



Compte-rendu Réunion publique sur le PADD

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex Canton de Lessay

Date : 20 février 2023

Lieu : Pépinière de Lessay

Objet de la réunion : Réunion publique de présentation du PADD du PLUi

Nombre de personnes présentes : 74

La réunion est menée sous la forme d'un échange libre, le support de présentation de synthèse du PADD étant projeté et exposé par axe et orientation.

Axe 2 – Pour un développement équilibré de la population et de l'habitat

Objectif 1 : Consolider la démographie de l'ensemble du territoire

- **Quel est le chiffre attendu par les services de l'État sur la densification ?**

Le chiffre attendu par les services de l'Etat s'élève plutôt aux alentours de 15 logements/ha sur les communes rurales et 25 logements/ha pour les pôles.

- **Les zones de hameaux vont-elles passer en zones constructibles ?**

Il y aura deux cas de figure : **les hameaux littoraux**, dont la constructibilité sera définie (densification, extension ou non) dans le cadre du SCOT, et **les hameaux rétro-littoraux**, certains (les plus constitués) pourront avoir des constructions en dents creuses, les plus petits ne seront pas densifiables.

- **Pour déclarer les bâtiments à rénover, il y a-t-il nécessité d'être propriétaire ?**

Pas spécifiquement, les demandes traitées se feront selon l'intérêt général, et non privé. La logique en place est la cohérence du changement de destination.

Axe 3 – Pour un développement économique confortant le bipôle

Objectif 1 : Conforter l'armature territoriale et économique du territoire

- **Comment peut-on gérer la fermeture d'un commerce et une non reprise ?**

La vocation du PLUi n'est pas d'assurer la pérennité d'un commerce, il n'apporte pas de compensation financière à un privé qui a un linéaire commercial protégé. C'est un outil d'intérêt général pour garder une centralité commerçante de proximité.

Exemple de Périers : Retour d'expérience positif sur le linéaire commercial, cet outil a permis de maintenir à long terme certains commerces.

- **Aujourd'hui nous avons 25% de résidences secondaires sur le territoire. Peut-on disposer d'outils pour réguler et favoriser l'habitat à l'année ?**

Aujourd'hui il y a des outils d'accession à la propriété, mais cela ne garantit pas à long terme que cela reste un habitat à l'année. Ces phénomènes ne sont pas légiférés, et le Code de l'Urbanisme n'offre pas d'outils pour règlementer le développement de résidences secondaires. Néanmoins, en favorisant le locatif et la localisation à proximité des bassins d'emplois plutôt que sur le littoral, on favorise les actifs.

- **Qu'est-ce que le PLUi peut apporter pour règlementer l'habitat léger ?**

Ces usages sont autorisés dans certains cas de figure, sous certaines conditions. Le PLUi viendra règlementer les grandes zones où les permis de construire seront autorisés, il viendra cibler également des zones plus spécifiques où ce genre d'habitation est autorisé.

- **Les zones de plage sont saturées, l'accueil touristique pourrait être envisagé ailleurs.**

Les élus devront trouver des zones de développement qui permettent tourisme et logement. Le tourisme sera à développer sur l'ensemble du territoire, en rétro-littoral. Il faudra définir le pourcentage de constructions qui sera accordé au tourisme, à l'habitat.

- **Certains terrains ne sont aujourd'hui pas construits mais constructibles. Cela va-t-il pénaliser le projet de territoire ?**

Les dents creuses ont été analysées, un taux de rétention foncière a été appliqué pour ne pas pénaliser le territoire par ces terrains qui restent constructibles mais sans projet actuellement.

Les projets retirés sont issus d'une analyse des enjeux environnementaux, des limitations d'extension de l'urbanisation. Il faut indiquer ces projets sur le registre.

- **Les demandes de construction sont-elles prises en compte dans le futur PLUi ?**

Les possibilités de construction d'aujourd'hui le sont, mais pourront repasser en zone agricole ou naturelle au prochain PLUi. L'objectif étant de réduire les extensions, certaines possibilités d'aujourd'hui pourront ne plus l'être à l'approbation du PLUi. Les terrains actuellement constructibles sont étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- **Qui indemnise un terrain qui devient non constructible ?**

Non il n'y a pas d'indemnités. Le droit à bâtir n'est pas acquis dans le temps. Si le terrain à bâtir est retiré, c'est le résultat d'un choix justifié par les lois actuelles et les enjeux paysagers, environnementaux, agricoles...

- **Quel est le calendrier de validation du PADD ?**

Il manque l'objectif de modération de consommation foncière en cours de définition par le SRADET. L'objectif serait de présenter le PADD en conseil avant l'été 2023.

- **Qu'est-ce qui peut faire varier les résultats de la consommation foncière passée sur le territoire ?**

Plusieurs méthodes sont existantes à ce jour :

- Récolte des permis de construire validés,
- Les données du CEREMA : comparer les photographies aériennes,
- Les données de l'EPFN.

- **Est-ce juste pour les communes qui n'ont pas beaucoup consommé ces dernières années ?**

C'est effectivement l'objet des réflexions en cours sur le SRADET. Le débat aujourd'hui est la juste répartition de la possibilité de construire entre territoires urbains et ruraux. Nous devons appliquer les objectifs de répartition définis à l'échelle régionale.

Les présentations de réunion publique ainsi que les comptes-rendus sont diffusés sur le site internet de la Région.

- **Le citoyen doit souvent solliciter de nombreuses structures dans le cadre de demandes. Le PLUi va-t'il simplifier les choses ?**

Le PLUi va permettre de cadrer le droit à bâtir et règlementer en un document la possibilité de construire.

- **Aucune commune ne peut imposer un sursis à statuer actuellement ?**

Effectivement, le PADD du PLUi n'est pas voté, le sursis à statuer ne peut être imposé.

- **Qui fait l'arbitrage ? Qui tranche ?**

Les services de l'État analysent au fil de l'élaboration l'avancée du projet, et donnent des avis sur les éléments de projet.

- **Est-ce que le PLUi devra être révisé à terme ?**

Le calibrage à 10-15 ans est en ce sens, les documents d'urbanisme ont vocation effectivement à évoluer. La collectivité devra suivre l'avancée de son PLUi via des indicateurs, lui permettant aussi d'estimer si la révision est nécessaire.

- **Qui a la charge d'une division de terrain et frais d'aménagement ?**

Le PLUi va imposer une densité de logement mais la collectivité ne viendra pas financer l'aménagement.