Le règlement prévoit notamment des mesures de compensation en cas de suppression de linéaires bocagers. L'OAP complète ce dispositif en localisant les secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont dégarées et en précisant des recommandations techniques : densité de plantation, utilisation d'essences locales, techniques d'entretien adaptées (hors période de reproduction, par exemple). Ces secteurs sont représentés graphiquement afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en contribuant à la préservation et à la restauration des corridors écologiques. Elle répond également, de manière indirecte, à l'axe 4 – Orientation 1 : « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en valorisant les éléments écologiques qui participent à la structure paysagère du territoire, tels que les boisements et les linéaires bocagers.

1C – Gestion écologique des espaces verts : cette orientation de la trame verte, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à favoriser la fauche tardive pour soutenir la biodiversité prairiale (pollinisateurs, oiseaux, chiroptères…), y compris en bord de voirie.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en préservant les milieux naturels accueillant une faune et une flore riche diversifiée.

1D – Gestion des plantations et palette végétale : cette orientation de la trame verte, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à promouvoir les essences locales pour assurer leur pérennité,

car ces dernières sont adaptées au climat, préservent l'identité locale, résistent aux maladies et sont économes en arrosage et en engrais.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en incitant à la plantation d'espèces locales.

1E – Amélioration de la trame verte urbaine : cette orientation de la trame verte, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à développer la nature en ville à travers des dispositifs favorables à la biodiversité (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à chauves-souris, bois mort…).

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en veillant à ce que les zones urbaines et les extensions urbaines soient en cohérence avec les corridors écologiques et la préservation des ressources naturelles. En effet, le territoire de Douve Divette accueillant une faune et une flore riche et diversifiée, il convient de préserver les corridors écologiques également présents en zone urbaines ou à urbaniser, notamment afin que la faune puisse se déplacer en direction des corridors écologiques identifiés.

2. Trame bleue – préserver les milieux humides et aquatiques
Au sein de la trame bleue de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), les orientations suivantes sont fixées et traduisent les grandes orientations du PADD :

2A – Assurer une gestion naturelle des eaux pluviales et valoriser l'eau de pluie : cette orientation de la trame bleue, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales, notamment par la valorisation de cette ressource et par une intégration paysagère plus harmonieuse de sa gestion. Elle encourage la gestion en surface des eaux dans l'aménagement urbain ainsi que l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie, conçus pour s'intégrer de manière cohérente et esthétique dans le paysage.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de l'axe 3 – Orientation 2 : « Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser et économiser », notamment en encourageant une gestion des eaux pluviales en surface dans l'aménagement urbain, plutôt que le recours systématique à la canalisation. Cet encouragement à la gestion en surface des eaux de pluie répond également à l'axe 1 – Orientation 8 : « Protéger la population face aux risques et nuisances », en limitant l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets d'aménagement et en assurant une gestion adaptée des eaux pluviales.

2B – Modalités de gestion des ripisylves : cette orientation de la trame bleue, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à rappeler le rôle écologique essentiel des ripisylves et à formuler des recommandations concernant les modalités de gestions de ces ripisylves qui sont par ailleurs repéré graphiquement dans l'OAP pour faciliter l'applicabilité du document. Les ripisylves désignent la végétation qui borde naturellement les cours d'eau, qu'il s'agisse de rivières, de ruisseaux ou de canaux. Ces préconisations viennent compléter le règlement écrit, lequel classe généralement les bandes végétalisées bordant les cours d'eau en zones humides identifiées (Nzh) sur le règlement graphique. Dans ces secteurs, le règlement écrit interdit toute urbanisation, à l'exception de certaines infrastructures ou travaux nécessaires à la sécurité routière. Cette orientation vient donc compléter la réglementation en vigueur en définissant des préconisations spécifiques : modalités d'entretien et de gestion de la végétation constitutive des ripisylves, largeur minimale à préserver, ainsi que conditions de restauration en cas de dégradation.

Cette orientation de la trame bleue présente dans l'OAP TVB répond pleinement à l'axe 3 – Orientation 2 : « Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser et économiser », notamment en assurant, par les préconisations de gestion énoncées dans cette OAP, la protection des cours d'eau du territoire et

la préservation de leurs fonctionnalités écologiques. Elle contribue également à traduire à l'axe 3 – Orientation 3 : « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue », en participant à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques que constituent les ripisylves.

2C – Préservation et restauration des zones humides : cette orientation de la trame bleue, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à rappeler le rôle écologique essentiel des zones humides, rappeler l'importance de préserver ces zones humides qui sont identifiés au règlement graphique à travers la zone humide (Nzh) assortie d'une règlementation stricte permettant le préservation dans le règlement écrit de ces zones en interdisant notamment toute urbanisation, à l'exception de certaines infrastructures ou travaux liés à la sécurité routière et à identifier plusieurs secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont dégradées et à formuler des recommandations destinées à la restauration de ces secteurs.

Cette orientation de la trame bleue présente dans l'OAP TVB répond pleinement à l'axe 3 – Orientation 4 « Reconnaître le rôle essentiel des zones humides », en protégeant et énonçant des leviers permettant la restauration de ces zones humides. Elle répond aussi à l'axe 3 – Orientation 2 « Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser et économiser », en protégeant les principaux éléments du fonctionnement hydraulique, tels que les zones humide. Elle contribue également à traduire à l'axe 3 – Orientation 3 : « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue », en participant à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques que constituent les zones humides.

3. Trame noire – réduire la pollution lumineuse pour la faune nocturne
Au sein de la trame noire de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), une orientation est fiée pour traduire les grandes orientations du PADD :

3A – Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces et respectueux des espaces environnants : cette orientation de la trame noire, inscrite dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), vise à rappeler l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité et énonce des préconisations de gestion de l'éclairage tout en rappelant le cadre règlementaire concernant les installations lumineuses.

Cette orientation de la trame bleue présente dans l'OAP TVB répond pleinement à l'axe 3 – Orientation 3 : « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue » en contribuant à la préservation des corridors écologiques, notamment de la trame noire, essentielle à la faune et à la flore sensibles aux nuisances lumineuses..

OAP « Paysage »

L'OAP Paysage vise à préserver et valoriser la richesse paysagère du territoire, qu'elle soit naturelle ou bâtie. Elle formule des orientations visant à :

- Rendre la géographie visible et lisible dans le paysage ;
- Préserver les silhouettes bâties des centres anciens ;
- Garantir la bonne insertion des constructions dans les zones agricoles et naturelles ;
- Conforter et préserver la trame bocagère, qui possède à la fois une valeur écologique et une forte valeur paysagère dans le territoire de Douve-Divette ;
- Requalifier les entrées de bourg, traiter les franges urbaines et les grands axes routiers ;
- Améliorer la qualité paysagère des espaces publics dans les centres-bourgs.

Cette OAP Paysage traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de constructions en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », en adoptant une approche favorisant la qualité environnementale des logements, notamment en encourageant une meilleure insertion paysagère des futurs projets grâce à un traitement paysager des franges urbaines et à des recommandations concernant la qualification des entrées de bourg, entre autre.

- Axe 1 – Orientation 8 : *« Protéger la population face aux risques et nuisances* », en formulant des recommandations d'aménagement relatives aux entrées de bourg ainsi qu'à la requalification des centres-bourgs, l'OAP thématique "Paysage" veille à améliorer la sécurité des déplacements, souvent rendus difficiles par la vitesse excessive des automobilistes, la largeur inadaptée des voiries ou encore l'absence de trottoirs. Ainsi, l'OAP énonce plusieurs recommandations visant à : favoriser l'identification des entrées de ville ; accroître la polyvalence d'usages et le confort des usagers, notamment piétons et cyclistes, par la création d'espaces partagés ; encourager des aménagements en entrée de bourg contribuant à la régulation de la vitesse ; poursuivre la requalification des centres-bourgs et anticiper les conflits d'usages entre les différents modes de déplacement.

- Axe 2 – Orientation 4 : « *Faire évoluer la gestion des déchets et les choix en s'appuyant sur les ressources locales* », en énonçant des recommandations relatives à la requalification des espaces publics des centres-bourgs.

- Axe 3 – Orientation 3 : « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en énonçant un principe de préservation et de renforcement de la trame bocagère pour son intérêt paysager, tout en soulignant ses fortes propriétés écologiques. L'OAP formule également des recommandations relatives au traitement paysager (haies, talus) des franges urbaines, constituant de véritables espaces tampons entre les continuités écologiques et les zones d'extension de l'urbanisation.

- Axe 4 – Orientation 1 : « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en formulant des recommandations visant à rendre la géographie du territoire plus lisible, notamment par la préservation des cônes de vue et des coupures d'urbanisation, ainsi que par la maîtrise des dynamiques de fermeture du paysage. L'OAP encourage également une meilleure insertion paysagère des constructions (extensions, annexes, exploitations agricoles) situées en zones agricoles et naturelles, et veille à une transition harmonieuse entre les espaces urbains, agricoles et naturels, notamment à travers des recommandations relatives au traitement des franges urbaines. Enfin, elle promeut la préservation et le renforcement de la trame bocagère, considérée comme un motif paysager identitaire du territoire, tout en soulignant ses fonctions écologiques essentielles.

- Axe 4 – Orientation 3 : « *Conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation constituées par les bourgs, les hameaux et les fermes* », en énonçant des recommandations visant à préserver la silhouette des centres-bourgs dotés d'une organisation spatiale qualitative. L'OAP énonce également des principes d'aménagement pour qualifier les entrées de bourg, tels que l'incitation à une urbanisation en profondeur, l'intégration d'éléments paysagers dans les centres anciens, ou encore la création de perspectives mettant en valeur les bâtis remarquables. Enfin, dans le cadre des principes de requalification des espaces publics, l'OAP encourage la préservation, voire le renforcement de l'ambiance rurale des villages, notamment par l'utilisation de matériaux locaux.

- Axe 4 – Orientation 5 : « *Rendre identifiable les entrées de territoire et de ville participant à la qualité paysagère de Douve Divette* », en énonçant des recommandations relatives à la qualification des entrées de bourg l'OAP thématique Paysage s'inscrit pleinement dans cette orientation du PADD.

OAP « Climat » – « Air » – « Énergie »
Ces trois volets déploient les engagements du territoire en matière de transition écologique :
Ces trois volets de manière générale encouragent les objectifs du PCAET du Cotentin pour renforcer les réseaux d'énergie.

OAP « Climat »

Cette OAP vise à anticiper les effets du changement climatique et à améliorer la résilience du bâti et des quartiers face aux aléas naturels, tout en réduisant les îlots de chaleur urbains. Elle se décline en deux axes principaux :

1. Adapter les quartiers et bâtiments aux effets du changement climatique :

- Ventilation naturelle : orientation et implantation du bâti favorisant la circulation de l'air (éviter l'effet « rue-canyon »).
- Végétalisation : plantations au sol, sur les toitures, et aux abords des bâtiments pour créer des microclimats et des zones d'ombre.
- Maintien d'espaces libres : préserver les sols perméables et naturels pour améliorer l'infiltration des eaux et lutter contre la chaleur.
- Réduire le stockage de la chaleur par les matériaux : recours à des matériaux à fort albédo pour limiter l'emmagasinement de chaleur (toitures claires, façades réfléchissantes).

2. Renforcer la résilience du quartier et des bâtiments face au changement climatique :

- Augmenter la résilience du bâti face à l'aléa inondation : implantation du bâti au-dessus des plus hautes eaux connues ; surélévation des équipements techniques ; aménagement adapté des rez-de-chaussée.
- Réduire l'endommagement des constructions et augmenter leur résistance face aux aléas naturels (inondation, retrait/gonflement des argiles, etc.) : conception technique renforcée du bâti dans les zones concernées.

Cette OAP Climat traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 3 : « *Améliorer et réhabiliter le parc de logement* », en énonçant des recommandations relatives à l'adaptation des quartiers ou des bâtiments face au changement climatique et ainsi à répondre à des niveaux de performance énergétique.
- Axe 1 – Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de constructions en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », en encourageant des approches favorisant la qualité environnementale des logements, notamment en envisageant une démarche de quartier durable par la prise en compte de la ventilation naturelle dans l'aménagement, la végétalisation des projets, le maintien d'espaces libre etc. Mais aussi en recherchant des objectifs de sobriété énergétique notamment par l'emploi de matériaux disposant d'une inertie thermique et d'un albédo fort pour protéger efficacement le bâtiment contre les apports de chaleur extérieure.
- Axe 1 – Orientation 8 : « *Protéger la population face aux risques et nuisances* », en énonçant des recommandations relatives à l'adaptation des quartiers et des bâtiments face au changement climatique notamment en ce qui concerne l'aléa inondation, retrait et gonflement d'argile.

- Axe 4 – Orientation 4 : « *tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation et la diversité des typologies de bâti* », en énonçant des recommandations en faveur de formes urbaines et de bâti adapté au développement durable.

OAP « Air »

L'objectif est de limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et d'améliorer la qualité de l'air, à travers une série de recommandations en matière d'aménagement :

- Eviter l'implantation des équipements publics dans des secteurs sensibles
- Prévoir des aménagements adaptés pour limiter l'exposition
- Faciliter la dispersion des polluants
- Epurer l'air intérieur
- Favoriser l'utilisation de matériaux non polluants et biosourcés
- Limiter les déplacements en favorisant l'utilisation des modes doux et les transports en commun
- Accompagner et encourager l'évolution des pratiques agricoles moins émettrice de Gaz à Effet de Serre
- Favoriser les rénovations des bâtiments existants afin d'améliorer les performances énergétiques

Cette OAP Climat traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 3 : « *Améliorer et réhabiliter le parc de logement* », en encourageant à la rénovation des bâtiments existants afin d'améliorer les performances énergétiques (le secteur résidentiel étant le troisième secteur le plus polluant).
- Axe 1 – Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de constructions en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », en encourageant des approches favorisant la qualité environnementale des logements, notamment en encourageant la mise en place de système de ventilation performant entre intérieur et extérieur afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur ou encore une implantation plus propice à la circulation de l'air. Mais également en favorisant des matériaux non polluants et biosourcés favorables à la bonne santé des occupants.
- Axe 4 – Orientation 4 : « *tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation et la diversité des typologies de bâti* », en énonçant des recommandations en faveur de formes urbaines facilitant la disparition des polluants atmosphériques, en favorisant l'utilisation de matériaux non polluants et biosourcés.

OAP « Énergie »

Cette OAP vise à accompagner la transition énergétique du Cotentin, en s'appuyant sur deux leviers : le développement des énergies renouvelables et la sobriété énergétique.

1. Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

- Valorisation du potentiel local (vent, mer, bois, soleil) pour diversifier le mix énergétique et orienter davantage le territoire vers les énergies renouvelables.
- Veiller à la bonne intégration paysagère des projets d'énergies renouvelables dans le respect des principes paysager
- Développer la production d'énergie renouvelable, en encourageant notamment le développement de l'énergie solaire
- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques

2. Dispositions relatives à la sobriété énergétique :

- Orienter vers une conception urbaine et architecturale bioclimatique, des nouvelles constructions
- Faciliter la rénovation des constructions existantes
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et à forte inertie thermique
- Concilier la rénovation énergétique et la préservation du patrimoine

Cette OAP énergie traduit pleinement certaines orientations du PADD :

- Axe 1 – Orientation 3 : « *Améliorer et réhabiliter le parc de logement* », en encourageant la rénovation des constructions existantes plutôt que la déconstruction et la reconstruction, opérations fortement émettrices de carbone et de gaz à effet de serre. Dans le cadre des projets de rénovation, l'OAP encourage également la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitat. Il est rappelé que la Communauté d'Agglomération du Cotentin déploie une politique de soutien à la rénovation de l'habitat privé à travers le programme « Je Rénov' en Cotentin ». Enfin, toujours dans cette orientation du PADD, l'OAP préconise l'utilisation de matériaux biosourcés et de matériaux à forte inertie thermique, favorisant ainsi la performance énergétique et la résilience du bâti.

- Axe 1 – Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de constructions en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », en favorisant une approche en faveur de la qualité environnementale des logements, notamment en encourageant une démarche de quartier durable. L'OAP encourage ainsi, l'utilisation de matériaux biosourcés et à forte inertie thermique, ainsi qu'une réflexion urbaine et architecturale bioclimatique. Elle vise également un objectif de sobriété énergétique par l'adaptation, l'amélioration du bâti. Et enfin, l'OAP promeut une insertion paysagère soignée des futurs projets, dans le respect du patrimoine bâti.

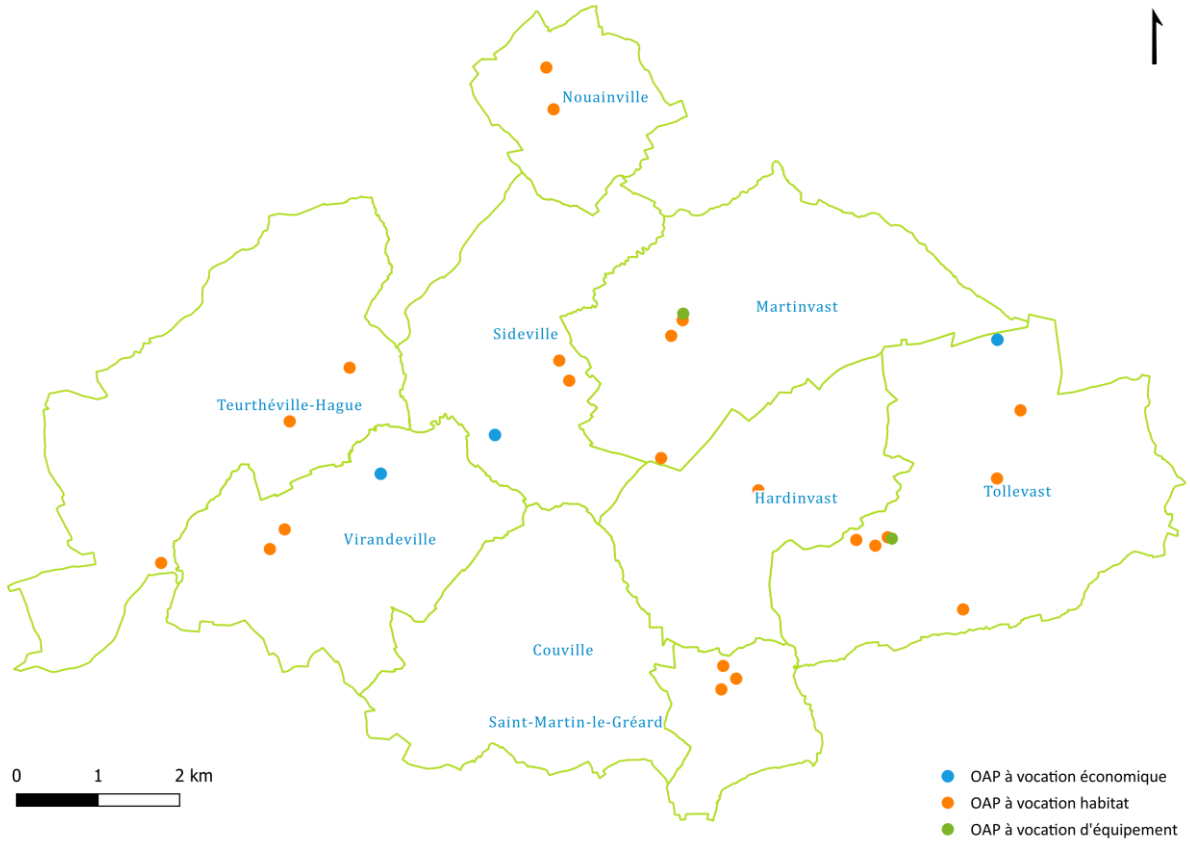
- Axe 2 – Orientation 4 : « *Faire évoluer la gestion des déchets et les choix en s'appuyant sur les ressources locales* », en favorisant le développement d'installations de production d'énergies renouvelables sur le territoire, notamment le solaire, tout en veillant à leur intégration paysagère et au respect des principes d'aménagement paysager. L'OAP encourage également les opérations de construction neuve et de réhabilitation à atteindre des niveaux ambitieux de performance énergétique, et incite au recours à des démarches de construction à faible empreinte environnementale, notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés. Enfin, elle soutient les objectifs du PCAET du Cotentin, en particulier ceux relatifs au renforcement et à l'adaptation des réseaux d'énergie.

- Axe 4 – Orientation 4 : « *tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation et la diversité des typologies de bâti* », en encourageant l'évolution du bâti afin de répondre à des niveaux ambitieux de performance énergétique et aux principes du développement durable, l'OAP vise aussi permettre cette évolution du bâti de manière harmonieuse en accord avec l'aspect extérieur des constructions.

OAP sectorielles

Ce document se compose de 27 OAP sectorielles, dont :

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



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP sectorielles) sont présentées par destination (habitat, équipement et économie) et par commune par commune.

Elles sont structurées de manière homogène afin d'assurer une lisibilité optimale et de garantir la cohérence du projet d'aménagement à l'échelle intercommunale. Chaque fiche OAP comprend les éléments suivants :

1. Présentation générale du site

Chaque OAP s'ouvre par une description synthétique du contexte communal, précisant la situation de la commune au sein du territoire de Douve-Divette, les enjeux locaux, et les atouts du site concerné.

Sont ensuite détaillés :

- La localisation du site de l'OAP dans la commune ;
- Sa proximité avec les commerces, services et équipements ;
- Un descriptif paysager, incluant les principales caractéristiques visuelles et environnementales du site ;

- Les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement, sur la base d'un avis technique individualisé par OAP émis par la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (compétente en la matière) ;
- Une cartographie localisant le site et illustrant son environnement proche (aménités, trames, accès, etc.) ;
- Des photographies du site permettant d'apprécier les qualités paysagères et le contexte d'intégration.

2. Enjeux et justification de l'urbanisation

Cette section précise les objectifs poursuivis par l'ouverture à l'urbanisation ou l'aménagement du secteur concerné. Elle expose les raisons du choix de ce site (en termes de desserte, de continuité urbaine, de proximité aux services…) et justifie la pertinence de son urbanisation.

De manière générale, pour les OAP à vocation d'habitat, le choix a été fait, en cohérence avec le SCoT du Pays du Cotentin et les objectifs du PADD, de privilégier le développement des bourgs ou des hameaux regroupant une offre significative de commerces et de services. Cette orientation vise à contribuer à l'aménagement d'un territoire structuré, cohérent et conforme aux principes du développement durable.

Il en est de même pour les OAP à vocation économique, qui s'inscrivent toutes dans le prolongement de zones d'activités existantes. La stratégie de développement des ZAE a été pensée à une échelle plus large que celle de Douve-Divette, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Elles se situent à proximité d'axes structurants (N13, D650), permettant aux entreprises qui s'y implantent de bénéficier d'un accès rapide aux trois grands donneurs d'ordre du territoire — Orano, Naval Group et EDF — qui comptent parmi les principaux employeurs locaux et recourent largement à la sous-traitance.

Pour les OAP à vocation d'équipement, elles ont été localisées sur des communes identifiées, dans l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin, comme des communes têtes de réseau. Ce choix s'inscrit dans une logique de renforcement de la structuration territoriale existante, en confortant les pôles disposant déjà d'un niveau d'équipement et de services significatif, afin de favoriser un développement équilibré et hiérarchisé du territoire intercommunal.

Toutefois, en raison du contexte de sobriété foncière et de limitation des « droits à consommer », il est important de noter qu'en dépit du renforcement des centralités que représentes les bourgs ou les hameaux structurants, des élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs ou une urbanisation serait possible et ont parfois choisi certains secteurs en fonction de l'opportunité foncière.

3. Principes d'aménagement

Avant d'énoncer les principes d'aménagement, une fiche d'identité du site récapitule les données clés :

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain d'accueil de l'OAP	en hectares
Densité minimum de logements/hectare hors VRD à appliquer selon la densité prévue dans le PADD	La densité varie en fonction de l'armature urbaine définie par le SCoT Pays du Cotentin Commune tête de réseau : 20 logements/hectare hors VRD Commune rurale de proximité : 16 logement/hectare hors VRD Commune rurale : 15 logement/hectare hors VRD
Nombre de logements à créer minimum	Déterminé par un produit en croix et arrondi à l'entier supérieur

Ainsi, cette fiche d'identité permet de traduire règlementairement l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD : « *conforter l'attractivité du territoire en structurant et encadrant les dynamiques périurbaines* », notamment en fixant au sein de chaque OAP des objectifs minimaux de densité permettant ainsi d'assurer le maintien de la dynamique démographique en cohérence avec les objectifs du SCoT Pays du Cotentin, tant en termes de densité que de production de logements. Elle permet également de répondre à l'orientation 5, axe 1 du PADD, intitulé : *« fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier* », notamment en limitant les secteurs d'extension et en imposant une densité moyenne minimale pour l'ensemble des opérations nouvelles en extension de l'urbanisation en fonction des typologies de polarités.

Les principes d'aménagement sont ensuite présentés selon cinq thématiques structurantes :

a. Structuration de la trame bâtie

Définir la forme urbaine attendue, en encourageant la mixité des typologies de constructions (maisons individuelles, maison accolée, logement alternatif ou petits collectifs), pour favoriser une diversité résidentielle afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et de favoriser un urbanisme plus dense.

Ces dispositions permettent de traduire l'orientation 2, de l'axe 1 du PADD, intitulée *« Adapter l'offre en termes d'habitat aux besoins identifiés sur le territoire* », en imposant au sein des OAP sectorielle la réalisation de diverses formes d'habitat. Elle permet également de répondre à l'orientation 5, axe 1 du PADD – « *Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier* », en incitant au développement de formes urbaines plus compactes. Elle permet également de répondre à l'orientation 4, axe 4 du PADD, intitulée « *…tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation et la diversité des typologies de bâti* », en imposant la réalisation de type d'habitat diversifié et de formes urbaines plus compactes mais aussi en reliant quand cela est possible les nouveaux quartiers aux centres-bourgs.

b. Organisation des déplacements

Organiser les mobilités internes et les connexions externes du site, en intégrant les circulations automobiles, mais aussi les déplacements doux (piétons, vélos) avec un objectif de sécurisation des modes de déplacements actifs vers le bourg où se concentrent les commerces et services.

Ces dispositions permettent de traduire l'orientation 7, axe 1 du PADD, intitulé : « *Accompagner le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilités* », en recherchant dans le cadre de l'implantation des OAP sectorielles la proximité avec les offres de transports (arrêts de bus) et en énonçant des principes d'aménagement concernant les mobilités notamment douces.

c. Insertion paysagère

Assurer la bonne intégration du projet dans son environnement naturel et bâti, avec la préservation des éléments paysagers structurants : haies bocagères, arbres remarquables, talwegs, zone tampon entre espace urbain et espaces agricole ou naturel etc.

Ces dispositions permettent de traduire l'orientation 1, axe 4 du PADD, intitulé : « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en préservant dans les OAP sectorielles quand il y en a des cônes de vue sur le paysage et en intégrant dans les principes d'aménagement l'intégration des éléments bocagers et des chemins creux composante de l'identité du territoire et en veillant à une meilleurs transition paysagère entre les différents types d'espaces (urbain, agricole et naturel). Elles permettent également de répondre à l'orientation 3, axe 3 du PADD « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en apportant une attention particulière aux espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions de l'urbanisation.

d. Composition et organisation de l'espace public

Thématique abordée principalement pour :

- Les secteurs de plus de 1 hectare ;
- Ou les sites présentant des enjeux forts en matière de gestion des eaux pluviales ou de qualité du cadre de vie.

Elle permet de planifier des espaces publics paysagers de qualité (placettes, espaces verts partagés…), vecteurs d'acceptabilité de la densité.

Ces dispositions permettent de traduire l'orientation 1, axe 4 du PADD, intitulé : « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en préservant dans les OAP sectorielles quand il y en a des cônes de vue sur le paysage et en intégrant dans les principes d'aménagement l'intégration des éléments bocagers et des chemins creux composante de l'identité du territoire.

e. Programmation

Cette partie précise :

- Le mode d'aménagement attendu (opération d'ensemble ou aménagement au coup par coup) ;
- Un éventuel phasage lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones à urbaniser, pour prioriser les extensions selon les objectifs locaux.

Ces dispositions permettent de traduire règlementairement l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD : « *conforter l'attractivité du territoire en structurant et encadrant les dynamiques périurbaines* », en établissant un phasage dans les zones AU permettant de maîtriser l'accueil de nouveaux arrivants. Elle permet également de traduite l'orientation 6, axe 1 du PADD en maitrisant le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie.

LA JUSTIFICATION ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Introduction – Organisation du document

Conformément à l'article R. 151-10 du Code de l'urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le règlement graphique ("plan de zonage"), qui délimite les quatre zones principales (U, AU, A et N) ainsi que des sous-secteurs et prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles spécifiques mises en place sur le territoire ;
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et utilisation du sol qui s'y appliquent.

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.

Le règlement est structuré de la manière suivante :

Lexique

Le lexique définit les termes techniques utilisés dans les dispositions du règlement, et explicite la manière dont ils doivent être interprétés. Il présente de nombreuses définitions afin de contribuer à rendre le règlement accessible et efficace dans sa mise en œuvre et pour éviter toute ambiguïté ou interprétation erronée.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Chapitre 1 : dispositions réglementaires

Ce chapitre présente le champ d'application et la portée du règlement, ainsi que les principes de zonage (U, AU, A et N). Il rappelle également :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- Les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- L'articulation entre règlement et les OAP ;
- Les possibilités d'adaptations mineures ou de dérogations ;
- Les dispositions liées aux routes classées à grande circulation ;
- Le principe de réciprocité des bâtiments agricoles ;
- La réglementation applicable aux bâtiments détruits ou démolis.

La mention de ces dispositions réglementaires initiales permet de situer le lecteur dans le contexte réglementaire national, en rappelant les principes fondamentaux qui s'appliquent avant d'aborder les spécificités règlementaires au territoire du PLUi.

Chapitre 2 : gestion des nuisances et des risques

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives à la prévention des risques et à la réduction des nuisances, notamment :

- Secteurs affectés par le bruit :
    - Dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres
    - Dispositions applicables aux zones d'exposition au bruit d'aéroport
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la région de Cherbourg :
- Risques liés à l'eau :
    - Zones inondables par débordement de cours d'eau,
    - Zones inondables par remontées de nappes,
- Risques de mouvement de terrain :
    - retrait-gonflement des argiles,
    - cavités,
    - Risques sismiques ;
- Risques nucléaires ;
- Risques radon
- Sites et sols potentiellement pollués (BASIAS).

Chapitre 3 : Dispositions liées aux prescriptions graphiques

Ce chapitre développe les règles associées aux éléments identifiés au règlement graphique, notamment :

- Dispositions concernant la protection et la mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique :
    - Linéaires bocagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (éléments de paysage et/ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)
- Protection et mise en valeur du patrimoine bâti :
    - Éléments bâtis ou urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (éléments de paysage/quartiers/îlots/immeubles/espaces publics/monuments/sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural)
    - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme
- Dispositions relatives aux autres éléments repérés au règlement graphique :
    - Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme
    - Emplacements réservés ;
    - Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme
- Entités archéologiques ;
- Anciennes carrières.

Règles applicables à toutes les zones

Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Règlementé par zone.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Chapitre 1 : Caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures

Il a été fait le choix d'édicter une règle applicable à l'ensemble des zones, en l'absence de dispositions spécifiques propres à chacune d'elles.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à préserver la qualité paysagère du territoire. Ainsi, les projets doivent être conçus en tenant compte de leur insertion dans l'environnement bâti et paysager, notamment en matière de hauteur, de volumétrie et d'intégration au contexte environnant.

Ces dispositions ont pour objectif de conserver et de mettre en valeur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères locales, tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation, telles que l'intégration des énergies renouvelables ou la diversification des formes bâties.

Une attention particulière a été portée aux clôtures, dans l'objectif prioritaire de préserver les haies composées d'essences locales, les talus existants ainsi que les murs et murets, qui constituent des éléments structurants du paysage.

Le règlement encadre également l'aspect des clôtures, en interdisant certains rendus inadaptés afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Pour les clôtures situées en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), il est imposé la mise en place de haies végétales et/ou de talus plantés, de manière à traiter de manière harmonieuse les zones tampon entre les espaces naturels et les extensions de l'urbanisation.

Des règles spécifiques s'appliquent également aux haies vives implantées le long du domaine public routier départemental, pour des raisons de sécurité et de visibilité. De même, un recul est imposé pour l'implantation des portails, afin d'assurer la sécurité des usagers de la voirie.

Enfin, des adaptations à ces règles peuvent être autorisées dans des cas particuliers, lorsque les contraintes du site le justifient.

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'implantation des constructions sont règlementées spécifiquement pour chaque zone.

La présente partie précise uniquement les modalités d'application de la règle d'implantation, notamment les points de repère à considérer, la prise en compte ou non des éléments de saillie, balcon, etc. ainsi que les dispositions applicables en cas de débord sur un fonds voisin notamment en cas d'isolation par l'extérieure de construction existante.

Chapitre 3 : performance énergétique et environnementale

Les règles relatives à la performance énergétique et environnementale sont définies par zone. En complément, des précisions sont apportées concernant les modalités d'occupation du sol et de traitement des espaces libres de plantation.

Le principe général retenu vise à préserver la végétation existante et à interdire l'utilisation d'espèces végétales invasives.

Chapitre 4 : stationnement

Les obligations relatives à la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés sont définies de manière commune à l'ensemble des zones.

Elles précisent les modalités de réalisation, les règles de calcul ainsi que les exigences qualitatives applicables. Ces dernières varient selon la destination des constructions, tout en reposant sur des principes communs à l'ensemble du territoire pour une cohérence globale.

Section 3 : Equipements et réseaux

Chapitre 1 : voie et accès

Ce chapitre rappelle le principe selon lequel tout terrain enclavé est inconstructible.

Il précise les conditions de desserte par les voies publiques ou privées nécessaires à la constructibilité, ainsi que les exigences relatives aux accès, aux voies nouvelles et à la desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Chapitre 2 : Réseaux

Ce chapitre énonce les règles applicables en matière de desserte en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux usées non domestiques liées à certaines activités, de gestion des eaux pluviales, ainsi que les dispositions relatives à l'électricité et aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il est important de noter que le PLUi de Douve-Divette autorise le recours à l'assainissement individuel lorsque les secteurs concernés ne relèvent pas du périmètre d'un assainissement collectif.

Dispositions applicables par zone

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables aux zones **Ua_** : elles correspondent aux zones urbaines d'habitat (centres bourgs, hameaux principaux).
- Dispositions applicables aux zones **Uac_** : elles correspondent aux zones urbaines correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces.
- Dispositions applicables aux zones **Ud_** : elles correspondent à une zone spécifique au Ministère des Armées.
- Dispositions applicables aux zones **Ue_** : elles correspondent à des zones urbaines à vocation de services et d'équipements
- Dispositions applicables aux zones **Ux_** : elles correspondent à des zones urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques existants (diffus + ZAE)

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables aux zones **AU_** : elles correspondent à des zones à urbaniser à court/long terme à vocation d'habitat
- Dispositions applicables aux zones **AUe_** : elles correspondent à des zones à urbaniser à court terme à vocation d'équipement
- Dispositions applicables aux zones **AUx_** : elles correspondent à des zones à urbaniser à court/long terme à vocation économique.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables aux zones **N_** : elles correspondent à des zones naturelles générales
- Dispositions applicables aux zones **Ne_** : elles correspondent à des zones naturelles accueillant des équipements publics (STeCAL)
- Dispositions applicables aux zones **Nl_** : elles correspondent à des zones naturelles accueillant une vocation touristique ou de loisirs (STeCAL)
- Dispositions applicables aux zones **Nx_** : elles correspondent à des zones naturelles accueillant des activités économiques (STeCAL)
- Dispositions applicables aux zones **Nzh_** : elles correspondent à des zones naturelles relatives aux parcelles concernées par des zones humides

Annexes

Les annexes regroupent l'ensemble des documents complémentaires nécessaires à l'application du règlement.

