



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2025_027

OBJET : Approbation de la déclaration de projet sur l'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU de Cherbourg-en-Cotentin concernant le Parc d'Activités Collignon Sud-Croix Morel

Exposé

Vu le rapport et les conclusions et avis du commissaire-enquêteur du 21 octobre 2024, exposant ce qui suit :

- **Cadre de l'enquête**

La présente délibération a pour objet d'approuver la déclaration de projet sur l'intérêt général emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin pour le projet de création du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Le syndicat mixte des Ports de Normandie est maître d'ouvrage de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La SHEMA est maître d'ouvrage du projet d'aménagement du parc d'activités.

- **Présentation du projet**

Le projet du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel est porté par Ports de Normandie qui a confié à la SHEMA une concession d'aménagement sur ce secteur destiné à l'accueil d'activités économiques.

Le projet est situé à l'Est de l'agglomération Cherbourgeoise en limite d'urbanisation, à proximité du littoral et des activités portuaires et desservi par le boulevard de l'Est / RN 13 qui borde le terrain.

L'aménagement du parc prévoit 5 lots à bâtir divisibles destinés aux activités tertiaires et industrielles en liaison avec les activités portuaires et maritimes. Il s'agit d'un lotissement à usage d'activités économiques faisant l'objet d'un permis d'aménager.

Ce terrain était occupé par d'anciens maraîchages qui ne sont plus exploités depuis 2014. D'une superficie de 16,8 hectares, il est à ce jour en friche. La partie Nord est caractérisée par la présence d'une zone humide.

- **Procédure de mise en compatibilité du PLU**

Le PLU de Cherbourg-en-Cotentin approuvé en 2007 classe la zone en 2 AUX.

La mise en œuvre du projet implique l'évolution du document d'urbanisme par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme afin de rendre compatible le PLU avec le projet de parc d'activités.

Compétente en matière de documents d'urbanisme et de développement économique, il revient à la Communauté d'Agglomération du Cotentin de mettre en œuvre la procédure d'évolution du document d'urbanisme conformément au Code de l'Urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU, nécessitée par la réalisation de ce projet, porte essentiellement sur les modifications suivantes :

- Passage de la zone 2Aux en zone 1 AUxc afin de permettre la réalisation du parc d'activités et une partie en zone Nh identifiant la zone humide sanctuarisée faisant l'objet de mesures de préservation, de valorisation, de gestion et d'animation pédagogique auprès du grand public, par la collectivité ;
- Intégration de l'OAP Secteur Parc d'activités « Collignon Sud-Croix Morel » proposée dans le permis d'aménager et la déclaration de projet dans le PLU ;
- Mise à jour de l'étude entrée de ville ;
- Intégration d'un secteur de plan masse du Parc d'activités Collignon Sud au PLU ;
- Mise à jour du règlement graphique et écrit du PLU (création des indices 1AUXc et Nh et délimitation des nouvelles zones ;
- Interdiction des activités de transformation de poissons, crustacés et coquillages (interdites en 1AUXc).

1- Concertation préalable

Le syndicat mixte Ports de Normandie, en tant que maître d'ouvrage de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, et la SHEMA, en tant que maître d'ouvrage de l'aménagement du parc d'activités, ont initié une démarche de concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisations administratives relatives au projet de parc d'activités sur ce secteur.

Par décision lors de la séance plénière du 07 octobre 2020, la CNDP a décidé d'organiser une concertation préalable selon l'article 121-17 du Code de l'Environnement. Cette concertation préalable du public s'est tenue du 27 janvier au 2 mars 2021 et a donné lieu à la rédaction d'un bilan du garant de la concertation préalable, publié le 14 avril 2021.

Les réponses apportées par le syndicat mixte des Ports de Normandie et la SHEMA ont amené à justifier de la légitimité du projet dans sa localisation actuelle du point de vue de son impact et des disponibilités foncières de l'agglomération ; d'engager une réflexion sur la limitation des nuisances sonores potentielles ; sur la préservation de la vue sur mer et de la qualité de vie ; sur la reprise du plan de circulation par la ville de Cherbourg-en-Cotentin afin de limiter le trafic routier ; sur l'organisation de la circulation sur les voies douces et la prise en compte des enjeux environnementaux.

2- Avis de l'autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale a été saisie pour avis le 16 septembre 2022 sur le projet de création du parc d'activités Collignon Sud – Croix Morel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Cherbourg-en-Cotentin (50) dans le cadre d'une déclaration de projet (procédure commune).

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis délibéré sur l'étude d'impact commune du projet le 16 décembre 2022. Elle considère dans cet avis que l'étude d'impact est de bonne qualité et bien documentée et que l'état initial est riche, mais doit être complété sur certains enjeux. La démarche d'évaluation environnementale a été correctement menée avec des mesures d'évitement, de réduction et de compensation précisément décrites.

La justification du projet et les mesures sont à étayer compte tenu de la sensibilité du site, notamment pour l'ouverture à l'urbanisation. La MRAe émet 19 recommandations et/ou observations qui appelaient pour certaines des précisions ou compléments de l'étude.

En réponse à ces recommandations, des études complémentaires ont été menées en 2023, des précisions ont été apportées sur l'état initial de l'environnement, sur les impacts, et des amendements ont été apportés aux mesures de suivi. Des précisions ont été apportées sur les compatibilités diverses et les données actualisées.

Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été formalisé par la SHEMA et Ports de Normandie en septembre 2023. Il reprend le déroulé global de l'avis émis par la MRAe Normandie et conclut sur les modifications apportées au projet à l'aune de cet avis.

3- Examen conjoint

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg-en-Cotentin dans le cadre de la déclaration de projet ont fait l'objet, le 20 novembre 2023, d'un examen conjoint de l'État (Préfecture de la Manche, DDTM 50, DIR Nord-Ouest, ARS Normandie), de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, du syndicat mixte SCoT Pays du Cotentin, de la ville de Cherbourg-en-Cotentin, de la Région Normandie, du Conseil départemental de la Manche, de la CCI Ouest Normandie et de Ports de Normandie.

Tous les participants ont émis un avis favorable, favorable avec réserves ou favorable avec observations.

Pour tenir compte des recommandations de la mission régionale d'autorité environnementale, le dossier présenté à l'examen conjoint a été ajusté en conséquence.

Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

4- Modalités et déroulement de l'enquête publique

Par arrêté n° 2024-106 du 2 juillet 2024, le préfet de la Manche a décidé de procéder à une enquête publique unique concernant une déclaration de projet sur l'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU de Cherbourg-en-Cotentin et la demande de permis d'aménager pour le projet de création du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel, pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 19 août 2024 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 20 septembre 2024 à 17 h 00.

La présidente du tribunal administratif de Caen, par décision n° E/24000023/14 du 23 mars 2024, a désigné madame Antoinette Duplenne, commissaire-enquêteur, pour conduire cette enquête publique.

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin, siège de l'enquête publique, et en mairie déléguée de Tournelville pour consultation aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête était également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public à la préfecture de la Manche à Saint-Lô et sur le site internet des services de l'État de la Manche : <http://www.manche.gouv.fr/publications/annonces-avis>

Un registre numérique dédié à l'enquête publique était accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5396>

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, lors de 4 permanences :

- le lundi 19 août 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin,
- le samedi 7 septembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 à l'annexe de la mairie de Cherbourg-Octeville,
- le mercredi 11 septembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie déléguée de Tourlaville,
- le vendredi 20 septembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00, à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

L'ensemble des observations et propositions du public, transmises par voie postale et électronique et celles consignées dans les registres papier tenus à disposition du public en mairie de Cherbourg-en-Cotentin et en mairie annexe de Tourlaville, étaient consultables au siège de l'enquête, sur le site internet des services de l'État dans la Manche et sur le site pendant toute la durée de l'enquête.

5- Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur et observations en réponse du syndicat mixte des Ports de Normandie, de la SHEMA et de la ville de Cherbourg-en-Cotentin

Le 20 septembre 2024, le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Le 15 octobre 2024, Ports de Normandie et la SHEMA ont transmis leur mémoire en réponse sous forme dématérialisée et le 18 octobre 2024 par courrier recommandé.

6- Observations du public pendant l'enquête publique

L'enquête s'est bien déroulée. Elle a donné lieu à 21 contributions et une pétition déposées sur les registres papier et 98 contributions déposées sur le registre dématérialisé.

Les permanences se sont déroulées sans incidents et dans de bonnes conditions d'accueil du public. Elles ont donné lieu à 13 visites et 5 observations ont été déposées au cours de celles-ci.

7- Rapport et conclusion du commissaire-enquêteur

À l'issue de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis son rapport d'enquête ainsi que ses avis et conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique, le 21 octobre 2024.

1° - Sur la déclaration de projet, l'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur la déclaration de projet, l'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU avec les réserves suivantes :

- *La zone humide sanctuarisée ainsi que le secteur Hôtel Giffard objet de la convention de gestion et d'animation doivent faire l'objet d'un classement en zone N avec une mention spéciale de protection.*
- *Une OAP spécifique de l'aménagement de la zone Collignon Sud-Croix Morel doit figurer dans le PLU.*
- *Règlement écrit : il y a lieu de définir un règlement spécifique pour la zone Collignon Sud-Croix-Morel rendant ses prescriptions opposables et de préciser la hauteur des bâtiments telle que définie par engagement du pétitionnaire dans le bilan de la concertation publique.*

2° - Sur la demande de permis d'aménager pour le projet de création du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur la demande de permis d'aménager pour le projet de création du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel avec les réserves suivantes :

- *Que le travail soit autorisé sur la zone dans une plage d'horaires de 5 h à 21 h pour éviter les nuisances sonores la nuit.*
- *Que les activités de transformation de poisson et coquillages soient interdites sur la zone.*
- *Que le stationnement des camions frigorifiques soit interdit sur les lots en bordure de l'habitat.*
- *Qu'un plan précis de surveillance de la qualité des eaux rejetées dans le bassin soit défini en périodicité et en durée pendant l'aménagement du site et pendant son exploitation.*

8- Avis motivé de la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte des réserves émises par le commissaire-enquêteur et les prend en compte dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

- La zone humide sanctuarisée ainsi que le secteur Hôtel Giffard objet de la convention de gestion et d'animation font l'objet d'un classement en zone Nh avec une mention spéciale de protection.
- Une OAP spécifique de l'aménagement de la zone Collignon Sud-Croix Morel est intégrée au PLU.
- Le règlement écrit du PLU intègre un règlement spécifique pour la zone Collignon Sud-Croix-Morel rendant ses prescriptions opposables et précise la hauteur des bâtiments telle que définie par engagement du pétitionnaire dans le bilan de la concertation publique dans un secteur de plan masse Parc d'activité Collignon Sud.
- Les activités de transformation de poissons, crustacés et coquillages sont interdites en 1AUxc.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-13 et R. 153-15 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la délibération du comité syndical mixte régional des Ports de Caen- Ouistreham, Cherbourg et Dieppe en date du 15 octobre 2021 de définir le projet d'aménagement du secteur Collignon Sud comme projet d'intérêt général,

Vu la décision n° 2020/113/COLLIGNON PLU CHERBOURG/1 de la commission nationale du débat public en date du 7 octobre 2021, désignant le garant de la concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU de Cherbourg-en-Cotentin,

Vu la concertation préalable portant sur le projet de la zone d'activités dite « Collignon-Sud » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin (50) organisée sous l'égide du garant désigné par la commission nationale du débat public, qui s'est déroulée du 21 janvier 2021 au 2 mars 2021,

Vu l'étude d'impact commune dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin et au projet d'aménagement du parc d'activités,

Vu l'avis délibéré de la MRAe n° 2022-4634 en date du 16 décembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur le dossier relatif au projet de création du parc d'activités Collignon Sud- Croix Morel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (Manche),

Vu le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, transmis le 18 octobre 2023 par Ports de Normandie,

Vu le procès-verbal en date du 20 novembre 2023 de l'examen conjoint des personnes publiques associées réunies le 20 novembre 2023 et donnant un avis favorable au projet,

Vu l'arrêté n° 24-106 du 2 juillet 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la création du parc d'activités Collignon Sud-Croix Morel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin portant sur la déclaration de projet sur l'intérêt général de la création du parc d'activités emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 août au 20 septembre 2024,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorables avec réserves du commissaire enquêteur du 21 octobre 2024,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 171 - Contre : 0 - Abstentions : 9) pour :

- **Approuver** la déclaration de projet sur l'intérêt général emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin pour le projet de création du parc d'activités Collignon Sud-Croix-Morel,
- **Approuver** l'actualisation des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin qui s'ensuit (rapport de présentation, règlement graphique et écrit, orientation d'aménagement et de programmation, secteur de plan masse, étude entrée de ville),
- **Préciser** que conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin. Une mention en caractères apparents sera insérée dans un journal diffusé dans le département,
- **Mentionner** que le dossier du Plan Local d'Urbanisme, approuvé et mis en compatibilité est tenu à la disposition du public à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin et au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture,

- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Secteur de plan masse

MECDU Règlement écrit CEC

Etude entrée de ville

OAP CEC

Rapport de présentation

Plan zonage secteur Tourlaville

Plan zonage CEC

27 MARS 2025

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 165

Nombre de votants : 180

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, LECONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIEL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LECONTE Marcel suppléant de LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

Absents/Excusés :

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LOW

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



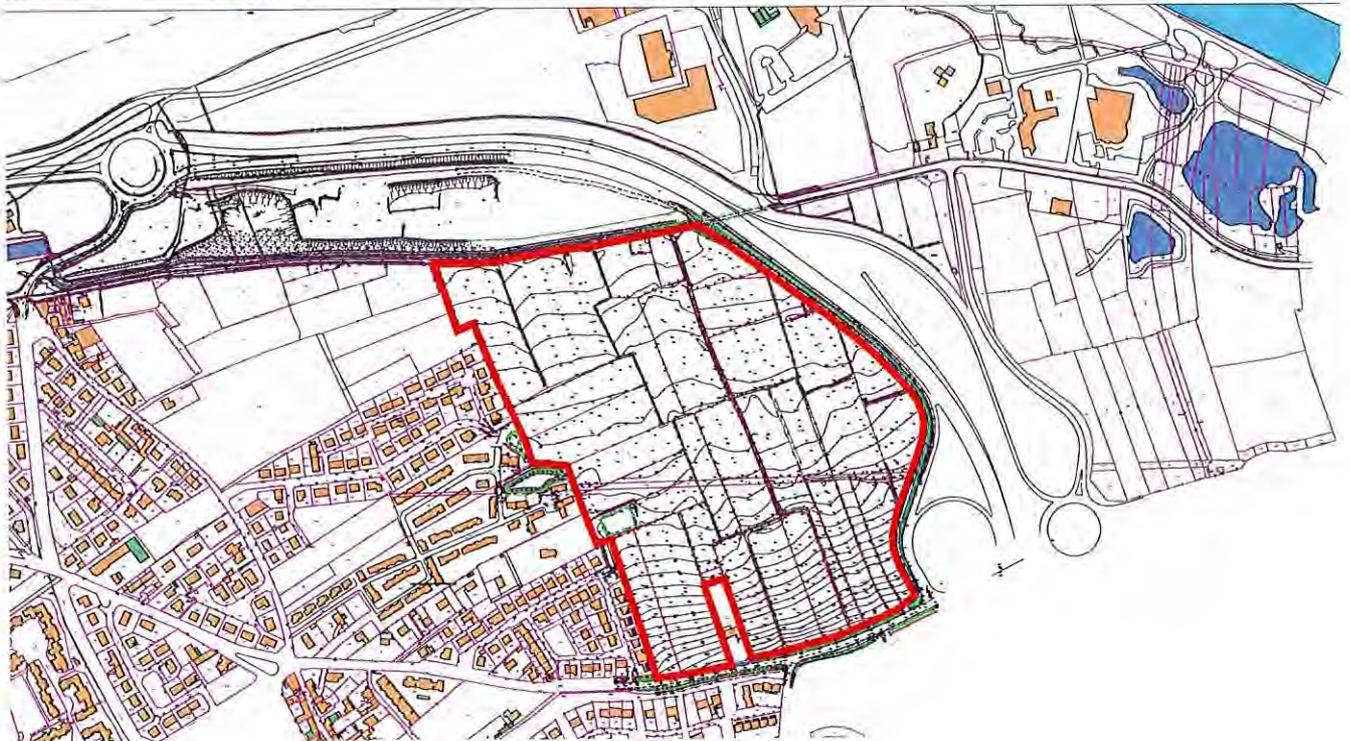
SECTEUR DE PLAN MASSE PARC D'ACTIVITÉ COLLIGNON SUD MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007
Approuvé le : 19 décembre 2007
Modifié le : 28 novembre 2013
Mis en compatibilité le : 27 mars 2025
Mis en révision le :
Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

4.C.7

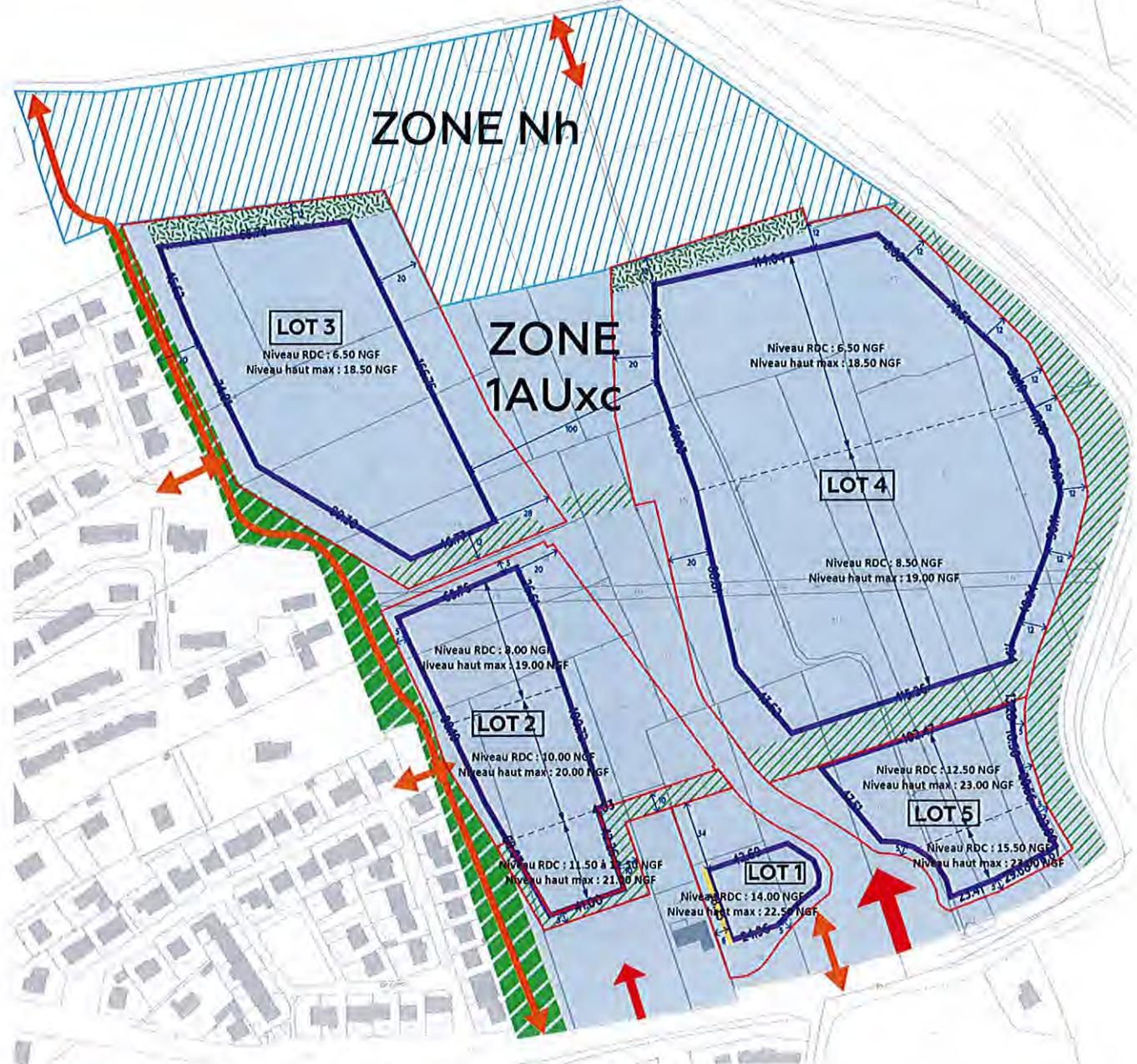
Commune de Cherbourg-en-Cotentin

Secteur du Parc d'activités Collignon-Sud



LOCALISATION

SECTEUR PARC D'ACTIVITÉ COLLIGNON-SUD
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES



- Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée
- Zone 1AUxc
- Lots
- Zone de constructibilité
- cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre
- cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre
- implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade
- Frange végétalisée à créer
- Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

- Bande végétalisée
- Principe d'accès secondaire éventuel
- Principe d'accès principal véhicules et divers
- Connexion douces à prévoir
- Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction
- Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction

PLAN MASSE

SECTEUR PARC D'ACTIVITÉ COLLIGNON-SUD
 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

La disposition des lots tient compte de la topographie de façon à réduire au maximum les mouvements de terre. La hauteur des constructions sera limitée afin de permettre aux habitants du quartier pavillonnaire au Sud de conserver des vues vers la mer.

Les zones de constructibilité définies permettent de préserver le cône de vue (défini dans l'OAP) offrant des vues sur la mer depuis le giratoire, au fur et à mesure de l'entrée dans le Parc d'activités.

Les hauteurs maximums des constructions sont précisées en mètre NGF.

Côte NGF des rez-de-chaussée :

Le secteur de plan masse préconise une côte NGF (en mètre) idéale pour l'implantation des rez-de-chaussée des bâtiments indiqué ci-dessous. Il s'agit d'une cote conseillée à approcher pour limiter au maximum les déblais – remblais.

- Lot 1 : Niveau rdc : 14.00 m NGF
- Lot 2 : Niveau rdc : 11.50 m à 12.50 m NGF en partie Sud pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud
 - Niveau rdc : 10.00 m NGF en partie intermédiaire
 - Niveau rdc : 8.00 m NGF en partie Nord, pour la construction la plus basse dans le terrain
- Lot 3 : Niveau rdc : 6.50 m NGF
- Lot 4 : Niveau rdc : 6.50 m NGF pour la construction la plus basse dans le terrain
 - Niveau rdc : 8.50 m NGF pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud
- Lot 5 : Niveau rdc : 12.50 m NGF pour la construction la plus basse dans le terrain en partie Nord
 - Niveau rdc : 15.50 m NGF pour la construction la plus haute dans le terrain en partie Sud

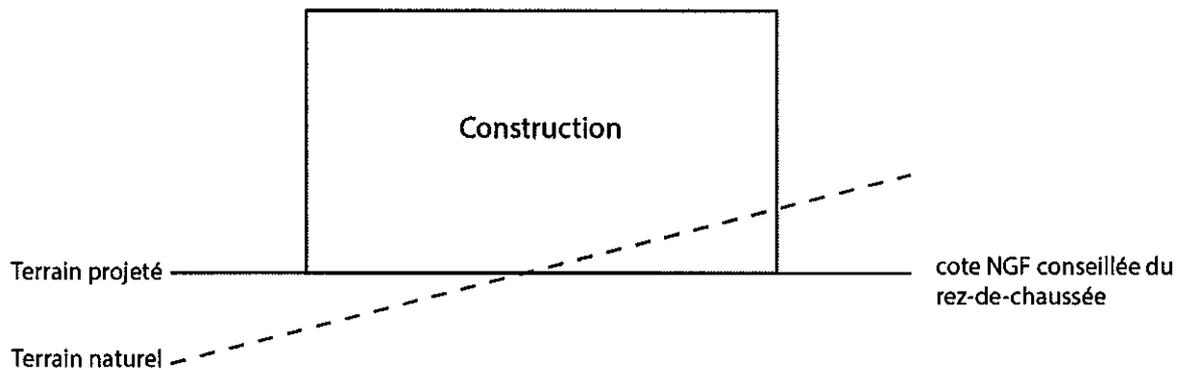


Schéma de principe - implantation conseillée du RDC des constructions

Dénivelées extérieures

Les projets devront respecter au maximum la morphologie et la topographie du terrain : les pentes seront adoucies et le projet paysager accompagnera la gestion altimétrique.

Les talus rendus nécessaires pour rattraper les différences de niveaux devront présenter une pente inférieure ou égale à 3/1 (3 longueurs / 1 hauteur).

Le cas échéant, des murets de soutènements, gabions, etc. seront mis en œuvre pour se substituer ou accompagner ces talus. Leur hauteur n'excèdera pas 1.20m. Si une dénivelée supérieure à 1.20m doit être aménagée, elle sera décomposée en paliers de hauteurs inférieures à 1.20m.

Les murs d'accompagnement de quais de déchargement pourront être réalisés en béton. Les autres murs de soutènement devront présenter un aspect architectural cohérent avec celui de la construction ou être réalisés en matériaux naturels (par exemple, bois, enrochements, gabions, etc.) ou être dissimulés par de la végétation.

Les adaptations au sol et gestion de dénivelées seront étudiées et présentées dans le dossier de demande de permis de construire par des vues en plan avec précision des altimétries et des coupes cotées.

Côte NGF du point le plus haut de la construction :

Le règlement définit les hauteurs maximums des constructions pour chaque lot.

Le niveau haut maximum est celui du point le plus haut de l'acrotère ou du faîtage défini au PLU.

- **Lot 1** : Niveau haut maximum : 22.50 m NGF

De plus pour les constructions édifiées au droit de la rue la croix Morel, leur hauteur n'excédera pas 7,50m (différence en tous points de la construction, entre le niveau rdc de la construction et le point le plus haut de la construction)

- **Lot 2** : Niveau haut maximum : 21.00 m NGF en partie Sud

Niveau haut maximum : 20.00 m NGF en partie intermédiaire

Niveau haut maximum : 19.00 m NGF en partie Nord

- **Lot 3** : Niveau haut maximum : 18.50 m NGF

- **Lot 4** : Niveau haut maximum : 18.50 m NGF en partie Nord

Niveau haut maximum : 19.00 m NGF en partie Sud

- **Lot 5** : Niveau haut maximum : 23.00 m NGF

De plus pour les constructions édifiées au droit de la rue la croix Morel, leur hauteur n'excédera pas 7,50m (différence en tous points de la construction, entre le niveau rdc de la construction et le point le plus haute de la construction).

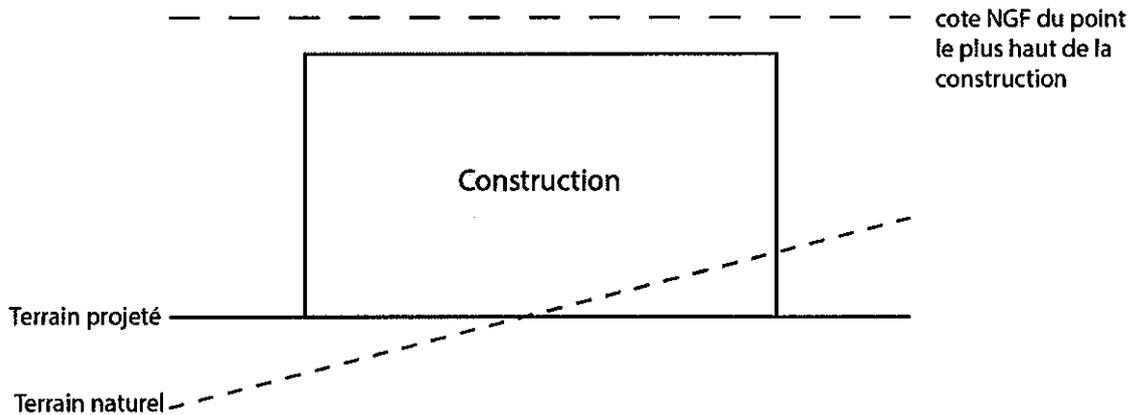


Schéma de principe - Hauteur maximum des constructions

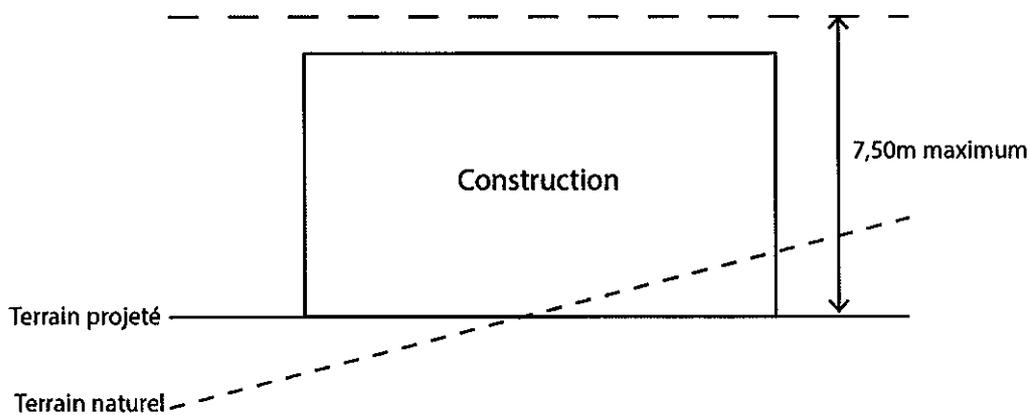


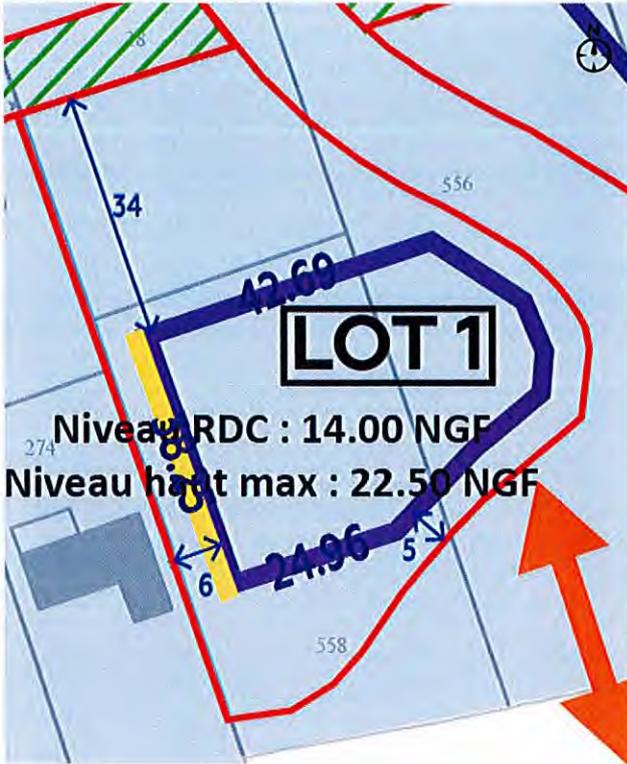
Schéma de principe pour les lots 1 et 5 le long de la rue de la Croix Morel au droit du quartier des Chardines

LOT 1

Côte du niveau rdc conseillée : 14.00 m NGF

Niveau haut maximum : 22.50 m NGF

De plus pour les constructions édifiées au droit de la rue la croix Morel, leur hauteur n'excédera pas 7,50m (différence en tous points de la construction, entre le niveau rdc de la construction et le point le plus haut de la construction)



Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée

Zone 1AUxc

Lots

Zone de constructibilité

74.91 cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre

6 cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre

implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade

Frange végétalisée à créer

Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

Bande végétalisée

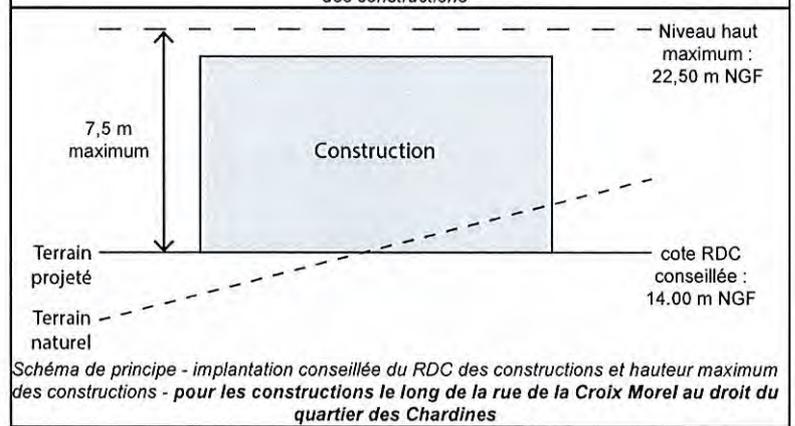
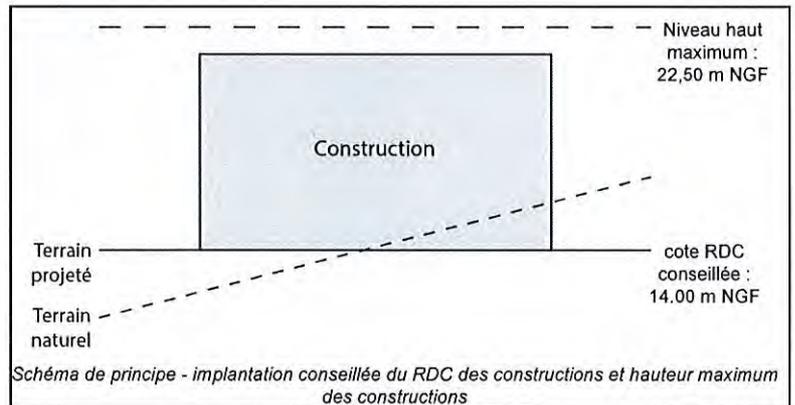
Principe d'accès secondaire éventuel

Principe d'accès principal véhicules et divers

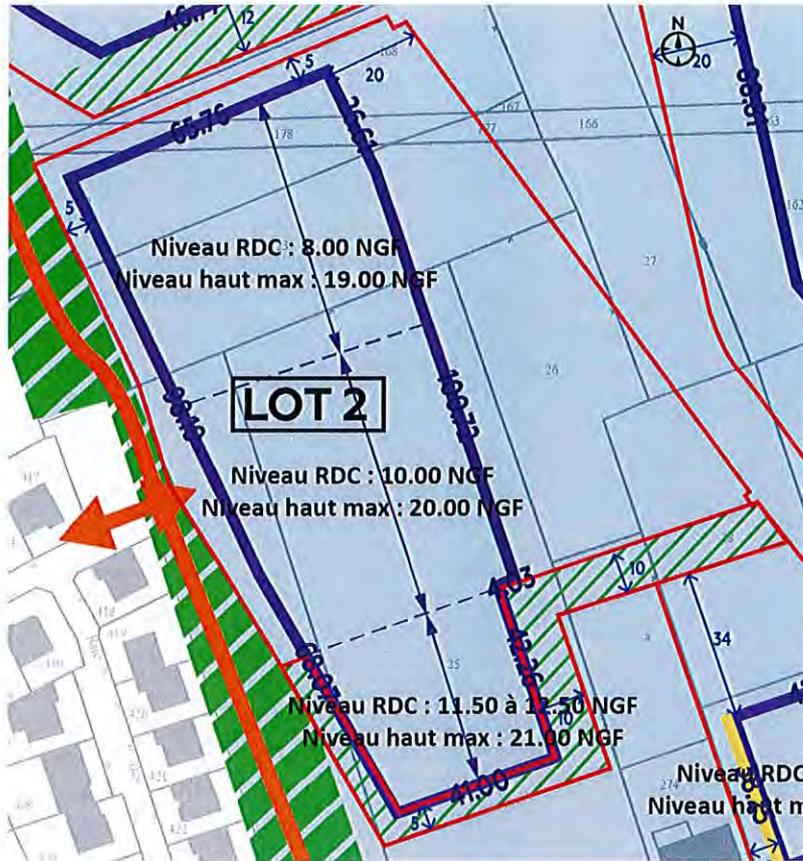
Connexion douces à prévoir

Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction

Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction



LOT 2



Côte du niveau rdc conseillée :

- 11.50 à 12.50 m NGF en partie Sud pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud
- 10.00 m NGF en partie intermédiaire
- 8.00 m NGF en partie Nord, pour la construction la plus basse dans le terrain

Niveau haut maximum :

- 21.00 m NGF en partie Sud
- 20.00 m NGF en partie intermédiaire
- 19.00 m NGF en partie Nord

Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée

Zone 1AUXc

Lots

Zone de constructibilité

74.01 cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre

cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre

implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade

Frange végétalisée à créer

Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

Bande végétalisée

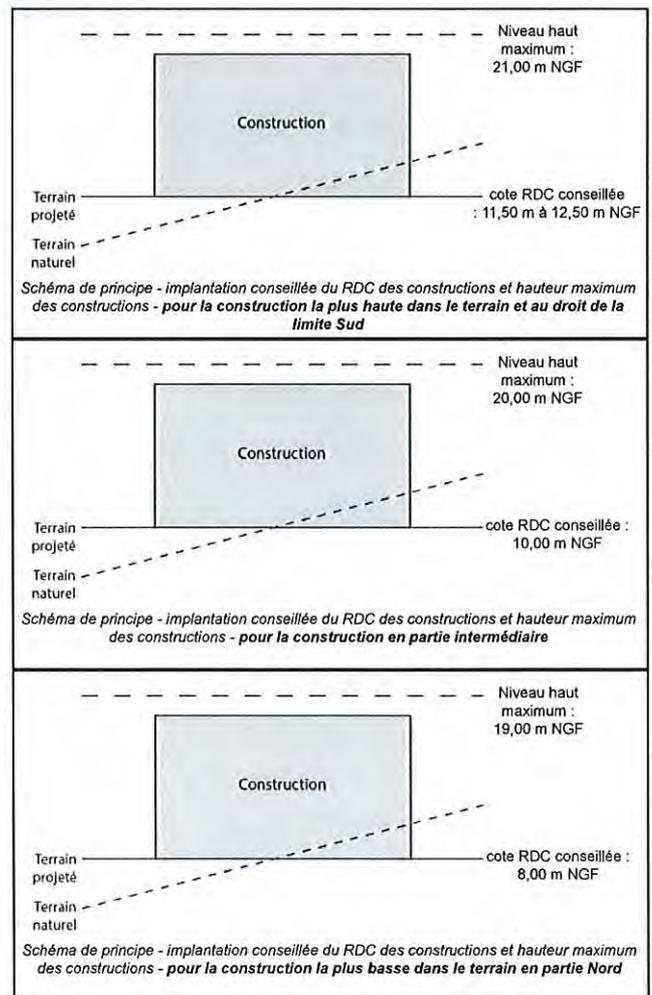
Principe d'accès secondaire éventuel

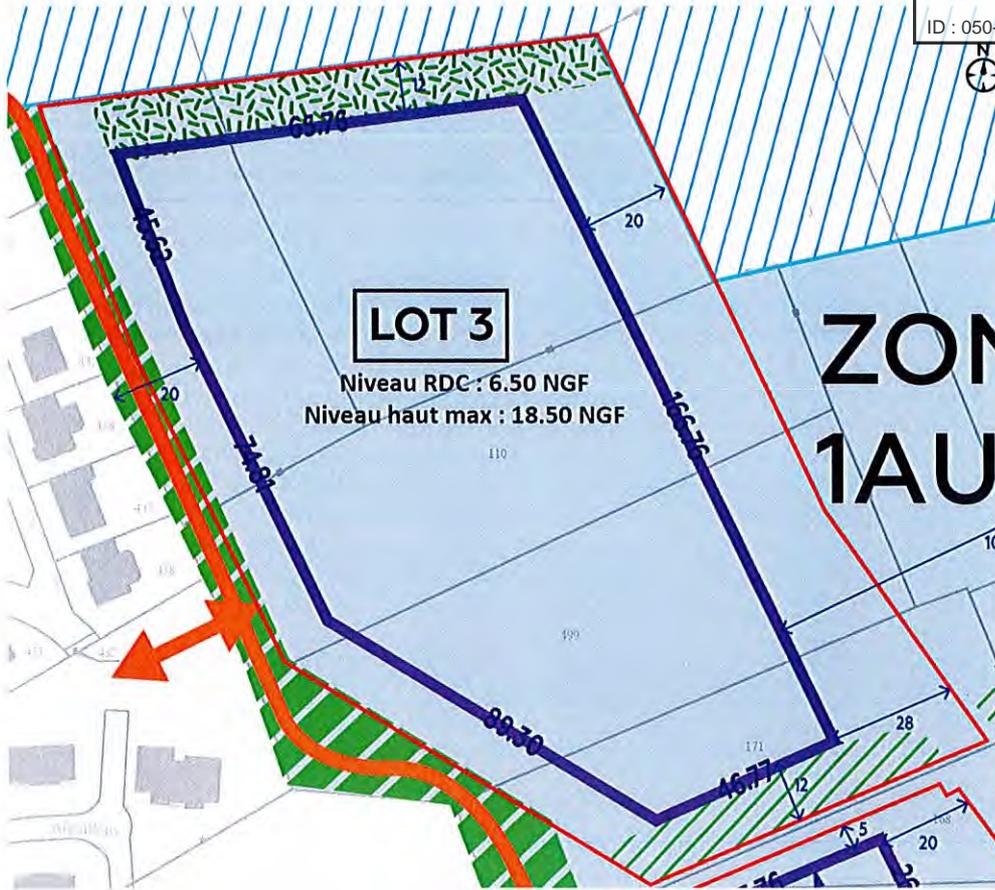
Principe d'accès principal véhicules et divers

Connexion douces à prévoir

Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction

Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction





Côte du niveau rdc
conseillée :

- 6.50 m NGF

Niveau haut maximum :

- 18.50 m NGF

Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée

Zone 1AUc

Lots

Zone de constructibilité

cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre

cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre

implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade

Frange végétalisée à créer

Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

Bande végétalisée

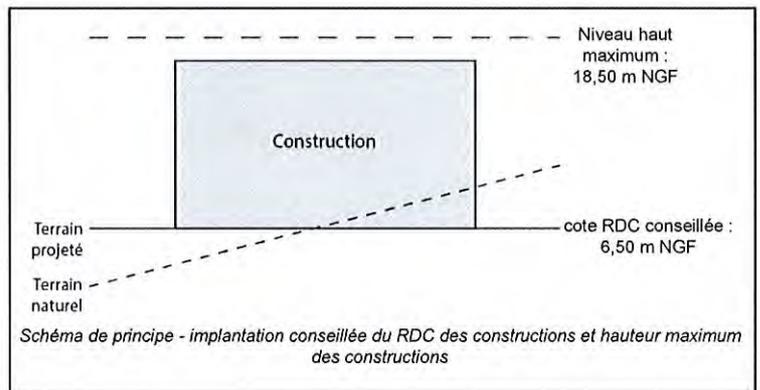
Principe d'accès secondaire éventuel

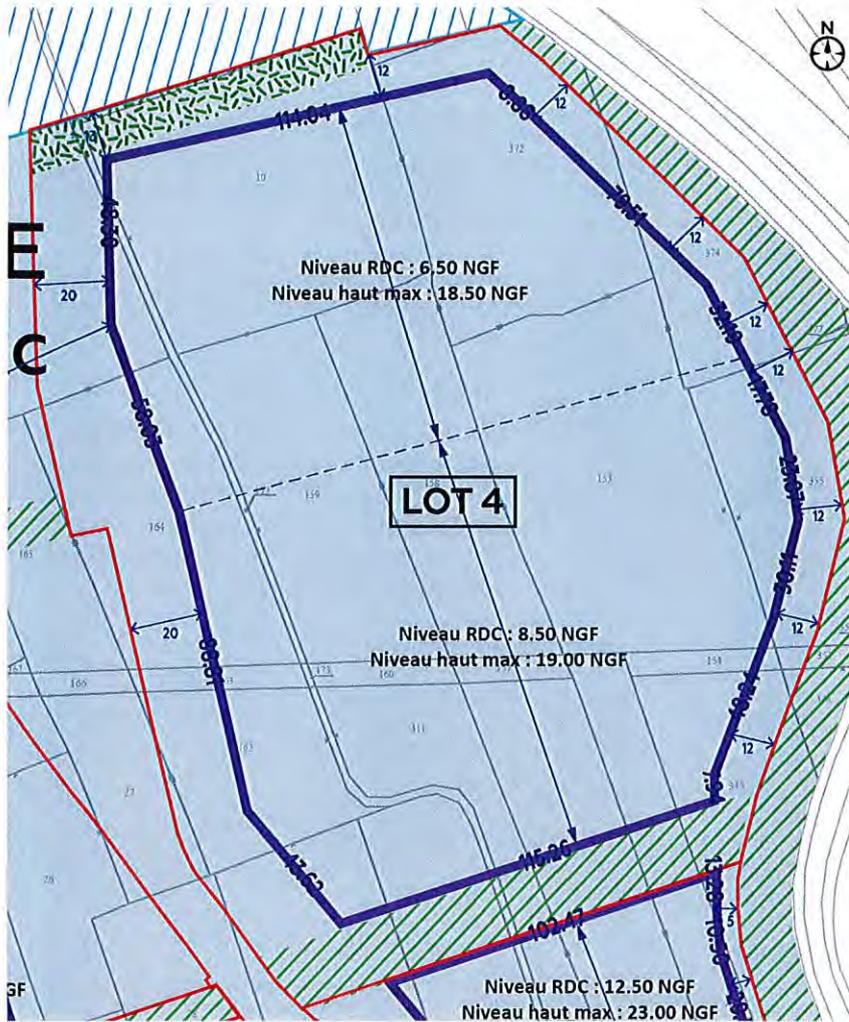
Principe d'accès principal véhicules et divers

Connexion douces à prévoir

Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction

Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction





Côte du niveau rdc conseillée :

- 6.50 m NGF pour la construction la plus basse dans le terrain en partie Nord

- 8.50 m NGF pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud

Niveau haut maximum :

- 18.50 m NGF en partie Nord
- 19.00 m NGF en partie Sud

Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée

Zone 1AUxc

Lots

Zone de constructibilité

74.01 cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre

cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre

implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade

Frange végétalisée à créer

Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

Bande végétalisée

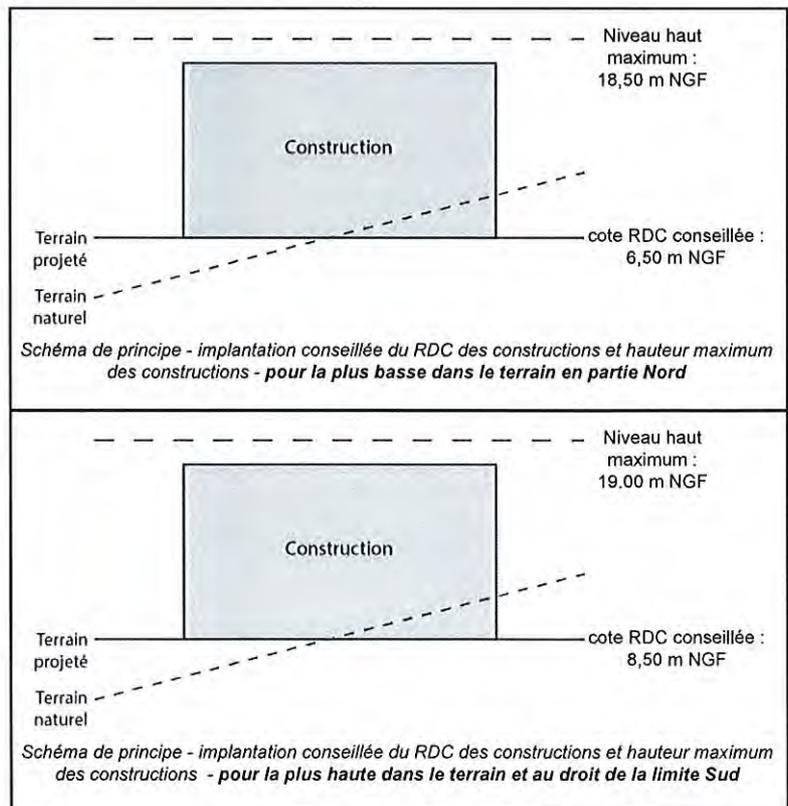
Principe d'accès secondaire éventuel

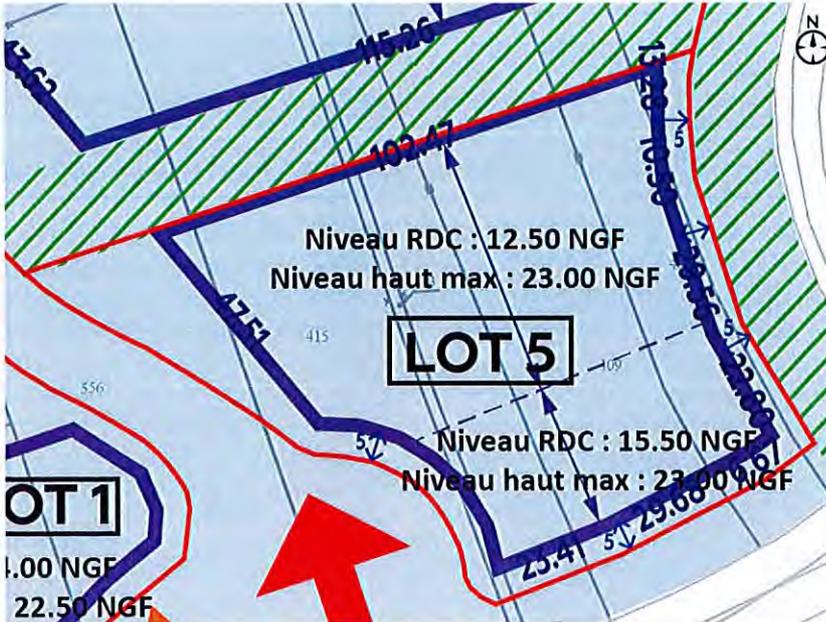
Principe d'accès principal véhicules et divers

Connexion douces à prévoir

Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction

Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction





Côte du niveau rdc conseillée :

- 12.50 m NGF pour la construction la plus basse dans le terrain en partie Nord

- 15.50 m NGF pour la construction la plus haute dans le terrain en partie Sud

Niveau haut maximum : 23.00 m NGF

De plus pour les constructions édifiées au droit de la rue la croix Morel, leur hauteur n'excédera pas 7,50m (différence en tous points de la construction, entre le niveau rdc de la construction et le point le plus haut de la construction)

Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée

Zone 1AUxc

Lots

Zone de constructibilité

cotes périmétriques des zones de constructibilité, en mètre

cotes de construction des zones de constructibilité, en mètre

implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade

Frange végétalisée à créer

Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions

Bande végétalisée

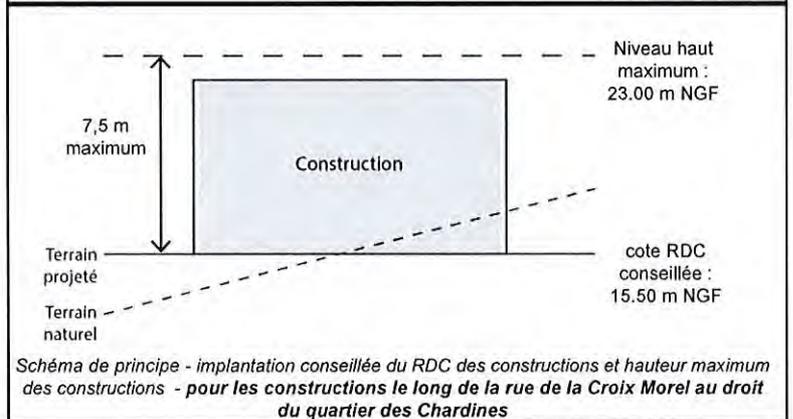
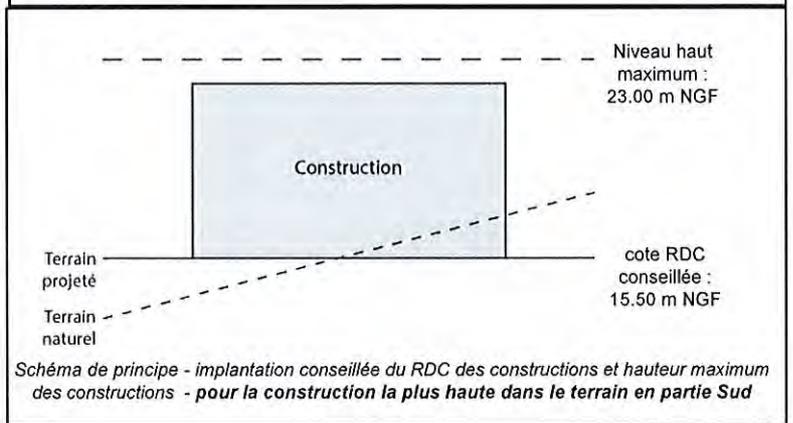
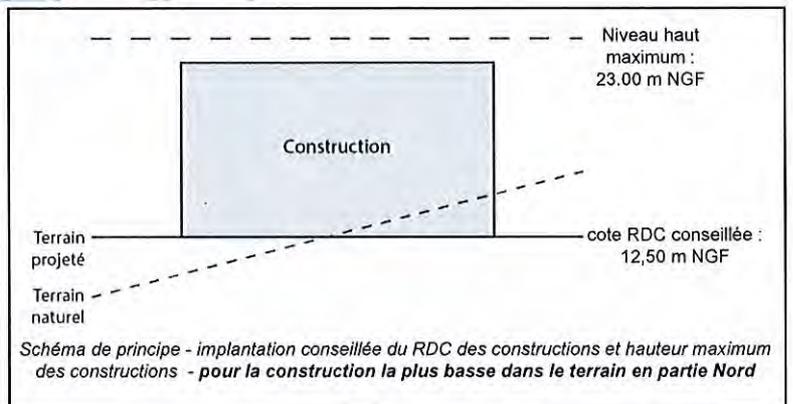
Principe d'accès secondaire éventuel

Principe d'accès principal véhicules et divers

Connexion douces à prévoir

Niveau RDC : xx.xx m NGF Niveau NGF conseillé pour le RDC de la construction

Niveau haut max : xx.xx m NGF Niveau NGF maximum pour le point le plus haut de la construction



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le 
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Commune de Cherbourg-en-Cotentin

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

4.b

SOMMAIRE :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS.....	7
TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES	9
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	27
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	28
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	53
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	63
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	64

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	73
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	81
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	87
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	93
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	101
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	107
TITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DES ENTREES DE VILLE (L. 111-8 DU CODE DE L’URBANISME)	115
COMMUNE DELEGUEE DE CHERBOURG-OCTEVILLE SECTEUR DU BLANC RUISSEAU	116
COMMUNE DE DELEGUEE TOURLAVILLE SECTEUR DE BREQUECAL	117

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application des dispositions du code de l'urbanisme et notamment de l'article R. 123-9.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN comprenant les communes déléguées de QUERQUEVILLE, EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE, CHERBOURG-OCTEVILLE, LA GLACERIE et TOURLAVILLE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme sont établies en cohérence avec le rapport de présentation (pièce n°1) et le projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2). Leur application est complétée pour certaines parties par des schémas d'orientations des secteurs (pièce n° 3) qui fixent des principes d'aménagement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à travers un rapport de compatibilité (art. L. 152-1). Ces règles se substituent au règlement national d'urbanisme (RNU) défini au chapitre Iier titre Iier partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27.

2 - Le sursis à statuer peut être prononcé à l'encontre des demandes d'autorisation d'urbanisme dans les conditions définies à l'article 424-1 du code de l'urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement.

3 - Restent applicables au territoire communautaire :

- la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et notamment les dispositions particulières au littoral du Code de l'Urbanisme définies aux articles L. 121-1 à L. 121-30 ;
- les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme qui prévoient que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.* »

4 - Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, soumises aux dispositions des articles L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 du Code de l'Urbanisme, dont la liste et la localisation figurent en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme et notamment le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des 26 communes des bassins versants de la Divette et du Trottebecq et des cours d'eau de l'agglomération cherbourgeoise (*PPRI Divette Trottebecq*) approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2007 ;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) ;
- le D.P.U. s'applique d'une part sur toutes les zones U et AU, telles que délimitées aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme à l'exception des terrains appartenant au domaine public maritime (zones UZ et AUz) ou affectés à la défense nationale (zone UD), il s'applique également dans toutes les zones du PLU concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable approuvé (pièce n° 5g) ;
- quatre zones d'aménagement différé (Z.A.D) créées par arrêté préfectoral n° 08-3341 en date du 8 décembre 2008 des Vignières et des Mesliers-sud sur la commune de Querqueville, d'Hainneville Haut et Chemin du Gast sur la commune d'Equedreville-Hainneville, de La Lande Praiterie et le Loup Pendu sur la commune de Cherbourg-Octeville de Schweitzer-Cloquant et la Mare à Canards-Nord sur la commune de La Glacerie, du Hameau Quévillon sur la commune de Tourlaville se substituant au DPU sont reportées dans les documents du PLU sur le plan d'application des droits de préemption (pièce n° 5g)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents) ;
- les espaces boisés classés au plan local d'urbanisme ;
- la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment -les travaux et aménagements entrant dans le champ d'application d'opérations d'archéologie préventive placées sous l'autorité du préfet de région, lequel peut demander au maire, en application des dispositions de l'article R. 523-7 du code du patrimoine, de lui communiquer au cours de l'instruction, selon le cas, le dossier de demande de déclaration préalable, de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté ;

5 - Echappent aux dispositions du PLU dans la commune déléguée de La Glacerie, en zone A, l'extension et l'aménagement de la pyrotechnie du Nardouët :

- s'ils sont liés exclusivement à la "mise à hauteur de sécurité" de cet établissement, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'Etat dépendant du Ministre de la Défense (loi du 8 août 1929, décret du 18 octobre 1961, décret n°79-846 du 26 septembre 1979, arrêté du 26 septembre 1980 portant sur les règles de détermination des distances d'isolement relatives aux installations pyrotechniques) ;
- si les terrains concernés sont destinés à être incorporés dans le domaine public de l'Etat affecté à la Défense nationale, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'Etat dépendant du Ministre de la Défense (loi du 8 août 1929, décret du 18 octobre 1961, décret n°79-846 du 26 septembre 1979, arrêté du 26 septembre 1980 portant sur les règles de détermination des distances d'isolement relatives aux installations pyrotechniques).

