

Compte-rendu Réunion publique sur le diagnostic

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

Lundi 23 janvier 2023 à 18h30 – Pépinière de Lessay

Nombre de personnes présentes : 57

La réunion est menée sous la forme **d'un échange libre**, le support de présentation de synthèse du diagnostic étant projeté et exposé pour rappel des principaux éléments du diagnostic (constats et enjeux).

Synthèse des enjeux

Les grands constats et enjeux sont présentés sur les thématiques suivantes :

- Les enjeux socio-démographiques,
- Les enjeux liés à l'habitat,
- Les enjeux liés aux équipements / services,
- Les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux,
- Les enjeux économiques et agricoles.

Remarques et débat

➤ **Est-ce que le PLUi s'impose aux PLU communaux ?**

Oui, le PLUi viendra remplacer les PLU communaux ou cartes communales. Le temps de l'élaboration, les documents restent en vigueur.

➤ **L'assainissement collectif sera-t-il pris en compte ?**

Les capacités seront prises en compte, ceci est pleinement intégré dans la réflexion.

➤ **Qui sont les membres représentants ?**

Il y a un représentant par commune dans le Comité de pilotage du PLUi, trois représentants de la commission urbanisme issus des territoires des deux autres PLUi en vigueur sur le territoire de la COCM, le Vice-Président en charge de l'élaboration et le Président de la communauté de communes.

➤ **Quel est le planning du PLUi ?**

L'objectif est qu'aujourd'hui le public réagisse aux constats. Une première esquisse sera ensuite présentée lors d'une nouvelle réunion publique, prochainement pour le PADD puis courant 2023 pour la partie règlementaire (non définie).

➤ **Comment s'opère le basculement entre les documents communaux (PLU) et le PLUi ?**

Il y a un mois de contrôle de légalité une fois le PLUi approuvé. Libre à la collectivité d'abroger leurs documents communaux.

➤ **A qui faut-il adresser son courrier ?**

Il faut adresser son courrier au Président de la Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

Equipements / services

➤ **Comment comptabilisez-vous les logements vacants ?**

Ces données sur les logements sont fournies par l'INSEE, sauf qu'elles présentent une certaine limite. En 2022, les élus ont réalisé un travail d'identification des logements vacants. Ce taux était beaucoup plus bas que les chiffres de l'INSEE. La tendance démontre tout de même un taux de logements vacants à la baisse.

➤ **Il y a-t-il possibilité d'identifier les logements saisonniers / résidences secondaires ?
(Problématique à Pirou de logements essentiellement saisonniers)**

Effectivement c'est un constat en termes de non-occupation de certains logements une partie de l'année. Il n'y a pas d'outil dans le PLUi pour régler la résidence secondaire. Il existe aujourd'hui une limite à agir sur ce phénomène.

- **Il y a beaucoup de résidences secondaires, de personnes qui viennent passer leur retraite sur le littoral. Également beaucoup de jeunes de Seine-Maritime ou région parisienne viennent acheter une résidence secondaire sur le littoral. Les zones littorales deviennent saturées, il n'y a plus beaucoup de place sur la plage. Le résultat : le phénomène se déplace. La réduction des surfaces à construire impactera le coût des terrains, et des surfaces plus petites. Une tension se crée dans le cas de la réduction des possibilités de construire, les « petits » salaires auront du mal à trouver un logement.**

Il faudra que les élus s'interrogent sur les formes urbaines à venir du territoire : commencer à diversifier les formes urbaines. Il conviendra de trouver un juste milieu sur les formes urbaines. Le projet politique devra évoquer tous ces sujets.

➤ **Il y a une demande en termes d'immobilier, est-ce que la question du tourisme est intégrée ?**

Le tourisme est un sujet qui sera discuté avec les services de l'Etat, mais c'est un sujet plutôt sociétal donc il sera plutôt traité au niveau supérieur : du SCOT et du SRADDET.

Les enjeux environnementaux et agricoles

- **La question de l'arrivée de touristes liées aux températures relativement douces sur le territoire est également à poser. Il faudra anticiper ces questions notamment en termes d'attractivité touristique.**
- **Avez-vous des données pour quantifier la dégradation de la qualité des eaux ou le recul des terres agricoles ?**

Seuls les constats généraux et enjeux principaux sont présentés ce soir, les éléments plus précis (chiffres et cartographies complémentaires) seront à consulter dans le diagnostic.

➤ **Les cartes risques sont plus théoriques que pratique. Sur quoi se base ces cartes ?**

On a des données avec des précisions différentes en fonction des cartes et du type de risque, notamment la question des remontées de nappe qui nécessite des études complémentaires car elles sont assez théoriques et larges. La question des risques est difficile à travailler à l'échelle parcellaire. Le travail avec les communes peut nous permettre d'avoir plus de précisions. On note par exemple le risque gonflement / retrait des argiles qui est très large en termes d'emprise et peu précis sur la localisation du risque à terme.

➤ **Maîtrise-t-on réellement les risques ? Comment sortir de la théorie ?**

Nous nous appuyons aujourd'hui sur les données disponibles (DREAL, Géorisques, BRGM) permettant de localiser les risques connus et cartographiés, limitant l'exposition des biens et des personnes. Le travail avec les communes est également important afin de connaître les zones préférentielles de risques (ruissellement inondation par exemple).

➤ **La présentation manque de données plus précises spécifiques au territoire.**

L'ensemble du travail d'analyse des données et de cartographie est présent dans les documents de diagnostic rédigés.

➤ **Que veut dire « réduire de 50% » ?**

Cette réduction correspond à la réduction de 50% de la consommation foncière de terres naturelles ou agricoles observée sur la période entre 2011 et 2021. Le SCoT, en cours de révision, doit fournir les chiffres de référence qu'il faudra intégrer dans le projet de PLUi.

➤ **Il convient de faire attention également à la réhabilitation des bâtiments agricoles en milieux agricoles, pour ne pas bloquer l'activité agricole.**

➤ **Il est aussi important de laisser la possibilité de gérer intelligemment les talus et les haies pour les agriculteurs (si besoin de déplacer ou retirer un talus ou une haie contraignante pour l'activité).**

Il est rappelé que dans le cas d'une protection de haie dans le cadre du PLUi, celle-ci n'indique pas le classement strict du linéaire ou l'impossibilité de l'entretenir ou de l'araser. Des règles de compensation pourront être mises en place.

➤ **Il y aura-t-il des accès prévus sur certaines routes connues avec des problématiques ?**

➤ **Comment sont intégrées les expériences des autres territoires sur l'élaboration du PLUi ?**

Trois représentants de la commission urbanisme et élus au sein des deux autres territoires couverts par un PLUi (Sèves-Taute et Ex CdC La-Haye-du-Puits) sont présents dans le COPIL PLUi.

➤ **Une attention particulière devra être portée au développement de l'activité agricole, de manière à ne pas contraindre l'activité et à lui laisser la possibilité d'évoluer.**

La prochaine réunion publique

Lundi 20 février 2023 18h30 – Salle de la pépinière d'entreprises à Lessay