Choix d'un règlement simple, clair et harmonisé

Le règlement écrit a été conçu pour être simple, clair et concis, dans un souci d'harmonisation sur l'ensemble du territoire de Douve-Divette, et jusque-là couvert par des documents variés (PLU communaux, cartes communales, RNU).

Ce choix de simplicité et d'uniformisation vise à :

- Répondre aux enjeux de densification ;

- Permettre une meilleure adaptation à la transition énergétique (prise en compte de nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux) ;

- Offrir un cadre souple pour l'évolution du bâti existant, afin de favoriser l'adaptation des constructions aux besoins contemporains (agrandissement, rénovation, modernisation…).

Structure du règlement par dispositions applicables à une zone :

Chaque disposition applicable à une zone où « toute les zones » est encadrée par trois sections, à l'exception de la zone Ud qui fait l'objet d'un traitement particulier. Ces sections sont organisées comme suit :

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

- **Chapitre 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**
    - **Article 1** - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
    - **Article 2** – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Un tableau synthétique précise, pour chaque zone, les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

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

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

- **Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**
- **Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions**
- **Chapitre 3 - Stationnement**
- **Chapitre 4 - Espaces libres et plantations**

Section 3 : équipements et réseaux.

Justification de l'institution des zones urbaines (art. R. 151-2 5° du Code de l'urbanisme)

Les zones urbaines ont été définies selon une méthodologie propre à l'Agglomération du Cotentin (qui s'applique hors communes littorales, où s'applique la méthode du SCoT) : la méthode dit « 30-30-30 ». Cette méthode repose sur les données cadastrales et consiste à modéliser des zones tampons de 30 mètres autour de chaque bâti existant. Ces zones tampons ont ensuite été fusionnées afin de créer des continuités bâties. Les ensembles ainsi constitués, regroupant environ 30 constructions, sont ensuite réduits de 30 mètres en périphérie afin de se resserrer au plus près du bâti. Le périmètre ainsi obtenu est ensuite ajusté à la réalité du terrain et aux limites parcellaires pour constituer la zone U. Ce travail de délimitation a ensuite été vérifié et affiné en réunion avec les élus.

Exemple d'application de la méthode « 30-30-30 » :

1ère étape : repérage sur le cadastre des bâtis durs

2ème étape : réaliser un tampon de 30m autour du bâti dur

3ème étape : fusionner les tampons – création des continuités

4ème étape : identifier des tâches de plus de 30 bâtis durs

5ème étape : réduire de 15 mètres le contour afin de resserrer l'enveloppe au plus près du tissu bâti existant

Cette méthode reprend les grands principes de celle utilisée à l'échelle du SCoT, qui repose elle aussi sur un mécanisme d'érosion/dilatation des formes bâties à partir des données cadastrales. La principale différence réside dans le paramètre utilisé pour créer les zones tampons, fixé à 25 mètres dans le SCoT, contre 30 mètres dans le PLUi de Douve-Divette. En contrepartie de cette augmentation du rayon de dilatation, le PLUi a retenu un seuil plus exigeant en matière de densité bâtie, en ne prenant en compte que les entités regroupant environ 30 constructions, là où le SCoT peut s'appuyer sur des unités plus petites (car il ne prévoit pas de limites minimales pour la reconnaissance d'un ensemble urbanisé).

Cette adaptation méthodologique permet ainsi de rester compatible avec le SCoT tout en traduisant une mise en œuvre plus rigoureuse des objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience. Elle vise à concilier la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain avec la volonté de permettre un développement territorial mesuré et cohérent.

Le rapport de présentation se conforme, ce faisant, aux exigences de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, disposant qu'il doit exposer « *les dispositions qui favorisent la densification* » des espaces bâtis « *ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Il est possible, à l'intérieur des zones urbaines, d'identifier des espaces vides ou non bâtis insérés dans un tissu déjà construit, appelés *dents creuses*, ainsi que de grands jardins de parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouveaux logements.

Ces espaces ont été recensés en distinguant les dents creuses des divisions parcellaires, dans le cadre de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés, en tant que potentiels de densification destinés à l'accueil de logements.

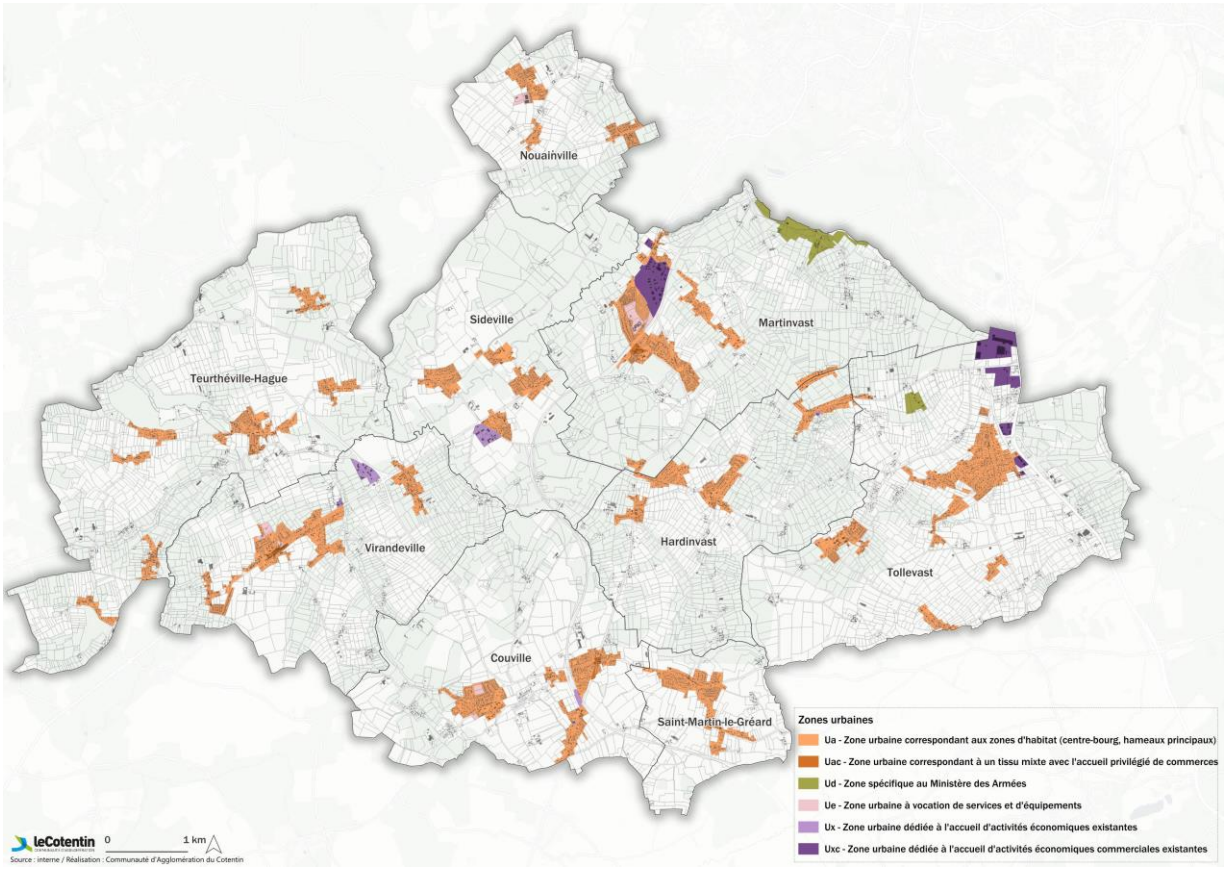
Plus précisément, la dent creuse correspond à une parcelle libre de toute constructions, entourée sur au moins trois côtés par des espaces artificialisés (constructions, voiries, etc.), et située dans l'enveloppe urbaine.

Pour être considérée comme telle au sens du PLUi, une dent creuse ne doit pas présenter une superficie excédant 3 000 m².

Cependant, une parcelle de superficie légèrement supérieure peut faire l'objet d'une appréciation au cas par cas, en fonction de divers critères, tels que la densité du tissu bâti environnant, la taille de l'enveloppe urbaine, ou encore la nature du terrain (friche, jardin, espace vert, etc.). Ces adaptations mineures sont présentés dans les pages qui suits, à l'intérieur de chaque zone.

Les zones urbaines sont divisées en cinq zones pour prendre en compte un accueil différencié des destinations, sous-destinations et usages :

- Ua – zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centre-bourgs, hameaux principaux)
- Uac – zone urbaine correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces
- Ud – zone spécifique au Ministère des armées
- Ue – zone urbaine à vocation de services et équipements
- Ux – zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques existantes


Nouainville
Sideville
Martinvast
Teurthéville-Hague
Virandeville
Hardinvast
Tollevast
Couville
Saint-Martin-le-Gréard
Zones urbaines
Ua - Zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centre-bourg, hameaux principaux)
Uac - Zone urbaine correspondant à un tissu mixte avec l'accueil privilégié de commerces
Ud - Zone spécifique au Ministère des Armées
Ue - Zone urbaine à vocation de services et d'équipements
Ux - Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques existantes
Uxc - Zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques commerciales existantes
leCotentin
0
1 km
Source : interne / Réalisation : Communauté d'Agglomération du Cotentin

Zone Ua

Les motifs de délimitations

La zone Ua, comme son nom l'indique, recouvre principalement des zones d'habitation au sein desquelles des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaires existent.

Dans un souci de lisibilité, de clarté et de simplicité du document, mais aussi compte tenu d'un tissu bâti ne présentant pas d'unité architecturale significative justifiant une identification spécifique ou une protection particulière, il a été fait le choix de définir une seule zone urbaine à vocation d'habitat, assortie de règles communes applicables à l'ensemble des typologies d'habitat.

La délimitation de la zone Ua du PLUi de Douve Divette ne tient pas compte des zones U ou des zones constructibles des documents d'urbanisme existants (carte communale, PLU), en raison notamment de leur ample délimitation. Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain, il convient de redéfinir les zones urbaines en cohérence avec l'armature urbaine définie dans le SCoT Pays du Cotentin. Ainsi, la délimitation de la zone Ua tient compte de la méthodologie générale de délimitation des zones urbaine à savoir la méthode « 30-30-30 », de sorte les zones Ua se composent d'au moins 30 bâtis durs séparés de moins de 60mètres entre eux.

Dans le cadre de l'enveloppe urbaine de la zone Ua, il est possible de retrouver des dents creuses intégrées à la zone urbaine même si ce sont actuellement des espaces libres dénoué d'urbanisation.

Ci-contre une justification de toutes les dents creuses par commune :

- **Martinvast** :

Parcelle n°A1024

Illustration géographique de la zone

Cette parcelle a été intégrée en zone Ua en tant que "dent creuse", car elle est située au cœur du hameau. Elle présente un enjeu particulier pour structurer l'organisation et le fonctionnement de ce dernier.

Les élus ont souhaité mettre en place une OAP afin de fixer la densité à respecter, mais aussi pour matérialiser une volonté d'organiser le stationnement sauvage actuellement présent dans le hameau. Ce stationnement pose aujourd'hui un véritable problème et le seul espace disponible pour répondre à ces enjeux est cette parcelle. Elle présent donc un enjeu stratégie qu'il convient d'aménager pour la cohérence du hameau au travers d'une OAP.

Par ailleurs, elle ne dispose que de 30 mètres de façade sur l'espace public, côté rue, ce qui respecte clairement le principe de continuité urbaine globale du hameau.

Les réseaux sont aussi en capacité suffisante.

La haie paysagère identifiée sur la frange Sud marque nettement la limite avec l'espace agricole, et contribuera à structurer la limite de l'urbanisation.

De plus, bien que le site ait actuellement une vocation agricole, il est sous-exploité en raison de sa localisation en plein cœur du hameau.

Parcelle n°AL87

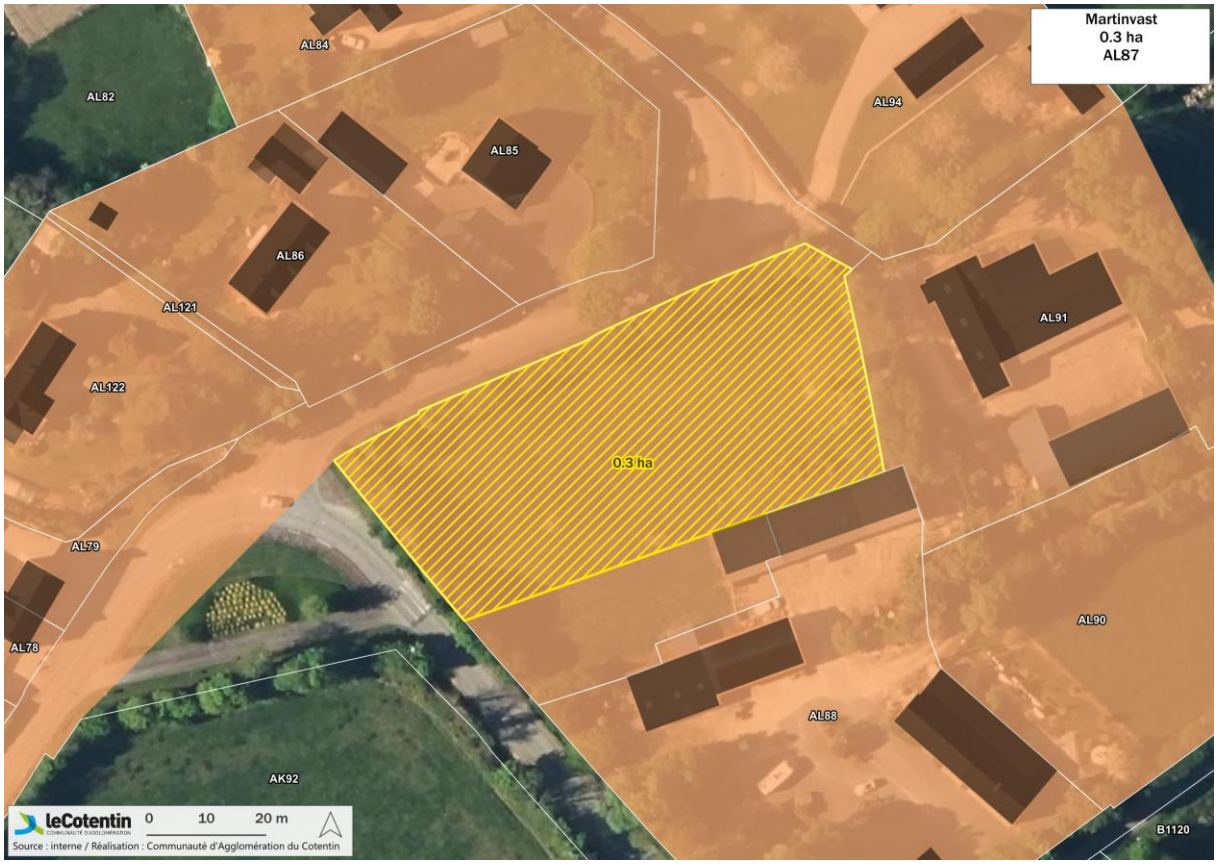


Illustration géographique de la zone

Cette parcelle est entourée de routes, en plein cœur du hameau. Au Sud-Ouest, une route délimite clairement la zone urbaine ; c'est la raison pour laquelle la zone constructible suit cet axe. Sur la parcelle AL 88, plusieurs bâtiments évoquant un corps de ferme sont présents, laissant ainsi la parcelle AL 87 libre de toute construction. Cet espace libre constitue donc un réel potentiel de densification, situé en plein centre du hameau. Son urbanisation possible permettrait de structurer et de consolider le hameau dans une logique de densification.

- **Nouainville :**

Parcelle n°A219

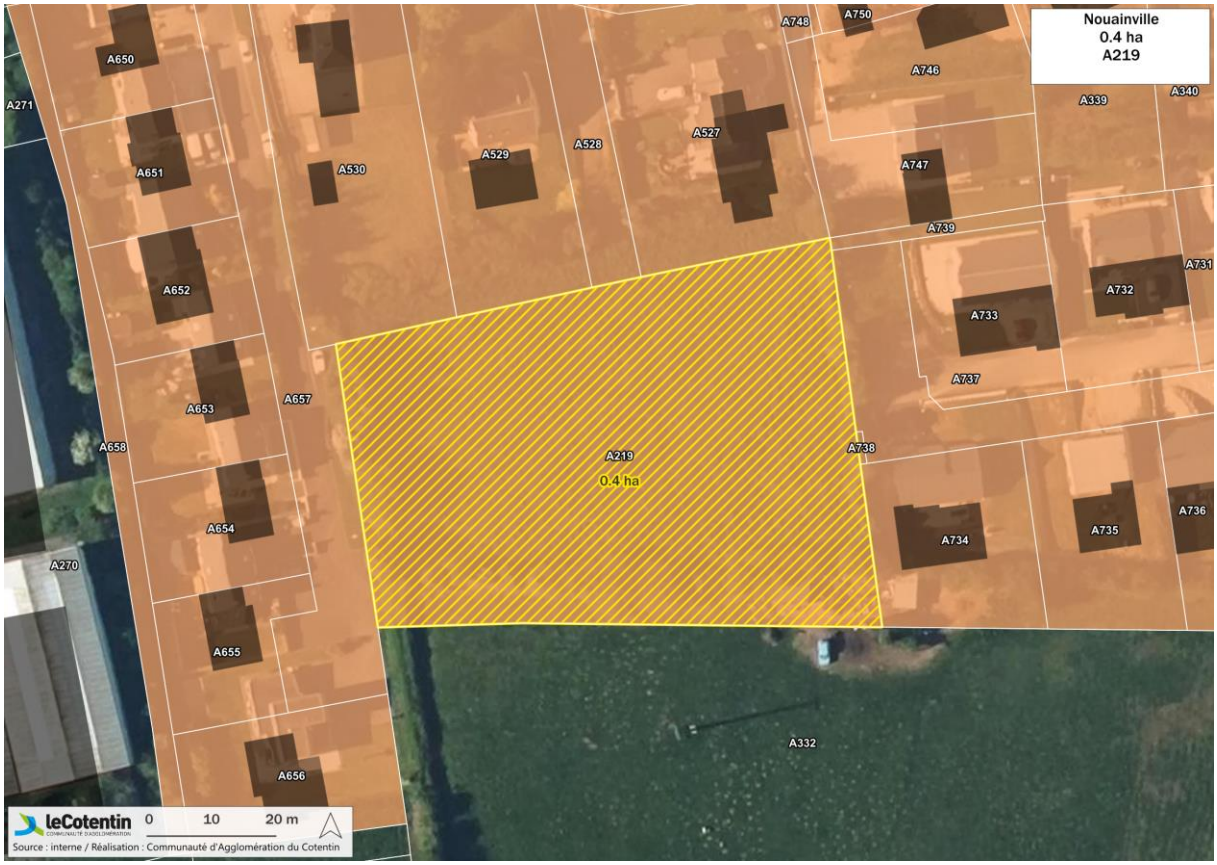


Illustration géographique de la zone

Bien que cette parcelle puisse, à première vue, être interprétée comme une dent creuse sur le plan de zonage, elle correspond en réalité à un « coup parti », lié à la deuxième tranche du lotissement communal de Nouainville. Au regard de sa superficie et de sa localisation, il a été jugé nécessaire de préciser les éléments justifiant son classement en zone Ua afin d'éviter toute ambiguïté. Le permis d'aménager (PA 050 382 23 O0001) a été autorisé, ouvrant ainsi des droits à construire, ce qui justifie son classement en zone Ua. Le projet consiste en la création d'un lotissement de huit (8) lots, desservis par une voirie à double sens de circulation. La comptabilisation de ces 4 713 m² a été intégrée dans les « coups partis » (urbanisation 2021-2022-2023-2024-2025). Construire sur cette parcelle est donc cohérent au regard des limites actuelles de la zone constructible. Cela permet de prolonger la limite urbaine, tout en renforçant la séparation claire entre la zone d'habitat et la zone agricole.

- **Sideville :**

Parcelle n°ZH40

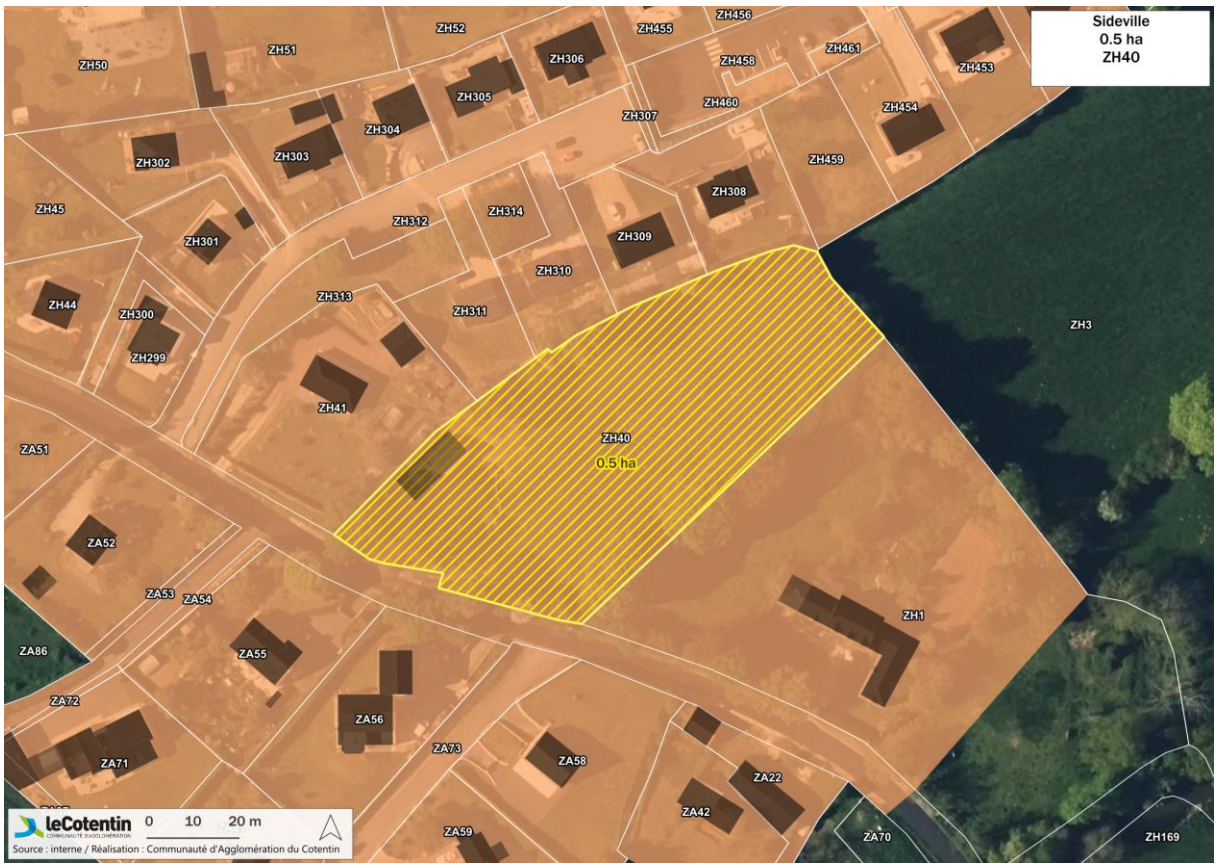


Illustration géographique de la zone

Le secteur du hameau Le Vacheux est un hameau relativement compact. Le long de la route du Pont Roger, plusieurs maisons ont été construites de manière linéaire. La dernière maison, située au Sud-Est, est isolée de ce côté de la route, mais se trouve à seulement 25 mètres d'une autre maison située de l'autre côté de la voie. Cette faible distance justifie une continuité bâtie, et donc son intégration en zone urbaine.

En intégrant une partie de la parcelle de cette maison ainsi que son jardin (ZH0001) en zone urbaine, le classement de la parcelle ZH40 en zone urbaine est cohérent.

Sa localisation, désormais entourée d'un tissu urbain — justifié par la présence de maisons — ainsi que la haie existante présente au Nord de la parcelle, qui marque une limite physique claire avec l'espace agricole, renforce cette logique. De plus, l'accès existant depuis la route du Pont Roger (rappelons qu'elle dessert déjà plusieurs habitations) justifie pleinement le classement de cette parcelle comme un potentiel de densification.

- **Teurthéville-Hague :**

Parcelle n°AB457, AB459 et AB461

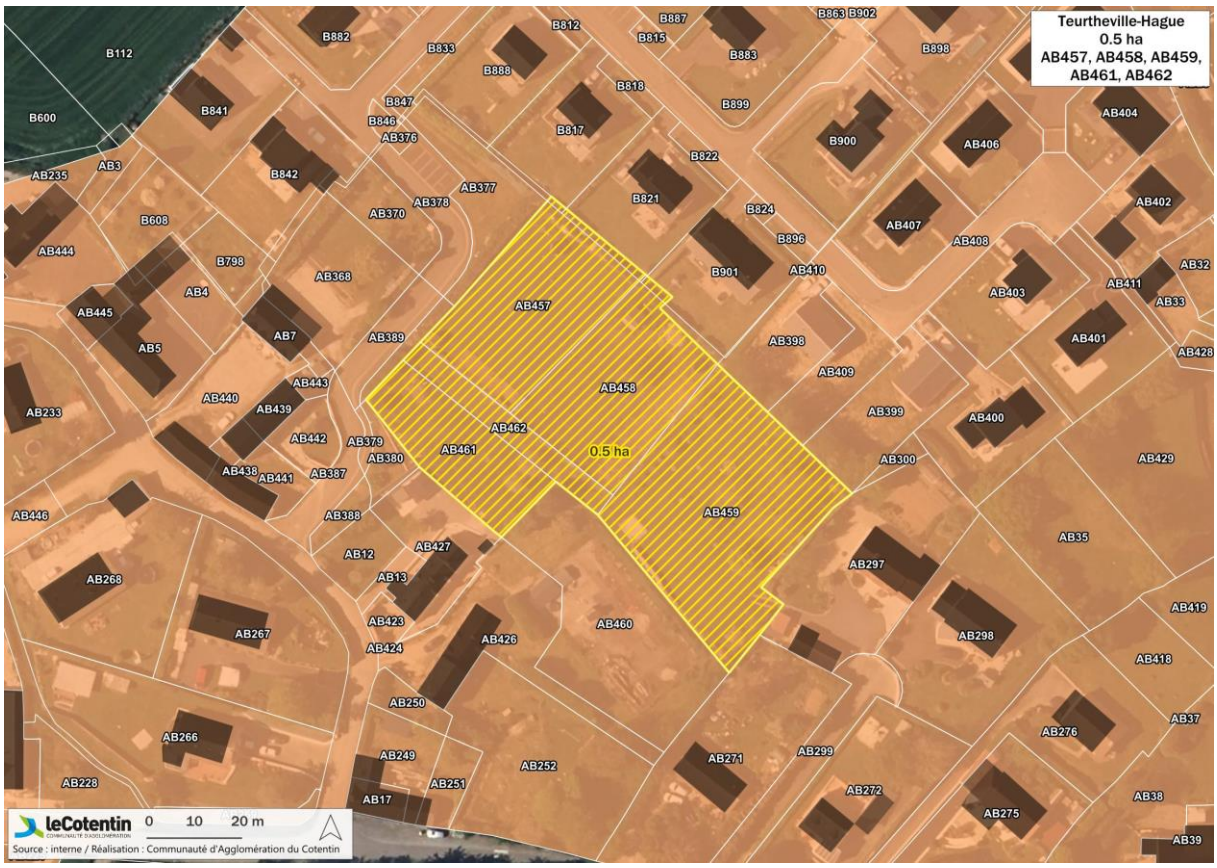


Illustration géographique de la zone

Ce secteur situé en plein cœur du bourg est entièrement entouré par un tissu urbain existant. Il se compose de plusieurs parcelles, dont les limites sont souvent matérialisées par des haies paysagères ou des arbres isolés.

L'emprise globale représente une surface importante, mais elle est composée de parcelles de taille modérée appartenant à plusieurs propriétaires.

Face à cette situation, il a été décidé d'appréhender le secteur dans sa globalité, afin de préserver une cohérence d'aménagement. Ainsi, compte tenu de sa situation stratégique, de la présence des réseaux, et de la possibilité d'y aménager un accès, le choix politique a été d'intégrer ce secteur en zone urbaine, tout en comptabilisant ces parcelles comme un potentiel de densification.

- **Tollevast :**

Parcelle n°A2476

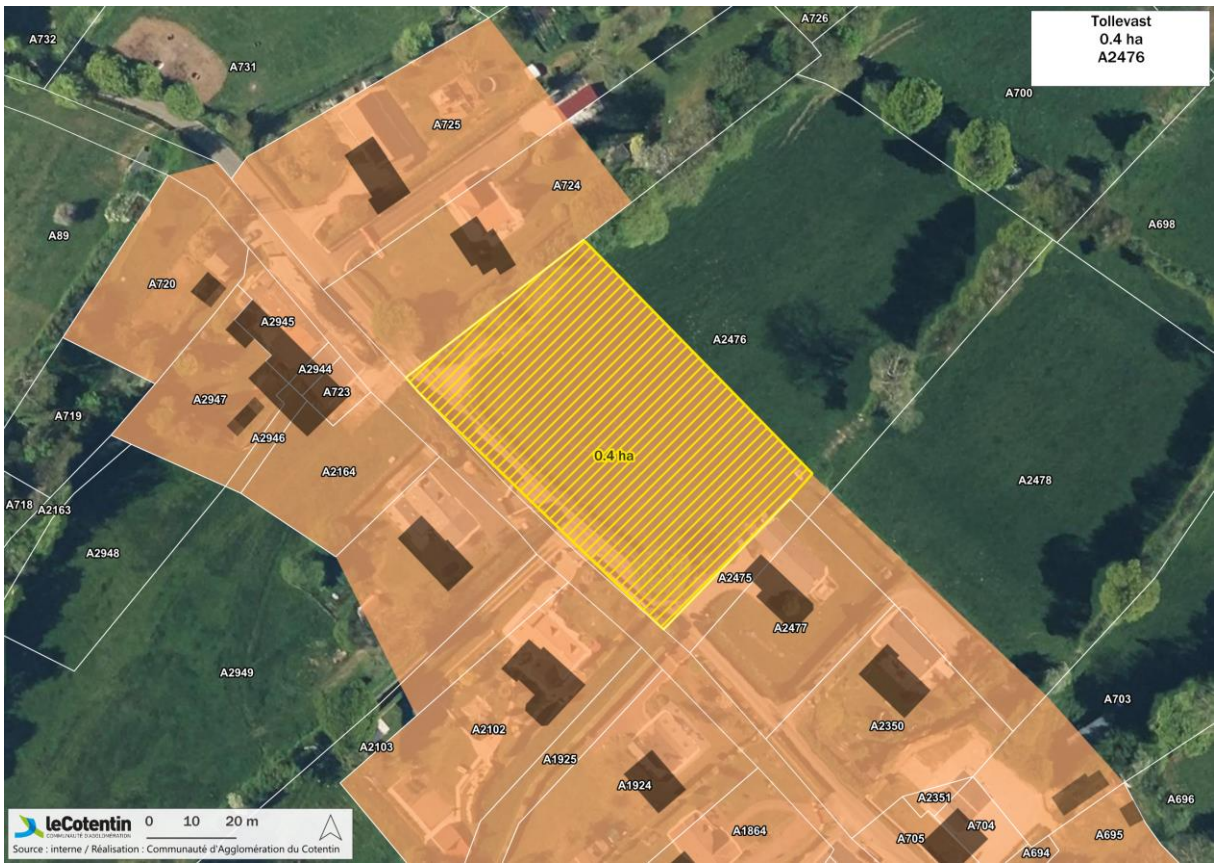


Illustration géographique de la zone

Ce secteur constitue une rupture dans la forme globale du hameau. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de la route, avec plusieurs accès directs. Le choix a été fait d'intégrer toutes les constructions existantes, ainsi que leurs jardins, en zone urbaine.

Concernant la parcelle A2476, il a été décidé de conserver une cohérence visuelle dans le zonage, en l'incluant partiellement dans la zone constructible. Elle n'a pas été classée en totalité, afin de maintenir l'harmonie globale du hameau, en ne retenant que le premier rideau bâti.

Par ailleurs, la volonté a été de cadrer l'urbanisation future en prévoyant la mise en place d'une OAP sur ce site, qui présente l'avantage de bénéficier d'un accès existant ainsi que de la présence des réseaux en bordure de parcelle.

Parcelle n°A1528 et A3179

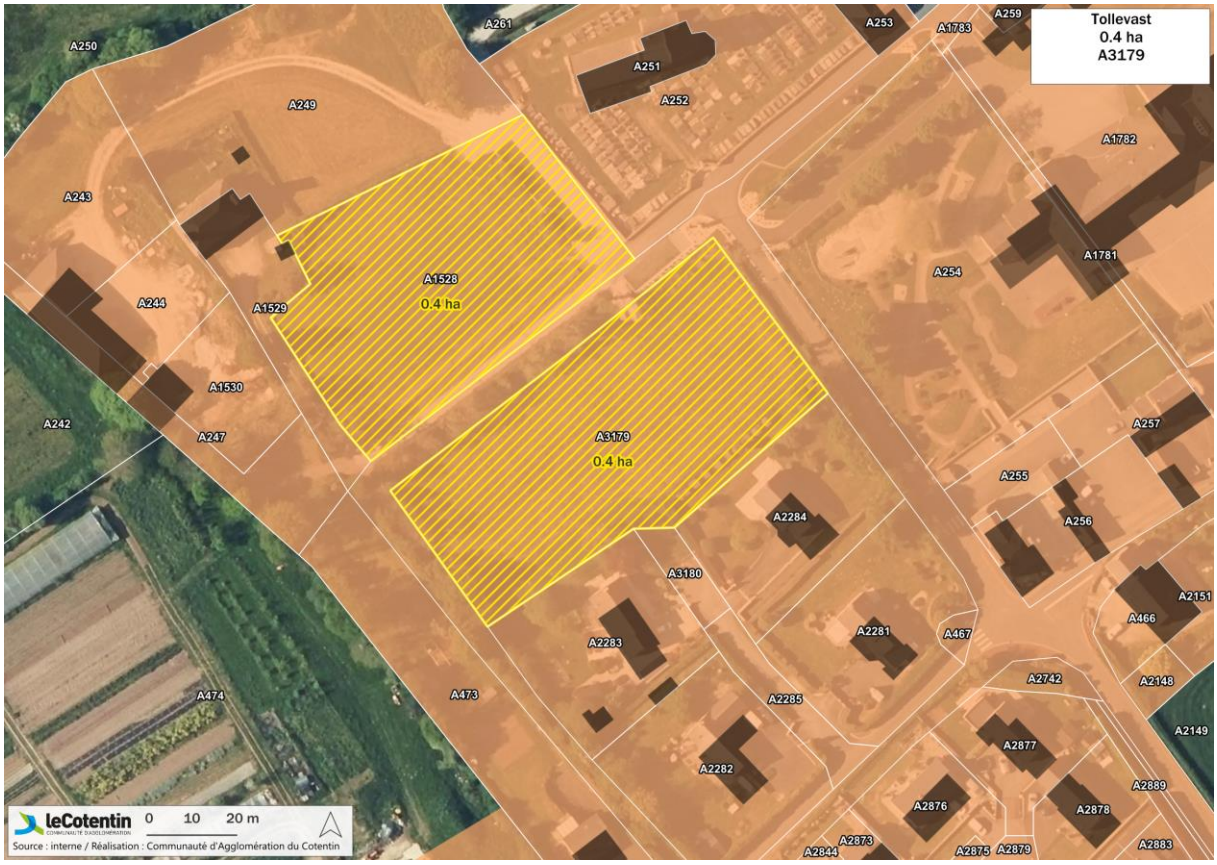


Illustration géographique de la zone

Ces emprises peuvent paraître relativement grandes, mais elles appartiennent à la commune de Tollevast. La parcelle A3179 est située en bout de lotissement. La parcelle située au Nord-Est, référencée A252, correspond à l'église du village, accompagnée de son cimetière. Les parcelles A224 et A243 correspondent à l'atelier municipal, dont l'accès s'effectue par la parcelle A246.