6 - A titre d'information, sont reportés sur les documents graphiques :

- les périmètres de Z.A.C. ;
 - o ZAC des Fourches – Cherbourg-Octeville créée par délibération du conseil de communauté urbaine du 21 décembre 1989, prorogée le 6 décembre 1991- dossier de réalisation approuvé par délibération CUC du 7 décembre 1992 ;
 - o ZAC de Bénécère - Equeurdreville-Hainneville créée par délibération du conseil de communauté urbaine du 31 mars 1992 - dossier de réalisation approuvé par délibération CUC 29 octobre 1993 ;
 - o ZAC des Bassins – Cherbourg-Octeville créée par délibération du conseil de communauté urbaine du 24 novembre 2005.
 - o ZAC de Grimesnil-Monturbert créée par délibération du conseil de communauté urbaine du 30 juin 2008 ;
 - o ZAC du Tôt-Sud-Margannes créée par délibération du conseil de communauté urbaine du 20 décembre 2012 ;
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;

Toutefois, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain font l'objet de plans annexés au PLU (pièce n°5g).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le Plan local d'urbanisme divise le territoire communautaire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N) dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement en cohérence avec projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

Ont ainsi été définies :

→ Sept types de zones urbaines

- UA comprenant les secteurs centraux denses ;
- UB comprenant les secteurs péricentraux ;
- UC comprenant les secteurs résidentiels à dominante d'habitat individuel ;
- UD affectée à la défense nationale couverte par le secret défense ;
- UE concerne les extensions résidentielles de l'agglomération à dominante d'habitat individuel autour des anciens hameaux isolés ou insérés dans le tissu urbain ;
- UH concerne les espaces de restructuration urbaine faisant partie du périmètre opérationnel de la ZAC des Bassins identifiés au sein de trois îlots opérationnels : le centre commercial du quai de l'Entrepôt, les secteurs Carnot et Convent ;
- UX spécialisée pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- UZ correspondant au domaine portuaire.

→ Deux types de zones à urbaniser :

- 1 AU immédiatement urbanisable comprenant différents secteurs (1 AUb mixte à destination dominante d'habitat, 1 AUbs spécialisé du pôle universitaire 1 AUc mixte à destination d'habitat, 1 AUx spécialisée pour l'accueil d'activités, 1 AUxc spécialisée pour l'accueil d'activités – Parc d'activités Collignon Sud, 1AUz d'extension des installations portuaires) ;
- 2 AU non immédiatement urbanisable comprenant différents secteurs (2 AUb mixte à destination dominante d'habitat, 2 AUbs spécialisé - centre hospitalier les Genêts et du centre départemental de secours-, 2 AUc mixte à destination dominante d'habitat, 2 AUx spécialisée pour l'accueil d'activités, 2 AUz d'extension des installations portuaires).

→ Un type de zone agricole : A

→ Un type de zone N comprenant trois secteurs Na correspondant aux terrains naturels aménagés, Np correspondant à la partie aménagée en mer du port de plaisance Chantereyne, des ports du Becquet, des Flamands et de Querqueville (pêche-plaisance) et Nh correspondant à la zone humide sanctuarisée au Nord du parc d'activité Collignon Sud.

Nota : Cette zone humide sanctuarisée fait l'objet de mesures de préservation, valorisation, gestion et d'animation pédagogique auprès du grand public, par la collectivité.

2 Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-1 à R. 113-14 *en application de l'article R. 123-11 a* ;
- Les secteurs concernés par les risques d'inondation annexés au plan (pièce 5c) et d'éboulement à titre d'information *en application de l'article R. 123-11 b* ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 123-10 3°, R. 123-11 d), R. 123-12 c) du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques par un quadrillage à trame serrée et un numéro d'ordre dont la liste par commune déléguée figure en annexe (pièce 4c2) *en application de l'article R. 123-11 d* ;
- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique définis aux articles (°L.151-19, L. 151-23 et R. 123-11 h) du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et dans les compléments au règlement pièce 4.c.6 et pour lesquels les prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies aux articles 1, 11 et 13 des différents chapitres du présent règlement (espaces naturels, les sentiers pédestres ou équestres à conserver ...) *en application de l'article R. 123-11 h* ;
- Les marges de recul à respecter de part et d'autre de l'axe des voies *en application de l'article R. 123-9 avant- dernier alinéa et R.123-11 dernier alinéa* ;
- Les secteurs situés aux abords des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2012 SETRIS/RISC-02 du 26 octobre 2012 annexé au dossier du PLU (pièce 5b) *en application de l'article R. 123-13 13* ;
 - La délimitation de la bande littorale des 100 m et des espaces proches du rivage en application des dispositions de l'article, L. 121-13 et L. 121-16 et L. 121-17 ;
- Les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- La zone d'aléa du *PPRI Divette Trottebecq*.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS

1 - Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- a. L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...);
- b. L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment en justifie le maintien ;
- c. Le projet de restauration doit respecter les principales caractéristiques du bâtiment concerné et notamment l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- d. Il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle excepté dans le cas où lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles en application des dispositions du code de l'environnement livre V relatives à la prévention des pollutions des risques et des nuisances.

4 - Tous travaux nécessaires à l'aménagement au renforcement et à la protection des infrastructures existantes (routes, voies ferrées ...) sont autorisés.

TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres I à XI. Ces règles peuvent être complétées par des dispositions spécifiques à chaque zone en tant que de besoin en fonction de leur spécificité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESART. 1

Dans les secteurs soumis à des risques naturels (inondations, éboulements ...) ou technologiques, délimités au règlement graphique ou en annexes du PLU, les occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Les éoliennes produisant de l'énergie exclusivement réservée à la vente d'électricité sont interdites dans les zones UA, UB, UBs, UC, UE, UH, UX, et dans les zones AU correspondantes (AUb, AUbs, AUc, AUx), ainsi que dans les zones 1AUg et 2 AUg, 1 AUxc, A et N.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage à l'exception de celles visées à l'article 2.

Les constructions, aménagements et installations non conformes à la destination des emplacements réservés sont interdits à l'exception de ceux admis à l'article 2 § 10.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERESART. 2

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter outre les conditions particulières applicables à chaque zone les conditions suivantes :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, *nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 dans les cas prévus au titre I article 4 3° susvisé, sauf dispositions contraires particulière à l'intérieur de chaque zone.*
2. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante* (bassin de rétention, transformateur d'électricité, antennes-relais de téléphonie mobile, etc.).

3. Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport terrestre repérées sur le plan de zonage et figurant en annexe 5b du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
4. Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles situés dans l'environnement immédiat de ces équipements, *sous réserve que le projet s'insère dans le paysage et du respect des niveaux d'émergence sonores définis par la réglementation en vigueur.*
5. En dehors des espaces urbanisés dans la bande littorale des 100 mètres comptée à partir de la limite haute du rivage, sont seulement autorisés après enquête publique :
 - les chemins piétonniers non bitumés non cimentés et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, *lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces,*
 - la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux,
 - les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau *si leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux.*
6. Les programmes de logements devront respecter la servitude de mixité sociale définie dans les compléments au règlement pièce n° 4.c-3.
7. Dans les secteurs soumis à risques naturels identifiés à titre d'information et délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumis à des prescriptions particulières, conformément à réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.
8. Dans la zone d'aléa du *PPRI Divette Trottebecq*, les constructions et installations seront admises sous réserve du respect du règlement du PPRI (pièce 5.c)
9. Dans les emplacements réservés, les constructions, aménagements et installations non conformes à la destination projetée ne sont admis qu'à titre précaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 **DESSERTES DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES PUBLIQUES**ART. 3

1 - Définition des accès et de la desserte :

L'accès correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant sur la voie ;
- soit à la portion de terrain close ou non (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La voie constitue la **desserte** du terrain d'assiette du projet.

2 - Dispositions concernant les accès :

- 2.1 La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers et des utilisateurs des voies conformément à l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un terrain voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2.3 Les sorties de véhicules poids lourds situées en contrebas des voies de desserte doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 2.4 Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements artisanaux industriels commerciaux sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

3 - Dispositions concernant la desserte :

- 3.1 Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.
- 3.2 Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des groupes d'habitations ou des lotissements, doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec d'éventuelles opérations mitoyennes.
- 3.3 Lorsque les conditions de sécurité l'exigent, des surlargeurs de chaussée (principalement dans leur partie terminale) ou la création d'aires de stationnement non closes pourront être exigées.

- 3.4 Dans les zones « U » et AU plurifonctionnelles les voies de desserte devront avoir une largeur au minimum égale à 4 mètres. Toutefois, une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour ; de plus leur largeur ne doit pas être inférieure à 4 m excepté dans les secteurs actuellement urbanisés où une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Des dispositions particulières peuvent être imposées dans les zones à urbaniser en fonction des orientations d'aménagement des secteurs.

ARTICLE 4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....ART. 4**

Conformément au 3^{ème} paragraphe de l'article 2 du titre 1 susvisé, en cas d'insuffisance de desserte par les réseaux *publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité* de la construction projetée et en cas d'absence d'information concernant leur programmation, le permis de construire ne peut être accordé.

1) Alimentation en eau potable : les occupations ou utilisations du sol générant un usage domestique de l'eau doivent être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable excepté dans le cas où la construction est desservie par un dispositif individuel conforme à la législation en vigueur. Le branchement devra satisfaire aux dispositions du règlement du service des eaux de la communauté urbaine de Cherbourg.

2) Protection contre l'incendie : l'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté.) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

3) Collecte des eaux usées et des eaux pluviales : les constructions doivent être aménagées afin d'éviter les reflux des effluents provenant des collecteurs d'eaux usées ou d'eaux pluviales lors de l'élévation de leur niveau jusqu'à celui de la chaussée et au minimum à la cote de seuil éventuellement définie par le *PPRI Divette Trottebecq*.

3.1. Collecte des eaux usées dans les zones d'assainissement collectif (Cf. pièce n° 5.h.4) :

- a. Le raccordement aux collecteurs disposés pour recevoir les eaux usées d'origine domestique est obligatoire conformément au code de la santé publique et suivant les conditions et modalités définies par le règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Cherbourg ;
- b. En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

3.2. Conditions de réalisation d'une installation d'assainissement non collectif (Cf. pièce n° 5.h.4) : dans les secteurs non prévus desservis par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans la partie 5.h.4 des annexes à titre informatif du PLU et actuellement non équipés, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3.3. Collecte des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales doit être préalablement autorisé :

- par le gestionnaire de la voirie concernée pour les rejets aux fossés ou caniveaux ;
- par le service public d'assainissement pour les rejets dans des collecteurs d'eaux pluviales ;
- par le service gestionnaire pour les rejets en cours d'eau naturel ou en mer.

3.4. Maîtrise du ruissellement urbain : dans chaque zone, l'autorisation peut fixer des contraintes de débit et de qualité des eaux admises en rejet. En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.).

4) Electricité gaz téléphone autres fluides

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'électricité, et en tant que de besoin au réseau de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont de préférence exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé dès lors que les conditions le permettent.

5) Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés. (cf. annexe pièce n° 5h6. note technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés).

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIFART. 5

Sans objet.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAUART. 6

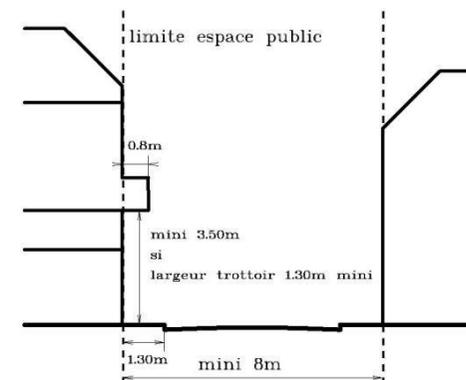
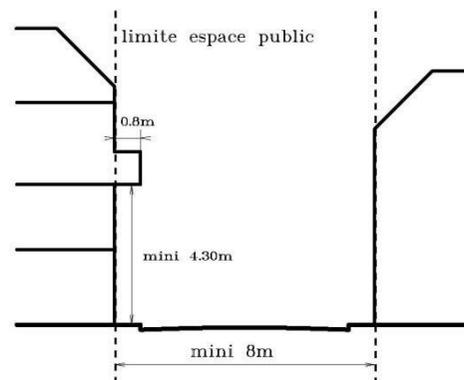
1. Le recul des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques (actuelles ou projetées) et cours d'eau est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*) répondant aux caractéristiques définies au 3 ci-dessous, au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

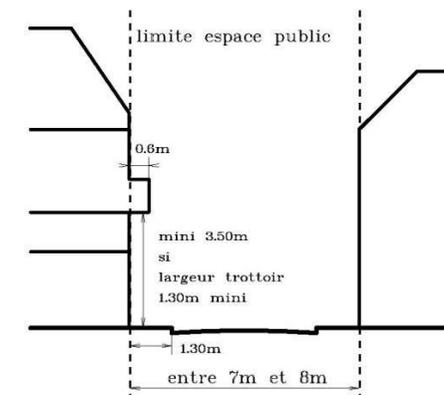
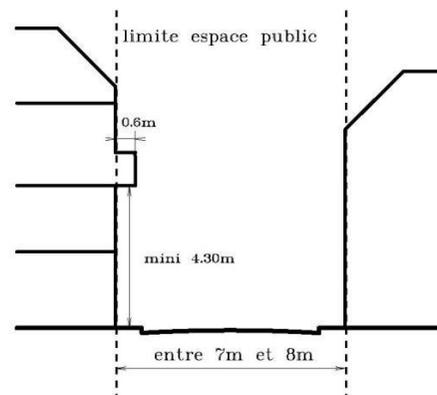
2. Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, deux roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner directement accès aux terrains riverains.

3. Les oriels les grands balcons et les balcons conservent leur qualité de saillies traditionnelle s'ils respectent les dimensions suivantes :

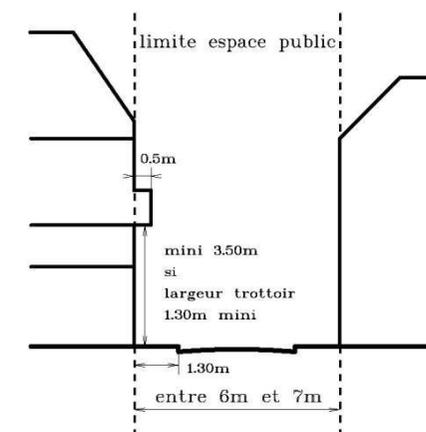
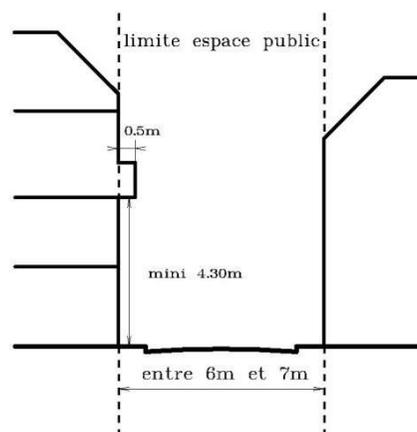
→ saillie de 0,80 m lorsque l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 8 m ;



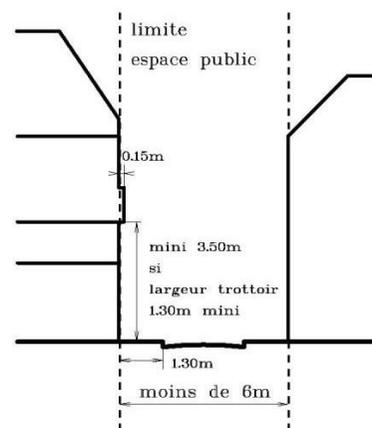
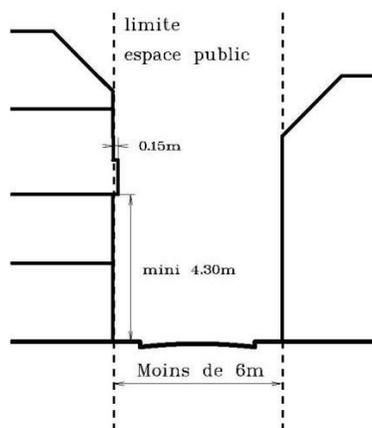
→ saillie de 0,60 m lorsque l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 7 m et inférieure à 8 m ;



→ saillie de 0,50 m lorsque l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 6 m et inférieure à 7 m ;

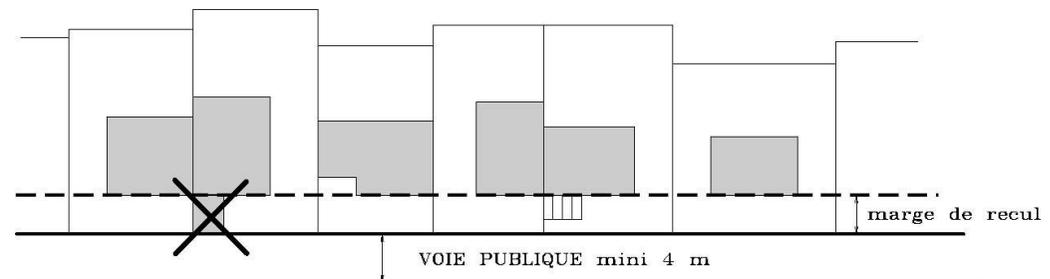


→ lorsque la voie présente une largeur depuis l'alignement opposé inférieure à 6 m, les grands balcons en saillie sont interdits ; dans ce cas, seuls les petits balcons ou appuis de croisées ne dépassant pas 0,15 m sont admis.

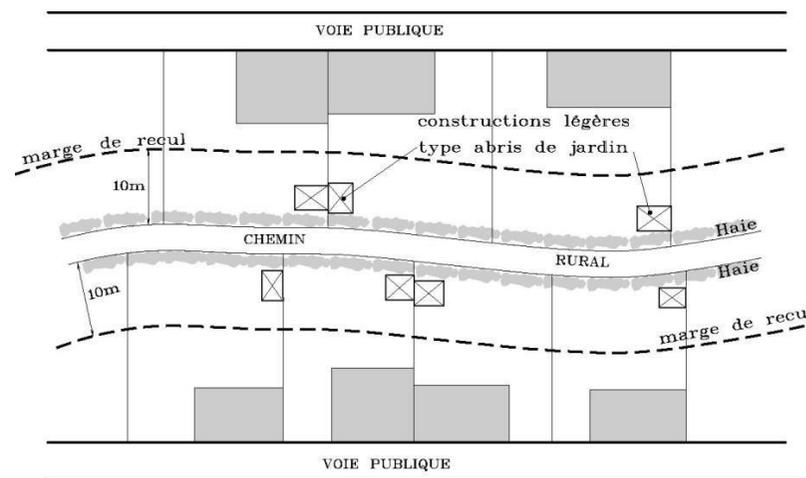


4. Dans tous les cas les grands balcons devront être placés à 4,30 m au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe un trottoir d'une largeur jamais inférieure à 1,30 m au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m ne pourra être inférieure à 3,50 m. Ceci conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mars 1967 relatif à la refonte de l'instruction générale sur le service des chemins départementaux.
5. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) les dispositions applicables à chaque zone pourront admettre des débords ou retraits ponctuels nonobstant les dispositions visées aux alinéas précédents.

6. A l'intérieur des marges de recul, aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception dans les zones mixtes des vérandas, sas d'entrées vitrés, reliés à la construction principale.

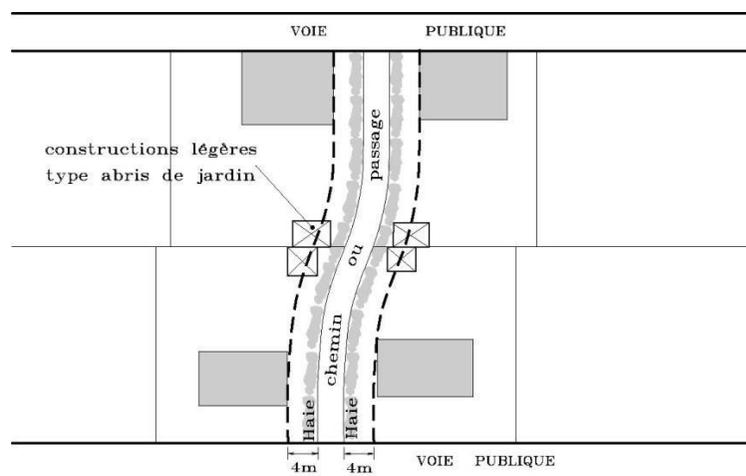


7. A l'intérieur des marges de recul disposées en bordure des chemins ruraux peuvent également être implantées à titre dérogatoire des constructions légères (types abris jardins en bois).



8. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs châteaux d'eau et autres constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux.
9. Dans les zones AU, A et N, non actuellement urbanisées, la servitude de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express, et des déviation et de 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation repérées sur le règlement graphique s'applique à l'ensemble des constructions concernées par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ; dans les zones à urbaniser non immédiatement urbanisables, une étude devra justifier de l'adoption de règles d'implantation des constructions différentes, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages excepté dans la zone à urbaniser du Blanc Ruisseau qui bénéficie de dispositions particulières au titre 4.
10. Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles, situés dans l'environnement immédiat de ces équipements devront être implantées à l'extérieur des marges de recul susvisée à une distance au moins égale à deux fois la hauteur des mâts, la distance étant décomptée en tout point de la construction en bout de pales en position horizontale.

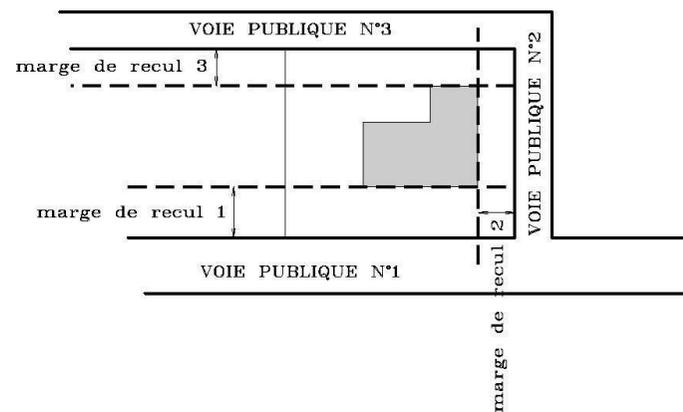
11. Les constructions à l'exception des constructions légères (type abris jardins en bois) seront interdites dans une bande de 4 m en bordure des chemins ruraux et passage d'intérêt bocager ou paysager.



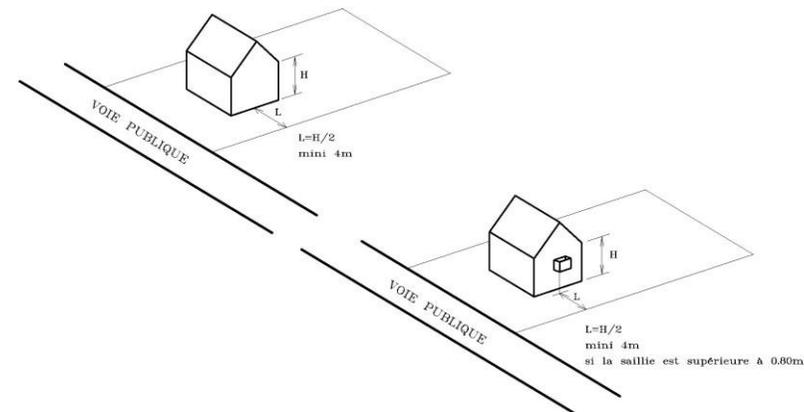
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....ART. 7

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'ensemble des constructions du lotissement ou de l'unité foncière dans leur relation avec les terrains situés à l'extérieur du périmètre de ce lotissement ou de cette unité foncière.

1. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être déterminées en fonction d'une ou plusieurs bandes de constructibilité mesurées parallèlement à la limite des voies et emprises publiques ou privées ayant un gabarit minimum de 4 mètres.



2. Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*) répondant aux caractéristiques définies en annexe, au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade concernée. La distance à respecter doit répondre à la règle de prospect suivante : $L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit ou l'acrotère et le terrain le plus élevé).



3. Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles, situés dans l'environnement immédiat de ces équipements devront être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à deux fois la hauteur des mâts ; la distance étant décomptée en tout point de la construction en bout de pales en position horizontale.
4. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, châteaux d'eau et autres constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux.
5. A l'intérieur des marges de retrait des dispositions particulières peuvent admettre une constructibilité adaptée en fonction de la spécificité des zones concernées de l'organisation des constructions environnantes et de la nature et de l'étendue des constructions projetées.
6. Les terrains faisant partie du domaine public maritime sont concernés par cette disposition uniquement en limite de domanialité.
7. Les constructions légères (type abris jardins en bois) pourront être implantées à une distance inférieure à 4 m dès lors qu'il y a lieu de protéger sur le terrain un élément de paysage (haie bocagère, arbre, merlon, ou mur) ;
8. Chaque fois que les dispositions des articles 7 du titre III fixent une distance obligatoire pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, il peut y être dérogé par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude dite de "cour commune". Lorsqu'existe une telle servitude, la distance d'implantation d'un bâtiment ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la "cour commune". La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEART. 8

Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles, situés dans l'environnement immédiat de ces équipements devront être implantées à une distance des autres constructions au moins égale à deux fois la hauteur des mâts, la distance étant décomptée en tout point de la construction en bout de pales en position horizontale.

Les poteaux, pylônes, transformateurs, châteaux d'eau et autres constructions ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux peuvent s'implanter librement dans chaque zone.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas à une construction inférieure ou égale à 10 m² et inférieure ou égale à 2,50 m de hauteur totale.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....ART. 9

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes les parties d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions préexistantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le PLU à la date de son entrée en vigueur.

ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSART. 10

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage, excepté dans le secteur de plan de masse de l'Amont Quentin (cf. pièce n°4.c-4) et dans le secteur de plan masse du Parc d'activité Collignon-Sud (cf. pièce 4.c.7) où des règles spécifiques sont applicables.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions tels que châteaux d'eau, poste de transformation d'électricité, stations de pompage, antennes-relais de téléphonie mobile, relais hertziens, tours de séchage ... ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.
- Les hauteurs des constructions peuvent être majorées dans la limite de 1 m dans le cas où une cote de seuil est imposée par le PPRI Divette Trottebecq.
- La hauteur des éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles, situés dans l'environnement immédiat de ces équipements est limitée à 25 m (hauteur de mât pales non comprises).

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....ART. 11

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....ART. 12

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies dans des conditions répondant aux besoins des constructions et installations projetées.

1 – Normes de stationnement

Les règles de stationnement sont différenciées selon la destination des constructions le cas échéant par assimilation.

Les dispositions suivantes sont applicables dans toutes les zones où les constructions visées sont autorisées à l'exception de la zone UZ et du secteur UBd qui disposent de règles spécifiques.

→ Habitat

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application de dispositions combinées des articles L. 151-35 et R. 111-6 R. 111-25, du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

→ Commerce

En application des dispositions de l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension des bâtiments commerciaux existants à la date d'approbation de la loi *Solidarité et renouvellement urbains*.

→ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard de parkings existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

En application des dispositions de l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

2 – Modalités de réalisation de places de stationnement

→ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la place de stationnement est exigée par tranche de surface de plancher, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

→ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Dans le cas où le projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire à chacune des règles fixées pour chacune de ses destinations au prorata selon le cas des surfaces de plancher et ou du nombre de chambre ou tout autre forme de calcul.

3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

- 3.1. Dans le cas d'opérations de réhabilitation de bâtiments existants dont la destination après travaux est l'habitat, aucune place supplémentaire ne sera exigée en plus des places éventuellement existantes sur la parcelle.
- 3.2. Dans le cas de changements d'affectation ou de destination intervenant au moins 5 ans après l'achèvement de la construction et dont l'usage après travaux est autre que l'habitat, la détermination des quotas de places de stationnement s'appuiera sur les éléments suivants :
 - a. la surface de plancher créée sera comptée dans sa totalité,
 - b. pour surface de plancher existante non démolie à l'occasion du projet, les quotas de stationnement définis aux alinéas précédents seront calculés en déduisant le quota théorique correspondant à la destination actuelle, du quota exigible en fonction de la destination projetée.
- 3.3. Ces quotas de places par rapport au nombre de logements et aux surfaces construites sont réduits de 50 % en zone UAa.
- 3.4. Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementaires exigées, elle doit être retrouvée.

4 – Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement devra répondre aux normes qui suivent excepté dans les zones UZ et AUz pour lesquelles des dispositions particulières sont prévues à l'article 12 de chacune de ces zones.

Il est exigé :

- 4.1. pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface des planchers. On prendra pour base une place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- 4.2. pour les logements destinés à l'hébergement des étudiants et des personnes âgées, il sera exigé une place de stationnement pour deux logements (chambres ou studios).
- 4.3. pour les lotissements à usage d'habitations, il sera prévu autant d'aires de stationnement que de logements. Des places de stationnement supplémentaires seront réalisées à raison d'une place par logement qui devront être réparties fonctionnellement hors des parcelles privatives. Cette proportion pourra être réduite de moitié (1 place pour 2 logements) si le stationnement d'un véhicule est possible hors voirie sur une partie non close de la parcelle (accès de garage...).
- 4.4. pour les lotissements à usage autre qu'habitation (bureaux, commerces), le stationnement sera dû au titre des opérations et aménagements réalisés sur chacun des lots lors des demandes de permis de construire.

- 4.5. pour les entreprises artisanales ou industrielles, une place pour 80 m² de surface de plancher de la construction ; le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activité à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- 4.6. pour les logements de fonction : 1 place par logement.
- 4.7. pour les entreprises commerciales et les bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- 4.8. pour les hôtels et les hôtels-restaurants, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.
- 4.9. pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- 4.10. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour deux lits.
- 4.11. pour les établissements d'enseignement :
- primaire, une place de stationnement par classe ;
 - secondaire une place par classe du 1er degré, et deux places par classe du second degré ;
 - universitaire une place de stationnement pour quatre personnes (étudiant ou personnel).
- 4.12. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés au fonctionnement des activités artisanales, industrielles commerciales et de services tels que livraisons et visiteurs.
- 4.13. Pour les résidences communautaires, une place de stationnement pour trois unités d'habitation.
- 4.14. Ces quotas de places par rapport au nombre de logements et aux surfaces de plancher construites sont réduits de 50 % en zone UA a..

5 - Pour le stationnement de deux roues, les normes applicables sont les suivantes :

	Norme applicable	Type d'aménagement
Habitat collectif excepté les logements disposant de garages individuels fermés	1 m ² par logement sous forme de local commun accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants)	Aire de stationnement couverte
Etablissements d'enseignement	<ul style="list-style-type: none"> - 1er degré : 1 place pour 10 élèves ; - 2ème degré : 1 place pour 5 élèves ; - université enseignement supérieur, 1 place pour 15 élèves 	Aire de stationnement couverte à 50 % au moins
Etablissement recevant du public, les constructions à usage de bureaux, les locaux professionnels ou de service dépassant 300 m ² de surface de plancher,	un emplacement matérialisé par 50 m ² de surface de plancher au-delà des 300 premiers m ² , et ce jusqu'à 1 000 m ² de surface de plancher, et un emplacement pour 100 m ² de surface de plancher au-delà des 1 000 premiers m ² surface de plancher. 50% de ces places doivent être intégrées dans une aire équipée sous abri	Aire de stationnement couverte à 50 % au moins
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de la nature de constructions et installations, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique par rapport à leur desserte par les transports en commun et les parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable 	Aire de stationnement non couverte

6 – En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONSART. 13

Sauf dispositions contraires ou supplémentaires définies dans chacune des zones du PLU, les dispositions qui suivent s'appliquent :

1. Les espaces boisés classés figurant éventuellement au plan de zonage seront conservés conformément à la législation en vigueur et en particulier aux articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-1 à R. 113-14 du code de l'urbanisme.
2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement. Au-delà de 20 places de stationnement, des écrans végétaux plantés d'arbres doivent être aménagés autour des aires de stationnement. En outre, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
4. Lorsqu'un permis de construire ou une demande d'autorisation de lotissement porte sur un terrain de plus de 5.000 m², 10% au moins de sa superficie sera traitée en espaces verts d'accompagnement. Sur un terrain supérieur à un hectare, l'aménagement d'un espace planté commun de 1.000 m² minimum d'un seul tenant pourra être exigé.
5. Ce pourcentage pourra être ramené à 5% si ces espaces communs sont aménagés hors voirie, sous forme d'espaces publics à dominante minérale propres à favoriser la rencontre, la détente ou le jeu et traités obligatoirement avec soin suivant un plan de composition annexé à la demande d'autorisation de construire ou de lotir.
6. Dans les zones à urbaniser à fort taux de logements sociaux, les espaces libres seront traités pour une part en espaces verts d'accompagnement, avec un minimum de 10 % de la superficie du terrain, auxquels seront adjoints des espaces publics à dominante minérales propres à favoriser la rencontre, la détente ou le jeu.
7. Pour les lotissements à usage autre qu'habitation, les superficies d'espaces verts équivalent aux 10 % exigibles pourront être aménagés par le lotisseur sur les parties privatives des différents lots.
8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques (anciennes chasses, chemins ruraux), les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces
 - a. Les éléments constitutifs de l'architecture paysagère et, plus particulièrement, les levées de terres des limites parcellaires et des chemins ruraux les plantations des clos, les murets de pierre sèche et les pierres levées doivent être protégés. Leur suppression même partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable ;
 - b. La reconstitution des levées de terre peut être imposée en respectant le caractère local dans le choix des essences - hêtre, frêne, orme, charme, érable - pour les levées de terre.
9. Les haies arbustives ou arborées, dans les zones naturelles et les secteurs du « bocage habité » urbanisés ou à urbaniser seront de préférence plantées avec des essences courantes rustiques et favorables à l'avifaune (par exemple : aulnes, aubépine, charmes, érables, frênes, hêtres, houx, lilas, rosiers arbustifs, noisetiers, néfliers, prunelliers, saules) en évitant les lauriers, les végétaux à feuillage pourpre ou panaché et les conifères.
10. Les limites séparatives et les délimitations des emplacements des terrains de campings et de caravanage proches du littoral seront de préférence plantées avec des haies arbustives ou arborées mélange d'essences courantes rustiques communes de la végétation du bord de mer (genêts, tamaris, troène mimosa, ajoncs ...).



SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

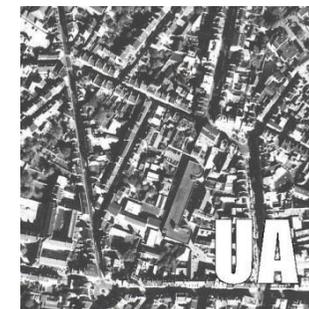
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....ART. 14

Sans objet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	28
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	53
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	63
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	64
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	73
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	81
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	87
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	93
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	101
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	107

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESUA 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations agricoles, industrielles, artisanales, commerciales qui par la nature de leur activité, le trafic routier engendré, sont susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que les risques de nuisances sonores et olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UA2, alinéa 4.
3. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, véhicules désaffectés.
6. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES UA 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté *à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.*
2. L'extension et l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux, commerciaux, *à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.*
3. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux *à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale ou de service à la population.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES UA 3

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT..... UA 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : limite des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- sur les terrains supérieurs à 1 000 m², le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF UA 5

Sans objet.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU UA 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les constructions ou parties de construction, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*), répondant aux caractéristiques définies en annexe doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou, le cas échéant, respecter les marges de recul reportées au plan de zonage.
2. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, à la topographie du terrain ou à une organisation rationnelle des bâtiments sur la parcelle, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement des voies existantes (sont considérées comme voies, les accès d'une largeur supérieure ou égale à 4 mètres) ou suivant la ligne d'implantation dominante définie par les constructions avoisinantes.
3. Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieures aux opérations d'aménagement et de construction (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades.
4. Des retraits ponctuels limités pourront être admis sous réserve que la construction permette de conserver l'effet dominant de l'alignement sur rue.
5. Sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le domaine public, des extensions mesurées (*), de type terrasses couvertes, pourront être implantées sur le domaine public nonobstant les règles précédemment définies.

*voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

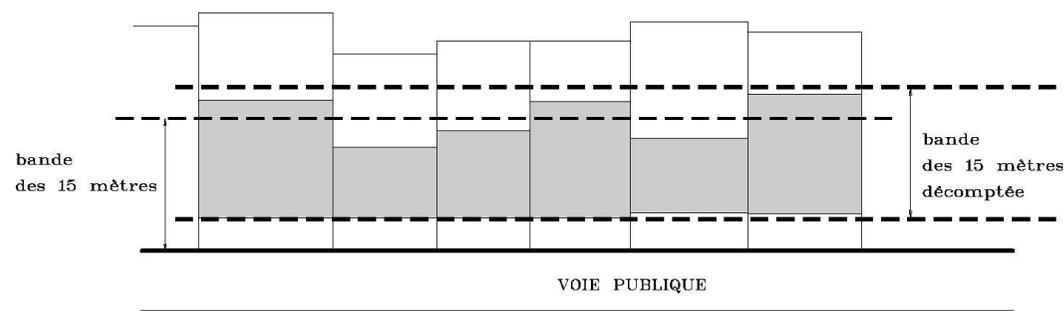
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... UA 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1 - A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies existantes :

- 1.1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales ;
- 1.2. Toutefois, des retraits par rapport à une des limites séparatives joignant l'alignement pourront être autorisés à condition que des dispositions soient prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc.) ; dans ce cas, les façades latérales, devront respecter la règle de prospect définie au titre II susvisé, sous réserve du respect des règles de hauteur relatives définies à l'article UA 10 ;
- 1.3. Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 4 mètres pourra être admise pour les extensions mesurées (*) correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat :
 - lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement avant ou arrière de la construction ;
 - lorsque l'extension est réalisée en surélévation et dans la continuité du volume principal de la construction ;

- 1.4. Lorsque l'implantation des façades situées au voisinage d'un projet se situe en retrait par rapport à l'alignement, la bande des 15 mètres parallèle à l'alignement sera décomptée par rapport à la ligne d'implantation ainsi définie.



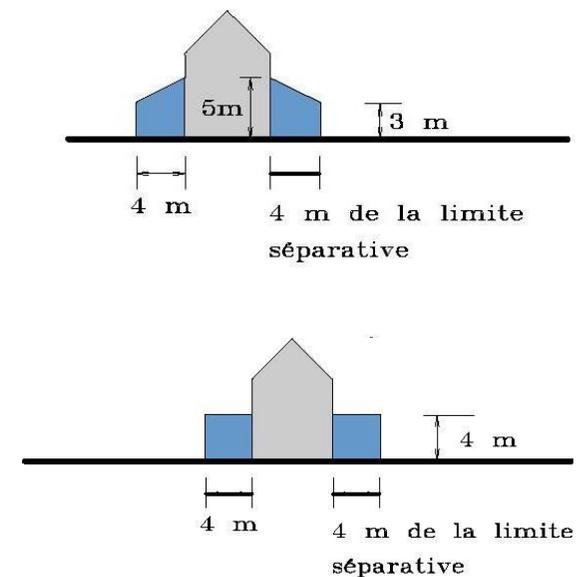
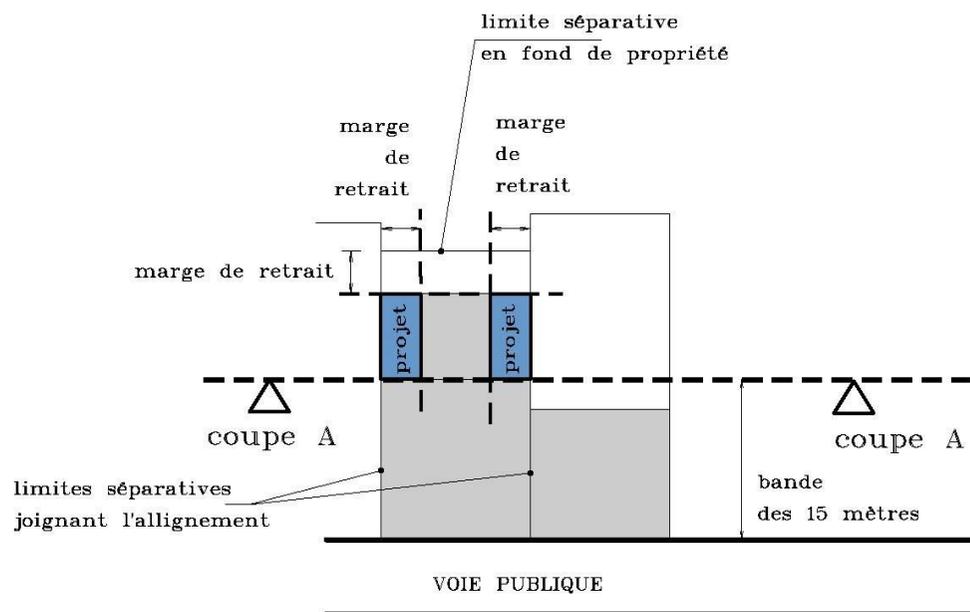
* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

2 - A l'extérieur de la bande de 15 mètres visée ci-dessus.

2.1. Toute construction devra être édifée en retrait par rapport à chacune des limites. Ce retrait sera calculé comme indiqué au paragraphe 1.2 susvisé ;

2.2. Toutefois sur toutes les limites séparatives sont autorisées les constructions répondant aux caractéristiques suivantes :

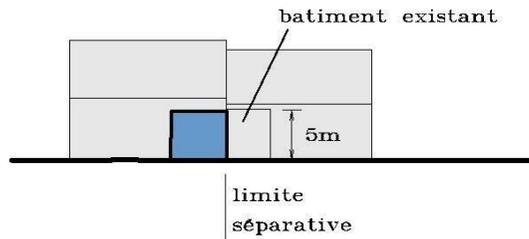
- a. soit une hauteur totale inférieure à 4 mètres hors tout ;
- b. soit une hauteur limitée à 3 mètres en limite séparative pour atteindre 5 mètres au maximum au faîtage ;



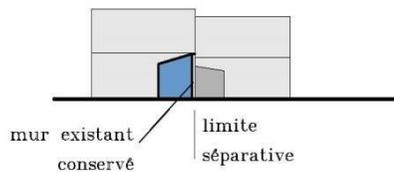
coupe A

2.3. De plus est également admise toute construction qui respecterait simultanément les règles de prospect définies au paragraphe 2.1. et celles du paragraphe 2.2. susvisés sous réserve du respect de règles de hauteur relative définies à l'article UA 10 ;

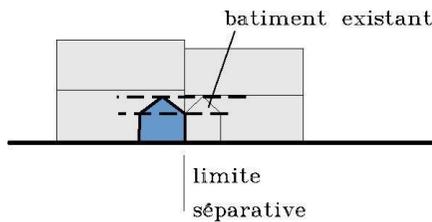
2.4. Le retrait défini aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article pourra être ramené à 3 mètres des limites séparatives pour des extensions mesurées (*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ;



coupe A

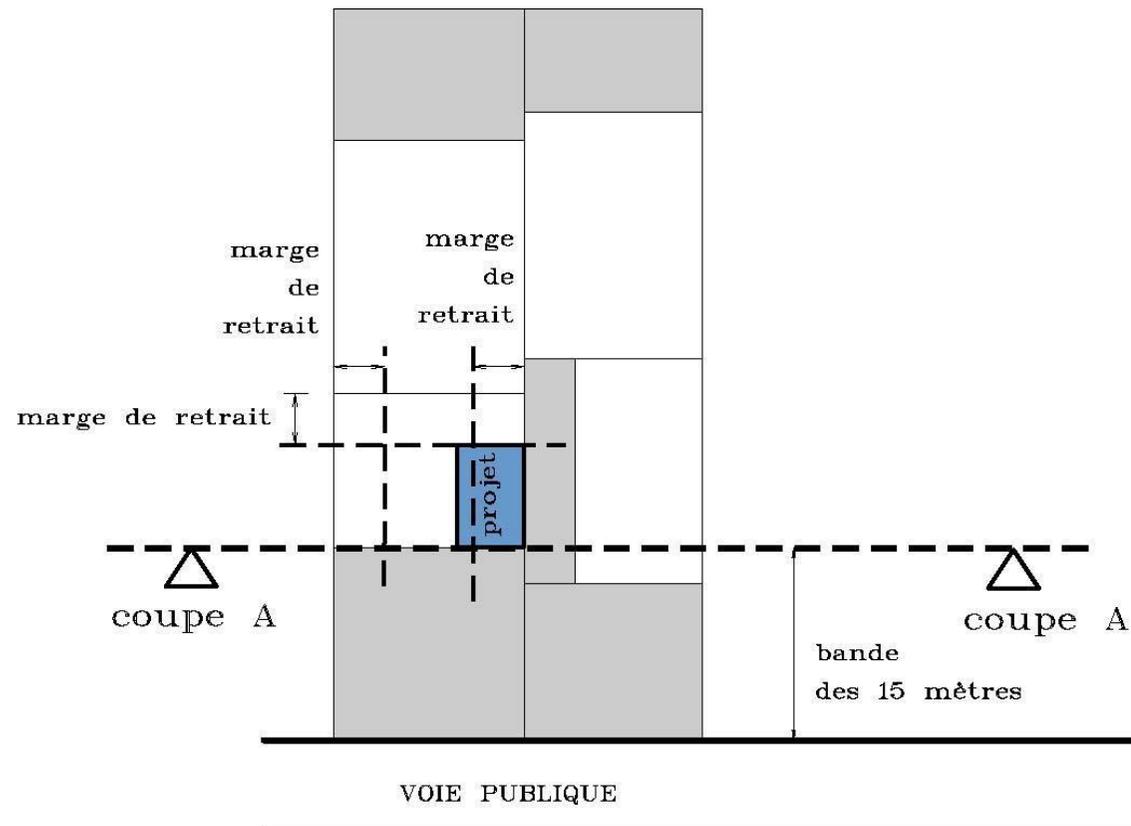


coupe A bis



coupe A ter

2.5. Lorsque des constructions sont déjà implantées en limites séparatives sur les terrains limitrophes ou lorsque des murs séparant des terrains existent ou sont conservés (en cas de travaux de démolition), les constructions projetées peuvent s'adosser à ces constructions ou à ces murs dans le profil existant (les nouvelles constructions ne devant pas dépasser les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage des constructions existantes sur les terrains voisins ou la hauteur du mur existant conservé), sous réserve du respect de règles de hauteur relative définie à l'article UA 10 ;



* voir définition compléments aux dispositions du règlement littéral (pièce 4.c.1)

2.6. Les constructions s'intégrant dans le cadre d'une restructuration d'un cœur d'îlot urbain pourront être autorisées nonobstant les règles d'implantation définies aux cinq alinéas précédents sous réserve que les constructions bordent un espace ouvert à la circulation publique sous quelque forme que ce soit, et que leur volumétrie et leur architecture soient en proportion avec les dimensions de l'espace public défini en cœur d'îlot.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UA 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et sans être jamais inférieure à 4 mètres, exception faite aux saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments(*).

Cette distance peut être réduite sans jamais être inférieure à 3 mètres lorsque les parties des façades en vis-à-vis ne comportent que des baies d'éclairiment des pièces de services et pour les extensions ou aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS UA 9

Sans objet.

ARTICLE UA 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS UA 10

1. Dispositions générales :

- Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».
- Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant, avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

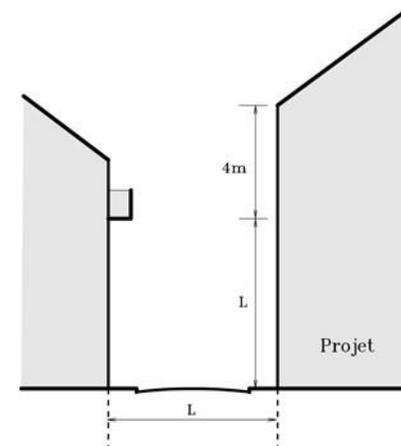
1. Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- Dans le secteur UAa, ces hauteurs sont respectivement portées à 12 m et 17 m.
- Dans le secteur UAb, ces hauteurs sont respectivement portées à 15 m et 20 m.
- Dans le secteur UAc, ces hauteurs sont respectivement portées à 18 m et 23 m.
- Dans le secteur UAp, ces hauteurs sont respectivement limitées à 6 m et 11 m.

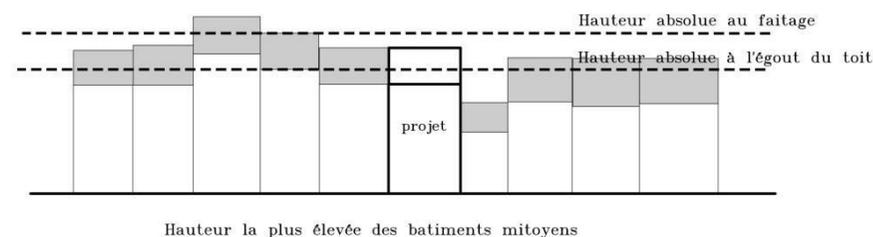
2. Hauteur relative :

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- soit la distance augmentée de 4 mètres comptée horizontalement entre le bâtiment exception faite des saillies traditionnelles (*) et tout point de l'alignement opposé,
 - soit la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des bâtiments mitoyens.
- Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une construction à étages ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.



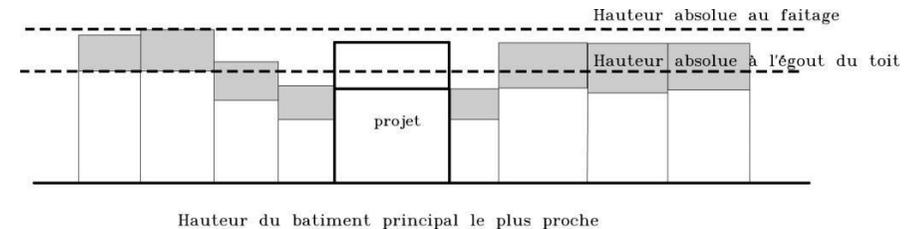
Hauteur = L + 4 mètres



Hauteur la plus élevée des batiments mitoyens

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir sur la profondeur de 15 mètres définie à partir l'alignement adjacent, la même hauteur que la construction donnant sur la voie la plus large.



1. La hauteur des constructions édifiées au-delà de la bande des 15 mètres comptée à partir de l'alignement, sont définies à l'article UA7.
2. Les hauteurs au faîtage n'excéderont pas les hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit augmentées de 5 mètres.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS..... UA 11

1. Architecture et intégration à l'environnement dispositions communes pour l'ensemble de la zone UA :

- 1.1 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, en intégrant notamment une analyse des architectures avoisinantes et de la structuration de la rue, l'expression architecturale pouvant varier.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.

2. Façades :

2.1. Aspect extérieur :

- Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux ; en cas d'immeuble construit à l'angle de deux rues, les façades devront présenter la même qualité de traitement et comporter notamment des percements donnant sur chaque voie.
- Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade particulièrement important par rapport aux rythmes dominants de la rue, la composition de la façade doit reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec la façade sur rue et le bâti environnant.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en schiste en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Sont proscrits les matériaux « pastiches » type fausse pierres bouchardées utilisées en parement, corniche, encadrements etc.
- Les bardages devront être traités en harmonie avec les matériaux de la construction existante (couverture et façade).

- L'utilisation de matériaux contemporains (bois, acier, verre, matériaux de synthèse) est admise sous réserve d'une bonne intégration au bâti.
- La création, par construction, de plus de deux portes de garage en façade sur rue est interdite.

2.2. *Modification de façades existantes :*

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.3. *Cas des percements :*

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La création par construction de plus de deux portes de garages est interdite excepté dans le cas de projets présentant un caractère esthétiquement cohérent.

2.4. *Façades commerciales :*

- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. La vitrine sera limitée au rez-de-chaussée et ne devra pas empiéter sur le 1er étage.
- La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite ; en cas de vitrine commune à plusieurs immeubles, les lignes verticales rythmant les façades à l'étage ne devront pas être interrompues au rez-de-chaussée.
- En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.
- Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité des communes de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville annexés au PLU (annexe pièces 5i1 à 5i3).
- Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc.) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

3. **Toitures :**

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites, sauf éventuellement sur les corps de bâtiments très longs.

3.1 Les toitures à deux versants auront une pente formant un angle compris entre 40° et 50°.

3.2 Les toitures de type " combles à la Mansart (*) ne seront admises que si :

- ce type de couverture est déjà représenté dans le bâti environnant,
- la pente du brisis est inférieure ou égale à 80° et supérieure ou égale à 75°,
- la pente des terrassons est inférieure ou égale à 25° et supérieure ou égale à 10°,
- le nombre de niveau dans ce type de toiture est limité à 1.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

- 3.3 Des toitures à faible pente d'un seul versant pourront être admises pour des constructions d'importance réduite, les vérandas, les extensions d'habitations et les annexes.
- 3.4 Les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identique à ceux de l'ardoise et du schiste. L'ardoise fibrociment et le shingle sont autorisés. Exceptionnellement la tuile plate petit format par référence aux matériaux utilisés sur les constructions environnantes sous réserve qu'elle soit de teinte ardoise. Sont interdits, les matériaux de couverture ondulés tels que les plaques de fibrociment, les tôles et les matériaux composites.
- 3.5 Les couvertures en verres ou en matériau présentant un aspect identique sont admises. Les couvertures métalliques sont également admises sur les constructions annexes et les extensions de faible hauteur.



Lucarnes traditionnelles



Hollandaise

- 3.6 Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillies, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis, sont notamment interdites. Les ouvertures devront en particulier :
- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
 - n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
 - être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).
- 3.7 Dans le cas de constructions d'architecture contemporaine, des toitures différentes pourront être admises.
- 3.8 Les souches de cheminées devront être perpendiculaires à la ligne de faîtage, placées près de celui-ci, voire même à cheval, sauf dispositions contraires d'origine.

4. Abords et clôtures

- 4.1. Les passages sont à protéger et à restaurer dans leur aspect original. Les appentis de toutes sortes, encombrant les cours et masquant parfois des architectures intéressantes seront supprimés ou remplacés par des constructions plus en harmonie avec l'ensemble. Les sols pavés seront restaurés.

- 4.2. Les murs de clôture, bordant les voies, fermant les jardins privés et les cours seront conservés et restaurés, s'ils présentent un intérêt architectural.
- 4.3. Les clôtures neuves à créer seront étudiées en s'inspirant de modèles anciens : murs en maçonnerie traditionnelle ou enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes, en respectant leurs proportions et modénatures.
- 4.4. Sont interdits :
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - les grillages non cachés par une haie vive,
 - les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).
- 4.5. Dans tous les cas, la hauteur de clôture ne pourra excéder 2 mètres en limites séparatives et 1,60 m en façade sur rue, toutefois des hauteurs sur rue différentes pourront être admises dans le profil des clôtures limitrophes dès lors que celles-ci sont en cohérence avec l'ordonnancement de la façade du projet et des façades voisines.
- 4.6. Les murs en pierres sèches ou maçonnés ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenus, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que le mur existant.
- 4.7. Dans les secteurs UAp, un soin tout particulier sera apporté aux clôtures afin de ne pas perturber l'état initial et l'aspect général du bâti.
- 4.8. Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT UA 12

1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».
2. Les quotas de places par rapport au nombre de logements et aux surfaces de plancher construites sont réduits de 50 % en zone UAa.

ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS UA 13

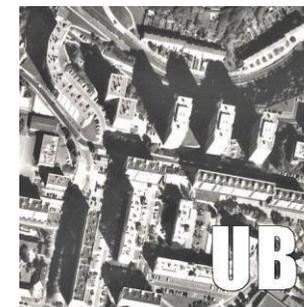
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UA 14

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES UB 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations à caractère agricole, industriel, artisanal ou commercial qui par la nature de leur activité, le trafic routier engendré, sont susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que les risques de nuisances sonores et olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf ceux visés à l'article UB 2, alinéa 3.
3. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, véhicules désaffectés.
6. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.
7. Dans le secteur UBs, les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions et des installations de la zone, excepté dans le secteur du groupe scolaire de la Polle.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERESUB 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existante, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté *à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.*
2. L'extension et l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux, *à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.*
3. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux *à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE.....UB 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....UB 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : limite des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- surface du terrain inférieure à 1 000 m² le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....UB 5

Sans objet.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAUUB 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

Les constructions ou parties de construction exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*), répondant aux caractéristiques définies en annexe doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou, le cas échéant, respecter les marges de recul reportées au plan de zonage.

Sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, à la topographie du terrain ou à une organisation rationnelle des bâtiments sur la parcelle, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement des voies existantes (sont considérées comme voies, les accès d'une largeur supérieure ou égale à 4 mètres) ou suivant la ligne d'implantation dominante définie par les constructions avoisinantes. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas (*), sas d'entrées vitrés, reliés à la construction principale.

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieures aux opérations d'aménagement et de construction (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades.

Des retraits ponctuels limités pourront être admis sous réserve que la construction permette de conserver l'effet dominant de l'alignement sur rue.

Sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le domaine public, des extensions mesurées (*), de type terrasses couvertes, pourront être implantées sur le domaine public nonobstant les règles précédemment définies.

Dans la zone UBd, à l'intérieur de chaque périmètre de constructibilité délimité dans le secteur de plan de masse l'Amont Quentin, annexé au règlement (cf. pièce n° 4.c-4), les constructions s'implantent librement par rapport aux voies.

Les constructions s'implantent librement dans le secteur UBs.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETEUB 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1 - A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies existantes :

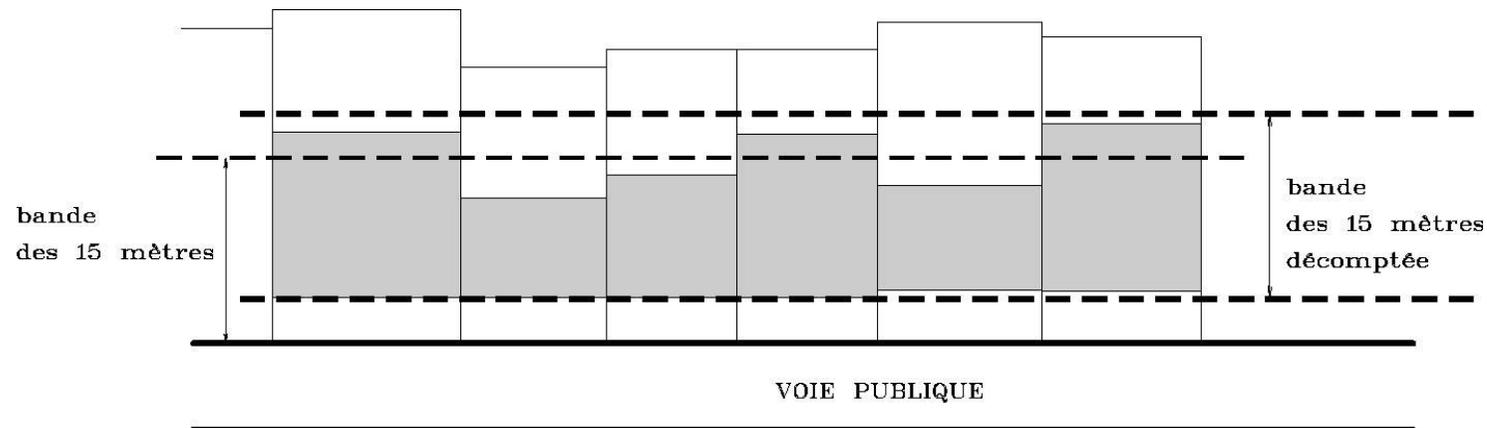
1.1. Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ;

1.2. Toutefois, des retraits par rapport à une des limites séparatives joignant l'alignement pourront être autorisés à condition que des dispositions soient prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc.) ; dans ce cas, les façades latérales, devront respecter la règle de prospect définie au titre II susvisé sous réserve du respect de règles de hauteur relative définies à l'article UB 10 ;

1.3. Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 4 mètres pourra être admise pour les extensions mesurées (*) correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat :

- lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement avant ou arrière de la construction ;
- lorsque l'extension est réalisée en surélévation et dans la continuité du volume principal de la construction ;

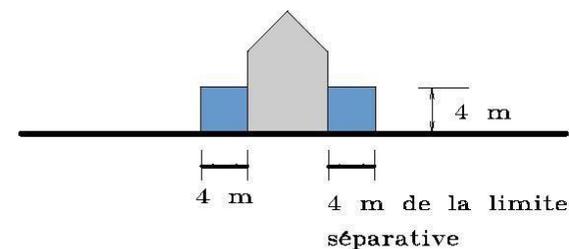
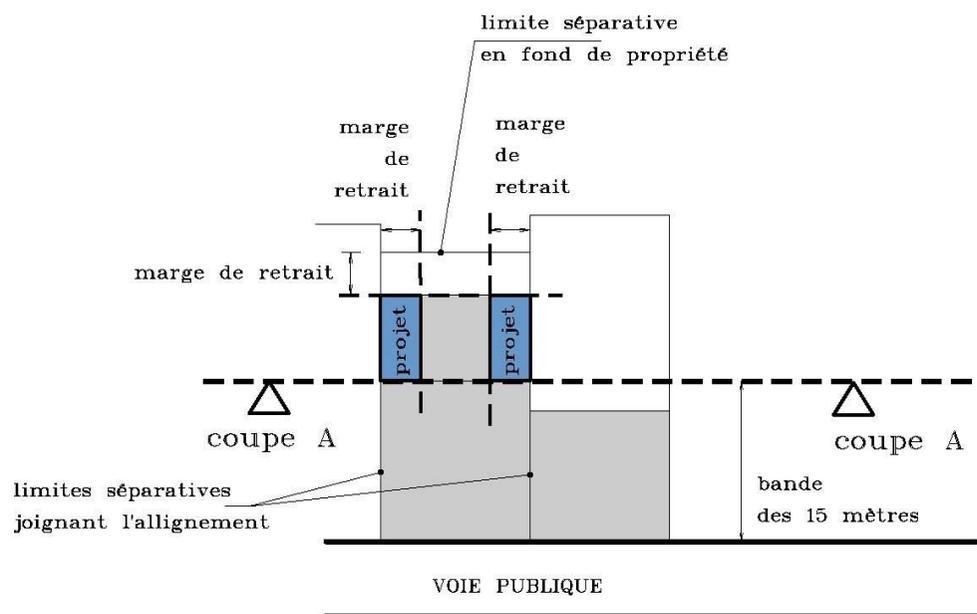
1.4. Lorsque l'implantation des façades situées au voisinage d'un projet se situe en retrait par rapport à l'alignement, la bande des 15 mètres parallèle à l'alignement pourra être décomptée par rapport à la ligne d'implantation ainsi définie.



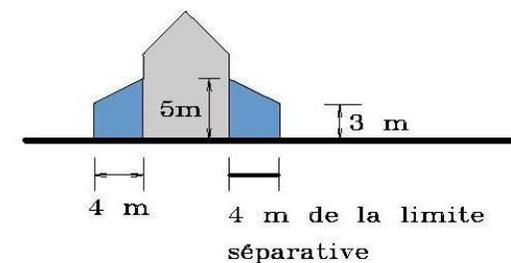
* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

2 - A l'extérieur de la bande de 15 mètres visée ci-dessus.

- 2.1. Toute construction devra être édifée en retrait par rapport à chacune des limites. Ce retrait sera calculé comme indiqué précédemment ;
- 2.2. Sur toutes les limites séparatives sont autorisées les constructions répondant aux caractéristiques suivantes :
 - a. soit une hauteur totale inférieure à 4 mètres hors tout,
 - b. soit une hauteur limitée à 3 mètres en limite séparative pour atteindre 5 mètres au maximum au faîtage ;



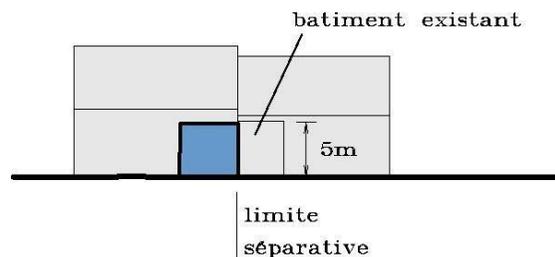
coupe A



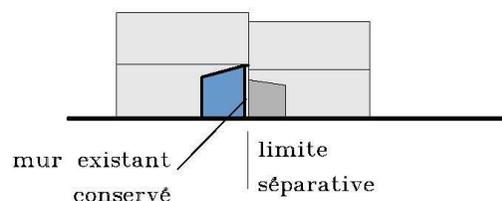
coupe A

- 2.3. De plus est également admise toute construction qui respecterait simultanément les règles de prospect définies au paragraphe 2.1. et celles du paragraphe 2.2. susvisés sous réserve du respect de règles de hauteur relative définies à l'article UB 10 ;

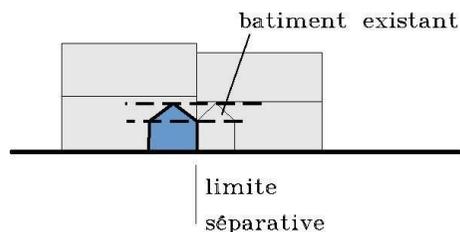
2.4. Le retrait défini aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article pourra être ramené à 3 mètres des limites séparatives pour des extensions mesurées (*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ;



coupe A

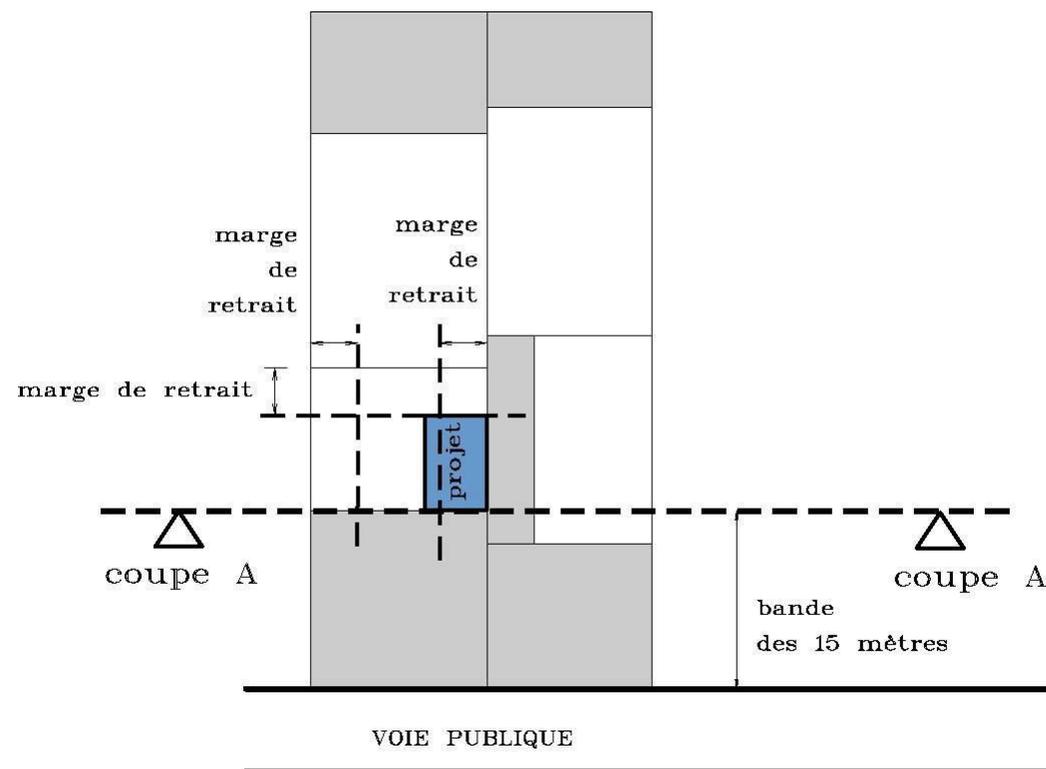


coupe A bis



coupe A ter

2.5. Lorsque des constructions sont déjà implantées en limites séparatives sur les terrains limitrophes ou lorsque des murs séparant des terrains existent ou sont conservés (en cas de travaux de démolition), les constructions projetées peuvent s'adosser à ces constructions ou à ces murs dans le profil existant (les nouvelles constructions ne devant pas dépasser les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage des constructions existantes sur les terrains voisins ou la hauteur du mur existant conservé), sous réserve du respect de règles de hauteur relative définie à l'article UB 10 ;



*voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

- 2.6. Les constructions s'intégrant dans le cadre d'une restructuration d'un cœur d'îlot urbain pourront être autorisées nonobstant les règles d'implantation définies aux cinq alinéas précédents sous réserve que les constructions bordent un espace ouvert à la circulation publique sous quelque forme que ce soit, et que leur volumétrie et leur architecture soient en proportion avec les dimensions de l'espace public défini en cœur d'îlot ;
- 2.7. Dans le secteur UBd de l'Amont Quentin, les constructions s'implantent en fonction des directives applicables aux périmètres de constructibilité définies par le secteur de plan de masse annexé au règlement (cf. pièce n° 4.c-4).

Les règles définies aux paragraphes 1 et 2 susvisés ne s'appliquent pas au secteur UBs, où les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou en retrait en respectant les règles de retrait définies au titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEUB 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et sans être jamais inférieure à 4 mètres, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*), répondant aux caractéristiques définies en annexe.

Cette distance peut être réduite sans jamais être inférieure à 3 mètres lorsque les parties des façades en vis-à-vis ne comportent que des baies d'éclairiment des pièces de services et pour les extensions ou aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

Dans le secteur UBd de l'Amont Quentin, les constructions s'implantent en fonction des directives applicables aux périmètres de constructibilité définies par le secteur de plan de masse annexé au règlement (cf. pièce n° 4.c-4).

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL.....UB 9

Toute parcelle sera décomposée en deux surfaces :

- l'une correspondant à une bande de 15 mètres de profondeur parallèle à l'alignement ou parallèle à la ligne d'implantation dominante des façades, si celle-ci est en retrait, selon les termes de l'article UB7, qui pourra être construite sur sa totalité (100%) ;
- l'autre correspondant au reste de la parcelle ou l'emprise sera limitée à 60%.

Il n'est pas fixé de règles d'emprises dans les secteurs UBa , UBb, UBc et UBs.

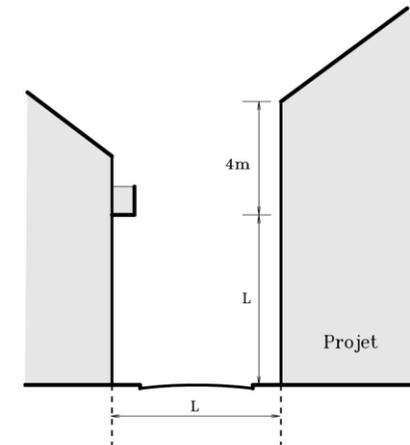
* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALEUB 10**1. Dispositions générales :**

- Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».
- Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant, avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

2. Hauteur absolue :

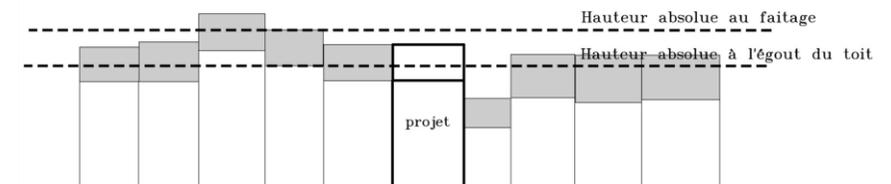
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.
- Dans les secteurs UBa, et UBs ces hauteurs sont respectivement portées à 12 m et 17 m.
- Dans les secteurs UBb, ces hauteurs sont respectivement portées à 15 m et 20 m.
- Dans les secteurs UBc, ces hauteurs sont respectivement portées à 18 m et 23 m.
- Dans le secteur UBd, ces hauteurs sont respectivement portées à 19 m et 22 m.
- La hauteur des constructions du centre hospitalier Louis Pasteur ne devra pas dépasser 25 m à l'égout du toit.



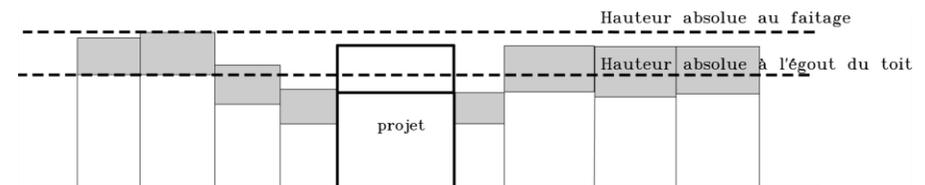
$$\text{Hauteur} = L + 4 \text{ mètres}$$

3. Hauteur relative :

- Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la plus petite des deux valeurs suivantes :
 - soit la distance augmentée de 4 mètres comptée horizontalement entre le bâtiment exception faite des saillies traditionnelles (*) et tout point de l'alignement opposé,
 - soit la hauteur à l'égout du toit du plus élevé des bâtiments mitoyens.
- Lorsque les bâtiments mitoyens sont des constructions d'une hauteur nettement inférieure au bâti environnant (garages, extension en rez-de-chaussée d'une construction à étages ...), la hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus rapproché de la construction projetée.
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite peut avoir sur la profondeur de 15 mètres



Hauteur la plus élevée des batiments mitoyens



Hauteur du batiment principal le plus proche

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

définie à partir l'alignement adjacent, la même hauteur que la construction donnant sur la voie la plus large.

- Cette règle ne s'applique pas dans la zone UBd où les hauteurs des constructions doivent respecter les gabarits enveloppes du secteur de plan de masse annexé au règlement (cf. pièce n° 4.c-4).

4 - Les hauteurs des constructions édifiées à l'intérieur des îlots au-delà de la bande des 15 mètres, sont définies à l'article UB 7. Ces constructions sont également soumises aux règles de hauteur relative définies dans la bande des 15 mètres susvisée à l'exception de celles visées au paragraphe 2.6 de l'article UB 7 qui sont uniquement soumises aux règles de hauteur absolue susvisées. Cette disposition s'applique également aux équipements sportifs et de loisirs sous réserve des règles de prospect définies à l'article UB 7.

5 - Les hauteurs au faîtage n'excéderont pas les hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit augmentées de 5 mètres excepté dans le secteur UBd où la hauteur à l'égout du toit est augmentée de 3 mètres.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEURUB 11

1. Architecture et intégration à l'environnement dispositions communes pour l'ensemble de la zone UB :

- 1.1 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, en intégrant notamment une analyse des architectures avoisinantes et de la structuration de la rue, l'expression architecturale pouvant varier ;
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.

2. Façades :

2.1. Aspect extérieur

- Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux ; en cas d'immeuble construit à l'angle de deux rues, les façades devront présenter la même qualité de traitement et comporter notamment des percements donnant sur chaque voie.
- Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade particulièrement important par rapport aux rythmes dominants de la rue, la composition de la façade doit reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec la façade sur rue et le bâti environnant.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en schiste en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Sont proscrits les matériaux « pastiches » type fausse pierres bouchardées utilisées en parement, corniche, encadrements etc.
- Les bardages devront être traités en harmonie avec les matériaux de la construction existante (couverture et façade).
- L'utilisation de matériaux contemporains (bois, acier, verre, matériaux de synthèse) est admise sous réserve d'une bonne intégration au bâti.

2.2. *Modification de façades existantes*

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.3. *Cas des percements*

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La création par construction de plus de deux portes de garages est interdite excepté dans le cas de projets présentant un caractère esthétiquement cohérent.

2.4. *Façades commerciales*

- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. La vitrine sera limitée au rez-de-chaussée et ne devra pas empiéter sur le 1^{er} étage.
- La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite ; en cas de vitrine commune à plusieurs immeubles, les lignes verticales rythmant les façades à l'étage ne devront pas être interrompues au rez-de-chaussée.
- En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.
- Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité des communes de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville annexés au PLU (annexe pièces 5i1 à 5i3).
- Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc....) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

3. **Toitures :**

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites, sauf éventuellement sur les corps de bâtiments très longs.

3.1 Les toitures à deux versants auront une pente formant un angle compris entre 40° et 50°.

3.2 Les toitures de type " combles à la Mansart" ne seront admises que si :

- ce type de couverture est déjà représenté dans le bâti environnant,
- la pente du brisis est inférieure ou égale à 80° et supérieure ou égale à 75°,
- la pente des terrassons est inférieure ou égale à 25° et supérieure ou égale à 10°,
- le nombre de niveau dans ce type de toiture est limité à 1.

- 3.3 Des toitures à faible pente d'un seul versant pourront être admises pour des constructions d'importance réduite, les vérandas, les extensions d'habitations et les annexes.
- 3.4 Les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identiques à ceux de l'ardoise et du schiste. L'ardoise fibrociment et le shingle sont autorisés. Exceptionnellement la tuile plate petit format par référence aux matériaux utilisés sur les constructions environnantes sous réserve qu'elle soit de teinte ardoise. Sont interdits, les matériaux de couverture ondulés tels que les plaques de fibrociment, les tôles et les matériaux composites.
- 3.5 Les couvertures en verres ou en matériau présentant un aspect identique sont admises. Les couvertures métalliques sont également admises sur les constructions annexes et les extensions de faible hauteur.
- 3.6 Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillies, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis, sont notamment interdites, excepté dans le cas d'aménagement de combles de pavillons existants couverts à quatre pans. Les ouvertures devront en particulier :
- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
 - n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
 - être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).
- 3.7 Dans le cas de constructions d'architecture contemporaine, des toitures différentes pourront être admises.
- 3.8 Les souches de cheminées devront être perpendiculaires à la ligne de faîtage, placées près de celui-ci, voire même à cheval, sauf dispositions contraires d'origine.

4. Abords et clôtures :

- 4.1 Les passages sont à protéger et à restaurer dans leur aspect original. Les appentis de toutes sortes, encombrant les cours et masquant parfois des architectures intéressantes seront supprimés ou remplacés par des constructions plus en harmonie avec l'ensemble. Les sols pavés seront restaurés.
- 4.2 Les murs de clôture, bordant les voies, fermant les jardins privés et les cours seront conservés et restaurés, s'ils présentent un intérêt architectural.
- 4.3 Les clôtures neuves à créer seront étudiées en s'inspirant de modèles anciens : murs en maçonnerie traditionnelle ou enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes, en respectant leurs proportions et modénatures.
- 4.4 Sont interdits :
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - les grillages non cachés par une haie vive,
 - les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).
- 4.5 Dans tous les cas, la hauteur de clôture ne pourra excéder 2 mètres en limites séparatives et 1,60 m en façade sur rue, toutefois des hauteurs sur rue différentes pourront être admises dans le profil des clôtures limitrophes dès lors que celles-ci sont en cohérence avec l'ordonnancement de la façade du projet et des façades voisines.
- 4.6 Les murs en pierres sèches ou maçonnés ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenus, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que mur existant.
- 4.7 Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....UB 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » excepté dans le secteur UBd qui dispose des règles spécifiques suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques et, pour chaque lot, impérativement à l'intérieur de son périmètre.

Il est exigé, au minimum :

- 1 place de stationnement pour 1 logement ou 90 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher d'activité commerciale ou de bureau.

Ces exigences en nombre de place de stationnement peuvent être satisfaites, à l'intérieur du lot, par :

- des places intégrées à la construction, sous forme de boxes ou emplacements couverts ouvrants directement sur les rues basses ;
- des places intégrées à la construction, sous forme de parc de stationnement collectif avec entrée et sortie côté rue basse ;
- des places situées en extérieur, à l'air libre.

Les stationnements intégrés au volume des constructions sont interdits dans les rez-de-chaussée affectés à des activités de commerce et service conformément aux indications portées dans le secteur de plan de masse annexé au règlement (cf. pièce n°4.c-4).

Les accès aux places de stationnement aériennes ou intégrées aux constructions s'effectueront impérativement depuis les voiries secondaires du quartier et sont rigoureusement interdits depuis l'avenue de Plymouth.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....UB 13

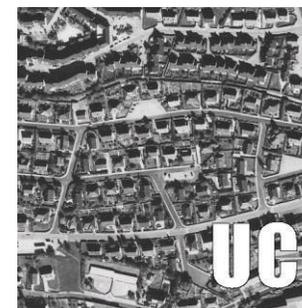
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

Dans le secteur de plan de masse de l'Amont Quentin (cf. pièce n° 4.c-4), zone UBd, chaque lot devra comporter une surface d'espaces verts de 5 % de la surface totale du lot minimum. Ces espaces verts pourront être réalisés en pleine terre ou sur terrasse-jardin, avec minimum 30 cm de véritable terre végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UB 14**

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESUC 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations à caractère agricole, industriel, artisanal ou commercial qui par la nature de leur activité, le trafic routier engendré, sont susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que les risques de nuisances sonores et olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, excepté dans les secteurs UC1 et UCv respectivement réservés aux activités de camping et caravanage de loisirs et à l'accueil de gens du voyage, ainsi que dans les cas visés à l'article UC2, alinéa 4.
3. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, véhicules désaffectés.
7. Dans le secteur UCv, toutes constructions qui ne sont pas liées à l'accueil des gens du voyage.
8. Dans le secteur UC1 toutes constructions autres que celles visées à l'article UC2 5

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES UC 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté *à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.*
2. L'extension ou l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux, *à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.*
3. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur d'électricité, etc.).*
4. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux *à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.*
5. Dans le secteur UCI, les terrains de campings destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, ainsi qu'aux habitations légères de loisirs d'une surface de plancher inférieure ou égale à 35 m², ainsi que les équipements et constructions nécessaires à leur exploitation, *sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.....UC 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX..... UC 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : limite des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- surface du terrain inférieure à 1 000 m² le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... UC 5

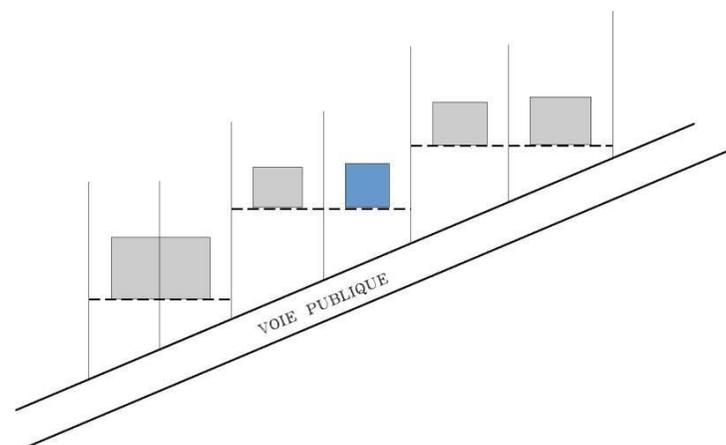
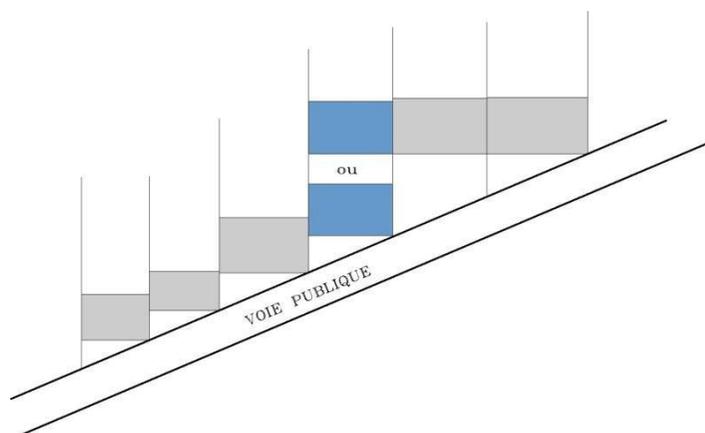
Sans objet.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU UC 6

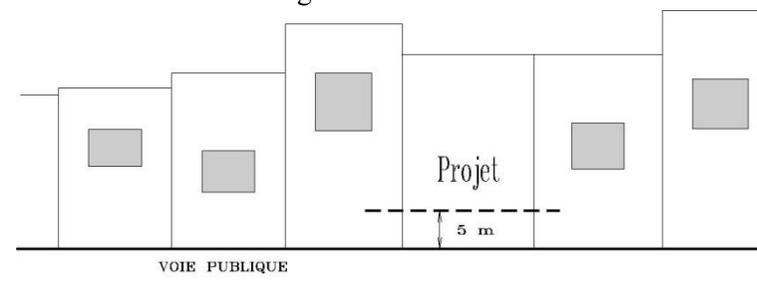
Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les constructions ou parties de construction, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*), répondant aux caractéristiques définies en annexe, doivent être édifiées à l'alignement des voies ou, le cas échéant, respecter les marges de recul reportées au plan de zonage.
2. S'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes ou une organisation régulière des constructions aux abords du projet, les nouvelles constructions devront être implantées suivant cet alignement ou cette organisation.

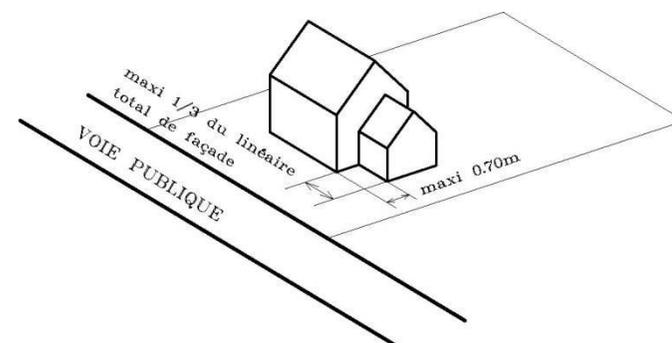


* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

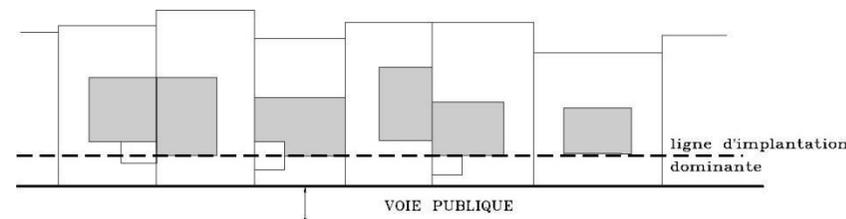
3. S'il n'existe pas d'alignement de fait des constructions avoisinantes, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un recul de 5 m de façon à constituer un nouvel alignement.



4. Les bandes ou lignes d'implantation des façades définies par les plans de composition des opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés etc.) déterminent l'alignement des constructions.



5. Dans les secteurs pavillonnaires, des retraits ponctuels de façade par rapport à l'alignement pourront être admis s'ils n'excèdent pas d'une part 0,70 m de profondeur et d'autre part le tiers de la longueur totale de la façade de la construction.
6. Sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le domaine public, des extensions mesurées (*), de type terrasses couvertes, pourront être implantées sur le domaine public notwithstanding les règles précédemment définies.
7. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas (*), sas d'entrées vitrés, reliés à l'habitation principale.



* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE UC 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à 4 mètres, cette distance pourra être réduite à 3 m dans le cas où la construction est implantée selon les règles définies à l'article UC 6-5.
3. Une implantation à 3 mètres de la limite séparative peut être admise pour des extensions reliées à la construction principale, rendues nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit. Cette disposition s'applique également aux constructions formant des retraits ponctuels visées à l'article UC 6-5.
4. Les constructions annexes non reliées à la construction principale pourront être implantées sur les limites séparatives du terrain, sous réserve de ne pas dépasser soit une hauteur de 4 mètres hors tout soit une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit en limite séparative et 5 mètres au faîtage.
5. Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 4 mètres pourra être admise pour les extensions mesurées (*) correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat :
 - lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement avant ou arrière de la construction ;
 - lorsque l'extension est réalisée en surélévation et dans la continuité du volume principal de la construction.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UC 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite sans jamais être inférieure à 3 mètres lorsque les parties des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies d'éclairage des pièces principales et pour les extensions ou aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL..... UC 9

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE UC 10**1. - Dispositions générales :**

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

2. - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

3 - Les hauteurs des constructions non reliées à la construction principale sont définies à l'article UC 7.

4 - Dans le secteur UCl, la hauteur des constructions, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ne devra pas dépasser 3,5 m au point le plus élevé.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR..... UC 11**1. Architecture :**

- 1.1. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, en intégrant notamment une analyse des architectures avoisinantes et de la structuration de la rue, l'expression architecturale pouvant varier.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.
- 1.3. Le plan des constructions sera nettement rectangulaire dans le sens du faîtage, lequel devra être parallèle à celui des constructions voisines.

2. Façades :**2.1 Aspect extérieur**

- Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux ; en cas d'immeuble construit à l'angle de deux rues, les façades devront présenter la même qualité de traitement et comporter notamment des percements donnant sur chaque voie.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec la façade sur rue et le bâti environnant.

- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en schiste en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Sont proscrits les matériaux « pastiches » type fausse pierres bouchardées utilisées en parement, corniche, encadrements etc.
- Les bardages devront être traités en harmonie avec les matériaux de la construction existante (couverture et façade).
- L'utilisation de matériaux contemporains (bois, acier, verre, matériaux de synthèse) est admise sous réserve d'une bonne intégration au bâti.

2.2. Modification de façades existantes :

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.3. Cas des percements :

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La création par construction de plus de deux portes de garages est interdite excepté dans le cas de projets présentant un caractère esthétiquement cohérent.

2.4. Façades commerciales

- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. La vitrine sera limitée au rez-de-chaussée et ne devra pas empiéter sur le 1^{er} étage.
- La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite ; en cas de vitrine commune à plusieurs immeubles, les lignes verticales rythmant les façades à l'étage ne devront pas être interrompues au rez-de-chaussée.
- En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.
- Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité des communes de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tournaville annexés au PLU (annexe pièces 5i1 à 5i3).
- Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc.) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

3. Toitures :

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites.

3.1. Les toitures à deux versants auront une pente formant un angle compris entre 40° et 50°.

3.2. Les toitures de type " combles à la Mansart" ne seront admises que si :

- ce type de couverture est déjà représenté dans le bâti environnant,

- la pente du brisis est inférieure ou égale à 80° et supérieure ou égale à 75°,
- la pente des terrassons est inférieure ou égale à 25° et supérieure ou égale à 10°,
- le nombre de niveau dans ce type de toiture est limité à 1.

- 3.3. Des toitures à faible pente d'un seul versant pourront être admises pour des constructions d'importance réduite, les vérandas, les extensions d'habitations et les annexes.
- 3.4. Les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identiques à ceux de l'ardoise et du schiste. L'ardoise fibrociment et le shingle sont autorisés. Exceptionnellement la tuile plate petit format, par référence aux matériaux utilisés sur les constructions environnantes sera autorisée, sous réserve qu'elle soit de teinte ardoise. Sont interdits, les matériaux de couverture ondulés tels que les plaques de fibrociment, les tôles et les matériaux composites.
- 3.5. Les couvertures en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises. Les couvertures métalliques sont également admises sur les constructions annexes et les extensions de faible hauteur.
- 3.6. Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillies, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis sont notamment interdites, excepté dans le cas d'aménagement de combles de pavillons existants couverts à quatre pans. Les ouvertures devront en particulier :
- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
 - n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
 - être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).
- 3.7. Dans le cas de constructions d'architecture contemporaine, des toitures différentes pourront être admises.

4. Abords et clôtures :

4.1. Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

4.2. La hauteur de clôture sera limitée en façade sur rue à :

- Soit à 1,2 m en cas de construction d'un mur bahut,
- Soit à un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'une lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.

4.3. Clôtures en limites séparatives joignant l'alignement et le fond de propriété :

- Leur hauteur est limitée à 2 m ;
- Dans les secteurs caractérisés par la présence de haies, elles seront constituées par des haies éventuellement accompagnées d'un grillage.

4.4. Les murs en pierres sèches ou maçonneries ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenues, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que le mur existant.

4.5. Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES..... UC 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... UC 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT DU SOL.....UC 14

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD



La zone UD constitue l'ensemble des terrains destinés à être incorporés au domaine public de l'Etat, affectés à la défense Nationale et inclus dans le périmètre du port militaire et celui de la pyrotechnie du Nardouët.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol prévues en zone UD bénéficient du régime juridique applicable aux constructions et installations couvertes par le secret défense.

Les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies à l'article R. 123-9 – 1 à 14 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas à la zone UD.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESUE 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations à caractère agricole, industriel, artisanal, commercial qui par la nature de leur activité, le trafic routier engendré, sont susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que les risques de nuisances sonores et olfactives, de pollution des sols et de l'air, notamment le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
2. La reconstruction après sinistre de bâtiments industriels du secteur de la maison Bertrand commune de La Glacerie.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UE2, alinéa 5.
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, véhicules désaffectés.
7. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.....UE 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, *nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UE dans le cas prévu au titre I article 4 4° susvisé.*
2. L'extension ou l'aménagement des occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté *à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.*
3. L'extension ou aménagement des installations existantes à caractère industriel, artisanal ou commercial *à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.*
4. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux *à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.*
5. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

En outre, dans le secteur UEf est autorisé l'aménagement d'un échangeur lié à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.....UE 3

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....UE 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : limitation des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- surface du terrain inférieure à 1 000 m² le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux pluviales, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible ou non aménageable pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....UE 5

Sans objet.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAUUE 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les constructions ou parties de construction, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (*), répondant aux caractéristiques définies en annexe, doivent être édifiées à l'alignement des voies ou, le cas échéant, respecter les marges de recul reportées au plan de zonage.
2. S'il existe un *alignement de fait* des constructions avoisinantes ou une organisation régulière des constructions aux abords du projet, les nouvelles constructions devront être implantées suivant cet alignement ou cette organisation.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

3. S'il n'existe pas *d'alignement de fait* des constructions avoisinantes, les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un recul de 5 m de façon à constituer un nouvel alignement. Les bandes ou lignes d'implantation des façades définies par les plans de composition des lotissements déterminent l'alignement des constructions.
4. Les bandes ou lignes d'implantation des façades définies par les plans de composition des opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés, etc.) déterminent l'alignement des constructions.
5. Dans les secteurs pavillonnaires, des retraits ponctuels de façade par rapport à l'alignement pourront être admis s'ils n'excèdent pas d'une part 0,70 m de profondeur et d'autre part le tiers de la longueur totale de la façade de la construction.
6. Sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le domaine public, des extensions mesurées (*), de type terrasses couvertes, pourront être implantées sur le domaine public nonobstant les règles précédemment définies.
7. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas (*), sas d'entrées vitrés, reliés à la construction principale.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETEUE 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les constructions implantées en limite séparative sont autorisées.
2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à 4 mètres.
3. Une implantation à 3 mètres de la limite séparative peut être admise pour des extensions reliées à la construction principale, rendues nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit. Cette disposition s'applique également aux constructions formant des retraits ponctuels visées à l'article UE 6 – 5.
4. Les constructions annexes à la construction principale et non reliées à la dite habitation pourront être implantées sur les limites séparatives du terrain, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 4 mètres hors tout.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

5. Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 4 mètres pourra être admise pour les extensions mesurées (*) correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat :
- lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement avant ou arrière de la construction ;
 - lorsque l'extension est réalisée en surélévation et dans la continuité du volume principal de la construction.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEUE 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite sans jamais être inférieure à 3 mètres lorsque les parties des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies d'éclairément des pièces principales et pour les extensions ou aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL.....UE 9

Non réglementé

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALEUE 10

1. Dispositions générales :

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones. »

2. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 4 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

3. Les hauteurs des constructions non reliées à la construction principale sont définies à l'article UE 7.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEURUE 11

1. Architecture :

- 1.1. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, en intégrant notamment une analyse des architectures avoisinantes et de la structuration de la rue, l'expression architecturale pouvant varier.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.
- 1.3. Le plan des constructions sera nettement rectangulaire dans le sens du faîtage, lequel devra être parallèle à celui des constructions voisines.

2. Façades :

2.1. Aspect extérieur

- Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux ; en cas d'immeuble construit à l'angle de deux rues, les façades devront présenter la même qualité de traitement et comporter notamment des percements donnant sur chaque voie.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec la façade sur rue et le bâti environnant.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en schiste en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Sont proscrits les matériaux « pastiches » type fausse pierres bouchardées utilisées en parement, corniche, encadrements etc.
- Les bardages devront être traités en harmonie avec les matériaux de la construction existante (couverture et façade).
- L'utilisation de matériaux contemporains (bois, acier, verre, matériaux de synthèse) est admise sous réserve d'une bonne intégration au bâti.

2.2. Modification de façades existantes

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.3. Cas des percements

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La création par construction de plus de deux portes de garages est interdite excepté dans le cas de projets présentant un caractère esthétiquement cohérent.

2.4. Façades commerciales

1. L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. La vitrine sera limitée au rez-de-chaussée et ne devra pas empiéter sur le 1^{er} étage.
2. La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite ; en cas de vitrine commune à plusieurs immeubles, les lignes verticales rythmant les façades à l'étage ne devront pas être interrompues au rez-de-chaussée.
3. En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.
4. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité des communes de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville annexés au PLU (annexe pièces 5i1 à 5i3).
5. Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc.) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

3. Toitures :

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites, sauf éventuellement sur les corps de bâtiments très longs.

- 3.1 Les toitures à deux versants auront une pente formant un angle compris entre 40° et 50°.
- 3.2 Les toitures de type " combles à la Mansart" ne seront admises que si :
 - ce type de couverture est déjà représenté dans le bâti environnant,
 - la pente du brisis est inférieure ou égale à 80° et supérieure ou égale à 75°,
 - la pente des terrassons est inférieure ou égale à 25° et supérieure ou égale à 10°,
 - le nombre de niveau dans ce type de toiture est limité à 1.
- 3.3 Des toitures à faible pente d'un seul versant pourront être admises pour des constructions d'importance réduite, les vérandas, les extensions d'habitations et les annexes.
- 3.4 Les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identiques à ceux de l'ardoise et du schiste. L'ardoise fibrociment et le shingle sont autorisés. Exceptionnellement la tuile plate petit format par référence aux matériaux utilisés sur les constructions environnantes sous réserve qu'elle soit de teinte ardoise. Sont interdits, les matériaux de couverture ondulés tels que les plaques de fibrociment, les tôles et les matériaux composites.
- 3.5 Les couvertures en verres ou en matériau présentant un aspect identique sont admises. Les couvertures métalliques sont également admises sur les constructions annexes et les extensions de faible hauteur.

- 3.6 Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillies, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis sont notamment interdites, excepté dans le cas d'aménagement de combles de pavillons existants couverts à quatre pans. Les ouvertures devront en particulier :
- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
 - n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
 - être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).
- 3.7 Dans le cas de constructions d'architecture contemporaine, des toitures différentes pourront être admises.

4. Abords et clôtures :

4.1. Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

4.2. La hauteur de clôture sera limitée en façade sur rue à :

- Soit à 1,2 m en cas de construction d'un mur bahut,
- Soit à un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'une lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.

4.3. Les clôtures latérales et en fond de parcelles seront constituées par des haies éventuellement accompagnées d'un grillage ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur.

4.4. Les murs en pierres sèches ou maçonnés ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenus, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que mur existant.

4.5. Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

4.6. Les haies naturelles et les arbres de moyen ou haut jet existant sur le terrain et à sa périphérie devront être conservés et renforcés aux fins de préserver le caractère bocager de la zone.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....UE 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSUE 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UE 14

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 TYPES d'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS UH 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions et installations à caractère agricole, industriel ou de dépôt à l'exception de celles prévues à l'article UH 2.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UH2, alinéa 4.
3. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, véhicules désaffectés.
6. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES UH 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.
2. L'extension et l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux, à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.
3. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UH 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES UH 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » et respecter le cas échéant la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer figurant dans les compléments au règlement (pièce 4.c.5).

ARTICLE UH 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT UH 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : limite des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- sur les terrains supérieurs à 1 000 m², le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

ARTICLE UH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF UH 5

Sans objet.

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES UH 6

1. Dispositions applicables aux secteurs UHa et UHb

1.1. Secteur UHa

Les façades principales des constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public.

A partir du deuxième étage, les façades peuvent être implantées, totalement ou partiellement, en retrait de l'alignement sans excéder un recul maximal de 2 m. Les étages supérieurs pourront être débordants, totalement ou partiellement, sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 5,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut. Ce débord est limité aux trottoirs et aux espaces piétonniers.

En aucun cas ces débords ne pourront être localisés sur les chaussées ni sur les stationnements automobiles. Ces débords pourront être constitués par des balcons, des éléments décoratifs, des corniches, des bow-windows, des toitures et des surfaces habitables ou utiles en porte-à-faux.

Les auvents et les marquises pourront être débordants sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 2,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut.

1.2. Secteur UHb

Les façades des constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait (partiel ou total).

Les débordements (étages bâtis, les auvents, les verrières, les toitures, les balcons ...) au-dessus de l'espace public sont autorisés s'ils laissent une hauteur de passage libre :

- de 5 mètres minimum sur les voies publiques,
- de 3 mètres minimum sur les autres espaces publics.

2. Dispositions spécifiques à certaines constructions

Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être admises pour les constructions de faible emprise en rez-de-chaussée, non reliés à d'autres constructions, type locaux techniques, réserves ... d'une surface totale limitée à 150 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.).

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE UH 7

La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UH 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite sans jamais être inférieure à 3 mètres lorsque les parties des façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales et pour les extensions ou aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL..... UH 9

Néant.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE UH 10

1. Dispositions générales

- Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».
- Les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction ou pour la surélévation d'une construction existante devront être présentées le cas échéant avec l'épannelage des deux constructions mitoyennes.

2. Les hauteurs des constructions sont limitées à :

- 20 m à l'égout du toit et 25 m au faîtage dans le secteur UHa.
- 30 m à l'égout du toit et 35 m au faîtage dans le secteur UHb.

3. Hauteur relative applicable rues du Champ de Mars et de l'Ermitage :

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs absolues, la hauteur à l'égout du toit devra au plus être égale à la distance augmentée de 4 mètres comptée horizontalement entre le bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles (*), et tout point de l'alignement opposé.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR..... UH 11

1. Architecture et intégration à l'environnement dispositions communes pour l'ensemble de la zone UH :

- 1.1 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, en intégrant notamment une analyse des architectures avoisinantes et de la structuration de la rue, l'expression architecturale pouvant varier.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.
- 1.3 Les constructions devront contribuer à restructurer des îlots urbains homogènes et respecter les points suivants :
 - a. création d'îlots urbains suivant le découpage des voies existantes ou projetées ;
 - b. fronts bâtis de type continu et implanté d'une manière dominante parallèle à l'alignement des rues ;
 - c. les espaces extérieurs, jardins, placettes, chemins piétons et aires de stationnement et de circulation devront être traités de façon à assurer la continuité entre opérations.
- 1.4 A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité, les bâtiments à édifier devront respecter les principes qui suivent.

2. Façades :

2.1. Aspect extérieur

- a. Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux ; en cas d'immeuble construit à l'angle de deux rues, les façades devront présenter la même qualité de traitement et comporter notamment des percements donnant sur chaque voie.
- b. Dans le cas d'un bâtiment présentant un linéaire de façade particulièrement important par rapport aux rythmes dominants de la rue, la composition de la façade doit reconstituer des séquences qui ne nuisent pas à l'organisation du bâti et à sa perception depuis l'espace public.
- c. Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec la façade sur rue et le bâti environnant.
- d. Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en schiste en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets exécutés au mortier de chaux étroits et grattés, ni en creux ni en saillie).
- e. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- f. Sont proscrits les matériaux « pastiches » type fausse pierres bouchardées utilisées en parement, corniche, encadrements etc.
- g. Les bardages devront être traités en harmonie avec les matériaux de la construction existante (couverture et façade).

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

h. L'utilisation de matériaux contemporains (bois, acier, verre, matériaux de synthèse) est admise sous réserve d'une bonne intégration au bâti.

2.2. Façades commerciales

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité de la commune de Cherbourg-Octeville, annexé au PLU (annexe pièces 5i1).

2.3. Modification de façades existantes

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

2.4. Cas des percements

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3. Toitures :

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage, les croupes étant notamment interdites, sauf éventuellement sur les corps de bâtiments très longs.

3.1 Les toitures à deux versants auront une pente formant un angle compris entre 40° et 50°.

3.2 Les toitures de type " combles à la Mansart" ne seront admises que si :

- ce type de couverture est déjà représenté dans le bâti environnant,
- la pente du brisis est inférieure ou égale à 80° et supérieure ou égale à 75°,
- la pente des terrassons est inférieure ou égale à 25° et supérieure ou égale à 10°,
- le nombre de niveau dans ce type de toiture est limité à 1.

3.3 Des toitures à faible pente d'un seul versant pourront être admises pour des constructions d'importance réduite, les vérandas, les extensions d'habitations et les annexes.

3.4 Les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identiques à ceux de l'ardoise et du schiste. L'ardoise fibrociment et le shingle sont autorisés. Exceptionnellement la tuile plate petit format par référence aux matériaux utilisés sur les constructions environnantes sous réserve qu'elle soit de teinte ardoise. Sont interdits, les matériaux de couverture ondulés tels que les plaques de fibrociment, les tôles et les matériaux composites.

3.5 Les couvertures en verres ou en matériau présentant un aspect identique sont admises. Les couvertures métalliques sont également admises sur les constructions annexes et les extensions de faible hauteur.

3.6 Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillies, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis, sont notamment interdites, excepté dans le cas d'aménagement de combles de pavillons existants couverts à quatre pans. Les ouvertures devront en particulier :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
- être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

3.7 Dans le cas de constructions d'architecture contemporaine, des toitures différentes pourront être admises.

3.8 Les souches de cheminées devront être perpendiculaires à la ligne de faîtage, placées près de celui-ci, voire même à cheval, sauf dispositions contraires d'origine.

4. Abords et clôtures :

4.1 Les passages sont à protéger et à restaurer dans leur aspect original. Les appentis de toutes sortes, encombrant les cours et masquant parfois des architectures intéressantes seront supprimés ou remplacés par des constructions plus en harmonie avec l'ensemble. Les sols pavés seront restaurés.

4.2 Les murs de clôture, bordant les voies, fermant les jardins privés et les cours seront conservés et restaurés, s'ils présentent un intérêt architectural.

4.3 Les clôtures neuves à créer seront étudiées en s'inspirant de modèles anciens : murs en maçonnerie traditionnelle ou enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes, en respectant leurs proportions et modénatures.

4.4 Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

4.5 Dans tous les cas, la hauteur de clôture ne pourra excéder 2 mètres en limites séparatives et 1,60 m en façade sur rue, toutefois des hauteurs sur rue différentes pourront être admises dans le profil des clôtures limitrophes dès lors que celles-ci sont en cohérence avec l'ordonnement de la façade du projet et des façades voisines.

4.6 Les murs en pierres sèches ou maçonnés ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenus, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que mur existant.

4.7 Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES..... UH 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... UH 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

Dans le secteur UHa, pour les lotissements à usage d'habitation ou permis de construire de groupes d'habitations les surfaces d'espaces verts pourront être localisées sur les dalles de stationnements ou des commerces sur une couche de terre végétale d'une épaisseur minimum de 30 cm.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... UH 14

Sans objet.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESUX 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.
2. Les transformations de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.
3. Les remblais gênants pour l'écoulement des cours d'eau, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UX 2, alinéa 3.
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes.) non contrôlés qui ne font pas l'objet d'une activité précise.
8. Les constructions agricoles.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES UX 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté, à condition que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine, urbaine notamment dans les secteurs proches d'habitations où les activités susceptibles de générer des nuisances sonores devront réaliser des études acoustiques préalables.
2. Le stationnement des caravanes et l'installation de chapiteaux à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE UX 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX UX 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

Maîtrise du ruissellement urbain : limitation des quantités d'eaux pluviales admises au réseau public d'eaux pluviales :

- surface du terrain inférieure à 1 000 m² □ le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 80 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

ARTICLE UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS UX 5

Sans objet.

ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU UX 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les constructions devront respecter au minimum les marges de recul portées éventuellement au plan de zonage.
2. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes à la zone au moins égale à 5 mètres.
3. Des implantations autres peuvent être admises pour tenir compte de l'état d'occupation de la parcelle et du bâti existant avoisinant ou pour des conditions topographiques ou de circulation ou encore pour les constructions de faibles dimensions telles que guérites, bureaux de gardiens, poste transformateur.
4. Des adaptations peuvent être tolérées dans le cas d'agrandissements ou de réhabilitations des bâtiments existants.
5. Les constructions devront respecter les marges de recul disposées sur le plan de zonage d'une profondeur de 10 mètres comptée à partir des berges du Trottebecq, et du Lucas, dérogent à cette disposition uniquement les extensions mesurées (*) des habitations principales existantes sur le terrain destinées à l'amélioration de l'habitat ainsi que celles nécessaires aux activités existantes.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE UX 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour des bâtiments ou des dépôts qui sont destinés à être raccordés au fer par embranchement particulier.
3. Des implantations autres peuvent également être admises pour tenir compte de l'état de l'occupation de la parcelle et du bâti existant avoisinant.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE UX 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

La distance entre les bâtiments industriels devra être compatible avec le fonctionnement technique des installations.

Dans le cas des constructions d'habitations autorisées à l'article UX2, et si elles ne sont pas incluses dans le bâtiment principal d'exploitation, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres.

Ces implantations sont à respecter sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL..... UX 9

L'emprise au sol ne devra pas excéder 80 % de la parcelle.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE UX 10

1. Dispositions générales :

Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 15 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

Les constructions à usage d'habitation prévues à l'article UX1 ne pourront excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dans la zone UXa, la hauteur maximale est limitée à :

- à la distance comptée horizontalement entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé dans une bande de 30 mètres de profondeur le long de la rue Dom Pedro,
- 30 m en dehors de la bande définie précédemment.

Dans la zone UXb, la hauteur maximale est limitée à 50 m.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR UX 11**1. Architecture et intégration à l'environnement :**

- Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site. Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence auto lavables.
- Les teintes des bâtiments devront favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.
- Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit et respecter le cas échéant les règles de publicité définies dans le règlement de publicité des communes de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville annexés au PLU (annexe pièces 5i1 à 5i3) ou l'absence de règlement national des enseignes.

2. Clôtures :

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec les éléments préexistants.
- Les clôtures seront constituées de préférence de haies vives, de grilles ou de grillages doublés de haies vives. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Elles doivent être établies toutefois de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.
- Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour tenir compte du bâti ou des enclos voisins, ou pour satisfaire à des conditions particulières de protection ou de sécurité liées aux exigences d'exploitation du terrain concerné.

3. Antennes :

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES UX 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS UX 13

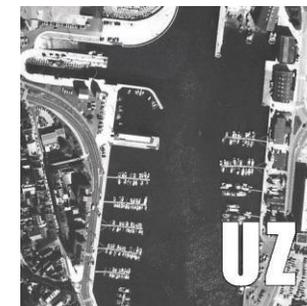
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UX 14

Sans objet.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESUZ 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux ou des installations portuaires.
2. Les transformations de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ou des installations portuaires.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UZ 2, alinéa 5.
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
5. Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes,.) non contrôlés qui ne sont pas liés à l'activité portuaire.
6. Dans le secteur UZm, les constructions, aménagements, équipements, installations qui ne sont pas liés au fonctionnement au fonctionnement des terminaux de liaisons maritimes, à la capitainerie ou la *Cité de la Mer*.
7. Dans secteur UZp les constructions, aménagements, équipements qui ne sont pas liées au développement du tourisme et des loisirs du port Chantereyne et du club nautique de la marine excepté ceux liés au pôle de santé libéral ambulatoire.

ARTICLE UZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESUZ 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au développement des fonctions industrielles, artisanales et portuaires.
2. Les travaux de dragage, d'endiguement et de remblaiement à condition qu'ils soient nécessaires au développement des fonctions industrielles artisanales et portuaires.
3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que leur présence ne compromette pas l'activité des entreprises et le bon fonctionnement général de la zone portuaire.
4. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté à condition que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone portuaire.
5. Le stationnement des caravanes et l'installation de chapiteaux à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale nécessaire au fonctionnement de la zone portuaire.
6. Les éoliennes produisant de l'électricité principalement destinée à être envoyée dans les réseaux électriques, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur relative à la production d'énergie éolienne
7. Dans le secteur UZc, les commerces bureaux et services à condition qu'ils soient liés à l'activité du terminal ferry transmanche.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES
.....UZ 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

**ARTICLE UZ 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT.....UZ 4**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones »

Maîtrise du ruissellement urbain : non réglementé.

**ARTICLE UZ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN
DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIFUZ 5**

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESUZ 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

- être implantées par rapport aux limites d'emprise des voies de façon telle que leur implantation et leur volume envisagés ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité à la sortie de la zone, et en fonction des impératifs techniques et des règlements de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes produisant de l'électricité principalement destinée à être envoyée dans les réseaux électriques et autres installations et ouvrages techniques.



ARTICLE UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE.UZ 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

- être implantées à une distance des limites de la zone au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments ou dépôts qui sont destinés à être raccordés au fer par embranchement particulier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes produisant de l'électricité principalement destinée à être envoyée dans les réseaux électriques et autres installations et ouvrages techniques.

