

## Elaboration du PLUi Est Cotentin

### Réunion Publique n°3 – 06 novembre 2024

<i>Type de réunion</i>	Réunion publique	<i>Projet</i>	Elaboration du PLUi Est Cotentin
<i>Date</i>	06/11/2024 – 18h30-20h30	<i>Lieu</i>	Salle des fêtes de Saint-Floxel

### Participants

<i>Public</i>
<b>35 personnes</b>
<i>Communauté d'Agglomération du Cotentin</i>
<p><b>Camille DUMAS</b>, Chargée de projets en urbanisme</p> <p><b>Nourredine BOUSSELMAME</b>, Vice-Président en charge de l'Urbanisme, de la Stratégie Foncière et de la Politique de la Ville</p> <p><b>Jean-Raphaël NICOLINI</b>, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Foncier</p> <p><b>Joël GUILBERT</b>, Maire de Saint-Floxel</p> <p><b>Christèle CASTELEIN</b>, Maire de Saint-Cyr</p>
<i>Groupement d'études</i>
<p><b>Thomas FONTANET</b> (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)</p> <p><b>Aurélien MICHAUD</b> (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)</p>

### Compte-rendu de séance

#### Introduction

- La séance est ouverte par M. GUILBERT, qui remercie les participants de leur présence et laisse la parole à M. BOUSSELMAME.
- M. BOUSSELMAME rappelle que le PADD fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire. Il souligne que l'intégration du ZAN par anticipation permet de ne pas compliquer les choix d'aménagement du territoire. Si le ZAN venait à être assoupli, les possibilités de construire (ouvertures à l'urbanisation) pourraient être revues à la hausse. Il laisse la parole aux membres du bureau d'études.
- M. FONTANET rappelle les spécificités d'un PLUi et explique le déroulé de la réunion.

#### Qu'est-ce qu'un PLUi ?

- Pas de remarque.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°3			P.1
		COT	V1	06/11/2024	

### Comment intégrer la trajectoire ZAN ?

- Une personne dans l'assemblée demande comment se gère la trajectoire ZAN dans le cadre de la démarche PLUi. Est-ce proportionnel à la taille de la commune ?

M. FONTANET explique qu'il y a eu des échanges à l'échelle supra-territoriale pour intégrer le ZAN au sein du SCoT, en lien avec les services de la DDTM. M. NICOLINI explique que l'enveloppe foncière prévue par le SCoT proposait 1 040 hectares à l'échelle du territoire communautaire dans son ensemble. Cette enveloppe a été revue à 487 ha de façon à pouvoir répondre aux objectifs du ZAN. La répartition s'est faite ensuite entre les 7 territoires de PLUi via des échanges avec les 7 élus référents, suivant 3 catégories (habitat, économie, équipement) au regard des différents projets. M. NICOLINI rappelle que les « coups partis » qui correspondent aux autorisations d'urbanisme ayant été accordées depuis 2021 (date de promulgation de la Loi Climat et Résilience) doivent être intégrés et déduits de l'enveloppe disponible.

- Une personne dans l'assemblée exprime ses craintes de voir les petites communes oubliées dans le développement territorial.

M. FONTANET explique que les « droits à bâtir » ont été répartis de manière équitable entre communes, selon des critères adaptés à leurs caractéristiques (poids démographique, proximité avec les zones d'emploi, taux de résidences secondaires...).

M. NICOLINI précise que la capacité des réseaux est également prise en compte pour encadrer le développement, via le Cycle de l'eau. La CAC souhaite un développement homogène à l'échelle du PLUi, même si les pôles de services et d'emplois présentent une meilleure attractivité que des communes sans équipements ou commerces. Un séminaire lié à la densité sera organisé pour inciter les communes à un développement de qualité.


- Sur les 487 hectares, quelle a été la surface consommée ?

