

## Elaboration du PLUi Est Cotentin

### Réunion Publique n°1 – 28 octobre 2024

|                        |                          |               |                                      |
|------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------------------|
| <i>Type de réunion</i> | Réunion publique         | <i>Projet</i> | Elaboration du PLUi Est Cotentin     |
| <i>Date</i>            | 28/10/2024 – 18h30-20h30 | <i>Lieu</i>   | Salle René Clot, Saint-Pierre-Eglise |

### Participants

|  |
|--|
| <i>Public</i>  |
| <b>52 personnes</b>  |
| <i>Communauté d'Agglomération du Cotentin</i>  |
| <b>Elise JOUAULT</b> , Chargée de projets en urbanisme<br><b>Laurent KIES</b> , Directeur Général Délégué Proximité et Aménagement<br><b>Olivier DE BOURSETTY</b> , Conseiller délégué en charge de l'Application des Droits des Sols (ADS) et à l'Aménagement Durable du Territoire<br><b>Daniel DENIS</b> , Maire de Saint-Pierre-Eglise<br><b>Yves ASSELINE</b> , Élu référent du PLUi Est Cotentin |
| <i>Groupement d'études</i>   |
| <b>Thomas FONTANET</b> (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)<br><b>Diane ROUGÉ</b> (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)   |

### Compte-rendu de séance

#### Introduction

- La séance est ouverte par M. DENIS, qui remercie les participants de leur présence et introduit les intervenants, avant de laisser la parole aux membres du bureau d'études.

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

- M. FONTANET 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 définie pour 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<br>Est Cotentin | PADD – Réunion publique n°1 |    |            | P.1 |
|  |                                     | COT                         | V1 | 28/10/2024 |     |

### Questions et remarques du public – première partie


- Une personne dans l’assemblée souhaite revenir sur la question des inondations. Quid des plans de prévention des risques d’inondation (PPRI) ? Est-ce que le PLUi doit les prendre en compte ? M. KIES répond que le PLUi prend bien en compte les documents réglementaires existants en la matière (notamment le PPRL de Quettehou, Saint-Vaast-la-Hougue et Réville), et les différents types de risques, notamment en limitant l’urbanisation des espaces concernés.
- Une personne dans l’assemblée se demande si les terrains érodés par la mer peuvent être « récupérés » en espace à urbaniser par ailleurs sur le territoire, ou s’il s’agit d’espaces naturels « perdus ». M. KIES indique que l’Etat considère cela comme de l’espace perdu.
- Une personne dans l’assemblée demande des précisions concernant les espaces considérés comme artificialisés. M. KIES précise la méthode retenue par l’Etat pour calculer l’artificialisation des sols (i.e. polygones de 2 500 m<sup>2</sup>).
- Une personne dans l’assemblée demande si ce sont les services de la Préfecture qui appliquent la Loi Climat et Résilience, et si le PLUi peut contester la décision de la Préfecture ? M. FONTANET explique que le PLUi va permettre à l’ensemble du territoire de reprendre la main sur les autorisations d’urbanisme. En effet jusque-là, les demandes d’autorisation d’urbanisme concernant les communes qui ne disposaient pas de documents d’urbanisme (RNU) étaient soumises aux prescriptions de la Préfecture. Les services de la Préfecture (DDTM) sont consultés tout au long de la procédure, et dès lors que le PLUi aura été approuvé, ils se prononceront sur la légalité du document. Une fois le PLUi adopté, l’Agglomération sera chargée d’instruire les demandes de permis de construire sur son territoire. Aussi, ce sont bien les élus qui décident des règles d’urbanisme à retenir dans le cadre de l’élaboration du document. Néanmoins, la Préfecture conserve un droit de regard sur la régularité des dispositions prévues.

### Présentation du PADD du PLUi Est

- M. FONTANET synthétise les grandes caractéristiques du territoire de PLUi Est Cotentin : territoire rural, communes littorales, baisse démographique, enjeu de construction de logements pour attirer des habitants et redynamiser le territoire, d’autant que le taux de résidences secondaires est particulièrement élevé 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 pose une question concernant la façon dont la surface utile d’une construction est calculée. M. KIES et M. DE BOURSETTY expliquent que la surface calculée « de plinthe à plinthe » concerne uniquement les impôts. Quant au PLUi, il encadre les notions de « surface de plancher » et d’ « emprise au sol ».
- Une personne dans l’assemblée rebondit sur la proposition de réutiliser les bâtiments agricoles pour loger les travailleurs saisonniers : ces bâtiments sont vendus aux plus offrants et remplissent rarement une

|   |                                     |                             |    |            |     |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|----|------------|-----|
|  | Elaboration du PLUi<br>Est Cotentin | PADD – Réunion publique n°1 |    |            | P.2 |
|   |                                     | COT                         | V1 | 28/10/2024 |     |

telle fonction. Une autre personne suggère d’installer de l’habitat modulaire pour répondre à l’enjeu de logement des travailleurs saisonniers. M. ASSELINE explique que cela est une bonne idée, mais qu’en l’état actuel ce n’est pas possible. Le PLUi doit permettre de faire évoluer les choses sur ce point. M. ASSELINE et M. KIES complètent le propos en ce qui concerne les perspectives d’accès au logement pour la population locale, en expliquant le principe et les avantages du Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d’accéder à un logement en-dessous des prix du marché.


