

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Affaire : PLU infracommunautaire des Pieux

Objet : Réunion publique avant arrêt PLUi

Date : 16 octobre 2025

1. Sujets abordés

La réunion publique a pour but de présenter les pièces réglementaires du PLUi des Pieux (règlement écrit, règlement graphique, OAP) avant l'arrêt du PLUi. Elle a pour but également d'annoncer la tenue d'une enquête publique en 2026. Environ soixante personnes étaient présentes, comprenant élus et habitants.

Après une introduction de M. LAMOTTE et de M. BOUSSELMAME, le bureau d'études Altereo a présenté la réunion selon le déroulé suivant :

- Rappel général sur le PLUi et sur l'état d'avancement de la procédure
- Rappel des grandes orientations du PADD
- Synthèse du règlement écrit et graphique
- Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation
- Suite de la procédure
- Temps d'échanges

2. Compte rendu des échanges

Le présent compte rendu relève les échanges et remarques qui ont pu être émis lors de la réunion publique.

- **Question / remarque 1 : Le support de présentation sera-t-il disponible ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Oui, le support de présentation sera disponible en libre accès sur le site de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, rubrique Habitat et Urbanisme ainsi que dans chacune des mairies et au pôle de proximité Ouest Cotentin.

- **Question / remarque 2 : Il est important d'identifier des linéaires commerciaux à préserver, encore faut-il que les commerces restent actifs. Cette identification pourrait engendrer l'abandon de ces cellules faute de reprise.**

Réponse – Altereo : Il s'agit d'une volonté politique de conserver l'activité commerciale dans les bourgs, notamment les commerces de proximité. Cela participe fortement à l'attractivité et à la vitalité de ces centralités.

Précision de l'Agglomération : l'objectif est de maintenir les activités des bourgs. Si des cases commerciales ne trouvent pas de repreneurs pendant une durée raisonnable, le PLUi permettra la transformation de ces cellules en logement.

- **Question / remarque 3 : À propos des changements de destination dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Puisqu'avant 1943 (instauration des permis de construire), le bâtiment est réputé sans destination, est-il nécessaire de l'identifier sur le règlement graphique, y compris dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : S'il s'agit d'un ancien bâtiment agricole datant d'avant 1943, il n'est pas nécessaire de l'identifier en tant que changement de destination.

Le changement de destination ne nécessite pas de caractère architectural si le bâtiment est identifié au règlement graphique. Les seuls critères sont qu'il ne doit pas être à l'état de ruine, avoir 4 murs et un toit.

- **Question / remarque 4 : À propos de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique densité : si je vends une parcelle de plus de 1 000 m² sur la commune des Pieux, serai-je obligé de produire au minimum deux logements ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : On parle d'espace libre pour la surface de seuil retenue pour l'application de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique densité. Par exemple, cela ne s'applique pas à une parcelle de 1 000 m² où un logement est déjà construit, puisque qu'une partie du foncier n'est pas mobilisable.

Cependant, si l'espace libre dépasse le seuil retenu pour l'application de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique densité, il sera nécessaire de produire deux logements ou de veiller à ce que le premier logement ne compromette pas la construction d'un second (accès, positionnement...).

- **Question / remarque 5 : Vous encouragez à mutualiser les accès. Cependant, en cas d'accès commun, cela engendre l'obligation de réaliser un permis d'aménager plutôt qu'une déclaration préalable, ce qui entraîne un surcoût et des conséquences sur l'économie des projets.**

Réponse – Altereo : C'est également un choix politique, dans un contexte de sobriété foncière, d'optimiser la mobilisation du foncier. Il est plus intéressant de produire un accès commun plutôt que de créer deux accès parallèles menant à une même parcelle, également pour des questions de sécurité pour ne pas multiplier les accès. Il est tout de même rappelé dans l'OAP que cette règle peut être dérogée sous justifications techniques si les caractéristiques de la parcelle ne le permettent pas.

- **Question / remarque 6 : Que se passe-t-il si une commune n'atteint pas ses objectifs de production de logements ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Aujourd'hui, nous sommes limités en extension urbaine, c'est pourquoi les zones d'extension sont précisément encadrées.

