

Elaboration du PLUi Est Cotentin

Réunion Publique n°2 – 30 octobre 2024

<i>Type de réunion</i>	Réunion publique	<i>Projet</i>	Elaboration du PLUi Est Cotentin
<i>Date</i>	30/10/2024 – 18h30-20h30	<i>Lieu</i>	Salle Max Pol Fouchet, Saint-Vaast-la-Hougue

Participants

<i>Public</i>
46 personnes
<i>Communauté d'Agglomération du Cotentin</i>
Camille DUMAS , Chargée de projets en urbanisme Laurent KIES , Directeur Général Délégué Proximité et Aménagement Olivier DE BOURSETTY , Conseiller délégué en charge de l'Application des Droits des Sols (ADS) et à l'Aménagement Durable du Territoire Gilbert DOUCET , Maire de Saint-Vaast-la-Hougue Yves ASSELINE , Élu référent du PLUi Est Cotentin
<i>Groupement d'études</i>
Thomas FONTANET (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme) Diane ROUGÉ (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)

Compte-rendu de séance

Introduction

- La séance est ouverte par M. DOUCET, qui remercie les participants de leur présence et laisse la parole aux membres du bureau d'études.


Qu'est-ce qu'un PLUi ? Comment intégrer la trajectoire ZAN ?

- M. FONTANET présente les intervenants et l'objet de la réunion publique. Il revient dans un premier temps sur le contexte juridique du travail d'élaboration du PLUi, sur la nature et le rôle du PLUi, et sur la gouvernance ayant été définie pour suivre et participer à l'élaboration du document.
- Il présente l'objectif ZAN porté par le gouvernement à travers la Loi Climat et Résilience et la façon dont cet objectif devra être intégré dans le projet de PLUi.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°2			P.1
		COT	V1	30/10/2024	

Questions et remarques du public – première partie

- Une personne dans l'assemblée demande si le PLUi est élaboré en repartant de « zéro » ou si les PLU en vigueur servent de base de départ. M. FONTANET explique que le principe est de tout remettre à plat sur le territoire, mais que l'expérience des maires dans la réglementation de leur territoire vient nourrir la réflexion.
- Une personne dans l'assemblée demande si le PLUi devra être revu tous les dix ans pour revoir la consommation dans le cadre de la loi ZAN. M. FONTANET explique que le projet de PLUi intègre d'ores et déjà des objectifs de modération de la consommation de l'espace à horizon 2040.
- Une personne dans l'assemblée s'inquiète quant au fait de figer un projet à horizon 2040, dans le cadre du réchauffement climatique qui provoque une érosion des côtes, avec par conséquent des enjeux qui évoluent rapidement. M. KIES explique qu'une étude est en cours pour estimer quel sera le recul du trait de côte à 30 et 100 ans ; ses conclusions seront intégrées au PLUi.
- Une personne dans l'assemblée demande si les possibilités d'extension sont définies à l'échelle de l'agglomération ou des PLUi. M. KIES explique que le SCoT prévoit un objectif de construction de logements et des possibilités d'extension par territoire de PLUi. Ces éléments ont été définis en fonction des caractéristiques des territoires.
- Une personne dans l'assemblée se questionne sur la gestion de l'urbanisation des dents creuses dans la bande des 100m. M.KIES souligne la difficulté posée en matière de définition de ce qu'est une dent creuse. Il explique que si deux constructions sont éloignées de plus de 50m en secteur littoral, on parle de coupure d'urbanisation et que cette dernière doit être préservée. Il rappelle qu'en cas de risque majeur identifié dans un plan de prévention des risques, aucune construction n'est possible, même dans une enveloppe urbaine existante.
- Une personne dans l'assemblée se questionne sur la réalisation de l'évaluation environnementale du PLUi. M. FONTANET explique que l'évaluation environnementale est obligatoire et se déroule tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. En effet, celle-ci ne porte pas uniquement sur le diagnostic de l'environnement, mais elle vise ensuite précisément à évaluer les incidences sur l'environnement du projet de PLUi retenu, en ayant au préalable arbitré des choix en fonction de ces incidences probables.
- Une personne dans l'assemblée demande si le PLUi distingue résidences principales et résidences secondaires. M. KIES explique qu'en l'état actuel, le PLUi peut encadrer les meublés de tourisme mais pas les résidences secondaires. Toutefois, il précise qu'une loi est en réflexion à ce sujet. Celle-ci pourrait remettre en question le droit de propriété tel qu'il existe actuellement. M. FONTANET explique que le projet de PLUi ambitionne de mobiliser certains dispositifs tels que le bail réel solidaire (BRS). Ce dernier permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché.