M. NICOLINI explique que le décompte est en cours et que le traitement est lourd, en lien avec les échanges avec l'Etat. Il précise que le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme ne peut être utilisé avant le débat sur le PADD. Dans l'absolu, seuls les projets en extension sont comptabilisés en tant que « coups partis », étant entendu que la création de logements en densification n'est pas limitée. L'objectif étant d'encadrer l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

### Présentation du PADD du PLUi Est Cotentin


- Une personne dans l'assemblée souhaite connaître le nombre d'hectares dédiés au développement économique.

M. FONTANET précise que 13 ha sont dévolus au développement économique à l'échelle du PLUi Est Cotentin.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°3			P.2
		COT	V1	06/11/2024	

## AXE 1 :

- Une personne dans l'assemblée demande si les règles qui encadrent la densification sont les mêmes au sein des communes littorales et rétro-littorales. M. FONTANET indique que oui, majoritairement. Les règles qui s'appliquent aux communes littorales (application de la Loi Littoral au travers du SCoT) visent principalement à contraindre le développement de certains espaces urbanisés, et dans certains cas à l'interdire.
- Une personne dans l'assemblée souligne le gros problème de stationnement des caravanes et camping-cars à Fontenay-sur-Mer, en face du golf. M. FONTANET précise qu'il est difficile d'encadrer le stationnement des camping-cars en particulier et indique que l'aménagement d'aires dédiées peut permettre d'améliorer la situation. Naturellement, ces aires auront intérêt à être suffisamment attractives pour les utilisateurs.
- Une personne dans l'assemblée souhaite savoir si la surface des pistes cyclables est prise en compte dans les surfaces à consommer ? M. NICOLINI explique que si elles ont une largeur inférieure à 5m, elles ne le sont pas. Le Plan Vélo élaboré à l'échelle de l'agglomération permettra d'encadrer le développement des itinéraires vélos.
- Une personne dans l'assemblée indique que Montebourg n'est plus desservie depuis septembre 2023 par les bus NOMAD à destination de Carentan, Sainte-Mère-Eglise et Saint-Lô, et que cela est problématique et risque de contribuer au déclin de la commune. Cette liaison, tout comme l'ensemble du réseau NOMAD, est gérée par la Région Normandie. Mme CASTELEIN précise qu'il y a un bus le matin et le soir pour les lycéens, même si cela ne règle pas le problème pour les personnes qui souhaitent, par exemple, se rendre au marché de Sainte-Mère-Eglise. M. FONTANET indique que le PLUi porte l'objectif de développer les alternatives à la voiture, dont les transports collectifs font partie intégrante. M. NICOLINI indique à l'assemblée que la Direction Mobilité de la Communauté d'agglomération du Cotentin (CAC) peut être contactée, afin que ce problème comme d'autres, lui soit remonté.
- Une personne dans l'assemblée souhaite savoir comment les demandes actuelles sont prises en comptes jusqu'en 2026 ? M. NICOLINI explique que les communes ayant une carte communale ou un PLU en vigueur, peuvent continuer à délivrer des autorisations d'urbanisme. Il convient toutefois pour ces communes de rester vigilantes, car leur documents d'urbanisme actuels peuvent entraîner une ouverture à l'urbanisation très importante au regard des nouveaux objectifs du ZAN. M. NICOLINI précise également que le sursis à statuer, mobilisable à compter du débat sur le PADD en conseil communautaire, peut permettre de bloquer une trop grande consommation d'espace en perspective.
- Une personne dans l'assemblée exerçant le métier d'exploitant agricole indique qu'elle a acheté un terrain il y a 5 ans pour sa retraite. Si le terrain est situé entre deux maisons, il ne se trouve pas dans une zone pouvant être densifiée. Aussi, le projet a été frappé de deux CU négatifs. M. GUILBERT précise que la « dent creuse » en question n'est pas constructible à cause d'un classement en zone N au PLU. M. FONTANET explique que les dents creuses peuvent être mobilisées dans les zones urbaines qui présentent une densité significative de constructions. Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire, dans le respect du cadre législatif et réglementaire. Il est rappelé que les éleveurs peuvent construire des logements de fonction sur le site de leur exploitation. M. NICOLINI précise que les situations rencontrées

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°3			P.3
		COT	V1	06/11/2024	


sur les différentes communes du territoire sont regardées au cas par cas, via des ateliers durant lesquels les élus peuvent faire remonter ces informations.

