



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

COMMUNES DES PIEUX

MODIFICATION N°1 DU PLU

0. Note de présentation



Table des matières

Identification de la personne publique responsable	2
La CA est accompagnée du bureau d'études	2
Objet de l'enquête publique	2
Résumé non technique	3
Mention des textes qui régissent la procédure de modification du PLU	5
Textes relatifs à la procédure d'enquête publique	7
Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative	13
Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.....	14

Identification de la personne publique responsable

	Communauté d'Agglomération (CA) du Cotentin Hôtel Atlantique Boulevard Felix Amiot 50102 Cherbourg-en-Cotentin Représentée par Mme la Présidente Christèle CASTELEIN
---	--

La CA est accompagnée du bureau d'études

	L'Atelier de l'Urbanisme 7 rue Alfred Kastler 14000 Caen Représenté par son Directeur Général Martin AVERLANT
--	---

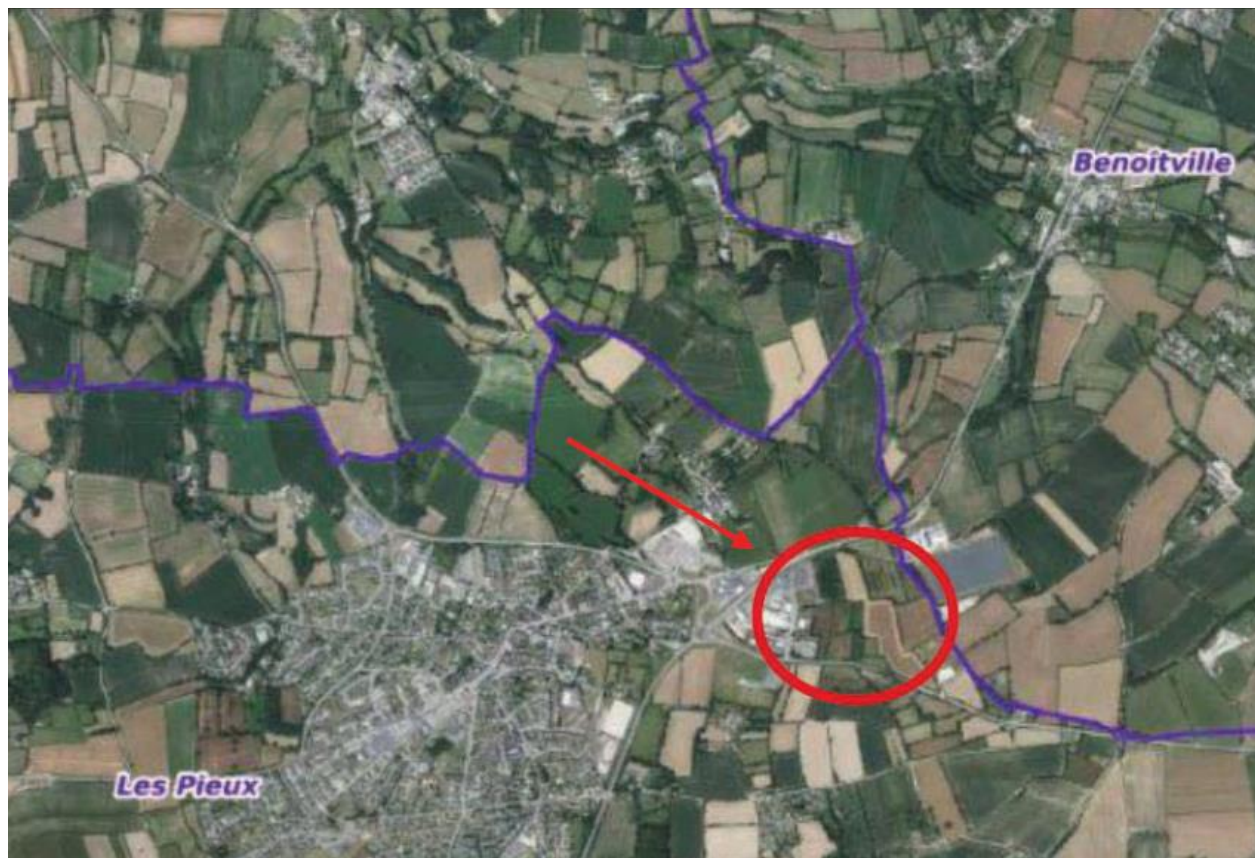
Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Pieux.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE (zone dédiée aux activités économiques).