	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°2			P.2
		COT	V1	30/10/2024	

Présentation du PADD du PLUi Est

- M. FONTANET synthétise les grandes caractéristiques du territoire de PLUi Est Cotentin (territoire rural, communes littorales, population en décroissance, enjeu de construction de logements pour attirer des habitants et redynamiser le territoire, d'autant que les résidences secondaires sont très nombreuses sur certaines communes). Il revient sur l'armature urbaine définie par le SCoT, et expose les trois grands axes retenus pour le PADD du PLUi Est Cotentin.
- M. FONTANET présente un à un les grands objectifs du PADD du PLUi Est Cotentin.


Questions et remarques du public – partie PADD

- Une personne dans l'assemblée demande si le nombre de logements a été fixé par commune, et si oui, l'est-il de façon définitive ? M. FONTANET explique que les objectifs de création de logements ont bien été fixés par commune, et validés en comité de suivi. Cette répartition s'est basée sur plusieurs critères tels que le poids démographique de chacune d'elle, la place des communes dans l'armature urbaine, la proximité des zones d'emploi, etc.
- Une personne dans l'assemblée aimerait savoir si ces chiffres précis peuvent être communiqués. M. KIES répond que seuls les chiffres par typologie de commune sont présentés ici.
- Une personne dans l'assemblée fait remarquer que l'habitat pour les travailleurs saisonniers pourrait s'apparenter à de la résidence secondaire puisqu'ils sont présents surtout l'été. Aussi, n'y a-t-il pas ici une contradiction ? M. DOUCET répond que les travailleurs saisonniers englobent de nombreux travailleurs, pas seulement ceux liés à la restauration et au tourisme, mais également la pêche, le maraîchage etc. et sont donc présents à différentes périodes de l'année. C'est un véritable enjeu pour le territoire que de pouvoir loger les travailleurs saisonniers.
- Une personne dans l'assemblée remarque qu'il y a une vraie problématique d'assainissement sur le territoire. Comment les choses vont-elles s'organiser ? M. KIES précise qu'un travail est mené par la CAC pour s'assurer de la capacité des réseaux à accueillir les nouveaux logements projetés. M. DOUCET reconnaît les problèmes de rejets d'eaux usées dans la mer, et fait savoir que l'agglomération a mis en place un plan d'action pour améliorer la qualité sanitaire des eaux des bassins versants. Au fur et à mesure des travaux, la qualité des raccordements d'assainissement individuel et collectif est vérifiée.
- Une personne dans l'assemblée demande si les acteurs économiques sont concertés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. M. KIES explique que des représentants des acteurs économiques sont concertés (Chambre d'agriculture, du commerce, chambres consulaires, etc.). Cette même personne insiste sur la consultation des acteurs en tant que tels, et non leurs représentants. M. KIES explique que la CAC a un service dédié au développement économique, qui est en lien avec les grands donneurs d'ordre et représentants d'acteurs économiques.
- Une personne dans l'assemblée demande si sont consultés les acteurs sociaux, si le PLUi fait quelque chose pour le manque de médecins. M. KIES indique que l'agglomération a mis en place un plan d'actions pour attirer des médecins. Comment cela s'articule-t-il ? M. KIES ajoute que le PLUi doit permettre la mise en œuvre d'un programme pour le logement, les déplacements, le développement économique, le cadre

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°2			P.3
		COT	V1	30/10/2024	


de vie etc. Cela participe à l'attractivité d'un territoire et donc favorise l'implantation de médecins, etc. C'est un tout. M. FONTANET ajoute que le PLUi doit faciliter l'implantation des professionnels de santé dans les différentes zones du territoire et permettre en fonction des besoins, de programmer la construction de maisons médicales le cas échéant.

