

REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PADD DU PLUI SUD COTENTIN

Compte-rendu de la réunion du 12 novembre 2024

Ordre du jour

Présentation des PADD au public.

Temps d'échanges.

Personnes présentes

40 participants dans la salle.

Communauté d'Agglomération du Cotentin	
M. Laurent KIES	Directeur Général Délégué Proximité et Aménagements
Mme Elise JOUAULT	Chargée de projet PLUi
M. Donatien VILEY	Chargé de projet PLUi
Bureau d'études PLANIS	
M. Philippe EON	Responsable du service Urbanisme
Mme Hélène RAYNAUD	Chargée d'études urbanisme – PLUi Sud Cotentin

Compte rendu des échanges

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

M. KIES, directeur général délégué proximité et aménagements à la Communauté d'Agglomération du Cotentin et M. LEGOUET, maire de Barneville-Carteret et élu référent du comité de cohérence, introduisent la réunion.

Le bureau d'études présente le déroulé de la réunion, la procédure d'élaboration du PLUi, l'intégration de la trajectoire ZAN prévue par la Loi Climat et Résilience de 2021 ainsi que le contenu des 3 axes du PADD du PLUi Sud Cotentin suivants :

Axe 1 : Un territoire contrasté à équilibrer pour un développement harmonieux, gage de qualité de vie ;

Axe 2 : Une dynamique économique à consolider aussi bien dans les pôles qu'en milieu rural ;

Axe 3 : Une richesse patrimoniale et paysagère à valoriser dans un environnement naturel à préserver.

Temps d'échanges

La présentation a suscité les remarques et questions suivantes :

- Une personne s'attendait à voir plus de monde et notamment plus d'habitants en réunion publique, et se demande si les mesures d'information du public sont suffisantes.
 - ➔ La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle qu'un panel de mesures d'information est mis en place. Des registres de participation sont notamment mis à disposition dans l'ensemble des mairies du territoire pour recueillir les remarques et questions de la population. En outre, la Communauté d'Agglomération du Cotentin est destinataire de plusieurs courriers de demandes/remarques par semaine. Il est mentionné que la population est rarement présente en nombre à cette étape de l'élaboration du PLUi mais que la participation est généralement plus soutenue lors de la présentation des phases réglementaires.
- Un élu regrette que le séminaire sur la densification à destination des élus communaux n'ait pas été organisé en amont des débats sur le PADD.
 - ➔ La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que le séminaire prévu en février 2025 vise à informer les élus sur la densification dans le respect des bourgs. La CAC a fait le choix de ne réduire ni les objectifs démographiques ni les objectifs de production de logements initialement prévus par le SCoT pour le territoire bien que la loi Climat et Résilience impose une réduction des enveloppes foncières en extension. A l'avenir, il sera nécessaire de construire des logements mais avec davantage de sobriété foncière. M. KIES rappelle que les bourgs historiques sont très denses, contrairement aux lotissements. A l'avenir, il conviendra de se rapprocher du modèle des bourgs anciens présentant une plus grande sobriété foncière.
- Un élu des Moitiers-d'Allonne précise que les chiffres du SCoT sont anciens et que la trajectoire ZAN proposée dans le PLUI n'est pas la même que celle du site MonDiagnosticArtificialisation du gouvernement qui calcule une trajectoire ZAN pour les communes. En outre, il précise que la Loi Climat et Résilience est remise en question par le gouvernement.
 - ➔ La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que le SRADDET prend en compte la trajectoire ZAN et impose aux EPCI des enveloppes de consommation foncière à tenir. Une répartition de l'enveloppe foncière attribuée à la Communauté d'Agglomération du Cotentin par le SRADDET a été effectuée lors d'un comité de cohérence. Les données du site MonDiagnosticArtificialisation donnent des indications à l'échelle communale sans tenir compte des objectifs et ambitions à l'échelle intercommunale, et utilise des données non comparables à celles utilisées par la collectivité et le SRADDET.
 - ➔ En outre, si des échanges ont lieu au Sénat sur la Loi Climat et Résilience, le principe de sobriété foncière lui n'est pas remis en question.
- Une personne demande à partir de quand sont pris en compte les projets de logements dans le calcul des objectifs de production de logement.
 - ➔ La Communauté d'Agglomération du Cotentin précise que le PLUi définit un objectif pour la période 2022-2040. Les opérations de logements démarrées depuis 2022 sont comptabilisées.
- Une personne alerte sur l'artificialisation des terres agricoles, notamment celles à forte valeur agronomique.
 - ➔ Le bureau d'études précise que la Chambre d'Agriculture est partie prenante de l'élaboration du PLUi du Sud Cotentin. En outre, le PADD du Sud Cotentin donne comme objectif au territoire de préserver les terres à forte valeur agronomique (axe 2, orientation 3 : Favoriser la pérennisation et le développement des activités agricoles et halieutiques).
- Une personne demande si la construction de bâtiments agricoles est incluse dans les surfaces en extension dédiées aux activités économiques.