Résumé non technique

La Communauté d'Agglomération du Cotentin engage une modification du PLU de la commune des Pieux pour permettre le développement économique du territoire. L'objet principal de cette modification est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE, située en extension immédiate de la zone d'activités existante des Costils, à l'est de la commune.



Cette zone, d'environ 15,3 hectares, est destinée à accueillir de nouvelles entreprises dans les secteurs de l'artisanat, des services et de l'industrie. Elle répond à une forte demande de foncier économique, dans un contexte local de quasi-saturation des zones d'activités existantes (taux de vacance de l'ordre de 1 %).

Du point de vue réglementaire, cette ouverture est rendue possible par une procédure de modification dite "de droit commun", conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La zone est située à proximité immédiate de la RD650, classée route à grande circulation, ce qui impose des dispositions spécifiques en matière de recul et de traitement acoustique, traitées dans le cadre d'une étude dédiée (article L.111-8 du Code de l'urbanisme).

Le projet veille à préserver le cadre paysager : les haies bocagères périphériques sont maintenues, des cheminements doux sont prévus, et la gestion de l'eau de pluie est pensée de manière raisonnée. L'aménagement est conçu pour garantir une bonne intégration urbaine, environnementale et fonctionnelle.

Enfin, une concertation publique a été conduite afin d'informer et associer les habitants et les acteurs locaux.

Mention des textes qui régissent la procédure de modification du PLU

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

[...]»

Le projet ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est possible.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification du PLU a été lancée par délibération motivée du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2025, en vertu de l'art. L153-38 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

L'article **L.153-41** du Code de l'Urbanisme précise les cas où les modifications de PLU sont soumises à enquête publique :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Le projet ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (2AU), la modification est soumise à enquête publique.

Textes relatifs à la procédure d'enquête publique

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune des Pieux est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (article L.153-41 et suivants, R.153-8) et par celles du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants).

Les principaux textes en vigueur régissant l'enquête publique sont rappelés ci-après :

Dispositions réglementaires concernant le contenu du dossier d'enquête publique.

Article R.153-8 du code de l'urbanisme :

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Article R.123-8 du code de l'environnement :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16- 2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible

de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Dispositions législatives du Code de l'Environnement concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique

Article L.123-1 :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L.123-2 :

I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

[...]

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

[...]

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

Dispositions législatives du Code de l'Environnement concernant l'organisation de l'enquête publique

Autorité compétente pour prendre la décision d'ouverture de l'enquête publique

Article L.123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Durée de l'enquête publique

Article L.123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Procédure et déroulement de l'enquête publique

Article L.123-10

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;

- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible. L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

Il.- La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Article L.123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16

et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

Le dossier de modification n°1 du PLU de la commune des Pieux a été constitué et fera partie des pièces soumises à l'enquête.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme : préalablement à l'enquête publique, le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132- 9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune concernée par la modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant 32 jours consécutifs, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations. Aux termes de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet son rapport à la personne publique responsable dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les doléances recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Dans ce laps de temps d'un mois, le commissaire enquêteur invite la personne publique responsable à donner son avis sur les différentes doléances.

Le rapport du commissaire enquêteur est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserves. L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente dans ses décisions. Les suggestions et recommandations formulées dans le rapport ne doivent pas être obligatoirement retenues par le maître d'ouvrage.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera alors ensuite approuvé par délibération du Conseil communautaire de l'agglomération (article L.153- 43 du Code de l'Urbanisme).

Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Le dossier de modification n°1 du PLU de la commune des Pieux n'est pas concerné par d'autres autorisations.