- Une personne dans l’assemblée demande si le projet de PLUi prévoit la création de pistes cyclables. M. KIES explique que la Communauté d’agglomération du Cotentin (CAC) a élaboré un Plan Vélo à l’échelle du territoire communautaire. D’autre part, dans le cadre de la Loi ZAN, les pistes cyclables inférieures à 5m de large ne sont pas comptabilisées comme de la consommation d’espace. M. DE BOURSETTY présente quelques projets de réalisation de pistes cyclables engagés avec le Plan Vélo (Bretteville-Digosville, Barfleur-Saint-Pierre-Eglise, etc.).
- Une personne dans l’assemblée se questionne sur l’assainissement prévu dans le cadre de la construction de lotissements. Par ailleurs, pourquoi un agriculteur est-il autorisé à construire en zone agricole mais pas un artisan ? M. KIES explique que la densité minimale retenue pour les secteurs qui seront ouverts à l’urbanisation permet l’installation de dispositifs d’assainissement individuel. De plus, les extensions prévues dans les documents d’urbanisme doivent pouvoir être absorbées par les réseaux d’eau et d’assainissement existants, ou bien prévoir de quoi répondre aux futurs besoins. M.KIES explique la possibilité de mettre en place des STECAL (secteur de taille et de capacité d’accueil limité) où peuvent être autorisées les constructions en zone A ou N, mais qui doivent être limités, justifiés et prévus à l’avance. Les extensions du bâti existant resteront possibles de façon générale. M. DE BOURSETTY invite à faire remonter en mairie les besoins éventuels.
- Une personne dans l’assemblée s’étonne du nombre de nouveaux habitants estimés au regard du nombre de logements à construire. Ne devrait-il pas y avoir beaucoup plus d’habitants (si on compte environ 2 personnes par logement) ? M. KIES et Mme ROUGÉ expliquent que la construction de logements vient compenser plusieurs phénomènes : le desserrement des ménages (de moins en moins de personnes par ménage du fait des divorces notamment), la part de logements vacants et de résidences secondaires, et le renouvellement du parc (destruction de logements). En théorie, environ 60% des logements qui seront construits serviront uniquement à maintenir la population à son niveau actuel.
- Une personne dans l’assemblée demande s’il est prévu de localiser précisément l’implantation des méthaniseurs, de façon à éviter que les riverains souffrent des nuisances potentiellement induites. Une autre personne alerte sur l’impact paysager des méthaniseurs sur le bocage. M. FONTANET précise que le PLUi, dans ses objectifs, vise à encadrer l’implantation des unités de méthanisation par des règles adaptées, notamment en matière de distance minimale avec les zones d’habitat. Le PADD prévoit également que soit repensée l’insertion paysagère des bâtiments au moyen du végétal notamment.
- Une personne dans l’assemblée pose une question en lien avec les zones d’accélération des énergies renouvelables. M. DE BOURSETTY explique que la probabilité du développement de l’éolien est très faible sur le territoire, du fait notamment de la présence de l’aéroport de Cherbourg-Manche et des enjeux de sécurité de la Hague.

|   |                                     |                             |    |            |     |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|----|------------|-----|
|  | Elaboration du PLUi<br>Est Cotentin | PADD – Réunion publique n°1 |    |            | P.3 |
|   |                                     | COT                         | V1 | 28/10/2024 |     |

- Une personne dans l'assemblée s'inquiète quant aux moyens de faire respecter la préservation des haies. M. KIES admet le difficile rôle de police des maires.
- Une personne dans l'assemblée demande ce que signifie tourisme « durable ». M. FONTANET donne l'exemple d'un tourisme mobilisant des moyens de transport non polluant tel que le vélo, avec la pratique croissante du cyclotourisme qui vise la découverte du territoire de manière « douce ».
- Une personne dans l'assemblée demande si le PLUi prévoit des aires d'accueil des gens du voyage. M. KIES explique que le schéma départemental impose certaines choses que le PLUi doit prendre en compte, mais ce dernier ne cible pas de terrain précis.
- Est-ce que l'agglomération prévoit une usine d'incinération ? M. KIES explique que le site du Ham devrait être fermé à terme, et que le SCoT interdit l'implantation de nouveaux sites d'enfouissement. Une usine d'incinération serait utile, mais nécessite un très fort volume que le Cotentin ne produit pas à lui seul. Par conséquent, si une usine doit être mise en place dans la Manche, il est peu probable que cela se fasse dans le Cotentin du fait de sa position excentrée.

### 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.
- M. KIES et M. DENIS concluent la séance et remercient chacun pour leur participation.

|   |                                     |                             |    |            |     |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|----|------------|-----|
|  | Elaboration du PLUi<br>Est Cotentin | PADD – Réunion publique n°1 |    |            | P.4 |
|   |                                     | COT                         | V1 | 28/10/2024 |     |