

Elaboration du PLUi Est Cotentin

Réunion Publique n°4 – 22 septembre 2025

<i>Type de réunion</i>	Réunion publique	<i>Projet</i>	Elaboration du PLUi Est Cotentin
<i>Date</i>	22/09/2025 – 18h00-20h00	<i>Lieu</i>	Salle René Clot, Saint-Pierre-Eglise

Participants

<i>Public</i>
Une centaine de personnes
<i>Communauté d'Agglomération du Cotentin</i>
Elise JOUAULT , Chargée de projets en urbanisme Camille DUMAS , Chargée de projets en urbanisme Daniel DENIS , Maire de Saint-Pierre-Eglise Noureddine BOUSSELMAME , 14ème Vice-Président en charge de l'Urbanisme, de la Stratégie Foncière et de la Politique de la Ville
<i>Groupement d'études</i>
Aurélien MICHAUD (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)

Compte-rendu de séance

1. Interventions des élus / techniciens de l'urbanisme

- Présentation des chiffres clés :
 - 63 hectares mobilisés pour l'habitat,
 - 13 hectares pour l'activité économique,
 - 4,55 hectares pour les équipements.
- Explications sur les « dents creuses » :
 - Elles sont intégrées si situées en zone urbaine.
 - Leur mobilisation dépend de la taille des parcelles.
 - Pas d'obligation de construire, la propriété reste libre.
- Compatibilité avec le SCOT : nécessité de mobiliser davantage de foncier malgré la réduction imposée par la loi ZAN.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°4			P.1
		COT	V1	22/09/2025	

- Règles spécifiques :
 - Loi Littoral (pas d'évolution depuis 1996).
 - Extensions possibles des bâtiments existants jusqu'à 50 m² en zone agricole ou naturelle.
 - Pas de pénalité en cas de non-réalisation des objectifs de logements inscrits au PLUi, mais un bilan à 6 ans (2034).
- Bâtiments agricoles vacants : possibilité de changement de destination (logement, artisanat, restauration, tourisme) si « étoilés » dans le PLUi.
- Précision sur le calendrier : le PLUi arrêté en décembre restera inchangé après les élections municipales de mars, hormis quelques remarques des personnes publiques associées et enquête publique.


2. Questions et interventions des habitants / propriétaires

- **Propriétaires de dents creuses :**
 - Demandent si leurs parcelles sont constructibles, y compris dans la bande des 100 m du littoral. → Oui, en secteur à urbaniser.
 - Inquiétude sur le reclassement de terrains (ex. passés en zone N en 2014). → Chaque terrain est étudié au cas par cas, en fonction des enjeux environnementaux notamment.
- Questions sur la possibilité de construire ou d'étendre malgré le zonage futur. → Cela dépend de la zone mais il y aura toujours des possibilités d'extension de l'existant.
- **Propriétaires en zone naturelle :**
 - S'interrogent sur les possibilités de dépôt de permis avant l'application du PLUi. → Ceci est possible dans le respect des règles actuelles, sauf si le projet compromet le PLUi.
 - Demandes concernant l'agrandissement limité à 50 m². → Possible en A, N et Unc.

3. Interventions liées au monde agricole

- Questions sur la classification des terres cultivées en zones naturelles ou agricoles. → Classement selon les enjeux environnementaux.
- Confirmation que les documents d'urbanisme ne peuvent pas imposer un type de culture (bio ou autre).
- Discussion sur les activités agricoles spécifiques :
 - Culture marine nécessitant la proximité de l'eau de mer, étudiés au cas par cas, sans zone réservée.
 - Projets de méthanisation, étudiés au cas par cas, sans zone réservée.
- Rôle de la Chambre d'Agriculture : avis officiel sur le document avant arrêt.

4. Associations et collectifs

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°4			P.2
		COT	V1	22/09/2025	

- Association de protection de l'environnement :
 - Demande des garanties sur les projets agricoles littoraux.
 - Craintes que des exploitations agricoles s'implantent en zones sensibles ou littorales.
 - Prévoit de formuler des observations lors de l'enquête publique.

5. Clôture de la réunion

- Les élus rappellent que :
 - Le PLUi a intégré le ZAN afin de sécuriser la procédure.
 - Les habitants sont encouragés à formuler leurs demandes et observations pour qu'elles soient prises en compte.
 - Les procédures de concertation et d'enquête publique restent ouvertes.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°4			P.3
		COT	V1	22/09/2025	