ARTICLE UZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEUZ 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Dans le cas des constructions d'habitations autorisées à l'article UZ 1, et si elles ne sont pas incluses dans les bâtiments principaux d'exploitation, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

La distance entre les bâtiments industriels devra être compatible avec le fonctionnement technique des installations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes produisant de l'électricité principalement destinée à être envoyée dans les réseaux électriques et autres installations et ouvrages techniques.

ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL.....UZ 9

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALEUZ 10**1. Dispositions générales :**

- Les modalités d'évaluation des hauteurs sont définies dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux engins de manutention et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations portuaires sur l'ensemble de la zone.

2. Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, des éoliennes produisant de l'électricité principalement destinée à être envoyée dans les réseaux électriques et autres installations et ouvrages techniques n'est pas réglementée à l'extérieur de la bande des 250 mètres mesurée depuis le fond de trottoir du boulevard Félix Amiot commune de Cherbourg-Octeville et des boulevards Maritime et des Flamands commune de Tourlaville.
- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 30 mètres à l'intérieur de la bande des 250 mètres mesurée depuis le fond de trottoir du boulevard Félix Amiot commune de Cherbourg-Octeville et des boulevards Maritime et des Flamands commune de Tourlaville.
- De plus la hauteur des constructions sera limitée à :
 - 10 mètres dans la zone UZa, Dans le cas d'habitations liées aux activités la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout, 11 mètres au faîtage.
 - 9 mètres à l'égout du toit dans la zone UZp.
 - Dans le secteur UZm, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 16 mètres excepté pour la capitainerie où la hauteur est limitée à 30 mètres. En cas de toit terrasse de pente inférieure à 20 %, la hauteur en tout point hors tout, acrotères comprises, ne pourra excéder 23 mètres.
 - Dans le secteur UZc, la hauteur maximale ne devra pas excéder 20 mètres.

ARTICLE UZ 11 ASPECT EXTERIEURUZ 11**1. Architecture et intégration à l'environnement**

- Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site. Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence auto-lavables.
- Les teintes des bâtiments devront favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.
- L'environnement et la qualité des bâtiments devront être particulièrement soignés à l'intérieur des zones UZa, UZm, UZp.

2. Clôtures

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

Elles doivent être établies toutefois de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

ARTICLE UZ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....UZ 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que les visiteurs, doit être assuré à l'intérieur des terrains amodiés.

ARTICLE UZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....UZ 13

Les espaces libres intérieurs définitifs qui ne seraient pas nécessaires à l'exploitation de la zone devront, lorsque la nature du sol le permettra, être aménagés, plantés et entretenus de manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UZ 14**

Sans objet.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESAU 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Toute construction, installation ou mode d'occupation du sol susceptible de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone les constructions, ouvrages, ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article AU 2.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UA2, alinéa 4.
3. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone concernée en tout ou partie par les dispositions de l'article L. 111-6 ne peut être réalisée qu'après mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU, comportant une étude justifiant l'adoption de règles d'implantation des constructions, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.
4. Les constructions ouvrages ou travaux dans les espaces inconstructibles repérés aux documents graphiques, à l'exception des équipements techniques liés aux différents réseaux.
5. En secteur AUx et AUz la création de nouveaux logements à l'exception de ceux visés à l'article UX 2 et UZ 2.
6. Dans les secteurs AUb, AUc, AUx, AUz, les constructions et mode d'utilisation du sol interdits par l'article 1 des zones UB, C, UX et UZ.
7. Dans le secteur 2 AUz, prévu en terre-plein sur la mer, toute occupation et utilisation du domaine maritime est interdite, l'ouverture à l'urbanisation reste soumise à une procédure de modification du plan local d'urbanisme.
8. Les nouvelles constructions ou installations situées en entrée de ville sur les séquences* repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme interdites par les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.
9. En secteur 1 AUxc, les activités de transformation de poissons, crustacés et coquillages sont interdites.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES AU 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dispositions communes pour l'ensemble de la zone AU sous conditions :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant pour les zones AUb, AUbs, UB, UBs, AUc, UC, AUx, UX, AUz, UZ, sont également admis dans les zones 1AUg et 2 AUg et 1 AUxc, *sous réserve que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :*

- *La zone à urbaniser doit remplir les conditions de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme relative aux entrées de ville définies au titre IV du présent règlement ;*
- *Les nouvelles constructions ou installations situées en entrée de ville sur les séquences* repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement*
- *Le projet de construction, aménagement, ouvrage ou travaux doit être compatible avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n° 3) ;*
- *La réalisation des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif, de défense contre l'incendie et le cas échéant, dispositif de régulation eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement urbain propre à chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3) ;*
- *Desserte périphérique du secteur par les principaux réseaux : électricité, eau potable, desserte incendie, assainissement eaux usées et le cas échéant, dispositif de régulation eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement urbain.*
- *Dans le secteur 1AUz les terre-pleins sur la mer seront autorisés après analyse de leur impact sur l'environnement.*

2. Si les conditions définies ci-dessus ne sont pas réalisées, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension de constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité ou à la construction d'un garage d'un seul emplacement pour voiture individuelle sur un terrain dépourvu de ce type de construction ;*
- *Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise définie à l'article 9 ;*
- *L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'engendrent pas des nuisances ;*
- *Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.*

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES..... AU 3**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » complétées par les règles suivantes :

- prise en compte des dispositions particulières présentées dans les orientations d'aménagement des secteurs (pièce n° 3) ;
- en cas d'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur, il convient dans ce cas de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF AU 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » complétées par les règles suivantes :

- prise en compte des dispositions particulières présentées dans les orientations d'aménagement des secteurs (pièce n° 3) ;
- respect de la réglementation particulière applicable au zonage des eaux pluviales de la communauté urbaine :
 - des mesures compensatoires sont prises pour limiter le débit trentennal (30 ans) après aménagement. Le débit de fuite est limité à 3l/s/ha.

ARTICLE AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF AU 5

Sans objet.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU AU 6

Les dispositions applicables sont celles de la zone « U » correspondante excepté dans les secteurs situés en entrée de ville sur les séquences* repérées au plan de zonage au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme où les constructions et installations doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.

Les constructions comprises dans le secteur 1AUbs correspondant au site universitaire bénéficient de mêmes règles d'implantation que le secteur UBs.

Dispositions applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Grimesnil-Monturbert

Dans le secteur 1AUg et 2AUg de la ZAC de Grimesnil-Monturbert, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité allant de 0 à 20 mètres par rapport aux voies.

Les constructions destinées aux équipements publics s'implantent librement.

Les extensions des constructions existantes sont soumises aux mêmes règles que les constructions principales.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... AU 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation applicables sont celles de la zone « U » correspondante, excepté dans les secteurs situés en entrée de ville sur les séquences (*) repérées au plan de zonage au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme où les constructions et installations doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.

Les constructions comprises dans le secteur 1AUbs correspondant au site universitaire bénéficient de mêmes règles d'implantation que le secteur UBs.

Dispositions applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Grimesnil-Monturbert.

Dans les secteurs 1AUg et 2AUg de la ZAC de Grimesnil-Monturbert, les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait suivant la règle de prospect définie au titre II, article 7.

*voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

De plus, il peut être admis :

1. une implantation à 3 mètres de la limite séparative pour des extensions reliées à la construction principale, rendues nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit..
2. une implantation sur les limites séparatives du terrain pour les constructions annexes non reliées à la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser soit une hauteur de 4 mètres hors tout soit une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit en limite séparative et 5 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE AU 8

Les dispositions applicables aux zones, UX, UZ sont applicables aux secteurs, AUx, AUz.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les secteurs AUb, AUc, AUg.

Dans le secteur 1AUxc du Parc d'activités Collignon Sud, les constructions s'implantent en fonction des directives applicables aux périmètres de constructibilité définies par le secteur de plan masse annexé au règlement (cf. pièce 4.c.7).

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS AU 9

Les dispositions applicables aux zones, UX, sont applicables aux secteurs, Aux, 1AUxc.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol dans les secteurs AUb, AUc, AUg, AUz.

ARTICLE AU 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS AU 10

Les dispositions applicables aux zones UC, UX, UZ sont applicables aux secteurs AUc, AUx, Auz, excepté dans les secteurs situés en entrée de ville sur les séquences (*) repérées au plan de zonage au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme où les constructions et installations doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.

Les dispositions applicables aux zones, UBa et UBs s'appliquent au secteur AUb.

Dans le secteur du chemin des Vignières – Chemin de la Cavée classé en zone AUc, la hauteur des constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit et à 9 m au faîtage.

Dans les secteurs 1AUg et 2AUg de la ZAC de Grimesnil-Monturbert, la hauteur H définie pour chaque catégorie de construction, dont le nombre de niveau de plancher est limité à 1 dans les combles ou attique^(□), devra respecter les dispositions suivantes :

- villa urbaine^(□) H = 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16 m au faîtage,
- maison appartement^(□), maison de ville^(□), maison individuelle^(□) : H = 6,50 m à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère et 11,50 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AUxc du parc d'activités Collignon Sud la hauteur des constructions est définie pour chaque lot selon les directives applicables définies par le secteur de plan masse annexé au règlement (cf. pièce 4.c.7).

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS..... AU 11

Les dispositions applicables sont celles de la zone « U » correspondante, sous réserves de la prise en compte des dispositions particulières présentées dans les orientations d'aménagement des secteurs (pièce n° 3), excepté dans les secteurs situés en entrée de ville sur les séquences^(*) repérées au plan de zonage au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme où les constructions et installations doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.

De plus dans la zone AUg les dispositions suivantes sont applicables.

1. Architecture

- 1.1. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti, l'expression architecturale pouvant varier.
- 1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la coloration des parements de façades et leur composition.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence^(□) de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des reculs des constructions avoisinantes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.),
- de la volumétrie des toitures.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène. La création par construction de plus de deux portes de garages est interdite excepté dans le cas de projets présentant un caractère esthétiquement cohérent.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

□ voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

3. Constructions existantes

3.1. Modification de façades existantes :

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

3.2. Cas des percements :

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante, de même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

4. Abords et clôtures

4.3. Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

4.4. Clôtures en façade sur rue, elles seront à dominante végétale, les murets de 0,50 m surmontés d'une grille ou d'une lisse d'une hauteur inférieure 1,00 m doublés par de la végétation arbustive sont également admis.

4.3. Clôtures en limites séparatives joignant l'alignement et le fond de propriété :

- Leur hauteur est limitée à 2 m ;
- Elles seront constituées par des haies qui pourront être disposées sur des merlons plantés éventuellement accompagnées d'un grillage.

4.6. Les murs en pierres sèches ou maçonneries existants ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenues, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que le mur existant.

4.7. Dès lors qu'il y aura au minimum 50 centimètres de différence de niveau entre deux terrains contigus, la hauteur de la clôture installée au niveau du terrain le plus élevé ne pourra excéder 1,50 mètre.

ARTICLE AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT AU 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS AU 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

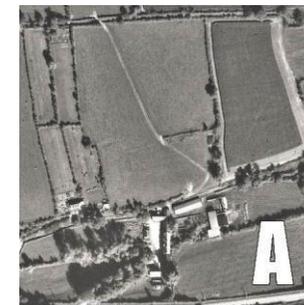
Les dispositions applicables sont celles de la zone « U » correspondante, sous réserves de la prise en compte des dispositions particulières présentées dans les orientations d'aménagement des secteurs (pièce n° 3) excepté dans les secteurs situés en entrée de ville sur les séquences (*) repérées au plan de zonage au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme où les constructions et installations doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre IV du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....AU 14

Sans objet.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES A 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones » les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones »,
- à l'exploitation agricole, à la diversification de l'activité agricole ayant un lien direct avec l'exploitation des terres,
- au maintien du patrimoine bâti agricole de caractère définis à l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES..... A 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone A *dans les cas prévus au titre I article 4 3.° susvisé.*
2. Les bâtiments et équipements liés à l'exploitation agricole, aux activités équestres, aux chenils et refuges, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, *sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances par rapports aux occupations et utilisations du sol existantes.*

3. Les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises (exploitants) *à condition que cette construction soit localisée à proximité du siège de l'exploitation.*
4. Le changement de destination des bâtiments existants en bâtiments à usage d'habitation destiné à l'hébergement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations, *sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction.*
5. L'aménagement, l'extension mesurée (*) et la transformation de bâtiments et installations liées à la diversification de l'activité agricole (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, point de vente des produits issus de l'exploitation agricole...) *à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.*
6. L'implantation d'abris pour les animaux, liés à l'activité agricole de la zone, *à condition que ceux-ci soient parfaitement intégrés à l'environnement et qu'ils respectent la législation sanitaire en vigueur.*
7. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions agricoles, *sous réserve d'une bonne intégration au site et sous réserve du respect des paysages.*
8. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

En outre, dans le secteur Af est autorisé l'aménagement d'un échangeur lié à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES A 3

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF A 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

*(voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

Maîtrise du ruissellement : Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible ou non aménageable pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF A 5

Sans objet.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU A 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

En l'absence d'indication sur les marges de recul portées au plan de zonage, les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivantes :

- routes départementales, réseau structurant et départemental : 25 m,
- autres voies : 15 m.

Toutefois, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants peuvent s'implanter nonobstant la règle ci-dessus.

Cette disposition dérogatoire s'applique également à l'implantation d'une construction à usage d'habitation, si elle s'intègre à un ensemble bâti préexistant.

Les constructions à usage d'habitation, les locaux occupés par des animaux ou des produits fertilisants agricoles et de traitement phytosanitaires devront respecter un recul de 35 m par rapport aux berges des cours d'eau et rivières y compris des cours d'eau non domaniaux. Dérogent à cette disposition uniquement les extensions mesurées (*) des habitations principales existantes destinées à l'amélioration de l'habitat.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... A 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. La construction en limite séparative est autorisée.
2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 4 mètres.
3. Une implantation à 3 mètres de la limite séparative peut être admise pour des extensions mesurées (*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE A 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, sauf dans le cas où l'exploitation rationnelle des bâtiments techniques agricoles exigerait un recul moindre.

Un recul de 3 mètres peut être admis lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales et pour les aménagements ou extensions rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS A 9

Non réglementé.

ARTICLE A 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A 10

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

En cas de changement de destination des bâtiments agricoles ou d'aménagements et d'extension mesurée (*) des bâtiments existants, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder les hauteurs à l'égout du toit et du faîtage des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS..... A 11

1. Architecture et intégration à l'environnement :

Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site.

2. Clôtures :

Les haies, si elles existent, seront obligatoirement maintenues, renforcées ou remises en état. Le caractère bocager devra être conservé. Des essences locales à feuilles caduques seront choisies.

Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées de grillages sur poteaux métalliques dont la hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre en façade sur rue et 2 mètres sur les autres limites de propriété.

En façade sur rue, lorsque le projet sera situé dans un hameau et que les constructions voisines seront entourées de murs ou murets, un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre pourra être admis sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble bâti.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façades et sur l'ensemble des limites séparatives,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique ou les bâtiments et équipements directement liés à l'activité des exploitations agricoles.

3. Toitures :

3.1- Les toitures monopente ou terrasse sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages, etc.), les bâtiments agricoles et les bâtiments et équipements à caractère technique.

3.2- les couvertures des bâtiments de faible importance pourront accepter des matériaux translucides (type polycarbonate) ou tout autre matériau de teinte ardoise ou noire.

3.3- La pente de la toiture doit être comprise entre 40° et 45°. Les toitures de type "combles à la Mansart" sont interdites.

3.4- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux de tonalité similaire.

3.5 - Aucune prescription n'est imposée pour la couverture des bâtiments agricoles.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

4. Façades et pignons :

4.1- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois, etc.).

4.2- En ce qui concerne les seuls bâtiments techniques agricoles, il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir d'enduits les murs en parpaings, suivant leur implantation dans le site, et à condition d'employer des joints de même tonalité. Les bardages en bois seront préférés aux bardages métalliques sur les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT A 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS A 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » complétées des dispositions suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire (exceptés les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole).
2. Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines devront être isolés par une rangée d'arbres ou une haie.
3. D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessités imposées par des travaux agricoles pour les besoins d'exploitation).
4. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vents nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... A 14

Sans objet.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES N 1

Outre celles mentionnées à l'article 1 du titre II « règles et définitions communes aux zones », les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » et de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES..... N 2

Outre celles mentionnées à l'article 2 du titre II « règles et définitions communes aux zones » sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone N *dans les cas prévus au titre I article 4 3° susvisé.*
2. Les constructions et installations agricoles, qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou à déclaration à *condition qu'elles soient nécessaires au maintien d'une activité agricole existante matérialisée par la présence de bâtiments agricoles préexistants et qu'elles ne créent aucun risque concernant une protection édictée pour la protection d'un site, d'un paysage ou d'un milieu naturel identifié par le rapport de présentation et le PADD selon des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.*
3. Les réhabilitations, changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vue d'un usage d'habitation, d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration (restaurants, hôtels de capacité inférieure à 30 chambres, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge ...), ainsi que leurs

extensions mesurées (*) *sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel, de respecter les caractéristiques du bâti préexistant et de respecter le cas échéant un éloignement suffisant par rapport aux installations classées agricoles existantes.* Cette disposition n'est pas applicable au fort de Querqueville.

4. La transformation et l'extension mesurée (*) de bâtiments préexistants destinés aux activités complémentaires de l'activité agricole (point de vente des produits issus de l'exploitation agricole, centre équestre, ferme pédagogique ...) *à condition de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel, le site et les paysages, et de contribuer à une valorisation du bâti préexistant.*
5. L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU *à condition de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages.*
6. Dans les secteurs de maraîchage ou de jardins potagers à usage familial l'implantation d'abris de jardin à l'usage exclusif des jardins et potagers sous réserve que leurs dimensions n'excède pas 8 m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale.
7. L'implantation d'abris pour les animaux, *à condition que ceux-ci soient parfaitement intégrés à l'environnement et qu'ils respectent la législation sanitaire en vigueur.* L'implantation et les dimensions de ces abris seront en tant que de besoin limités et déterminés par le caractère du site, l'environnement et la nécessité de préserver des vues.
8. Les affouillements et exhaussements des sols uniquement liés aux constructions et installation admises, *sous réserve du respect du site et des paysages.*
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les secteurs identifiés au règlement graphique *sous réserve du respect des législations applicables à ces exploitations en ce qui concerne l'impact sur l'environnement, la santé, la salubrité et la sécurité.*
10. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements installations et constructions qui lui sont associés.
11. Les installations techniques, *indispensables* aux services responsables de la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises, logement de gardien etc.) et aux services chargés de la surveillance des plages.
12. Les travaux nécessaires au bon fonctionnement de la structure portuaire comprenant notamment les travaux de dragage, déroctage ... à l'intérieur de la grande rade et de la petite rade, l'amélioration des accès nautiques après analyse de leur impact sur l'environnement.
13. Les installations nécessaires aux élevages aquacoles en grande rade sous réserves qu'elles ne nuisent pas au bon fonctionnement des infrastructures portuaires.

Dans le secteur Na sont de plus admis :

- les équipements publics ou privés d'intérêt collectif à usage sportif, récréatif, culturel social et de loisirs *à condition que ces occupations et utilisations du sol ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone qu'elles répondent à un objectif d'accueil du public, et qu'elles soient localisées dans les seuls espaces définis comme constructibles dans les orientations d'aménagement éventuellement fixées pour la zone considérée ;*
- les aménagements légers liés au développement du tourisme et des loisirs (tels : aires de stationnement paysager, chemins piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public, aires de sports et de loisirs de plein air ...) *s'ils s'intègrent parfaitement au site et paysage ;*

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

- les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation d'un aménagement léger lié au développement du tourisme et des loisirs *à condition que toutes dispositions soient prises pour une remise en forme des terrains visant à obtenir un paysage harmonieux et que des plantations d'accompagnement visant à intégrer ces aménagements soient réalisées* ;
- des constructions de dimension très réduite liées au développement du tourisme et des loisirs (tels : toilettes publiques, abris...) ;
- la construction d'équipements d'accueil du public hors toute forme d'hébergement directement liés au développement des loisirs, du sport et du tourisme du golf des Roches *à condition que ces occupations et utilisations du sol ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone qu'elles répondent à un objectif d'accueil du public, et qu'elles soient localisées dans les seuls espaces définis comme constructibles dans les orientations d'aménagement éventuellement fixées pour la zone considérée* ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations culturelles sociales sportives et de loisirs *à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et qu'elles soient localisées dans les seuls espaces définis comme constructibles dans les orientations d'aménagement éventuellement fixées pour la zone considérée.*

Dans le secteur Np sont autorisés les aménagements pour le développement de la plaisance ou d'activités légères liées à la valorisation du milieu marin *à condition qu'ils n'aient pas d'incidence dommageable pour l'environnement de milieux terrestres et marins.*

Dans le secteur Nf est autorisé l'aménagement d'un échangeur lié à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 **DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES** N 3

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE N 4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF** N 4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

Maîtrise du ruissellement : Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible ou non aménageable pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF N 5

Sans objet.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU N 6

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

En l'absence d'indication sur les marges de recul portées au plan de zonage, les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivantes :

- routes départementales, réseau structurant et départemental : 25 m,
- autres voies : 15 m.

Toutefois, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants peuvent s'implanter nonobstant la règle ci-dessus.

Cette disposition dérogatoire s'applique également à l'implantation d'une construction à usage d'habitation, si elle s'intègre à un ensemble bâti préexistant.

Les constructions à usage d'habitation, les locaux occupés par des animaux ou des produits fertilisants agricoles et de traitement phytosanitaire devront respecter un recul de 35 m par rapport aux berges des cours d'eau et rivières y compris des cours d'eau non domaniaux. Dérogent à cette disposition uniquement les extensions mesurées (*) des habitations principales existantes destinées à l'amélioration de l'habitat.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... N 7

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

1. La construction en limite séparative est autorisée.
2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être éloignée d'une distance au moins égale à 4 mètres.
3. Une implantation à 3 mètres de la limite séparative peut être admise pour des extensions mesurées (*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE N 8

Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, sauf dans le cas où l'exploitation rationnelle des bâtiments techniques agricoles exigerait un recul moindre.

Un recul de 3 mètres peut être admis lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales et pour les aménagements ou extensions rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions existantes.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS N 9

Dans les espaces définis comme constructibles dans le document d'orientation d'aménagement par secteur, l'emprise au sol des bâtiments autorisés doit être compatible avec celle fixée dans chaque orientation d'aménagement afin de préserver le caractère naturel de la zone.

ARTICLE N 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS N 10

Les hauteurs sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel au niveau le plus bas avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère(*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

En cas de changement de destination des bâtiments agricoles ou d'aménagements et d'extension mesurée (*) des bâtiments existants, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder les hauteurs à l'égout du toit et du faîtage des bâtiments existants.

Dans le secteur Na la hauteur des constructions admises est limitée à 4 mètres au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS N 11**1. Architecture et intégration à l'environnement :**

Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

2. Clôtures :

Les haies, si elles existent, seront obligatoirement maintenues, renforcées ou remises en état. Le caractère bocager devra être conservé. Des essences locales à feuilles caduques seront choisies.

Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées de grillages sur poteaux métalliques dont la hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre en façade sur rue et 2 mètres sur les autres limites de propriété.

En façade sur rue, lorsque le projet sera situé dans un hameau et que les constructions voisines seront entourées de murs ou murets, un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre pourra être admis sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble bâti.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façades et sur l'ensemble des limites séparatives,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique ou les bâtiments et équipements directement liés à l'activité des exploitations agricoles.

* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

3. Toitures :

- 3.1- Les toitures monopente ou terrasse sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages, etc.), les bâtiments agricoles et les bâtiments et équipements à caractère technique.
- 3.2- les couvertures des bâtiments de faible importance pourront accepter des matériaux translucides (type polycarbonate) ou tout autre matériau de teinte ardoise ou noire.
- 3.3- La pente de la toiture doit être comprise entre 40° et 45°. Les toitures de type "combles à la Mansart" sont interdites.
- 3.4- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux de tonalité similaire.
- 3.5- Aucune prescription n'est imposée pour la couverture des bâtiments agricoles.

4. Façades et pignons :

- 4.1- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois, etc.).
- 4.2- En ce qui concerne les seuls bâtiments techniques agricoles, il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir d'enduits les murs en parpaings, suivant leur implantation dans le site, et à condition d'employer des joints de même tonalité. Les bardages en bois seront préférés aux bardages métalliques sur les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT N 12

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS N 13

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » complétées des dispositions suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire (exceptés les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole).
2. Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines devront être isolés par une rangée d'arbres ou une haie.
3. D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessités imposées par des travaux agricoles pour les besoins d'exploitation).
4. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... N 14

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DES ENTREES DE VILLE (L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 111-6 introduit dans le code de l'urbanisme suite à la loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville.

Cet article dispose qu' « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En application des dispositions de l'article L.111-7, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Dans l'agglomération sont concernées par cette disposition :

- la route nationale 13 dans sa section assurant le contournement Est de Cherbourg appelée à terme à devenir une voie express lorsque cette route aura acquis son statut autoroutier hors agglomération. Cette voie supporte une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres.
- les routes départementales 901 (traversant l'agglomération d'est en ouest), 650 (depuis la place Jean Jaurès à Cherbourg-Octeville à son entrée dans l'agglomération du Pont de Martinvast) et 900 (vallée de Quincampoix) font partie des voies classées à grande circulation soumise à une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres.

Cette inconstructibilité ne s'applique pas au secteur du Blanc Ruisseau, commune de Cherbourg-Octeville, dans le secteur de Bréquecal commune de Tourlaville et dans le secteur Parc d'activités Collignon-Sud où ont été conduites des réflexions préalables d'aménagement répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances dans le sens d'une démarche globale de projet.

Ces sites sont repérés graphiquement sur le plan de zonage.

En complément des règles générales applicables à toutes les zones, fixées aux titres II et III du règlement, les options d'aménagement retenues sur ces sites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de sécurité et de prise en compte des nuisances, ont été retranscrites sous forme de prescriptions réglementaires prises au titre de l'article L. 111-8, dans les articles suivants :

- 1- occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2- occupations et utilisations du sol soumises à conditions ;
- 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 10- Hauteur maximale des constructions ;
- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ;
- 13- Espaces libres et plantations.

Commune déléguée de Cherbourg-Octeville Secteur du Blanc Ruisseau

Articles 6-7 : compte tenu de l'éloignement du boulevard par rapport aux terrains à urbaniser, un recul de 5 m par rapport à limite séparative du terrain riverain du chemin pédestre sera exigé.

Article 13 : la bande de terrain comprise entre le boulevard de l'Atlantique et le chemin pédestre de desserte du complexe tennistique du Blanc Ruisseau seront plantés d'arbres de haut jet. Au-delà les limites des terrains à urbaniser du Blanc ruisseau seront constituées de haies champêtres mélanges d'essences locales à feuilles caduques.

Titre I

Titre II

Titre III

Titre

Commune de déléguée Tourlaville secteur de Bréquecal

Article 1 : les stockages extérieurs sont interdits sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et de la partie nord de la bretelle d'accès à la RN 13 à impact visuel fort reportés au plan de composition indicatif.

Article 2 : les stockages extérieurs seront autorisés sur les terrains non concernés par les dispositions de l'article 1 (impact visuel interne) susvisé suivant le plan de compositions indicatif, à la condition d'être masqués par des haies d'essences locales.



secteur de Bréquecal plan de composition indicatif

Article 6 : Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies internes à la zone.

Dans ce secteur, l'implantation des constructions devra respecter les règles suivantes :

- Pour les terrains situés en bordure de la RN 13 et au nord-ouest de la bretelle d'accès existante, les constructions seront implantées à 27 mètres de l'axe de la RN 13 à raison d'un minimum de 60 % de la façade ;
- Pour les terrains situés en bordure de la RN 13 et au nord-est de la bretelle d'accès existante, les constructions devront respecter un recul minimum de 32 mètres par rapport à l'axe de la RN 13 ; excepté le terrain à l'extrémité Nord-est de la ZAE de Bréquecal qui sera libre d'implantation par rapport à l'axe de la RN 13.
- Pour les terrains situés en bordure de la bretelle d'accès existante les constructions devront :
 - respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la bretelle,
 - être implantées à 5 mètres des limites d'emprise de la bretelle d'accès à la RN 13, à raison d'un minimum de 60 % de la façade.

Article 10 : La hauteur maximum des constructions des constructions mesurée suivant les dispositions de l'art. 10 titre II « règles et définitions communes aux zones » est limitée à :

- à 15 mètres au-dessus de l'acrotère, sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et ceux situés en bordure de la partie nord de la bretelle d'accès existante, exceptés les terrains B1, B2, B3 délimités au plan de composition indicatif défini à l'article 2 ;
- à 8 mètres au-dessus de l'acrotère, sur les autres terrains du secteur, ainsi que sur les terrains B1, B2, B3 susvisés.

Article 11 : Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et de la partie nord de la bretelle d'accès existante :
 - dans le cas d'utilisation de bardage métallique, le bardage nervuré ou ondulé sur l'alignement de la RN 13 sera proscrit au profit de bardage lisse ou à cassettes ;
 - les toitures de faible pente (pente < à 30 °) seront masqués par des acrotères ;
 - la surface de vitrage des constructions devra être supérieure à 15 % de l'ensemble des façades ;
- sur les autres terrains à l'exception des parcelles situées à l'Est de la ZAE de Bréquecal :
 - les toitures de faible pente (pente < à 30 °) seront masqués par des acrotères ;
 - la surface de vitrage des constructions devra être supérieure à 5 % de l'ensemble des façades.

Article 13 : La plantation d'un arbre sera obligatoire sur chaque terrain.

- Sur tous les terrains à l'exception de ceux situés à l'Est du secteur de Bréquecal, la plantation de haies d'essences locales est obligatoire sur les limites séparatives latérales, depuis le fond du terrain jusqu'à l'alignement défini à l'article 6. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'utilisation de clôtures, celles-ci devront être constituées de panneaux grillagés de teinte gris anthracite, la hauteur de celles-ci étant limitée à 1,2 mètre.
- Sur les terrains situés à l'Est du secteur de Bréquecal (terrains d'impact visuel limité), la plantation de haies d'essences locales est obligatoire sur les limites latérales, depuis le fond de la parcelle jusqu'à la voie d'accès. Ces haies pourront être prolongées en retour sur la limite de la voie d'accès. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'utilisation de clôtures, celles-ci devront être constituées de panneaux grillagés rigides de teinte gris anthracite, la hauteur de celles-ci étant limitée à 2 mètres sur les limites latérales et la limite en fond de terrain et 1,2 mètre sur la limite en façade d'entrée du terrain.

Titre I

Titre II

Titre III

Titre IV

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LO

Commune déléguée de Tourlaville secteur du Parc d'activités Collignon-Sud

Un secteur de plan masse s'applique pour le Parc d'activités Collignon-Sud (pièce 4.c.7). Il vise à intégrer les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères répondant à l'article L111-8 des entrées de ville.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LO



Commune de Cherbourg-en-Cotentin

COMPLEMENT AUX DISPOSITIONS REGLEMENT LITTERAL

Définitions des termes utilisés dans le règlement littéral

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 30 septembre 2011

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le :

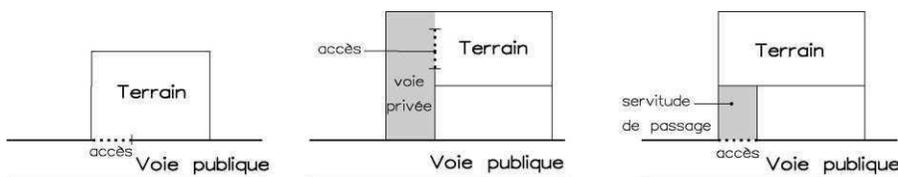
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

4.C.1.2

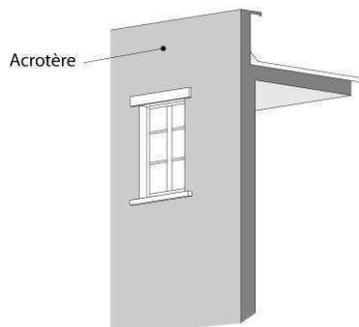
Définitions des termes utilisés dans le règlement littéral

Accès privatif : Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

Acrotère : Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et



Règlement – Compléments aux dispositions du règlement littéral – PLU approuvé le 19 décembre 2007

qui constituent des rebords pleins ou à claire-voie.

N.B. : les ouvrages type garde-corps métalliques ou en bois dont la mise en place est destinée à la protection des personnes ne sont pas considérés comme faisant partie de l'acrotère.

Activité nécessaire à la vie propre du quartier : Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, laveries, charcuterie, chaufferie, déchetterie, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise, une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

Adaptation mineure : Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (L.152-3 du code de l'urbanisme).

Alignement : L'article 6 du règlement définit l'implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques. On parle alors d'implantation par rapport à l'alignement soit en imposant une implantation à l'alignement, c'est à dire sur la limite même de l'alignement soit en imposant le respect du retrait qui peut consister en une marge de recul ou d'un prospect.

Voir illustrations du règlement du PLU :

Compléments

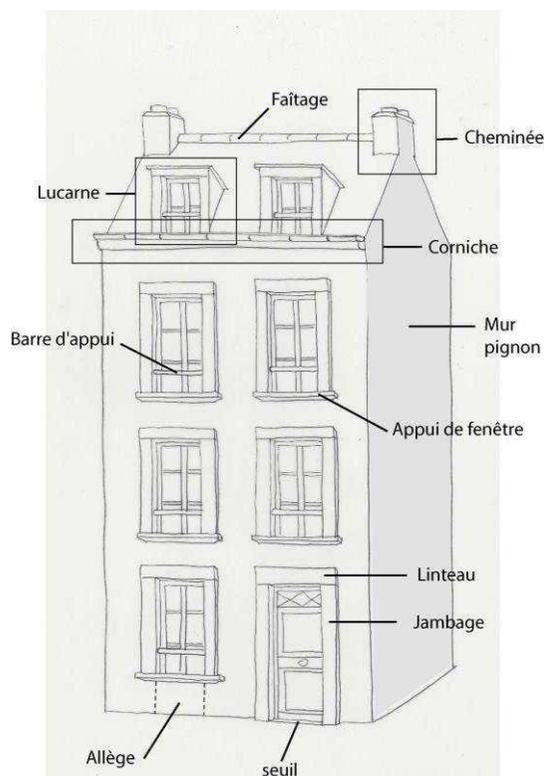
article 6 page 11 et article UC 6 page 48

Allège : Désigne l'élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

Voir illustration du terme « appui de fenêtre » page suivante

Annexes : Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

Appareillage de maçonnerie : Action ou manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie.



Appui de fenêtre : Partie inférieure une baie, sur laquelle repose la croisée ou le bloc baie

Arcade :

Ouverture libre délimitée par un arc et par ses supports latéraux.



Assiette de la voie : Surface du terrain réellement occupé par la voie, elle est limitée par l'intersection avec le terrain naturel des talus de déblais ou de remblais et de la surface extérieure des ouvrages indispensables à la route.

Attique : Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2,5 m des façades excepté sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.

Balcon : Plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps et située devant une ou plusieurs baies.

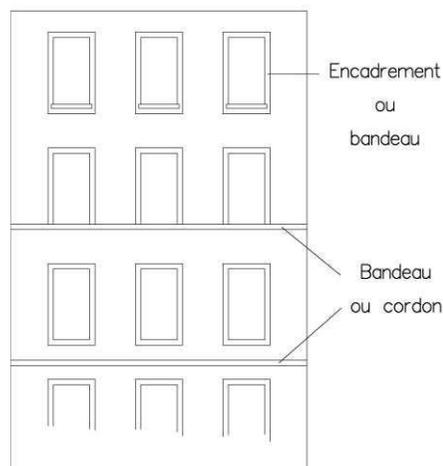


Compléments

Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment

Bandeau : Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades



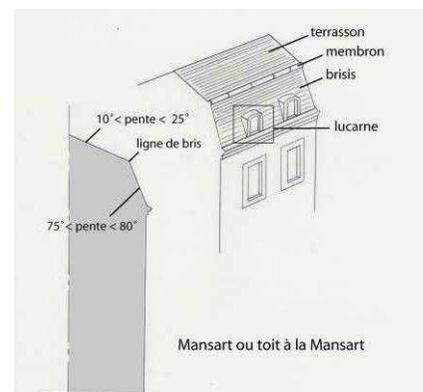
Banne : Grande toile pour protéger l'éventaire d'un magasin des intempéries

Bassin versant : C'est l'ensemble d'un territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents. Il est délimité par les crêtes des sommets, qui déterminent la direction d'écoulement des eaux de pluie vers ce

cours d'eau. C'est la meilleure échelle pour gérer l'eau de manière cohérente, car les milieux aquatiques sont tous interdépendants au sein d'un même bassin versant.

Bâti préexistant ou ensemble bâti préexistant : Cette expression désigne la présence sur le terrain objet de la demande d'autorisation d'urbanisme d'une ou plusieurs constructions existantes avant le dépôt de la demande du permis et ne présentant pas un état manifeste de ruine.

Branchements : Partie du réseau allant de l'espace public (compteur) au bâtiment à alimenter. Le branchement est effectué sur terrain privé et relève de la responsabilité et du financement du pétitionnaire



Brisis : Partie inférieure d'un versant de comble brisé à la Mansart, au-dessous de la ligne de bris. Etage mansardé compris entre l'entablement d'un comble et la ligne de bris.



Chaîne : Pile en pierre de taille ou autres matériaux appareillés et parementés, incorporée dans un mur, pour l'affermir, particulièrement aux angles. Chaîne d'angle Pile en pierre incorporée dans un mur à distance égale et en encoignure pour en assurer la solidité.

Chambranle : Ornement saillant qui encadre sur trois côtés les ouvertures des portes, des fenêtres et des cheminées afin de dissimuler la jonction entre le mur et l'ébrasement. Le chambranle est généralement fait de bois, de pierre ou de marbre et se compose de deux montants verticaux et d'une traverse horizontale. Le chambranle peut prendre la forme d'une simple baguette plate ou d'une moulure profilée.

Changement de destination d'une construction : Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis.

On distingue les catégories de destinations suivantes: définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière ,
- la fonction d'entrepôt.

Cheminée : Ensemble constitué par l'encadrement d'un foyer de combustion et par une évacuation vers un conduit de fumée ; par extension, le mot désigne souvent la souche, partie apparente du conduit émergeant au-dessus du niveau des toitures.

Voir illustration du terme « corniche » page 8

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage. Seules les clôtures situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme sont soumises à autorisation, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

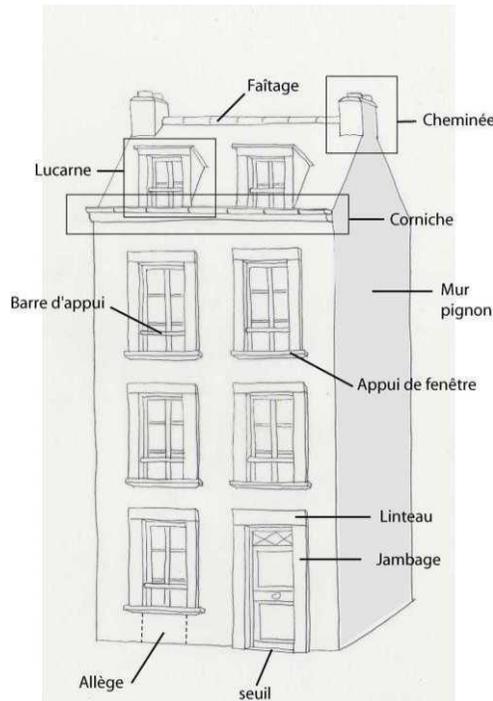
Coefficient d'occupation du sol : Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Ce C.O.S, défini par l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. Le règlement peut fixer un C.O.S. dans les zones U et AU. Le règlement du PLU rend cette servitude applicable uniquement à l'intérieur de la zone UE en raison de l'insuffisance de desserte par les principaux équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement collectif).

Console : Saillie en forme de S servant de support. Enroulement de fer pour supporter une balustrade.



Compléments

Cordon : Bandeau étroit et peu saillant qui marque simplement, sur une façade, le niveau des planchers. Voir illustration du terme « bandeau » page 6



Corniche :

Moulure horizontale au haut d'un piédestal, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un mur de bâtiment qu'elle raccorde au plafond en garnissant l'angle qu'ils forment entre eux.

La corniche peut être aussi l'une des parties de l'entablement constitué par l'ensemble des moulures en saillie formant le couronnement d'un édifice.

Il ne faut pas la confondre alors avec l'avant-toit qui est la

partie du toit faisant saillie au-delà de la face du mur.

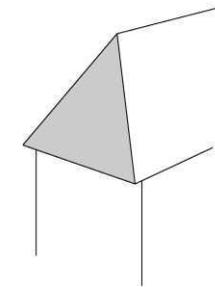
Voir illustration du terme « appui de fenêtre » page 5

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres. L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation

d'arbres. L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé. (code de l'urbanisme - art. L 130-1, R. 421-23 et R. 423-16 + Circulaire 77-114 du 1er août 1977).

Croupe :

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.



Crue trentennale : C'est une crue très importante. Elle s'est déjà produite ou risque de se produire en moyenne une fois tous les 30 ans. Selon le même principe que pour une crue centennale, il y a un risque sur 30 pour qu'elle se produise chaque année (c'est sa récurrence).

Éléments architecturaux : Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher

Emplacement réservé : Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au PLU permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions concernant la portée juridique d'un emplacement réservé :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction tous débords et surplombs inclus.

Emprise d'une voie : Surface du terrain appartenant à la collectivité et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

Encadrement : Désigne toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte.

Ensemble de constructions : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Ensemble urbain et architectural : Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Entablement : Bandeau très important couronnant une façade soit directement sous les combles soit avant le retrait du dernier étage.

Epannelage : Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espace boisé classé : Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre : Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables

Espace libre : Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

Voir illustration du terme « emprise au sol » page précédente.

Extension de réseaux : Allongement d'un réseau public sur l'espace public permettant de desservir un projet d'aménagement défini. Elle est décidée et financée par décision du conseil de communauté urbaine sur les finances publiques.

Extension mesurée d'une construction existante : L'extension mesurée d'une construction existante généralement admise est inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante conservée par le projet.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinée.

Voir illustration du terme « corniche » page 8

Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les usagers des parcs de stationnement public ou privé ne stationnent pas leurs véhicules simultanément.

Foyer d'accueil : Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservées à l'hébergement:

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DASS,
- d'handicapés.

Garde-corps : Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes, à hauteur d'appui : balustrade, allège, barre d'appui, parapet, rambarde.

Haie-vive : C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières. (code civil, articles 668 à 673).

Hauteur absolue : Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable.

Voir illustration règlement PLU article UA10 alinéa 2 page 28.

Hauteur relative : elle est exprimée selon deux normes distinctes

1. d'une part la hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite limite et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire ;

2. d'autre part en fonction de la hauteur des constructions principales voisines les plus proches de la construction projetée.
Voir illustration règlement PLU article UA10 alinéa 3 page 29.

Héberge : Niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen entre deux bâtiments contigus et de hauteur inégale « *Tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen* » (art. 653 du code civil)

Immeuble protégé comme monument historique ou site classé ou inscrit : C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement ou d'inscription réalisée par le ministre chargé de la culture.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol. (Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée + Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

Installations classées pour la protection de l'environnement : Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de

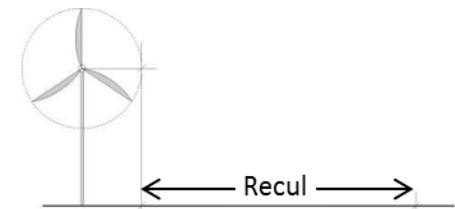
fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients.

La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique. (Loi n° 76.663 du 19 juillet 1976).

Jambage : Maçonnerie qui compose le montant latéral d'une baie.
Voir illustration du terme « linteau » page 12

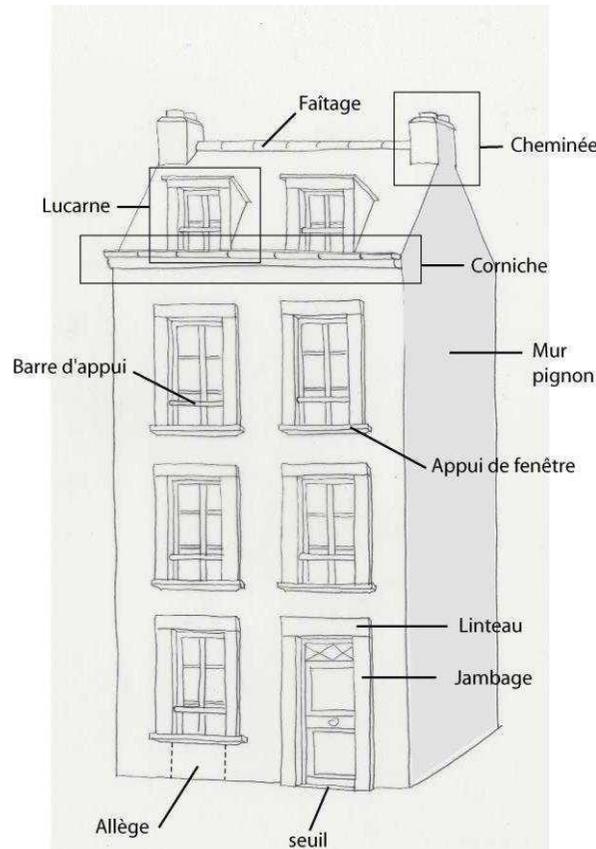
Limite de recul : Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies. *Voir illustration règlement PLU article 6 alinéa 3 page 11.*

Pour les éoliennes, les règles de recul s'appliquent en tout point de la construction : en bout de pale en position horizontale.



Compléments

Limite séparative : Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.



Linteau : Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux.

Littoral : Au sens géomorphologique il s'agit du domaine compris entre la limite des plus hautes mers et la limite des plus basses mers, mais en fait c'est,

par extension et dans le langage géographique courant, l'ensemble du domaine influencé par les forces marines agissant au contact du continent. Le littoral comprend : - la Côte c'est à dire une bande de terres contiguë à la mer et qui ne subit l'action marine que de manière indirecte, - le Rivage qui est la zone soumise directement aux actions marines. Sur le plan juridique, la "Loi Littoral " du 3 janvier 1986 retient la notion de " communes littorales ", c'est-à-dire les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha, ainsi que les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux.

A l'intérieur de ces communes, la loi distingue 3 entités spatiales à l'intérieur desquelles la constructibilité du sol devient plus ou moins restrictive en fonction de la proximité ou de l'éloignement du rivage de la mer : la bande des 100 m ; les espaces proches qui font l'objet d'une délimitation dans le PLU et les espaces des communes littorales non compris dans les deux catégories précédentes qui restent soumis aux dispositions générales applicables aux communes littorales.

Lotissement : C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine. Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Compléments

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir. (code de l'urbanisme- art. R. 442-1 et suivants).

Lucarne :

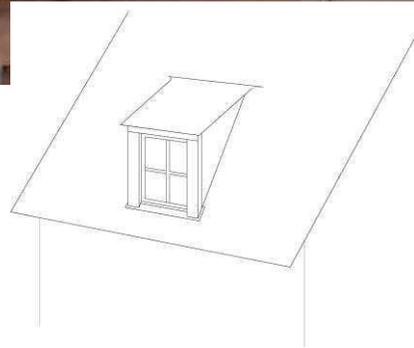
Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace aménagé sous le comble.



Lucarne hollandaise



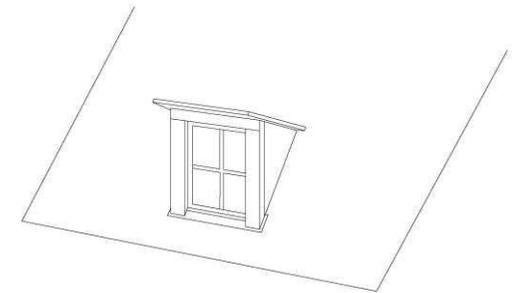
Lucarne rampante :



Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.

Lucarne retroussée ou chien assis :

Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.



Maison appartement : villa urbaine de taille réduite (R+1 + attique ou combles) de 2 à 8 logements avec entrée individuelle extérieure

Compléments

pour chaque logement et jardins en rez-de-chaussée et grandes terrasses pour les logements dans les étages.

Maison de ville : construction sur front de rue comportant généralement un logement par maison et partageant un mur mitoyen avec un ou deux côtés, ce type de construction est également désignée sous le nom de logements en bande.

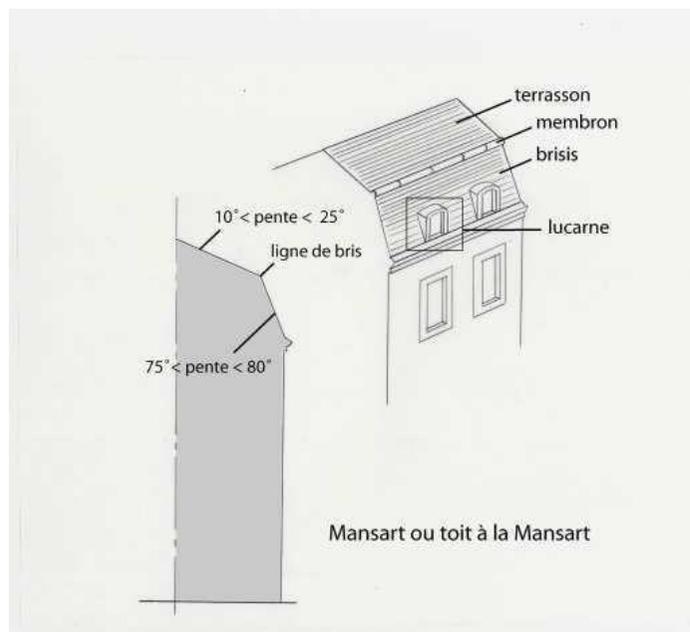
Maison individuelle : construction comportant généralement un logement et ne partageant généralement pas de mur mitoyen.

Mansart ou toit à la Mansart :

Se dit d'un toit, portant le nom de l'architecte qui en fut le créateur, dont les pans sont brisés par un angle délimitant ainsi, sur chaque pan, deux parties : le terrasson et le brisis.

Ce type de toit doit avoir une pente de terrasson supérieure ou

égale à 10° et inférieure ou égale à 25° , une pente de brisis supérieure ou égale à 75° et inférieure ou égale à 80° (cf. art. 11 des zones U, AU A et N du règlement).

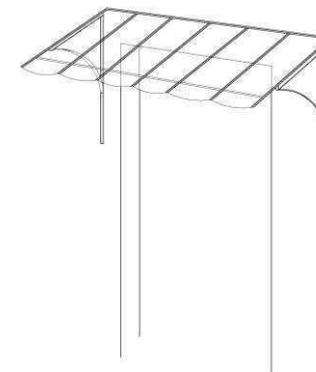


La ligne de bris, formée par la rencontre du terrasson et du brisis, est souvent recouverte d'une forte moulure appelée membron.

Marge de recul : Voir « alignement » il s'agit d'une distance fixe indépendante des dimensions du bâtiment

Voir illustration règlement PLU article 6 page 9 et UC6 page 46

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc... pour servir d'abri contre la pluie.



Matériaux composites : Matériau formé de plusieurs composants distincts dont l'association confère à l'ensemble des propriétés qu'aucun des composants pris séparément ne possède.

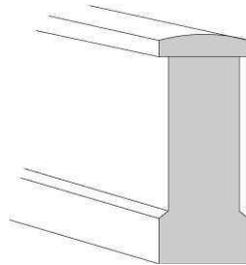
Mobilier urbain : Ensemble des équipements de l'espace public liés à la circulation, à l'éclairage, à la propreté, au confort, à la publicité, etc.

Modénature : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres qui caractérisent une façade.

Moulure : Ornement profilé de forme allongée et régulière, combinant des profils creux et/ou saillants pour encadrer, souligner, partager, etc... les différentes parties d'un ouvrage.

Mur-bahut :

Mur bas qui porte une grille de clôture.



Mur pignon : Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

Voir illustration du terme « linteau » page 12

NGF : Nivellement général de la France, norme adoptée par l'institut géographique national (IGN) pour déterminer l'altitude des différents points du territoire national au-dessus du niveau de la mer.

Niche : Renforcement ou cavité ménagés dans l'épaisseur d'un mur pour y loger une statue.

Opération d'ensemble : Concerne toute opération ayant pour objet ou pour effet à porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine ...

Opération de restructuration : Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant, justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité au lieu de continuité,...).

Ordonnancement urbain : Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer une organisation d'implantation d'un ensemble de constructions à partir d'un plan directeur généralement lié à une opération d'urbanisme ou de restructuration urbaine .

Oriels : Fenêtres ou ensemble de fenêtres en encorbellement généralement situées aux étages supérieurs, faisant saillie sur un mur de façade et s'appuyant sur des accolades, des encorbellements ou des porte-à-faux, également désignées "bow-windows"



Ouvrage en toiture : Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

Pan de toiture : Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Panne sablière : C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

Pilastre : Colonne carrée insérée dans une construction et faisant saillie. Pilastre placé à un angle d'édifice ou à l'extrémité de murs pour consolider l'édifice.

Plan de détails : Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du pas qui définit les dispositions réglementaires applicables à chacune des parcelles du quartier concerné.

Plan de masse : Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

Plate-forme d'une voie : Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et, éventuellement, les terre-pleins

Prescription d'urbanisme : Il s'agit de toute disposition destinée

à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul,...).

Prospect : Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives. Cette distance varie en fonction des dimensions du bâtiment de telle sorte que plus le bâtiment est élevé, plus le retrait est élevé, inversement, l'imposition d'une implantation des constructions à l'alignement a pour effet de limiter la hauteur des constructions, c'est l'application de cette règle qui détermine notamment la hauteur relative des constructions à l'article 10 (voir alignement et hauteur des constructions).

Voir illustrations règlement PLU article UA10 page 28.

Raccordement : Tronçon de réseau permettant sur l'espace public de relier une parcelle à une canalisation publique. Il est décidé par le conseil municipal. Il ne sert qu'à un seul.

Résidence communautaire : construction caractérisée par un ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de service (détente-loisirs, cuisine, espaces repas, laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) présentant un minimum de 50 m² de surface de planchers aménagés en locaux communs de détente-loisirs, cuisine, espaces de repas, laverie, salle de réunion, de travail, hors local de gardiennage ou de surveillance, destinés aux résidents.

Font partie des résidences communautaires les constructions destinées à :

- l'hébergement temporaire (migrants, jeunes travailleurs, résidence-services, ...)

- l'hébergement social (foyer d'accueil) ;
- l'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées, ...)
- l'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants.

Résidence universitaire : Il s'agit d'une construction à usage d'hébergement locatif, réservé aux étudiants, constituée de chambres ou de logements, ainsi que de parties communes nécessaires à la vie des étudiants.

Cette construction ne peut être édiflée que sur des terrains appartenant à une collectivité territoriale (Etat, Région, Département et Commune) ou à un établissement public qualifié en cette matière qui lui est rattaché.

En dehors de cette définition, toute résidence étudiante est considérée comme une construction à usage normal d'habitation.

Saillies traditionnelles : Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises ... Les grands balcons et balcons en saillie conservent leur caractère de saillies traditionnelles non prises en compte dans les règles d'implantation définies aux articles 7 et 8 des zones du PLU s'ils ne dépassent pas 0,80 m par rapport au nu du mur de façade.

Les mêmes règles leur sont applicables en façade sur rue s'ils respectent les dimensions définies dans le chapitre II « règles et définitions communes aux zones », à l'article 6, relatif aux règles d'implantation par rapport aux voies.

Voir illustration règlement PLU article 6 alinéas 3 et 4 page 10.

Séquence : Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

Seuil : Sol sous-jacent d'une porte. Le seuil surélevé est celui qui se compose d'une marche entièrement prise dans l'embrasure.

Voir illustration du terme « linteau » page 12

Socle : Support apparent, base de plan carré sur laquelle prennent appui une colonne, un pilier, une statue, etc...

Un socle continu désigne un soubassement

Soubassement : Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques cm sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne horizontale à une quinzaine de cm au-dessus du sol, ou au niveau du plancher du rez-de-chaussée.

Surface plancher : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite suivant la réglementation en vigueur des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Terrain nu desservi : Les réseaux sont suffisants pour alimenter le projet, passent au droit de l'unité foncière ou la

Compléments

desservent par l'intermédiaire d'une servitude privée établie par acte notarié.

Terrain nu non desservi : Les conditions susmentionnées ne sont pas remplies et des extensions sont nécessaires pour alimenter l'unité foncière.

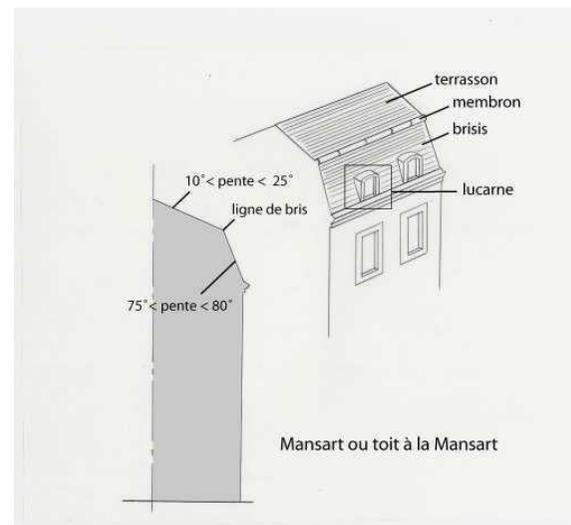
Terrain ou unité foncière : Est considéré comme terrain, ou unité foncière tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire (le terme d'îlot de propriété recouvre également la même définition).