Cependant, au sein du tissu urbain existant, on peut construire autant que l'on veut (densification). Ces objectifs de production sont des estimations, un cap à suivre ; ce qui compte vraiment, c'est le respect de la consommation foncière dans le cadre de la loi Climat et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le PLUi reste un document de planification qui donne un cadre.

- **Question / remarque 7 : Sera-t-il possible de construire au sein des périmètres de monuments historiques ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Oui, cela sera possible, mais nécessitera l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans un périmètre de 500 mètres (sauf en cas de PDA). Cette servitude s'impose au PLUi.

Dans le cadre du PLUi, des éléments du petit patrimoine (croix de chemin, ancien four à pain, lavoir...) sont identifiés. Cela n'empêche pas l'évolution des bâtiments alentours et n'engendre pas la création d'un périmètre de protection.

- **Question / remarque 8 : Un habitant rapporte que lorsqu'il a questionné les services de sa commune pour une demande de Certificat d'Urbanisme (CU), on lui a répondu que ce n'était pas nécessaire, car les surfaces allouées à l'extension étaient déjà atteintes à cause des coûts partis depuis 2022. Les documents actuels sont-ils toujours en vigueur ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Aujourd'hui, le PLUi n'est pas encore approuvé, donc les anciens documents s'appliquent, y compris les PLU. Si le terrain est actuellement en zone constructible, vous pouvez effectuer une demande.

Cependant, la loi « Climat et Résilience », en vigueur depuis 2021, impose que toute consommation d'espace (de l'usage agricole à l'habitat) soit décomptée. Le PADD ayant été débattu fin 2024, il est désormais possible de mettre en place le sursis à statuer pour les collectivités, permettant de reporter une décision sur une demande d'autorisation d'urbanisme (CU, PC, PA etc) si le projet est potentiellement incompatible avec le futur PLUi.

- **Question / remarque 9 : On parle de 38 ha en extension, mais cette surface devra de nouveau être divisée par deux à la fin de la décennie, comme l'impose la loi Climat ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Effectivement, avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette, on fonctionne par tranches de 10 ans avec une réduction de 50 % des surfaces consommées par rapport à la décennie précédente. Ces 38 ha correspondent à la période 2022-2042 et intègrent déjà cette réduction. La collectivité peut donc mobiliser une certaine surface pour la décennie 2021-2030, qui devra être divisée par deux pour la période 2031-2040.

- **Question / remarque 10 : Quelles sont les différences entre les hameaux en commune littorale et ceux en commune non littorale ?**

Réponse – Altereo : Les hameaux sont densifiables en communes non littorales. Pour les communes littorales, ils ne le sont que s'ils sont identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en conformité avec la loi littoral.

- **Question / remarque 12 : Vous faites des parcelles de plus en plus petites, quel système pour traiter les eaux usées ? Comment assurer l'assainissement individuel sur 700 m² avec des terrains peu perméables ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Les réseaux sont évidemment une thématique à prendre en compte. Dans le cadre du PLUi, les zones à urbaniser sont identifiées en continuité de l'existant et disposent pour la plupart de l'assainissement collectif.

Pour les secteurs non raccordés, un système d'assainissement individuel via des micro-stations pourra répondre à cette problématique.

- **Question / remarque 13 : Les microstations sont aujourd'hui refusées par le service instructeur. De plus, deux communes devraient être dotées de stations d'épuration depuis 10 ans en projet, mais rien ne se passe.**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Le PLUi planifie l'urbanisation future à 2040. Il impose que le projet soit raccordé à l'assainissement collectif si les réseaux existent, ou qu'un assainissement individuel conforme aux normes soit mis en place.

Le schéma d'assainissement de Pierreville est prévu pour 2030 ; il déterminera la nécessité ou non de la création d'une station.

- **Question / remarque 14 : Avec l'arrivée des futurs travailleurs, où va-t-on pouvoir les loger ? Peut-on accueillir 10 000 personnes ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Ces chiffres proviennent de la presse. En réalité, nous n'avons pas de nombre exact. La stratégie des communes suit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui prévoit d'accueillir environ 20 000 personnes sur tout le Cotentin, pas seulement sur le territoire de l'ancienne communauté de communes des Pieux.

La loi « Climat et Résilience » limite la consommation d'espace. Pour accueillir davantage, il est possible de diversifier les formes d'habitat (mitoyens, petits collectifs) et de densifier certaines zones via le renouvellement urbain. Le PLUi prévoit déjà ces enjeux dans son dimensionnement.