- ➔ Le bureau d'études précise que non. Les projets agricoles ne sont pas comptabilisés comme consommateurs d'espaces.
- Une personne estime incohérent de focaliser le développement sur les communes pôles car les communes rurales ont également des besoins de développement.
 - ➔ Pour rappel, le SCoT, avec lequel le PLUi se doit d'être compatible, organise un développement différencié des communes en fonction de leur position dans l'armature territoriale. Toutefois, le bureau d'études précise que le PADD vise à permettre le développement de l'ensemble des communes du Sud Cotentin. Des objectifs de production de logements (en densification et en extension) ont été définis pour chacune des 30 communes en fonction de critères élaborés avec les élus locaux.
- Une personne demande des précisions concernant les chiffres de densité imposés par niveau de pôle et les enveloppes foncières correspondantes.
 - ➔ Les objectifs de production de logements à l'horizon 2040 affichés dans le tableau (axe 1, orientation 3 : Affirmer l'armature territoriale du Sud Cotentin en privilégiant un développement urbain maîtrisé) sont à produire en extension et en densification (50% environ). Les communes pôles devront respecter une densité plus importante que les communes rurales, conformément au SCoT. Les OAP cadreront la densité à respecter et les typologies de logements à produire en fonction des secteurs.
- Un élu communal regrette que les zones d'extension allouées aux communes soient très limitées.
 - ➔ Il est rappelé que le PLUi ne peut permettre que ce que la loi autorise. Or les enveloppes de consommation foncières ont été arrêtées par le SRADDET. En outre, le code de l'urbanisme impose que les zones d'extensions soient accolées à des enveloppes urbaines. La CAC a négocié avec les services de l'Etat pour qu'une enveloppe urbaine soit identifiée à partir de 30 bâtiments.
- Un élu regrette que les communes ne disposant pas de document d'urbanisme (PLU ou carte communale) et soumises au Règlement National d'Urbanisme soient bloquées. Il rappelle que des ha de consommation foncière leurs seront attribués dans le cadre du PLUi mais que d'autres communes surconsomment ce qui va avoir un impact sur l'enveloppe globale et réduire les « droits à consommer » de l'ensemble des communes du Sud Cotentin.
 - ➔ La Communauté d'Agglomération du Cotentin rappelle qu'à l'issue du débat sur le PADD en conseil communautaire, les maires pourront faire usage du sursis à statuer pour bloquer des projets incompatibles avec le projet de PLUi. Le bureau d'études rappelle que le PADD ne fixe pas d'enveloppes foncières ou d'objectifs par commune afin de permettre une certaine souplesse et adaptabilité dans la définition des secteurs constructibles. En outre, il est rappelé que la Loi Climat et Résilience prévoit que les documents d'urbanisme n'intégrant pas la loi en 2028 n'auront plus de possibilités de constructions (pour les communes en carte communale) ou de possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU (pour les communes disposant d'un PLU). Il est donc dans l'intérêt de toutes les communes, y compris celles qui ne sont pas soumises au RNU, d'aboutir au PLUi rapidement.
- Une personne demande s'il sera possible d'intervenir sur le bâti existant (rénovation, changement de l'aspect des constructions, création d'extensions...) avec le nouveau PLUi.
 - ➔ Le règlement du PLUi encadrera, dans les limites de ce que permet la loi, les possibilités de construction, de réhabilitation ou de modification du bâti existant. Il identifiera les bâtiments situés en zones naturelles ou agricoles pouvant changer de destination. Le bureau d'études rappelle qu'il est possible de communiquer aux maires les projets de transformation du bâti pour que le PLUi anticipe et permette ces projets.
- Le maire de Saint-Georges-de-la-Rivière demande quand les communes auront des retours sur le projet de zonage suite au travail mené lors des permanences en septembre/octobre.

- ➔ Le bureau d'études précise que des arbitrages sont en cours par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en lien avec les services de l'Etat sur les ajustements à prévoir. Il est rappelé qu'il est attendu un débat en conseils communaux sur les orientations du PADD. Les travaux sur le zonage seront poursuivis à l'issue de ces débats. La Communauté d'Agglomération du Cotentin informe que les PPA ont été consultés sur les orientations du PADD et que des retours sont attendus.
- Un élu rappelle la nécessité de prendre en compte les campings dans le zonage.
 - ➔ Le bureau d'étude précise que des zones spécifiques, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), seront instaurées pour prendre en compte ces activités situées en zone agricole ou naturelle, et permettre leur évolution.
- La commune des Moitiers d'Allonne note que le débat sur le PADD permettra aux communes de faire usage du sursis à statuer pour bloquer des projets. Toutefois, il estime que l'utilisation ou non de cet outil met les élus communaux en porte à faux vis-à-vis des porteurs de projets. Un élu demande s'il est possible de débattre du PADD plus tard, après la tenue du séminaire sur la densification, soit en mars.
 - ➔ Le bureau d'études précise que sans le débat sur les orientations du PADD, donc sans ligne directrice claire, il est difficile de poursuivre la phase réglementaire du PLUi. Cette étape est essentielle pour avancer sur l'élaboration du PLUi dans la perspective d'un arrêt du PLUi fin 2025. Il est rappelé que la Loi Climat et résilience a instauré la possibilité d'un nouveau sursis à statuer au regard de projet qui serait trop consommateur d'espace, et ce quelle que soit l'état d'avancement d'une procédure d'évolution de PLU(i).

La réunion publique prend fin à 20h30.