Il est donc pertinent de souligner que les parcelles A1528 et A3179 sont entourées de constructions existantes, au sein de la zone urbaine. Leur situation centrale, à proximité immédiate des équipements communaux, dont les emprises appartiennent à la municipalité — justifie leur classement en zone urbaine. Ce positionnement stratégique, combiné à la volonté politique de valoriser le foncier communal, permet de les comptabiliser comme un potentiel de densification.

- **Virandeville :**

Parcelle n°A216

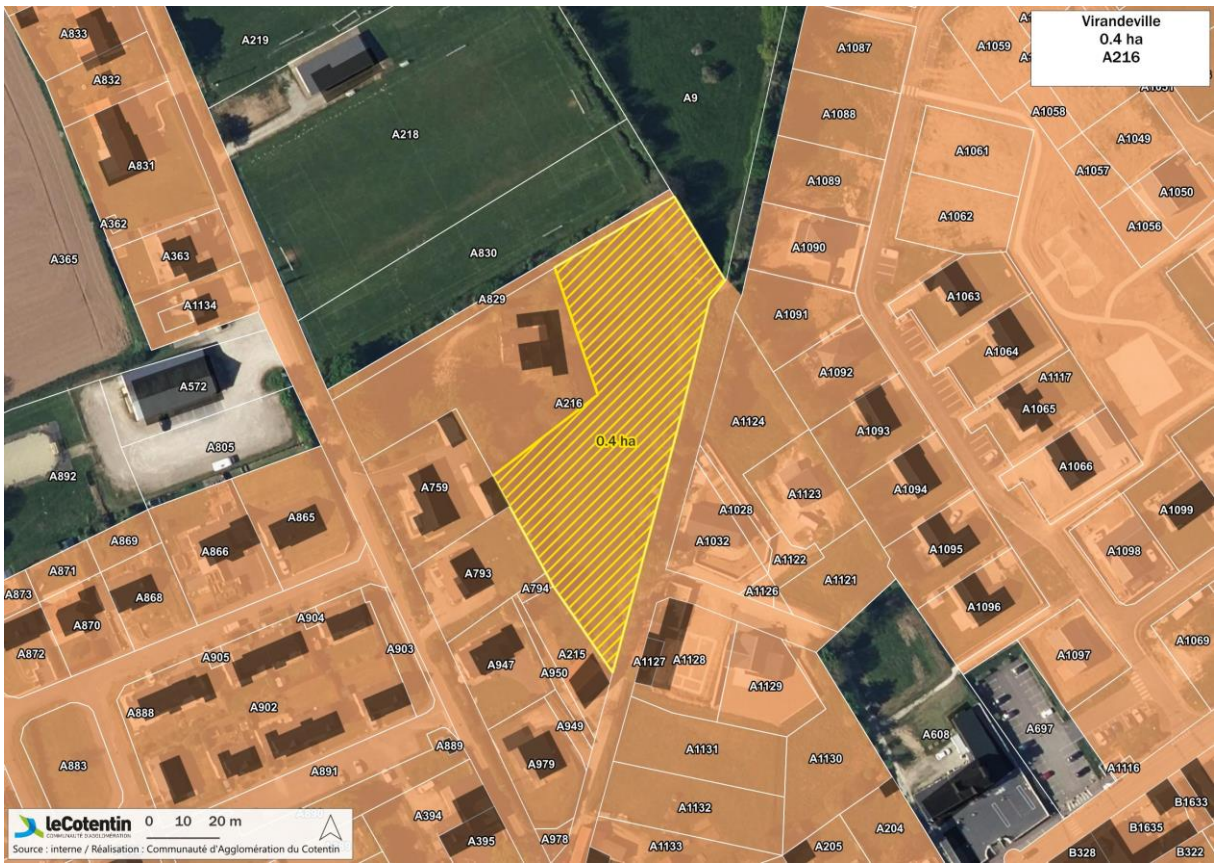


Illustration géographique de la zone

La parcelle A216 correspond à une grande propriété sur laquelle est implantée une maison. L'espace identifié concerne le jardin de cette maison de maître. Située dans le périmètre de continuité bâtie, cette maison a été intégrée à la zone urbaine. La voie située à l'Est marque la limite du terrain et pourra également permettre un accès aux constructions potentielles futures.

Ainsi, compte tenu de sa localisation en plein cœur du bourg, de sa proximité avec les équipements publics et de la présence des réseaux, le choix politique a été d'intégrer cette parcelle dans la zone constructible. Elle présente un potentiel de densification possible, notamment par un nouveau découpage parcellaire.

A noter que pour des raisons de cohérence urbaine, certains secteurs sont intégrer à la zone Ua :

- **Couville** :

Parcelle n°AB159 :

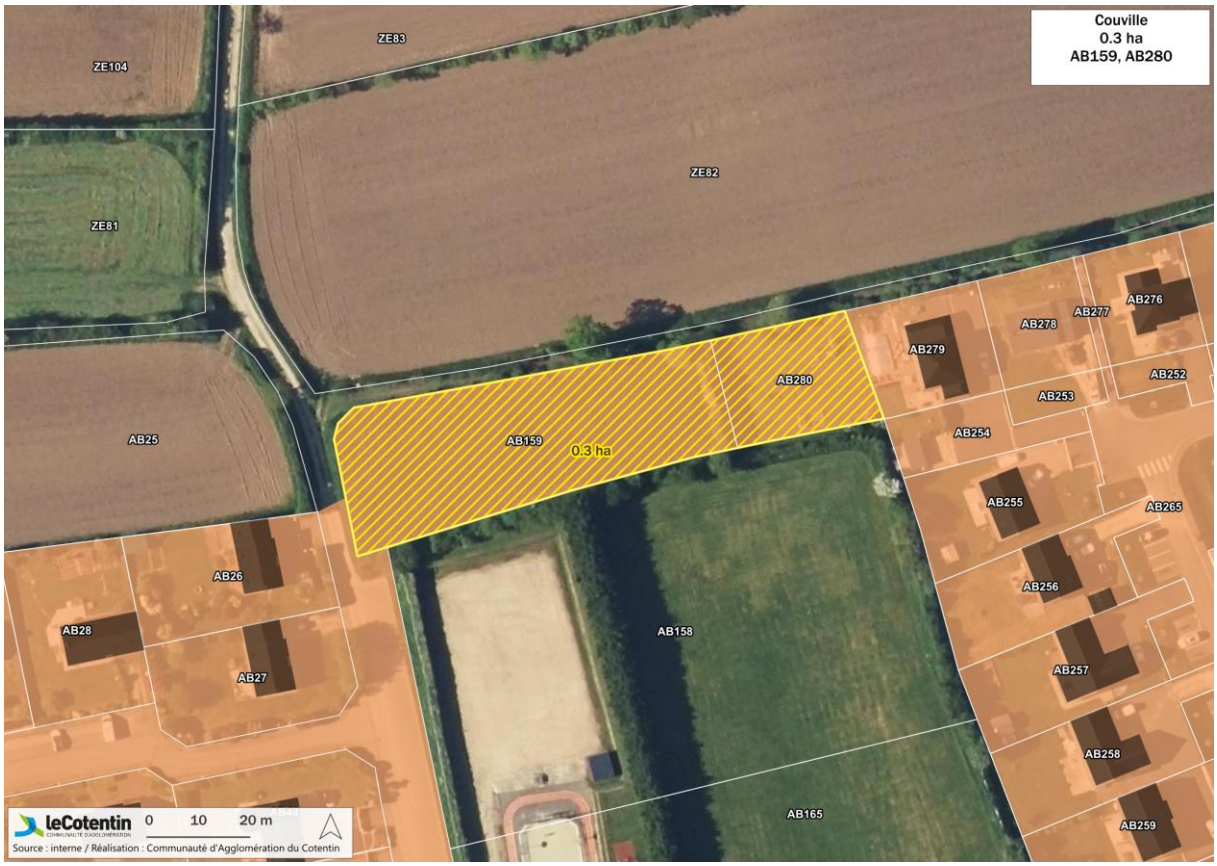


Illustration géographique de la zone

La parcelle AB 159 peut apparaître, depuis la vue aérienne, comme une extension du tissu urbain existant. Toutefois, il convient de tenir compte de la réalité du terrain. Cette parcelle est située à proximité immédiate d'un parking, d'une aire de jeux publique, du stade communal — qui accueille chaque année diverses manifestations — ainsi que d'un secteur d'habitat existant. Ses limites sont clairement délimitées par des haies paysagères, assurant une séparation nette avec les espaces agricoles environnants. Au regard de ces éléments, et compte tenu de la vocation davantage urbaine qu'agricole de cette unité foncière, il a été décidé de l'intégrer en zone urbaine, en la considérant comme un secteur présentant un potentiel de densification maîtrisée.

- **Hardinvast :**

Parcelle n° A1231, A947, A946

Illustration géographique de la zone

Ce secteur se situe le long d'une route où une urbanisation linéaire s'est développée. Il s'agit donc d'un « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme.

Cette configuration permet l'existence de grands jardins en bande à l'arrière des maisons, avec des limites parcellaires relativement éloignées.

Le choix des élus a été d'adapter la limite de la zone constructible jusqu'au fond des parcelles, afin de permettre une urbanisation en deuxième rideau, tout en conservant une certaine cohérence avec l'urbanisation similaire déjà réalisée à proximité.

De plus, cette situation est confortée par la présence d'un chemin rural entre les habitations, clairement identifiable à partir des limites parcellaires.

Ainsi, seuls les potentiels de densification des deux premières parcelles ont été conservés, car elles offrent la possibilité d'un aménagement cohérent et partagé.

À l'inverse, les parcelles situées à l'Ouest de ce secteur n'ont pas été intégrées car elles sont situées à proximité d'une route classée à grande circulation, ce qui impose un recul de la constructibilité. Par ailleurs, pour les parcelles centrales, il est difficile de créer un accès permettant de construire en deuxième rideau.

Il a donc été fait le choix de ce découpage de zonage afin de coller au plus près à la réalité du terrain et à la faisabilité opérationnelle d'une densification d'autant plus que ces parcelles disposent des réseaux à proximité immédiate.

- **Saint-Martin-le-Gréard :**

Parcelle n°ZA70

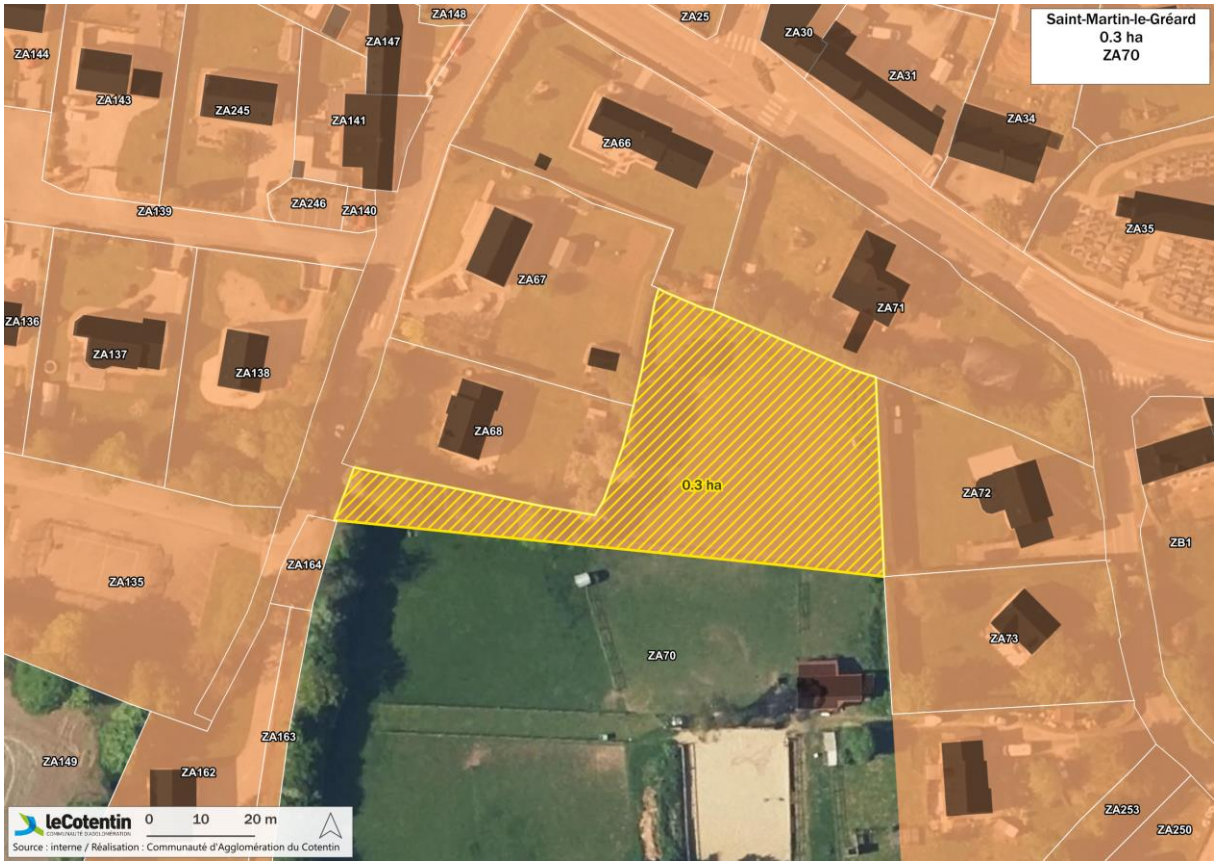


Illustration géographique de la zone

La parcelle ZA 70 peut apparaître, depuis la vue aérienne, comme une extension du tissu urbain existant. Toutefois, il convient de tenir compte de la réalité du terrain. Cette parcelle est située dans la continuité du tissu bâti existant dans un souci de cohérence urbaine, il a été décidé de l'intégrer en zone urbaine, en la considérant comme un secteur présentant un potentiel de densification.

Son urbanisation viendrait compléter cet espace entouré de maison, formant un espace libre au milieu de l'urbanisation actuelle. De plus, en vertu de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, il est possible de possible de classer le secteur en zone urbaine, justifiée par la présence en proximité immédiate des réseaux au droit de la parcelle. Face à ces éléments de justification et au regard de la localisation stratégique pour le village, il a été fait le choix de matérialiser cette emprise dans la zone urbaine. De plus la zone est couverte par une OAP ce qui cadrer l'urbanisation future et la densité de cette zone.

- **Tollevast :**

Parcelles n°A2754 à A2818

Illustration géographique de la zone

Les parcelles n° A2754 à A2818 sont intégrées à la zone urbaine Ua, bien qu'elles ne répondent pas strictement à la définition d'une zone urbaine telle qu'établie par la méthodologie dite « 30-30-30 » utilisée pour délimiter les zones U dans le cadre du PLUi.

Ce secteur, constitué d'un lotissement relativement isolé du reste du tissu urbain, ne présente pas, en l'état, la densité et la continuité bâtie attendues par la méthode. Toutefois, il a été décidé de le classer en zone Ua, d'une part en raison de sa desserte par les équipements publics, et d'autre part afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans la structuration de l'urbanisation.

En effet, la présence immédiate, au sud, d'une zone 1AUa prévue pour être urbanisée à moyen terme permettra à terme de raccorder ce lotissement au tissu urbain continu. Ce classement permet ainsi d'anticiper cette continuité future, en évitant une rupture de zonage et en favorisant une urbanisation progressive, cohérente et encadrée.

Parcelle n°B494, B1731 et B1732

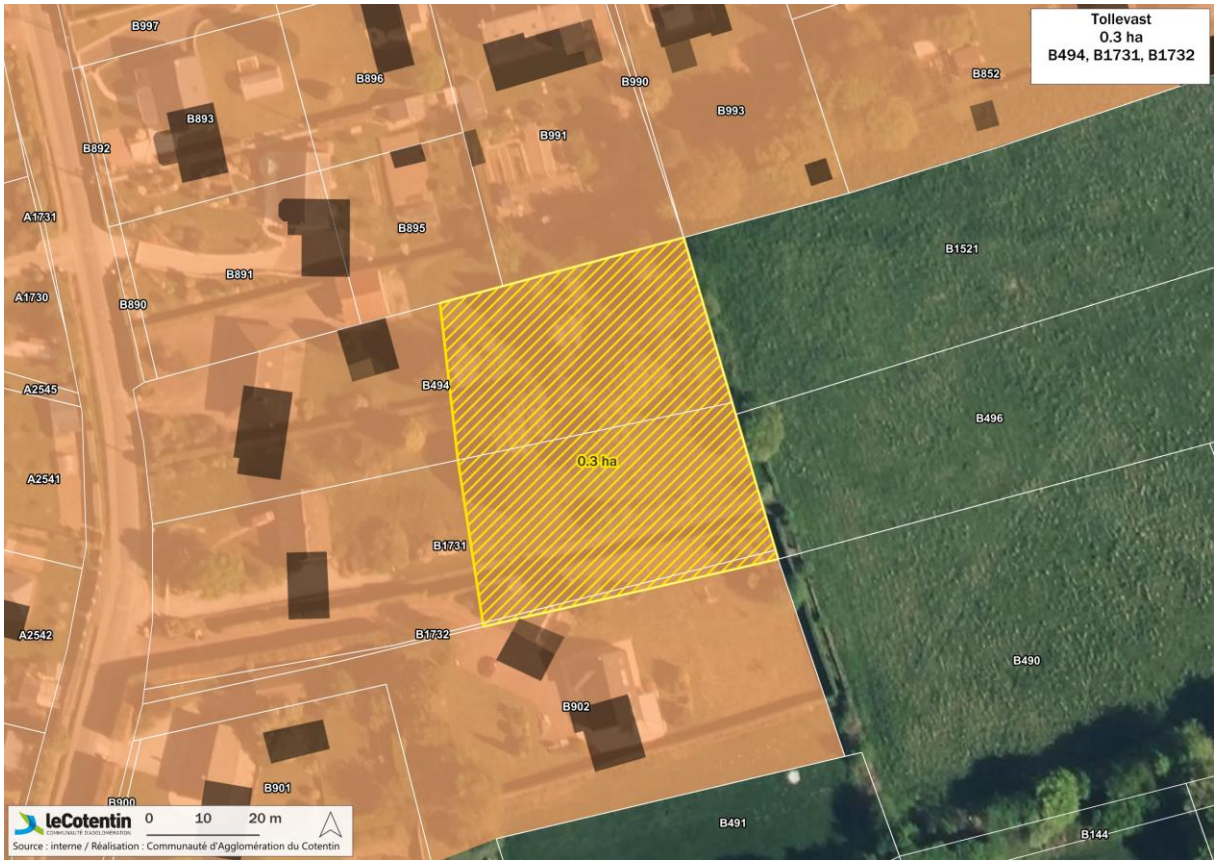


Illustration géographique de la zone

Ce secteur correspond aux fonds de jardin de maisons situées sur les parcelles B1731 et B494. L'emprise de ces jardins représente une surface importante, mais elle se compose de deux parcelles de taille modérée appartenant à deux propriétaires distincts.

Face à cette situation, il a été décidé d'appréhender le secteur dans sa globalité, afin de préserver une cohérence d'aménagement en suivant les limites parcellaires existantes. Le secteur bénéficie de la présence des réseaux et de la possibilité d'y aménager un accès. Par conséquent, il a été fait le choix de classer ces fonds de parcelles en zone urbaine, avec un potentiel de densification.

Ce choix permet d'ouvrir la possibilité d'une urbanisation en second rideau, selon le même principe que celui déjà mis en œuvre au sud du site.

Au regard de ces éléments, il est apparu pertinent de délimiter la zone constructible de cette manière, afin d'éviter un découpage en "crochet" qui ne respecterait pas les limites parcellaires existantes.

- **Virandeville :**

Parcelle n°A892

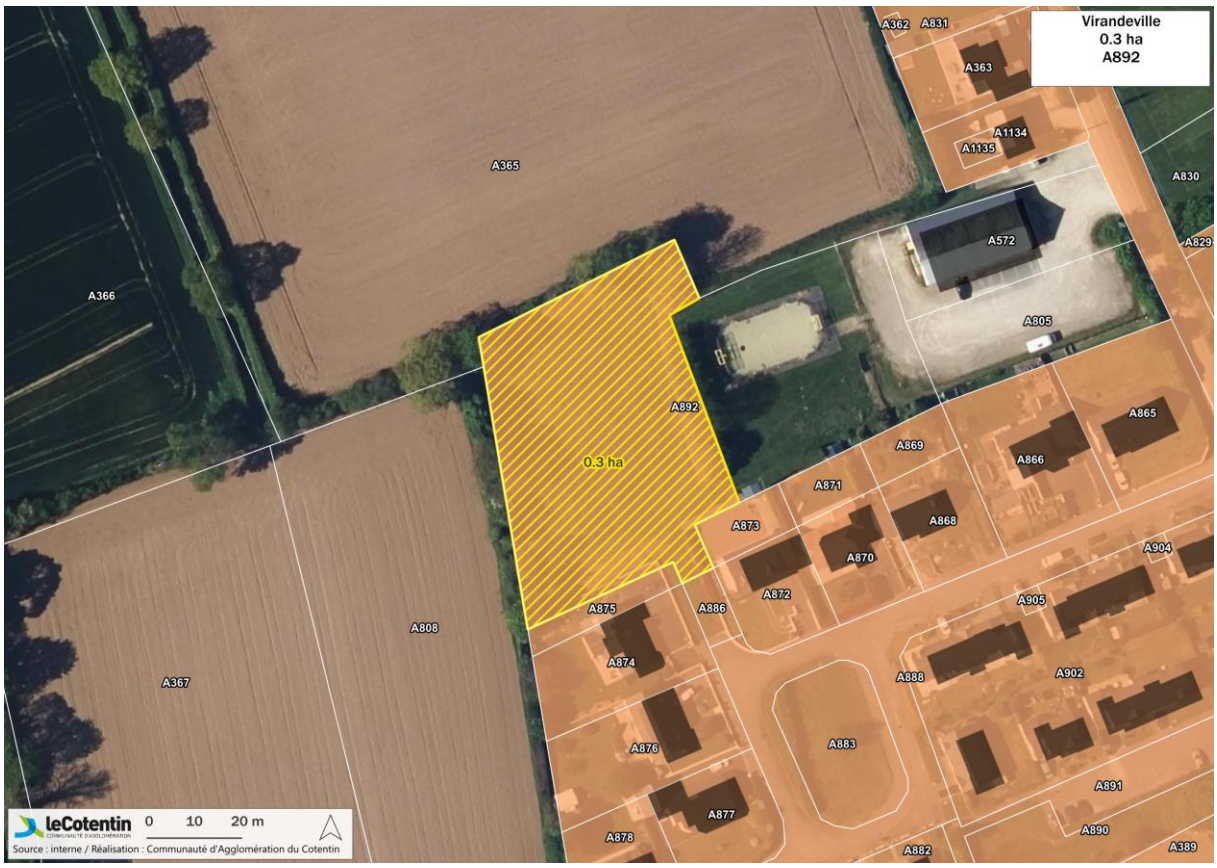


Illustration géographique de la zone

Cette parcelle peut apparaître, depuis la vue aérienne, comme une extension du tissu urbain existant. Néanmoins, il convient de considérer la réalité du terrain. L'accès à cet espace ne peut se faire que par le lotissement existant. Elle dispose de la desserte en équipement public et est située à proximité immédiate d'une aire de jeux publique et d'un équipement communal. Les limites de la parcelle sont clairement définies par des haies paysagères, marquant une séparation nette avec l'espace agricole environnant. Aussi, la maitrise foncière appartient à la commune.

Au regard de ces éléments, et compte tenu de la vocation plus urbaine qu'agricole de la parcelle, il a été décidé de l'intégrer en zone urbaine, en l'identifiant comme un potentiel de densification afin de permettre la réalisation d'un projet porté par la commune.

Parcelle n°A380, A405

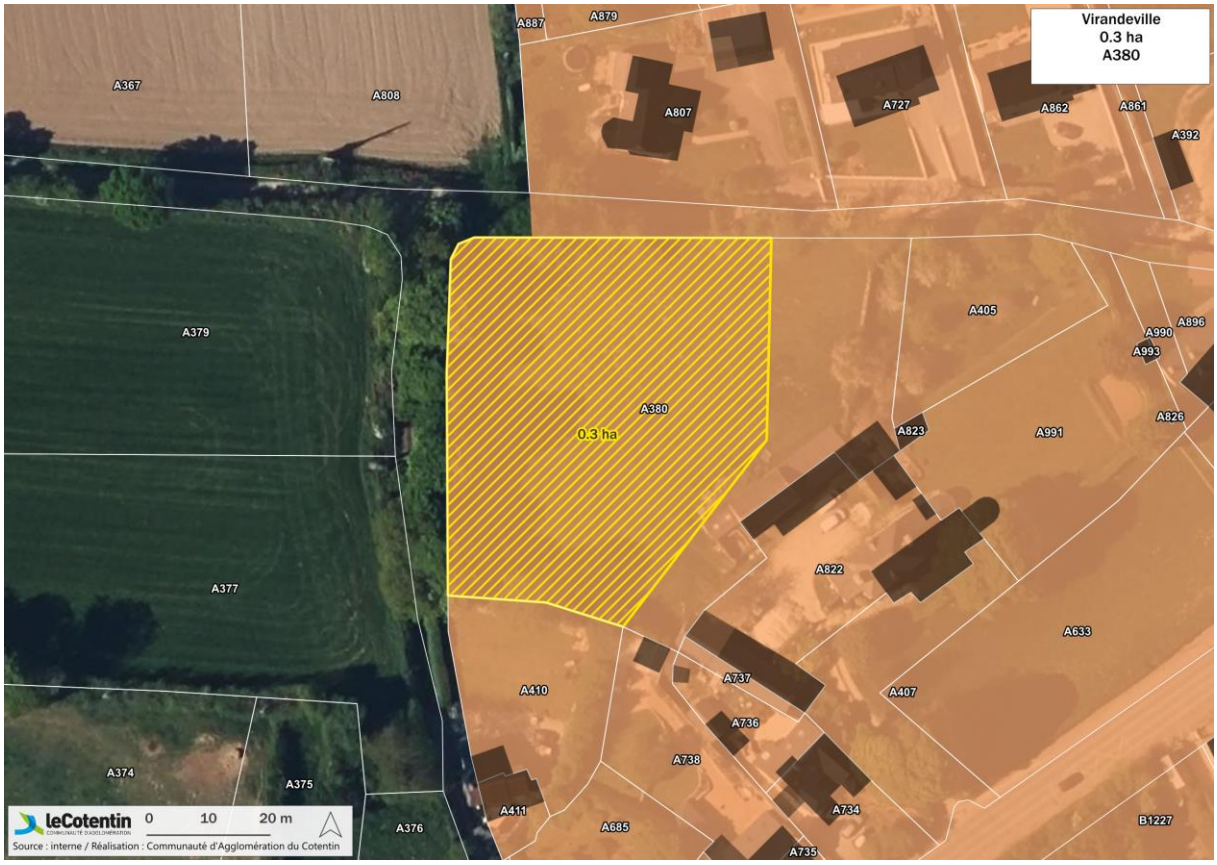


Illustration géographique de la zone

Cette parcelle A380 est liée aux corps de ferme situés sur la parcelle A822. Comme le montrent les limites des parcelles, elle est bordée par une route au Nord et un chemin rural à l'Ouest. Ces voies sont également séparées par une trame bocagère importante, marquant une véritable limite. Les réseaux sont présents le long de la voie au Nord.

Ainsi, dans une réflexion globale sur le secteur et pour assurer la cohérence visuelle du zonage, il a été décidé de délimiter « droit » la zone constructible en suivant les limites des parcelles, afin d'intégrer cet espace comme un potentiel de densification.

La justification des dispositions règlementaires associées

La zone Ua, comme son nom l'indique, recouvre principalement des zones d'habitation (centres bourg et hameaux principaux) au sein desquelles existent des commerces et activités de service excepté la sous-destination « commerce de gros », des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, excepté les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

Dans un souci de lisibilité, de clarté et de cohérence du document, et compte tenu d'un tissu bâti ne présentant pas d'unité architecturale suffisamment marquée pour justifier une identification ou une protection spécifique, il a été fait le choix de définir une seule zone urbaine à vocation d'habitat, assortie de règles communes applicables à l'ensemble des typologies de constructions.

Ainsi, la zone Ua se veut mixte, accueillant principalement de l'habitat tout en permettant la présence d'autres destinations compatibles. Le règlement autorise dans cette zone les destinations et sous-destinations suivantes : « habitation », « commerces et activités de service » excepté la sous-destination « commerce de gros », des « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que « d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, » excepté les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ». Certaines sous-destinations sont autorisées sous réserve du respect de conditions spécifiques garantissant une bonne insertion dans l'environnement urbain et la compatibilité avec le voisinage résidentiel.

Plus spécifiquement, les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service avec accueil de clientèle » sont autorisées sous réserve que la surface de plancher du bâtiment n'excède pas 200 m². Cette disposition permet d'encourager la mixité fonctionnelle au sein de l'ensemble des zones Ua, tout en réservant les constructions de plus grande ampleur aux zones Uac, identifiées comme secteurs privilégiés pour le développement commercial.

De plus, des dispositions spécifiques s'appliquent à ces mêmes sous-destinations, pour les constructions à vocation de garage automobile, lesquelles sont autorisées sous réserve de conditions propres à leur activité et aux nuisances spécifiques qu'elle peut générer.

En zone Ua, sont également autorisés :

- les changements de destination, sauf dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme linéaires commerciaux protégés ;
- les extensions de constructions existantes accueillant la même destination que le bâtiment principal, même lorsque cette destination n'est pas expressément autorisée par le tableau des destinations.
- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières,

L'ensemble de ces dispositions vise à favoriser la mixité fonctionnelle au sein des centres-bourgs, en cohérence avec l'orientation 1, axe 2 du PADD, intitulée « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* ». Cette mixité contribue également à la réduction des déplacements contraints et à une meilleure organisation de la vie locale.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, et plus particulièrement aux orientations 3 et 4 de l'axe 4 intitulé « *Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti en offrant un cadre de vie de qualité* », qui visent à « *conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation* » « *tout en accompagnant les nouvelles pratiques de l'urbanisation* », le règlement écrit du PLUi fixe des dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères à respecter afin d'en préserver l'identité. Ces dispositions sont complétées par les préconisations de l'OAP thématique « Paysage », garantissant une prise en compte qualitative du contexte local.

Ces prescriptions ont pour objectif de préserver le caractère typique des bourgs et de leurs abords, tout en restant suffisamment souples pour permettre l'adaptation aux nouvelles formes d'habitat et aux évolutions des pratiques constructives contemporaines, conformément aux orientations du PADD.

Le volet « clôture » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions propres à la zone Ua visent à favoriser la densité, avec une emprise au sol différenciée selon la superficie du terrain : une densité plus élevée est autorisée sur les parcelles de petite taille, afin d'encourager une urbanisation plus compacte.

La hauteur des constructions est alignée sur la typologie bâtie locale, généralement composée de maisons en R+1+combles ou R+2+combles, soit environ 12 mètres de hauteur, permettant ainsi de préserver le caractère du tissu urbain existant.

L'implantation des constructions, relativement proche des voies et limites séparatives, participe également à la densification maîtrisée du tissu urbain. Ces choix s'inscrivent dans 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* ».

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Enfin, pour les unités foncières à vocation d'habitat supérieures à 200 m², il est imposé la création d'un espace libre de plantation, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette mesure répond à l'orientation 8 de l'axe 1 du PADD, intitulée « *Protéger la population face aux risques et aux nuisances* », en réduisant les surfaces imperméabilisées dans les nouveaux projets d'aménagement.

Elle contribue également à l'orientation 2 de l'axe 3, « *Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser* », en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en surface.

Zone Uac

Les motifs de délimitations

La zone Ua, correspond à un tissu mixte à vocation d'accueil privilégié de commerces. Tout comme la zone Ua, elle regroupe des habitations, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que certaines activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, excepté les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

La différence principale avec la zone Ua réside dans la vocation commerciale renforcée de la zone Uac, créée afin d'assurer la compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays du Cotentin, lequel définit une armature commerciale structurée autour de centralités d'accueil privilégié des commerces.

Ainsi, la place Hubert de Pourtalès est identifiée dans le DAAC (p. 74) comme une centralité de proximité. Le PLUi a choisi d'étendre la localisation préférentielle prévue par le DAAC afin d'intégrer l'ensemble des commerces du bourg de Martinvast dans la zone Uac.

Le PLUi a également souhaité aller plus loin en identifiant d'autres secteurs d'accueil privilégié du commerce, notamment :

- une partie du bourg de Virandeville, où se concentre l'essentiel des commerces de la commune ;
- le secteur dit du "Bourg Neuf" à Couville, caractérisé par une présence commerciale significative.

Ces zones Uac sont situées au contact direct des zones Ua, et leur délimitation tient compte de la méthodologie générale de définition des zones urbaines, afin d'assurer la continuité du tissu bâti et la cohérence de l'organisation commerciale du territoire.

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Uac est réglementée selon les mêmes principes que la zone Ua, car elle s'inscrit dans le même tissu urbain, situé systématiquement en continuité ou au cœur des zones Ua, et présentant également un caractère mixte associant habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activité du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

La zone Uac autorise tout comme la zone Ua les destinations et sous-destinations suivantes : « habitation », « commerces et activités de service » excepté la sous-destination « commerce de gros », des « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que « d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », excepté les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

La principale différence réside dans les conditions d'autorisation des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service avec accueil de clientèle ». En effet, contrairement à la zone Ua, la zone Uac ne fixe aucune surface de plancher maximale pour ces sous-destinations. Cette disposition vise à encourager l'implantation de commerces d'une certaine ampleur au sein des centralités commerciales identifiées, favorisant ainsi une localisation privilégiée des activités commerciales de taille significative en zone Uac.

Cette orientation garantit la compatibilité du PLUi avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays du Cotentin, et contribue à la mise en œuvre de l'orientation 2, axe 2 du PADD, intitulée « Veiller à la préservation de la vitalité des centres-bourgs », en créant des zones privilégiées d'accueil des commerces structurantes pour le territoire.