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Terrasson : Partie peu inclinée d'un comble.

Dans un comble à la Mansart, le terrasson est le pan supérieur, entre la ligne de bris et le faîtage.



Véranda : Galerie couverte d'une construction légère dont les parois verticales sont entièrement vitrées et dont la couverture est majoritairement vitrée ou recouverte de matériaux perméables à la lumière. Généralement rapportée en saillie le long d'une façade, elle peut être fermée pour servir de serre ou de jardin d'hiver.

Versant de toiture : Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

Voie : Les conditions de mesure des voies s'interprètent selon les définitions données par la circulaire du 29 déc. 1964 relative à l'emprise de voies communales (J.O. du 10 mars 1965).

Villa urbaine : ensemble de logements en collectif (R+2 + attique ou combles) d'une capacité généralement comprise entre 6 et 10 logements conçu par assemblage et superpositions de logements avec entrée regroupée à l'intérieur du bâtiment et comprenant des jardins pour les logements du rez-de-chaussée et des grandes terrasses pour les logements des étages.

Voies Filtres : Les voies filtres sont les voies destinées à desservir les cœurs d'îlots ; elles sont caractérisées par la présence d'un espace à usage résidentiel jouxtant la voie et présentant des espaces plus larges ponctuellement.

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le 
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



ETUDE ENTRÉE DE VILLE ZONE D'ACTIVITÉ COLLIGNON SUD MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007
Approuvé le : 19 décembre 2007
Modifié le : 28 novembre 2013
Mis en compatibilité le : 27 mars 2025
Mis en révision le :
Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

5.K

VILLE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE TOURLAVILLE

« Rue de la Croix Morel »

PROJET DE CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE COLLIGNON SUD ETUDE ENTREE DE VILLE

Juillet 2022

Mise à jour Mars 2025



SIÈGE SOCIAL : CITIS
15 AV DE CAMBRIDGE – BP 60269
14209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 06 66 65
contact@mosaic-amenagement.fr
www.mosaic-amenagement.fr



MAÎTRE D'OUVRAGE	PARTENAIRES
	
<p>SHEMA Les Rives de l'Orne, 15 avenue Pierre Mendès France BP53060 – 14018 CAEN cedex 2 Tél : 02 22 51 12 12</p>	

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	3
2.	ANALYSE DU SITE D'ETUDE	4
2.1	Contexte	4
2.2	Localisation du site	4
2.3	Analyse réglementaire aux abords du site	6
2.3.1	<i>La zone de recul</i>	6
2.3.2	<i>Les OAP</i>	6
2.4	Analyse du réseau viaire et du trafic routier	7
2.4.1	<i>Les voiries principales</i>	7
2.4.2	<i>Les études de circulation</i>	9
2.5	Analyse des liaisons douces et transports en communs	10
2.6	Diagnostic sonore du site : études de bruit	12
2.7	Analyse urbaine	15
2.7.1	<i>L'habitat</i>	15
2.7.2	<i>Les équipements et activités</i>	16
2.7.3	<i>Les coupures d'urbanisation</i>	17
2.8	Analyse paysagère	17
2.8.1	<i>la topographie</i>	17
2.8.2	<i>Les points de vue sur le paysage</i>	18
2.8.3	<i>Les éléments structurants paysagers : La végétation</i>	19
2.8.4	<i>Le patrimoine naturel et la zone humide</i>	21
3.	LES ORIENTATIONS DU PROJET	22
3.1	Le projet de développement d'activité économiques	22
3.1.1	<i>Justification du site</i>	22
3.1.2	<i>Les objectifs de l'opération</i>	22
3.2	Les principes et enjeux du projet	22
3.2.1	<i>La valorisation paysagère</i>	23
4.	JUSTIFICATIONS AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE	24
4.1	Prise en compte du trafic routier	24
4.2	Prise en compte des nuisances sonores	28
4.3	Prise en compte de la qualité urbaine, paysagère et architecturale	29
4.3.1	<i>Les flux de circulation</i>	29
4.3.2	<i>Les liaisons douces</i>	29
4.3.3	<i>Les espaces paysagers et la gestion des eaux pluviales</i>	31
4.3.4	<i>La qualité architecturale</i>	34
4.4	Mise en compatibilité du règlement graphique et des OAP	35
	▪ <i>Principes d'ajustements retenus</i>	35
5.	CONCLUSION	37

1. PREAMBULE

L'article 52 de la Loi Paysage, transcrit dans le Code de l'Urbanisme, a instauré une mesure de non constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières. La dérogation de ce principe repose sur une étude préalable qui définit les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives. Ces dispositions retranscrites dans les articles L-111-1.6 à L-111-1-8 du code de l'urbanisme (ex L-111-1.4 Loi Barnier) ont été maintenues dans les différentes réformes réglementaires intervenues depuis.

Les terrains concernés par la servitude de recul ne peuvent devenir constructibles qu'en fonction d'une réflexion d'urbanisme globale, qui va préciser à la fois les contenus, les formes et les conditions paysagères de cette urbanisation, afin d'en assurer une qualité satisfaisante.

L'instauration de nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme a été accompagnée d'une circulaire de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (n° 96-32 du 13 mai 1996) qui a précisé un certain nombre de points, aidant à mieux cerner "l'esprit" de la loi. "La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère."

Le moyen de parvenir à cet objectif est d'engager une démarche de projet urbain. La qualité de l'urbanisation s'apprécie au cas par cas, en fonction des caractéristiques des espaces concernés, ce qui suppose l'établissement d'un diagnostic du site et d'une réflexion sur son devenir. Par la suite, ce projet doit être traduit en termes réglementaires dans les documents d'urbanisme.

Le site d'étude de Collignon est concerné par cette mesure pour l'ouverture à l'aménagement de la zone d'activités, laquelle figure dans la bande d'inconstructibilité. Le projet est concerné par l'empreinte sonore liée à la RN13, classée catégorie 3, avec un recul de 100m.

Ce dossier a donc pour objet de définir les modalités d'urbanisation et de justifier les règles d'urbanisation de la zone actuellement classée, dans le respect des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3. Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4. Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des

spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

L'objet de la présente étude est donc de définir des modalités d'urbanisation justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

2. ANALYSE DU SITE D'ETUDE

2.1 Contexte

Aujourd'hui, le syndicat mixte Ports Normands Associés (PNA) souhaite à la fois valoriser l'entrée EST de l'agglomération Cherbourgeoise et créer un cadre et des conditions propices à l'accueil et au développement d'activités économiques liées à l'activité portuaire et maritime. Les terrains concernés sont situés dans le secteur de Collignon, pour une superficie totale de 16,8 ha. Il s'agit du seul site de l'agglomération cherbourgeoise, et de la côte Nord du Cotentin, disposant à la fois de cette envergure, d'une proximité avec la filière pêche et la filière portuaire (proximité du port de Cherbourg) et d'une bonne desserte viaire.

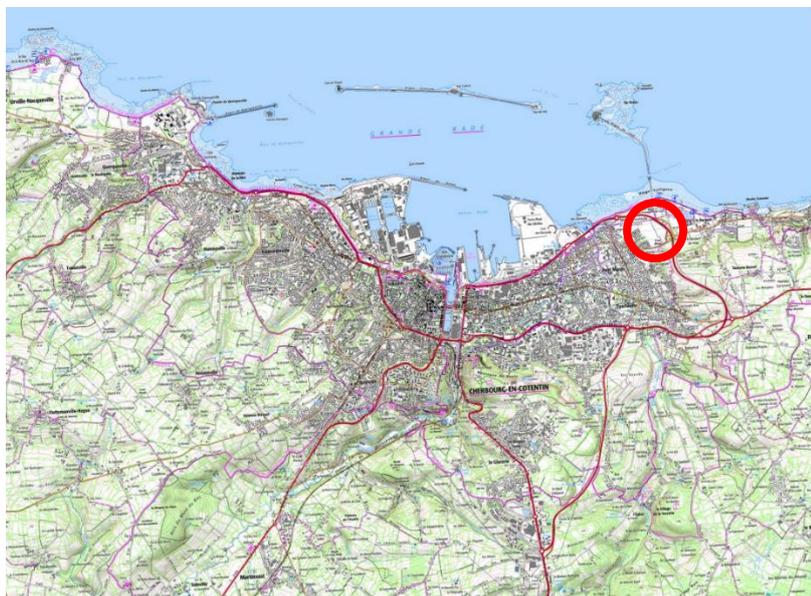
Les conditions d'accueil et de valorisation de ce secteur sont à la fois liées à l'aspect paysager et aux aspects règlementaires. Il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme, car les terrains concernés sont classés en zone à urbaniser à long terme depuis plus de 9 ans et parce que les dispositions du règlement écrit ne permettent pas pleinement l'aménagement cohérent envisagé.

Le site jouxte le Boulevard de l'Est, dit RN 13, axe à grande circulation. Le présent document permet de réaliser une étude spécifique sur plusieurs thèmes, prenant en compte les nuisances sonores, le trafic routier, la qualité urbaine, paysagère et architecturale, conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, pour autoriser l'urbanisation à proximité de cet axe.

2.2 Localisation du site

Cherbourg-en-Cotentin est une commune littorale nouvelle de la région Normandie et située plus précisément au Nord du département de la Manche (50). Elle compte une population de plus de 80 000 habitants soit 16% de la population départementale. La commune est le résultat de l'union de 5 communes depuis le 1er janvier 2016 : Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Querqueville et Tourlaville.

La zone d'étude se situe sur la commune déléguée de Tourlaville, située à l'Est de Cherbourg-en-Cotentin, dans le département de la Manche.



Le Syndicat Mixte Ports de Normandie a confié à la SHEMA une concession d'aménagement et de gestion de l'accueil d'activités économiques.

L'opération projetée a pour objet la création d'une zone d'activité mixte à destination principale d'entreprises en lien avec l'activité portuaire et maritime.

Le projet de la Zone d'Activité de Collignon est situé à l'extrémité Est de l'agglomération cherbourgeoise, en limite d'urbanisation. Sa situation est privilégiée de par sa proximité avec le littoral et les activités portuaires, et avec le Boulevard de l'Est - N 13 qui borde le terrain.

Le terrain présente une superficie globale de l'ordre 16.8 ha. Il est desservi par la rue de la Croix Morel.

Le site est aujourd'hui composé d'anciens terrains de maraichage. L'activité ayant été abandonnée, le site est désormais en friche. Les parcelles se devinent encore par la présence de haies ou de murets de pierre.

L'emprise du projet présente une topographie marquée au Sud qui offre des vues sur la rade de Cherbourg. Les vues sur la mer disparaissent vers le Nord du terrain où la pente s'amenuise et le niveau est plus bas. C'est dans cette partie basse que se trouve une zone humide dégradée d'une superficie d'environ 3.38 ha.

Les limites du terrain sont définies par des éléments structurants :

- Au Nord, une piste cyclable qui relie la plage de Collignon à Cherbourg, des activités et industries liées à la mer,
- A l'Ouest un quartier d'habitat pavillonnaire,
- Au Sud, la rue de la Croix Morel reliant le quartier d'habitat au rond-point d'accès à la RN 13, et un quartier d'habitat pavillonnaire récent en surplomb sur la rue.



La future zone d'activité se situe à l'Est de Cherbourg en Cotentin entre un quartier d'habitat pavillonnaire et la route Nationale 13 marquant la fin de l'urbanisation. Le périmètre d'études se situe en face à la mer à environ 4 km du centre-ville de Cherbourg.

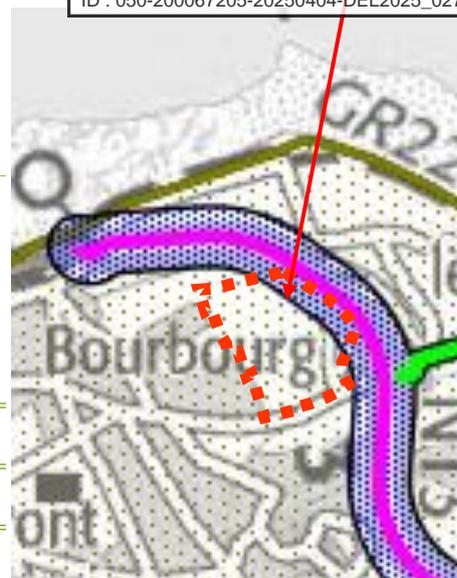
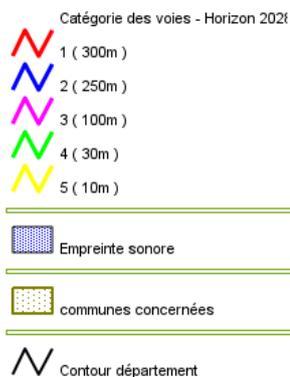
2.3 Analyse réglementaire aux abords du site

2.3.1 La zone de recul

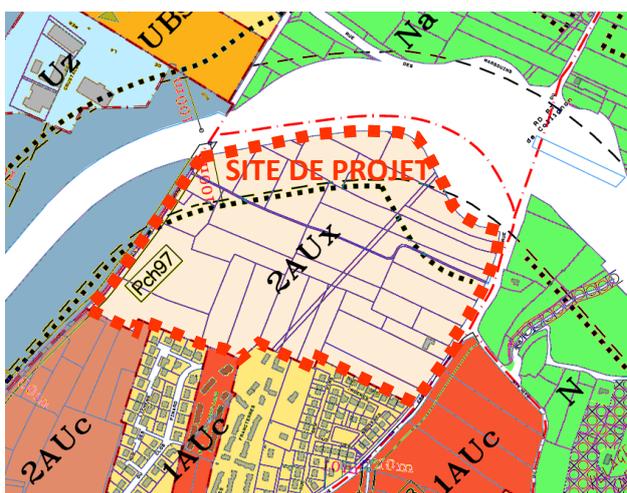
Le projet est concerné par l’empreinte sonore liée à la RN13, classée catégorie 3, avec un recul de 100m.

Le document d’urbanisme en vigueur classe le site en zone 2AUx (zone à urbaniser, spécialisée pour l’accueil d’activité, non immédiatement urbanisable). Le site de projet concerne la totalité de la zone 2AUx.

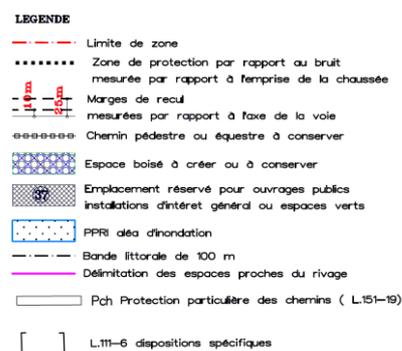
Les conditions d’accueil et de valorisation de ce secteur sont à la fois liées à l’aspect paysager et aux aspects réglementaires. Il est nécessaire de faire évoluer le document d’urbanisme, car les terrains concernés sont classés en zone à urbaniser à long terme depuis plus de 9 ans et parce que les dispositions du règlement écrit ne permettent pas pleinement l’aménagement cohérent envisagé.



Classement sonore des infrastructures routières, source : DREAL Normandie

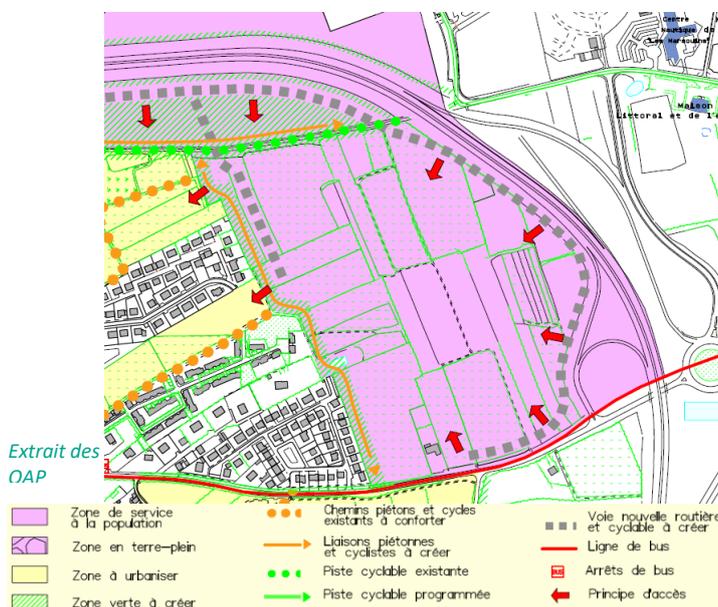


Localisation du site dans le règlement graphique actuellement en vigueur. Source : Extrait du PLU de Cherbourg en Cotentin



2.3.2 Les OAP

Le PLU approuvé le 19 décembre 2007 a défini les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur de la zone d’activités de Collignon. Cette zone est identifiée comme zone d’intérêt stratégique pour le Nord-Cotentin par le schéma directeur de la région de Cherbourg.



2.4 Analyse du réseau viaire et du trafic routier

2.4.1 Les voiries principales

La N13 est une véritable coupure dans le paysage. Seul le tunnel le long du chemin de la mare permet la jonction est-ouest

Il n'y a pas de sortie depuis Caen vers la RD 116, ce qui oblige les futurs usagers de la ZA d'aller jusqu'au rond-point des flamands pour revenir sur la N13 et prendre la sortie menant jusqu'à la RD 116.

Vues de la N13 et de la RD 116

1- Le rond-point des Flamands



2- La N13 vers Caen en surplomb



3- Le rond point de Collignon (cerné de boisements)



4- La N13 vers Cherbourg côté mare de Tourlaville



5- la bretelle d'accès vers Caen et sortie depuis Cherbourg depuis la RD 116



Plan des flux de circulation de la N13 et RD116

De nombreuses voies secondaires ou tertiaires depuis la RD 116, desservant les quartiers avoisinants. Sur le secteur étudié, l'impression de sortir de la ville accentue la vitesse des véhicules.

A noter : le carrefour avec la rue du Caplain est dangereux avec peu de visibilité.

Vues des voies adjacentes

1- l'accès à la RD 116 depuis le Bd de la Manche



2- un carrefour important avec des commerces desservant de nombreuses rues



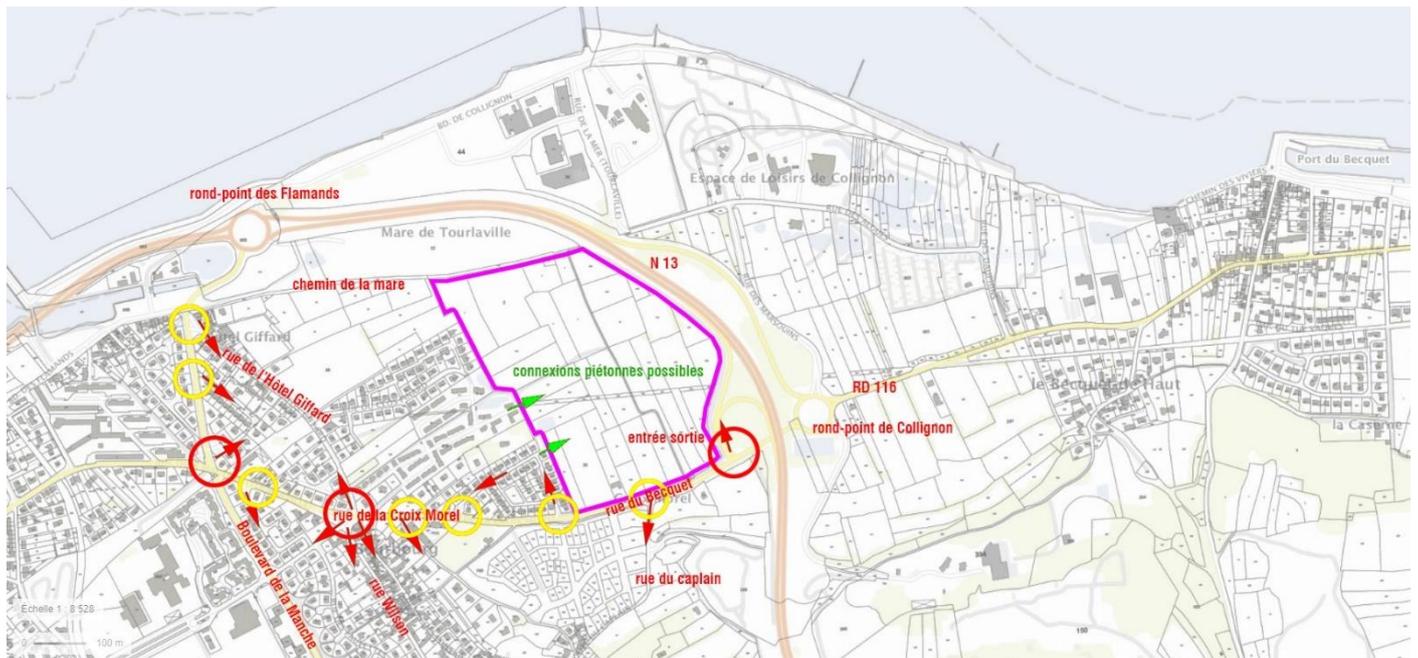
3- Des accès récents sur la rue de la croix Morel



4- le carrefour face au site avec la rue du Caplain desservant le nouveau quartier



5- le carrefour rue du Becquet à l'entrée du site de l'échangeur de la N13



Plan des flux de circulations secondaires aux abords du site

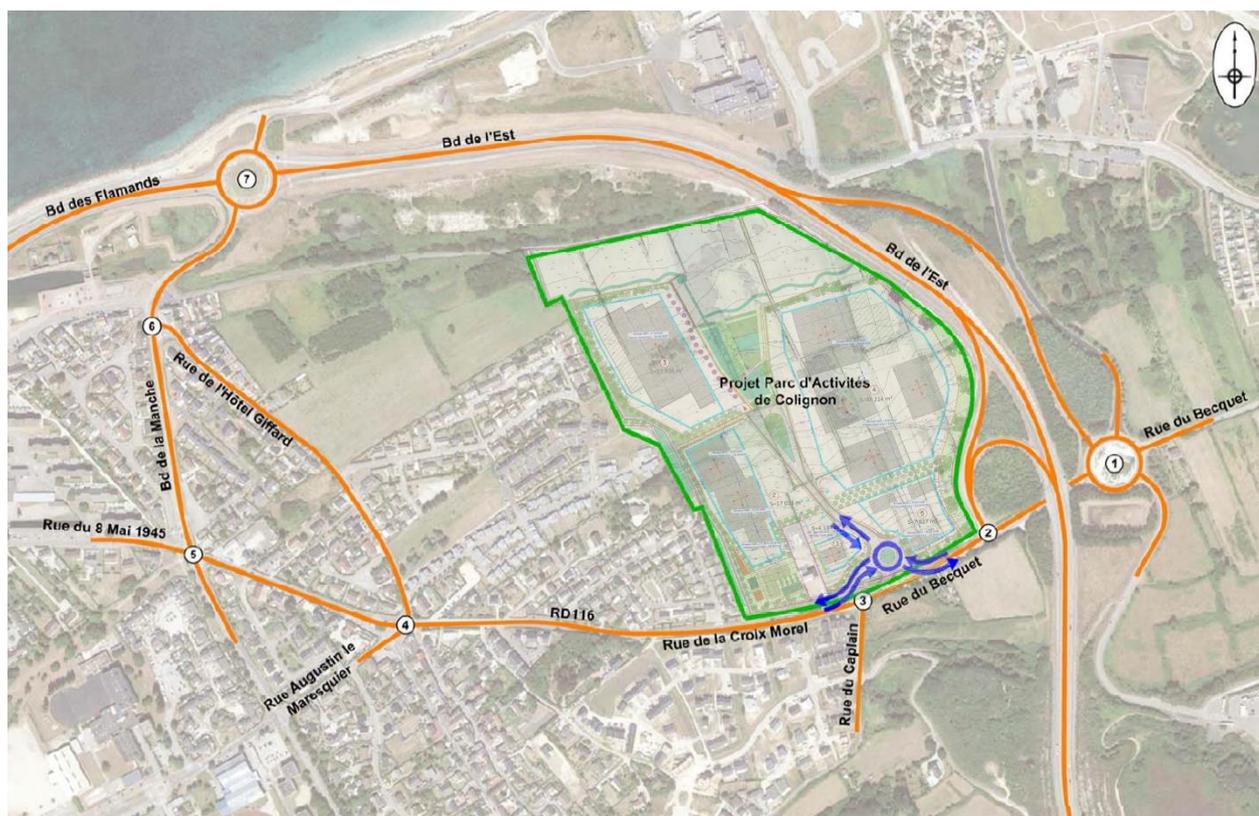
Une étude de trafic a été réalisée par ACC-S en 2019 et 2020 (comptages réalisés en septembre 2019 et rédaction de l'étude finale en avril 2020).

L'étude de trafic dresse un bilan des flux routiers et du fonctionnement existants sur le réseau de desserte et définit l'impact du projet sur le réseau de desserte à terme H2025.

L'heure de pointe matin (de 7h00 à 9h00) et l'heure de pointe soir (de 17h00 à 19h00) sont étudiées le vendredi 6 septembre 2019.

Le périmètre de proximité est défini par sept carrefours :

- ❶ Rond –point de Collignon
- ❷ Giratoire Ouest échangeur RD116 x boulevard de l'Est
- ❸ Carrefour rue de la Croix Morel x route du Caplain
- ❹ Carrefour rue de la Croix Morel x rue Augustin le Maresquier
- ❺ Carrefour rue de la Croix Morel x rue du 8 Mai 1945 x Boulevard de la Manche
- ❻ Carrefour Boulevard de la Manche x rue de l'Hôtel Giffard
- ❼ Rond-point des Flamands



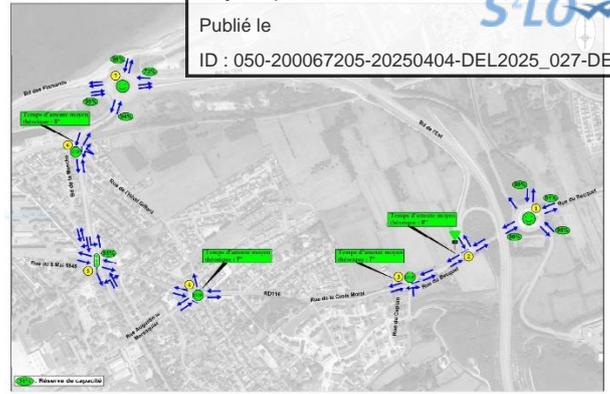
Carte du périmètre d'étude et des emplacements de comptage (source ACC-S)

Diagnostic de capacité Etat actuel Vendredi 6 septembre 2019 – Heure de pointe matin

La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 20 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour. Entre 10 et 20 % des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 10 % le carrefour est saturé. Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, Acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes.

① Giratoire Est échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec 81 % de réserve de capacité minimale
② Carrefour Ouest échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
③ Carrefour rue de la Croix Morel x route du Caplain	Fluide avec un temps moyen d'attente de 7"
④ Carrefour rue de la Croix Morel x rue Augustin le Maresquier	Fluide avec un temps moyen d'attente de 7"
⑤ Carrefour rue de la Croix Morel x rue du 8 Mai 1945 x Boulevard de la Manche	Fluide avec 85 % de réserve de capacité minimale
⑥ Carrefour Boulevard de la Manche x rue de l'Hôtel Giffard	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5"
⑦ Giratoire Boulevard de la Manche x Boulevard de l'Est	Fluide avec 73 % de réserve de capacité minimale

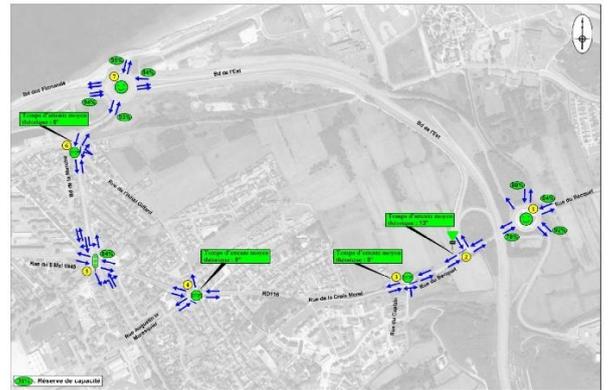
Un réseau fluide en heure de pointe matin avec de grandes réserves de capacité et des temps d'attente faibles



Diagnostic de capacité Etat actuel Vendredi 6 septembre 2019 – Heure de pointe soir

① Giratoire Est échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec 78 % de réserve de capacité minimale
② Carrefour Ouest échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec un temps moyen d'attente de 13"
③ Carrefour rue de la Croix Morel x route du Caplain	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
④ Carrefour rue de la Croix Morel x rue Augustin le Maresquier	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
⑤ Carrefour rue de la Croix Morel x rue du 8 Mai 1945 x Boulevard de la Manche	Fluide avec 84 % de réserve de capacité minimale
⑥ Carrefour Boulevard de la Manche x rue de l'Hôtel Giffard	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5"
⑦ Giratoire Boulevard de la Manche x Boulevard de l'Est	Fluide avec 84 % de réserve de capacité minimale

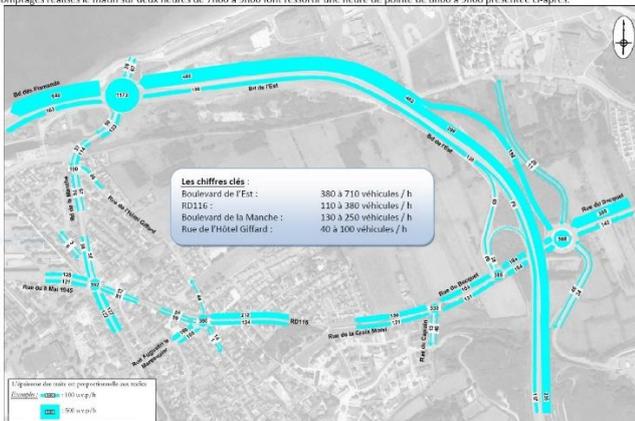
Un réseau fluide en heure de pointe soir avec de grandes réserves de capacité et des temps d'attente faibles



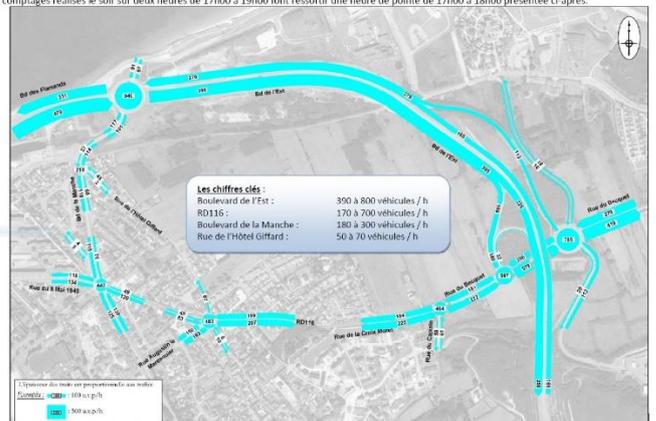
Le réseau de desserte existant du futur Parc d'Activités de Collignon présente en 2019 un fonctionnement fluide avec de grandes réserves de capacités aux heures de pointes matin et soir du vendredi qui est le jour le plus chargé de la semaine.

Traffic par barreaux – Heure de pointe matin et soir

Les comptages réalisés le matin sur deux heures de 7h00 à 9h00 font ressortir une heure de pointe de 8h00 à 9h00 présentée ci-après.



Les comptages réalisés le soir sur deux heures de 17h00 à 19h00 font ressortir une heure de pointe de 17h00 à 18h00 présentée ci-après.



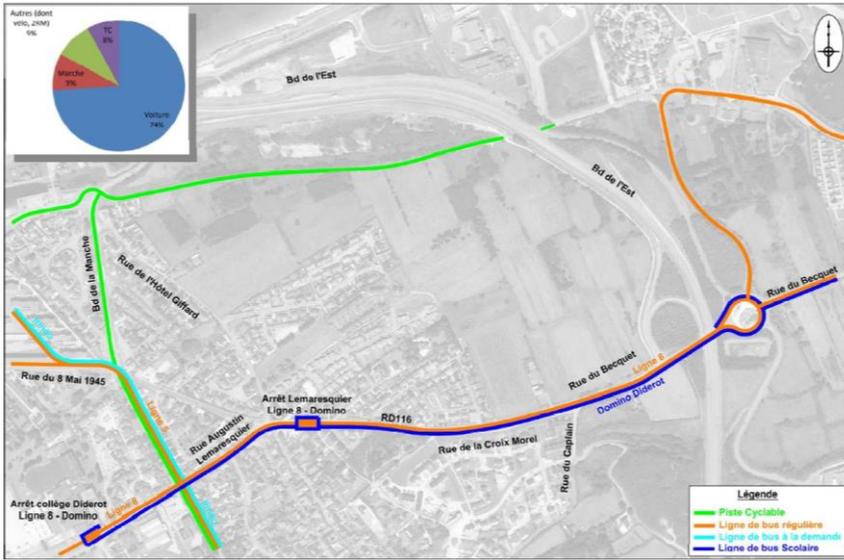
2.5 Analyse des liaisons douces et transports en communs

Des modes alternatifs existent aux abords du site, notamment au nord une piste cyclable importante reliant le centre-ville à la plage de collignon ; une continuité cyclable doit voir le jour vers l'Est.

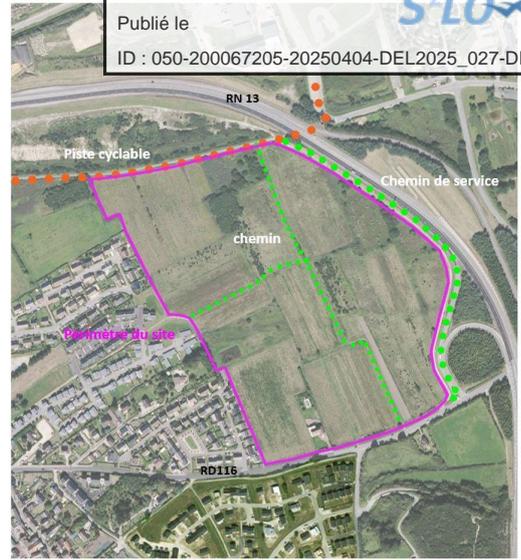
Une ligne de bus régulière, ligne 8 passe le long de la rue de la Croix Morel, avec un arrêt à environ 300 m de l'accès au site. Une ligne de bus scolaire passe également sur cette voie.

Une ligne régulière (ligne 5) et une ligne à la demande passent également à proximité au niveau du collège Diderot et de la rue du 8 mai, à environ 500m.

Le site est donc bien connecté avec les modes doux de déplacement depuis la ville de Cherbourg en Cotentin, notamment au sud et à l'ouest du site.



Plan des lignes de bus



plan des cheminements existants

Des liaisons douces sont très présentes sur le terrain et sur ses abords.

Un cheminement piéton, très fréquenté, traverse les terrains dans le sens Nord-Sud et relie les nouveaux quartiers à l'Ouest.

Le chemin de service est également très emprunté par des coureurs et cyclistes permettant de rejoindre la RD 116 et les hauteurs de Tourlaville.

Il n'y a pas de trottoir le long de la RD 116 sur cette portion de voie.

Le Chemin de la Mare marque la limite des terrains. Ce chemin est une voie verte cyclable et piétonne qui permet de relier Cherbourg aux activités de loisirs de Collignon : c'est un axe indispensable et fréquenté.

Vues des liaisons douces

1- Le chemin traversant le terrain Sud-Nord



2- Le chemin transversal rejoignant le quartier d'habitat à l'ouest



3- La piste cyclable vers Cherbourg



4- Le tunnel rejoignant les équipements et la plage de Collignon



5- Le chemin de service longeant la N13



6- Le chemin de long de la Rd 116



Le site possède donc intrinsèquement des cheminements aux usages multiples qui seront conservés dans le cadre du projet

2.6 Diagnostic sonore du site : études de bruit

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

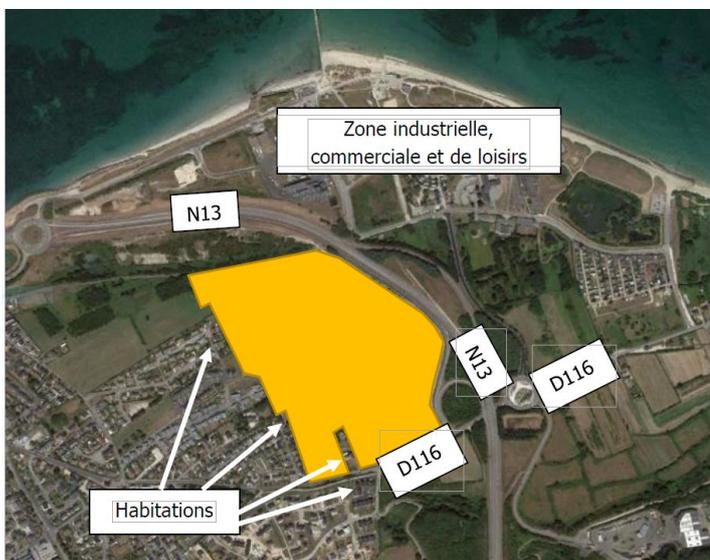


Dans le cadre du projet de construction de ZAE Collignon dans le secteur de Tourlaville (50), la SHEMA a sollicité le bureau d'études ORFEA Acoustique Normandie pour réaliser l'étude d'impact acoustique. L'étude d'impact acoustique consiste à qualifier les niveaux sonores actuels et prévisionnels afin d'orienter les concepteurs dans l'aménagement du projet.

La zone du projet est située dans le secteur de Tourlaville (50). L'environnement du site est le suivant :

- le site se trouve dans une zone de friche essentiellement composée d'herbes et d'arbres au Nord de Tourlaville, à environ 300 mètres de la mer ;
- de nombreuses habitations sont présentes à l'Ouest et au Sud du projet ;
- une habitation au nord de la rue de la Croix Morel (D116) est proche du projet car elle borde le projet par trois côtés
- une zone industrielle, commerciale et de loisir est présente au Nord-Est du projet ;
- l'ambiance sonore est très influencée par le trafic routier dense et continu sur la N13 qui va du Nord-Ouest au Sud-Est du projet en le contournant par le Nord-Est à environ 50 mètres du projet ainsi que la D116 au Sud du projet qui a un trafic modéré à environ 100 mètres du projet ;
- les autres voies routières ont une influence sonore moins marquée.

Afin de caractériser l'état sonore actuel, trois points de mesure ont été effectués. Deux points de mesure de longue durée (LD) ont été réalisés, dont un au plus proche de la D116, en simultané avec des comptages routiers afin de caractériser l'impact sonore de cette infrastructure de transport routier, et un au niveau des habitations les plus exposées au bruit routier de la N13. Aucune habitation n'étant proche de cette infrastructure (le point de mesure LD réalisé est à environ 300 mètres à l'Ouest d'une bretelle de sortie), un point de mesure de courte durée (CD) a été réalisé permettant d'améliorer le calage du modèle numérique simulant les niveaux sonores engendrés par celles-ci. Ces mesures ont été réalisées conformément à la localisation suivante :



Plan du site

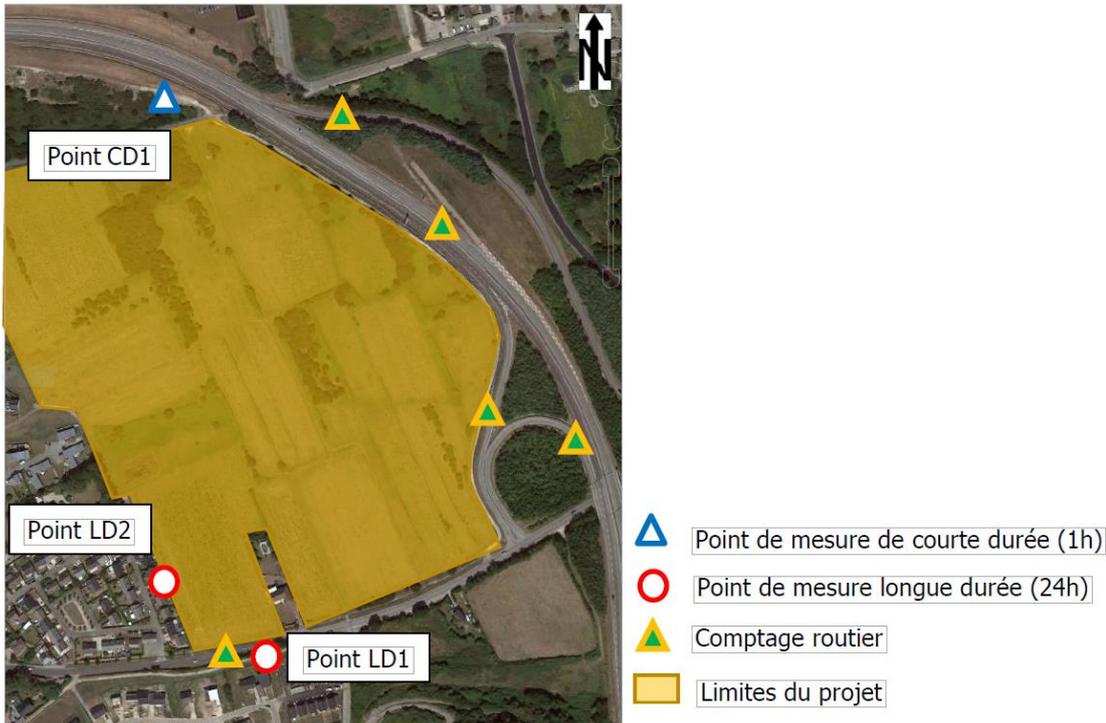
Les données de trafics de la D116 ainsi que de la N13 ont été récoltées simultanément aux mesures acoustiques des 25 et 26 mai 2020. Les données de Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) ont également été définies à partir de mesures sur la période du 25 mai au 04 juin 2020.

Des mesures de TMJA ont également été effectués au niveau des bretelles d'entrée et de sortie de la N13, le trafic suivant est retenu :

- bretelle de sortie venant de Cherbourg : 86 TV/h de jour avec 2,2% de PL et 7 TV/h de nuit avec 1,8% de PL, à 50 km/h en décélération ;
- bretelle d'insertion vers Caen : 90 TV/h de jour avec 50,6% de PL et 12 TV/h de nuit avec 54,1% de PL, à 50 km/h en accélération ;

- bretelle d'insertion vers Cherbourg : 25 TV/h de jour avec 5,3% de PL et 3 TV/h de nuit avec 5,0% de PL, à 0,0 km/h en vitesse stabilisée.

Les résultats des mesures sont donnés en niveau global LAeq et sont exprimés en dB(A). Tous ces niveaux sont arrondis à 0,5 dB près.



Localisation des points de mesure

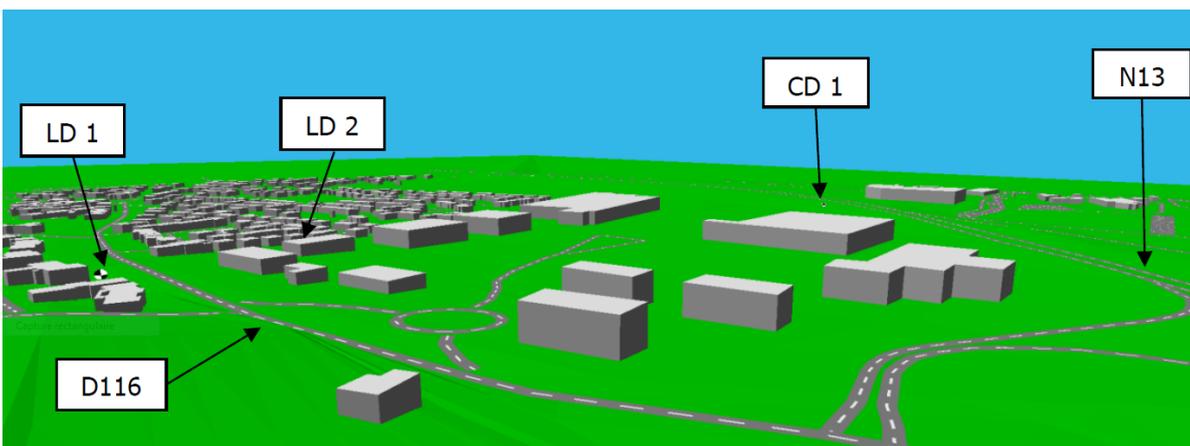
Le tableau suivant présente les mesures brutes mesurées lors de la campagne de mesure et recalées selon le TMJA.

L _{Aeq} dB(A)	MESURE BRUTE		MESURE RECALEE	
	6h00-22h00	22h00-6h00	6h00-22h00	22h00-6h00
LD 1	51,5	43,0	51,5	43,0
LD 2	45,0	39,0	44,5	38,5
CD 1	57,0	51,5	56,5	50,5

Ces analyses vont permettre de comparer l'état actuel sonore à l'état projeté par modélisation du site et de démontrer l'impact de l'implantation future de la Zone d'activités sur le volume sonore général du site par rapport à aujourd'hui.

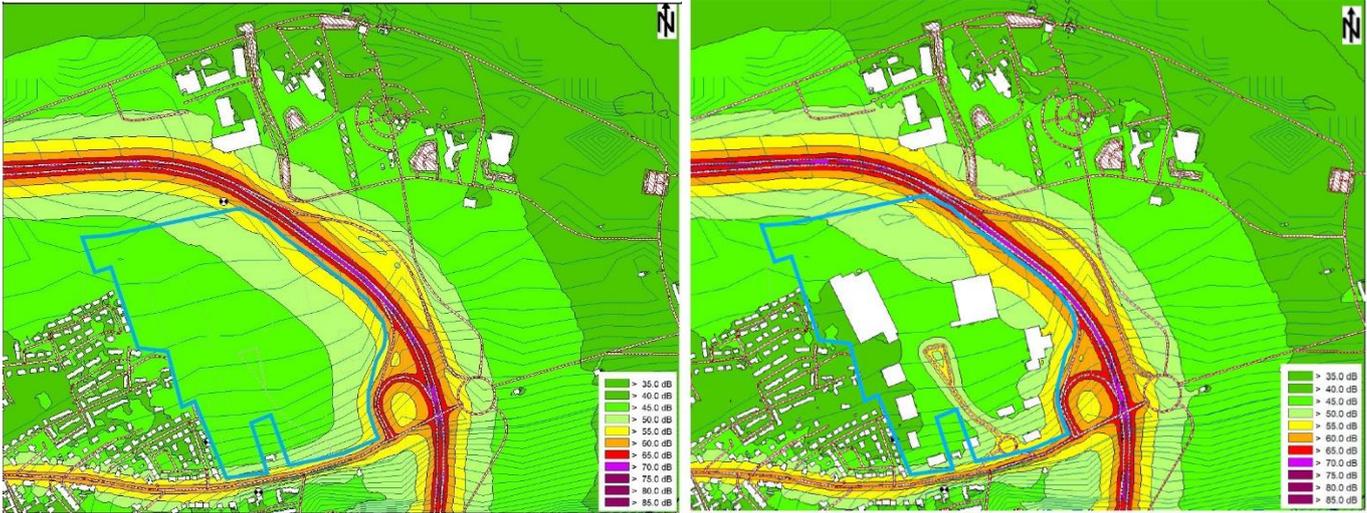
Les mesures de bruit ont permis de modéliser et recalculer l'état sonore initial du site et de prévoir l'impact acoustique sur le projet futur.

A partir des éléments fournis, un modèle a pu être créé. L'illustration ci-dessous présente une vision 3D de ce modèle :



Afin de valider le modèle, les données de trafic selon les périodes jour et nuit ont été implantées, et les résultats comparés aux mesures relevées sur site. Le tableau suivant présente la différence entre les résultats de traitées aux différents points de mesure :

L _{Aeq} dB(A)	MESURE RECALEE		MESURE SIMULEE		Ecart en dB(A) entre simulé et mesuré	
	6h00-22h00	22h00-6h00	6h00-22h00	22h00-6h00	6h00-22h00	22h00-6h00
LD 1	51,5	43,0	50,5	40,5	+1,0	+2,5
LD 2	44,5	38,5	46,5	39,0	-2,0	-0,5
CD 1	56,5	50,5	58,5	49,0	-2,0	+1,5



Cartographie de l'état actuel et de l'état projeté sonore de jour

Les variations de trafic routier induites par le projet sont faibles et induisent une diminution du niveau sonore faible de jour. Concernant les variations de nuit, elles sont positives car aucun trafic n'est prévu de nuit, les bâtiments du projet feront donc écran entre les infrastructures de transport routier et les habitations.

Dans l'état prévisionnel, les façades des bâtiments situées au Nord-Est du secteur de Tourlaville (au niveau du récepteur et point de mesure LD2) sont exposés à des niveaux sonores modérés qui sont d'environ 43,0 dB(A) de jour et d'environ 34,0 dB(A) de nuit. Relativement éloigné des infrastructures de transport routier et bénéficiant d'un effet d'écran des bâtiments du projet, l'environnement sonore de ce secteur diminue avec l'implantation du projet et le niveau sonore reste représentatif d'un paysage relativement calme.

Les façades des bâtiments longeant la D116, aussi appelée rue du Becquet et rue de la Croix Morel, sont eux assez proches de cette infrastructure passante. Le niveau sonore reste cependant modéré et se situe aux alentours de 51,0 dB(A) de jour et de 40,0 dB(A) de nuit. Ces niveaux sont en très faible augmentation de jour avec l'implantation du projet (moins de 1 dB(A)).

Les façades de l'habitation isolée, au Nord de la rue de la Croix Morel, qui est la plus proche du projet, est exposée à des niveaux sonores d'environ 52,0 dB(A) de jour et d'environ 39,0 dB(A) de nuit. Ces niveaux sont en faible diminution de jour avec l'implantation du projet et très faible diminution de nuit.

La circulation induite par le projet n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement sonore.

2.7 Analyse urbaine

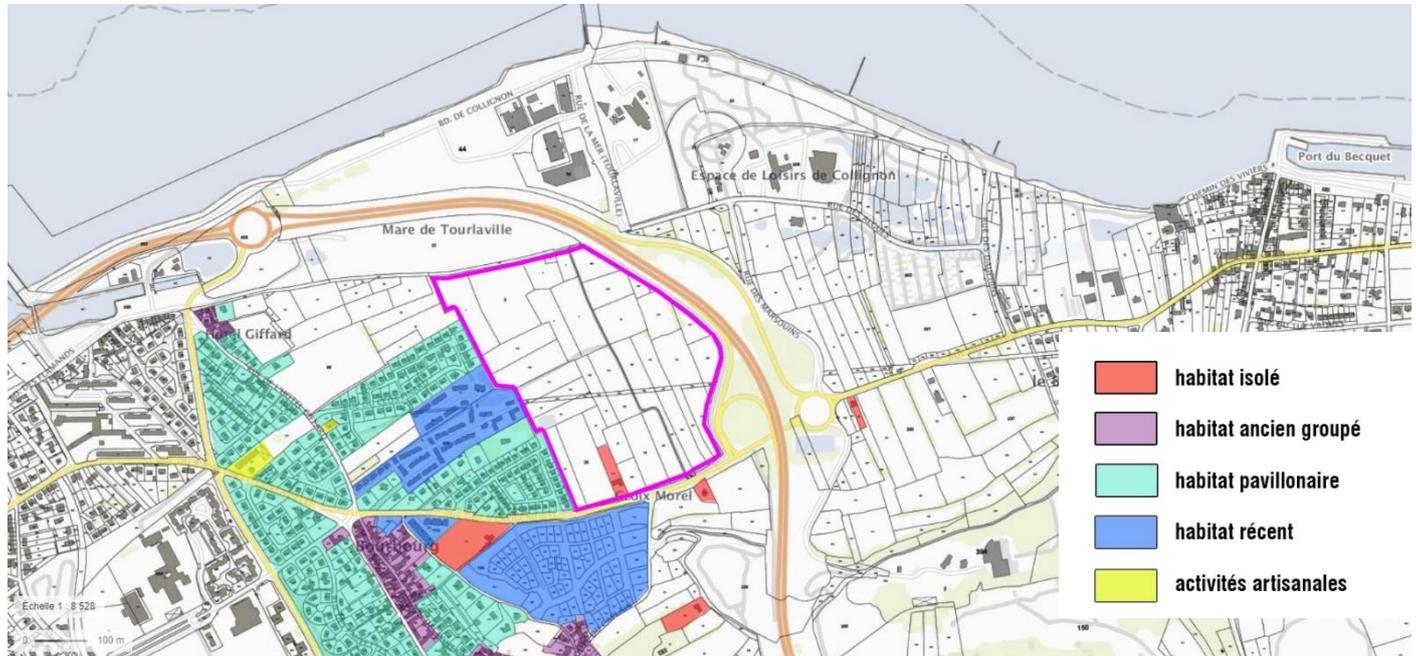
2.7.1 L'habitat

Autour du site d'étude, les dynamiques d'urbanisation sont marquées par deux grands mouvements :

- l'extension Est de Tourlaville

- l'urbanisation étalée le long de la RD116 et qui tend à combler les discontinuités entre les hameaux de Tourlaville et Bretteville.

Plan des entités urbaines



Vues des différentes typologies d'habitats

1- carrefour rue de la Croix Morel et rue des Troènes: pavillons des années 90-2000



2- habitats récents de plain pied en limite de site

3 et 4 - habitats récents le long de la RD 116 rue Chardine, route de Caplain (en surplomb du site)



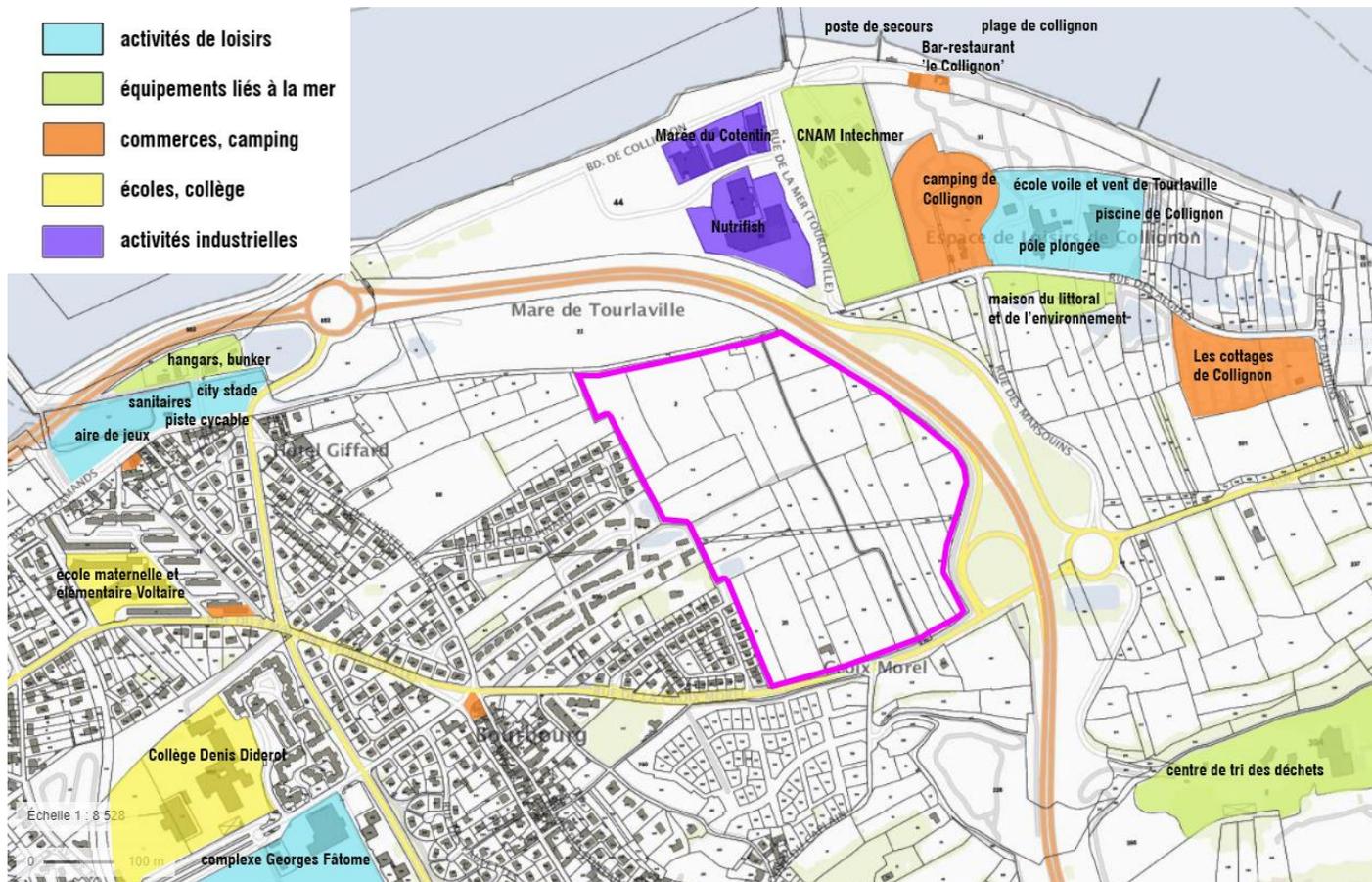
5- De l'habitat groupé en limite ouest du site



6- habitat pavillonnaire isolé, notamment la propriété Bigard sur le site

2.7.2 Les équipements et activités

Le site est assez proche des équipements liés à l'habitat à l'ouest (écoles, équipements sportifs) avec la plage de Collignon, mais aussi d'espaces d'activités liées à la pêche ou aux activités maritimes, même si le boulevard de l'est constitue une coupure.



