



COMPTE-RENDU
DE LA REUNION PUBLIQUE
PLUI Cœur Cotentin
6 novembre 2024



Objectif de la réunion publique : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de Cœur Cotentin.

Nombre de participants : environ 80 personnes

A 18h00, Monsieur Tollemer, référent territorial du comité de cohérence du Territoire de Cœur Cotentin introduit la réunion en présentant le déroulé de la réunion.

La réunion publique s'est déroulée autour de 4 chapitres, permettant un échange avec les personnes présentes. Cette présentation a rappelé les différentes composantes à prendre en compte pour élaborer ce projet PLUi (infra-communautaire).

- Chapitre 1 – Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme infra-communautaire (PLUi) ?
- Chapitre 2 - Intégration de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Chapitre 3 - Présentation du PADD de Cœur Cotentin
- Chapitre 4 – Suite de la procédure de PLUi

Le compte-rendu ne reprend pas le détail des chapitres retranscrits dans le support de présentation mais uniquement les échanges qui ont eu lieu durant la réunion publique.

La loi Climat et Résilience n'interdit pas de construire, mais invite à penser différemment l'urbanisme de demain. En effet, le modèle d'urbanisation des années 1990-2000, où les parcelles avoisinaient souvent les 1 500 à 2 000 m², ne sera plus envisageable face aux enjeux environnementaux, notamment ceux liés au changement climatique. Ainsi, la loi Climat et résilience vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour cela, il faut privilégier la densification avant de construire en extension sur des terres naturelles ou agricoles. La densification consiste à urbaniser à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires des grands jardins, friches existantes, etc.)

Pour autant, les territoires de Cœur Cotentin continueront de se développer et de créer du logement. Le projet de Cœur Cotentin prévoit l'arrivée de 1 675 habitants supplémentaires et la création de 2 544 logements d'ici 2040. Cette différence entre le nombre d'habitations projetées et le besoin en logement s'explique en partie par la prise en compte du desserrement des ménages. C'est un phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes.

Pour cela, une densification est nécessaire, impliquant une réduction de la taille des parcelles par rapport aux décennies précédentes. Dorénavant, la taille des futures parcelles variera en moyenne, entre 385 m² et 666 m² selon la classification de la commune au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT. L'objectif est de se rapprocher des densités des centres historiques, en favorisant les petits collectifs, les maisons mitoyennes ou accolées par les garages, sans pour autant construire de grands immeubles. L'idée est d'opter pour une densification douce en intégrant des formes architecturales qui préservent un cadre de vie agréable.

Le PLUi facilitera les aménagements visant à améliorer le cadre de vie. En effet, son règlement sera suffisamment souple pour permettre des aménagements sur les constructions existantes. Cette flexibilité vise à réemployer le bâti existant tout en l'adaptant aux modes de vie et aux normes environnementales et énergétiques imposées par le gouvernement.

Toujours dans cet objectif de valorisation bâti existant, les changements de destinations seront possibles. Cet outil qui permet, sous réserve d'un conflit d'usage lié à la proximité des exploitations agricoles en activités, de la compacité des réseaux et de la validation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), de changer la destination des bâtiments existants (comme des anciennes granges agricoles). A titre d'exemple, une ancienne grange disposant d'une qualité architecturale certaine pourra changer sa destination afin d'accueillir des logements, du commerce, de l'artisanat, etc. Pour que ces changements de destination puissent avoir lieu, il est important dès maintenant, de les faire identifier sur le plan de zonage du PLUi.

Concernant les bâtiments agricoles sans qualité architecturale particulière (exemple : hangars en tôle), une solution envisageable est leur démolition, permettant ainsi de restituer le terrain à sa vocation naturelle ou à un usage agricole (c'est ce que l'on appelle la « renaturation »). La réhabilitation de ces espaces, anciennement urbanisés ou artificialisés, en terrains agricoles ou naturels, permet d'être pris en compte dans le calcul de l'artificialisation des sols. En effet, dès 2030, ce calcul tiendra compte non seulement de la consommation des ENAF, mais aussi de l'ensemble des sols artificialisés sur le territoire. À partir de cette date, chaque mètre carré artificialisé, peu importe son emplacement, sera déduit de l'enveloppe globale d'urbanisation. Par conséquent, si des espaces artificialisés sont renaturés cela permettra d'artificialiser et donc de construire de manière supplémentaire sur le territoire.

Pour prévenir une éventuelle inflation du prix du foncier due à sa raréfaction, l'agglomération envisage la création d'un observatoire du foncier. D'autres mécanismes déjà en place contribuent également à limiter cette hausse, comme le bail réel solidaire ou la maîtrise foncière publique par la construction de logements sociaux. L'agglomération du Cotentin mène aussi des politiques foncières pour accompagner le réaménagement des friches urbaines.

Par ailleurs, l'aménagement du territoire de demain intègre, à l'échelle de l'agglomération, le développement économique et industriel des grands donneurs d'ordre. À l'échelle de Cœur Cotentin, la problématique du transport pour ces sites et leurs accès est plus marquée. Il s'agit de trouver des solutions permettant de mettre en place un transport collectif afin de répondre aux défis de stationnement que posent ces grandes entreprises, notamment dans le cadre de la sobriété foncière.

L'aménagement futur prend aussi en compte les différents réseaux d'infrastructures ferroviaires, routières, ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et les réserves incendie. L'objectif est de permettre le développement de l'habitat en adéquation avec la capacité des réseaux existants.

En ce qui concerne les pistes cyclables, l'agglomération élabore un plan de mobilité douce. Des actions seront mises en œuvre pour relier certains secteurs où la demande est présente. La loi Climat et Résilience encourage indirectement le développement de ces modes de transport doux, en exemptant

| de l'enveloppe de consommation d'espace, les aménagements de moins de ~~3-5~~ mètres de large. Par ailleurs, des outils juridiques comme les "emplacements réservés" facilitent le développement de ces modes de déplacement doux. L'emplacement réservé, défini par le PLUi, permet de geler des emprises foncières en vue d'un aménagement précis (exemple : création d'une cheminement doux).

Les modalités de concertation sont rappelées aux personnes présentes. Elles se traduisent par la mise à disposition de registres de concertation dans chaque mairie et les maisons du Cotentin du territoire de Cœur Cotentin, et la possibilité d'envoyer un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce dispositif permet d'émettre des observations ou des requêtes sur l'aménagement du territoire de demain.

Des informations relatives à l'élaboration du PLUI sont communiquées sur le site internet de l'Agglomération (rubrique les grands projets – urbanisme PLUI) et relayées par les réseaux sociaux ou encore la presse locale.

Les échanges sont conclus lorsque les participants n'ont plus de questions.

La réunion publique prend fin à 19h45.