Zone Ud

Les motifs de délimitations

Le PLUi de Douve-Divette comprend deux secteurs classés en zone Ud, situés respectivement sur les communes de Martinvast et Tollevast.

- Le secteur de Martinvast est lié à la présence de l'usine pyrotechnique du Nardouët, relevant du Ministère des Armées.
- Le secteur de Tollevast correspond à l'implantation d'antennes militaires, également dépendantes du Ministère des Armées.

Ces secteurs ont été délimités en cohérence avec les informations transmises par le Ministère des Armées, notamment dans le cadre des échanges réalisés au cours de la procédure d'élaboration du PLUi. Leur périmètre tient compte des emprises foncières occupées par ces installations et, le cas échéant, des servitudes ou contraintes associées.

La justification des dispositifs règlementaires associés

En raison du caractère spécifique et sensible de ces sites relevant du Ministère des Armées, la zone Ud fait l'objet d'un règlement différencié, volontairement moins contraignant en apparence, mais strictement limitatif quant aux usages autorisés.

Ainsi, sont interdits tous les aménagements et constructions, quelle qu'en soit la destination, à l'exception de ceux strictement liés aux activités militaires concernées :

- l'activité de l'usine pyrotechnique du Nardouët à Martinvast,
- et les installations techniques (notamment les antennes) présentes sur la commune de Tollevast.

Ce régime vise à respecter les exigences propres à ces sites stratégiques, en garantissant à la fois leur protection fonctionnelle et leur confidentialité, conformément aux principes relevant du secret de la défense nationale.

Pour ces secteurs il n'est pas fixé de règles pour les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et idem concernant les équipements et réseaux.

Zone Ue

Les motifs de délimitations

La zone Ue correspond à la zone urbaine à vocation de services et équipements. Elle accueille notamment des terrains de sport, salles de sport, aires de jeux, salles polyvalentes, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), mairies, écoles, etc.

Sa délimitation s'inscrit dans la méthodologie générale dite « 30-30-30 » utilisée pour identifier les zones urbaines dans le cadre du PLUi. Si les secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif ne remplissent pas, à eux seuls, les critères de densité exigés par cette méthode (à savoir un minimum de 30 constructions séparées de moins de 60 mètres), leur intégration au sein d'ensembles urbanisés plus vastes, notamment des zones classées en Ua, permet de les considérer comme faisant partie du tissu urbain au sens de cette méthodologie.

Le territoire de Douve-Divette comprend huit secteurs classés en zone Ue, tous situés dans le prolongement immédiat des centres-bourgs et à proximité directe des habitations, ce qui garantit leur bonne accessibilité pour les usagers et leur intégration dans le fonctionnement des polarités locales.

La justification des dispositifs règlementaires associés

Cette zone Ue autorise les sous-destinations suivantes :

- « hébergement »,
- « logement » uniquement lorsqu'il s'agit de logement de fonction lorsque ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée sur le secteur et sous réserve du respect d'autres conditions relatives à l'insertion paysagère,
- ainsi que l'ensemble des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

En zone Ue, sont également autorisés les extensions de constructions existantes accueillant la même destination que le bâtiment principal, même lorsque cette destination n'est pas expressément autorisée par le tableau des destinations.

L'objectif de la réglementation applicable aux usages et affectations du sol dans cette zone est de conforter les pôles d'équipements structurants pour les communes à dominante rurale de Douve-Divette, tout en permettant l'évolution des bâtiments existants, y compris lorsque leur destination n'est pas directement autorisée par le règlement écrit.

Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ne font pas l'objet de règles spécifiques dans la zone Ue. Les dispositions générales s'y appliquent donc.

Ce choix se justifie par la grande diversité des formes bâties et des volumes observés dans ces secteurs, ainsi que par la nature des équipements concernés (gymnases, salles polyvalentes, bâtiments publics, etc.), généralement portés par des collectivités ou des opérateurs publics soumis à des contraintes techniques et fonctionnelles particulières.

L'application d'un cadre réglementaire souple et global permet d'assurer la faisabilité des projets d'intérêt général sans entraves excessives liées à la forme urbaine, tout en garantissant une bonne insertion paysagère et architecturale dans l'environnement local.

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions visent à favoriser la densité, dans une logique de sobriété foncière.

Le règlement ne fixe ni emprise au sol maximale, ni hauteur spécifique, pour les mêmes raisons que celles évoquées concernant l'absence de prescriptions particulières sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

En revanche, des règles d'implantation des constructions sont précisées. Elles sont globalement similaires à celles de la zone Ua, à l'exception de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la zone Ue ne cherchant pas à préserver un front bâti.

L'implantation des constructions, relativement proche des voies et limites séparatives, contribue à une densification maîtrisée du tissu urbain. Ces dispositions s'inscrivent dans 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 »*.

Plus largement, l'ensemble de ces dispositions répond à l'orientation 6 de l'axe 1 du PADD, intitulée « *Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* ».

Le zonage spécifique Ue permet ainsi de maintenir et de développer les équipements nécessaires à la qualité de vie et à l'accueil des habitants, tout en favorisant une densification adaptée grâce à des règles d'implantation souples, cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Enfin, pour toute construction ou installation doit justifier d'un espace libre.

Cette disposition contribue également à l'orientation 2 de l'axe 3, « *Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser* », en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en surface.

Zone Ux

Les motifs de délimitations

La zone Ux correspond à la zone urbaine dédiée l'accueil d'activités économiques existantes. La zone Ux accueille majoritairement des activités à destination commerciale, industrielle, artisanale de plus ou moins grande envergure. Elle comprend des zones d'activités économiques de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ainsi que d'autres secteurs dédiés à l'activité économique répartie de manière diffuse sur le territoire.

Plusieurs zones Ux sur le territoire de Douve Divette située à Couville (2), Hardinvast (1), Sideville (1), et Virandeville (2).

Sa délimitation s'inscrit dans la méthodologie générale dite « 30-30-30 » utilisée pour identifier les zones urbaines dans le cadre du PLUi. Si les secteurs accueillant une activité économique ne remplissent pas, à eux seuls, les critères de densité exigés par cette méthode (à savoir un minimum de 30 constructions séparées de moins de 60 mètres), leur intégration au sein d'ensembles urbanisés plus vastes, notamment des zones classées en Ua, permet de les considérer comme faisant partie du tissu urbain au sens de cette méthodologie.

En revanche, certains secteurs accueillant une activité économique sont repérés graphiquement au titre de la zone urbaine alors que selon la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines dit « 30-30-30 », ils ne correspondent pas à une zone urbaine. Mais dans un souci d'application d'une règlementation adaptée et de cohérence au vu de l'ampleur des activités présentes sur le secteur, il a été fait le choix de les intégrer à la zone urbaine.

Ainsi, les secteurs suivants sont identifiés dans la zone Ux :

Virandeville :

Secteur Café Cochon

Le secteur dit « Café Cochon » ne remplit pas, les critères de densité requis par la méthodologie dite « 30-30-30 » retenue dans le cadre du PLUi pour définir les zones urbaines (soit un regroupement d'au moins 30 constructions séparées de moins de 60 mètres).

Toutefois, au regard de l'urbanisation existante sur ce secteur, ainsi que de la présence d'activités économiques installées, il a été décidé de classer ce périmètre en zone urbaine à vocation économique.

Ce choix vise à permettre l'évolution des entreprises et des activités présentes, en assurant la compatibilité de la zone avec leur développement futur. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, qui autorise le classement en zone urbaine des secteurs déjà urbanisés, ce qui est bien le cas en l'espèce.

La justification des dispositifs règlementaires associés

Cette zone Ux est destinée prioritairement à l'accueil d'activités économiques.

Ainsi, sont autorisées, ou autorisées sous conditions, les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » quand il s'agit de l'évolution d'une activité existante
- « Logement », uniquement pour les logements de fonction rendu obligatoire par l'activité en place.
- La destination « Commerce et activités de services », avec des conditions spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » liées à la surface de plancher qui ne doit pas dépasser 300m^2 ainsi que d'autres conditions pour ne pas perturber l'organisation fonctionnelle de la zone d'activité.

- La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », hors les sous-destinations « Salle d'art et de spectacles » et « lieux de culte ».
- Les destinations correspondant aux activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception de la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition ».

Les sous-destinations exclues ont vocation à s'implanter en zone Ua, c'est-à-dire dans les centres-bourgs ou hameaux structurants, afin d'être situées à proximité des zones d'habitation, en cohérence avec leur fonction, la sous-destination « exploitation agricole et forestière » qui à vocation à s'implanter dans les espaces agricoles et naturels.

Ainsi, ce zonage est destiné à accueillir des activités économiques à dominante industrielle, notamment dans les destinations suivantes : industrie, entrepôts et commerce de gros, qui sont autorisé uniquement dans les indiciages Ux et 1AUx. Toutefois, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et d'améliorer la qualité du cadre de travail, le règlement autorise également certaines sous-destinations complémentaires citée si dessus. Ces activités, bien que ne relevant pas directement du secteur productif, sont considérées comme complémentaires et utiles au bon fonctionnement de la zone d'activités. Elles répondent en effet aux besoins quotidiens des salariés, usagers et visiteurs (restauration du midi, hôtellerie, artisanat et commerces de détail, etc.), tout en participant à la dynamisation du tissu économique local.

L'ensemble des dispositions réglementaires applicables à la zone Ux traduit la volonté du PLUi de structurer un développement économique maîtrisé, en cohérence avec les orientations de l'axe 2 du PADD : « *Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux* ».

L'autorisation de cette mixité raisonnée s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD, notamment l'orientation 1 de l'axe 2 « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* », en favorisant la mixité fonctionnelle au sein des ZAE, mais aussi en maintenant une diversité des types d'activités économiques au sein des ZAE. En interdisant certaines destination en zone Ux ou en autorisant sous-condition, le PLUi conformément à l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD veille à préserver la vitalité des centres-bourgs, car certaines activités ne peuvent s'implanter uniquement dans les bourgs ou les extensions de bourg (Ua ou 1AUa).

Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, des prescriptions particulières sont réalisées concernant les façades et les clôtures pour le reste, il convient de se référer aux dispositions générales. La règlementation particulière des façades tient au fait que les volumes des constructions à vocation économiques sont le plus souvent très importants et par conséquent pour assurer la bonne insertion paysagère de ces derniers conformément à l'axe 4 du PADD « *protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti en offrant un cadre de vie de qualité* », il convient d'appliquer des prescriptions particulières à ces dernières.

Des dispositions particulières s'appliquent également en matière d'aire de stockage, afin de ne pas être visible depuis l'espace public et nuire au paysage, toujours dans l'esprit de l'axe 4 du PADD « protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti en offrant un cadre de vie de qualité », mais aussi pour des raisons de sureté et de sécurité.

Autres ces prescriptions spécifiques concernant les façades et les clôtures, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent, ce choix a été réalisé en cohérence avec l'orientation 1 axe 2 du PADD « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* », qui vise notamment à développer une offre de foncier économique diversifiée et adaptée / adaptable, qui réponde aux besoins, dans une logique de développement durable, par l'assouplissement des règles de construction pour tendre vers un urbanisme de projet et une optimisation de l'occupation du sol

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, des règles plus souples que celles de la zone Ua ont été retenues, afin de tenir compte du caractère économique de ces secteurs et des exigences de densité propres aux zones d'activités. Ainsi, l'emprise au sol des constructions peut atteindre jusqu'à 80 % de l'unité foncière. La hauteur maximale des bâtiments en zone Ux ,est fixée à

25 mètres, soit une hauteur supérieure à celle autorisée en zone Ua. En revanche, des marges de recul légèrement plus importantes sont imposées pour l'implantation des constructions, afin de garantir la sécurité et la visibilité nécessaires à la circulation des véhicules lourds, et de tenir compte de la hauteur plus élevée des bâtiments.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Enfin, pour toute construction ou installation doit justifier d'un espace libre. Cette disposition contribue également à l'orientation 2 de l'axe 3, « *Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser* », en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en surface.

Ainsi, la zone Ux contribue à renforcer l'attractivité économique du territoire, à valoriser les zones d'activités existantes et à préserver l'équilibre entre développement économique et qualité du cadre de vie, conformément aux objectifs du PADD.

Zone Uxc

Les motifs de délimitations

La zone Uxc correspond à la zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques commerciales existantes. Le sous-secteur Uxc peut recevoir une plus large gamme d'activités que la zone Ux, notamment en ce qui concerne les commerces. Elle comprend des zones d'activités économiques de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ainsi que d'autres secteurs dédiés à l'activité économique répartie de manière diffuse sur le territoire.

Plusieurs zones Uxc sur le territoire de Douve Divette situées à Martinvast (2), Tollevast (6).

Sa délimitation s'inscrit dans la méthodologie générale dite « 30-30-30 » utilisée pour identifier les zones urbaines dans le cadre du PLUi. Si les secteurs accueillant une activité économique ne remplissent pas, à eux seuls, les critères de densité exigés par cette méthode (à savoir un minimum de 30 constructions séparées de moins de 60 mètres), leur intégration au sein d'ensembles urbanisés plus vastes, notamment des zones classées en Ua, permet de les considérer comme faisant partie du tissu urbain au sens de cette méthodologie.

En revanche, certains secteurs accueillant une activité économique sont repérés graphiquement au titre de la zone urbaine alors que selon la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines dit « 30-30-30 », ils ne correspondent pas à une zone urbaine. Mais dans un souci d'application d'une règlementation adaptée et de cohérence au vu de l'ampleur des activités présentes sur le secteur, il a été fait le choix de les intégrer à la zone urbaine.

Tollevast :

Secteur Claude Chappe

Ce secteur, situé au Nord de la commune de Tollevast, n'atteint pas, pris isolément, les seuils de densité requis par la méthodologie dite « 30-30-30 » définie dans le cadre du PLUi de Douve-Divette pour caractériser une zone urbaine. Cette méthode prévoit en effet de considérer comme urbanisé tout ensemble constitué d'au moins 30 constructions séparées de moins de 60 mètres entre elles.

Cependant, la présence d'enseignes commerciales d'envergure, implantées dans un tissu bâti structuré et dans un secteur en continuité immédiate avec le tissu urbanisé de La Glacerie (commune déléguée de Cherbourg-en-Cotentin), justifie le classement en zone urbaine à vocation économique commerciale (Uxc). En effet, le secteur concerné s'inscrit dans une unité urbaine fonctionnelle et morphologique qui dépasse les limites communales ou intercommunales du PLUi de Douve-Divette, et qui sera reconnue comme zone urbaine dans le PLUi Nord-Cotentin.

Dès lors, si l'on applique la méthodologie « 30-30-30 » à l'échelle élargie du tissu continu formé avec La Glacerie, le secteur répond bien aux critères de densité et de continuité bâtie qui fondent la définition d'une zone urbaine.

Ce classement en zone Uxc permet ainsi de garantir la cohérence du document d'urbanisme avec l'occupation réelle su sol et de permettre l'évolution des activités économiques présentes sur le secteur.

Parcelles n°A1137, A1149 à A1154 et A1165, A1590, A1591, A 2059 et A2060 correspond au secteur du poste électrique RTE

Ce secteur, localisé sur la commune de Tollevast, accueille un poste électrique géré par RTE (Réseau de Transport d'Électricité). Bien qu'il ne remplisse pas les critères de densité requis par la méthodologie dite « 30-30-30 », retenue dans le cadre du PLUi pour définir les zones urbaines (soit un regroupement d'au moins 30 constructions séparées de moins de 60 mètres), il a été de classer ce périmètre en zone urbaine à vocation économique (zone Ux).

Le classement en zone urbaine se justifie pleinement au regard des dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés, même en l'absence de forte densité bâtie, lorsqu'ils sont effectivement occupés et structurés par des constructions ou activités existantes.

Le classement retenu permet de reconnaître la réalité physique et fonctionnelle du site, occupé par un équipement technique majeur, et d'assurer la cohérence du document d'urbanisme avec l'occupation effective du sol. Il permet également de sécuriser l'usage actuel du poste électrique et de favoriser son évolution le cas échéant, dans le respect des objectifs d'aménagement du territoire et de développement maîtrisé.

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Uxc est réglementée selon les mêmes principes que la zone Ux, car ces deux zones ont la même vocation économique, la seule différence est que la zone Uxc peut recevoir une plus large gamme d'activités notamment en ce qui concerne les commerces.

La zone Uxc autorise tout comme la zone Ux les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » quand il s'agit de l'évolution d'une activité existante
- « Logement », uniquement pour les logements de fonction rendu obligatoire par l'activité en place.
- La destination « Commerce et activités de services », avec des conditions spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics », hors les sous-destinations « Salle d'art et de spectacles » et « lieux de culte ».
- Les destinations correspondant aux activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception de la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition ».

La principale distinction avec la zone Ux concerne les conditions d'autorisation des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle ». En effet, contrairement à la zone Ux, la zone Uxc ne fixe aucune surface de plancher maximale de 300 m² pour ces activités. Cette souplesse permet l'implantation de constructions de plus grande ampleur, favorisant ainsi le développement de commerces d'importante ampleur au sein de ces zones.

En revanche, afin d'assurer la compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays du Cotentin (pages 98–99 et 138–139), une règle spécifique est prévue pour les zones d'activités du Pont de Martinvast et des Hauts Vents à Tollevast. Dans ces secteurs, les conditions de surface de plancher applicables aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle » reprennent les prescriptions énoncées dans le DAAC, respectivement en pages 139 et 99.

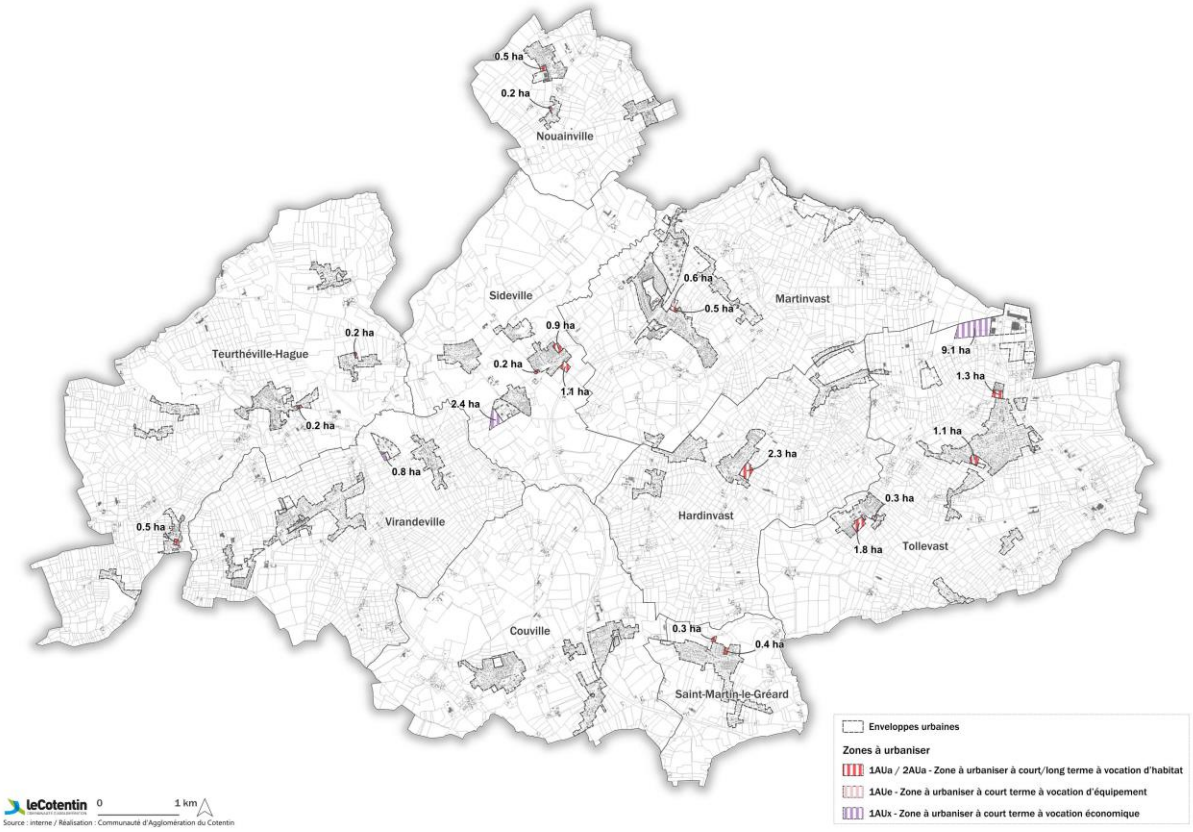
Ces dispositions garantissent ainsi la compatibilité du PLUi avec le DAAC du SCoT du Pays du Cotentin, tout en contribuant à la mise en œuvre de l'orientation 2, axe 2 du PADD, intitulée « Veiller à la préservation de la vitalité des centres-bourgs », en permettant l'accueil structuré des commerces dans des zones adaptées, renforçant la cohérence de l'armature commerciale du territoire.

Les zones à urbaniser

La définition des zones à urbaniser du PLUi de Douve Divette résulte d'une articulation entre les orientations du SCoT du Pays du Cotentin, les orientations du PLUi énoncé à travers le PADD, les projets portés localement par les communes, et les objectifs de maîtrise de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle s'appuie également sur une concertation intercommunale élargie, notamment à travers le Comité de cohérence, pour garantir la cohérence des extensions urbaines, économiques et d'équipements à l'échelle du Cotentin.

Les zones à urbaniser sont divisées en trois zones pour prendre en compte un accueil différencié des destinations, sous-destinations et usages :

- 1AUa/2AUa – zone à urbaniser à court/long terme à vocation d'habitat
- 1AUe – zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement
- 1AUx – zone à urbaniser à court terme à vocation économique



Zone 1AUa/2AUa

Les motifs de délimitations

Les zones 1AUa et 2AUa correspondent à des secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, identifiés pour permettre l'extension progressive du tissu urbain dans le respect des principes de sobriété foncière et de planification raisonnée, en application des dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

- La zone 1AUa regroupe les secteurs directement urbanisables à court terme, disposant à leur proximité immédiate de voies et d'équipements publics dont la capacité est suffisante pour desservir les futures constructions.
- La zone 2AUa concerne les secteurs à urbaniser à plus long terme, ne disposant pas encore d'infrastructures suffisantes en périphérie immédiate, ou dont la mise en compatibilité sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Pour rappel, le PLUi intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et adopte ainsi une réduction progressive de la consommation foncière. Sur la période 2021-2031, le PLUi retient l'hypothèse d'une diminution de 46,7 % de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021. Pour la période suivante, 2031-2040, la consommation foncière sera à nouveau réduite de moitié par rapport à celle de la décennie précédente (2021-2031), dans un effort supplémentaire de maîtrise de l'étalement urbain.

Ainsi, l'enveloppe totale d'hectares issue de cette réduction de la consommation foncière à vocation d'habitat — appelée « droit à consommer » — a été répartie entre les communes de l'ancienne communauté de communes Douve-Divette pour la période 2021-2040, après :

- déduction des coups partis (consommation foncière déjà réalisée par les communes entre 2021 et 2025),
- et mobilisation des potentiels de densification, lorsque celle-ci s'est avérée insuffisante pour atteindre les objectifs de production de logements.

Lors de l'analyse des coups partis, il est apparu que certaines communes, telles que Couville et Virandeville, avaient déjà dépassé leur quota prévisionnel de consommation foncière pour la période 2021-2040. Cette situation a conduit à une seconde répartition des droits à consommer entre les communes, afin de tenir compte du trop-consommé de certaines et de respecter les objectifs globaux de réduction de la consommation foncière.

Ainsi, certaines communes ayant consommé l'intégralité de leurs droits se retrouvent sans zone à urbaniser, tandis que d'autres ont vu leur enveloppe réduite de plusieurs mètres carrés en raison du trop-consommé des premières.

Au total, 11,7 hectares à vocation d'habitat restaient à répartir entre les communes. Cette répartition a été effectuée proportionnellement aux objectifs de production de logements de chaque commune, en tenant compte de l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Cotentin.

Pour plus de détails sur la méthodologie de répartition des droits à consommer entre communes, il convient de se référer à la section « Analyse de la consommation foncière » du chapitre « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » du présent rapport.

Ainsi, le règlement graphique matérialise ainsi l'ensemble des droits à consommer (hectares dédiés à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante) pour la période 2021-2040.

La délimitation des zones 1AUa et 2AUa a été définie en concertation avec les neuf communes concernées, aujourd'hui intégrées à la Communauté d'Agglomération du Cotentin, en fonction de leurs projets de territoire respectifs.

Ces zones ont été implantées prioritairement en continuité des zones urbaines existantes, en particulier :

- à proximité des centres-bourgs, où se concentrent les commerces, services et équipements,
- à proximité des arrêts et axes du réseau de transport Cap Cotentin, pour favoriser l'usage de mobilités alternatives,
- et le cas échéant dans les hameaux structurants identifiés pour leur potentiel d'accueil maîtrisé.

En raison du contexte de sobriété foncière et de limitation des « droits à consommer », il est important de noter qu'en dépit du renforcement des centralités que représentes les bourgs ou les hameaux structurants, des élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs ou une urbanisation serait possible et ont parfois choisi certains secteurs en fonction de l'opportunité foncière.

Il est possible de retrouver la justification de chaque zone AU dans les OAP sectorielles, au sein de la section « Enjeux et objectifs ».

La quasi-totalité des zones à urbaniser (14) sont classées en zone 1AUa, directement ouvertes à l'urbanisation, car elles disposent à proximité immédiate de voies et d'équipements publics dont la capacité est suffisante pour desservir les futures constructions. Une seule zone est classée en 2AUa, car elle est située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois que cette dernière aura cessée son activité.

L'institution de ces zonages est cohérente avec les objectifs et orientations suivants du PADD :

Axe 1 : « *Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré, cohérent et en accord avec les valeurs du développement durable* »

- Orientation 1 : « *Conforter l'attractivité du territoire en structurant et encadrant les dynamiques périurbaines* », à travers :

  - L'ouverture mesurée de zones à urbaniser pour répondre aux besoins projetés en logements et soutenir la dynamique démographique ;
  - Le phasage de l'urbanisation, matérialisé par le classement en 1AUa ou 2AUa et encadré par les OAP sectorielles, afin de maîtriser la croissance démographique dans le temps ;
  - La prise en compte de l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Cotentin, traduite dans une répartition différenciée des zones à urbaniser selon le type de polarité (têtes de réseau, communes rurales de proximité, etc.). Ce choix vise à renforcer les centralités structurantes, notamment les communes têtes de réseau, en leur attribuant un volume plus important de droits à construire (et donc davantage de foncier urbanisable) proportionnel à leurs objectifs d'accueil de population et de production de logements.
- Orientation 5 : « *Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier* », dans un objectif de sobriété foncière conforme à la loi Climat et Résilience, ayant conduit à une répartition raisonnée des droits à consommer entre les communes.
- Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », par une sélection des secteurs à urbaniser située à proximité des commerces, services et équipements, et en tenant compte des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Cette approche a été consolidée par un travail spécifique avec la Direction du cycle de l'eau de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Orientation 8 : « *Protéger la population face aux risques et nuisances* », en anticipant les conflits d'usage et en intégrant la prise en compte des risques dans le zonage.

La justification des dispositifs règlementaires associés

Les zones 1AUa et 2AUa constituent les seuls secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLUi de Douve-Divette. Bien que principalement destinées à l'habitat, ces zones — à l'image de la zone Ua dont elles constituent le prolongement — peuvent également accueillir, d'autres activités compatibles avec l'habitat, notamment la destination « commerces et activités de services » excepté la sous-destination « commerce de gros », la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics », ainsi que des « activités relevant du secteur primaire, secondaire et tertiaire » excepté les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

Sont autorisé sous conditions de leur bonne intégration dans l'environnement et que dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage, les sous-destinations : « Artisanat et commerce de détail » ; « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ainsi que « Centre de congrès et d'exposition ».

Plus spécifiquement, les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service avec accueil de clientèle » sont autorisées sous réserve que la surface de plancher du bâtiment n'excède pas 200 m². Cette disposition permet d'encourager la mixité fonctionnelle au sein de l'ensemble des zones AUa, à l'image de la zone Ua, tout en réservant les constructions de plus grande ampleur aux zones Uac, identifiées comme secteurs privilégiés pour le développement commercial.

De plus, à l'image de la zone Ua des dispositions spécifiques s'appliquent à ces mêmes sous-destinations, pour les constructions à vocation de garage automobile, lesquelles sont autorisées sous réserve de conditions propres à leur activité et aux nuisances spécifiques qu'elle peut générer.

Ainsi, la zone AUa, à l'image de la zone Ua, se veut mixte, accueillant principalement de l'habitat tout en permettant la présence d'autres destinations compatibles.

L'ensemble de ces dispositions vise à favoriser la mixité fonctionnelle au sein des nouvelles opérations, en cohérence avec l'orientation 1, axe 2 du PADD, intitulée « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* ». Cette mixité contribue également à la réduction des déplacements contraints et à une meilleure organisation de la vie locale.

Concernant les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures, elles sont similaires à celles de la zone Ua, en raison de la même vocation de la zone et des enjeux identiques observés dans les deux secteurs. Il convient donc de se référer à la justification présentée pour la zone Ua. Pour ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation sont identiques à celle de la zone Ua, il est ajouté en plus des règles d'emprise au sol pour les autres destinations, afin de veiller dans les nouvelles opérations au maintien d'espace d'aération.

S'agissant de la hauteur maximale des constructions, elle est similaire à celle de la zone Ua. Les règles d'implantation sont également comparables, à l'exception de la préservation du front bâti : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est plus souple, avec un recul réduit à 3 mètres.

Ces choix traduisent 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* ».

Le volet stationnement est traité de manière uniforme à l'échelle du territoire, à travers des dispositions communes à l'ensemble des zones.

Enfin, des règles relatives aux espaces libres sont édictées. Elles sont identiques à celles de la zone Ua, compte tenu de leur vocation similaire et des enjeux partagés. Il convient également de se référer à la justification de la zone Ua pour ces dispositions.

Enfin, les conditions d'ouverture à l'urbanisation et les principes d'aménagement propres à chaque secteur sont détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, qui viennent compléter le règlement écrit. Ces deux documents sont complémentaires : ils permettent de maîtriser les formes urbaines, de garantir la cohérence des projets avec les équipements et les réseaux existants, et d'assurer une qualité durable du cadre de vie pour les habitants à venir.

Zone 1AUe

Les motifs de délimitations

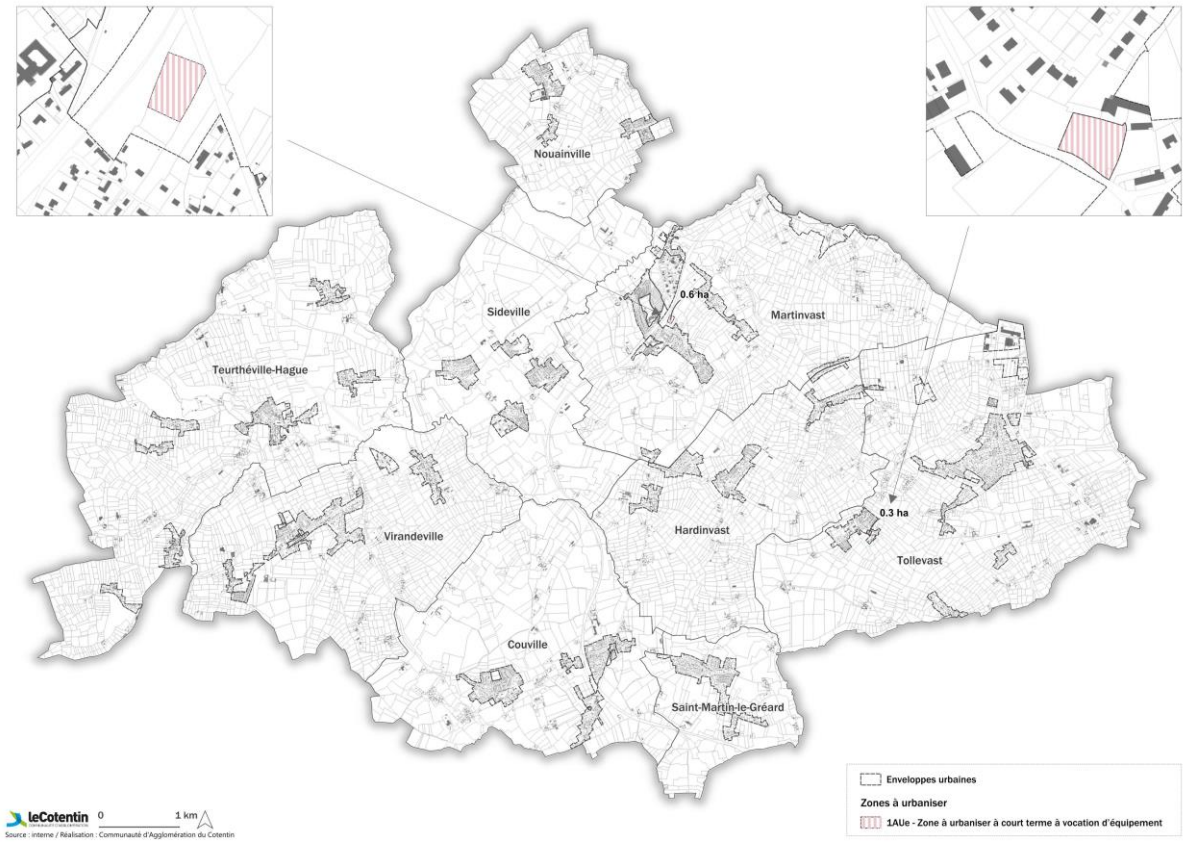
La zone 1AUe correspond à une zone ouverte à l'urbanisation à court terme, spécifiquement destinée à l'accueil de services ou d'équipements publics.

Sur le territoire de Douve-Divette, seuls deux secteurs sont classés en 1AUe : l'un à Tollevast et l'autre à Martinvast.

Ces projets, déjà identifiés et portés par les élus, répondent à des besoins exprimés à l'échelle intercommunale. Leur localisation a été définie en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT du Pays du Cotentin, les deux zones d'accueil de services et d'équipements ayant été implantées au sein des communes têtes de réseau que sont Martinvast et Tollevast. Par ailleurs, leur implantation tient compte de l'urbanisation existante, dans le prolongement des centres-bourgs, afin de renforcer l'attractivité des polarités locales, garantir une accessibilité optimale pour les usagers et assurer une bonne intégration dans le tissu urbain et le fonctionnement communal. En outre, les secteurs concernés bénéficient, dans leur proximité immédiate, de voies et d'équipements publics dont la capacité est suffisante pour desservir les futurs projets.

La délimitation de ces secteurs résulte d'un travail de concertation entre les élus des communes de l'ancienne Communauté de communes de Douve et Divette, dans le cadre d'un projet de territoire commun. Elle illustre une volonté partagée de mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale.

Sur les 12,4 hectares attribués à l'enveloppe foncière destinée aux équipements dans le cadre du PLUi, seulement 1 hectare est consacré à ces deux projets locaux. Le reste de l'enveloppe, soit 11,4 hectares, est mobilisé pour le projet de contournement Ouest de Cherbourg, classé également en zone 1AUe, dans une logique d'intégration territoriale plus large. Toutefois, en raison de l'état d'avancement encore trop préliminaire du projet, les terrains concernés n'ont pas été identifiés graphiquement au règlement du PLUi. Cette absence de délimitation permet de préserver la flexibilité nécessaire dans l'attente de la définition précise du tracé et des emprises définitives de l'opération.