Equipements

1- L'usine 'Nutrifish' très visible depuis le site



2- Un pôle d'entreprises liées à la mer



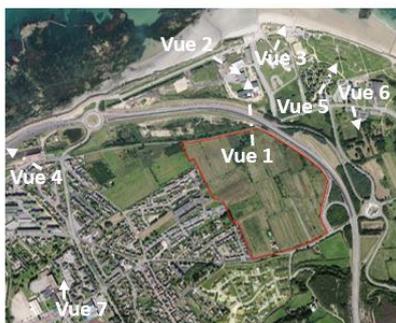
3- La plage, le 'Collignon' à coté des entreprises



4- Les aires de jeux, en continuité des activités de loisirs et le long de la piste cyclable



5- Les équipements de loisirs: piscine, voile...



6- La maison du littoral



7- Collège, écoles à proximité des quartiers



Vues des différents types d'équipements et activités

2.7.3 Les coupures d'urbanisation

Un des objectifs de la loi Littoral est d'éviter une urbanisation continue du littoral. Pour ce faire, elle impose le maintien de coupures d'urbanisation entre deux noyaux bâtis, permettant un lien entre le littoral et l'intérieur des terres.

La 2 x 2 voies de la RN13, par son emprise imposante, constitue déjà une artificialisation suffisamment conséquente pour considérer qu'il existe une continuité urbaine sur les quelques 600 mètres entre les bâtiments situés à l'Ouest du site (écluse et quartier des Flamands) et ceux situés à l'Est (entreprises Marais du Cotentin, Nutrifish...).

Le terrain de projet peut donc être considéré comme une dent creuse au sein de l'agglomération de Cherbourg-en-Cotentin¹. **L'emprise du projet n'est pas identifiée comme coupure d'urbanisation.**



Extrait du plan des coupures d'urbanisation du SCOT, Document d'Orientations et d'Objectifs

En outre, ni le SCoT du Cotentin, ni le PLU de Cherbourg-en-Cotentin n'ont identifié de coupure d'urbanisation sur le site du projet.

Le projet ne vient donc pas menacer de coupure d'urbanisation existante.

Corridor majeur

Corridor écologique lié aux landes

Corridor aquatique

Corridor écologique des milieux boisés

Bon potentiel

Potentiel faible ou indéfini

Corridor diffus

Limite du Plain Oriental

Espace de perméabilité bocager en bon état

Espace de perméabilité bocager dégradé à restaurer

Espaces de perméabilité des milieux humides

Interconnexion littorale entre terre et mer

Interconnexion milieux humides et haies

Discontinuité

Discontinuité liée aux infrastructures

Coupure d'urbanisation à enjeux

2.8 Analyse paysagère

2.8.1 la topographie

Le relief du nord Cotentin est un relief diversifié. Du sud vers le nord, c'est en premier lieu un relief plan, puis se dessine un ensemble de collines allongées qui offre un relief moutonné et sans grande structure. De multiples cours d'eau cisailent cet espace en vallées encaissées : vallée du Voublat, vallée de Quincampoix où coule la Divette, vallée du Nardouet, vallée du Trottebecq (source : PLU).

La topographie est marquée sur le haut du terrain, avec un dénivelé général de 18 m NGF à 4 m NGF environ.

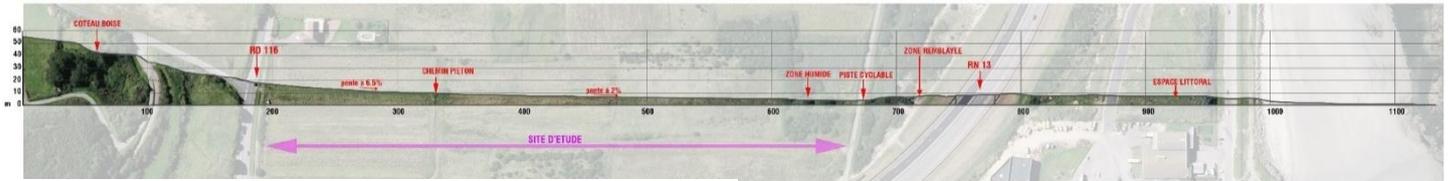
Le site de projet offre un panorama sur le littoral. Cependant, les vues mer sur le haut du terrain disparaissent dès que la pente s'amenuise.



¹ Cherbourg-en-Cotentin correspond en effet à la définition d'agglomération faite par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat et publiée dans le JO Sénat du 23/09/2010 : « la notion d'agglomération peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, (...) un bourg ou un village, et bien sûr, une ville ou un bourg important ».

coupe sur le site depuis les coteaux jusqu'à la mer

plan des courbes de niveau



Vue depuis le Sud du terrain vers le Nord. Les vues vers la mer sont très ouvertes et offre un grand panorama sur la rade de Cherbourg.



Vue depuis le Nord du terrain vers le Nord. Dans le bas du terrain les vues vers la mer sont occultées par la végétation.

2.8.2 Les points de vue sur le paysage

Depuis la RN 13, côté nord, le long des terrains remblayés, les vues sont lointaines (haut des maisons du nouveau quartier, et sur le coteau boisé).

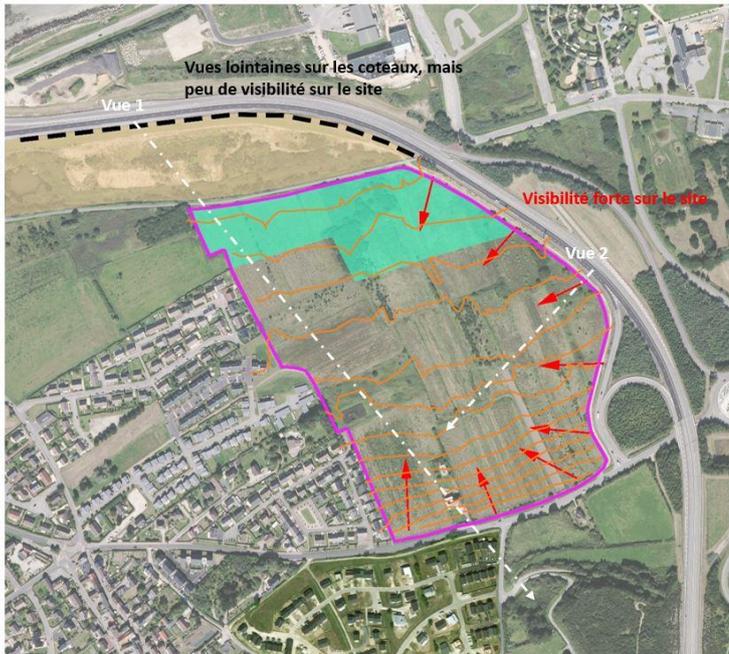
1 -Vue depuis la RN 13 au nord du site



Côté Est, à partir du passage du tunnel du chemin de la Mare, les vues sont importantes vers le site (la RN 13, en surélévation longe les terrains).

2 -Vue depuis de la RN 13 à l'Est du site





Plan de la visibilité du site depuis la RN 13 (boulevard de l'Est) et la RD 116

Depuis la Rd 116 ou la RN 13, le regard est orienté vers le site. **Les vues sont ouvertes sur le site depuis la RD 116, et également tout le long de la RN13 côté Est, d'où un impact visuel important sur la future zone d'activités.**



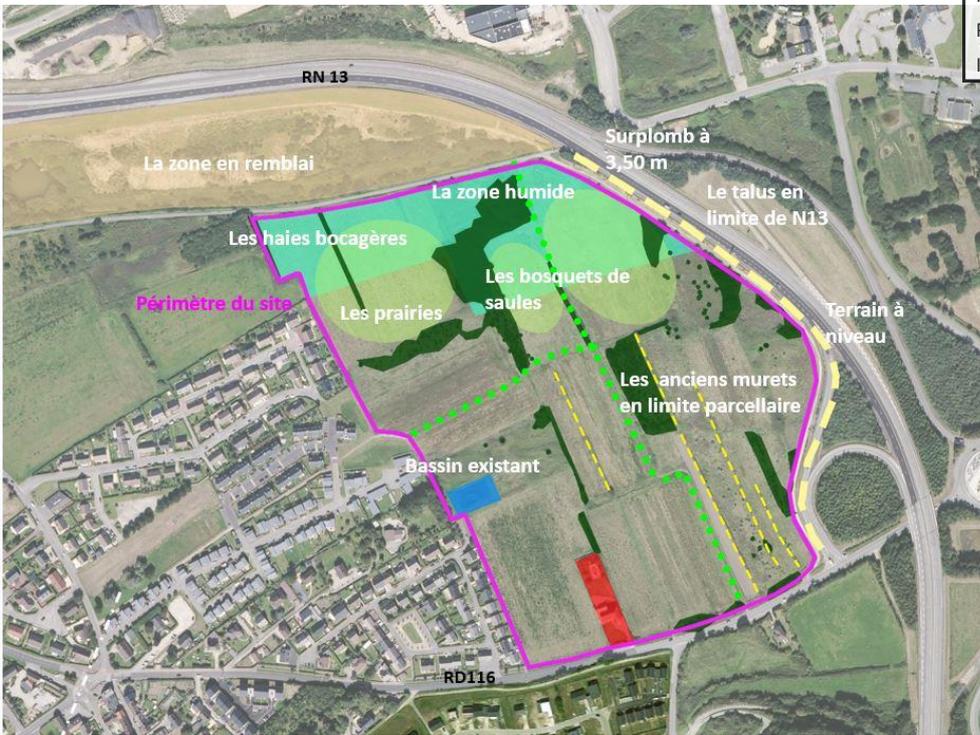
vue depuis la RD 116 vers la mer



vue depuis les abords de la N13 à l'Est

2.8.3 Les éléments structurants paysagers : La végétation

Des éléments de végétation montrent le caractère humide de la zone sur la partie nord. Les saules sous forme de bosquets ont tendance à coloniser les terrains. Les murets de pierre sont envahis de ronciers. Quelques haies bocagères sont présentes sur le site. Le talus le long de la N13 forme une limite importante surtout au nord (3,50m) et retrouve le niveau des terrains plus au sud



plan des entités paysagères

Vues du site sur les typologies paysagères

1- Les bosquets de saules



2- La zone humide



3- Les anciens murets en limite parcellaire



4- Le bassin existant



5- Le talus le long de la N13



6- Les haies bocagères

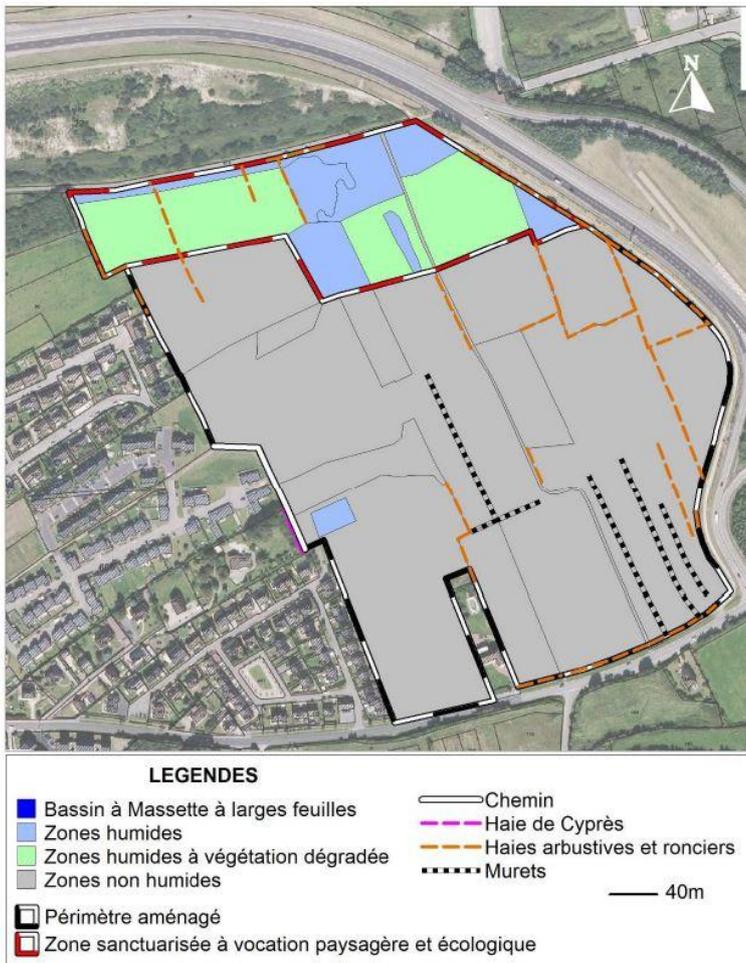


2.8.4 Le patrimoine naturel et la zone humide

Une étude a été réalisée en janvier 2020. Cette étude, « Etude faune, flore, patrimoine naturel et zones humides » réalisée par Pierre Dufêne, montre que :

« Le site est un patchwork de friches herbeuses issues de l'abandon plus ou moins ancien de l'exploitation agricole, notamment du maraîchage comme en témoigne la présence de vieux murets résiduels séparant des parcelles linéaires. La plupart des relevés ont été réalisés dans des friches herbeuses mésophiles à plus ou moins humides comportant 3 cortèges principaux d'espèces : des hygrophiles, des espèces des friches anthropiques et des prairiales ubiquistes ou mésophiles. » Extrait de l'étude.

Le périmètre de la zone humide a été redéfini en fonction de cette étude et permet de sanctuariser toute une zone dite 'humide'.



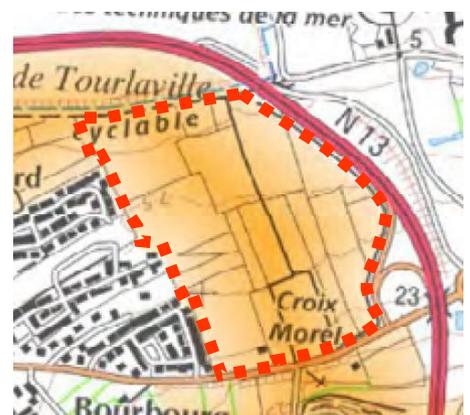
carte du périmètre de la zone humide

Secteur potentiel de restauration de biodiversité

Le terrain de projet est identifié dans les secteurs potentiels de restauration de la biodiversité. « Il ne s'agit pas d'un nouveau zonage à portée réglementaire

Il s'agit davantage d'un « coup de projecteur » donné sur des secteurs présentant de bonnes potentialités pour réaliser des opérations de restauration de la biodiversité et les valoriser y compris auprès du grand public. Ces zones ne doivent en aucun cas être considérées comme des sanctuaires à protéger.

Outre le fait que ces secteurs présentent de bonnes potentialités pour accueillir des travaux de restauration de la biodiversité, ils ne sont pas pour autant à l'écart de la vie économique et il est possible de conduire un projet d'aménagement dans ces secteurs. » Extrait de la fiche « Restaurer la Biodiversité en Normandie » rédigé par la DREAL Normandie.



Extrait de la carte des secteurs potentiels de restauration de biodiversité – Landes et bocage à l'Est de Cherbourg, source : DREAL Normandie

3. LES ORIENTATIONS DU PROJET

3.1 Le projet de développement d'activités économiques

3.1.1 Justification du site

Le secteur de Collignon est destiné à l'accueil d'activités économiques en lien avec la mer et a commencé à être aménagé en conséquence.

Ce secteur a la particularité d'être bien desservi du point de vue routier, tout en étant proche des installations portuaires.

Le projet de future zone d'activité de Collignon prévoit l'installation principalement d'entreprises de logistique liées notamment au domaine maritime.

3.1.2 Les objectifs de l'opération

Aujourd'hui, le syndicat mixte Ports de Normandie souhaite à la fois valoriser l'entrée Est de l'agglomération Cherbourgeoise et créer un cadre et des conditions propices à l'accueil et au développement d'activités économiques liées à l'activité portuaire et maritime.

Les terrains concernés sont situés dans le secteur de Collignon, pour une superficie totale de 16,8 ha. **Il s'agit du seul site de l'agglomération cherbourgeoise, et de la côte Nord du Cotentin, disposant à la fois de cette envergure, d'une proximité avec la filière pêche et la filaire portuaire (proximité du port de Cherbourg) et d'une bonne desserte viaire.**

Le secteur de Collignon est destiné à l'accueil d'activités économiques en lien avec la mer et a commencé à être aménagé en conséquence.

Ce secteur a la particularité d'être bien desservi du point de vue routier, tout en étant proche des installations portuaires.

Le projet de future zone d'activité de Collignon prévoit l'installation principalement d'entreprises de logistique liées notamment au domaine maritime.

L'objectif est de développer une offre de terrains à vocation artisanale, industrielle et tertiaire, à l'interface de la voie de contournement, de l'activité du domaine public maritime et des quartiers d'habitat existants au Sud et à l'Ouest. Le projet prévoit de mettre en place des éléments d'intégration paysagère et fonctionnelle (voirie et cheminements) permettant de créer un quartier d'activités intégré à son environnement proche.

Le projet intègre également la préservation de la zone humide au Nord et veille à préserver des continuités éco-paysagère.

3.2 Les principes et enjeux du projet

L'aménagement de la Zone d'Activité de Collignon prévoit la création de 5 lots à bâtir destinés aux activités tertiaires et industrielles.

La disposition des lots tient compte de la topographie de façon à réduire au maximum les mouvements de terre. La hauteur des constructions sera limitée afin de permettre aux habitants du quartier pavillonnaire au Sud de conserver des vues vers la mer.

Il s'agira d'un lotissement à usage d'activité comportant 5 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 5, destinés à la réalisation d'équipements d'activités économiques faisant l'objet d'une demande de Permis d'Aménager. Le lotissement sera réalisé en une tranche. Les lots sont divisibles pouvant porter le nombre maximum de lots créés à 20.

3.2.1 La valorisation paysagère

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Un des objectifs du projet est de s'inscrire **en cohérence avec le projet de Trame Verte et Bleue porté par le SRCE**, en cours d'intégration dans le PLU de Cherbourg-en-Cotentin et de répondre aux exigences de qualité paysagère et environnementale. Cet objectif est atteint par la mise en place d'une trame verte intégrée aux espaces paysagers du projet. Cette trame verte sera plantée et entretenue de façon à favoriser les continuités écologiques. A cette trame vient s'ajouter la sanctuarisation de la zone d'intérêt écologique préservée qui participera à la valorisation éco-paysagère du site.

Un autre intérêt général est l'aménagement paysager de cette entrée de ville par l'Est de l'agglomération. En effet, les abords de la RN13 sont aujourd'hui très peu qualitatifs alors que cette route est empruntée par de nombreux touristes (accès pour les traversées transmanche). Ce lieu de passage peu attractif est pourtant la première image que l'on a de Cherbourg en Cotentin qu'il convient de mettre en valeur.

La valorisation paysagère de l'entrée de ville se fera en bordure de la RN 13 à l'Est du site d'étude par la mise en place d'un recul et d'un traitement paysager.



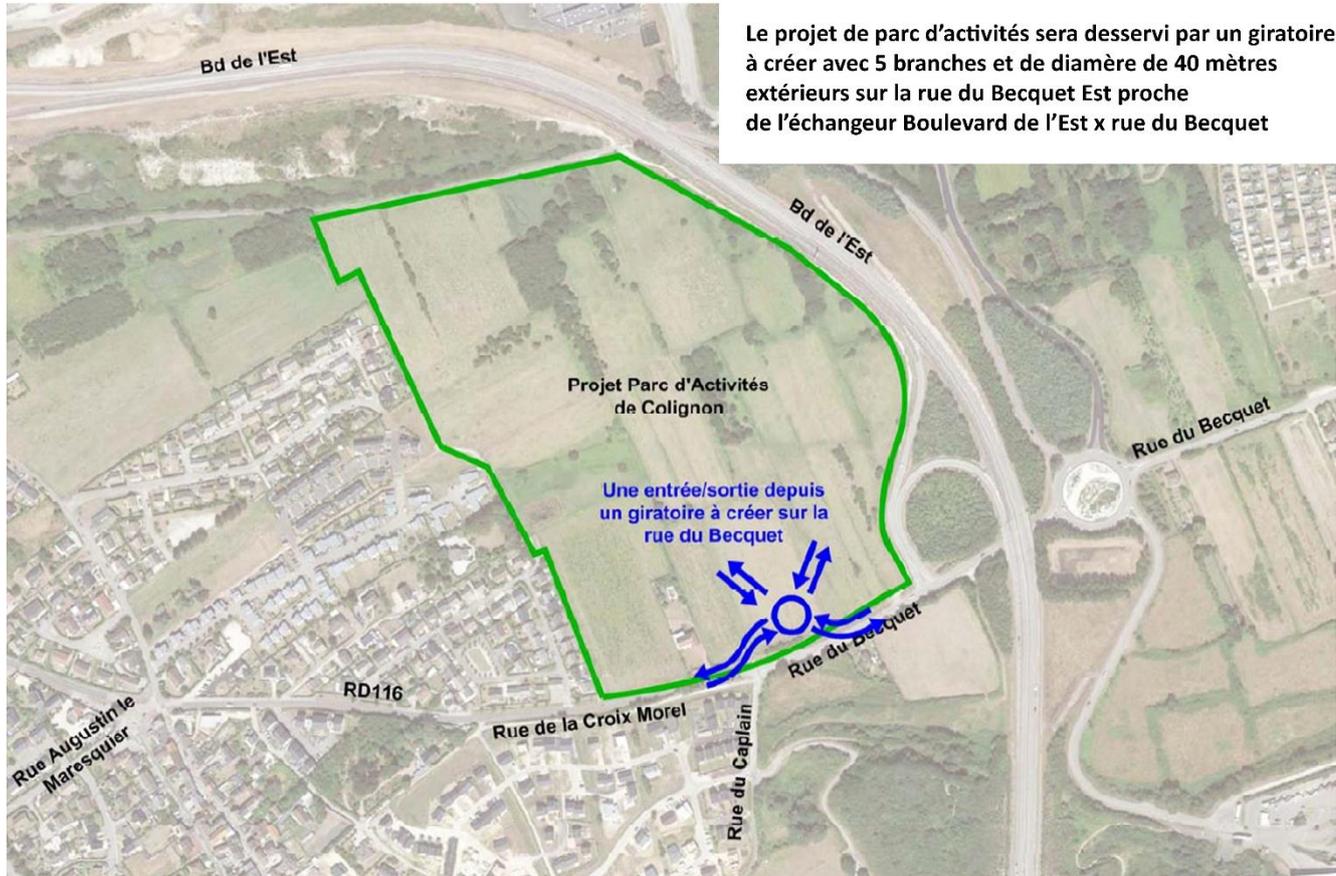
Plan masse futur des espaces paysagers, source Mosaïc

4. JUSTIFICATIONS AU REGARD DES NUISANCES DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'AMBIANT

4.1 Prise en compte du trafic routier

Le projet prévoit la mise en place d'un nouveau giratoire. Des études de simulation de trafic ont été réalisées par le BET ACC-S

Système d'accès étudié



Le projet de parc d'activités sera desservi par un giratoire à créer avec 5 branches et de diamètre de 40 mètres extérieurs sur la rue du Becquet Est proche de l'échangeur Boulevard de l'Est x rue du Becquet

1. Programme (cf. programme du 16/03/2020 – Tableau répartition de surfaces)

A ce jour la SHEMA prévoit une zone d'activités comprenant :

- ☞ 3 îlots de logistiques
- ☞ 5 îlots de tertiaires

Le programme fourni par le Maître d'Ouvrage définit au total :

- ☞ 91 PL / jour
- ☞ 437 places de parking VL pour les employés / visiteurs

2. Hypothèses

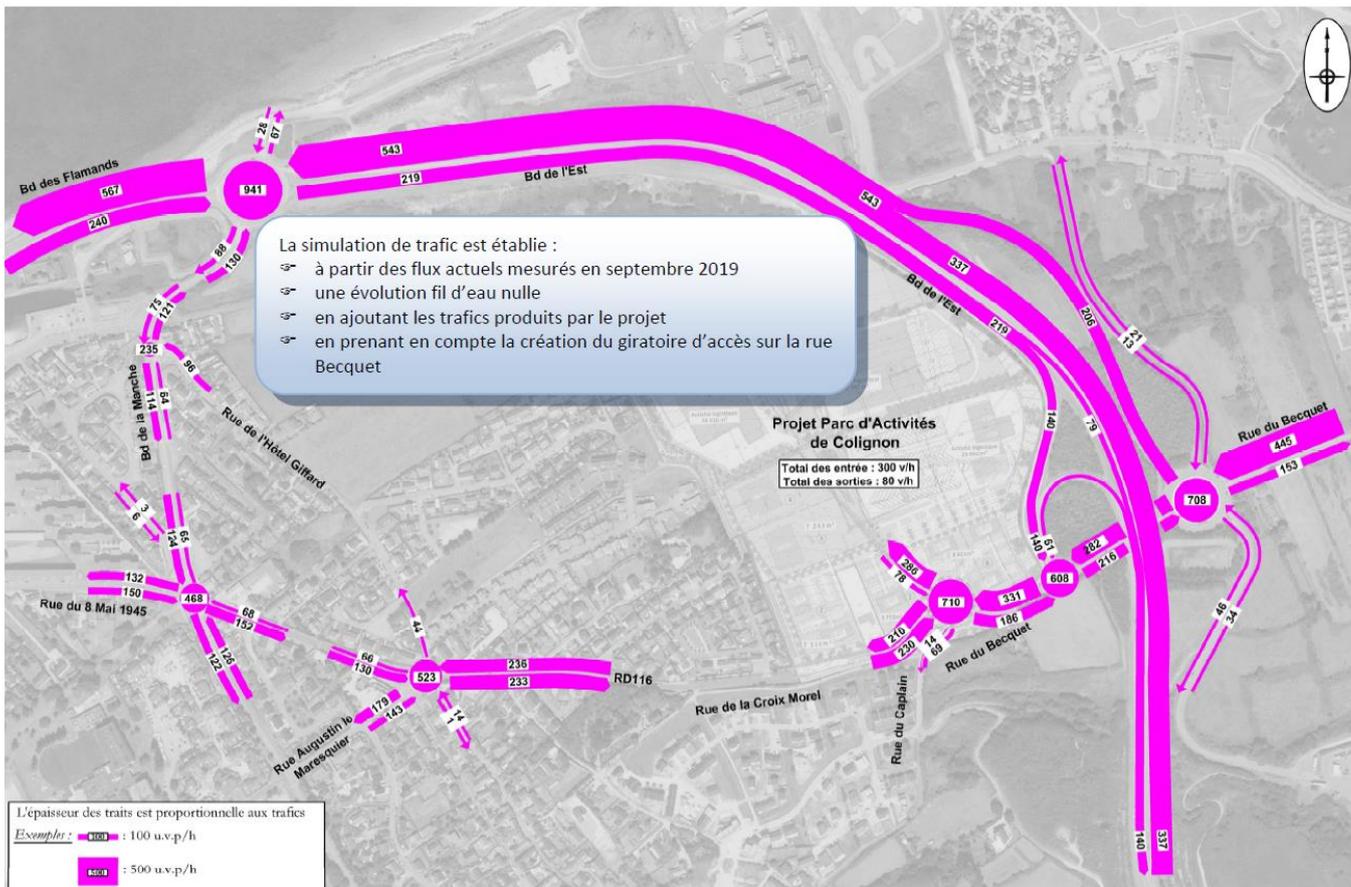
- ☞ Evolution fil d'eau du trafic public : nulle selon les données locales de l'INSEE
- ☞ PL : 12,5 % des mouvements PL se font en heure de pointe en entrée et en sortie du site
- ☞ VL :

Taux d'occupation des parkings :	90 %
Mouvements en heure de pointe matin :	Entrées : 65 % - Sorties : 10 %
Mouvements en heure de pointe soir :	Entrées : 10 % - Sorties : 50 %

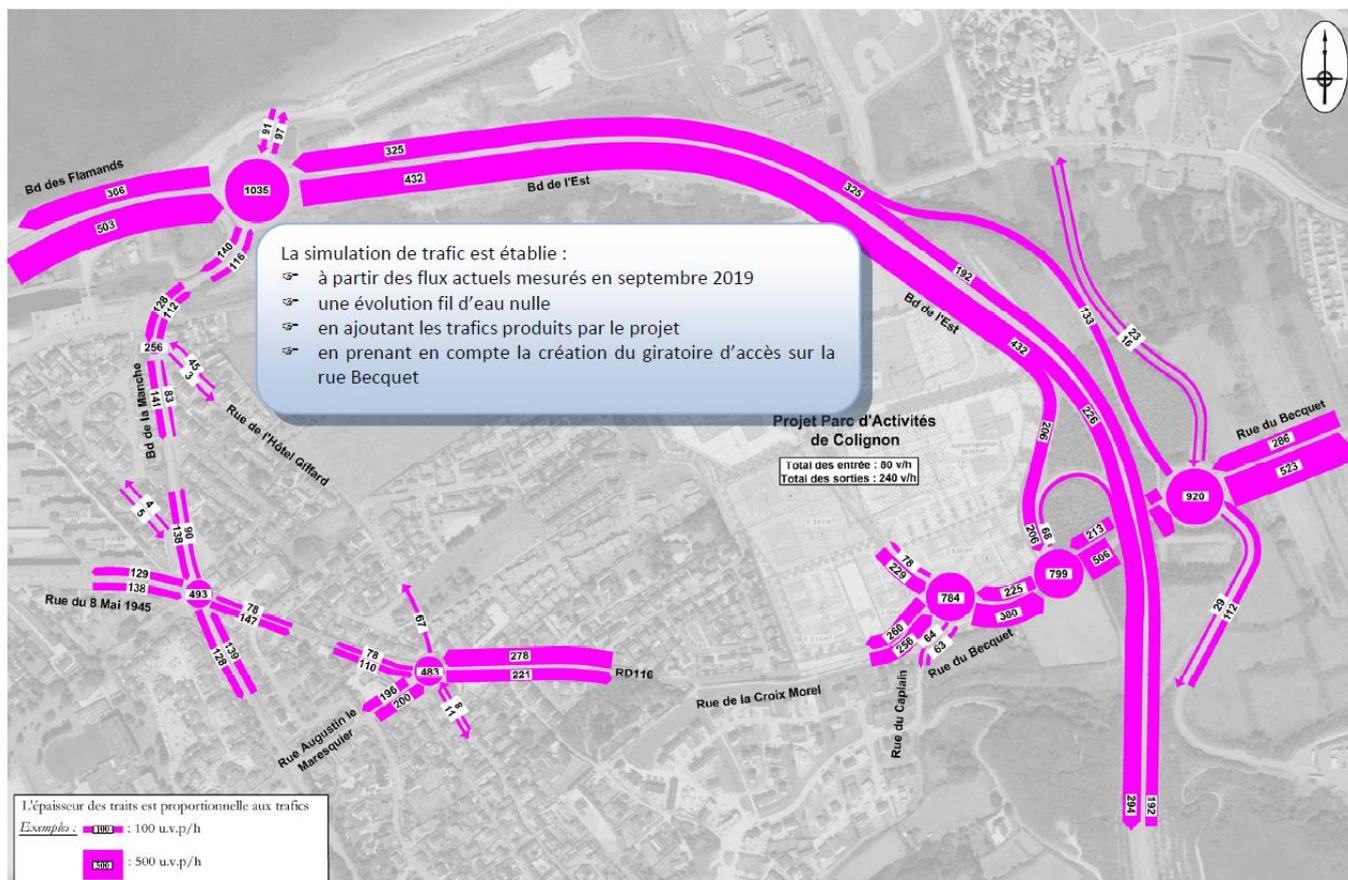
3. Trafic produit par le projet

	Heure de pointe matin	Heure de pointe soir
Entrées	300 uvp / heure dont 20 PL	80 uvp / heure dont 20 PL
Sorties	80 uvp / heure dont 20 PL	240 uvp / heure dont 20 PL

Simulation du trafic à l'heure de pointe du matin



Simulation du trafic à l'heure de pointe du soir



La réserve de capacité d'un carrefour à feux ou giratoire est considérée satisfaisante au-dessus de 20 % assurant un fonctionnement fluide du carrefour.

Entre 10 et 20 % des retenues ponctuelles peuvent apparaître, en dessous de 10 % le carrefour est saturé.

Le fonctionnement d'un carrefour à stop ou d'un cédez le passage est considéré : Fluide avec un temps d'attente moyen compris entre 0 et 30 secondes, Acceptable entre 30 et 60 secondes à condition de vérifier les stockages et saturé au-dessus de 60 secondes.

Diagnostic de capacité état futur H2025 vendredi à l'heure de pointe du matin

1 Giratoire Est échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec 75 % de réserve de capacité minimale
2 Carrefour Ouest échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec un temps moyen d'attente de 12"
3 Nouveau giratoire Becquet x Caplain x accès projet	Fluide avec 82 % de réserve de capacité minimale
4 Carrefour rue de la Croix Morel x rue Augustin le Maresquier	Fluide avec un temps moyen d'attente de 8"
5 Carrefour rue de la Croix Morel x rue du 8 Mai 1945 x Boulevard de la Manche	Fluide avec 83 % de réserve de capacité minimale
6 Carrefour Boulevard de la Manche x rue de l'Hôtel Giffard	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5"
7 Giratoire Boulevard de la Manche x Boulevard de L'Est	Fluide avec 69 % de réserve de capacité minimale

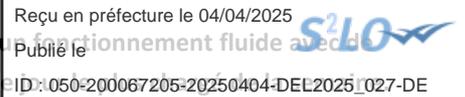
Un réseau fluide à terme H2025 en heure de pointe matin avec des réserves de capacité confortables et des temps d'attente faibles

Diagnostic de capacité état futur H2025 vendredi à l'heure de pointe du soir

1 Giratoire Est échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec 70 % de réserve de capacité minimale
2 Carrefour Ouest échangeur RD116 x boulevard de l'Est	Fluide avec un temps moyen d'attente de 21"
3 Nouveau giratoire Becquet x Caplain x accès projet	Fluide avec 86 % de réserve de capacité minimale
4 Carrefour rue de la Croix Morel x rue Augustin le Maresquier	Fluide avec un temps moyen d'attente de 10"
5 Carrefour rue de la Croix Morel x rue du 8 Mai 1945 x Boulevard de la Manche	Fluide avec 84 % de réserve de capacité minimale
6 Carrefour Boulevard de la Manche x rue de l'Hôtel Giffard	Fluide avec un temps moyen d'attente de 5"
7 Giratoire Boulevard de la Manche x Boulevard de L'Est	Fluide avec 81 % de réserve de capacité minimale

Un réseau fluide à terme H2025 en heure de pointe soir avec des réserves de capacité confortables et des temps d'attente moyen

Le réseau de desserte existant du futur Parc d'Activités de Collignon présente en 2019 grandes réserves de capacités aux heures de pointes matin et soir du vendredi qui est



Le projet va générer un flux supplémentaire sur le réseau de 300 véhicules / heure entrant le matin et 240 véhicules / heure sortant le soir.

Le projet prévoit la création d'un giratoire de Ø 40 mètres afin d'assurer l'accès unique du site depuis la rue du Becquet directement reliée à l'Est à l'échangeur avec le boulevard de l'Est.

Les flux supplémentaires sont largement absorbés par le réseau à terme qui présente des réserves de capacités très confortables. Le nouveau giratoire Becquet x Caplain x projet remplit sa fonction de façon optimale avec un fonctionnement très fluide à terme.

4.2 Prise en compte des nuisances sonores

Les niveaux sonores sont principalement dus aux infrastructures de transport routier avec principalement la N13 ainsi que la D116 mais aussi le paysage sonore péri-urbain. Les variations de trafic routier induites par le projet sont faibles de jour et nulle de nuit.

Le paysage sonore au niveau des riverains du projet seront positivement impactées par le projet, en bénéficiant de l'effet d'écran des bâtiments du projet vis-à-vis de la N13.

Le respect de la réglementation relative à la lutte contre le bruit de voisinage (arrêté du 31 aout 2006) et aux seuils d'émission sonore dans l'environnement réglementaires des ICPE (arrêté du 23 janvier 1997) est à la charge des maîtres d'œuvre de chaque bâtiment ainsi que des usagers.

Orientation des émissions sonores en fonction des zones sensibles

Isolement des façades

Le projet est situé dans la zone affectée par le bruit de la N13, classé en catégorie 3, affectant de part et d'autre de la voie un secteur de 100m.

Les autres voies routières à proximité immédiate du projet ne sont pas classées.

Aucune réglementation n'impose d'objectif d'isolement aux bruits aériens des façades de bureaux vis-à-vis de l'extérieur, cependant, les différentes équipes de maîtrise d'œuvre pourront se référer à la norme NF S 31-080 relatifs au bureau et espaces associés. En fonction du niveau d'exigence recherché, les valeurs d'isolement minimal à respecter varient suivant la catégorie de la voie, de la distance à celle-ci et de l'orientation des façades.

Pour le niveau « courant » de cette norme, les façades des bâtiments du projet à usage de bureau et les espace associés pourront viser un isolement vis-à-vis de l'extérieur $D_n T, A, tr \geq 30,0$ dB(A).

Une attention particulière devra être apportée aux matériaux qui constitueront la façades, maçonnerie, menuiseries, entrée d'air, coffre de volet roulant, etc.

Les propositions d'aménagement liées au bruit

- **toute implantation d'équipements techniques bruyants ou d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pourra faire l'objet d'une étude d'impact acoustique spécifique ;**
- **L'implantation de sources bruyantes seront à éviter en vis-à-vis des zones habitées. Ainsi, il sera nécessaire de placer les sources sonores les plus bruyantes à proximité des zones sur lesquelles il existe un bruit résiduel important (du côté de la N13), en prenant les précautions conduisant à ne pas augmenter significativement le niveau sonore existant sur cette zone ;**
- **le projet paysager (frange végétale, talus, implantation de haies...) permet de limiter au maximum la visibilité des sources. En effet, une source très visible sera perçue comme plus gênante (critère psycho-acoustique)**
- **Les aménagements paysagers (recul et plantation le long des deux voies principales) qui seront mis en place permettront d'atténuer les nuisances sonores liées à la circulation sur la RN13 et sur la rue de la Croix Morel.**
- **Le fonctionnement des sources lors de la période nocturne sera limité le plus possible ;**
- **Une attention particulière sur le type de source (de nature impulsionnelle ou présentant un régime constant) sera apportée. Une source de nature impulsionnelle pourra être considérée gênante si le bruit résiduel existant est de nature constante.**

4.3 Prise en compte de la qualité urbaine, paysagère et architecturale

4.3.1 Les flux de circulation

Le réseau de desserte existant du futur Parc d'Activités de Collignon présente en 2019 un fonctionnement fluide avec de grandes réserves de capacités aux heures de pointes matin et soir du vendredi qui est le jour le plus chargé de la semaine.

Le projet va générer un flux supplémentaire sur le réseau de 300 véhicules / heure entrant le matin et 240 véhicules / heure sortant le soir.

Le projet prévoit la création d'un giratoire de \varnothing 40 mètres afin d'assurer l'accès unique du site depuis la rue du Becquet directement reliée à l'Est à l'échangeur avec le boulevard de l'Est.

Les flux supplémentaires sont largement absorbés par le réseau à terme qui présente des réserves de capacités très confortables.

Le nouveau giratoire Becquet x Caplain x projet remplit sa fonction de façon optimale avec un fonctionnement très fluide à terme.

L'aménagement du parc d'activité prévoit notamment :

- l'aménagement d'une voie principale non rectiligne pour réduire la vitesse des véhicules ;
- l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 2 m le long de la voie principale de desserte du parc d'activité ;
- une piste cyclable d'une largeur de 3 m au niveau du giratoire en entrée du parc d'activité ;
- la sécurisation de l'entrée du parc d'activité avec la création d'un giratoire, permettant une circulation fluide ;
- l'aménagement d'un îlot central pour réduire la vitesse des véhicules et permettre une circulation aisée ;
- une réduction de la vitesse limitée à 30 km/h à l'intérieur du parc d'activité.

Extrait du plan d'intention



4.3.2 Les liaisons douces

L'implantation et la constitution du projet du parc d'activité permettront de conserver une continuité des voies douces alentours. Le projet s'est attaché à créer des connexions douces cohérentes.

Le principe de circulation douce se base sur l'aménagement de trottoirs le long de la voie périphérique et centrale permettant de connecter le projet aux voies de circulation douce

Le projet est bordé à l'Ouest par un lotissement existant. Les connexions existantes seront conservées afin de permettre aux usagers de rejoindre le Chemin de la Mare au Nord.

Ainsi, au niveau du parc d'activité quatre continuités piétonnes sont prévues :

- continuité à l'Ouest avec la création d'une allée piétonne + piste cyclable rejoignant le lotissement existant et le chemin de la Mare au Nord (piste cyclable),
- connexion centrale rejoignant le chemin de la Mare au Nord, en traversant la zone humide existante,
- continuité le long de la voie principale (trottoirs d'une largeur de 2 m),
- piste cyclable le long de la Rue de la Croix Morel, continuité avec le Chemin à l'Est, chemin de service.

La création de la piste cyclable le long du giratoire et le long de la Rue de la Croix Morel permettra d'assurer une continuité avec le Chemin à l'Est et le trottoir à l'Ouest le long du lotissement existant.

L'allée cyclo-pédestre à l'Ouest et au centre permettra aux usagers de rejoindre le chemin de la Mare au Nord (piste cyclable).

Les liaisons douces ainsi créées permettront de maintenir les connexions actuelles avec le lotissement Ouest et les cheminements existants.



Le projet favorise les déplacements doux vers les arrêts de bus existants aux alentours en créant une piste cyclable le long de la Rue de la Croix Morel. Les continuités piétonnes existantes sont maintenues et permettent de relier le projet aux arrêts de bus.

Il est donc essentiel de favoriser et sécuriser les modes actifs de déplacement vers les arrêts de bus.

Il serait également judicieux de favoriser le multimodal afin de développer les déplacements en transports en commun : par exemple, la commune pourrait envisager d'aménager des abris à vélos à proximité des arrêts de bus afin que les usagers puissent y laisser leur vélo, leur trottinette...

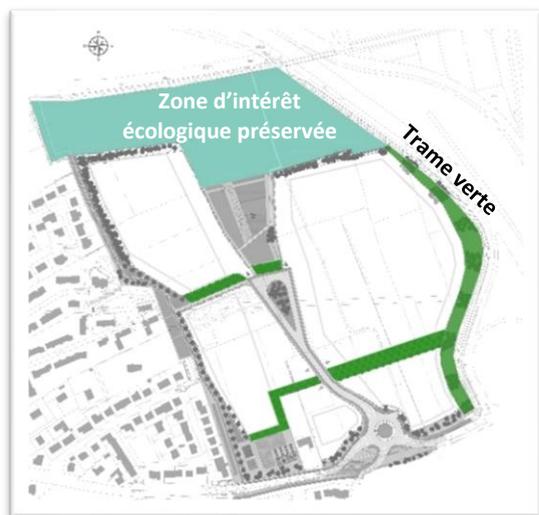
La collectivité réfléchit actuellement à créer un arrêt de bus supplémentaire par rapport au nouveau lotissement du Caplain. Cet arrêt de bus servirait également à la mobilité des futurs salariés employés au sein de la zone d'activités de Collignon.

4.3.3 Les espaces paysagers et la gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit :

- Un traitement paysager sur les abords du projet.
 - Au Sud, rue de la Croix Morel la voirie sera modifiée et la création d'un giratoire permettra d'entrer dans le parc d'activité. Ces modifications entraînent la création de nouveaux espaces autour du giratoire qui seront mis à profit pour proposer une valorisation d'entrée de ville. Un traitement paysager soigné qualifiera l'entrée de la zone d'activité et l'entrée de ville.
 - Les talus générés par la création du giratoire seront plantés et agrémentés de murets en pierre
 - Le giratoire sera mis en valeur par la plantation de graminée
 - Une piste cyclable sera créée au Nord de la rue de la Croix Morel. Elle sera accompagnée d'une bande plantée fleurie.
 - La voie douce existante au Sud de la rue de la Croix Morel, au droit du quartier d'habitat dit de Chardine, sera prolongée vers l'Est dans l'emprise de l'aménagement.
 - Les parcelles bâties de la zone d'activité seront en retrait par rapport à la rue de la Croix Morel afin de générer un espace tampon paysager. Cet espace sera planté d'arbres qui formeront une lisère verte peu dense qui laissera des transparences vers les façades commerciales des bâtiments.
 - Un espace public paysager fédérateur sera créer au Sud-ouest du projet. Il assure le lien avec les quartiers d'habitats riverains. Il recevra des équipements ludiques et de loisirs par exemple de type, chemins de promenade, aires de jeux, terrain de pétanque, jardins partagés, etc..
 - A l'Est, le long de la RN13, les parcelles d'activités sont implantées en retrait permettant l'installation d'une **trame verte** assurant les continuités écologiques et paysagères. Cette trame est composée de prairie fauchée gérée de manière extensive et de fourrés arbustifs plantés d'arbres. Les arbres seront plantés en petits bosquets entrecoupés d'espaces en prairie. Cette disposition permettra de créer un rythme paysager le long de la route nationale, tout en permettant d'identifier la zone d'activité. Cet aménagement paysager participe la valorisation de l'entrée de ville depuis la N13.

La trame verte se poursuit au cœur du projet sous forme d'une large bande non bâtie, et plantée d'arbres.

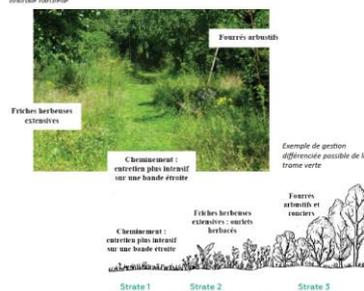


TRAME VERTE

Dans le cadre des mesures ERC (Éviter, réduire, compenser), et à fortiori dans un site à valeur écologique écologiquement intéressante, une trame verte a été intégrée dans le projet. Outre son intérêt paysager, cette trame constitue un corridor écologique du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest. Elle constitue également une mesure de réduction des impacts sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

La trame verte éco-paysagère est constituée par des espaces interstitiels (entre 2 parcelles ou entre parcelle et RN13) de 10 à 20m de large. Elle sera constituée de 3 strates évolutives de façon à former une lisère naturelle progressive avec une rôle écologique important.

Un semi sera mis en place sur les terres mises à nu dans l'emprise de la trame verte : un semi à la volée dans des proportions 50%-50% de Ray gras (Festuca multiflorum) et de Fétuque rouge (Festuca rubra). Ce semi permettra d'éviter le développement trop important d'espèces des friches anthropiques. L'objectif est «d'occuper le terrain» avec des espèces qui seront rapidement remplacées par la flore prairiale spontanée. Une gestion par fauche et/ou débroussaillage favorisera l'évolution du cortège végétal vers une composition variable mais stable.



Strate 1 : cheminement
 Strate 2 : Friche herbeuse prairiale
 Strate 3 : Fourrés arbustifs

Strate 1 : cheminement

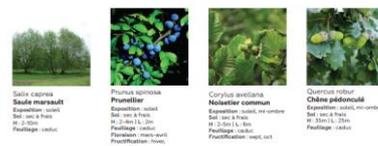
Cette bande étroite aux abords des chemins, des stationnements et des voiries pourra recevoir un entretien plus intensif.

Strate 2 : Friche herbeuse prairiale

Lorsque le semi aura levé ce binaire sera géré par un débroussaillage 2x/an maximum. Une partie des espaces sera entretenue de manière encore plus extensive tous les 2 ou 3 ans. Leur emplacement pourra varier dans l'espace et dans le temps, l'idée générale étant qu'un minimum de surfaces refuges herbeuses non fauchées subsistât chaque année.

Strate 3 : Fourrés arbustifs

Quelques arbres riges disséminés seront plantés ainsi que des arbustes. Les plantations se feront en jeunes plants forestiers de 2 ans racines nues issus de pépinières forestières locales (ONF...) et de sources régionales. Les plants seront protégés par une protection anti-gel. Eviter de planter des espèces exotiques.



Plantations dans la trame transversale Est-Ouest



Plantations dans la trame longitudinale Nord-Sud



Extrait de la palette végétale au niveau de la trame verte

- A l'Ouest, en limite avec le quartier d'habitat existant, un recul est également mis en place créant ainsi un espace tampon entre les jardins de particuliers existants et les activités. Cet espace tampon permet la création d'un **cheminement + piste cyclable Nord-Sud** afin de rejoindre la piste cyclable au Nord depuis la rue de la Croix Morel. Le chemin créé est accompagné de plantations d'arbres et de noue d'infiltration des eaux pluviales.

- Au Nord, la zone d'intérêt écologique préservée identifiée par l'étude **humides sera sanctuarisée**. Elle représente une superficie de l'ordre de 1000m². Les travaux de ruissellement de la zone d'activité y seront dirigés après régulation et traitement pour assurer la continuité de l'apport hydrique. Une gestion particulière de la végétation sera mise en place afin de valoriser au mieux cette zone humide sur le plan écologique et paysager. Cette gestion est détaillée dans la « Phase III : Propositions de mesures, de l'Etude FFPNZH » élaborée par Pierre Dufrêne.

- Un cône de vue paysager ouvert vers la mer :

- La voie de desserte, et les marges de recul des lots constructibles forment un espace d'environ 100m de large non constructible formant un cône de vue paysager ouvert vers la mer. Il s'ouvre au Sud sur des bassins de régulation des eaux pluviales paysager puis sur la zone d'intérêt écologique préservée.
- Au centre du site de projet en point bas vers le Nord, un réseau de bassin d'infiltration des eaux pluviales sera mis en place offrant par la même occasion un grand espace paysager. Une partie des bassins sera longée par un cheminement connectant le chemin Nord-Sud et les cheminements le long de la voie de desserte à la piste cyclable au Nord. La mise en valeur de cet espace participe également à la valorisation d'entrée de ville.

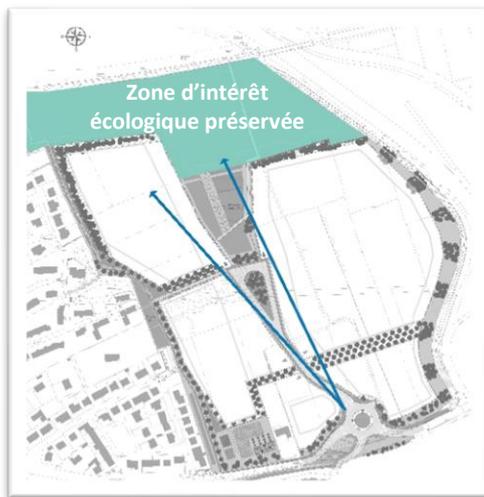


Schéma cône de vue paysager, source MOSAÏC

- Des coupures paysagères

- Une trame verte est intégrée à la composition paysagère du projet. Elle permettra des continuités écologiques entre le coteau et la zone humide. Cette trame se dessine du Nord au Sud aux abords de la RN 13 et de l'Est à l'ouest entre les lots. Cet espace planté d'essences adaptées à ce type de milieu recevra une gestion particulière favorisant le développement de la biodiversité.



Schéma des espaces paysagers : continuités écologiques, frange végétale, zone de gestion des eaux pluviales plantées, filtre végétal, trame verte..., source MOSAÏC

- Entre les parcelles des coupures transversales Ouest/Est seront plantées d'arbres. Elles font partie de la trame verte développée (cf. « Propositions de mesures, de l'Etude FFPNZH » élaborée par Pierre Dufrêne). Elles

confèrent, vue depuis le Nord ou le Sud, une intégration paysagère de la zone d'activité soignée dans son environnement global, en donnant une prestance au volume végétal en



Extrait de la palette végétale au niveau de la gestion des eaux pluviales

PALETTE VÉGÉTALE ET GESTION DES ESPACES VERTS GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront gérées au maximum par des bassins d'infiltration à ciel ouvert plus favorable à la biodiversité.

Phragmitaie - A



Phragmites australis
Roseau commun
Exposition : soleil
Sol : peu fertile, humide
H : 1-3m
Feuillage : caduc
Floraison : août-septembre

A - Plantation d'une phragmitaie à fonction épuratrice
Entretien :
Fauche 1x tous les 2 ans entre fin septembre et mi-février, avec export du produit de fauche.
Le produit de fauche pourra être utilisé en paillage au pied des haies.

Phragmitaie/Saulaie - A + B

A - Plantation de Phragmites australis - Roseau commun.
Entretien :
Fauche 1x tous les 2 ans entre fin septembre et mi-février, avec export du produit de fauche.
Le produit de fauche pourra être utilisé en paillage au pied des haies.



Salix caprea
Saule marsault
Exposition : soleil
Sol : sec à frais
H : 2-10m
Feuillage : caduc



Salix atrocinerea
Saule roux
Exposition : soleil
Sol : sec à frais
H : 4-6m
Feuillage : caduc

B - Plantation de saules au sein de la phragmitaie.
Entretien :
Entretien léger du houppiers les premières années

Prairie inondable - C

C - Semis à la volée dans des proportions 50%-50% de Ray-gras d'Italie (Lolium multiflorum) et de Fétuque rouge (Festuca rubra).
Ce semis permettra d'éviter le développement trop important d'espèces des friches anthropiques.
L'objectif est « d'occuper le terrain » avec des espèces qui seront rapidement remplacées par la flore spontanée de prairie humide.

Entretien : Girobroyer 2x/an maximum. Une partie des espaces sera entretenue de manière encore plus extensive tous les 2 ou 3 ans. Leur emplacement pourra varier dans l'espace et dans le temps, l'idée générale étant qu'un minimum de surfaces refuges herbeuses non fauchées subsistent chaque années

Saulaie sur Prairie inondable - B + C

B - Plantation de saules (marsault et roux) sur une strate herbacée
Entretien :
Entretien léger du houppiers les premières années

C - Prairie inondable réaliser à partir d'un faux semis

Les hauteurs des bâtiments

Concernant l'impact visuel de la zone d'activités, la hauteur des bâtiments sera limitée. La hauteur maximale des bâtiments sera définie en-dessous du cône de vue vers la mer. Toutes les habitations existantes le long du front de rue de la Croix Morel conserveront ainsi la vue sur mer. Le secteur de plan masse du Parc d'activité Collignon-Sud fixe les règles permettant d'atteindre cet objectif.



Coupe de principe

L'intégration des bâtiments

Le long de la N13, le filtre végétal planté d'arbres tiges en bosquet dans la zone de recul, permet d'avoir une véritable trame verte, intégrant les bâtiments dans le paysage, de par leur échelle et de la distance réservé aux espaces verts.

Le sens d'implantation des volumes principaux est également utilisé en vue de l'intégration dans la pente des constructions et de l'intégration architecturale des bâtiments dans l'armature urbaine définie.

Le développement d'activités permettra notamment de former une qualité architecturale au niveau de l'entrée de ville. Les ensembles bâtis devront veiller à la qualité des traitements de façades et de toiture. Les aménagements détermineront une cohérence colorimétrique et de bardage permettant de bien inscrire les nouvelles constructions dans le site. Les couleurs resteront sobres.



Croquis d'intention, mise en scène de la trame verte le long de la RN 13. Source MOSAÏC

Prise en compte de la qualité architecturale et des performances énergétiques

La volonté est de créer une zone d'activités s'inscrivant dans une logique d'innovation architecturale et de performance énergétique des bâtiments.

Il s'agit d'éviter aussi l'anarchie des publicités et enseignes

Le projet entend à ce titre privilégier les teintes neutres en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu...), qui s'insèrent plus facilement dans le paysage). La démarche de conception des

bâtiments devra être transversale pour permettre de faire des choix en fonction de l'environnement, d'une approche bioclimatique, et des systèmes constructifs et techniques

Ainsi, la démarche doit allier confort et valeur d'usage des bâtiments avec la limitation de leurs impacts sur l'environnement et la réduction des consommations d'énergie. La démarche d'élaboration et de réalisation des projets de constructions devra s'inspirer du principe selon lequel, par la sobriété du bâtiment, puis l'efficacité des systèmes et procédés de construction, et en dernier lieu l'utilisation d'énergies renouvelables il est possible de réduire les consommations énergétiques d'un bâtiment :

1. - Sobriété : optimisation de l'intégration des bâtiments dans le site en prenant en compte les paramètres climatiques locaux dans une logique de conception bioclimatique des bâtiments, récupération des apports solaires sur les orientations favorables et leur stockage (inertie), effets de masques réduits (ombre portée entre les bâtiments), disposition adaptée des locaux selon leurs usages, confort d'été privilégié par un dimensionnement des baies et des protections solaires adaptées aux expositions, bâtiments traversant favorables à une ventilation naturelle.

