

Elaboration du PLUi Est Cotentin

Réunion Publique n°5 – 23 septembre 2025

<i>Type de réunion</i>	Réunion publique	<i>Projet</i>	Elaboration du PLUi Est Cotentin
<i>Date</i>	23/09/2025 – 18h00-20h00	<i>Lieu</i>	Salle des fêtes, Saint-Floxel

Participants

<i>Public</i>
Une quarantaine 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 Olivier DE BOURSETTY , Conseiller délégué en charge de l'Application des Droits des Sols (ADS) et à l'Aménagement Durable du Territoire
<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

- **Cartes et plans :**
 - Les plans topographiques et cartes de référence (zones humides, altitudes, risques marins) sont établis par l'État, pas par la communauté d'agglomération.
 - Ces cartes ne sont pas mises à jour régulièrement, et les collectivités ne peuvent pas les modifier.
- **Application du RNU et du futur PLUi :**
 - En RNU, seules les constructions en continuité d'un bâti existant sont possibles, pas d'extensions de zones.
 - Dans le futur PLUi, les zones urbaines identifiées permettront des dépôts de permis de construire.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°5			P.1
		COT	V1	23/09/2025	

- **Zonage et risques :**
 - Un terrain classé constructible peut rester inconstructible si un risque (inondation, humidité, altitude < 1 m) est identifié.
 - Doctrine de l'État : ne jamais augmenter le risque (refus systématique si terrain exposé).
- **Méthode de délimitation des zones urbaines :**
 - Règle des « 30-30-30 » : un hameau est considéré comme urbain s'il regroupe au moins 30 bâtiments rapprochés.
 - Les extensions doivent être situées dans des zones déjà desservies par les réseaux et hors zones à risques.
- **Calendrier et procédures :**
 - Le zonage précis ne sera rendu public qu'au moment de l'arrêt du PLUi en conseil communautaire.
 - Les citoyens pourront formuler leurs remarques lors de l'enquête publique.

2. Habitants / Propriétaires

- **Propriétaires de terrains partiellement construits :**
 - S'inquiètent de voir leurs droits remis en cause alors que les réseaux sont déjà en place. → Difficile de se prononcer au cas par cas. Seuls les plus petits hameaux ne pourront pas accueillir de nouveaux logements. Toutes les autres enveloppes urbaines pourront accueillir de nouveaux logements.
 - Certains dénoncent des terrains bloqués depuis plus de 20 ans en zone 2AU (ex. Saint-Joseph), avec impossibilité de construire ou de vendre. → Ceci est lié aux risques.
- **Propriétaires en zones rurales ou littorales :**
 - Demandes d'explications sur les blocages liés aux zones humides ou au niveau marin. → Les refus de PC sont du ressort de l'Etat en lien avec les risques.
- **Réactions diverses :**
 - Volonté de consultation du plan de zonage pour savoir dans quelles zones se trouvent les parcelles.
 - Sentiment de « perte de liberté » et de rigidité excessive des règles.
 - Contestation de la valeur de rachat des terrains agricoles par les communes (jugée trop basse).
 - Inquiétudes sur l'avenir des jardins, hangars ou petites constructions annexes.

→ Les plans définitifs seront visibles une fois le PLUi arrêté. Les règles appliquées à l'échelle du PLUi doivent permettre d'offrir une meilleure homogénéité à l'échelle du territoire.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°5			P.2
		COT	V1	23/09/2025	

3. Élus locaux (témoignages de maires)

- Chaque commune s'est vue attribuer un quota de logements en extension/densification. Exemple : à Saint-Cyr, un seul hameau retenu (18 logements : 9 en extension, 9 en densification).
- Quelques maires regrettent la rigidité des règles (distance de 60 m entre maisons, limitations sur la taille des parcelles, etc.).
- Quelques maires insistent sur la nécessité de respecter le SCOT, la loi ZAN et les contraintes nationales (zones humides, défense incendie, réseaux).

4. Clôture de la réunion

- Invitation aux habitants à participer activement à l'enquête publique pour faire valoir leurs demandes.
- Rappel que les règles sont imposées par le cadre national et européen (urbanisme, environnement, prévention des risques).
- Sentiment général : De la frustration exprimée par les habitants, mais confirmation par les élus que le PLUi ne peut pas déroger à la loi.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°5			P.3
		COT	V1	23/09/2025	