La justification des dispositifs règlementaires associés

Cette zone 1AUe s'inscrit dans le la continuité règlementaire de la zone Ue et autorise ainsi les mêmes sous-destinations que celles autorisées dans la zone Ue :

- « hébergement »,
- les « logements » de fonction lorsque ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée sur le secteur et sous réserve du respect d'autres conditions relatives à l'insertion paysagère,
- ainsi que l'ensemble des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ne font pas l'objet de règles spécifiques dans la zone 1AUe à l'image de la zone Ue. Les dispositions générales s'y appliquent donc. Pour la justification de ce choix se référer à la justification de la zone Ue.

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions sont identiques à celles de la zone Ue. Se référer à cette zone pour la justification des dispositions.

Cette souplesse permet ainsi de garantir la pérennité et l'adaptabilité des équipements dans un cadre d'aménagement maîtrisé, tout en assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager local.

Enfin, cette zone 1AUe répond aux objectifs du PADD notamment l'axe 1 – Orientation 6 : « *Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* », en anticipant dans le zonage la réalisation de projets d'équipements identifiés à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins du territoire de Douve-Divette.

Plus largement, l'ensemble de ces dispositions répond à l'orientation 6 de l'axe 1 du PADD, intitulée « *Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* ». Cette qualité de vie est notamment assurée par les possibilités de développement des équipements publics, rendu possible grâce à l'identification de ces secteurs au sein du zonage et aux dispositions réglementaires relatives aux usages et affectations du sol qui s'y appliquent.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Enfin, pour toute construction ou installation doit justifier d'un espace libre. Les règles édictées sont identiques à la zone Ue afin de maintenir une certaine cohérence.

Cette disposition contribue également à l'orientation 2 de l'axe 3, « *Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser* », en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en surface.

Zone 1AUx

Les motifs de délimitations

La zone 1AUx correspond aux zones à urbaniser à court terme à vocation économique.

Le choix de ces zones s'appuie sur une logique d'aménagement stratégique, visant à consolider le développement économique du territoire de Douve Divette tout en assurant une gestion économe du foncier. Il s'agit ainsi de valoriser les zones d'activités existantes, de limiter l'artificialisation des sols et de garantir la cohérence spatiale des extensions économiques à venir.

Les secteurs classés en 1AUx ont été définis à partir d'un travail de planification mené à l'échelle infracommunautaire, dans le cadre du Comité de cohérence. Cette instance regroupe un référent par PLUi au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et permet de porter une réflexion dépassant le seul périmètre de Douve Divette. Les décisions en matière d'ouverture à l'urbanisation économique résultent ainsi d'une vision partagée à l'échelle du Cotentin, intégrant les dynamiques économiques territoriales, les besoins en foncier d'activité, les grands projets d'infrastructure et les stratégies de développement portées par les élus communautaires.

Sur le territoire de Douve Divette, trois secteurs sont classés en zone 1AUx :

- À Sideville, en extension de la zone d'activité Le Coignet ;
- À Virandeville, en extension de la zone d'activité Café Cochon ;
- À Tollevast, en extension de la zone d'activité Claude Chappe.

Ces extensions ont été positionnées dans le prolongement direct de zones d'activités déjà existantes, afin d'optimiser les investissements réalisés et de renforcer les pôles économiques structurants.

Elles bénéficient toutes d'un positionnement stratégique à proximité d'axes de dessertes majeurs. La zone Claude Chappe à Tollevast est desservie par la RN13, tandis que les zones du Coignet à Sideville et de Café Cochon à Virandeville se situent le long de la D650 (reliant Cherbourg à Les Pieux), cette dernière bénéficiant en outre d'un positionnement stratégique à l'intersection avec la D22, principal axe de desserte vers l'usine de retraitement de la Hague. En outre, les secteurs concernés bénéficient d'un niveau d'équipement suffisant à proximité immédiate.

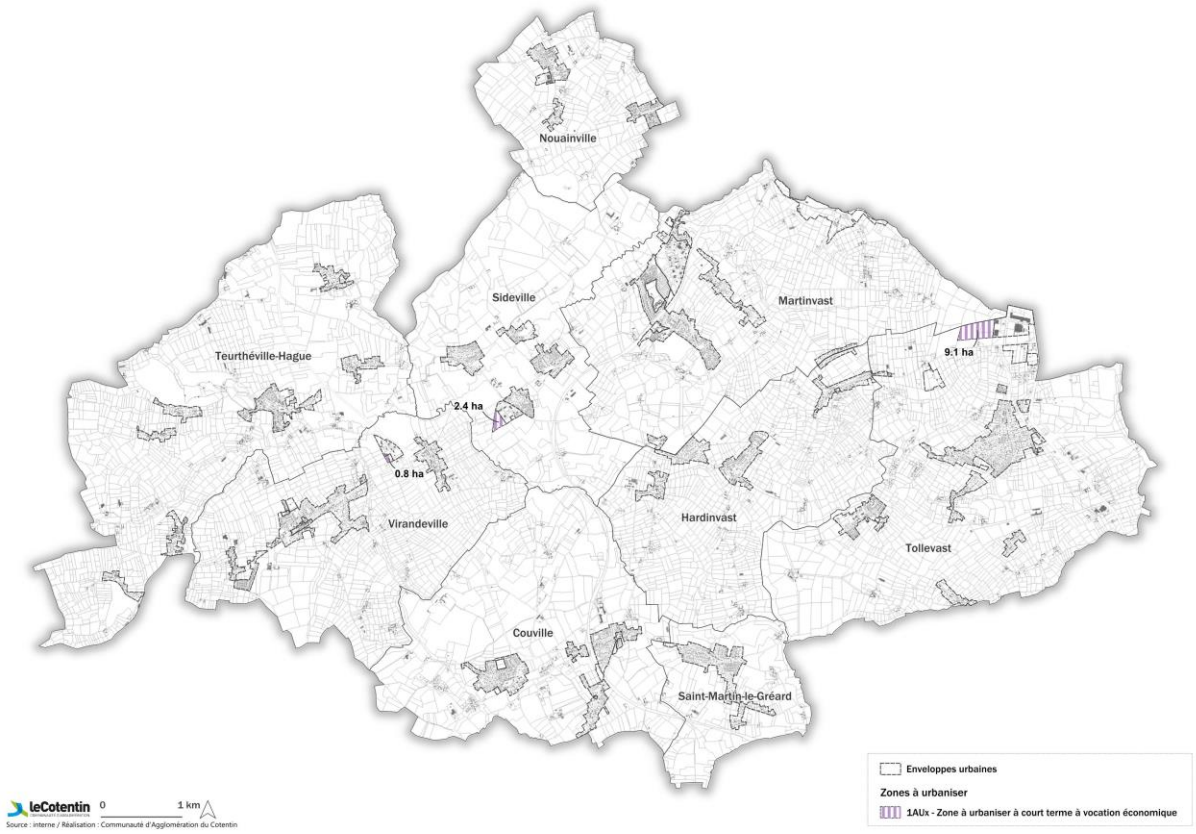
Ce zonage permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises, tout en assurant une cohérence fonctionnelle et spatiale avec les dynamiques économiques portées à l'échelle du Cotentin.

Sur l'enveloppe totale de 14 hectares dédiée à l'accueil d'activités économiques :

- 9,1 ha sont affectés à l'extension de la zone Claude Chappe à Tollevast ;
- 2,4 ha à celle du Coignet à Sideville ;
- 0,8 ha à celle de Café Cochon à Virandeville.

Les 1,7 hectares restants sont réservés à l'accueil d'activités économiques diffuses, en particulier via des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant d'implanter ou maintenir des entreprises en dehors des zones d'activités structurées, sous conditions strictes de compatibilité et de maîtrise de l'urbanisation.

La délimitation des zones 1AUX s'inscrit en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 2 « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire ». Elle vise à développer une offre de foncier économique diversifiée et adaptée / adaptable, qui réponde aux besoins, dans une logique de développement durable, par la prise en compte des dessertes dans la localisation des zones. Cette démarche s'inscrit également dans la continuité de la stratégie économique menée sur le territoire de Douve Divette, en confortant et développant les zones d'activités économiques (ZAE), qu'elles soient communautaires ou de gestion privée.



La justification des dispositifs règlementaires associés

Cette zone 1AUx est destinée prioritairement à l'accueil d'activités économiques.

Ainsi, sont autorisées, ou autorisées sous conditions, les destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » quand il s'agit de l'évolution d'une activité existante, ainsi que les serres.
- « Logement », uniquement pour les logements de fonction rendu obligatoire par l'activité en place (idem zone Ux).
- « Artisanat et commerce de détail », pour les constructions nouvelles si le commerce est lié une production effectuée sur place, au sein de la zone d'activité.
- « Restauration », sans conditions
- « Commerce de gros », sans conditions,
- « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », autorisé uniquement si le commerce est lié une production effectuée sur place, au sein de la zone d'activité, à l'exception des constructions liées aux « commerce et de la réparation automobile » qui sont autorisés dans la zone.
- Les sous-destinations présentes dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics» à l'exception des sous-destinations « salle d'art et de spectacles » et « Lieux de culte », sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les destinations correspondant aux activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception des sous-destinations « Centre de congrès et d'exposition » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne », sans condition.

Les sous-destinations exclues ont vocation à s'implanter en zone Ua ou 1AUa, c'est-à-dire au sein des centres-bourgs, des hameaux structurants ou des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat, afin d'être situées à proximité des zones résidentielles, en cohérence avec leur fonction. Une

exception concerne la destination « exploitation agricole et forestière », qui a, quant à elle, vocation à s'implanter en zone naturelle ou agricole.

Ainsi, ce zonage est destiné à accueillir des activités économiques à dominante industrielle, notamment dans les destinations suivantes : industrie, entrepôts et commerce de gros, qui sont autorisé uniquement dans les indiciages Ux et 1AUx. Toutefois, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et d'améliorer la qualité du cadre de travail, le règlement autorise également certaines sous-destinations complémentaires citée si dessus. Ces activités, bien que ne relevant pas directement du secteur productif, sont considérées comme complémentaires et utiles au bon fonctionnement de la zone d'activités, telles que les sous-destinations : « restauration », « artisanat et commerces de détail », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », etc.), tout en participant à la dynamisation du tissu économique local.

L'ensemble des dispositions réglementaires applicables à la zone Ux traduit la volonté du PLUi de structurer un développement économique maîtrisé, en cohérence avec les orientations de l'axe 2 du PADD : « *Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les atouts locaux* ».

L'autorisation de cette mixité raisonnée s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD, notamment l'orientation 1 de l'axe 2 « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* », en favorisant la mixité fonctionnelle au sein des ZAE, mais aussi en maintenant une diversité des types d'activités économiques au sein des ZAE. En interdisant certaines destination en zone Ux ou en autorisant sous-condition, le PLUi conformément à l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD veille à préserver la vitalité des centres-bourgs, car certaines activités ne peuvent s'implanter uniquement dans les bourgs ou les extensions de bourg (Ua ou 1AUa).

Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, des prescriptions particulières sont réalisées concernant les façades et les clôtures pour le reste, il convient de se référer aux dispositions générales. La règlementation particulière des façades et des clôtures est identique à la zone Ux, par conséquent pour la justification des dispositions il convient de se référer à la justification de cette dernière.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions les règles éditées sont identiques à celle de la zone Ux, il convient de se référer à la justification des dispositions propres à cette zone.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, à travers des dispositions communes à toutes les zones.

Conformément à la zone Ux, toute construction ou installation doit justifier d'un espace libre. Cette disposition contribue également à l'orientation 2 de l'axe 3, « *Optimiser la ressource en eau : protéger, sécuriser, gérer et économiser* », en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en surface.

Ainsi, la zone 1AUx contribue à renforcer l'attractivité économique du territoire, à valoriser les zones d'activités existantes et à préserver l'équilibre entre développement économique et qualité du cadre de vie, conformément aux objectifs du PADD.

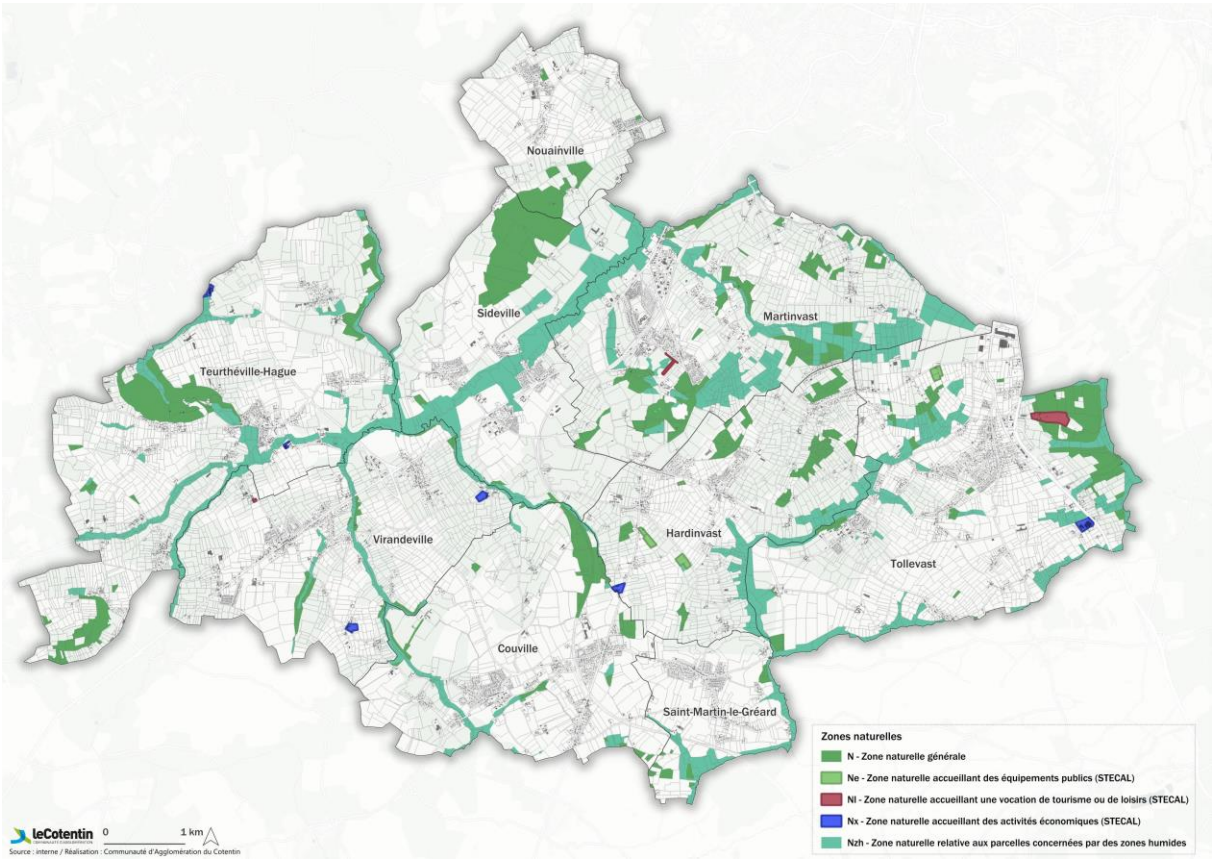
Les zones naturelles

La zone N regroupe des espaces naturels, parfois à vocation agricole, peu ou pas urbanisés, ne répondant pas à la méthodologie « 30-30-30 ».

En application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles regroupent des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisés, identifiés en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'extension des crues.

La zone naturelle est subdivisée en cinq sous-secteurs, permettant une gestion différenciée des usages :

- N – zone naturelle générale
- Nl – zone naturelle accueillant une vocation touristique ou de loisir (STeCAL)
- Ne – zone naturelle accueillant des services et équipement (STeCAL)
- Nx – zone naturelle accueillant des activités économiques (STeCAL)
- Nzh – zone naturelle relative aux parcelles concernées par des zones humides



Zone N

Les motifs de délimitations

En vertu de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, la zone naturelle générale (N) regroupe principalement des forêts, espaces boisés et exploitations forestières, en raison de leur rôle écologique, historique (forêts anciennes) et paysager.

Les autres espaces pouvant être classés en zone N au titre de cet article sont identifiés au sein d'autres zones naturelles spécifiques, assorties d'un indiçage, afin de permettre une gestion différenciée selon leurs caractéristiques et usages.

L'identification de ces secteurs répond pleinement à plusieurs orientations du PADD :

- Orientation 3, axe 3 – « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue* » : par l'identification des milieux naturels de qualité, notamment les massifs forestiers, afin de protéger les réservoirs de biodiversité essentiels à la faune et à la flore du territoire.
- Orientation 1, axe 4 – « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* » : par la préservation des éléments structurants du paysage, notamment les principaux boisements tels que le bois du Mont du Roc à Sideville, le bois de Neretz à Teurthéville-Hague, ou encore les boisements de Tollevast et d'Hardinvast, etc.
- Orientation 2, axe 4 – « *Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal* » : par la mise en valeur du patrimoine paysager et naturel que constituent les forêts identifiées dans cette zone.

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone N a pour vocation principale la préservation du caractère naturel des espaces. L'urbanisation y est très limitée. Ainsi, certaines occupations et utilisations du sol y sont autorisées sous conditions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ainsi, peuvent être autorisées sous conditions les constructions et installations correspondant aux sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » et « exploitation forestière », dans le cadre d'exploitation agricoles ou forestières existante, lorsque les constructions et installations sont strictement nécessaires à leur fonctionnement ;
- « Logement », uniquement pour les extensions et annexes de constructions de logement existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole ou forestière. Des réserves spécifiques sont formulées concernant ces annexes et extensions, afin de garantir qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire. Des règles strictes de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol limitées encadrent ces réalisations ;
- « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » : uniquement dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique, ne compromettant pas la qualité paysagère du site et sous réserve e l'avis conforme de la CDNPS conformément à l'article L. 151-11 I 2° du Code de l'urbanisme ;
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés :

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres ainsi que les aires naturelles de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ;
- Les équipements légers pour la gestion ou l'entretien des milieux (passerelles, observatoires ornithologiques, etc.) ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours) lorsque leur implantation est justifiée par une forte fréquentation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, uniquement lorsqu'ils sont liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées ;
- Les ouvrages, déblais et remblais liés aux infrastructures routières, lorsqu'ils permettent d'assurer la sécurité des usagers.

Ainsi, cette urbanisation autorisée mais strictement limitée à certains usages et affectations du sol répond à l'orientation 3, axe 3 du PADD, intitulée *« Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue* », qui vise notamment à protéger les réservoirs de biodiversité, ainsi qu'à l'orientation 1, axe 4, « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », qui tend à préserver les éléments structurants du paysage.

La possibilité d'autoriser les cheminements piétons et cyclables, les sentiers équestres, les équipements légers liés à la gestion ou à l'entretien des milieux, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ou encore les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité, participe à la mise en œuvre de l'orientation 6, axe 4, « *Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert* », mais également de l'orientation 2, axe 4, « *Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal* », par la mise en réseaux des circuits touristiques du territoire.

Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, aucunes prescriptions particulières ne sont réalisées, il convient de se référer aux dispositions générales applicables à toutes les zones, qui sont rédigé de manière que ce que les futures constructions et usages des sols ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels. Ainsi, ces prescription permettent de préserver les éléments structurants du paysage conformément à l'orientation 2, axe 4, « *Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal* ».

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées sont plus contraignantes que celles applicables en zones U ou AU, en raison du caractère naturel de ces secteurs et de l'impact potentiel des aménagements sur le plan écologique et paysager.

Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière, contrairement aux zones urbaines où celle-ci peut atteindre dans certain cas jusqu'à 100 %.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, soit la hauteur maximale autorisée dans les zones Ua et 1AUa, avec toutefois des exceptions pour les constructions ou installations à usage d'équipements collectifs ou de services publics, ainsi que pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif.

Des marges de recul plus importantes que dans les autres zones sont également imposées, compte tenu du fait que ces secteurs ne se situent pas en agglomération et sont parfois implantés le long de routes départementales. Des règles spécifiques de recul par rapport à ces voies départementales ont donc été établies.

De la même manière, un recul plus important est exigé vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, afin de préserver les qualités paysagères et de limiter l'impact visuel des constructions.

A ces dispositions spécifiques à la zone naturelle, viennent s'ajouter les conditions particulières d'autorisation des destinations énoncés qui dans certains cas précises des règles d'implantation, de hauteur, etc., afin de ne pas dénaturer le caractère naturel des lieux.

L'ensemble de ces dispositions vise à préserver le paysage et à ne pas dénaturer le caractère naturel des sites, en cohérence avec l'orientation 1, axe 4 du PADD, intitulée « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* ».

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire.

Le volet « espaces libres et plantation »ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques en raison de la nature de la zone, par conséquent il faut se référer aux dispositions générales.

Ainsi, la zone N. s'inscrit pleinement dans la traduction des objectifs du PADD, notamment :

- Orientation 3, axe 3 – « *Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue* » : par l'identification des milieux naturels de qualité,
- Orientation 1, axe 4 – « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* » :
- Orientation 2, axe 4 – « *Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal* »
- Orientation 6, axe 4, « *Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert* ».

Zone Nl

Les motifs de délimitations

Selon l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter, à titre dérogatoire, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dans des zones normalement inconstructibles (zones naturelles, agricoles ou forestières) dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être autorisées, à savoir :

> *« 1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

La zone Nl est destinée à accueillir, au sein de la zone naturelle, des activités de loisir et touristiques dans un cadre réglementaire spécifique, notamment à travers l'intégration de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL). Il s'agit donc d'une zone dérogatoire à la zone N, permettant de concilier protection des espaces naturels et accueil maîtrisé d'activités touristiques.

Sur le territoire de Douve-Divette, trois zones ont été identifiées en Nl :

- 1 à Martinvast (Parking Domaine de Beaurepaire)
- 1 à Tollevast (Camping le Village Vert)
- 1 à Virandeville (Réalisation activité touristique)

Ces secteurs correspondent à des STeCAL à vocation touristique.
Pour les secteurs de Martinvast et de Virandeville, il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles activités touristiques. En revanche, pour le secteur de Tollevast, le STeCAL vise à pérenniser une activité existante tout en encadrant son développement futur, afin d'assurer sa compatibilité avec l'environnement et le paysage local.

Ci-dessous une fiche justificative par STeCAL :

MARTINVAST Parking Domaine de Beaurepaire

Identification du secteur

Localisation : Domaine de Beaurepaire (parcelle 0A1008)

Zonage : Nl

Superficie du secteur : 8000 m²

N° STECAL : MA_STECAL_01

Descriptif du site aujourd'hui :

L'emplacement choisi se situe au sein d'un vaste espace herbagé accessible facilement depuis la route départementale D122.

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Le classement en STeCAL d'une emprise du Domaine de Beaurepaire vise à permettre la réalisation d'un parking perméable et enherbé, conçu pour limiter son impact environnemental, assurer une bonne gestion des eaux pluviales et garantir son intégration paysagère. Cet aménagement est destiné à l'accueil du public dans le cadre d'un projet global de valorisation touristique du site.

Le Domaine de Beaurepaire, ensemble patrimonial et paysager de 135 hectares, fait l'objet d'un projet de développement touristique à rayonnement régional et national, conciliant accueil du public, mise en valeur des espaces naturels et activités culturelles et de bien-être. La création d'un stationnement en retrait du domaine, paysagé et végétalisé, est indispensable pour ouvrir le site sans compromettre son intégrité écologique et fonctionnelle, et pour limiter la circulation interne des véhicules.

Localisée en zone agricole, cette emprise ne peut être aménagée dans le cadre du droit commun. Le classement en STeCAL se justifie donc pleinement pour :

- Répondre à un besoin local avéré, lié au développement d'offre touristique d'accueil du public ;
- Permettre un aménagement limité, réversible et paysager, en cohérence avec la vocation du site ;
- Offrir une alternative à l'usage de l'allée existante, inadaptée et incompatible avec la préservation des arbres remarquables.

Ce projet est indissociable du site, dont l'ensemble est classé en zone agricole ou naturelle avec plusieurs espaces boisés classés, ne laissant aucune autre possibilité d'implantation à proximité immédiate.

Enfin, cet aménagement, indispensable à la réussite du projet touristique porté au sein du Domaine de Beaurepaire, s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement touristique menée par la Communauté d'agglomération du Cotentin. Cette stratégie vise à renforcer l'attractivité du territoire tout en valorisant son patrimoine paysager et culturel. Le projet est ainsi cohérent avec l'orientation 6 axe 4 du PADD « Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert ».

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à un champ à vocation agricole qui ponctuellement lors d'évènement sert de parking « plein-champ » ; la surface restera perméable mais cela constitue tout de même de la consommation foncière. Ainsi 8 000 m² de surface agricole seront consommées par le projet.

TOLLEVAST Camping Le Village Vert

Identification du secteur

Localisation : 30 Les Pins

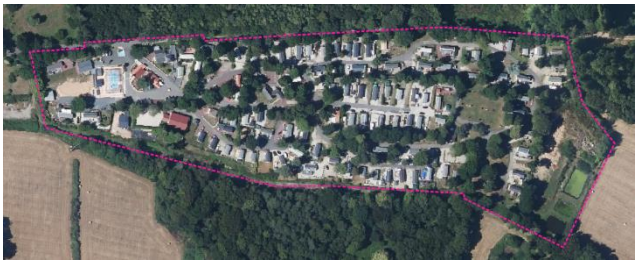
Zonage : Nl

Superficie du secteur : 5,78 ha

N° STECAL : TO_STECAL_02

Descriptif du site aujourd'hui :

Camping



Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'un camping 4 étoiles, « Le Village Vert ». Actuellement, le parking visiteurs ne peut accueillir que 5 à 6 véhicules. Afin de répondre aux besoins croissants liés à la fréquentation du site, le projet prévoit l'aménagement d'une bande de stationnement de 5 mètres de largeur à l'entrée du camping, sur une partie de la parcelle 386 et 385.

L'objectif du classement de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain, et, le cas échéant, de permettre la réalisation d'infrastructures strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement, en l'occurrence un espace de stationnement adapté pour les visiteurs. L'intégration de cette bande de 5 mètres dans le STeCAL permet de régulariser et de sécuriser l'usage existant, tout en accompagnant le développement de l'activité touristique.

Cet aménagement, indispensable à l'exploitation du camping, s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement touristique portée par la Communauté d'agglomération du Cotentin. Celle-ci vise à renforcer l'attractivité du territoire tout en valorisant son patrimoine naturel et culturel. Le projet est ainsi cohérent avec l'orientation 6 axe 4 du PADD « Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert ».

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond en partie à celle du camping existant et, pour le reste, à une bande de 5 mètres de largeur située à l'entrée de celui-ci, le long de la route. L'emprise prévue pour la réalisation du parking, soit une bande de 5 mètres de large sur 100 mètres de long, représente une consommation foncière de 500 m². Ainsi, le projet entraînera la consommation de 500 m² d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

VIRANDEVILLE — Réalisation activité touristique

Identification du secteur

Localisation : 1 Launais, 50690 Virandeville

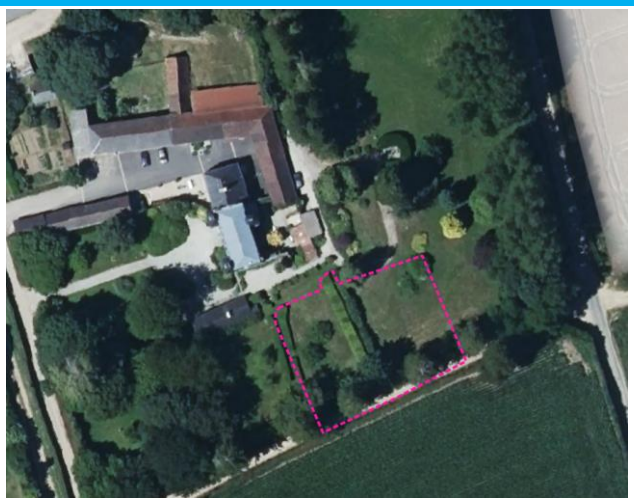
Zonage : Nl

Superficie du secteur : 0,14 ha

N° STECAL : VI_STECAL_03

Descriptif du site aujourd'hui :

Jardins d'une grande propriété privée



Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Le projet de STeCAL s'inscrit dans une démarche touristique globale visant à reconvertir la propriété existante afin d'y développer une offre d'hébergement diversifiée. La maison principale fera ainsi l'objet d'une reconversion en chambres d'hôtes, tandis que le STeCAL, identifié sur une partie du jardin de la propriété, a pour objectif de permettre la création de logements insolites (de type cabanes).

Située en zone agricole, l'emprise concernée ne peut être aménagée dans le cadre du droit commun. Le classement en STeCAL se justifie donc pleinement afin de permettre la réalisation de trois hébergements insolites, dont l'impact environnemental sera limité en raison de leur nature (du fait de leur caractère léger et réversible), respectueux du paysage et du cadre naturel environnant.

Ce projet contribue au développement touristique local et s'inscrit pleinement dans la stratégie portée par la Communauté d'agglomération du Cotentin, qui vise à renforcer l'attractivité du territoire tout en valorisant son patrimoine naturel et culturel. Le projet est ainsi cohérent avec l'orientation 6 axe 4 du PADD « Développer un potentiel touristique lié au tourisme vert ».

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des jardins en zone agricole. Avec la mise en place du projet, cela constitue de la consommation foncière d'ENAF, au regard de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 24 juillet 2025, n° 492005). Ainsi, le projet entraînera la consommation de 0.14ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Nl zone naturelle accueillant une vocation touristique ou de loisir (STeCAL), permet dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limiter de venir accueillir des constructions pour des sous-destinations en lien avec l'activité tourisme. Elle permet, sous conditions strictes, l'accueil de constructions ou installations liées à des activités touristiques ou de loisir, tout en préservant le caractère naturel du site.

Ainsi, sont autorisées les sous-destinations suivantes en Nl :

- « logement » uniquement s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs ;
- « restauration » uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.
- « autres hébergements touristiques », uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.

De plus, sont autorisés, de manière générale, les mêmes aménagements et équipements que ceux prévus en zone naturelle générale, à savoir : les cheminements piétonniers, cyclables ou équestres, les équipements légers liés à la gestion ou à l'entretien des milieux, les objets mobiliers destinés à l'accueil du public, les postes d'observation, les équipements d'hygiène et de sécurité, ainsi que les affouillements, exhaussements, déblais et remblais strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés. Sont également admis les ouvrages liés aux infrastructures routières, sous réserve qu'ils visent à améliorer la sécurité des usagers.

Cette zone Nl, en autorisant des usages et affectations du sol adaptés à sa vocation touristique, répond pleinement aux orientations du PADD, et plus particulièrement à l'orientation 6, axe 4, intitulée « *développer un potentiel touristique lié au tourisme vert* ». Elle contribue à dynamiser et organiser l'attractivité touristique du territoire, en permettant le développement d'activités liées au tourisme, ainsi que le développement et la diversification de l'offre d'hébergement touristique, notamment à travers la création de nouveaux modes d'hébergement, en lien avec le tourisme vert.

Concernant les caractéristiques architecturales, ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles applicables sont identiques à celles en vigueur dans la zone naturelle générale. En précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, ces dispositions visent à assurer la bonne insertion des futures constructions et aménagements dans leur environnement, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme et à l'orientation 1, axe 4 du PADD, intitulée « Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie ».

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire.

Le volet « espaces libres et plantation »ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques, par conséquent il faut se référer aux dispositions générales.

Ainsi, cette zone Nl s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD, et plus particulièrement dans l'orientation 6 de l'axe 1, qui vise à conforter le territoire de Douve Divette en tant que territoire de

loisirs. Elle permet en effet d'identifier les secteurs à vocation de loisirs et de tourisme, le plus souvent situés en zone agricole ou naturelle, et de leur appliquer une réglementation adaptée conciliant l'évolution des activités de loisirs existantes avec la préservation du cadre de vie.

Zone Ne

Les motifs de délimitations

Selon l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter, à titre dérogatoire, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dans des zones normalement inconstructibles (zones naturelles, agricoles ou forestières) dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être autorisées, à savoir :

> *« 1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

La zone Ne est destinée à accueillir, au sein de la zone naturelle, des services et équipement, dans un cadre réglementaire spécifique, notamment à travers l'intégration de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL). Il s'agit donc d'une zone dérogatoire à la zone N, permettant de concilier protection des espaces naturels et accueil maîtrisé d'équipements et services.

Sur le territoire de Douve-Divette, quatre zones ont été identifiées en Ne :

- 3 à Hardinvast
- 1 à Tollevast

Ces secteurs correspondent tous à des STeCAL à vocation d'équipements et services déjà existants, afin de pérenniser et permettre le développement encadré d'activités en place.

Ci-dessous une fiche justificative par STeCAL :

HARDINVAST — Terrains de sport et services techniques communaux

Identification du secteur

Localisation : Le Mont

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 1,93 ha

N° STECAL : HA_STECAL_01

Descriptif du site aujourd'hui :

Le stade de foot existe aujourd'hui au même titre que les constructions attenantes correspondantes au vestiaire / local technique.

Emprise du STeCAL

Les justifications du projet de STECAL

L'identification du STECAL viendra conforter les équipements communaux présents sur le site, à savoir le terrain de foot et les vestiaires. De plus, le bâtiment des services techniques de la commune est implanté aussi sur cette emprise, qui est accompagné des zones de stockages (sable, graviers, etc.).

L'objectif d'identifier ce secteur en STeCAL est de permettre le cas échéant la réalisation d'équipements nécessaires à l'activité sportive, à savoir : des tribunes (etc.) et au fonctionnement des services techniques, activités qui sont par ailleurs nécessaire au fonctionnement de la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Ne viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise de la zone correspond aux activités existantes.

L'identification sur le PLUi viendra juste conforter et offrir la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif sur l'emprise existante.

Par conséquent, ce site n'entraine pas de consommation d'espace agricole ou naturel au regard de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 24 juillet 2025, n° 492005).

HARDINVAST City Park multisports

Identification du secteur

Localisation : Chemin du Faudos

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 0,23 ha

N° STECAL : HA_STECAL_02

Descriptif du site aujourd'hui :

Zone de loisirs intergénérationnels

Pétanque, jeux pour enfant, table de pique-nique, terrain multisport, Skatepark

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'une aire d'activités variées : pétanque, terrain multisport, skatepark, jeux pour enfants et tables de pique-nique.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de permettre, le cas échéant, la réalisation d'équipements, d'infrastructures et de constructions nécessaires au bon fonctionnement de cette zone de loisirs, laquelle accueille des activités particulièrement importantes pour les habitants de la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Ne viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise de la zone correspond aux activités existantes.

L'identification sur le PLUi viendra juste conforter et offrir la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif sur l'emprise existante.

Par conséquent, ce site n'entraine pas de consommation d'espace agricole ou naturelle au regard de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 24 juillet 2025, n° 492005).

HARDINVAST Décharge de matériaux inertes (classe 3)

Identification du secteur

Localisation : Chasse des Egrillettes

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 1,8 ha

N° STECAL : HA_STECAL_04

Descriptif du site aujourd'hui :

Décharge de matériaux inertes sur les parcelles B94 et B79 autorisée par arrêté préfectoral n°2011-02-44.