2. - Efficacité énergétique : compacité des bâtiments, travail sur la qualité de conception et de réalisation de l'enveloppe (isolation), stratégie de ventilation efficace, systèmes techniques de production de chaud et de froid performants et mutualisés.

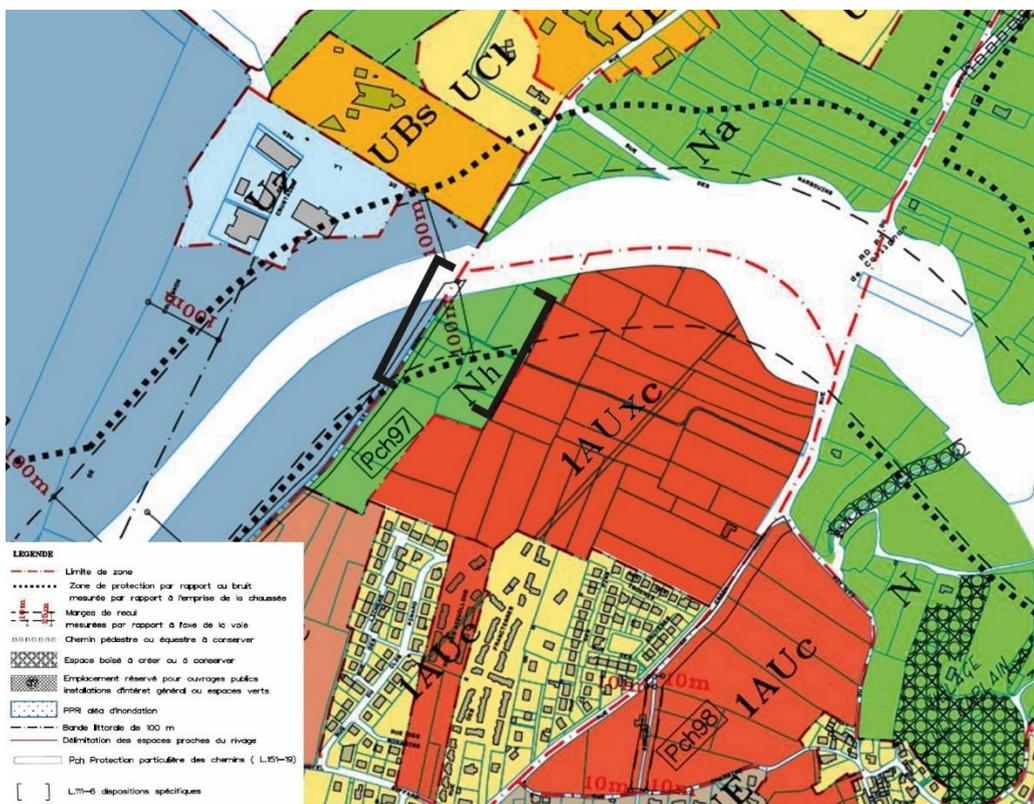
3. - Sources renouvelables : production de chaud et de froid et d'électricité en partie assurée par des énergies renouvelables (capteurs solaires pour production ECS, cellules photovoltaïques pour la production d'électricité, biomasse...).

4.4 Mise en compatibilité du règlement graphique et des OAP

Principes d'ajustements retenus

Une emprise significative du secteur a été caractérisé en zone d'intérêt écologique préservée. Le projet prévoit de la préserver intégralement. Afin d'assurer la pérennité de sa préservation son emprise sera classée en zone Nh.

Par ailleurs, afin de développer le projet pour l'implantation de la zone d'intérêt économique, il est proposé de classer le secteur en zone 1AUxc. La marge de recul par rapport à l'axe de la voie ne sera plus fixée à 100m dans la zone 1AUxc. Le recul et le principe d'aménagement sont définis par l'OAP et le secteur de plan masse – Secteur Parc d'activités Collignon-Sud. Le plan de zonage est modifié en conséquence.



Extrait de la proposition du futur règlement graphique du PLU – plan de zonage

L'étude d'urbanisation du secteur a permis de questionner l'ensemble des principes de l'OAP du PLU actuel. Il est nécessaire de revoir les principes des items suivants qui ne sont plus affirmés au regard de :

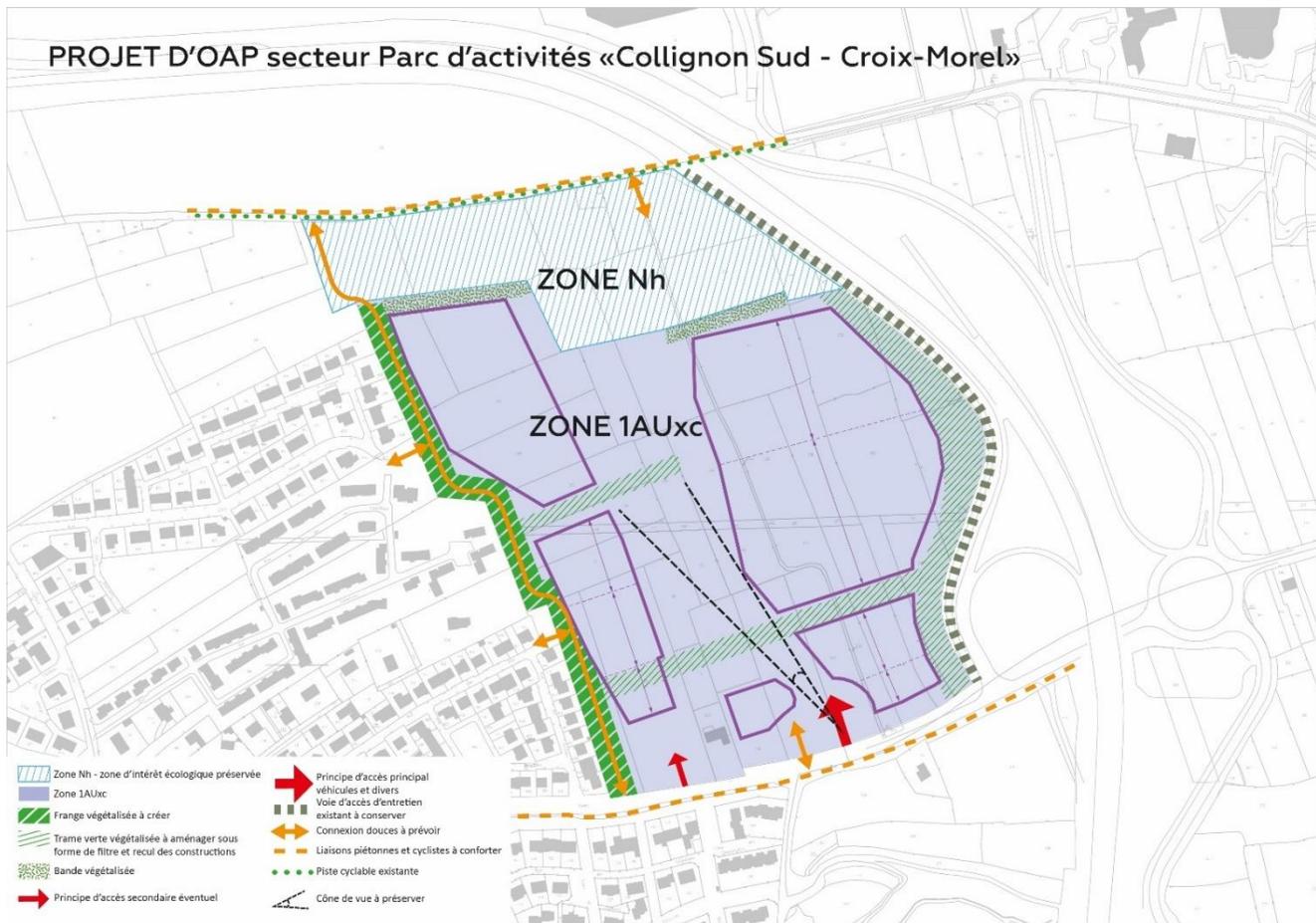
- Zone de service à la population
- Zone verte à créer
- Chemin piéton et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclistes à créer
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Principe d'accès

L'objectif de l'OAP est de définir les principes d'aménagement avec lesquels tous les projets devront être compatibles. Il ne s'agit pas de détailler le projet d'aménagement mais de représenter les premiers éléments à prendre en compte et à respecter pour les aménagements futurs.

Le projet a défini des principes servant de base à la composition du projet et qui peuvent constituer le socle de l'OAP. Il génère un ajustement de la représentation des items de l'OAP actuel.

Les principes fondamentaux à retenir :

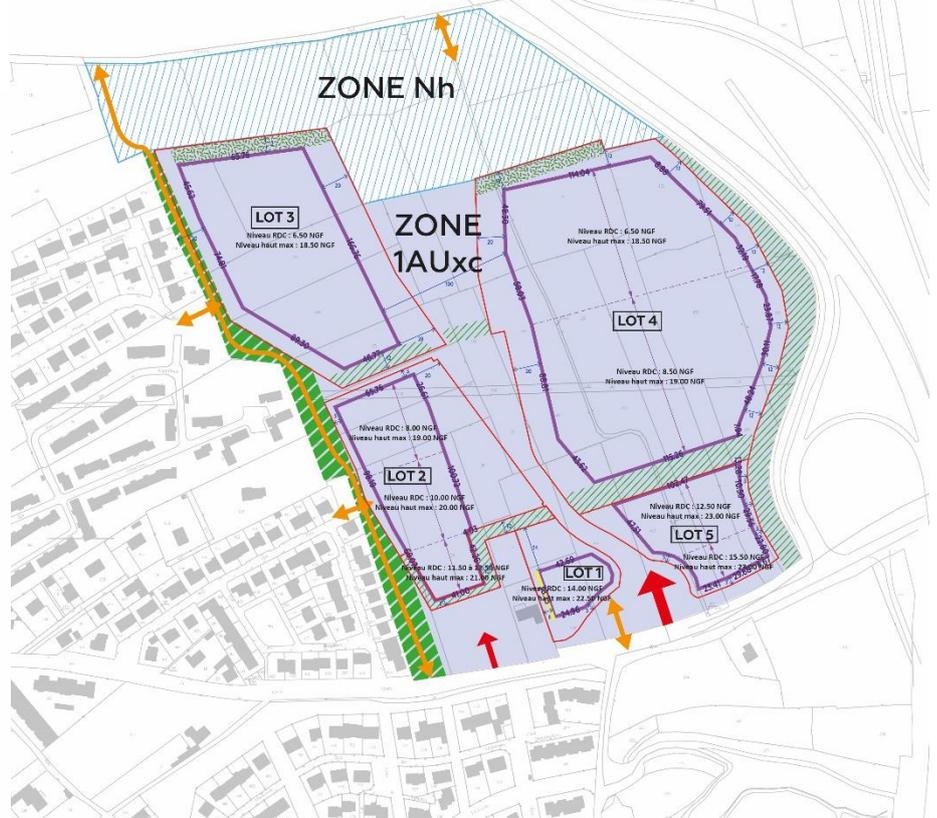
- Zone d'intérêt écologique sanctuarisée
- Accès véhicule depuis la rue de la Croix Morel uniquement
- Liaisons douces avec les abords
- Maintien de la voie d'entretien de la RN 13
- Une frange végétale en limite de l'urbanisation d'habitat
- Un recul des constructions et l'aménagement d'un filtre végétal au droit de la RN 13
- Un cône de vue vers la mer



Extrait de la proposition des futures OAP

De plus, les règles de constructibilité sont précisées par le secteur de plan masse – Secteur Parc d'activités Collignon-Sud.

Secteur de plan masse Zone d'activité Collignon-Sud



Extrait du secteur de plan masse – Parc d'activités Collignon-Sud

5. CONCLUSION

Le parti d'aménagement retenu permet :

- d'assurer un bon équilibre entre espace végétal et secteur construit,
- de créer un réseau viaire lisible, hiérarchisé, adapté au trafic,
- d'insérer la plupart des constructions dans le paysage, derrière des rideaux d'arbres et de mettre en scène des fronts bâtis de qualité. L'intégration urbaine est fortement encadrée par l'OAP du PLU qui détermine par secteur la destination, programmation et forme urbaine des constructions.

L'étude menée sur la zone 2AUX à vocation d'activités économiques située le long de la N13 a permis de dégager les principes d'aménagement permettant d'assurer un urbanisme cohérent et une intégration paysagère de la zone dans son environnement immédiat.

Cette intégration, assurant la qualité urbaine et paysagère de l'opération, permet de lever l'inconstructibilité sur la bande des 100m.

La traduction réglementaire des principes d'aménagement d'ensemble et les préconisations par secteur, sera retranscrite dans le Plan Local d'Urbanisme au travers du plan de zonage du règlement écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et du secteur de plan masse – secteur Parc d'activités Collignon-Sud.

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS : LE RENOUVELLEMENT URBAIN

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007
Approuvé le : 19 décembre 2007
Modifié le : 28 novembre 2013
Mis en compatibilité le : 27 mars 2025
Mis en révision le :
Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Communauté urbaine de Cherbourg

Plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement des secteurs à
restructurer ou aménager

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
Objet du document	2
Principes d'organisation du document.....	2
Temporalité et phasage des opérations d'aménagement.....	4
Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs.....	4
1 Le Renouveau Urbain	7
1-1. L'opération de renouvellement urbaine "Entre Terre et Mer"	7
1-2. Le programme de renouvellement urbain d'Equedreville-Hainneville.....	13
2 Les secteurs de développement urbain.....	15
2-1. Les zones d'extension urbaine à vocation économique et services à la population	17
2-2. Les zones d'extension urbaine à destination dominante d'habitat.....	32
3 Les secteurs dédiés au tourisme et aux loisirs.....	64

INTRODUCTION

Objet du document

Le présent document précise les orientations d'aménagement pour les principaux secteurs de renouvellement urbain et les secteurs de développement urbain de l'agglomération susceptibles d'évoluer à plus ou moins long terme. Conformément aux lois "*solidarité et renouvellement urbains*" (S.R.U.) et "*Urbanisme et Habitat*" (U-H.), qui ont renforcé l'expression des projets urbains dans le P.L.U., ce document expose les intentions de projets d'initiative publique et les principes d'organisation des zones de développement urbain à destination dominante d'activités, d'habitat ou de services à la population, dans les différents secteurs de l'agglomération.

Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales d'aménagement déclinées dans le P.A.D.D., chaque action ou opération contribuant à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la communauté urbaine en matière d'aménagement urbain.

Les orientations de projet inscrites dans certains secteurs opérationnels de l'agglomération sont établies en s'appuyant sur les principaux éléments du diagnostic et en tenant compte des enjeux urbains mis en évidence dans le rapport de présentation. Ces orientations d'aménagement par secteurs constituent une déclinaison de la logique générale d'organisation de l'aménagement et du renouvellement urbains mise en œuvre par la communauté urbaine et les communes concernées.

Chaque secteur en projet est ainsi présenté et conçu de façon à développer une vision globale des évolutions dans les différentes communes de l'agglomération et à mettre en évidence la cohérence générale du projet urbain communautaire. Outre ces principaux sites d'aménagement ou de renouvellement urbains, cela n'exclut pas que d'autres opérations d'aménagement respectant les orientations générales du P.A.D.D. soient réalisées.

Principes d'organisation du document

La présentation des orientations d'aménagement par secteurs est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, sont exposées les opérations d'aménagement en cours ou futures. Une distinction a été effectuée entre les différents secteurs de projet en fonction de l'impact qu'ils auront dans les processus de développement ou de renouvellement urbains. Une typologie d'opérations a été établie, ce qui conduit à présenter les orientations d'aménagement selon les rubriques suivantes :

- le renouvellement urbain ;
- l'extension urbaine de l'agglomération ;
- les secteurs de constructibilité limitée dédiés au développement du tourisme et des loisirs.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des orientations d'aménagement et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- la situation et le contexte de la zone,

- les principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement,
- les principes de desserte de voirie et réseaux divers,
- les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble,

Les schémas des orientations d'aménagement des secteurs d'extension urbaine sont présentés en s'appuyant sur une légende commune. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Ont été représentées sur les schémas :

- les affectations dominantes uniquement, ce qui n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné ;
- les principes d'accès et de desserte des zones à urbaniser comprenant des coupes de principe des voies ;
- Le maillage des chemins ruraux et la végétation en place ;
- les risques naturels : il s'agit d'indications relatives aux risques d'inondation identifiés par le projet de *PPRI Divette Trottebecq* comportant notamment la préservation des champs d'expansion de crues ;
- les équipements liés aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les réseaux de transport publics urbains existants ou à créer, ainsi que les liaisons douces cheminements piétons et pistes cyclables ;
- les équipements liés aux réseaux : quelques équipements spécifiques sont mentionnés dans cette rubrique. Ces éléments de légende sont utilisés pour des équipements dont l'impact est particulièrement significatif à l'échelle d'une opération d'aménagement, il s'agit notamment des bassins de rétention.

L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les infrastructures existantes.

Les schémas des orientations d'aménagement sont présentés à différentes échelles :

- échelles 1/6000^{ème}, pour les secteurs de développement urbain

Un schéma de synthèse des orientations d'aménagement par secteurs au 1/13000^{ème} est intégré dans les pièces graphiques du dossier de P.L.U. Il permet de percevoir globalement comment les secteurs de projet se positionnent et s'articulent entre eux sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'ouverture à la constructibilité de ces zones est conditionnée par la cohérence de leur aménagement définie par le PADD et les orientations d'aménagement par secteurs qui peuvent préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements de sécurité routière à prévoir ;
- le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne ;
- les liaisons piétonnes à assurer ;
- le traitement paysager à réaliser ;
- les exigences de qualité paysagère d'ensemble à rechercher ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation de réseaux (AEP, assainissement ...).

Les constructions y sont autorisées :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par ces schémas.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement des secteurs à restructurer ou aménager ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Cependant, le croisement des orientations d'aménagement avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Sur certains secteurs actuellement opérationnels, des dispositions réglementaires sont édictées pour permettre la réalisation des constructions, équipements, ouvrages et espaces publics. D'autres secteurs de projet présentés dans ce document ne seront pas opérationnels à court terme. Afin de permettre leur ouverture à l'urbanisation le règlement définit des règles applicables à ces zones sachant que les permis de construire, de lotir ou d'aménager ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la communauté urbaine n'aura pas réalisé les équipements nécessaires. Ces projets viennent néanmoins s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document.

Pour les secteurs les plus importants où des aménagements partiels peuvent intervenir à court ou moyen terme, la représentation d'ensemble a été conservée car elle donne une vision globale et cohérente de l'organisation urbaine souhaitée.

Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les projets réalisés dans le cadre des zones d'aménagement concerté, s'inscrivent dans les orientations d'aménagement des secteurs à restructurer ou aménager. Lorsque les aménagements prévus par les procédures de ZAC n'ont pas été réalisés, la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans les périmètres de Z.A.C. peuvent être portées sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., en application des dispositions de l'article L. 151-42 du code de l'urbanisme. Cette disposition concerne la ZAC des Bassins.

Mesures compensatoires en faveur de l'agriculture dans les zones à urbaniser

L'acquisition des terrains nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sera mise en œuvre en concertation avec l'établissement public foncier de Normandie, la chambre d'agriculture de la Manche et la SAFER de Basse-Normandie dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la mise en œuvre de procédures d'acquisition foncières (plan d'action foncière communautaire, déclaration d'utilité publique).

L'objectif poursuivi par la collectivité est de rechercher des terres agricoles de compensation pour les exploitations agricoles aux fins de permettre leur maintien et notamment celui des exploitations agricoles professionnelles.

LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Sommaire

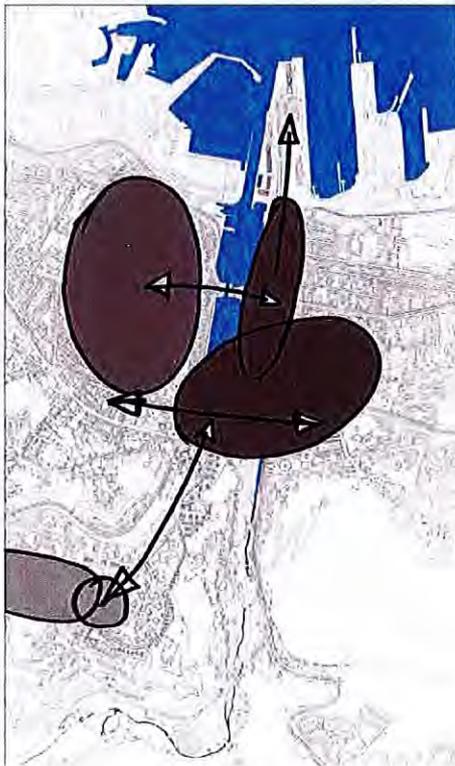
<i>L'O.R.U. « ENTRE TERRE ET MER »</i> _____	7
Bipolarité du projet urbain _____	7
I Etablir un écho programmatique entre les deux centres _____	8
Mixité des opérations de logements _____	8
2- répartition des équipements publics et culturels _____	9
3- mise en valeur des pôles commerciaux, tertiaires et d'activités _____	10
II Confirmer la qualité des deux centres par le traitement des espaces publics _____	11
III La mise en valeur des éléments environnementaux et paysagers et du lien Terre-Mer _____	12
<i>PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE</i> _____	13
Principales orientations d'aménagement du secteur _____	13

L'O.R.U. « ENTRE TERRE ET MER »

Bipolarité du projet urbain

Le périmètre d'intervention trouve sa pertinence dans l'existence de deux pôles urbains importants :

- le premier est constitué par le recentrage du point de gravité de l'agglomération qui s'est progressivement déplacé vers le Bassin du Commerce. Le centre-ville s'agrandit et s'ouvre à l'est.
- le second pôle est représenté par le quartier des Provinces où le traitement du quartier de l'Amont-Quentin, de la place de Bourgogne et de l'avenue de Normandie viennent renforcer un ensemble riche en services, en équipements et en commerces.



Des interventions équilibrées permettront de renforcer et de conforter ces deux centralités pour favoriser la diversification et la mutation de l'habitat pour une meilleure adaptation aux nécessités d'une mixité sociale et fonctionnelle en renforçant les liens et les influences d'un pôle sur l'autre.

Ainsi, la programmation d'habitat, d'activités, de commerces ou culturelle prend en considération ces deux pôles et tire son efficacité de cette situation de complémentarité et d'échos.

Pour assurer une cohésion à la réunion de Cherbourg et d'Octeville trois objectifs ont été définis :

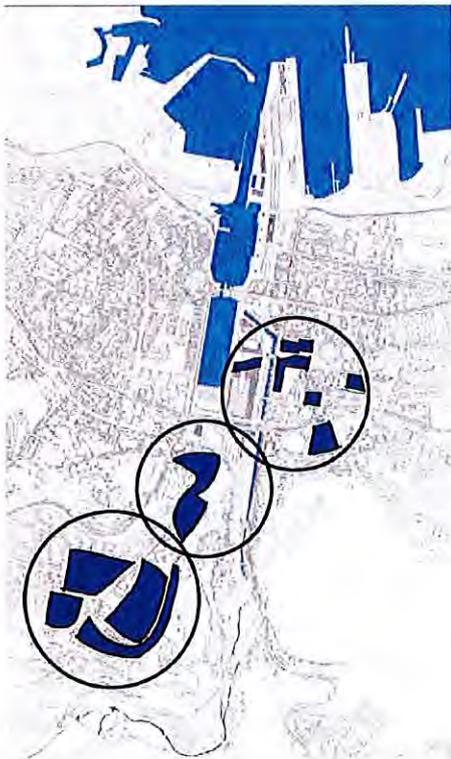
- 1-Etablir un écho programmatique entre les deux centres.
- 2-Confirmer la qualité des 2 centres : les Bassins et les Provinces, par le traitement des espaces publics.
- 3-La mise en valeur des éléments environnementaux et paysagers et du lien Terre-Mer.

I Etablir un écho programmatique entre les deux centres

Mixité des opérations de logements

Le projet urbain comprend la démolition de 414 logements sociaux dans le quartier de l'Amont-Quentin. Ces logements sont reconstitués à hauteur de 399 logements sur l'ensemble de l'agglomération.

D'autre part, l'une des préoccupations majeures du projet est de réaliser, pour chaque opération d'importance, une mixité entre le logement social, les autres types de locations (PLS, loyers libres, etc.) et l'accession à la propriété, en diversifiant les typologies de logements.



Trois opérations sont à cet égard caractéristiques :

La ZAC des Bassins doit voir la construction de 200 à 250 logements, dont 80 (soit plus de 30%) seront des logements sociaux de type PLUS-CD, et donc destinés au relogement.

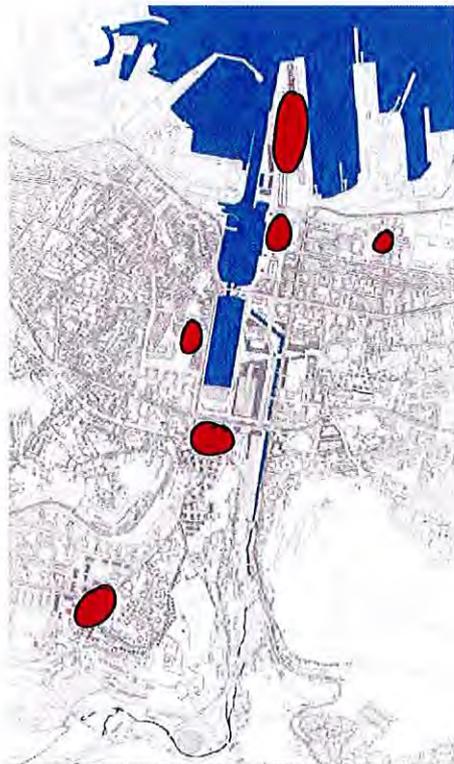
Dans le quartier de l'Amont-Quentin, 414 logements sociaux seront démolis pour être remplacés par un quartier mixte associant locatif social (75 logements PLUS-CD), locatif privé (40 logements) et accession à la propriété (40 à 50 logements).

Dans l'îlot des Hauts de Quincampoix, qui se situe au cœur d'un secteur déjà mixte d'un point de vue fonctionnel, une programmation de logements PLUS-CD sera accompagnée de la création d'un EHPAD public.

2- répartition des équipements publics et culturels

Il s'agit d'établir un contexte d'équipements et un contexte culturel qui rebondiront d'un site à un autre, d'une échelle à une autre, en s'insérant dans le tissu des équipements existants.

Un travail particulier est réalisé sur la restructuration d'équipements, qui peuvent ainsi accueillir de nouvelles activités et enrichir le fonctionnement des quartiers.



- secteur des Provinces :
 - installation d'une ludothèque et du centre social de l'Amont Quentin dans la Maison pour Tous ;
 - réhabilitation d'équipements (Espace social des Provinces, écoles) ;
 - installation d'une crèche dans une ancienne école ;

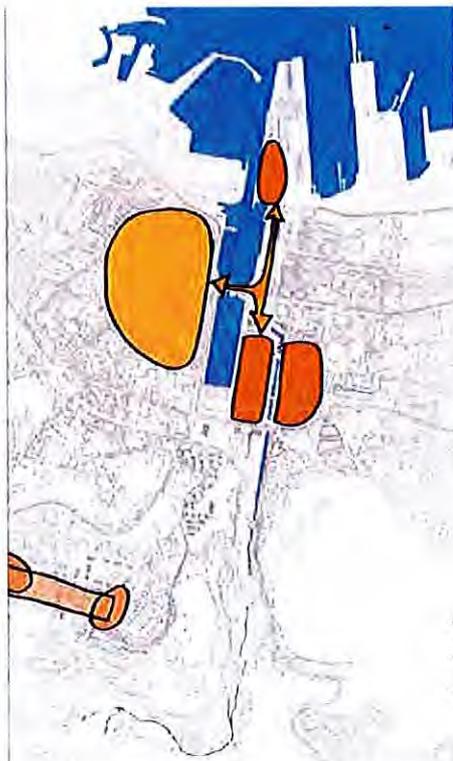
- secteur de l'Amont-Quentin :
 - création d'un pôle socio-culturel par restructuration d'un gymnase ;
 - installation d'une association d'insertion dans le quartier ;
 - construction d'un hôtel d'entreprises public ;
 - construction du siège de Presqu'île Habitat ;

- autres équipements :
 - construction d'un pôle d'art contemporain à proximité de l'école des Beaux-Arts ;
 - construction d'un centre régional des arts du cirque dans la zone urbaine sensible du Maupas.

3- mise en valeur des pôles commerciaux, tertiaires et d'activités

Le projet vise à renforcer les activités sans les disperser ni affaiblir les autres centralités de l'agglomération.

La ZAC des Bassins notamment est comprise comme devant offrir une complémentarité d'activité avec le centre historique, dans l'optique d'élargir à l'Est le périmètre du centre-ville, et de faire le lien avec l'activité touristique générée par la Cité de la Mer.



secteur des Bassins : création d'une ZAC :

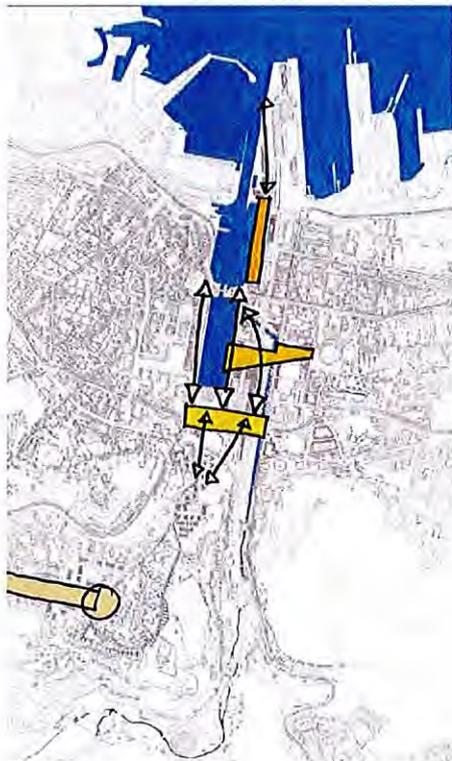
- réorganisation des terrains pour une meilleure utilisation économique des terrains situés entre la Cité de la Mer et le Pont Tournant, quai Lawton Collins ;
- agrandissement de la galerie marchande et du Carrefour ;
- création de surfaces tertiaires entre l'avenue Carnot et l'Hôpital favorisant notamment l'implantation d'activités para-médicales ou post-médicales ;
- implantation d'un hôtel sur la grande place réalisée entre le Bassin du Commerce et l'avenue Carnot ;
- création d'un lien piétonnier entre le centre-ville et l'hôpital ;

secteur des Provinces : renforcement de la zone franche urbaine

- construction d'un hôtel d'entreprises ;
- implantation du siège de Presqu'île Habitat ;
- renforcement de la centralité de la Place de Bourgogne par la réalisation d'une médiathèque de proximité en complément de la Maison pour Tous, et réorganisation des espaces ;
- réaménagement de l'avenue de Normandie qui borde des espaces commerciaux ;
- implantation d'un cabinet médical spécialisé aux Hauts de Quincampoix ;
- possibilité d'implantations économiques en rez-de-chaussée.

II Confirmer la qualité des deux centres par le traitement des espaces publics

Une attention toute particulière à la qualité des traitements des espaces publics est recherchée dans les deux pôles urbains.



- secteur des Bassins :
 - création d'une grande place allant du Bassin du Commerce à l'Hôpital ;
 - aménagement d'espaces paysagers le long de la Divette, traitement des berges en « jardin d'eau » ;
 - aménagement d'une piste cyclable le long de la Divette ;
 - remaillage des voiries à l'intérieur de la ZAC ;

- secteur des Provinces :
 - réaménagement de l'avenue de Normandie et du parc Mendès France ;
 - différenciation entre voiries principales et voiries résidentielles dans les nouvelles opérations de l'Amont Quentin ;
 - création de traversées piétonnes dans les îlots ;
 - résidentialisation des îlots Bassigny et Nivernais.

Une attention particulière est portée dans le cadre du projet aux circulations piétonnes.

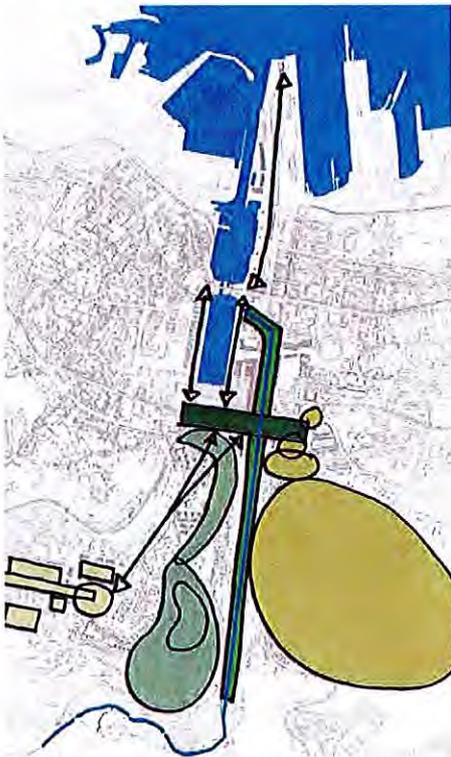
Une liaison Sud-Nord est créée par une passerelle descendant de l'Amont Quentin vers la gare routière et la gare SNCF.

Le quartier de l'Amont-Quentin fait l'objet d'un travail particulier d'organisation de l'espace à travers des prescriptions urbaines ; les emprises réservées au bâti permettent de créer des percées visuelles ou piétonnes vers la mer et vers la montagne du Roule.

III La mise en valeur des éléments environnementaux et paysagers et du lien Terre-Mer

Cherbourg-Octeville dispose d'un site original notamment en arrivant de l'extérieur de l'agglomération depuis la plongée des plateaux entre la colline des Provinces et la Montagne du Roule jusqu'à la découverte des bassins puis de la mer.

La Divette établit le premier lien entre la Terre et la Mer en allant se jeter dans l'Avant-Port, elle devient un élément dynamisant à valoriser au centre de l'agglomération.



Les parcs assurent une continuité paysagère très présente de chaque côté de la Divette :

- à l'ouest :

- le parc de la Fauconnière et le Jardin du Docteur Favier ;
- l'Amont Quentin en balcon sur le port ;
- le parc Mendès France et le retraitement de l'avenue de Normandie.

- à l'est :

- la montagne du Roule ;
- le jardin botanique ;
- la place Jacques Demy et le rond point Thémis.

La continuité sera assurée de l'Amont-Quentin jusqu'à la mer par la passerelle piétonne et le traitement des berges des bassins et la continuation des alignements d'arbres déjà existants sur le Bassin du Commerce.

Depuis les Provinces la préservation ou l'ouverture de vues vers la mer est un thème organisateur de la restructuration de l'espace public du quartier de l'Amont Quentin.

PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE

Le centre-ville de la commune d'Equerdreville-Hainneville est appelé à connaître des changements importants liés au redéploiement d'activités artisanales et commerciales dont la présence dans des secteurs mixtes à destination dominante d'habitat était une source de nuisances pour la population.

Le départ de ces activités libère des emprises foncières qui offrent des possibilités de recompositions urbaines dont la maîtrise par la collectivité est devenu un enjeu important.

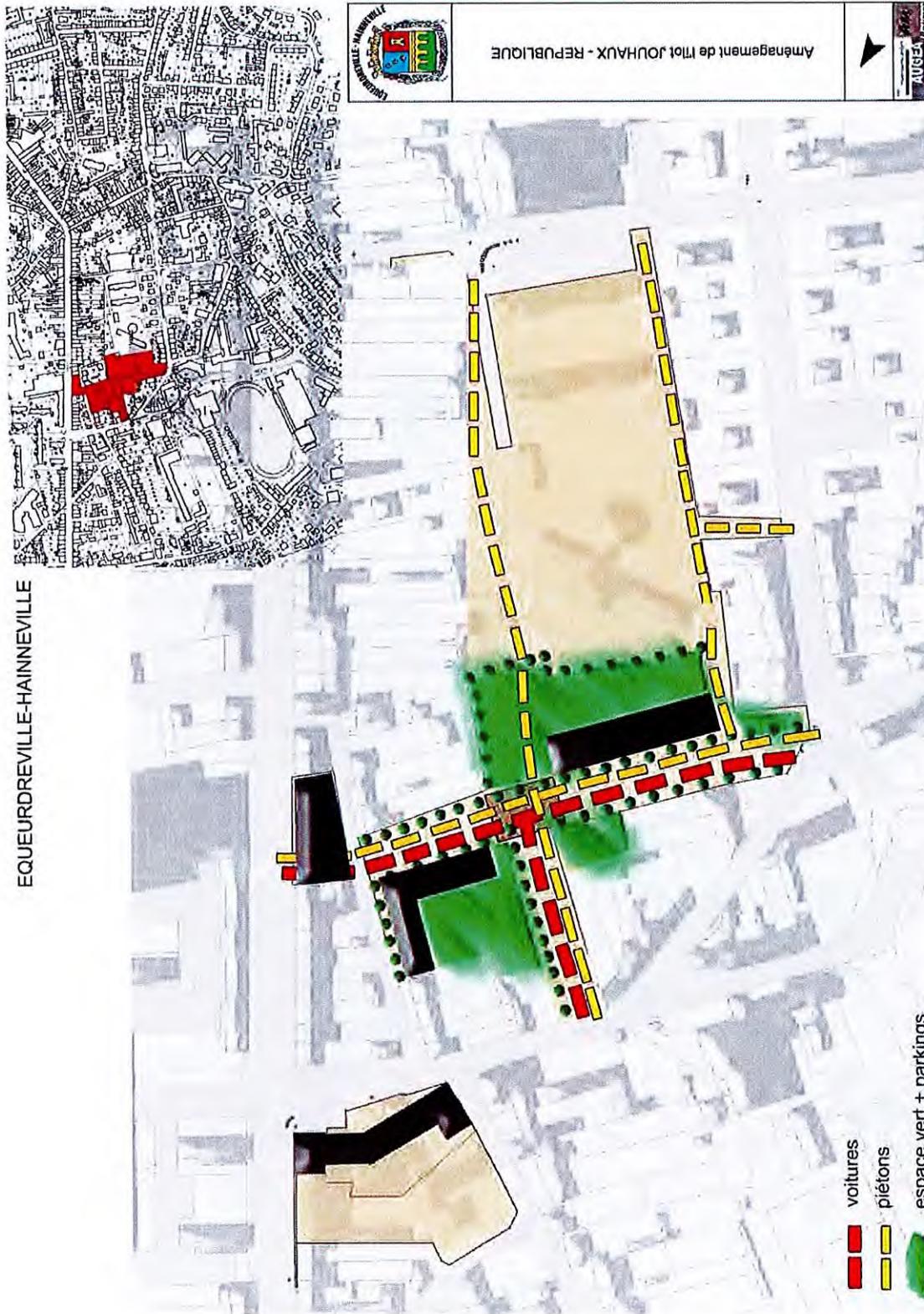
Une réflexion a été engagée par la commune d'Equerdreville-Hainneville dans la perspective de la mise en œuvre d'une opération d'urbanisme d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- une politique de l'habitat cohérente avec les orientations du programme de l'habitat ;
- une approche globale du développement urbain intégrant le maintien de la mixité des fonctions d'habitat commerce et équipements, le renforcement de l'attractivité commerciale du secteur, l'amélioration de la sécurité dans les déplacements automobiles, deux roues, piétons ;
- l'amélioration du cadre de vie par un traitement qualitatif des espaces publics.

Principales orientations d'aménagement du secteur

- Définir une opération de renouvellement urbain du secteur en créant une dynamique transversale de fonctionnalité ;
- Réaménager les espaces publics constitués par la voirie, les places et parcelles mutables ;
- Traiter les liaisons aux fins de désenclaver les terrains aménageables ;
- Améliorer l'accessibilité du centre administratif de la commune par la mise en place d'un plan de circulation.

EQUEURDEVILLE-HAINNEVILLE



PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LOW



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007
Approuvé le : 19 décembre 2007
Modifié le : 28 novembre 2013
Mis en compatibilité le : 27 mars 2025
Mis en révision le :
Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS : LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VOCATION ECONOMIQUE ET SERVICES À LA POPULATION

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007
Approuvé le : 19 décembre 2007
Modifié le : 28 novembre 2013
Mis en compatibilité le : 27 mars 2025
Mis en révision le :
Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Zones d'extension urbaine à vocation économique et services à la population

Sommaire

Commune de Querqueville.....	19
a : Secteur Rue des Mesliers / R.D. 901	19
Commune d'Equedreuil-Hainneville	21
b : Secteur Chemin du Gast – Chasse des Brequettes	21
Commune d'Equedreuil-Hainneville	23
c : Secteur avenue du Thivet	23
Commune de Cherbourg-Octeville	25
d : Secteur des Fourches	25
Commune de la Glacerie	27
e : Secteur des Genêts.....	27
Commune de Tourlaville.....	28
f : Secteur de Bréquecal	28
g : Secteur Zone d'activité de Collignon	30
Communes de Cherbourg-Octeville et Tourlaville	32
h : Secteur Est Terre-Pleins des Flamands	32
i : Secteur de la Bête	32b

SECTEUR RUE DES MESLIERS / R.D. 901**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 10 ha de terres agricoles non immédiatement urbanisables***

Ce secteur (alt. comprise entre 65 et 80 m), actuellement à usage agricole, fait partie de l'unité paysagère du plateau d'Equedreville. Il est situé à l'ouest des parties urbanisées de la commune. Il jouxte un ensemble de terres agricoles à vocation résidentielle. Sa localisation à proximité de l'échangeur de Tonneville sur la R.D 901 lui confère un potentiel de développement intéressant notamment avec la perspective de la réalisation de la voie de contournement ouest de l'agglomération à l'horizon 2010.

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°5 : arrêt 'Messent' à 600 m au nord de la zone, terminus de la ligne au carrefour de la rue d'Amfreville et de la rue Messent, à 800 m de la zone
-Proximité des services : environ 2 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces, services, équipements sportifs

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

La réservation d'espaces spécialisés pour l'accueil d'activités dans ce secteur de l'agglomération est destinée à équilibrer leur distribution géographique en tenant compte notamment du projet de la nouvelle infrastructure routière de contournement ouest.

L'ouverture à l'urbanisation repose sur deux projets d'infrastructure routière :

- le premier concerne la voie de contournement ouest à l'horizon 2010,
- le second concerne la réalisation d'une voie nouvelle interne à la zone et reliant la rue Messent au CD 901, aménagement complété par le requalibrage du chemin des Mesliers. Cette voie nouvelle, desservira également à terme les nouveaux espaces résidentiels du chemin des Moulins permettant l'aménagement des réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, assainissement collectif), et de maîtrise du ruissellement urbain.
- il devra faire l'objet d'une étude préalable destinée à lever la servitude « d'entrée de ville » après modification de PLU

- Environnement : Le maillage bocager est à valoriser en fonction des préconisations du plan paysage communautaire en particulier les haies délimitant la zone à sa périphérie devront être conservées et renforcées par des plantations d'essences locales. Les bassins d'orage paysagers sont également préconisés.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au sud-ouest au niveau de l'échangeur avec Tonneville à partir du chemin des Mesliers élargi avec aménagement d'un cheminement séparé pour les piétons sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité.
- A l'est par une voie nouvelle empruntant le tracé du chemin des Moulins à Huiles et reliant le secteur de l'Acre à l'Est au chemin des Mesliers à l'ouest.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Réseaux divers :

Eau potable : ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³ Ø 200 du Chemin des Moulins à Huile maillé avec la canalisation Ø 160 de la rue des 3 Cornières

Eaux usées : Ø 200 R.D901

Eaux pluviales : bassin versant saturé, pas de réseau à proximité immédiate ; écoulement vers la R.D. 901 (fossé) ; difficultés relatives au bassin versant du Lucas, les écoulements des eaux pluviales seront régulés par des dispositifs adaptés intégrés à l'environnement.

4. Équipements publics

Néant

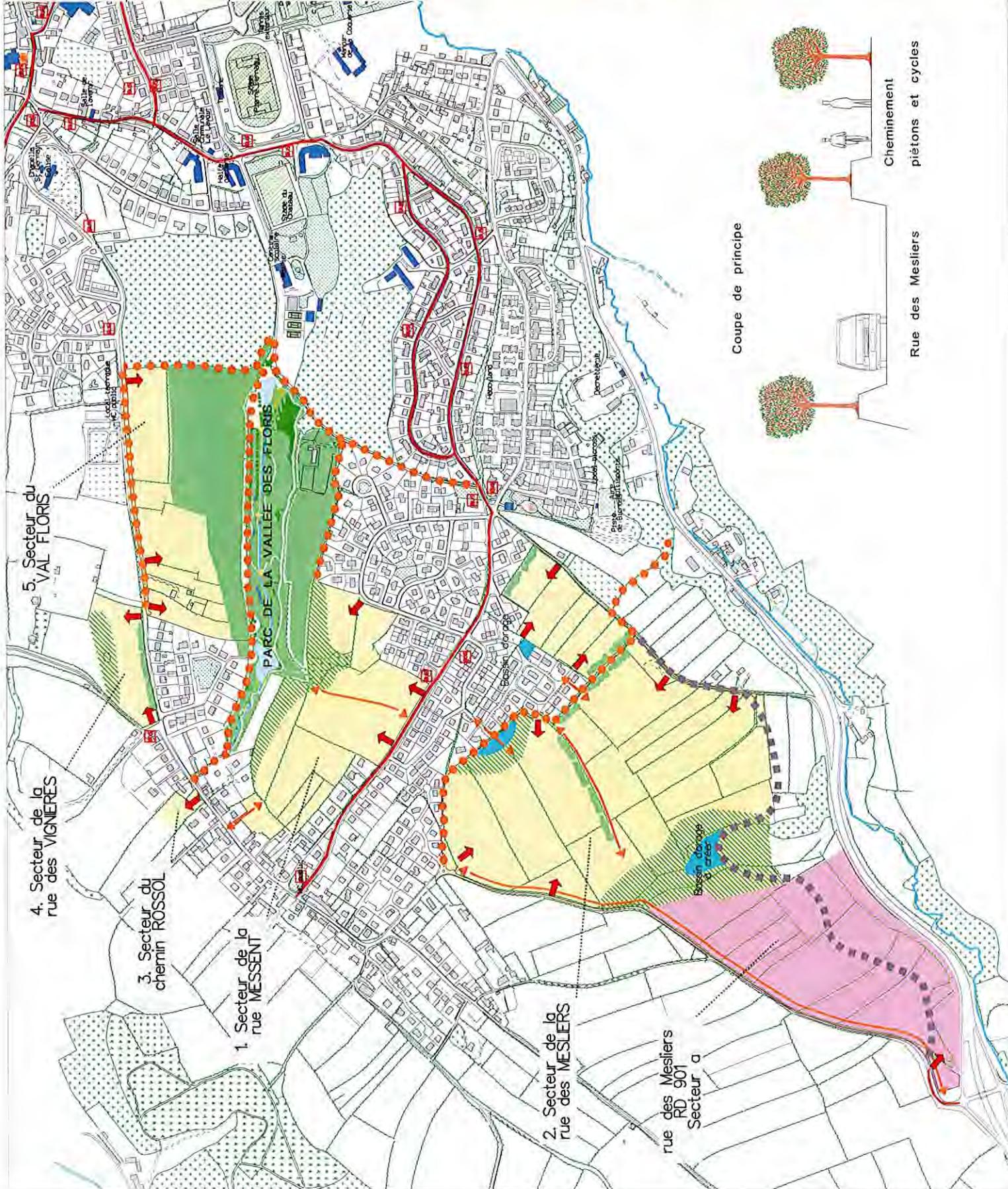
QUERQUEVILLE

Secteur de la Vallée des Floris et de la rue des Mesliers

Orientations d'aménagement des secteurs 1 à 5

- Zones à urbaniser
- Zone d'activité à créer
- Zones vertes à créer
- Zones naturelles à préserver
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Principe d'accès

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Commune d'Equedreuil-Hainneville

Zone b

SECTEUR CHEMIN DU GAST – CHASSE DES BREQUETTES

1. Situation et contexte de la zone

Superficie : 6,8 ha de terres agricoles non immédiatement urbanisables

Ce secteur (alt. comprise entre 70 m au nord et 80 m au sud) fait principalement partie de l'unité de paysage *du plateau d'Equedreuil*.

Il est localisé à l'Est de l'avenue de Bénecère, et au nord-est de la ZAC de Bénecère. Sa délimitation s'appuie sur un maillage de chemins de desserte agricole. Il s'inscrit dans une zone d'urbanisation future plus étendue destinée à l'accueil de nouveaux espaces résidentiels (26,2 ha) nécessitant une mutualisation des équipements d'infrastructure.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°7 : arrêt 'Jaurès' à 100 m à l'extrémité sud-est de la zone

-Proximité des services : pôle de Brécourt à environ 1 km à 1,5 km.

Desserte : Transports en commun : ligne de bus n°7 : arrêts 'Jaurès' et 'Trépin' à 100m à l'est de la zone

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'envisager en fonction des besoins et notamment de la consommation des terrains aménagés de la ZAC de Bénecère. Sa desserte routière s'organisera à partir de la voirie interne de la ZAC de Bénecère. Le recueil des eaux pluviales en un lieu commun à plusieurs secteurs qui pourrait également comprendre les eaux de ruissellement en provenance de la ZAC étendue est à envisager.

Environnement - paysage : au sud de cette zone, une coupure verte agricole a été décidée aux fins de protéger les vues vers le bourg d'Hainneville depuis la ZAC de Bénecère et préserver son caractère villageois. Les chemins privés de desserte agricole délimitant la zone en son extrémité nord seront intégrés parmi les chemins à protéger. Le maillage parcellaire bocager sera préservé et renforcé par des arbres et arbustes feuillus d'essences locales, notamment à la périphérie de la zone et en bordure de chemins ruraux.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- A l'ouest à partir d'un rond point prévu sur l'avenue de Bénecère, (voirie départementale) à son débouché au niveau de la ZAC puis par la voie interne de la ZAC.

→ Les aménagements internes :

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Réseaux divers :

Eau : alimentation par les réservoirs de Bénecère à la cote 100 capacité 3 000 m³ desserte environ 1 500 m de canalisation sont à prévoir en Ø 200 depuis le réservoir en bordure de l'avenue de Bénecère à la rue Albert Thomas. Ces réseaux pourront être maillés avec les réseaux rénovés des rues des Champs, Edouard Vaillant et chemin de Plaine Mesline Ø 160 et 110 PVC à proximité de la zone.

Eaux usées : travaux effectués fin 2001 : Ø 200 rue des Champs, avenue de Bénecère

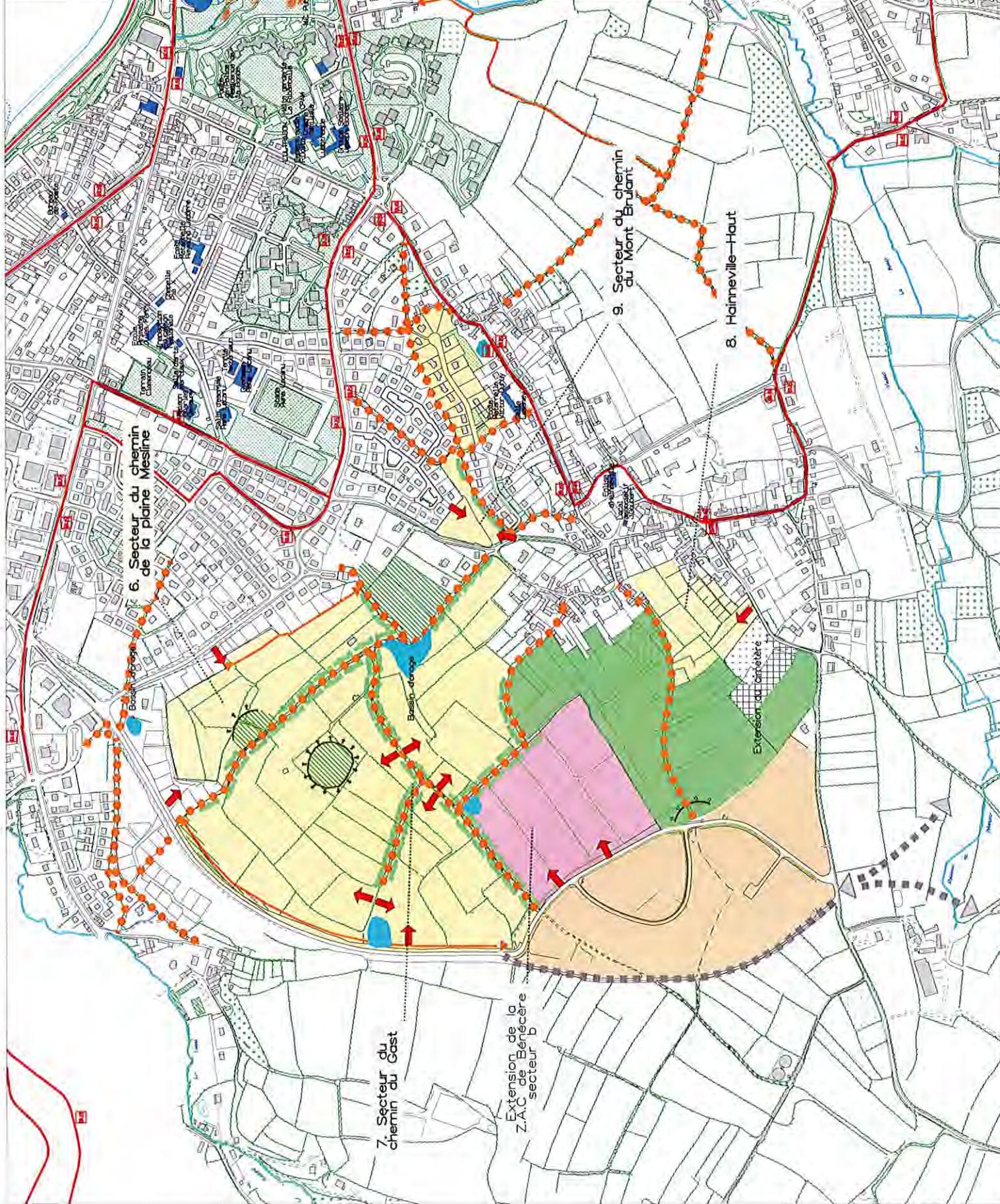
Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 400 rue des Champs et Ø 800 avenue de Bénecère, dispositif de régulation des débits à prévoir en partie basse d'une part en bordure de l'avenue de Bénecère et d'autre part au niveau du chemin de la Plaine Mesline, le chemin de desserte agricole et son débouché sur l'espace vert de la rue A. Thomas sont mis en emplacement réservé au bénéfice de la commune (ER n°10), ils serviront notamment pour le passage de réseaux d'assainissement les terrains adjacents à ce chemin pourraient notamment convenir pour la création de bassins d'orage paysagers.

4. Equipements

Néant

- Zones à urbaniser
- Zones vertes à créer
- Espaces naturels à préserver
- Zones d'activité existantes
- Zones d'activité à créer
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Hales à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer à terme
- Principe d'oc

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Commune d'Equedreuil-Hainneville	Zone C
----------------------------------	--------

SECTEUR AVENUE DU THIVET

1. Situation et contexte de la zone

Superficie : 2,3 ha de terres agricoles non immédiatement urbanisables

Ce secteur (alt. environ 76 m) fait principalement partie de l'unité de paysage *du plateau d'Octeville*. Il est localisé à l'ouest des serres municipales de Cherbourg-Octeville et au sud de la polyclinique du Cotentin

Desserte équipements :

-Proximité des services : pôle universitaire polyclinique.

Desserte : Transports publics urbains: Ligne de bus n°8 : arrêt 'terminus Polyclinique à 200 m

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

La totalité de ce secteur est dédié au redéploiement du service départemental d'incendie et de secours à l'ouest de l'agglomération. L'ensemble du secteur est mis en emplacement réservé au bénéfice du service départemental d'incendie et de secours, (emplacement réservé n°46).

L'ensemble de la zone est destinée à l'accueil du centre d'intervention de Cherbourg-Ouest.

Création/restauration des continuités écologiques

Afin de favoriser la circulation des populations animales des haies seront disposées autour du site entièrement plantées avec des essences locales (Chêne, Epine Noire, Cornouiller, Fusain, Troène,...).

Pour remplir son rôle écologique, les haies devront avoir un minimum de 3 mètres de largeur et comprendre, dans la mesure du possible, trois strates (herbacée, arbustive et arborée).

Le projet prévoit la création d'espaces verts plantés sur les zones non utilisées du site. Pour favoriser la création de zones refuges pour la faune (notamment la faune protégée : Hérisson et Ecureuil), des bosquets arbustifs plantés d'espèces indigènes (Prunelier, Sureau noir, Ajonc d'Europe, Fusain,...) seront créés sur une surface équivalente à un cinquième de la surface totale aménagée en espace vert. Concernant les haies mises en place, il est primordial de veiller à ce qu'elles ne soient pas incluses dans un périmètre clôturés. Dans ce cas leur rôle de continuité écologique serait réduit voir annulé.