- **Question / remarque 15 : Les législateurs devront-ils modifier les surfaces pour loger ces personnes ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : La loi « Climat et Résilience » est contraignante. Une loi nationale ne peut pas être adaptée à chaque territoire. Il serait souhaitable de laisser 10-15 % de marge aux élus locaux. La seule solution reste une éventuelle dérogation, mais pour l'instant nous devons respecter la loi en vigueur.

- **Question / remarque 16 : Les critères du sursis à statuer sont-ils identiques sur toutes les communes ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Oui, il s'agit d'une stratégie collective, applicable notamment si le projet engendre de la consommation foncière.

- **Question / remarque 17 : Dans la zone inondable de Surtainville, un projet de création d'un bassin de décantation par le département est-il pris en compte dans le PLUi ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Il n'est normalement pas nécessaire que ce bassin soit inscrit au PLUi pour pouvoir être aménagé si cela est d'intérêt public.

- **Question / remarque 18 : On voit le nombre de logements, mais pas les coûts partis à soustraire.**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Ces éléments seront comptabilisés et inscrits dans les justifications du PLUi.

Tous les documents techniques seront disponibles lors de l'enquête publique en 2026 (durée : un mois), accompagnés et de registres de concertation. Le support projeté sera également disponible en ligne très prochainement.

- **Question / remarque 19 : La Presse de la Manche et Framatome évoquent une cinquième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : consommerait-elle toute l'enveloppe ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Aujourd'hui, la Zone d'Aménagement Concerté dont les travaux ont commencé avant 2021, n'entre pas dans les coûts partis, ce qui est favorable pour le territoire.

- **Question / remarque 20 : Les zones urbaines d'extension peuvent-elles empiéter sur des zones naturelles renforcées ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Les 38 Ha sont localisés sur des zones agricoles, en périphérie des zones urbanisées, et en continuité des réseaux existants. Il n'est pas prévu de créer des zones urbaines sur des espaces remarquables.

- **Question / remarque 21 : La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) englobe une grande partie de certaines communes. Comment articuler densité, règles liées aux EPR et loi Littoral ?**

Réponse – Altereo : Il existe des différences entre règlement écrit pour les EPR et pour les zones hors EPR. La délimitation impacte surtout les exploitations agricoles situées dans les EPR (pas d'extension, seulement mise aux normes), plus que les zones déjà urbanisées. Le PLUi articule les enjeux de densification et de préservation du littoral en imposant des règles d'urbanisation plus strictes en EPR.

- **Question / remarque 22 : Comment intégrer les dispositions liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (densité, typologie de logements) avec celles liées à l'environnement et à la loi Littoral ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Les règles sont plus strictes dans les Espaces Proches du Rivage. Certaines zones restent urbanisables mais dans le respect des contraintes environnementales et du littoral.

- **Question / remarque 23 : Le PLUi prévoit-il une différence entre logements de court séjour et résidences principales ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Cette distinction est possible pour certaines communes avec un fort taux de résidences secondaires. Sur le territoire du PLUi des Pieux, la commune de Siouville-Hague est concernée. L'OAP prévoit un % de résidences principales à atteindre.

- **Question / remarque 24 : La densité pour la commune des Pieux est de 870 m². Si je dépose un permis pour un terrain de 900 m² pour une seule maison, sera-t-il refusé ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Oui. Si la surface libre dépasse 870 m², il faudra produire plus d'un logement ou laisser la possibilité de construire un second logement ultérieurement.

La loi Climat change la manière d'aménager et oblige à réduire la taille des parcelles. Le projet vise une diversité de typologies pour répondre aux besoins de tous, tout en respectant le cadre national. La densité est une moyenne sur l'ensemble du projet.

- **Question / remarque 25 : Que se passe-t-il et quels sont les impacts de l'année entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLUi ?**

Réponse – Communauté d'Agglomération du Cotentin : Le Conseil communautaire est prévu fin 2025. Suivront la consultation des Personnes Publiques Associées (services de l'État, chambres consulaires...) pour trois mois. Après l'enquête publique d'une durée d'un mois, le projet arrêté sera ajusté en vue de son approbation. Pendant ce temps, les documents d'urbanisme actuels restent applicables, sous réserve de l'application du sursis à statuer.