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'une décharge de matériaux inertes sur les parcelles B94 et B79 appartenant à la commune. Cette décharge est autorisée par arrêt du préfet de la Manche n°2011-02-44 qui autorise l'exploitation pendant une durée de 20 ans à compter de la notification du présent arrêté. Il y a un projet d'extension de la décharge sur la parcelle B95 au Nord. A terme une fois la première tranche exploité, il est prévu de reboiser cette dernière en prenant en compte l'aspect paysager conformément à l'arrêté d'autorisation d'exploitation.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de permettre d'identifier la zone de décharge des matériaux et l'extension, ainsi que permettre le cas échéant, la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de cette décharge, en lien direct avec son activité.

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond pour partie à l'emprise de la décharge existante et pour l'autre à l'extension (parcelle B95). Ainsi, l'extension sur la parcelle B95 génère de la consommation, au regard de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), car l'extension porte sur un espace naturel, agricole ou forestier, et qu'il y ait une transformation effective de l'occupation du sol. Ainsi la consommation foncière s'élève à 6000m^2 superficie de la parcelle B95.

TOLLEVAST Terrain de sport

Identification du secteur

Localisation : 104 La Longue Chasse

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 1,96 ha

N° STECAL : TO_STECAL_03

Descriptif du site aujourd'hui :

Stade existant avec vestiaires

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

L'identification de ce secteur en STECAL viendra conforter les équipements communaux, à savoir le terrain football et les vestiaires présents sur le site identifié.

L'objectif d'identifier ce secteur en STeCAL est de permettre le cas échéant la réalisation d'équipements nécessaire à l'activité sportive. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Ne viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise de la zone correspond aux activités existantes.

L'identification sur le PLUi viendra juste conforter et offrir la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif sur l'emprise existante.

Par conséquent, ce site n'entraine pas de consommation d'espace agricole ou naturelle au regard de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 24 juillet 2025, n° 492005).

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Ne zone naturelle accueillant une vocation d'équipements et services (STeCAL), permet dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limiter de venir accueillir des constructions pour des sous-destinations en lien avec l'activité d'équipements et services. Elle permet, sous conditions strictes, l'accueil de constructions ou installations liées à des équipements ou des activités de services, tout en préservant le caractère naturel du site.

Ainsi, sont autorisées les sous-destinations suivantes en Ne :

- « Logement » uniquement pour les logements de fonction, strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante, avec des règles relative à l'insertion de la construction;
- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.
- « autres équipements recevant du public », uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.

De plus, sont autorisés, de manière générale, les mêmes aménagements et équipements que ceux prévus en zone naturelle générale, à savoir : les cheminements piétonniers, cyclables ou équestres, les équipements légers liés à la gestion ou à l'entretien des milieux, les objets mobiliers destinés à l'accueil du public, les postes d'observation, les équipements d'hygiène et de sécurité, ainsi que les affouillements, exhaussements, déblais et remblais strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés. Sont également admis les ouvrages liés aux infrastructures routières, sous réserve qu'ils visent à améliorer la sécurité des usagers.

Cette zone Ne, en autorisant des usages et affectations du sol adaptés à sa vocation d'équipements et de services, répond pleinement aux orientations du PADD, et plus particulièrement à l'orientation 6, axe 1, intitulée *« Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* ». Elle vise à maintenir et à développer l'accès de tous aux équipements publics, notamment en pérennisant les équipements existants, tout en confortant le territoire de Douve-Divette comme un espace de loisirs et d'activités sportives, grâce au maintien et au développement d'une offre de loisirs diversifiée.

Concernant les caractéristiques architecturales, ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles applicables sont identiques à celles en vigueur dans la zone naturelle générale. En précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, ces dispositions visent à assurer la bonne insertion des futures constructions et aménagements dans leur environnement, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme et à l'orientation 1, axe 4 du PADD, intitulée « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », visant notamment à mettre en place des équipements de loisir respectant l'identité du territoire.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire.

Le volet « espaces libres et plantation »ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques, par conséquent il faut se référer aux dispositions générales.

Ainsi, cette zone Ne s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD, et plus particulièrement dans l'orientation 6, axe 1, intitulée « *Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie* ». Elle permet en effet d'identifier les secteurs à vocation d'équipements et services, situés en zone agricole ou naturelle, et de leur appliquer une réglementation adaptée conciliant l'évolution de ces équipements et services existants avec la préservation du cadre de vie.

Zone Nx

Les motifs de délimitations

Selon l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter, à titre dérogatoire, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dans des zones normalement inconstructibles (zones naturelles, agricoles ou forestières), dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être autorisées, à savoir :

> *« 1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

La zone Nx est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle. Il s'agit donc d'une zone dérogatoire à la zone N, permettant de concilier protection des espaces naturels et accueil maîtrisé d'activités économique dans le cadre de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STeCAL).

Sur le territoire de Douve-Divette, sept zones ont été identifiées en Nx :

- 1 à Hardinvast
- 2 à Teurthéville-Hague
- 1 à Tollevast
- 2 à Virandeville

Ces secteurs correspondent à des STeCAL à vocation économique, pour la plupart déjà en activité. L'objectif est de pérenniser et encadrer leur développement ou, dans certains cas, de permettre l'implantation d'une nouvelle activité, dans le respect des objectifs de préservation des espaces naturels.

Ci-dessous une fiche justificative par STeCAL :

HARDINVAST — Entreprise agricole et de terrassement – Snc Bougrel Lecacheur

Identification du secteur

Localisation : 2 Hameau Bristel

Zonage : Nx

Superficie du secteur : 1,16 ha

N° STECAL : HA_STECAL_03

Descriptif du site aujourd'hui :

Entreprise de travaux agricole et de terrassement

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'une entreprise de travaux agricoles et de terrassement.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de permettre, le cas échéant, la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, en lien direct avec son activité. Celle-ci, essentielle au secteur agricole, ne peut être implantée dans les zones d'activités classiques, justifiant ainsi le recours à un STeCAL en zone agricole. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

TEURTHÉVILLE-HAGUE Chaudronnerie

Identification du secteur

Localisation : La Moulinerie

Zonage : Nx

Superficie du secteur : 0,9 ha

N° STECAL : TH_STECAL_01

Descriptif du site aujourd'hui :

Entreprise de chaudronnerie, existante.
Elle réalise des pièces métalliques, des structures métalliques pour les industriels et les particuliers.

Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'un ancien bâtiment industriel, dépourvu d'activité depuis une dizaine d'années. Le bâtiment vient d'être vendu et va retrouver une activité économique, celle d'origine, c'est-à-dire une chaudronnerie.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain et de permettre la réalisation d'un projet d'agrandissement du bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'entreprise. Celle-ci joue un rôle essentiel dans le développement de l'activité économique locale et contribue à la création d'emplois sur la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

TEURTHÉVILLE-HAGUE — Entreprise d'échafaudage

Identification du secteur

Localisation : La Rabassarie

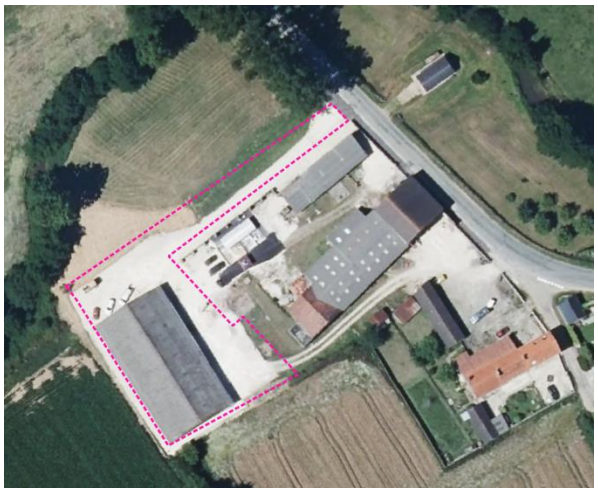
Zonage : Nx

Superficie du secteur : 0,24 ha

N° STECAL : TH_STECAL_02

Descriptif du site aujourd'hui :

Bâtiment de stockage existant



Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

L'emprise identifiée correspond à un bâtiment de stockage.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain et, le cas échéant, de permettre la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, en lien direct avec son activité. Celle-ci joue un rôle essentiel dans le développement de l'activité économique locale et contribue à la création d'emplois sur la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

TOLLEVAST Jardinerie

Identification du secteur

Localisation : RN13, Le Blanchuquet

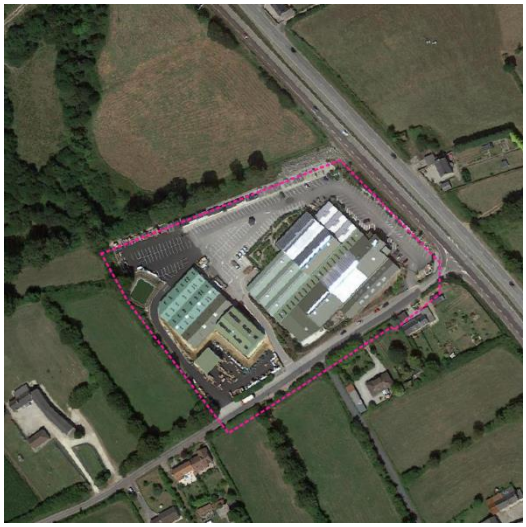
Zonage : Nx

Superficie du secteur : 2,4 ha

N° STECAL : TO_STECAL_01

Descriptif du site aujourd'hui :

Jardinerie existante, depuis plusieurs années, vente de plante, mobilier de jardin, décoration, épicerie fine…



Emprise du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'une jardinerie.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain et, le cas échéant, de permettre la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, en lien direct avec son activité. Celle-ci joue un rôle essentiel dans le développement de l'activité économique locale et contribue à la création d'emplois sur la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer, le cas échéants, la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

VIRANDEVILLE — Garage casse automobile

Identification du secteur

Localisation : 1 Le Valtot

Zonage : Nx

Superficie du secteur : 1,12 ha

N° STECAL : VI_STECAL_01

Descriptif du site aujourd'hui :

Garage et casse automobile

Périmètre du STeCAL

Les justifications au projet de STECAL

L'activité en place correspond à un garage et une casse automobile, présents de longue date sur le site. Cette activité, en raison de sa nature, a pu entraîner une altération ponctuelle de la qualité des sols, mais la volonté est de maintenir cette activité.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain et, le cas échéant, de permettre la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, en lien direct avec son activité. Celle-ci joue un rôle essentiel dans le développement de l'activité économique locale et contribue à la création d'emplois sur la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer, le cas échéants, la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

VIRANDEVILLE — Entreprise de terrassement

Identification du secteur

Localisation : D407

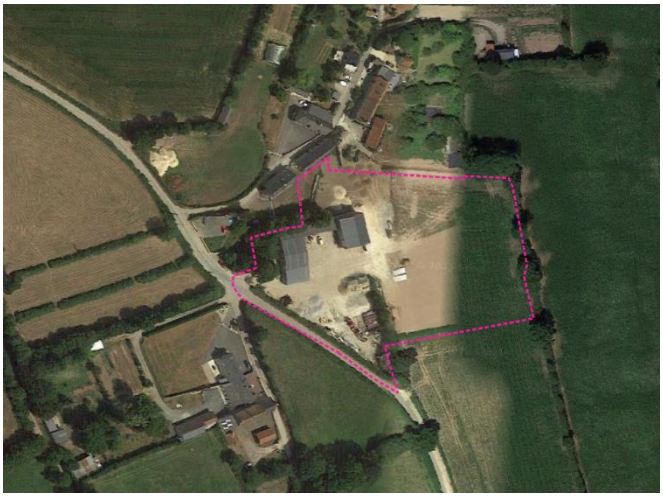
Zonage : Nx

Superficie du secteur : 1,16 ha

N° STECAL : VI_STECAL_02

Descriptif du site aujourd'hui :

Bâtiment de l'entreprise et zone de stockage



Zonage PLUi

Les justifications au projet de STECAL

Il s'agit d'une entreprise de terrassement et de travaux publics, implantée durablement sur le site. Le projet est de maintenir cette activité.

L'objectif de l'identification de ce secteur en STeCAL est de faire coïncider le zonage avec la réalité de terrain et, le cas échéant, de permettre la réalisation de constructions et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, en lien direct avec son activité. Celle-ci joue un rôle essentiel dans le développement de l'activité économique locale et contribue à la création d'emplois sur la commune. Les dispositions règlementaires applicables à la zone Nx viendront assurer, le cas échéants, la bonne insertion du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'identification de ce secteur à vocation économique dans le cadre de la zone Nx zone naturelle accueillant des activité économique au sein de STeCAL répond à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Analyse au regard de la consommation d'espace (ZAN)

L'emprise identifiée correspond à des zones déjà anthropisées.

Ainsi, la réalisation éventuelle d'une construction au sein de cette emprise ne génère pas de consommation foncière nouvelle, au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 24 juillet 2025, n° 492005), dès lors que le terrain concerné est déjà artificialisé.

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Nx zone naturelle accueillant une vocation économique (STeCAL), permet dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limiter de venir accueillir des constructions pour des sous-destinations en lien avec l'activité économique. Elle permet, sous conditions strictes, l'accueil de constructions ou installations liées à l'activité économique, tout en préservant le caractère naturel du site.

Ainsi, sont autorisées les sous-destinations suivantes en zone Nx :

- « Logement » uniquement pour les logements de fonction, strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante, avec des règles relative à l'insertion de la construction;
- « Artisanat et commerce de détail »,
- « Restauration » ;
- « Commerce de gros » ;
- «Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ;
- « Industrie » ;
- « entrepôt » ;
- « bureaux »

Uniquement si ceux-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique autorisée.

De plus, sont autorisés, de manière générale, les mêmes aménagements et équipements que ceux prévus en zone naturelle générale, à savoir : les cheminements piétonniers, cyclables ou équestres, les équipements légers liés à la gestion ou à l'entretien des milieux, les objets mobiliers destinés à l'accueil du public, les postes d'observation, les équipements d'hygiène et de sécurité, ainsi que les affouillements, exhaussements, déblais et remblais strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés. Sont également admis les ouvrages liés aux infrastructures routières, sous réserve qu'ils visent à améliorer la sécurité des usagers.

Cette zone Nx, en autorisant des usages et affectations des sols adaptés à sa vocation économique, répond pleinement à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* », en donnant la possibilité aux activités économiques existantes de se développer là où elles sont implantées (notamment hors espaces urbanisés, d'autant plus lorsqu'elles sont incompatibles avec l'aménagement et le fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE).

Concernant les caractéristiques architecturales, ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles applicables sont identiques à celles en vigueur dans la zone naturelle générale. En précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, ces dispositions visent à assurer la bonne insertion des futures constructions et aménagements dans leur environnement, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire.

Le volet « espaces libres et plantation »ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques, par conséquent il faut se référer aux dispositions générales.

Cette zone Nx traduit, sur le plan réglementaire, l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD – « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* ». Elle permet en effet d'identifier les secteurs à vocation économique, situés en zone agricole ou naturelle, et de leur appliquer une réglementation adaptée conciliant, le cas échéant, l'évolution de ces activités existantes tout en garantissant le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces activités constituent, pour les communes rurales, des sources d'emploi importantes et à préserver.

Zone Nzh

Les motifs de délimitations

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

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

- Un premier travail de récupération des données bibliographiques a été réalisé. Les données de la DREAL Normandie relatives aux inventaires des zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zones humides ont été récupérées.
- La modélisation des zones humides probables publiée en février 2023 par PatriNat (OFB-MHNH-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat a été utilisée. Le seuil de probabilité de présence de zones humides a été fixé pour correspondre au mieux avec les zones humides connues et celles inventoriées dans le cadre des expertises de terrain réalisé lors de la procédure d'élaboration du PLUi de Douve et Divette.
- Enfin, sur la base de ces données bibliographiques, un travail de photo-interprétation a permis, à une échelle parcellaire, de définir les zones Nzh.
- Les zones Nzh ne résultent pas d'un travail exhaustif de terrain mais correspondent aux zones humides connues et fortement prédisposées à accueillir des zones humides. Au sein de ces zones Nzh, les porteurs de projet autorisés par le règlement de la zone devraient réaliser une délimitation de zones humides réglementaires sur la base de la méthode décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 relatif aux critères de définition et de délimitation des zones humides. L'objectif est de préciser les limites de la zone humide potentiellement impactée et le cas échéant d'en évaluer les fonctions afin de dimensionner une compensation. En fonction de la surface de zone humide impactée, le projet sera soumis à déclaration (> 0,1 ha et < 1 ha) ou autorisation (> 1ha).

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone Nzh du PLUi vise à renforcer la protection des espaces humides en leur appliquant une réglementation stricte, garantissant la préservation de leurs fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères.

Le règlement de la zone Nzh prend en compte les objectifs définis par les documents de planification de l'eau, tels que le SDAGE du Bassin Seine Cours d'eau Côtiers Normands et le SAGE des Bassins de la Douve et de la Taute (en conséquence de la compatibilité du SCoT avec ces documents, et de la compatibilité du PLUi avec le SCoT).

Ainsi, au sein de la zone Nzh, très peu d'usages, d'affectations du sol, de constructions, d'activités, de destinations et de sous-destinations sont autorisés.

Seules sont autorisées les constructions et installations relevant de la sous-destination "exploitation agricole" pour les exploitations existantes, à condition :

- qu'elles interviennent dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles ou forestières déjà en place ;
- qu'elles soient intégrées au sein du périmètre de l'exploitation ;

- qu'elles ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement écologique et hydraulique de la zone humide.

Pour les activités agricoles non encore implantées, seule la réutilisation des bâtiments existants est autorisée pour accueillir les constructions ou installations nécessaires à leur fonctionnement.

Sont également autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, uniquement lorsque leur implantation est impossible en dehors de la zone humide et sous réserve de mesures compensatoires adaptées.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations est interdit.

En complément des interdictions prévues en zone N, la zone Nzh interdit spécifiquement :

- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements, remblais et exhaussements de sol, sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires aux infrastructures routières existantes dans un objectif de sécurité publique ;
- les plans d'eau artificiels, les drainages et les assèchements ;
- les dépôts de matériaux, déchets, produits polluants ou dangereux ;
- les carrières et les ICPE incompatibles avec les caractéristiques de la zone humide ;
- toute voirie nouvelle, à l'exception des cheminements doux nécessaires à la gestion du site ou à sa valorisation pédagogique.

Le classement en zone Nzh implique ainsi une protection renforcée, tant par l'encadrement des usages autorisés que par l'interdiction d'aménagements susceptibles de compromettre les caractéristiques écologiques ou hydrologiques des milieux. Il permet également de préserver les éléments structurants de la trame verte et bleue, tels que les prairies humides, fossés, ripisylves et zones inondables, en assurant la continuité écologique et la régulation hydraulique sur le long terme.

L'identification de cette zone et la réglementation qui s'y applique s'inscrivent dans le prolongement de l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD – « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue » – ainsi que de l'orientation 4 du même axe – « Reconnaître le rôle essentiel des zones humides ». Elles visent à assurer la protection et la préservation des zones humides, qui constituent de véritables réservoirs de biodiversité.

Concernant les caractéristiques architecturales, ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles applicables sont identiques à celles en vigueur dans la zone naturelle générale. En précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, ces dispositions visent à assurer la bonne insertion des futures constructions et aménagements dans leur environnement, tout en garantissant leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.

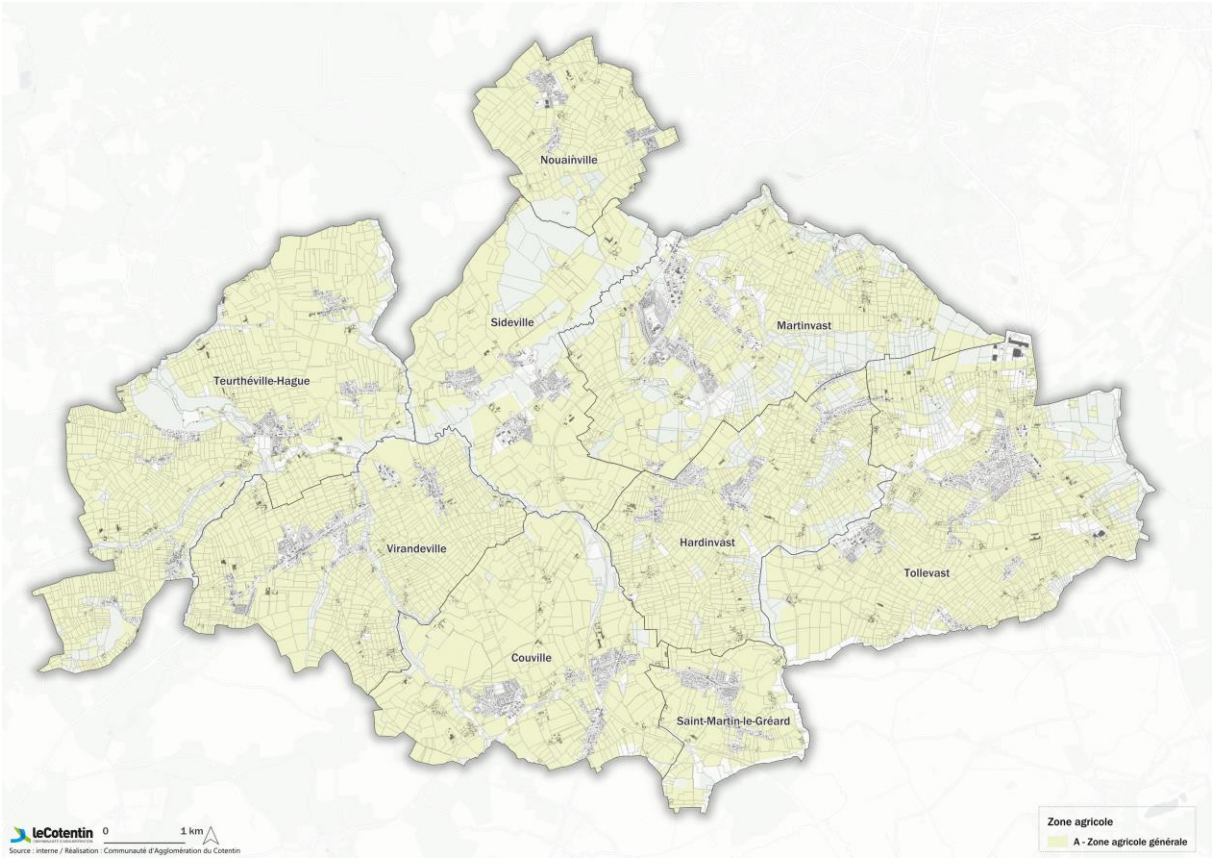
Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire.

De même, le volet « espaces libres et plantations » ne fait pas l'objet de règles spécifiques pour la zone Nzh : les dispositions générales s'y appliquent pleinement.

Cette zone Nzh traduit, sur le plan réglementaire, l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD – « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue », l'orientation 4 du même axe – « Reconnaître le rôle essentiel des zones humides », ainsi que l'orientation, axe 4 – « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en identifiant les zones humides et en les préservant grâce à une réglementation adaptée, visant autant à protéger leurs fonctions écologiques et hydrauliques qu'à maintenir leur valeur paysagère.

Les zones agricoles

La zone A est une zone agricole générale regroupant les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations).

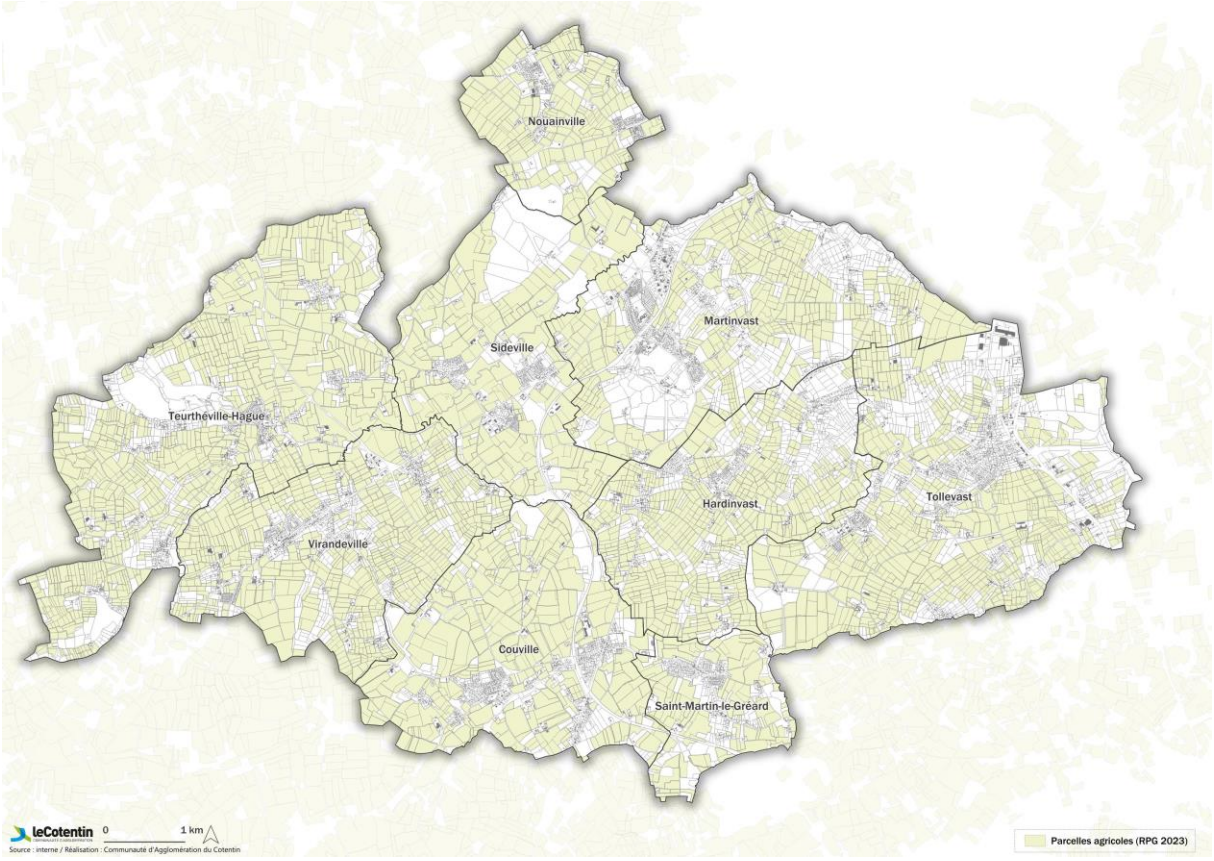


Zone A

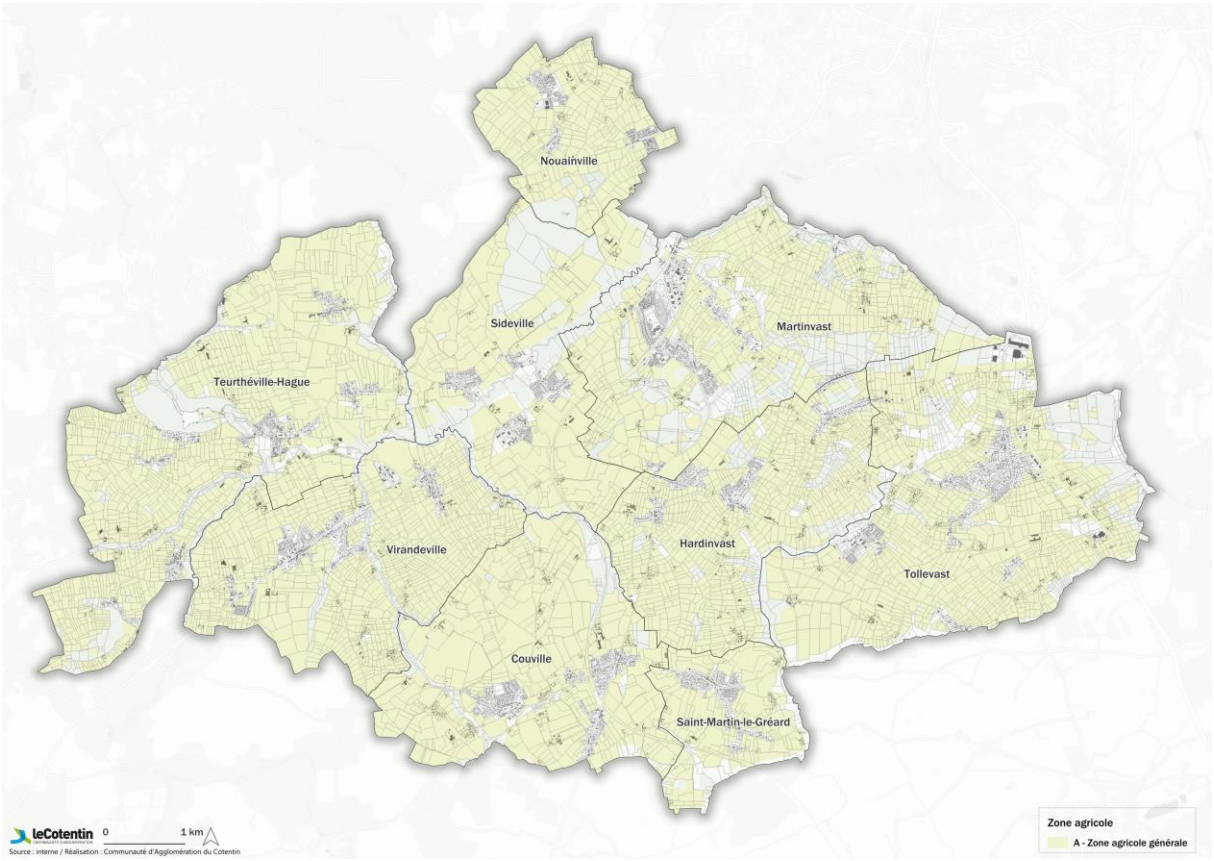
Les motifs de délimitations

La délimitation de la zone agricole sur le règlement graphique correspond aux espaces résiduels du territoire, une fois identifiées les zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

Ainsi, comme on peut le voir sur les cartes ci-contre la zone A identifiée dans le PLUi de Douve Divette recouvre un nombre de parcelle plus important que les parcelles identifiées au registre Parcellaire Graphique (RPG), cela en raison de la méthodologie employé.



Carte des parcelles agricoles selon le RPG



Carte zone agricole retenue dans le PLUi de Douve Divette

Ainsi, la délimitation de la zone A s'inscrit dans une logique de préservation des espaces présentant des caractéristiques agricoles ou un potentiel agronomique, biologique ou écologique, en conformité avec les dispositions de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 « Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et à potentiel, réelle richesse économique pour Douve-Divette », qui vise à préserver le foncier agricole.

Une attention particulière a été portée aux siège d'exploitations agricoles existants afin de s'assurer dans la mesure du possible que les zones urbaines, à urbaniser, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés ne viennent pas compromettre ces derniers. Un périmètre de 100 mètres autour des exploitations agricoles existantes a été établi. Ces périmètres concernés ont été classés en zone A afin de ne pas compromettre l'évolution d'une activité agricole existante.

Les cartes suivantes ont été réalisées afin d'anticiper les éventuels conflits d'usage entre l'activité agricole et les zones urbaines, les secteurs à urbaniser ainsi que les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elles matérialisent un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'exploitations agricoles en activité présents sur le territoire, périmètre affiné grâce à la connaissance de terrain des élus.

En l'absence d'informations précises concernant la nature des activités agricoles, les types d'élevage ou encore les effectifs animaux, il a été décidé de retenir un rayon de 100 m correspondant à la règle la plus stricte issue des dispositions propres aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En effet, les règles varient selon la nature du cheptel et le nombre d'animaux détenus, un élevage peut relever soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit de la réglementation ICPE, ces deux régimes impliquant des règles différentes en matière de distances d'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes.

Dans ce contexte, les périmètres représentés sur les cartes ne correspondent donc pas nécessairement aux périmètres de réciprocité réellement applicables à chaque exploitation, mais constituent une zone de précaution adoptée selon l'hypothèse la plus protectrice pour les activités agricoles. Leur objectif est d'anticiper et de limiter les risques de conflits d'usage entre les exploitations agricoles et les autres occupations du sol.

De manière générale, il est possible d'observer des conflits d'usage entre certaines exploitations agricoles existantes et les zones urbaines déjà constituées. Ces conflits, liés à la présence d'habitations ou d'équipements à proximité immédiate d'activités agricoles, sont préexistants au projet de PLUi. Par conséquent, il a été fait le choix de les identifier tout en maintenant le classement de ces secteurs en zones urbaines, conformément à la réalité de terrain.

La réglementation relative au périmètre de réciprocité s'appliquant indépendamment du zonage du PLUi, ce maintien n'a aucune incidence sur la poursuite de l'activité agricole. Les cartes produites, qui mettent en évidence les situations potentiellement conflictuelles, ont permis d'orienter les choix d'ouverture à l'urbanisation en évitant toute extension urbaine à proximité de ces exploitations, afin de ne pas générer de nouveaux conflits d'usage.

Par ailleurs, il est également possible de relever des conflits potentiels entre certaines exploitations agricoles et des changements de destination identifiés dans le règlement graphique. Dans certains cas, ces changements de destination concernent des bâtiments situés au sein du périmètre de l'exploitation agricole aujourd'hui encore en fonctionnement. Leur identification répond à plusieurs objectifs :

- permettre aux exploitants de diversifier leur activité et de développer des usages annexes (circuits courts, accueil touristique, transformation à la ferme, etc.) ;
- anticiper, le cas échéant, la cessation de l'activité agricole et faciliter le réemploi du bâti agricole de qualité, élément fort du patrimoine identitaire local.