### AXE 2 :

- M. FONTANET précise qu'une étude sur le recul du trait de côte 30/100 ans est en cours sur l'ensemble du territoire de la CAC (façade maritime). Une personne dans l'assemblée précise qu'une étude « Notre littoral pour demain » est en cours également. M. NICOLINI indique que l'étude sur le recul du trait de côte prendra en compte ses conclusions. Une personne indique que la création d'un nouveau centre d'enfouissement est interdite. Mme CASTELEIN souligne qu'une extension est possible mais doit être limitée à 50%, comme cela se passe actuellement à Cuves.
- Une personne dans l'assemblée propose de rapprocher le centre d'enfouissement à proximité des principaux pôles de production des déchets. M. NICOLINI précise que la CAC a une position de non extension du centre. Mme CASTELEIN indique que ce projet consommerait 16 ha, ce qui n'apparaît pas compatible avec les 13 ha de développement économique disponibles à l'échelle du PLUi. Elle propose de bloquer le développement du site en termes de surface, et d'intégrer la prise en compte des risques sanitaires à proximité. Elle souhaite que l'ARS soit mobilisée, en l'absence d'études sur la qualité de l'air. De la même manière, l'entreprise SPHERE à l'entrée de Montebourg pose de réels problèmes en termes de nuisances. Des terres ont vocation à se libérer à Montebourg, aussi l'entreprise SPHERE pourrait s'y développer. Il y a eu une enquête publique dans le cadre de ce projet (en lien avec la superficie). Il est précisé que des travaux en l'absence de PC sont en cours.
- M. BOUSSELMAME souligne que la DRIEAT et l'ARS sont et seront très vigilantes sur les questions en lien avec la qualité de l'eau.

### AXE 3 :

- M. NICOLINI précise que le bail réel solidaire (BRS) n'est pas un dispositif qui permet de réserver l'accès au logement à des résidents locaux. Toutefois, il permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. A noter qu'un projet de Loi est en discussion actuellement en commission mixte paritaire. Il pourrait permettre de prévoir sur le territoire des zones réservées exclusivement aux résidences principales.
- Une personne dans l'assemblée questionne la possibilité de prévoir des extensions en ce qui concerne le patrimoine bâti dont la protection aura été décidée dans le cadre du PLUi. Peut-on en outre imposer des caractéristiques architecturales ? M. FONTANET explique que cela est possible, à l'étape de la réglementation. Les règles qu'il conviendra de prévoir ne devront pas « figer » le patrimoine bâti, mais bien permettre d'encadrer son évolution. M. NICOLINI ajoute que des gammes de couleurs, des pentes de toitures spécifiques peuvent être imposées, si l'ensemble des élus sont d'accord avec ces principes. Des règles différentes pourront être envisagées pour certaines communes aux caractéristiques proches. Le Plan Paysage en cours d'élaboration pourrait, via une charte, orienter l'aspect des constructions, des clôtures... Les haies bocagères jouent un rôle particulier dans cette optique. Il convient toutefois de faire


	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°3			P.4
		COT	V1	06/11/2024	

attention à ne pas appliquer de contraintes trop forts, au risque de renchérir les coûts. Il est préférable de rester dans le « raisonnable ».

- Une personne dans l'assemblée demande dans quelle zone un camping sera intégré. Il s'agit d'un équipement. Aussi selon la nature du projet, il pourra être comptabilisé différemment. La relocalisation des campings est à prendre en compte, comme le précise le PADD.

*Suite de la procédure « PLUi »*

- M. GUILBERT remercie la CAC, M. BOUSSELMAME et les membres du bureau d'études, pour l'animation de la réunion et le travail fourni, ainsi que les participants présents dans l'assemblée pour la qualité de leurs interventions.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	PADD – Réunion publique n°3			P.5
		COT	V1	06/11/2024	