

## Elaboration du PLUi Est Cotentin

### Réunion Publique n°6 – 24 septembre 2025

<i>Type de réunion</i>	Réunion publique	<i>Projet</i>	Elaboration du PLUi Est Cotentin
<i>Date</i>	24/09/2025 – 18h00-20h00	<i>Lieu</i>	Salle Max Pol Fouché, St-Vaast-La-Hougue

### Participants

<i>Public</i>
<b>Une quarantaine de personnes</b>
<i>Communauté d'Agglomération du Cotentin</i>
<b>Elise JOUAULT</b> , Chargée de projets en urbanisme <b>Camille DUMAS</b> , Chargée de projets en urbanisme <b>Julien GINESTET</b> , Directeur du service Planification <b>Noureddine BOUSSELMAME</b> , 14ème Vice-Président en charge de l'Urbanisme, de la Stratégie Foncière et de la Politique de la Ville
<i>Groupement d'études</i>
<b>Aurélien MICHAUD</b> (Atelier TEL – Études et Conseils en urbanisme)

### Compte-rendu de séance

#### 1. Interventions des élus / techniciens de l'urbanisme

- **Présentation générale du PLUi :**
  - Objectifs liés à la loi ZAN (réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels).
  - Répartition des droits à construire par commune et par hameau, en distinguant extension et densification.
  - Importance des contraintes réglementaires supérieures : SCOT, Code de l'urbanisme, Loi Littoral.
- **Dents creuses et zones urbanisées :**
  - Une dent creuse est intégrée seulement si elle se situe dans un secteur jugé urbanisé.
  - Distance maximale entre deux constructions pour être considérée en continuité : 60 mètres.
  - Obligation de vérifier les réseaux et l'absence de zones humides avant toute ouverture à l'urbanisation.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°6			P.1
		COT	V1	24/09/2025	

- **Procédure et calendrier :**

- Étape de concertation, arrêt du projet en conseil communautaire, puis enquête publique.
- Insistance sur l'importance de formuler des remarques auprès du commissaire enquêteur.

## 2. Habitants / Propriétaires

- Interrogations sur la remise sur le marché de logements vacants → Le projet prévoit d'en remettre un certain nombre sur le marché.
- Remarques liées à la préservation du cadre bâti, à la pollution visuelle, à la prise en compte de la qualité architecturale. → Les cahiers des recommandations architecturales existants ont été pris en compte dans la rédaction du règlement.
- Volonté de réduire voire interdire les résidences secondaires qui déséquilibrent le territoire. → Possibilité de les interdire grâce à une loi récente mais toutes les communes ne sont pas concernées, il y a deux critères à respecter (+ 20% de résidences secondaires et la Taxe Annuelle sur les Logements Vacants).
- Questionnements sur la prise en compte du recul du trait de côte. → Une étude sur le recul du trait de côte est un cours de réalisation au sein de l'agglomération et les résultats seront intégrés dans le PLUi. Aucune zone de repli n'est actuellement prévue mais pourra être définie ultérieurement.
- Sentiment d'injustice face à certains terrains constructibles voisins alors que d'autres, équipés en réseaux, restent bloqués. → Ces cas particuliers pourront être examinés mais les règles sont les mêmes pour l'ensemble du territoire.
- Propriétaires de dents creuses qui veulent savoir si leurs terrains pourront être bâtis. → Ceci est possible au sein d'une enveloppe urbaine identifiée.
- Cas de terrains agricoles devenus inconstructibles, créant des frustrations pour les familles qui comptaient y bâtir. → De la même manière, ces cas particuliers pourront être examinés mais les règles sont les mêmes pour l'ensemble du territoire.
- Interrogations sur la cabanisation → Vigilance des élus.

## 3. Agriculteurs et monde agricole

- **Utilisation des bâtiments existants :**

- Question sur la possibilité de reconversion (artisanat, tourisme, logement). → possible uniquement si les bâtiments sont identifiés et « étoilés » dans le PLUi. En commune littorale, le bâti doit dater d'avant le 15 juin 1943, date à laquelle les permis de construire ont été rendus obligatoires.

- **Activités agricoles :**

- Volonté de protection des terres agricoles. Question autour des possibilités de cultiver en zone N et impact sur l'utilisation des produits phytosanitaires. → Pas d'impact, répartition zonage A / N en fonction des enjeux environnementaux.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°6			P.2
		COT	V1	24/09/2025	

#### 4. Associations et collectifs

- **Sensibilité environnementale :**
  - Demande de garanties sur la préservation des zones humides et naturelles, avec zonages spécifiques pour les zones photovoltaïques et les carrières. → Zonage mis en place pour ces activités.
  - Vigilance annoncée pour l'enquête publique afin de vérifier la cohérence entre discours et zonage final.

#### 5. Clôture de la réunion

- Les élus et techniciens rappellent :
  - Le PLUi ne peut pas répondre à toutes les situations individuelles.
  - L'enquête publique sera le moment clé pour apporter des observations et éventuellement obtenir des ajustements.

	Elaboration du PLUi Est Cotentin	Règlement – Réunion publique n°6			P.3
		COT	V1	24/09/2025	