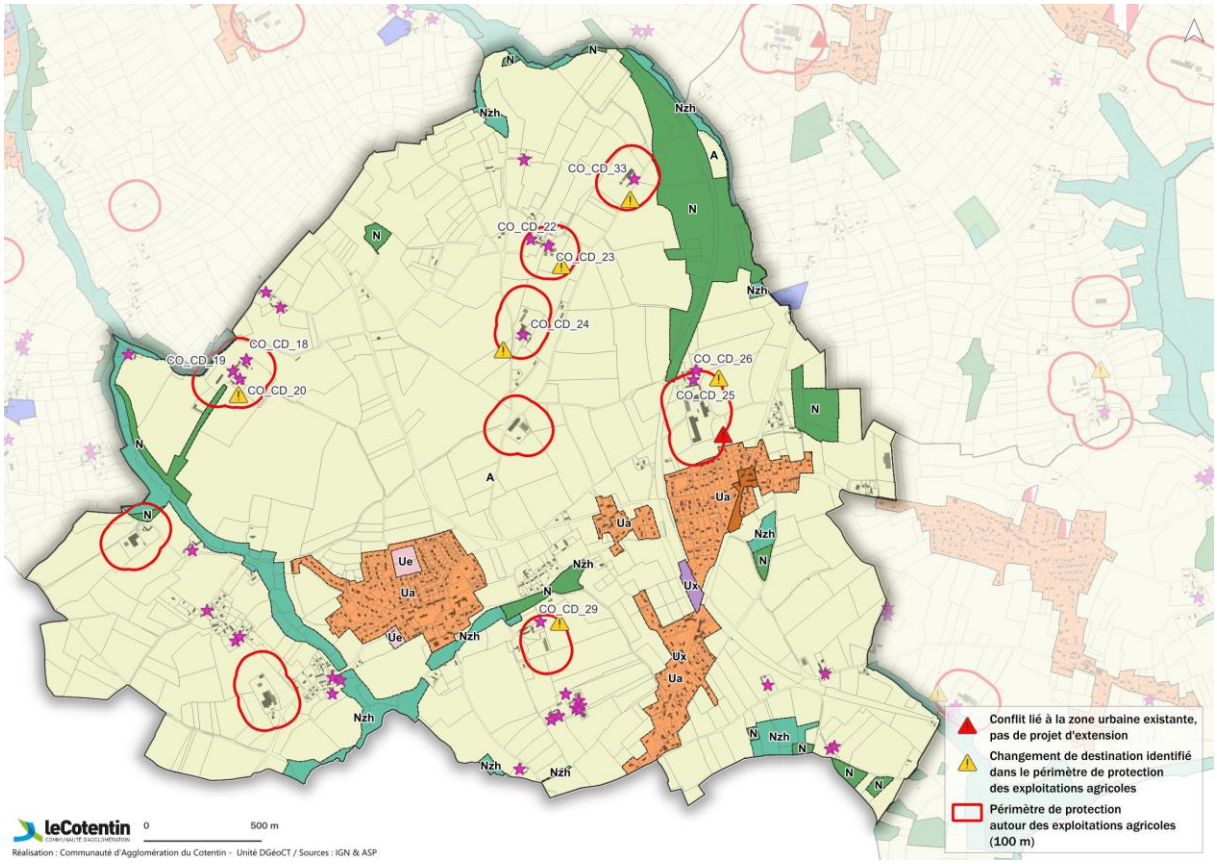
Ces choix s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD :

- Orientation 1 – Axe 3 : « Soutenir l'activité et le milieu agricole tout en protégeant les ressources naturelles du territoire » ;
- Orientation 2 – Axe 4 : « Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal » ;
- Orientation 3 – Axe 4 : « Conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation constituées par les bourgs, hameaux et fermes… ».

Il est également possible que des changements de destination soient identifiés dans le périmètre des 100 m autour d'une exploitation agricole sans pour autant appartenir à celle-ci. Le choix a été fait de les maintenir, d'une part parce qu'en l'absence d'information détaillée sur la nature de l'exploitation, le périmètre de réciprocité réglementaire peut être inférieur aux 100 m retenus par défaut, et d'autre part afin d'anticiper une éventuelle cessation d'activité agricole et de permettre le réemploi du bâti existant, conformément aux orientations 2 et 3 – Axe 4 du PADD.

Il est possible de se référer à l'annexe de la justification – « fiche changement de destination » pour obtenir davantage de précisions concernant chaque bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme comme pouvant accueillir une autre destination, ainsi que leur justification individuelle.

Couville



Cette carte met en évidence l'existence d'un potentiel conflit d'usage entre une exploitation agricole en activité et la zone urbaine située au Nord du hameau du Bourg Neuf, dont les premières habitations se trouvent à environ 90 m des bâtiments d'exploitation. Ce conflit étant préexistant au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement de ces habitations en zone urbaine, conformément à la réalité de terrain.

Par ailleurs, six secteurs présentent de potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles identifiées et des changements de destination identifiés.

En effet, six changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments faisant partie du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui. Pour les raisons exposées dans les fiches « changements de destination » — notamment la volonté d'accompagner la diversification des activités agricoles, de permettre la valorisation du bâti existant et d'anticiper, le cas échéant, la cessation de l'activité — il a été fait le choix de maintenir ces changements de destination.

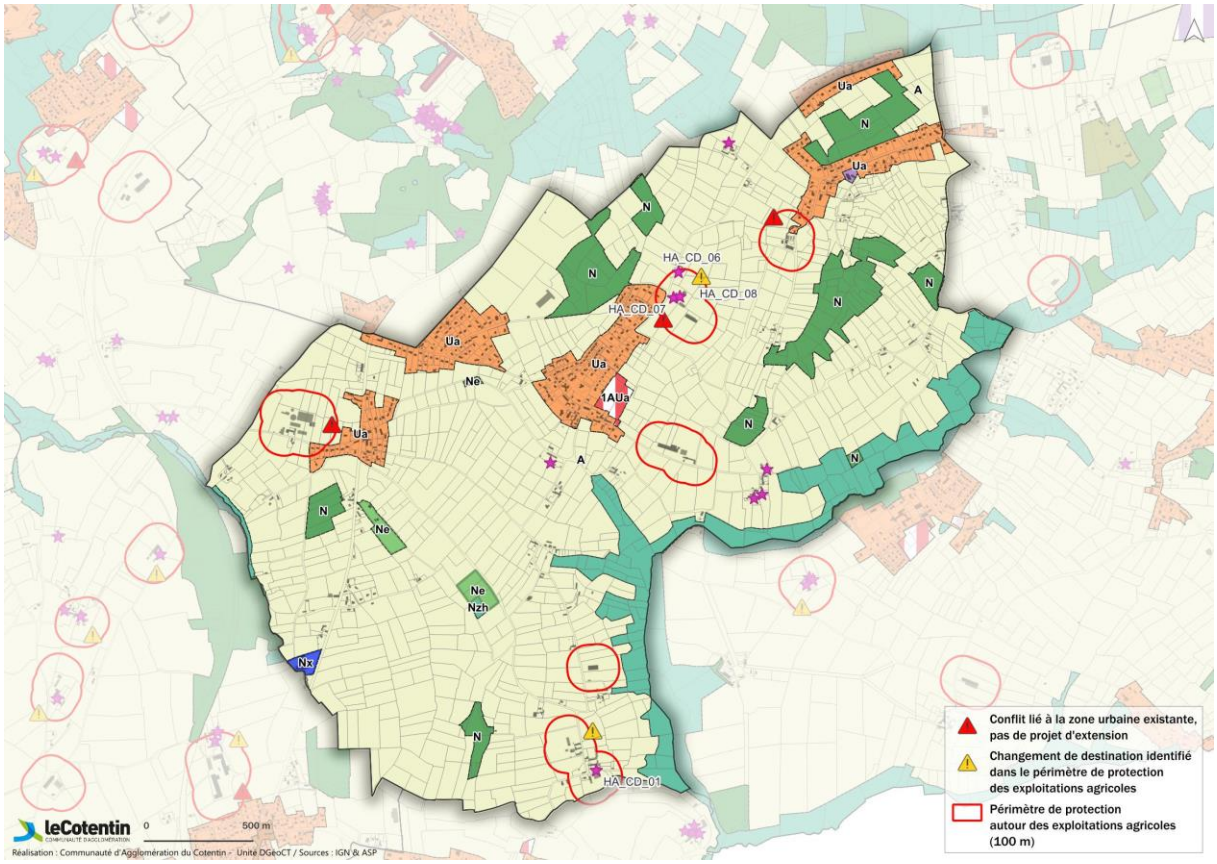
Changements de destination identifiés au sein du périmètre d'exploitations agricoles, mais ne recevant pas d'animaux :

- CO_CD_18 - CO_CD_19 - CO_CD_20	Secteur Saint-Luc
- CO_CD_23	Village le Marchand
- CO_CD_24	Village le Fricot
- CO_CD_33	La Neuvillerie

Par ailleurs, trois autres changements de destination se situent dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole encore en fonctionnement, sans toutefois en faire partie. Pour les mêmes raisons — diversification, valorisation du bâti, anticipation du devenir agricole — ces bâtiments ont également été maintenus comme pouvant changer de destination :

- CO_CD_22
- CO_CD_25
- CO_CD_26
- CO_CD_29

Hardinvast



Cette carte met en évidence l'existence de trois potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles en activité et des zones urbaines existantes :

- entre l'élevage de la Lande et le hameau situé le long de la rue d'Yvetot ;
- entre le bourg d'Hardinvast et l'exploitation située au nord de celui-ci ;
- entre le hameau de Ferrage et l'exploitation implantée à l'ouest.

Ces conflits étant préexistants au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement des habitations existantes en zone urbaine, afin de refléter fidèlement la réalité du terrain.

Par ailleurs, deux secteurs présentent des potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles identifiées et des changements de destination proposés.

En effet, deux changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments situés au sein du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui. Pour les raisons présentées dans les fiches « changements de destination » — notamment l'accompagnement de la diversification agricole, la valorisation du bâti existant et l'anticipation du devenir de l'exploitation — ces changements de destination ont été maintenus :

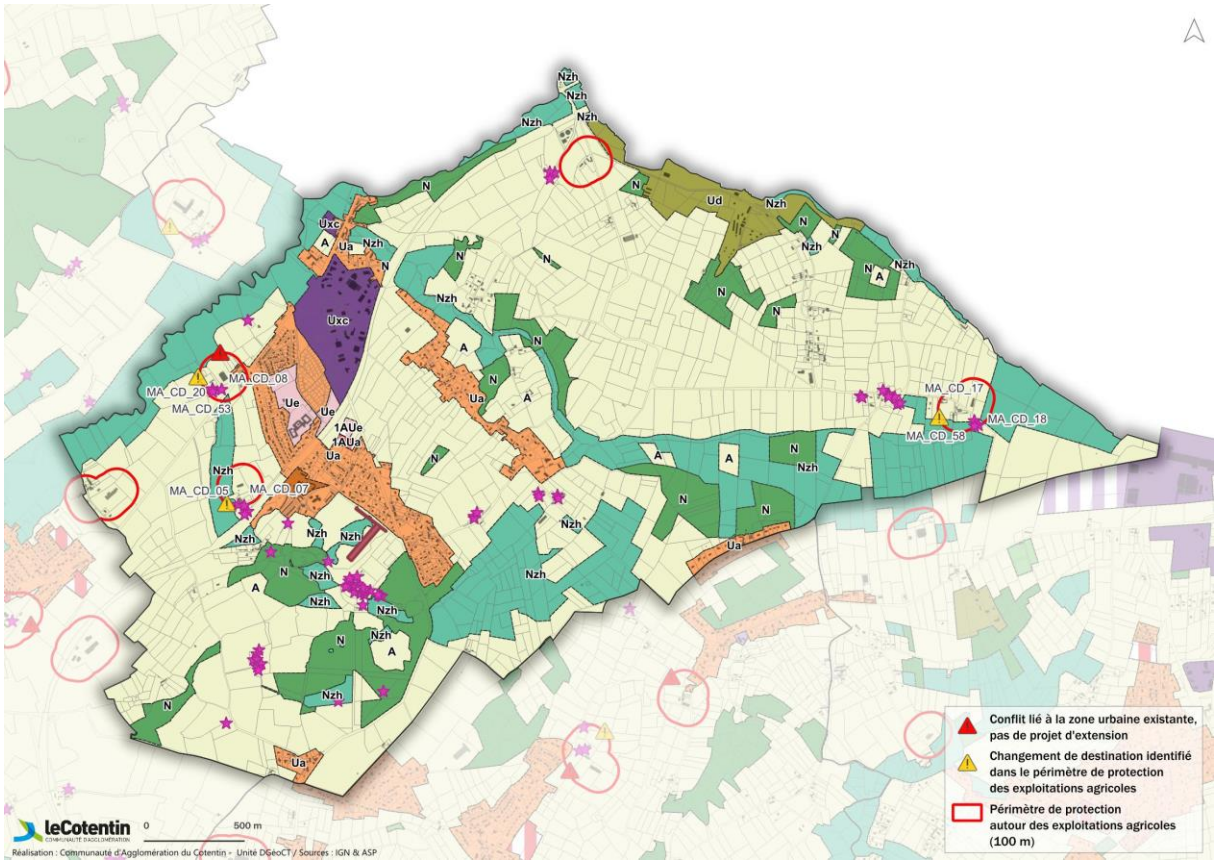
- HA_CD_07 - HA_CD_08	Secteur le Rocher

En outre, deux changements de destination ont été identifiés dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole en activité, sans toutefois faire partie du fonctionnement de celle-ci. Pour les mêmes raisons — diversification des activités, valorisation du bâti existant et anticipation du devenir agricole — ces bâtiments ont également été maintenus comme pouvant changer de destination. Ce choix s'explique aussi par le fait que le périmètre retenu correspond à la réglementation la plus protectrice, qui n'est pas nécessairement celle réellement applicable à l'exploitation concernée :

- HA_CD_01

- HA_CD_06

Martinvast



Cette carte met en évidence l'existence d'un unique potentiel conflit d'usage entre une exploitation agricole en activité et une zone urbaine existante : entre les écuries Le Goupil et les habitations présentes le long de la route des Pieux.

Ce conflit étant préexistant au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement des habitations existantes en zone urbaine, conformément à la réalité de terrain.

Par ailleurs, trois secteurs présentent des potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles identifiées et des changements de destination proposés.

En effet, trois changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments situés au sein du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui. Pour les raisons détaillées dans les fiches « changements de destination » — diversification des activités, valorisation du bâti existant, anticipation du devenir agricole — ces bâtiments ont été maintenus comme pouvant changer de destination.

Changements de destination identifiés au sein du périmètre d'exploitations agricoles, mais ne recevant pas d'animaux :

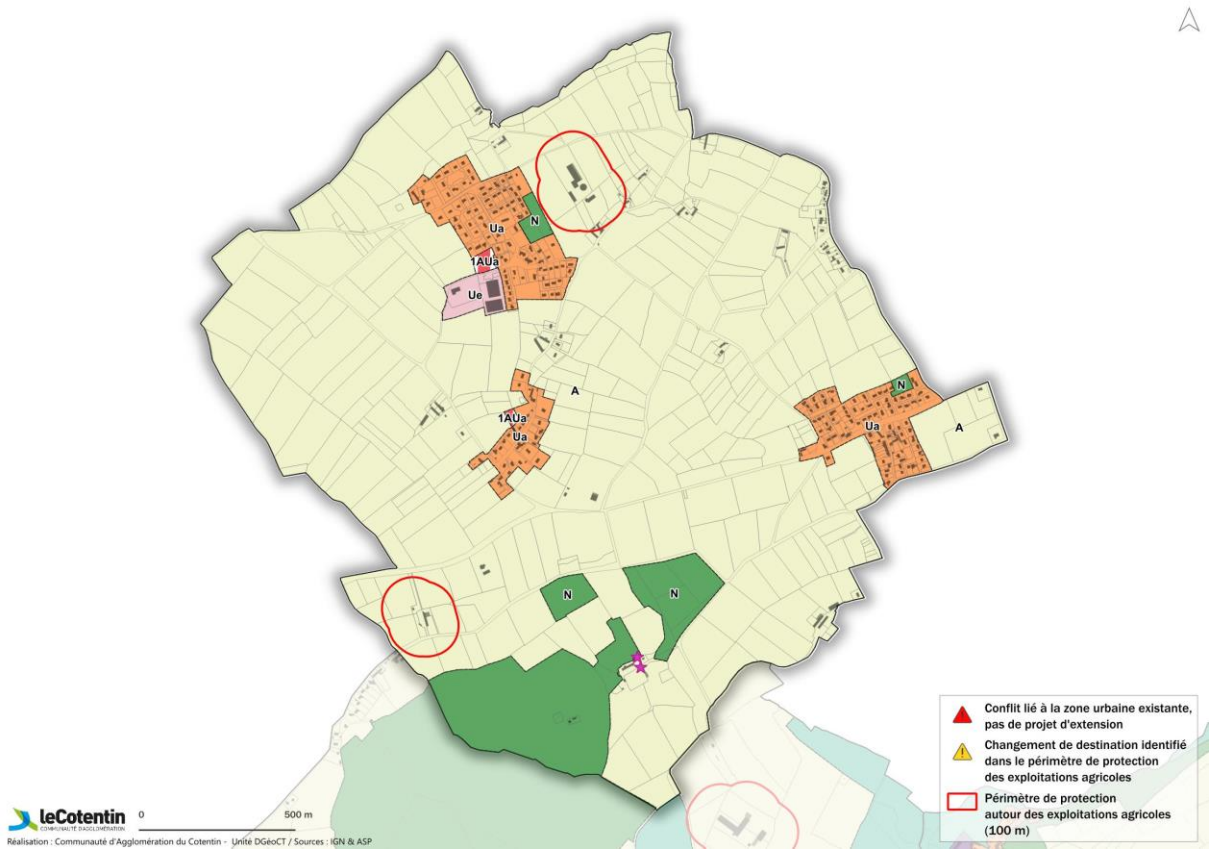
- MA_CD_08 - MA_CD_20 - MA_CD_53	Ecuries Le Goupil

En outre, cinq changements de destination ont été identifiés dans le périmètre des 100 m généré par l'exploitation agricole, sans faire partie du fonctionnement de celle-ci. Pour les mêmes raisons — et compte tenu du fait que le périmètre de 100 m correspond à la réglementation la plus protectrice, qui peut être supérieure à celle réellement applicable — ces bâtiments ont été maintenus comme changements de destination. Aucun d'entre eux n'accueille actuellement d'animaux.

Changements de destination identifiés dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole, sans accueillir d'animaux :

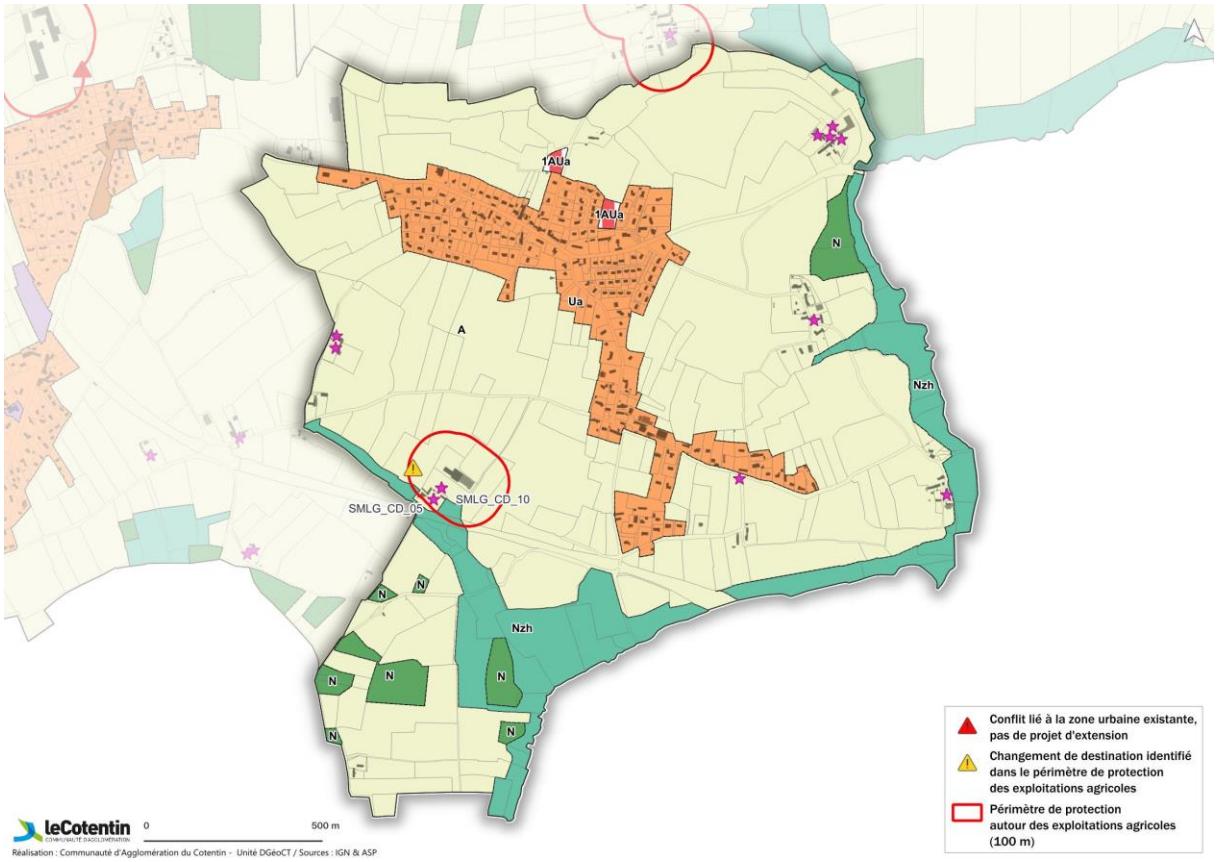
- MA_CD_05 - MA_CD_07	Beuzeville
- MA_CD_17 - MA_CD_18 - MA_CD_58	L'Orangerie

Nouainville



Cette carte met en évidence qu'il n'existe aucun conflit d'usage potentiel entre l'activité agricole et les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les changements de destination.

Saint-Martin-le-Gréard



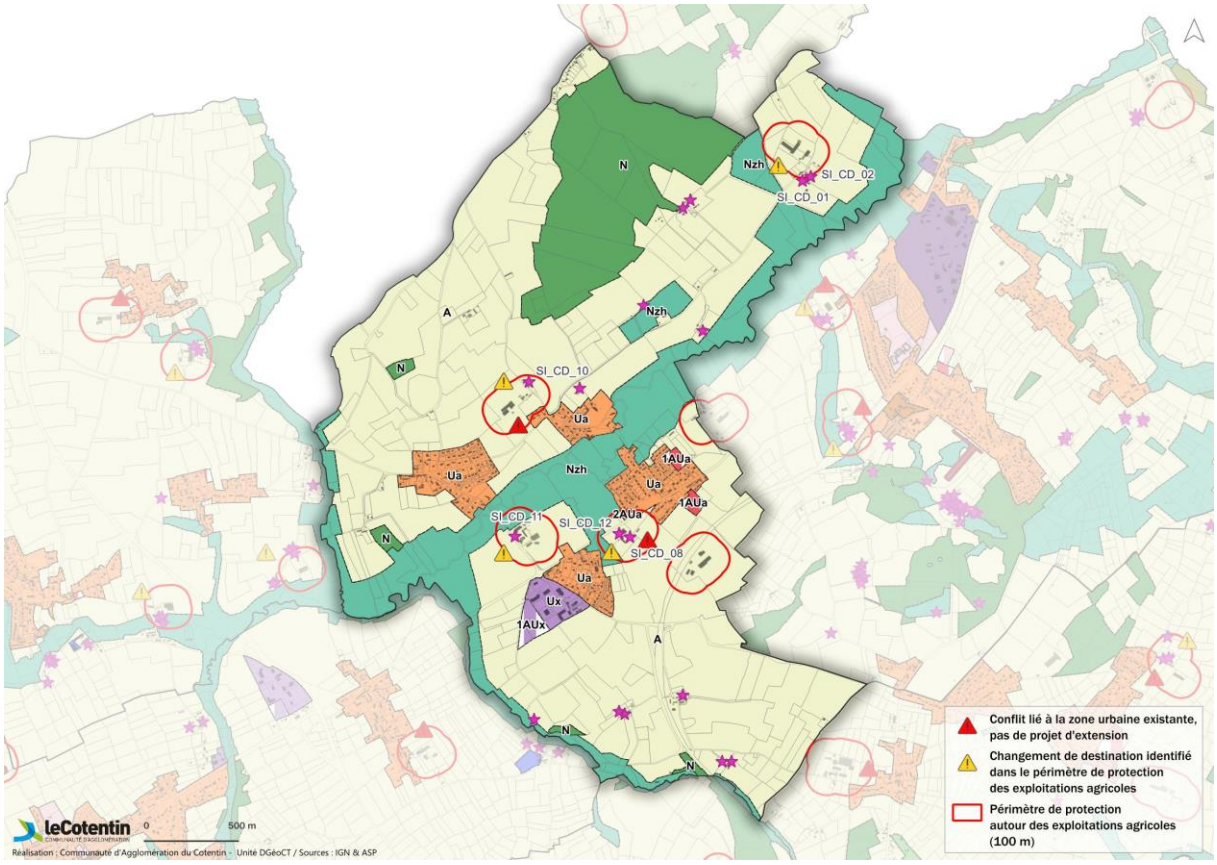
Cette carte met en évidence l'existence d'un unique potentiel conflit d'usage entre l'activité agricole présente le long de la route Le Martin et deux changements de destination identifiés à proximité :

- SMLG_CD_05
- SMLG_CD_10

Ces deux bâtiments se situent dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui, mais ne génèrent pas eux-mêmes de périmètre de réciprocité, car ils n'accueillent pas d'élevage (il s'agit de granges actuellement utilisées pour du stockage).

Ils ont été identifiés dans ce périmètre pour les raisons évoquées ci-contre et précisées dans les fiches « changements de destination » — notamment la volonté de permettre la diversification de l'activité agricole, de valoriser le bâti existant et d'anticiper le devenir de ces bâtiments.

Sideville



Cette carte met en évidence l'existence de deux potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles en activité et des zones urbaines existantes :

- entre l'exploitation située le long de la route des Petits Monts et le hameau du Village de l'Église ;
- entre l'exploitation implantée le long de la route du Coignet et la zone urbaine du bourg.

Ces conflits étant préexistants au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement des habitations existantes en zone urbaine, conformément à la réalité de terrain.

Par ailleurs, quatre secteurs présentent des potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles identifiées et des changements de destination.

En effet, trois changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments situés au sein du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui. Pour les raisons détaillées dans les fiches « changements de destination » — diversification des activités, valorisation du bâti existant, anticipation du devenir agricole — ces bâtiments ont été maintenus comme pouvant changer de destination.

Changements de destination identifiés au sein du périmètre d'exploitations agricoles, mais ne recevant pas d'animaux :

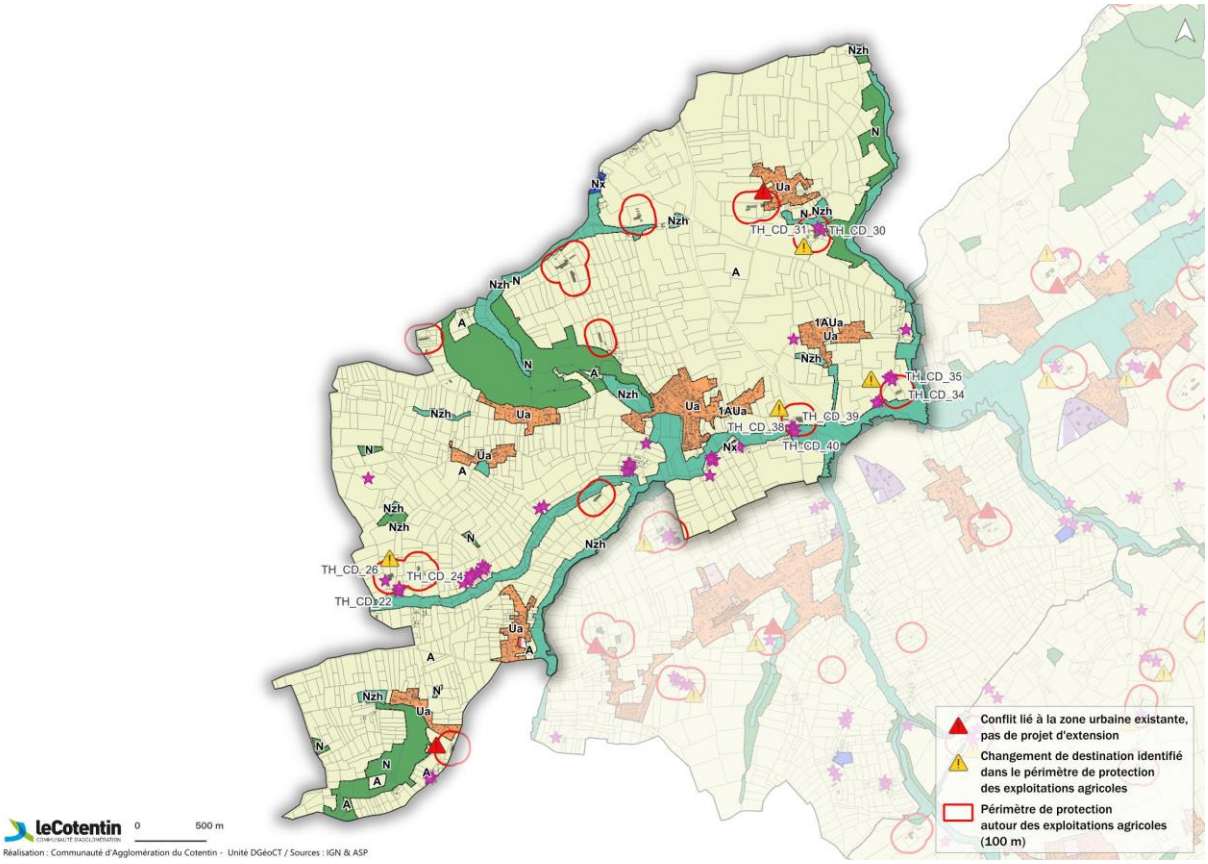
- SI_CD_08 - SI_CD_12	Le Coignet
- SI_CD_11	Ferme du l'Ormier

Par ailleurs, trois changements de destination ont été identifiés dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole encore en fonctionnement, sans toutefois faire partie de celle-ci. Pour les raisons

évoquées ci-contre et précisées dans les fiches « changements de destination », ces bâtiments ont également été maintenus :

- SI_CD_01
- SI_CD_02
- SI_CD_10

Teurthéville-Hague



Cette carte met en évidence l'existence de deux potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles existantes et des zones urbaines déjà constituées :

- entre le hameau du Bas Baudienville et l'exploitation située à l'ouest ;
- entre le hameau des Améreux et l'exploitation implantée au sud.

Ces conflits étant préexistants au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement des habitations existantes en zone urbaine, afin de refléter fidèlement la réalité du terrain.

Par ailleurs, il est possible d'identifier quatre secteurs présentant des potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles en activité et des changements de destination proposés.

En effet, cinq changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments situés au sein du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui. Pour les raisons détaillées dans les fiches « changements de destination » — valorisation du bâti existant, diversification de l'activité agricole, anticipation du devenir agricole — ces bâtiments ont été maintenus comme pouvant changer de destination.

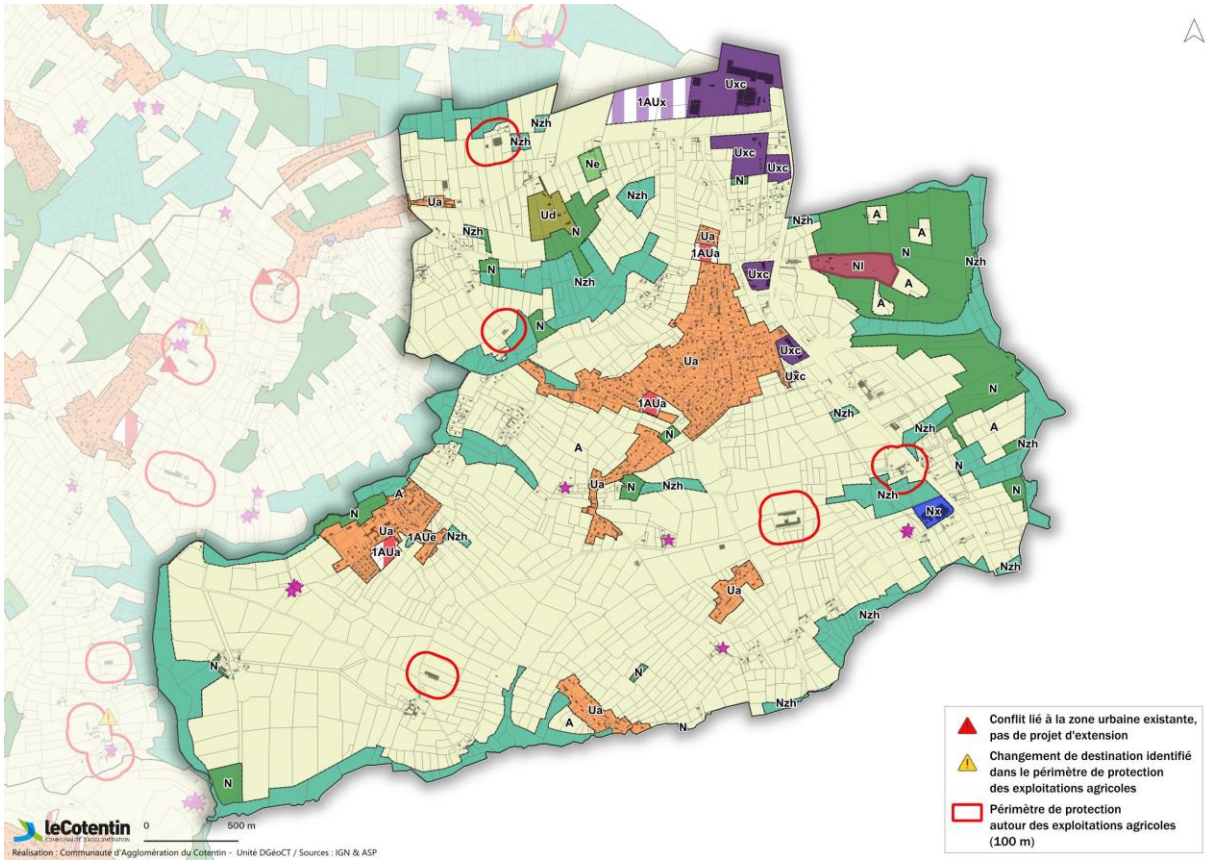
Changements de destination identifiés au sein du périmètre d'exploitations agricoles, mais ne recevant pas d'animaux :

• TH_CD_22 • TH_CD_24 • TH_CD_26	La Tourelle
• TH_CD_30 • TH_CD_31	Le Manoir

Par ailleurs, cinq autres changements de destination ont été identifiés dans le périmètre des 100 m d'une exploitation agricole en activité, sans toutefois faire partie du fonctionnement de celle-ci. Pour les mêmes raisons — et compte tenu du fait que le périmètre retenu correspond à la réglementation la plus protectrice — ces changements de destination ont également été maintenus :

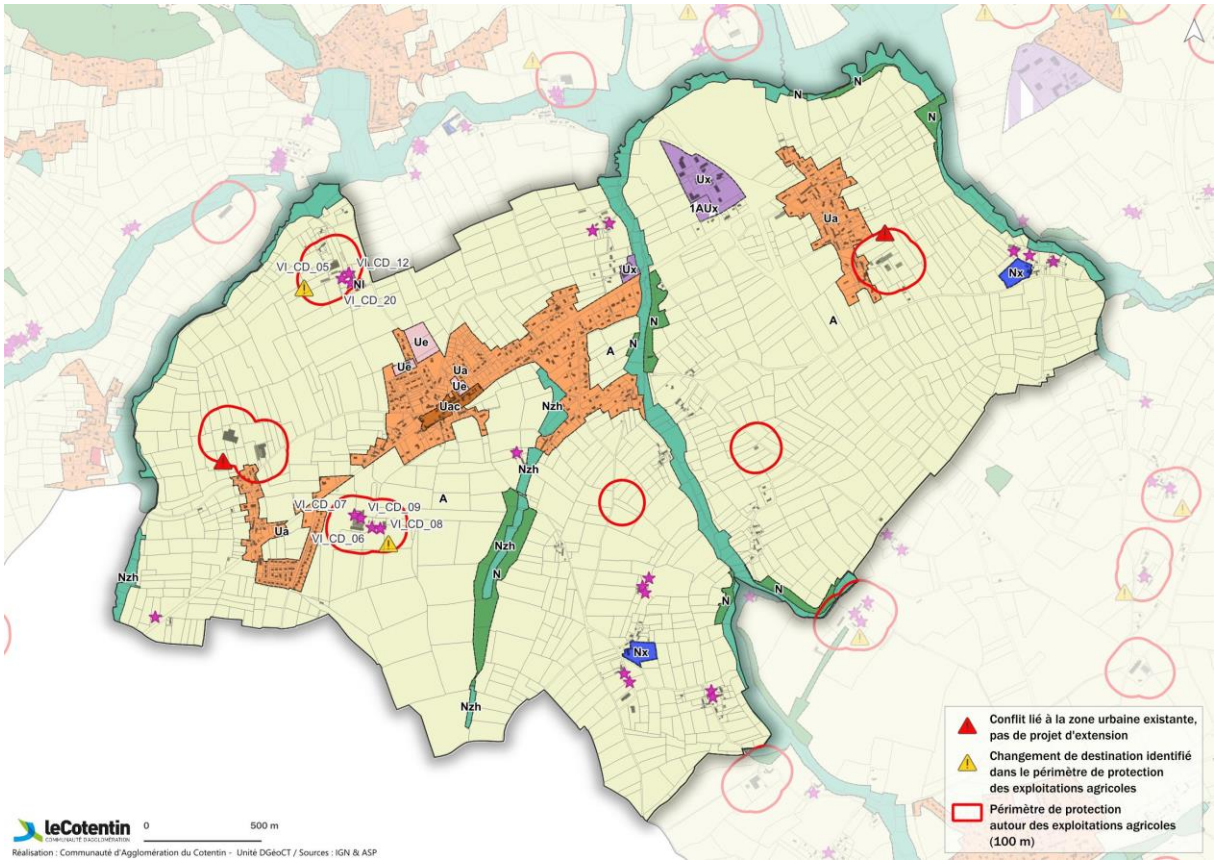
- TH_CD_34
- TH_CD_35
- TH_CD_38
- TH_CD_39
- TH_CD_40

Tollevast



Cette carte met en évidence qu'il n'existe aucun conflit d'usage potentiel entre l'activité agricole et les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les changements de destination.