- Plusieurs personnes dans l'assemblée s'étonnent du manque de projets cyclables entre Barfleur et Réville, car de nombreux déplacements se font sur ce mode et s'avèrent dangereux à ce jour. Le Plan Vélo de la Communauté d'agglomération du Cotentin (CAC) prévoit la réalisation de plusieurs projets de pistes cyclables.
- Plusieurs personnes dans l'assemblée questionnent la préservation des haies. Cela fait appel au pouvoir de police du maire. L'une d'elles fait remarquer que les pratiques agricoles peuvent évoluer, et que si on limite trop la taille des parcelles, on bloque leur évolution. Une réflexion globale et fine est à avoir autour de la question des haies qui méritent d'être préservées. M. KIES approuve le fait que cette protection ne doit pas constituer un blocage, mais que l'on doit aussi éviter de tout permettre. Les règles conserveront une certaine souplesse en fonction des impératifs locaux.
- Une personne dans l'assemblée demande comment on peut avoir des haies classées. M. FONTANET indique que les haies dont la préservation aura été décidée avec les élus locaux, seront identifiées au plan de zonage. Le repérage sera fait conjointement par les communes, la Communauté d'agglomération du Cotentin (CAC) et l'équipe d'études. Les habitants peuvent tout à fait participer à ce recensement dans le cadre de la concertation, en proposant à leur commune des linéaires de haies à préserver.
- Une personne dans l'assemblée demande si l'impact du projet sur le coût du foncier a été évalué. En limitant l'urbanisation, il y a effectivement un risque que le prix du foncier constructible augmente, étant donné que celui-ci se raréfiera.
- Une personne dans l'assemblée, administrée sur la commune du Vast, fait remonter qu'une étude environnementale a été conduite sur sa commune avec pour objectif d'identifier des actions pour la préservation du cadre de vie. Or, le nombre de logements prévus à ce stade par le projet de PLUi sur sa commune l'inquiète, et cela lui semble contradictoire avec l'enjeu de préservation. M. FONTANET précise que les logements à créer ne sont pas une obligation mais un objectif, et que le PLUi doit permettre d'atteindre cet objectif à travers les règles qu'il mettra en place. A noter que l'étude en question pourra être transmise à la CAC et au bureau d'étude.
- Une personne dans l'assemblée demande si une orientation nord-sud pourrait être imposée pour favoriser le photovoltaïsme. M. FONTANET et M. KIES indiquent que cela est possible en effet, notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Quel rôle joue l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans ces considérations ? M. DOUCET précise que l'ABF de la Manche tolère de plus en plus les panneaux solaires dans le respect de certains critères. En la matière, un exemple de réalisation sur le territoire situé dans le périmètre rapproché d'un monument historique est le projet de couverture de l'école de Réville.
- Une personne dans l'assemblée demande si le zonage du PLUi est consultable ? Non car il est toujours en cours d'élaboration, mais les habitants peuvent questionner leur mairie.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°2			P.4
		COT	V1	30/10/2024	

Suite de la procédure « PLUi »

- M. FONTANET rappelle les prochaines étapes de l'élaboration du PLUi et les possibilités d'expression des administrés, notamment dans les registres de concertation mis à disposition dès à présent en mairie, et lors de l'enquête publique qui se tiendra suite à l'arrêt du projet.
- M. KIES et M. DOUCET concluent la séance et remercient chacun pour leur participation.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°2			P.5
		COT	V1	30/10/2024	