Virandeville



Cette carte met en évidence l'existence de deux potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles existantes et des zones urbaines déjà constituées :

- entre le hameau de Baudretot et l'exploitation située au sud-ouest ;
- entre le hameau des Contes et l'exploitation implantée au nord.

Ces conflits étant préexistants au projet de PLUi, il a été décidé de maintenir le classement des habitations existantes en zone urbaine, conformément à la réalité de terrain.

Par ailleurs, deux secteurs présentent des potentiels conflits d'usage entre des exploitations agricoles identifiées et des changements de destination.

En effet, sept changements de destination ont été identifiés sur des bâtiments situés au sein du périmètre d'une exploitation agricole encore en fonctionnement aujourd'hui, mais correspondant à des bâtis annexes n'accueillant pas d'animaux. Pour les raisons détaillées dans les fiches « changements de destination » : diversification de l'activité agricole, valorisation du bâti, anticipation du devenir agricole, ces bâtiments ont tout de même été maintenus comme pouvant changer de destination :

- VI_CD_05 - VI_CD_12 - VI_CD_20	Launais
- VI_CD_06 - VI_CD_07 - VI_CD_08 - VI_CD_09	Elevage de la cour

La justification des dispositifs règlementaires associés

La zone agricole répondant au principe de constructibilité limitée et de préservation des espaces agricoles. Néanmoins, il est autorisé de façon encadrée certains usages et affectations des sols. Ces autorisations visent prioritairement les besoins liés à l'exploitation agricole, mais peuvent également concerner la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ainsi que l'évolution maîtrisée des constructions existantes situées en zone agricole, lorsqu'elles ne répondent pas aux critères de délimitation des zones urbaines Elles visent enfin à accompagner les possibilités d'évolution et de diversification des activités agricoles, dans le respect des équilibres économiques et paysagers du territoire.

Ainsi, la zone A autorise sous conditions, les sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » : lorsque les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sont également autorisées. Sont précisé des distances d'implantation vis-à-vis de la zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les conflits d'usage.
  Dans cette même sous-destination sont autorisés les logements de fonction s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, avec des distances d'implantation atour des bâtiments principaux e l'exploitation.
- « Logement », uniquement pour les extensions et annexes de constructions de logement existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole ou forestière. Des réserves spécifiques sont formulées concernant ces annexes et extensions, afin de garantir qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire. Des règles strictes de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol limitées encadrent ces réalisations ;
- « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » : uniquement dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique, ne compromettant pas la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF conformément à l'article L. 151-11 I 2° du Code de l'urbanisme ;
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, sont autorisés, de manière générale :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières.

Ainsi, cette urbanisation autorisée mais strictement limitée à certains usages et affectations du sol répond à l'orientation 1, axe 3 intitulée « *Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et a potentiel, réelle richesse économique pour douve-divette* », qui vise à maintenir l'activité agricole sur le territoire de Douve-Divette, notamment en préservant le foncier agricole, en limitant la présence de tiers dans l'espace agricole, mais aussi en limitant la fragmentation de cet espace. L'autorisation encadrée d'autres sous-destinations que « l'exploitation agricole » permet d'accompagner les

mutations de l'agriculture notamment en permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, énergies renouvelables, accueil touristique).

Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, aucunes prescriptions particulières ne sont réalisées, il convient de se référer aux dispositions générales applicables à toutes les zones, qui sont rédigées de manière que ce que les futures constructions et usages des sols ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, ces prescription permettent de préserver les éléments structurants du paysage conformément à l'orientation 1, axe 3, «*Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et a potentiel, réelle richesse économique pour douve-divette* », en valorisant l'outil de production agricole participant à l'identité paysagère du territoire intercommunal.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées sont plus contraignantes que celles applicables en zones U ou AU, afin de tenir compte du caractère agricole de ces secteurs et de l'impact potentiel des aménagements sur les plans agronomique et paysager.

Aucune règle d'emprise au sol n'a été fixée, en raison de la nature des activités agricoles autorisées, qui nécessitent souvent de larges bâtiments d'exploitation (hangars, stabulations, serres, etc.), ainsi que de la grande variabilité des tailles de parcelles. Cette souplesse permet de maintenir la fonctionnalité économique des exploitations tout en s'adaptant à la diversité des structures agricoles présentes sur le territoire.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, soit la hauteur maximale autorisée dans les zones Ua et 1AUa, avec toutefois des exceptions prévues pour les constructions ou installations à usage d'équipements collectifs ou de services publics, ainsi que pour les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature le justifie.

Des marges de recul plus importantes que dans les autres zones sont également imposées, compte tenu du fait que ces secteurs ne se situent pas en agglomération et sont parfois implantés le long de routes départementales. Des règles spécifiques de recul par rapport à ces voies départementales ont donc été établies. De la même manière, un recul plus important est exigé vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, afin de préserver les qualités paysagères et de limiter l'impact visuel des constructions.

L'ensemble de ces dispositions vise à préserver l'identité paysagère du territoire, étroitement liée à la présence et à la structuration des espaces agricoles, tout en garantissant la pérennité et la modernisation raisonnée des exploitations. Elles s'inscrivent pleinement dans l'orientation 1, axe 3 du PADD, intitulée *« Maintenir et développer une activité agricole diversifiée et à potentiel, véritable richesse économique pour Douve-Divette »*.

Le volet « stationnement » est traité de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, au moyen de dispositions communes à toutes les zones, afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement du territoire, avec une petite précision que les constructions de bâtiments agricoles ne requiert pas la création de places de stationnement, sauf lors de la construction ou de la création d'un nouveau logement de fonction à destination agricole

Le volet « espaces libres et plantation »ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques, par conséquent il faut se référer aux dispositions générales.

Ainsi, la zone A. s'inscrit pleinement dans la traduction des objectifs du PADD, notamment l'orientation 1, axe 3, «*Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et a potentiel, réelle richesse économique pour douve-divette* », en anticipant les conflits d'usage dans le zonage ce qui participe au maintien et au développement de l'activité agricole. Ensuite, par des règles assez souples dans le

règlement écrit, cela permet de faciliter/ d'encourager les mutations de l'agriculture notamment par la diversification des activités annexes dès lors qu'elles sont liées à l'exploitation.

Tableau de synthèse des superficies par zone

Type de zone	Détails du type de zone	Surface (en ha)	Pourcentage (%)
Zone U	**Ua :** zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centres bourgs, hameaux principaux)	499,3	6,71%
	UAc : zone urbaine correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces	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	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.)	12,7	0,17%
	Ux : La zone Ux correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques existant	13,5	0,18%
	Uxc : la zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques commerciales existantes	47,1	0,63%
	Total zone U	604,4	8,13%
Zone AU	**1AUa** : La zone AUa correspond aux zones ayant vocation à être urbanisées à court terme, à dominante d'habitat	11,27	0,15%
	2AUa : La zone AUa correspond aux zones ayant vocation à être urbanisées à long terme, à dominante d'habitat	0,23	0,00%
	1AUe : 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.)	0,9	0,01%
	1AUx : La zone AUx correspond aux secteurs réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques ou pour l'extension d'activités existantes	12,3	0,17%
	Total zone AU	24,7	0,33%
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)	5580,7	75,03%
	Total zone AU	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.	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 (STEP, salles polyvalentes isolées, écoles isolées, aérodrome, cimetières éloignés, golf, etc.).	5,9	0,08%
	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	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	7	0,09%
	Nzh : secteurs relatifs à la présence de zones humides dont la fonctionnalité doit être protégée	707,6	9,51%
	Total zone N	1228,4	16,51%
TOTAL		7438,2	100,00%

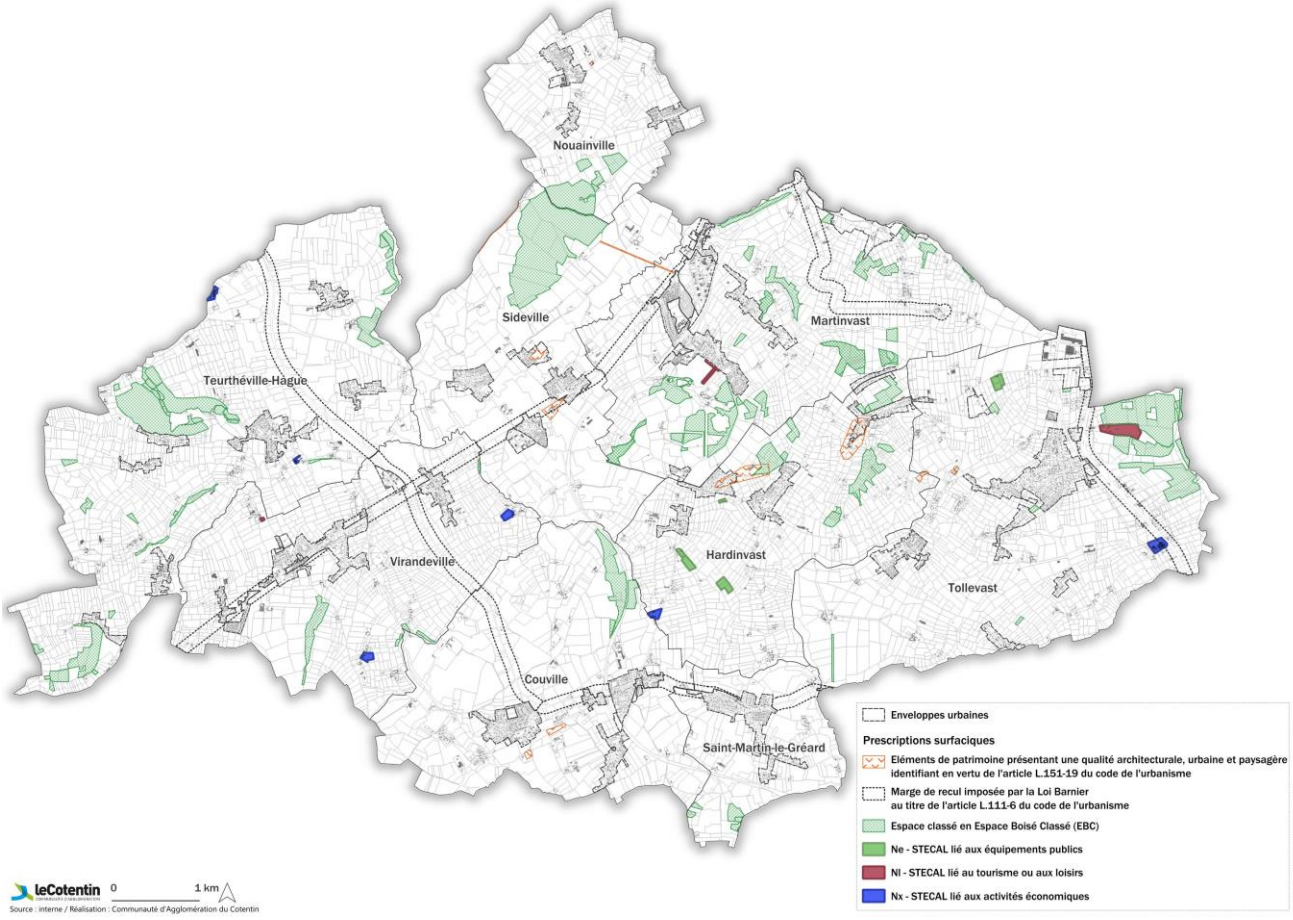
LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES AU SERVICE DU PROJET

D'autres éléments, dits « prescriptions graphiques », viennent compléter les zones définies dans le règlement graphique. Sont ainsi repérées :

- Des prescriptions ponctuelles
- Des prescriptions surfaciques
- Des prescriptions linéaires

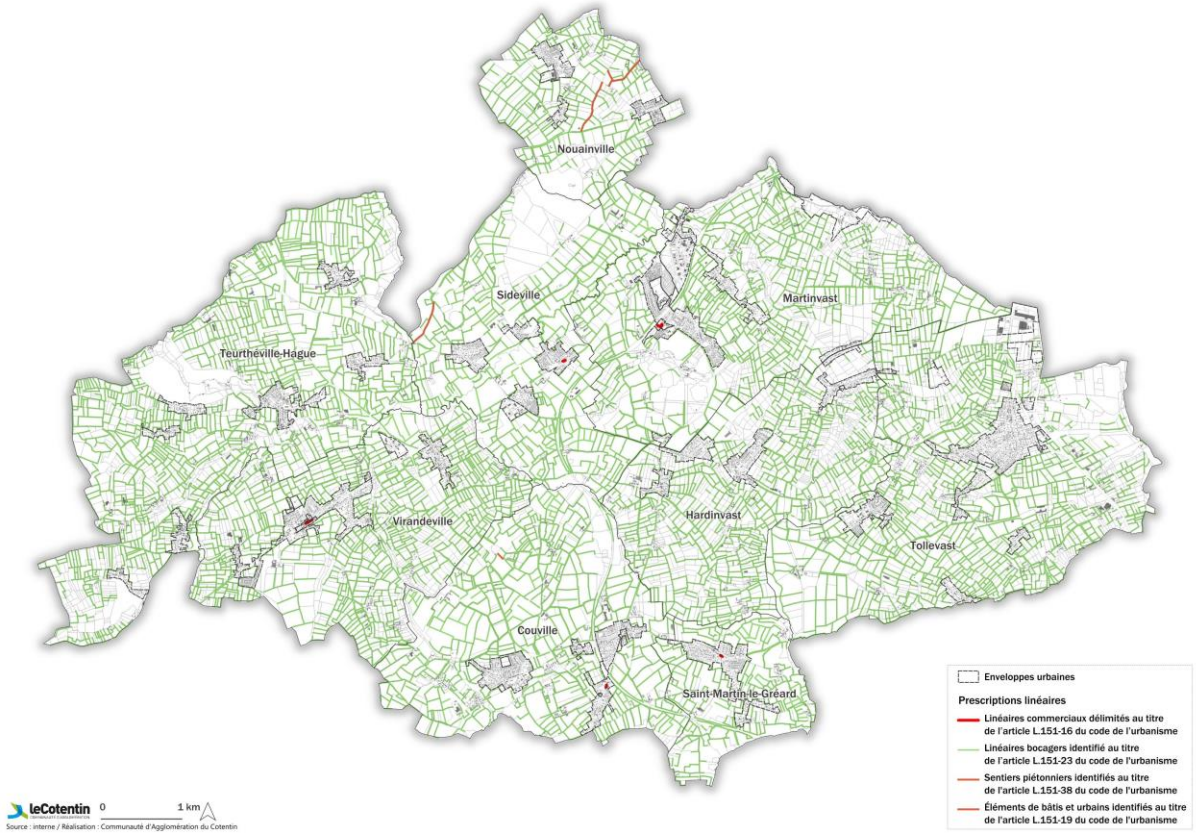
Parmi les prescriptions surfaciques, sont identifiés :

- Les éléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Les espaces classés en Espaces Boisés Classés (EBC), en application des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés (art. L. 151-41, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme)
- La marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, imposée par la Loi Barnier au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme
- Le périmètre portant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



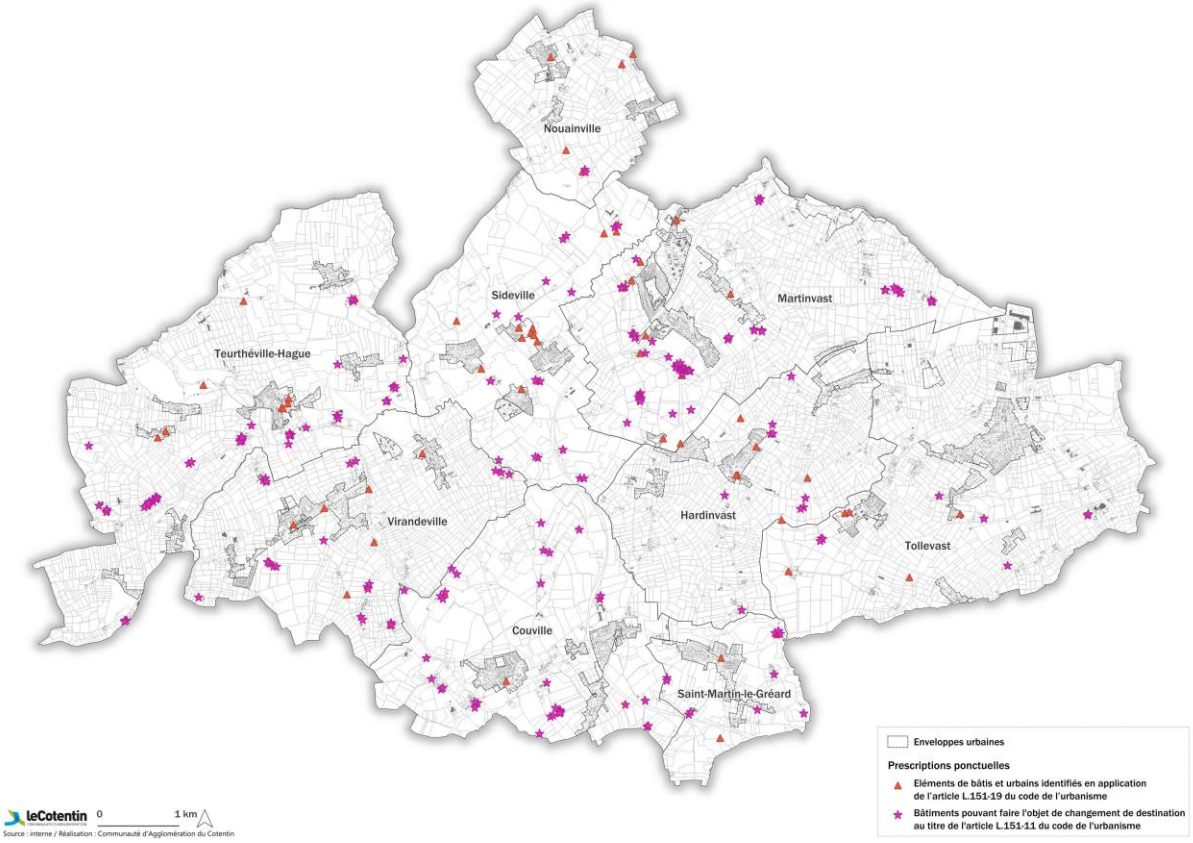
Parmi les prescriptions linéaires, sont identifiés :

- Les linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme
- Les linéaires bocagers à protéger, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Les sentiers piétonniers identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme
- Les éléments de bâtis et urbains à protéger ou à préserver, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme



Parmi les prescriptions ponctuelles, sont identifiés :

- Les éléments de bâti et urbains à préserver ou à protéger, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme



À noter que l'ensemble des prescriptions relatives à la protection des éléments de patrimoine bâti et urbain présentant une qualité architecturale, urbaine ou paysagère, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont réglementés de manière identique, qu'il s'agisse de prescriptions surfaciques, linéaires ou ponctuelles.

Ensemble des prescriptions graphiques relatives à la protection des éléments de patrimoine bâti et urbain présentant une qualité architecturale, urbaine ou paysagère

Prescription surfacique : Eléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Prescription linéaire : Eléments de bâtis urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Prescription ponctuelle : Eléments de bâtis urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les motifs de délimitations

Sont délimités, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine ou paysagère. En fonction de la nature de l'élément à protéger, une prescription graphique spécifique est utilisée afin d'en assurer la meilleure lisibilité :

- Prescription surfacique : utilisée pour protéger des sites de grande ampleur, lorsque c'est avant tout un paysage ou un ensemble d'éléments qui doit être préservé (ex. : vestiges allemands).
- Prescription linéaire : utilisée pour la protection d'éléments linéaires, tels que des murets.
- Prescription ponctuelle : utilisée pour la protection d'éléments isolés tels que lavoirs, calvaires, puits, etc.

Pour davantage de précisions sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, se reporter à l'annexe « Fiches éléments de patrimoine ».

La justification des dispositifs règlementaires associés

L'identification de ces éléments de patrimoine a pour objectif de les protéger et de les conserver (principe d'interdiction de destruction). Leur restauration est encouragée, et leur démolition n'est autorisée qu'en cas de nécessité avérée pour des raisons sanitaires, de sécurité ou pour la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Ainsi, tout projet de travaux concernant l'un des éléments identifiés est soumis à déclaration ou autorisation préalable. Des règles strictes sont définies afin de garantir leur préservation en cas de restauration ou de déplacement.

Cette réglementation traduit l'orientation 2 de l'axe 4 du PADD – *« Mettre en valeur le petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire intercommunal* » – en assurant l'identification de ce patrimoine et en définissant des règles favorisant sa protection.

Prescriptions surfaciques

Espace classé en Espace Boisé Classé (EBC)

Les motifs de délimitations

La délimitation a été effectuée en récupérant les EBC identifiés dans les documents d'urbanisme existants, complétée par un travail de photo-interprétation et d'analyse des données environnementales disponible pour repérer grâce aux ortho-photographies, les anciens boisements.

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés en EBC.

La justification des dispositifs règlementaires associés

Le classement en EBC implique une règlementation stricte qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ainsi, dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Cette réglementation stricte vise à traduire règlementairement l'orientation 1 axe 4 du PADD « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », notamment en préservant via la prescription EBC les principaux boisements tels que le bois du Mont du Roc à Sideville, le bois du Neretz à Teurthéville-Hague, les boisements de Tollevast, Hardinvast… Elle permet également indirectement de traduire règlementairement l'orientation 3, axe 3 du PADD, intitulé « *faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue* », en protégeant les réservoirs de biodiversité que sont ces bois identifiés en EBC.

Emplacements réservés

Les motifs de délimitations

Le document graphique du PLUi identifie des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi de d'espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés ont été définis par les élus de chaque commune en fonction des projets communaux et de ceux, le cas échéant, de la CA du Cotentin.

Pour davantage de précisions sur les emplacements réservés, se reporter à l'annexe « Fiches emplacement réservé ».

La justification des dispositifs règlementaires associés

Au sein des espaces identifiés comme emplacements réservés, les constructions y sont interdites, sauf exceptions prévues par le Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

L'instauration de ces emplacements réservés répond à plusieurs orientations du PADD, notamment lorsque ceux-ci concernent le prolongement de sentiers de randonnée :

- Axe 1 – orientation 6 : *« Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité de cadre de vie* », notamment en réservant des espaces pour le prolongement des sentiers de randonnée, le PLUi permet de maintenir une offre de loisirs de nature riche et accessible, contribuant ainsi à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.

- Axe 1 – orientation 7 : « Accompagner le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilité », notamment en apposant un emplacement réservé pour poursuivre les chemins piétonniers et cyclables, ce qui participe à la poursuite du maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles…) ;

Marge de recul imposée par la Loi Barnier au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme

Les motifs de délimitations

Le document graphique du PLUi identifie, par des pointillés noirs, les marges de recul imposées par la loi Barnier (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme), le long des routes classées à grande circulation.

Ces marges de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie concernent uniquement les routes désignées par le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009. Sur le territoire de Douve Divette, cela concerne les axes suivants : N13, D650, D22, D56 et D352.

La justification des dispositifs règlementaires associés

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation, sauf dérogation prévue par l'article L. 111-7.

Il est également possible de déroger à cette règle dans le cadre d'une étude spécifique dite "étude loi Barnier", cependant sur le territoire de Douve Divette aucune étude « Loi Barnier » n'a été réalisée.

Cette prescription réglementaire répond à plusieurs objectifs du PADD, en intégrant la réglementation relative au classement des routes à grande circulation, tout en permettant le recours à la réalisation d'études dérogatoires Loi Barnier :

- Axe 1 – Orientation 8 : « Protéger la population face aux risques et nuisances » ;
- Axe 2 – Orientation 3 : « Assurer une meilleure accessibilité du territoire de Douve-Divette ».

En ce sens, il n'y a pas d'étude loi Barnier réalisée aujourd'hui sur le territoire.

Mais cette justification fait sens au regard du PADD qui évoque cette possibilité notamment dans le cadre d'une éventuelle modification ou révision du PLUI dans les prochaines décennies.

Périmètre portant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur le règlement graphique, il a été fait le choix de représenter les zones couvertes par une OAP au moyen d'une prescription surfacique, afin de faciliter la compréhension du document par le pétitionnaire et de l'informer de l'existence d'une OAP le cas échéant.

Aucune réglementation spécifique n'est associée à cette prescription graphique. Il convient simplement de se reporter à la pièce 4.1 du PLUi, relative aux OAP sectorielles, afin de connaître les principes d'aménagement applicables à la zone.

Prescriptions linéaires

Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Les motifs de délimitations

Au sein des bourgs dans les zones urbaines du PLUi de Douve Divette ont été repérés par une prescription linéaire des linéaires commerciaux, c'est-à-dire des alignements de commerces et services.

La justification des dispositifs règlementaires associés

L'objectif dans l'identification de ces linéaires commerciaux est d'assurer le maintien dans les bourgs des commerces et services. Ainsi, les locaux en rez-de-chaussée à destination de « commerce et activités de service » ne peuvent pas changer de destination et ce pendant un délai de 5 ans suivant la dernière cessation de la dernière activité et à compter de l'approbation du PLUi.

Cette prescription répond aux objectifs du PADD, notamment l'axe 2 orientation 2 : « *Veiller à la préservation de la vitalité des centres-bourgs* », en identifiant des linéaires commerciaux où les règles de changement de destination sont plus strictes afin de conforter la vocation économique des centres-bourgs en maintenant la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans les secteurs identifiés.

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

Les motifs de délimitations

Le plan de zonage identifie des éléments bocagers correspondant à des alignements d'arbres ou à des linéaires bocagers (haies, arbres, arbustes, etc.). Ce travail a été réalisé à partir de la base IGN BD TOPO, complétée par une analyse fine en photo-interprétation afin de vérifier la présence réelle des haies sur le terrain (ajustements par suppression ou ajout de linéaires selon la volonté des élus).

Les linéaires de haies présents au sein des zones à urbaniser ou en limite de celles-ci ne sont pas protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, mais le sont à travers les orientations d'aménagement définies dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Il est important de souligner que les haies ont été replacées sur les limites parcellaires, afin de correspondre à la réalité du terrain et de permettre une meilleure analyse lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, les linéaires bocagers identifiés au règlement graphique ne constituent pas un inventaire exhaustif ; ils reposent sur une base de données qui a été retravaillée, vérifiée et adaptée aux spécificités du territoire.

La justification des dispositifs règlementaires associés

L'objectif derrière l'identification des linéaires bocagers est d'assurer leur protection et leur préservation. Ainsi, le principe est l'interdiction de la suppression totale ou partielle (coupe à blanc et arrachage) d'un linéaire bocager identifié dans le règlement graphique. Toutefois des exceptions sont autorisées uniquement 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 et associées à des Plan de Gestion Durables des Haies.

En dehors de ces exceptions, toute suppression définitive d'un linéaire bocager identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (DP), conformément à l'article R.421-23 h) de ce même code.

Lorsque la suppression d'un linéaire bocager identifié au règlement graphique n'a pu être évitée ou réduite, une compensation est obligatoire, sauf dans les cas suivants :

- 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 hectares;
- lorsque l'arrachage partiel d'une haie est nécessaire pour créer un accès à des lots ou à une unité foncière constructible (seulement dans une zone U ou AU).
- lorsque la suppression est nécessaire pour aménager un accès à une parcelle agricole.

Ces exceptions liées aux accès visent à éviter de bloquer l'urbanisation pour des motifs d'accès insuffisant, ainsi que l'activité agricole qui nécessite une desserte fonctionnelle des parcelles. Il est par ailleurs précisé que, pour la création d'un accès, le point haut doit être privilégié afin de limiter les risques d'inondation ou d'érosion.

Concernant la dérogation visant les linéaires bocagers intra-parcellaires situés sur un îlot d'exploitation de moins de 2,8 ha, celle-ci se fonde sur une étude de l'INRAE[2] indiquant que la surface optimale d'une parcelle de grande culture est d'environ 2,8 ha pour favoriser la biodiversité. Afin de ne pas contraindre de manière excessive l'activité agricole tout en maintenant un rôle écologique satisfaisant, il a donc été retenu de ne pas imposer de compensation pour ces linéaires spécifiques.

Les règles de compensation tiennent compte de la localisation, de la typologie de haie et d'un coefficient de compensation. Ainsi, les linéaires supprimés devront être compensés en priorité sur la commune d'origine, ou à défaut être implantée sur une commune limitrophe, ou, en dernier recours, au plus près du linéaire supprimé, dans un rayon maximal de 25 km autour du linéaire supprimé. Une certaine souplesse est permise, en cas d'impossibilité dûment justifiée, une localisation au sein du PLUi pourra être autorisée.

Le coefficient retenu est de 1 pour 1 minimum, le pétitionnaire pouvant compenser davantage s'il le souhaite.

La compensation peut se réaliser selon deux formes différentes :

- Plantation de nouveaux linéaires bocagers ;
- Regarnissage de haies existantes présentant une qualité insuffisante (haies trouées, faibles densités, discontinuités, etc.).

Les fonctionnalités du linéaire compensé devront à minima être équivalentes à celles du linéaire supprimé. La haie replantée doit présenter au moins les mêmes caractéristiques que la haie supprimée, à savoir :

- une typologie identique ou supérieure ;
- les haies sur talus seront replantées sur talus ;
- une haie inter-champ sera remplacée par une haie inter-champ (pas en bord de route, ni autour de bâtiments) ;

Pour faciliter l'analyse des caractéristiques des haies existantes, une liste des typologies assortie d'illustrations est intégrée au règlement écrit. Les haies de typologie 4 ou 5 ne peuvent pas être implantées sous des réseaux filaires (télécom, électricité), afin de ne pas compromettre leur développement.

[2] https://www.inrae.fr/actualites/augmenter-diversite-vegetale-espaces-agricoles-proteger-cultures

La compensation devra être réalisée par l'auteur de la suppression du linéaire bocager, qui n'est pas forcément le propriétaire du terrain.
Les travaux de compensation devront être réalisés conformément à l'article 3 du décret n° 2024-1146 du 4 décembre 2024 (entre le 16 août et le 15 mars) afin d'éviter de déranger ou de déloger les oiseaux durant leur période de nidification.
De plus, afin d'assurer l'effectivité écologique de la compensation, mes haies compensatoires doivent être maintenues :

- pendant 15 ans pour les haies de typologies 1, 2 et 3 ;
- pendant 30 ans pour les typologies 4 et 5.

Une liste d'essences conseillées pour la composition des haies est également fournie dans le lexique, afin de faciliter la mise en œuvre des mesures de compensation.

Ainsi, cette prescription linéaire relative à la protection des linéaires bocagers contribue à la traduction réglementaire de l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD – « Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle reconnue » – en préservant les corridors écologiques constitués en partie par les haies et en favorisant la plantation d'essences locales.

Sentiers piétonniers identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les motifs de délimitations et la justification des dispositifs règlementaires associés

Le règlement graphique identifie le tracé de sentiers piétonniers qu'il est interdit de supprimer. Toutefois ce dernier pourra être adapté lors d'opérations d'ensemble.
Cette prescription relative aux sentiers piétonniers permet de traduire règlementairement l'orientation 1 axe 4 du PADD « *Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie* », en assurant le maintien des chemins de randonnés existants.

Prescriptions ponctuelles

★ Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme

Les motifs de délimitations

Au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) hors STeCAL, certains bâtiments ont été identifiés sur le règlement graphique au moyen d'un pastillage, indiquant qu'ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination consiste à affecter, avec ou sans travaux, tout ou partie d'une construction existante à un usage différent de celui qui était le sien (habitation, commerce, activité de service, etc.).

Les bâtiments ainsi repérés répondent à plusieurs conditions :

- Ne pas être à l'état de ruine ;
- Être desservis par le réseau d'eau potable et d'électricité, sauf à ce que le raccordement puisse se faire par une prise en charge financière du propriétaire ;
- Être suffisamment desservis par la voirie, sauf à ce qu'un droit de passage soit accordé ;
- Être couverts par la défense incendie, sauf à ce qu'ils puissent être pris en charge par un équipement individuel ;

A noter que ce pastillage ne désigne qu'un seul bâtiment, il ne peut couvrir un ensemble de bâtiments d'une même unité foncière.

Ces bâtiments ont été identifiés en concertation avec les élus de chaque commune et aussi avec les habitants du territoire, afin de bénéficier de leurs connaissances fines du territoire et de repérer les constructions présentant un potentiel de réutilisation.

La justification des dispositifs règlementaires associés

En conformité avec le Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les destinations autorisées dans le cadre de ce changement de destination varient selon les zones. Elles sont précisées, ainsi que leurs conditions de mise en œuvre, dans le règlement propre à chaque zone.

Cette prescription réglementaire traduit plusieurs orientations du PADD, en lien avec la valorisation du patrimoine bâti agricole et le développement local :

- Axe 3 – Orientation 1 : « *Maintenir et développer l'activité agricole diversifiée et à potentiel, réelle richesse économique pour Douve Divette* », en valorisant l'outil de production agricole qui participe à l'identité paysagère du territoire, notamment par l'identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
- Axe 2 – Orientation 1 : « *Renforcer durablement l'attractivité économique pour favoriser l'emploi sur le territoire* », en facilitant, par le changement de destination, l'installation d'activités artisanales ou de services dans d'anciens corps de ferme.

- Axe 4 – Orientation 3 : « *Conserver et mettre en valeur le caractère rural des diverses formes d'urbanisation constituées par les bourgs, les hameaux et les fermes* », en permettant la réhabilitation du bâti ancien, garant de l'identité du territoire.