Intégration paysagère et architecturale :

La préservation des continuités écologiques susvisées, associées au maintien des haies prévu. participeront à la diminution de l'impact paysager du projet et partant à son intégration paysagère. Les constructions veilleront au choix de matériaux des murs et toitures durables (bois, etc.) utilisation de couleurs de bâtiment favorisant leur intégration à l'intérieur d'un paysage bocager.

Des dispositions seront prises pour diminuer la pollution lumineuse nocturne, comme l'utilisation d'éclairages dirigés utilisant des sources de lumières froides.

Les parties de terrains non occupées qui seront maintenues en réserve foncière seront végétalisées.

Nuisances sonores :

La construction d'un Centre de secours n'est pas concernée par les mesures de correction acoustique applicable aux infrastructures de transports terrestres, il est néanmoins recommandé aux constructeurs de mettre en place des dispositifs tendant à en atténuer les effets.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord sur l'avenue du Thivet, (voirie départementale) par un accès principal qui sera aménagé au moyen d'un carrefour à feux facilitant l'accès des véhicules de secours. Ce carrefour sera doublé d'un accès secondaire de secours via les serres municipales de Cherbourg destiné à pallier aux risques d'encombrement de l'accès principal.

Réseaux divers :

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir de Victor Hugo cote de distribution 166 (cote trop plein 146) réseau Ø 200 FD avenue du Thivet au droit du terrain;

Eaux usées : secteur d'assainissement collectif, réseau Ø 200 avenue du Thivet à 200 m à l'est, son extension est prévue par la commune nouvelle de Cherbourg-en-Cotentin

Eaux pluviales : bassin versant du Fay saturé, Ø 400 avenue du Thivet au droit du terrain, nécessité de prévoir un dispositif de régulation des eaux rejetées au réseau public.

Récupération des eaux de pluies de toiture

Les eaux de pluies issues du ruissellement de toitures pourront être récupérées et collectées afin d'être utilisées pour des besoins ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable tel que :

- lavage des véhicules,
- eaux des sanitaires.

Cette utilisation des eaux de pluies permettra de limiter les besoins en eau potable du réseau, des nouvelles installations.

Limitation des risques de pollutions

Un Centre de secours peut comporter des zones de stockage de produits dangereux. Les produits d'extinction (poudre, retardant, produits mouillants,...) et le carburant peuvent présenter des risques pour l'environnement en général et les milieux aquatiques en particulier.

Des bacs de rétention et des locaux adaptés limiteront les conséquences d'une fuite accidentelle. De même, les eaux de ruissellements issues des zones imperméabilisées (parking, voies de transits, aire de lavage,...) transiteront dans un séparateur/déboureur avant de rejoindre le réseau public d'eau pluviale.

4. Equipements

Néant

EQUEURREVILLE-HANNEVILLE

Secteurs du TOT
des NORES MARES et
des MARGANNES

Orientations d'aménagement
des secteurs 10 à 12
Secteur d'activité C

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



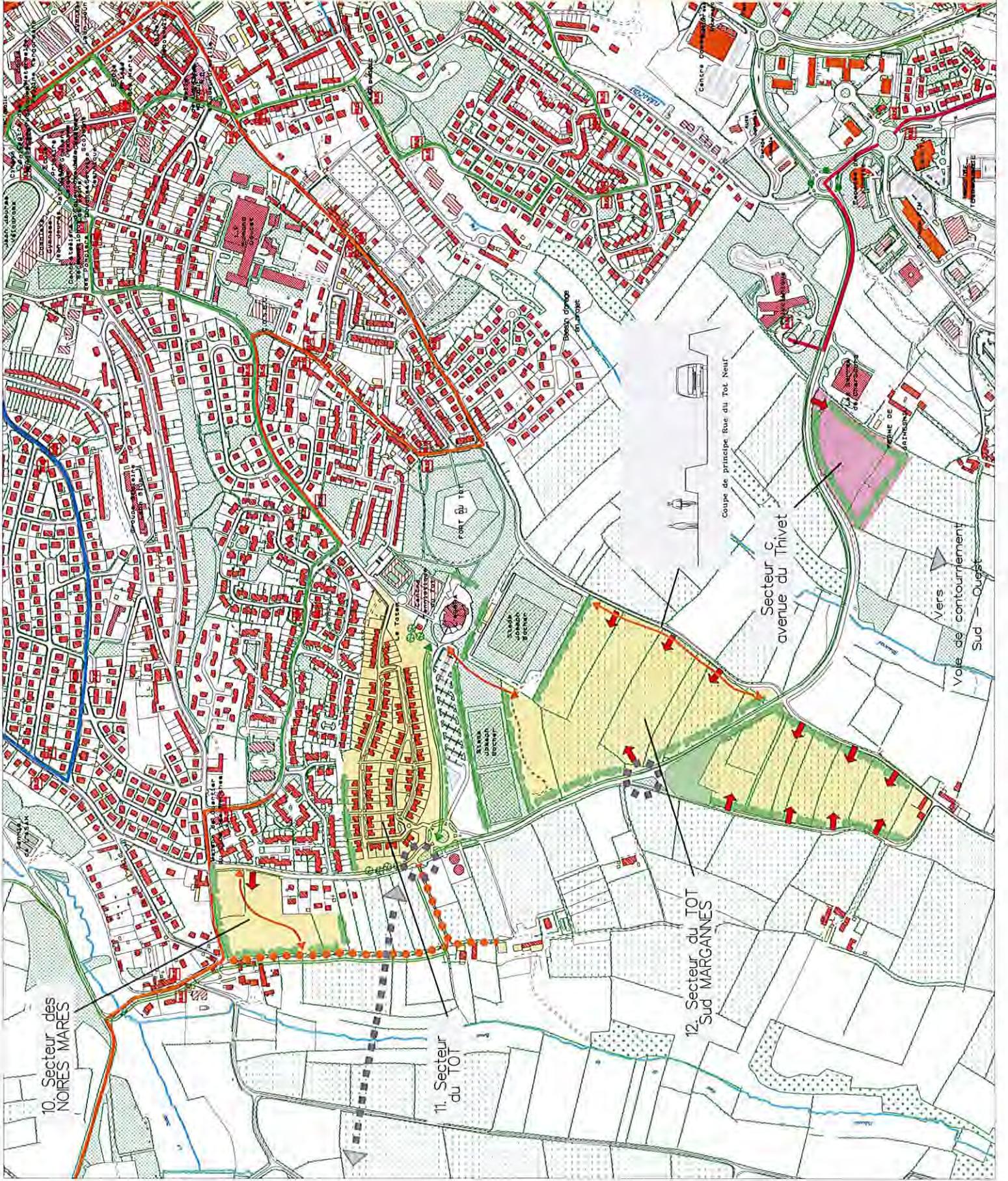
LE PLUSCHÔT

- Zones à urbaniser
- Terrain SDIS
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Pistes cyclables existantes
- Pistes cyclables programmées
- Haies à préserver et ou à créer
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle et cyclable à terme
- Principe d'arrêt



Echelle : 1/

Octobre 2015



10. Secteur des NORES MARES

11. Secteur du TOT

12. Secteur du TOT Sud MARGANNES

Secteur c. avenue du Thivet

Vers de contournement Sud - Ouest

Coupe de principe Rue du Tot Neuf

Commune de Cherbourg-Octeville

Zone d

SECTEUR DES FOURCHES

1. Situation et contexte de la zone

Superficie : 8 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville*. Il est constitué de terrains agricoles d'une superficie de 8 ha délimité au nord par les espaces d'activités communautaires des Vindits, à l'ouest par le secteur économique de la ZAC des Fourches, au sud par la zone à urbaniser de Grimesnil, à l'est par l'ancien lotissement pavillonnaire de la résidence des Fourches, et le complexe sportif de la Gamacherie.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°8 Polyclinique ; arrêts Maison de retraite et 'Vindits' au nord de la zone.

-Proximité des services : à environ 1 km des secteurs centraux commerces, à proximité complexe sportif de la Gamacherie, service en place Restaurant universitaire.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur fait partie de la ZAC Fourches et correspond à la partie affectée au développement du site universitaire et des activités qui lui sont liées. L'urbanisation de ce secteur a débuté par la création d'un restaurant universitaire, et la création de l'INSTN (institut national des sciences et techniques nucléaires). Son développement devrait se poursuivre avec la création d'une halle de sports, d'un gymnase, d'un hall technologique, d'une maison de l'étudiant et d'une bibliothèque dont la localisation est prévue sur un terrain extérieur à cette zone à l'est du restaurant universitaire. L'aménagement de ce secteur doit permettre de relier le site universitaire actuel des Roquettes à l'est au moyen de liaisons douces essentiellement piétonnes.

Environnement - paysage : présence de chemins ruraux et d'espaces boisés classés à protéger sur le linéaires des chemins. La pente de terrains sera mise à profit pour aménager de points de vue en direction du vallon de la Bucaille.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord par le chemin de la Crespinière ;
- Au sud par une liaison avec la voie principale de la ZAC des Fourches raccordée à terme au contournement routier sud-ouest de l'agglomération.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir de Victor Hugo cote de distribution 166 (cote trop plein 146) réseau Ø 150 PVC rue de la Foëdre et Ø 200 ZAC des Fourches ;

Eaux usées : secteur d'assainissement collectif, réseau Ø 200 chemin de la Crespinière

Eaux pluviales : bassin versant de la Bucaille saturé, Ø 800 chemin de la Crespinière, un bassin d'orage paysager est prévu sur le site universitaire au lieu dit du hameau de la fontaine au nord du restaurant universitaire, (emplacement réservé n°25).

4. Equipements

- Halle de sports 1 000 à 1 200 m² ;
- Maison de l'étudiant 600 à 700 m² prévu hors du périmètre de la ZAC sur le site universitaire des Roquettes ;
- Bibliothèque universitaire 1 200 m² extensible à 1 800 m² prévu hors du périmètre de la ZAC sur le site universitaire des Roquettes ;
- Hall technologique 1 000 à 1 200 m².

CHERBOURG-OCTEVILLE
 Secteur de la ZAC
 des Fourches

**Orientations d'aménagement
 du site universitaire**

Secteur d

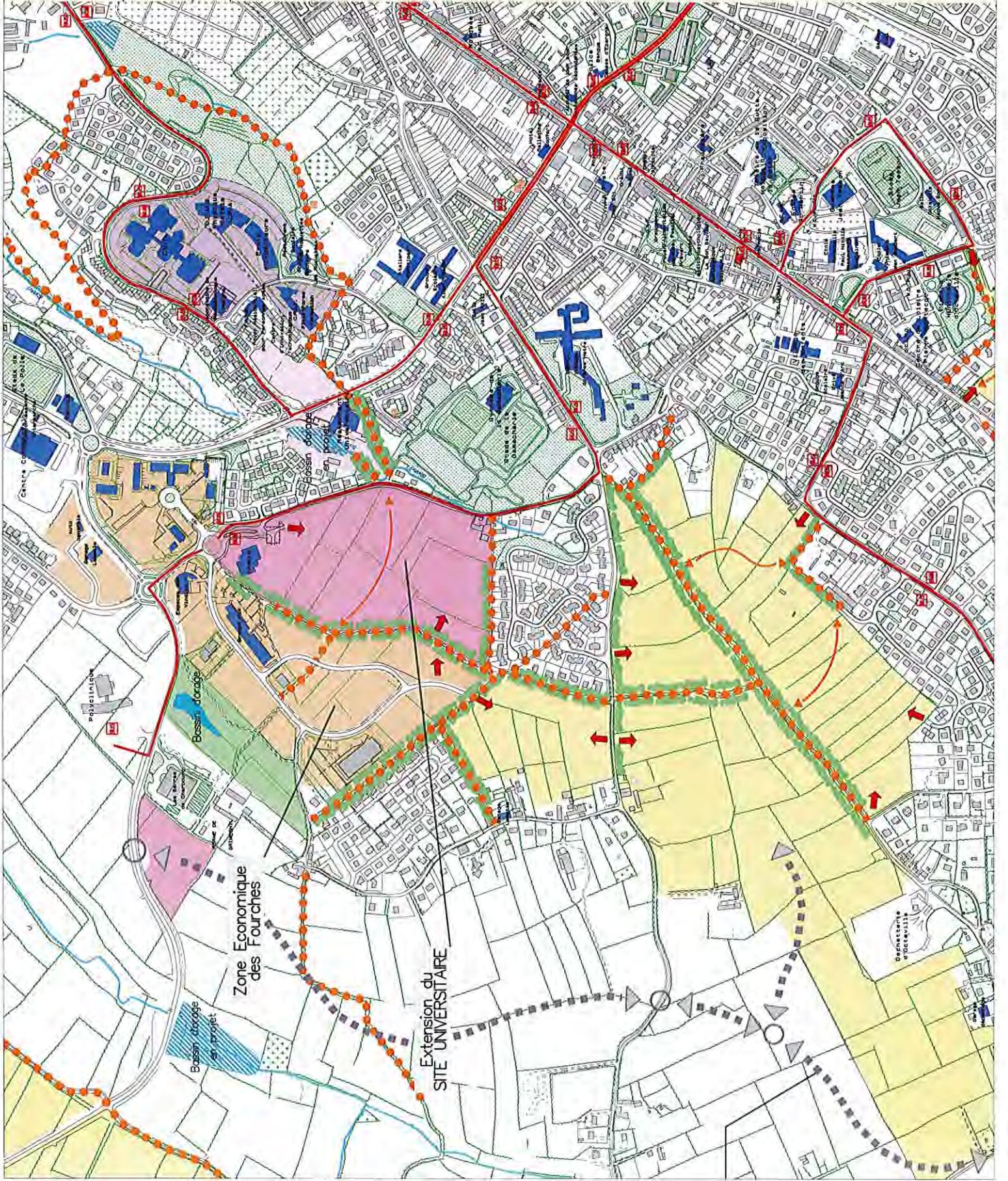
-  Zone d'activité existante
-  Zone à urbaniser
-  Espace vert à préserver
-  Site universitaire
-  Extension du site universitaire
-  Chemins piétons et cycles existants à conforter
-  Liaisons piétonnes et cyclables à créer
-  Haies à préserver
-  Arbres à préserver
-  Voie nouvelle routière et cyclable à créer à terme
-  Ligne de bus
-  Arrêts de bus
-  Principe d

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
 Reçu en préfecture le 04/04/2025
 Publié le
 ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/

Jun 2005



Commune de La Glacerie

Zone €

SECTEUR DES GENETS

1. Situation et contexte de la zone

Superficie : 2,8 ha de terres agricoles

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du *plateau de la Glacerie* (alt. entre 120 et 140 m). Il est constitué d'une grande parcelle agricole d'un seul tenant délimitée par de haies champêtres en continuité du site hospitalier des Genêts dépendant de la Fondation du Bon Sauveur de Picauville.

Ce secteur bénéficie d'une desserte par l'avenue de la Banque à Genêts, voie structurante aboutissant au village de la Loge qui relie ce secteur au centre commercial du Cotentin et à la RN 13.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°4 : arrêt 'Le Bocage ' au droit du centre de soins.

-Proximité des services : à proximité du centre commercial du Cotentin et environ 1 km à 1,5 km des équipements centraux, mairie, Maison des Arts complexe sportif.

Foncier : une parcelle.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur mis en emplacement réservé (E.R.n°47) au bénéfice de la fondation du Bon Sauveur, limitrophe du périmètre de servitude de la pyrotechnie du Nardouet, pourra s'envisager après la construction d'un nouveau réservoir d'alimentation d'eau potable de taille et de capacité suffisante sur le site de la Banque à Genêts.

Environnement - paysage : terrain situé dans le bassin versant du Nardouet affluent de la Divette en amont de la prise d'eau de l'usine des Eaux de la Divette. Une attention particulière sera portée sur la qualité des rejets au milieu naturel aux fins de lutter contre les risques de pollution (pièges à hydrocarbures et Nécessité de maintien du caractère bocager du secteur.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- par l'avenue de la Banque à Genêts à partir de la desserte actuelle du site hospitalier actuel

→ Les aménagements internes

- les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Eau potable : ressource usine de l'Asselinerie, alimentation réservoir de la Banque à Genêts cote TP 198, la capacité de ce réservoir (relayé par le réservoir H. Cornat à la cote TP 190) qui dessert l'ensemble de la commune va s'avérer insuffisante à terme (actuellement le réservoir de la Banque à Genêts est renouvelé 4 fois par jour alors qu'il devrait l'être au maximum d'1,5 fois son volume) pour permettre une desserte normale des secteurs d'extension urbaine de la commune. Un nouveau réservoir d'une capacité de 1 500 à 2000 m³ (à une cote TP supérieure 218), réseau Ø 160 PVC est prévu (ER n°35) rue de la Banque à Genêts.

Eaux usées : desservi, Ø 200 rue de la Banque à Genêts terrains en contre bas du réseau nécessité de prévoir le cas échéant un poste de refoulement ou un refoulement des effluents à partir du poste existant.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, desservi Ø 400 rue de la Banque à Genêts, compte tenu des pentes un rejet des eaux pluviales est à prévoir dans le Nardouet après accord de l'autorité compétente (service de la police de l'eau du Nardouet DDE) nécessité de prévoir des dispositifs de régulation des eaux pluviales pour ne pas aggraver les écoulements naturels.

4. Equipements

Néant

LA GLACIERE

Secteurs du Haut Cloquant,
de La Loge et de
la Mare a Canards

Orientations d'aménagement
des secteurs 18 19 20
site e

- Zone à urbaniser
- Zone d'activité à créer
- Zones vertes à créer
- Zones vertes à préserver

- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Pistes cyclables projetées

- Arbres de hauts jets à préserver
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Principe d'occupation

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

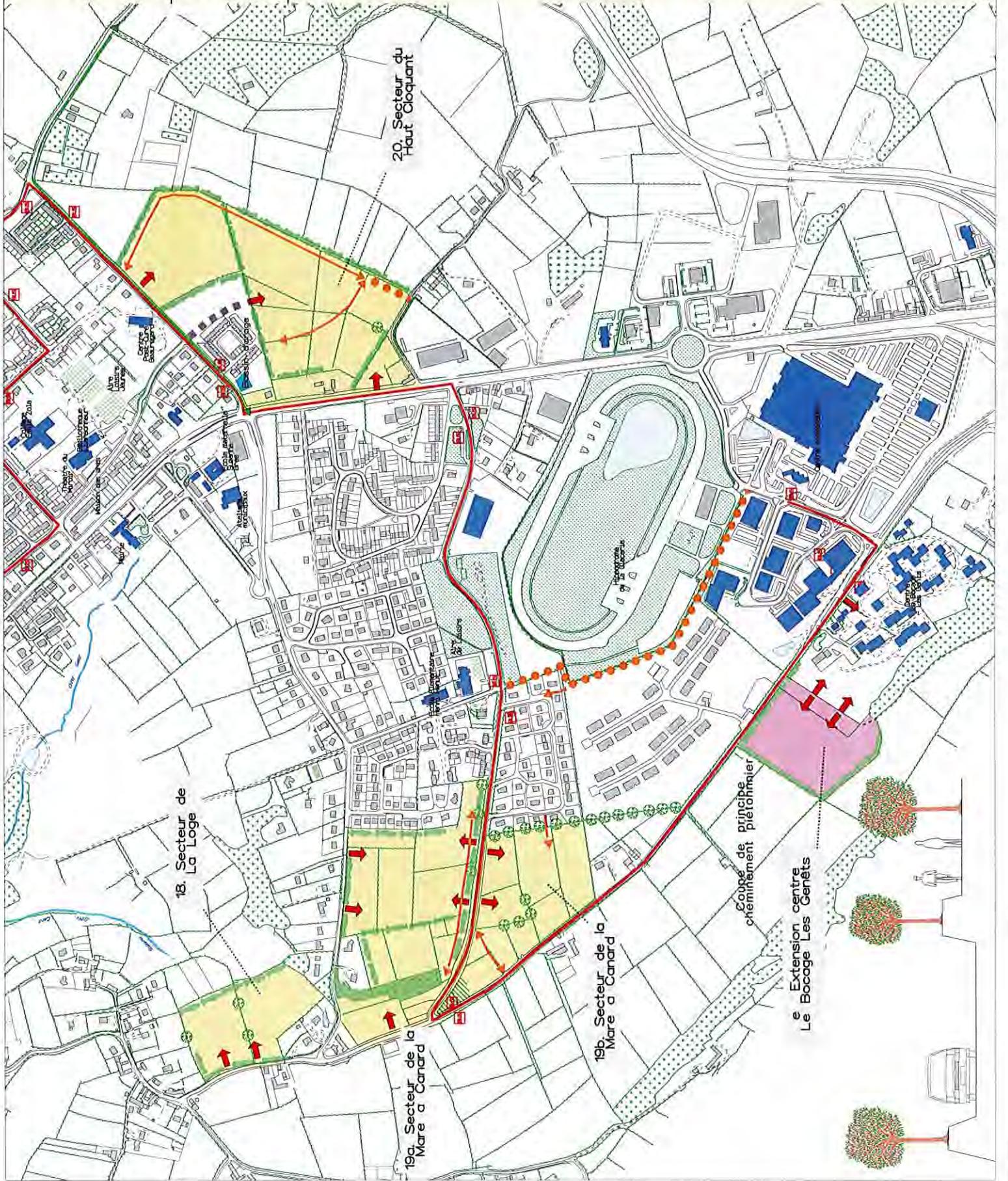


JG PLUSO-RV13



Echelle : 1/

Décembre 2007



18. Secteur de La Loge

19a. Secteur de la Mare a Canard

19b. Secteur de la Mare a Canard

20. Secteur du Haut Cloquant

Coupe de principe cheminement piétonnier

Extension centre Le Bocage Les Genêts

SECTEUR DE BREQUECAL**1. Situation contexte de la zone**

Superficie : 4,85 ha de terres agricoles non immédiatement urbanisables

Ce secteur (alt. 70 à l'Est, 50 m à l'ouest) fait partie de l'unité de paysage des faubourgs de Tourlaville dans sa partie ouest et de l'unité de paysage de la vallée du Trottebecq. La voie routière de contournement Est de l'agglomération traverse cette zone en lui assurant une desserte directe à partir d'une voie d'une bretelle de raccordement d'entrée.

Desserte équipements :

- Transports en commun : Ligne de bus n°3 : Terminus 'Eglantine' à 300 m à l'ouest de la zone ;
- Proximité des services : à 400 m, pôle de l'Eglantine en perte de vitesse sur le plan commercial dispose d'un groupe scolaire et à 1 km de Tourlaville la Place et 1,7 km de la mairie.

Foncier : 15 parcelles.

Environnement - paysage : présence d'une ZNIEFF à l'est de la zone ; zone partiellement située dans un périmètre de protection des monuments historiques ; itinéraire de randonnée en bordure de zone. Ce secteur est caractérisé par une topographie très accentuée dans sa partie Est : profil de pente d'environ 9 % dans le sens nord-est sud-ouest dans la partie nord-est de la zone, ce qui limite l'éventuelle extension de la zone en vue de son affectation éventuelle en zone d'activité. La partie ouest dispose d'un profil de pente plus favorable de 2 à 3 %.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Intégration paysagère : Ce secteur bénéficie de l'opportunité offerte par la création de la voie de contournement est et ses itinéraires de rétablissement. Ainsi la voie reliant la rue de Bréquecal au boulevard de l'Est traverse ce secteur et permet la desserte deux tenements d'environ 2 ha à l'ouest et 3 ha à l'est.

Leur proximité de la nouvelle infrastructure leur confère une vocation économique. Aux fins d'éviter les nuisances par rapport aux secteurs résidentiels limitrophes de l'Eglantine à l'ouest et du village de Bréquecal à l'est une attention particulière devra être apportée au niveau du traitement paysager de cette zone par un renforcement de la trame bocagère en place.

Il s'agit de lisières délicates à traiter :

- Côté habitat, les limites existantes sont conservées (haie de petits arbres locaux pour le quartier de l'Eglantine et murets doubles d'une petite haie pour le hameau de Bréquecal). Ces espaces limitrophes, d'une emprise de 10 m, seront longés de chemins piétons animés de dépressions, noues et végétations hygrophiles pour les eaux pluviales.

- Côté activités, une haie bocagère sur talus les sépare des chemins de promenade. Ces espaces évoquent le paysage de la vallée du Trottebecq. Au Nord-Ouest de la zone, le long des pavillons du quartier de l'Eglantine, un bosquet dense sera planté (3 strates) rappelant les arbres du Bois St-Gabriel.

- La lisière Est conserve la haie existante sur laquelle vient s'appuyer la création d'un chemin creux au profil « typique » et d'une haie de l'autre côté du chemin. Il permet de relier la lande St Gabriel par le chemin de randonnée « La Chasse du Houle » en offrant une vue panoramique sur le paysage de Cherbourg.

- La limite au Nord-Ouest entre la zone et la voie de contournement ne comprend que quelques bouquets d'arbres assez espacés sur une bande large de 10 m à 15 m permettant à certaines parcelles de profiter d'un effet vitrine sur la 2x2 voies du contournement Est. Les essences plantées évoquent la Lande St Gabriel.

- Le double alignement de hêtres sur talus est conservé sur la bretelle d'accès.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie :

L'accès principal à la zone d'activités s'effectuera depuis la RN 13 par la bretelle d'accès existante qui relie la RN13 à la rue de Bréquecal. Un second accès s'effectue au niveau de la rue de Bréquecal

Un giratoire sera aménagé sur la bretelle de la RN 13, dans le virage Ouest, le plus éloigné de la RN 13. Il permet à la fois d'accéder aux parties Nord-Ouest et Est de la zone d'activités et de faire demi-tour pour rejoindre la RN 13.

Le giratoire sera également raccordé sur la chaussée menant à la rue de Bréquecal.

Le gabarit de la bretelle existante est conservé à 11 mètres de large de la RN 13 jusqu'au nouveau rond-point créé pour la desserte de la zone.

Sur la séquence dite communale du rond-point créé jusqu'au carrefour de Bréquecal, la voie de circulation est descendue à 5 mètres pour dissuader les poids lourds de s'y engager et y limiter l'accès depuis la rue de Bréquecal.

Des aménagements sont prévus pour bien signaler et identifier l'entrée de la zone depuis la RN 13 et réduire la vitesse en entrée de zone.

L'accès secondaire, au carrefour de la rue de Bréquecal, fera également l'objet d'un aménagement de l'intersection et de la mise en place d'une meilleure signalisation de la zone.

Création des voiries de desserte des lots :

A partir du rond-point, deux voies secondaires seront créées pour desservir les parcelles de la zone d'activités :

- desserte de la partie Nord-Ouest de la zone par une voie secondaire en voie sans issue, à double sens et avec aire de retournement.

Cette voie aura une largeur de 6 mètres pour permettre aux camions d'accéder aux entreprises sans vitesse excessive.

- desserte de la partie Est de la zone par une voie secondaire qui se scinde en deux pour former une boucle en sens unique, avec mise en place de chicanes pour identifier le sens de circulation.

Cette voie aura une largeur de 5,50 mètres pour autoriser le passage et le stationnement des poids-lourds.

Situées en amont des accès aux parcelles, des chicanes enherbées réduiront la largeur de la bande roulante et permettront une meilleure lecture du sens de circulation pour les véhicules

- accès à la Chasse du Houle (chemin de desserte agricole situé au Nord de la partie Est) par la boucle en sens unique.
- les lisières avec les secteurs habités seront travaillées pour servir à la fois de cheminement piéton et de régulation des eaux pluviales. Une connexion sera établie entre ces lisières et la Chasse du Houle.

Depuis la voie de desserte de la partie Est de la zone, deux emprises sont prévues pour une éventuelle extension du projet vers l'Est.

Le stationnement :

- Une aire de stationnement sera aménagée en entrée Est de la zone d'activités, pour servir de point d'information.
- Des places de stationnement seront aménagées le long des voiries internes.
- Ces places de stationnement seront de préférence traitées en dalle gazon.

Les aménagements « mode doux » :

Les aménagements prévus ont pour objectif de sécuriser les déplacements piétons sur la zone et de faciliter les échanges entre le village de Bréquecal, la rue des Alliés, la zone d'activités et le chemin de randonnée existant.

Des liaisons piétonnes doivent emprunter la zone en longeant la lisière sud et en remontant la lisière ouest. Ces cheminements prennent différentes directions aux alentours de la zone : vers le quartier de l'Eglantine (et l'arrêt de bus), vers la rue des Alliés, vers le parcours de randonnée du Bois St Gabriel. Les liaisons piétonnes desserviront la zone à partir de la rue de la résidence de l'Eglantine, en limite Ouest, et par la rue de Bréquecal de chaque côté de la chaussée.

Au sein de la zone, un premier cheminement s'inscrit dans l'espace végétalisé en lisière Ouest à partir de la rue de Bréquecal jusqu'à la voie de desserte de la partie nord.

Le second cheminement parcourt l'espace promenade en lisière sud et rejoint le chemin creux menant au chemin de randonnée de la Chasse du Houle.

Ces liaisons piétonnes, d'une largeur de 1,50 m à 2 m, seront en matériaux perméables de type stabilisé.

Les voies secondaires sont également reliées par des liaisons piétonnes secondaires aux cheminements piétons structurants.

Les accotements des deux voies secondaires de desserte (2,20 m) sont traités en bermes en herbe à usage mixte piétons/stationnement.

Enfin deux liaisons piétonnes secondaires relient la partie Est de la zone au chemin creux en lisière Est.

Réseaux divers

Eau potable : alimentation et distribution par l'usine Saint-Jean cote TP 81 et le réservoir du Val Canu capacité 100 m³ à la cote TP après réalisation des travaux suivants :

- Sur le refoulement distribution entre station de pompage de Ste Marie et château d'eau du Val Canu, renouvellement/renforcement d'un tronçon existant en AC DN 100mm par PVC 160mm sur une

longueur d'environ 320m, qui pourra être réalisé simultanément à la pose d'un EU nécessaire à la desserte du quartier (EU hors financement propre à la déserte de la zone).

- En pied de réservoir, un by-pass existant DN 60mm est à renforcer en DN 100mm (régie)
- Le réseau projeté pour la desserte de la zone du Quenot en PVC 160 avec réducteur de pression est à prolonger sur environ 410 ml en Pvc 160mm, y compris fonçage nécessaire sous la voie de contournement Est au droit de l'accès Nord de la zone.
- Le réseau existant desservant le terrain des gens du voyage rue de Brécquecal est à prolonger en PVC160mm jusqu'au droit de l'accès Sud de la zone avec mise en place d'un réducteur de pression. Ce réducteur et celui prévu sur l'alimentation Nord de la zone devront délivrer une pression sur la zone comprise entre 3.5 et 4.5 bars. Le réseau interne constituera le maillage entre les deux alimentations Nord et Sud.

Ces différents renforcements n'intègrent pas l'augmentation du volume du réservoir Val Canu, dont le taux de renouvellement journalier est déjà de 1, ni l'augmentation du débit de pompage de la station de Ste Marie.

La création d'un nouveau réservoir est envisagée à terme par la Communauté urbaine sur les hauteurs de la Lande Saint-Gabriel.

Eaux usées : Ø 200 rue de Brécquecal, en bordure sud de zone au droit de l'immeuble N° 123.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, pas de réseau à proximité hormis celui des installations sportives de la ville de Cherbourg équipé d'un collecteur Ø 400 sous dimensionné pour recevoir les eaux d'imperméabilisation de ce secteur, la régulation des débits d'eaux de ruissellement s'effectuera par la création de deux bassins d'orage propres à la zone d'activité envisagée à réaliser, avec écoulement du débit de fuite vers réseau existant rue de Brécquecal, au droit de l'accès à la zone.

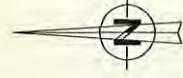
4. Equipements publics

Néant

TOURLAVILLE
Secteur de
Bréquecal

**Orientations d'aménagement
du secteur f**

-  Circulation
-  Chemins piétons à créer
-  Bosquets d'arbres
-  Haies bocagères à préserver
-  Végétation hygrophile
-  Ligne de bus
-  Arrêts de bus

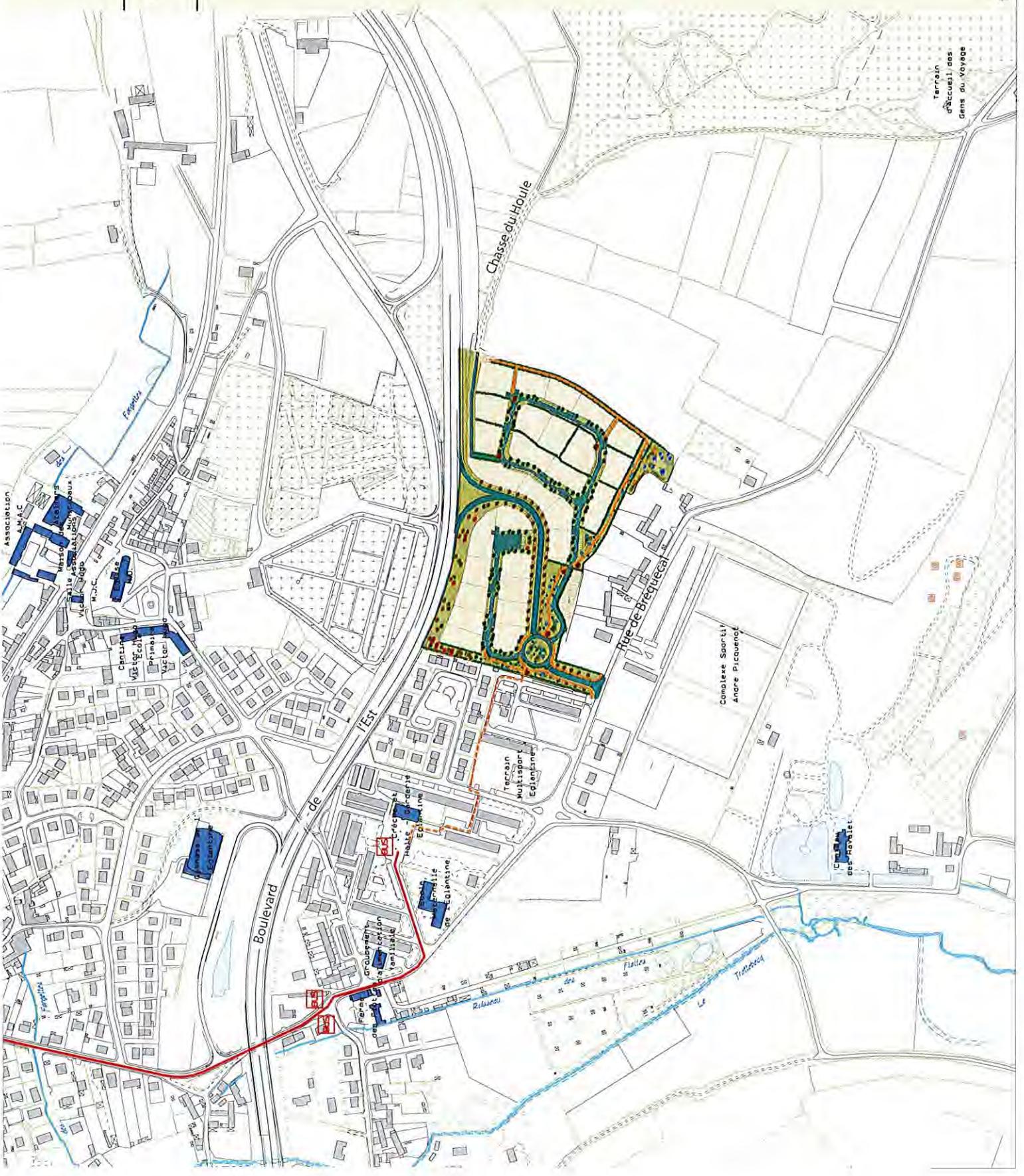


Echelle : 1/4000

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



février 2012



Commune de Tourlaville

Zone g

SECTEUR ZONE D'ACTIVITE DE COLLIGNON**1. Situation et contexte de la zone**

Superficie : 53 ha dont 30 ha à gagner sur la mer, 18 ha de terres agricoles et 5 ha de terrains rudéralisés, non immédiatement urbanisables

Cette zone d'activité (alt. niveau de la mer au nord à 15 m à l'extrémité sud) est localisée pour partie à l'intérieur de l'unité de paysage de la plaine du Becquet et pour une autre partie dans l'unité de paysage de la grande rade. Elle est traversée d'est en ouest par la voie routière de contournement est qui dessert le port d'intérêt national de Cherbourg.

Elle se décompose en trois parties, :

- 18 ha au sud du chemin de la mare des terres agricoles maraîchères ;
- 5 ha au nord du chemin de la mare et au sud du boulevard de Collignon des terrains dépendant du domaine public maritime, en forme de remblais sur l'ancienne Mare de Tourlaville traversés par la R.N. 13 ;
- 30 ha au nord de ces terrains le domaine maritime de la grande actuellement occupé par la mer.

Desserte : Transports en commun : ligne de bus n°5, arrêt Voltaire à environ 300m à l'ouest du secteur

Environnement : Ces terrains font partie de la plaine littorale de Collignon pour laquelle le principe de maintien de la coupure d'urbanisation identifiée au titre des dispositions de la loi littoral est posé à l'Est de l'enracinement de la digue. La voie de contournement Est définit clairement les limites de l'extension des parties urbanisées de la ville. Les espaces proposés à l'urbanisation sont constitués de terres agricoles et de maraîchage; son paysage répertorié comme pittoresque ; périmètre inventorié par le Groupe Ornithologique Normand au nord du chemin de la Mare fortement altéré par l'ancienne décharge et les travaux de la voie de contournement Est.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Cette zone dont environ 30 ha sont prévus en terre-pleins gagnés sur la mer a été identifiée comme zone d'intérêt stratégique pour le Nord-Cotentin par le schéma directeur de la région de Cherbourg. Elle figure notamment parmi les actions d'aménagement prévues au cours de la première phase de réalisation du schéma directeur. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une étude préalable destinée à lever la servitude « d'entrée de ville » par modification du PLU. De plus, la partie prévue en terres-pleins sur la mer nécessitera une étude d'impact sur l'environnement.

L'aménagement des espaces arrière littoraux peuvent s'envisager indépendamment des terre-pleins. Une coupure verte assurant les liaisons entre les parties habitées et la zone de loisirs de Collignon devra être aménagée pour limiter les nuisances. La voie primaire de desserte de la zone dans partie Sud devra être tenue à l'écart des secteurs résidentiels localisés à l'ouest de la zone.

3 Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- A l'ouest à partir d'un rond point aménagé sur la R.N. 13, voie nouvelle de desserte du port de Cherbourg ;

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
- Le boulevard de Collignon servira de voie de desserte des terrains gagnés sur la mer.
- Le principe de ménager l'accès du public au rivage est posé pour ce qui concerne la zone de terre-pleins sauf contraintes particulière liées au fonctionnement portuaire dans le cas où ces terres-pleins auraient vocation à demeurer une zone sous douane.
- La liaison douce (deux roues piétons) entre la ville et la zone de loisirs de Collignon devra être maintenue.

Réseaux divers :

Eau potable : Ø 100 acier rue de la Croix Morel, ; Ø 200 fonte chemin de la Mare, ; Ø 160 PVC rue des Marsouins

Eaux usées : Ø 200 chemin de la Mare

Eaux pluviales : fossé raccordé à la mer au nord du chemin de la Mare.

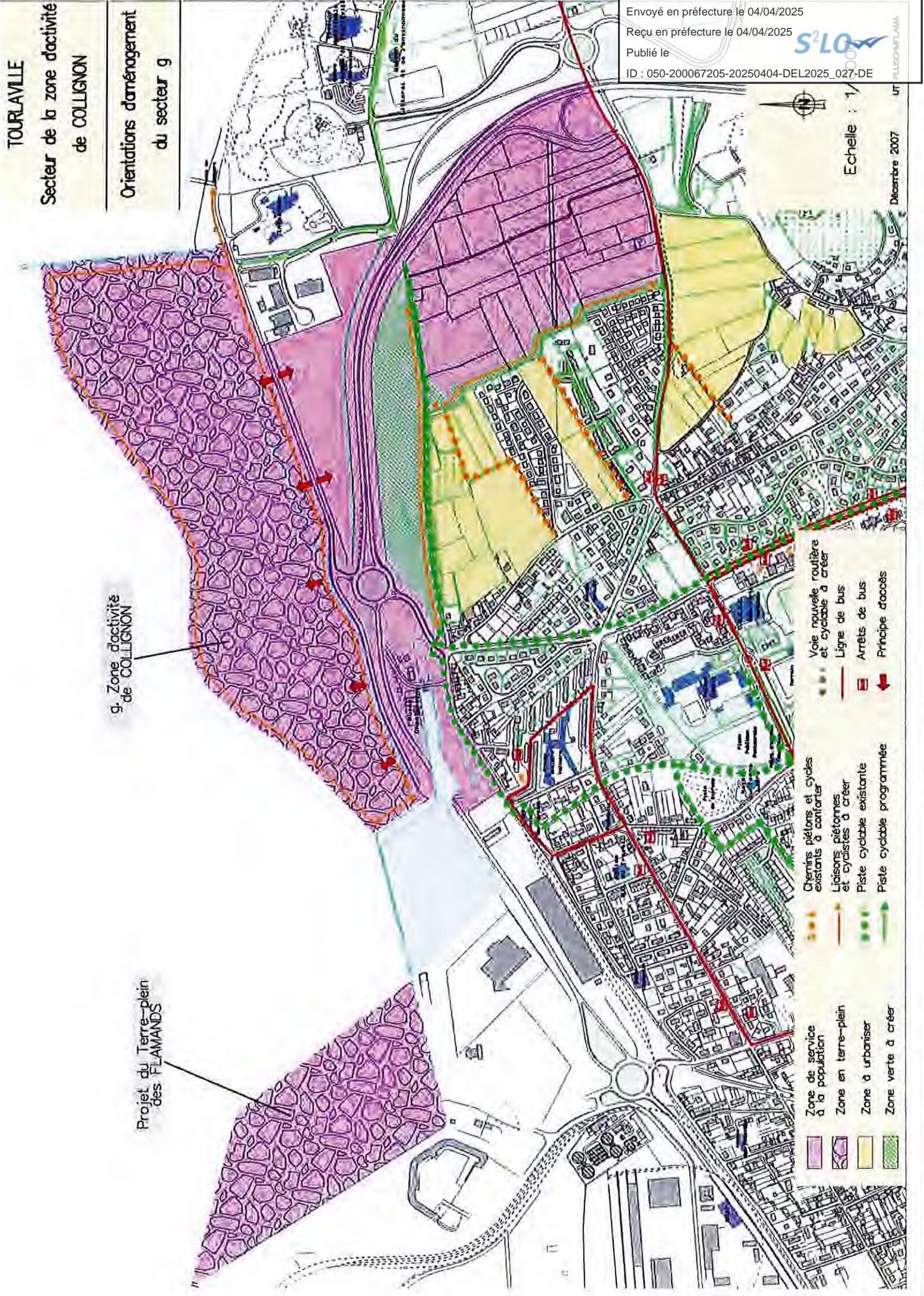
4. Equipements publics

Néant

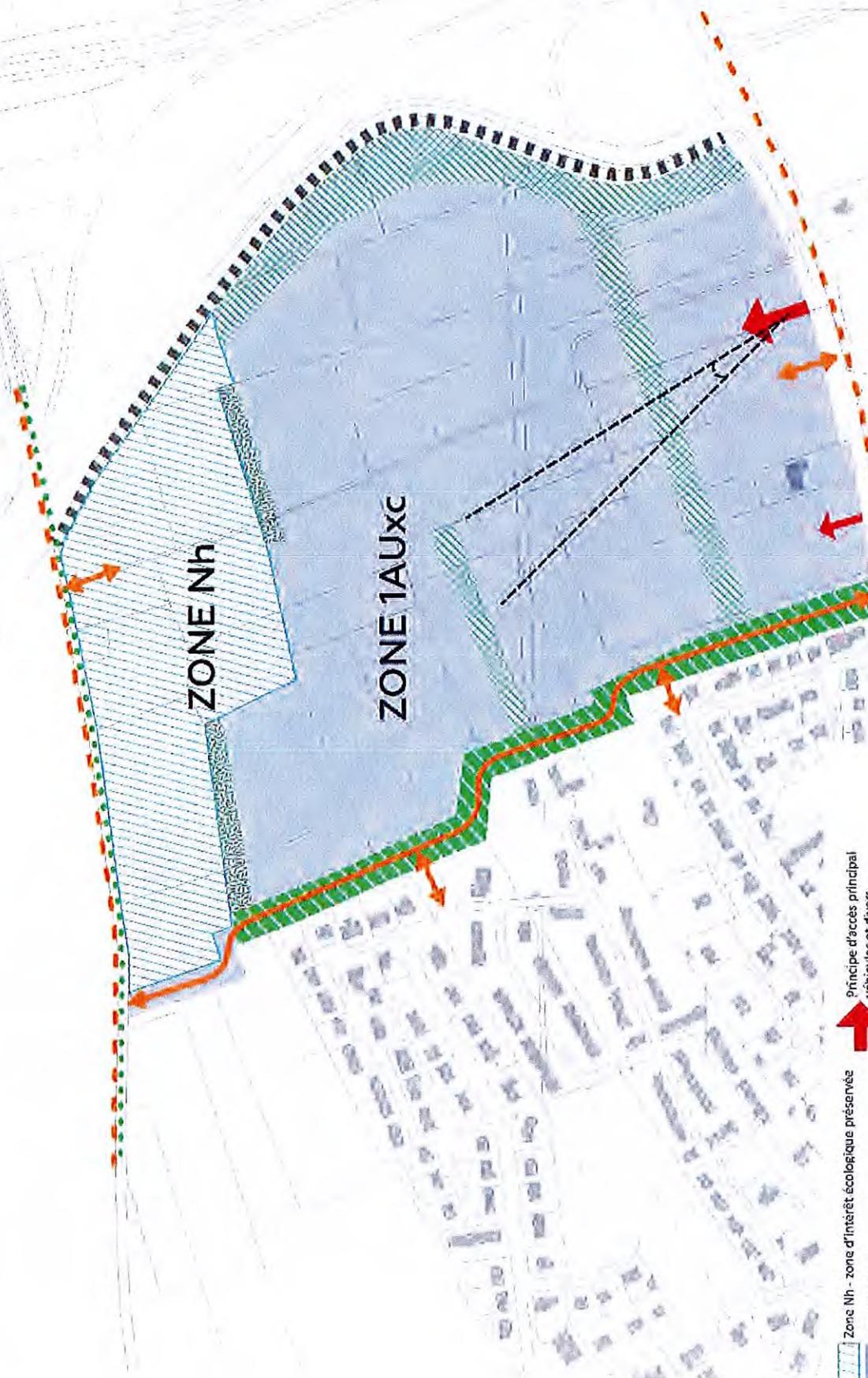
g. Zone d'activité de COLLIGNON

Projet du Terre-plein des FLAMANDS

- Zone de service à la population
- Zone en terre-plein
- Zone à urbaniser
- Zone verte à créer
- Chemins piétons et cycles existants à cantonner
- Liaisons piétonnes et cyclistes à créer
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable programmée
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Principe d'atocés



OAP secteur Parc d'activités «Collignon Sud - Croix-Morel»



- Zone Nh - zone d'intérêt écologique préservée
- Zone 1AUXC
- Frange végétalisée à créer
- Trame verte végétalisée à aménager sous forme de filtre et recul des constructions
- Bande végétalisée
- Principe d'accès principal véhicules et divers
- Voie d'accès d'entretien existant à conserver
- Connexion douces à prévoir
- Liaisons piétonnes et cyclistes à conforter
- Piste cyclable existante
- Cône de vue à préserver

SECTEUR TERRE-PLEIN DES FLAMANDS

1. Situation et contexte de la zone

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage de la grande rade, il est situé à l'Est et au Nord de la digue Hersant, en continuité des terre-pleins des Mielles et des Flamands.

Desserte équipements :

Le secteur bénéficie d'une desserte routière satisfaisante, il est relié au réseau routier national (RN13) au niveau du rond-point de la Pyrotechnie. Il bénéficie également d'une desserte par voie ferrée adaptée et s'inscrit dans un contexte urbain dont la vocation maritime et portuaire est affirmée. Il bénéficie également des infrastructures et superstructures existantes.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur est dédié au développement d'activités nouvelles liées aux énergies marines renouvelables, et notamment les énergies éoliennes et hydroliennes. L'aménagement prévu consiste à étendre le port sur la grande rade en aménageant un nouveau terre-plein de 39 hectares à l'est et au nord de la digue Hersant, en continuité des terre-pleins des Flamands et des Mielles et à améliorer les accès nautiques.

Environnement Paysage :

Le projet s'insère dans une zone à vocation industrialo-portuaire dans le prolongement de terre-pleins existants à l'extérieur de la petite rade.

Le site s'inscrit au sein d'une zone dédiée au même usage et dont les partis d'aménagement confère une bonne qualité d'intégration paysagère à l'actuel. En effet, les extensions prévues des terre-pleins des Flamands et des Mielles sont incluses dans un paysage périurbain et les principales unités paysagères recensées sont dans la zone industrialo-portuaire, l'avant-port et les deux ports de plaisance (Chantereyne et Flamands).

La diminution de la zone N aura un impact sur l'environnement, ces aménagements devront faire l'objet d'une évaluation environnementale.

3 Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie :

Le déplacement de la desserte portuaire : les terre-pleins sont actuellement desservis par une voie ferrée et une route. De façon à rationaliser l'espace en vue de l'implantation de sites industriels et de donner de la profondeur aux parcelles accueillant les industriels de la filière éolienne ces deux éléments de desserte seront déplacés à l'est du fort des Flamands. La voie ferrée est déplacée vers l'est sur un linéaire d'environ 1100 mètres. La future route sera positionnée à l'Ouest de la voie ferrée.

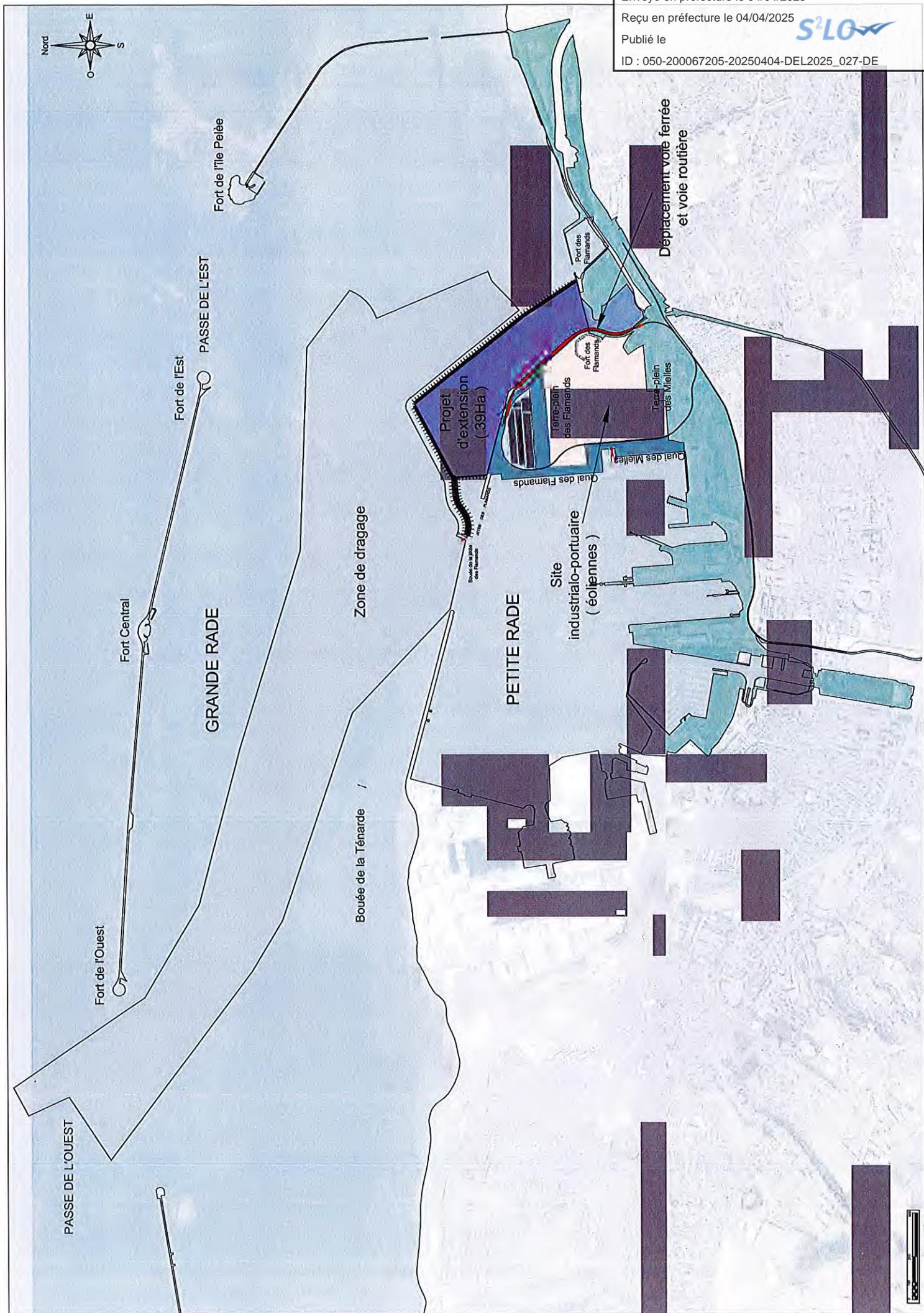
Réseaux divers :

Eaux pluviales : la reconfiguration des voiries portuaires des terre-pleins des Mielles et des Flamands (route et voie ferrée) s'accompagnera de la création de réseaux de gestion des eaux pluviales, assurant la collecte et le traitement avant rejet dans la rade.

Eaux usées : l'émissaire de la station d'épuration de la Communauté urbaine de Cherbourg (CUC) située sur la commune de Tourlaville devra être rallongé pour prendre en compte le projet de façon à ce que son extrémité sorte du terre-plein.

4. Equipements publics

Néant



SECTEUR DE LA BATE**1. Situation contexte de la zone*****Superficie : 2,13 ha de terres agricoles non immédiatement urbanisables***

Ce secteur (alt. 79 au nord-est, 75 m au sud-ouest) fait partie de l'unité de paysage de la Vallée du Trottebecq. Il est enclavé au sein d'un tènement à usage agricole d'une contenance de 4,3 ha environ entre deux voies routières structurantes formées par le boulevard de l'Est (voirie départementale) et la route nationale 13 formant le contournement routier Est de l'agglomération Cherbourgeoise.

Le site a été totalement isolé de la zone de prairies et de bocages environnants par le tracé de la RN13, de la voie de contournement Est et du Boulevard de l'Est. Il constitue une entité paysagère atypique. Malgré le morcellement du paysage, la diminution de la surface de prairies et de linéaires de haies, l'activité d'élevage s'est maintenue sur le site permettant une certaine continuité dans le paysage. Le site est situé en entrée de ville et présente une séquence de transition entre une séquence agricole à l'est et une séquence urbanisée à l'ouest.

Desserte équipements :

- Transports en commun : Ligne de bus n°3 : Terminus 'Eglantine' à 750 m à l'ouest de la zone ;

- Proximité des services : pôle de Tourlaville à environ 700 m (commerces services).

Foncier : 14 parcelles.

Environnement - paysage : présence d'une ZNIEFF à l'est de la zone. Ce site marqué par un paysage bocager ayant subi des modifications importantes (forte entaille de la RN 13 extension du cimetière de la chasse des Aumônes) est visible en de nombreux points de l'agglomération. Ce secteur est caractérisé par une topographie peu accentuée, profil de pente d'environ de 2 à 3 % dans le sens descendant nord-est / sud-ouest et d'environ 4 à 5 % dans le sens sud-est / nord-ouest.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ensemble de la zone est destinée à l'accueil du centre d'intervention de Cherbourg-Est.

Création/restauration des continuités écologiques

Afin de favoriser la circulation des populations animales des haies seront disposées autour du site entièrement plantées avec des essences locales (Chêne, Epine Noire, Cornouiller, Fusain, Troène,...).

Pour remplir son rôle écologique, les haies devront avoir un minimum de 3 mètres de largeur et comprendre, dans la mesure du possible, trois strates (herbacée, arbustive et arborée).

Le projet prévoit la création d'espaces verts plantés sur les zones non utilisées du site. Pour favoriser la création de zones refuges pour la faune (notamment la faune protégée : Hérisson et Ecureuil), des bosquets arbustifs plantés d'espèces indigènes (Prunelier, Sureau noir, Ajonc d'Europe, Fusain,...) seront créés sur une surface équivalente à un cinquième de la surface totale aménagée en espace vert. Concernant les haies mises en place, il est primordial de veiller, excepté sur le long de la RN13 à ce qu'elles ne soient pas incluses dans un périmètre clôturés. Dans ce cas leur rôle de continuité écologique serait réduit voir annulé.

Intégration paysagère et architecturale :

La préservation des continuités écologiques susvisées, associées au maintien des haies prévu.

participeront à la diminution de l'impact paysager du projet et partant à son intégration paysagère.

Les constructions veilleront au choix de matériaux des murs et toitures durables (bois, etc.) utilisation de couleurs de bâtiment favorisant leur intégration à l'intérieur d'un paysage bocager.

Des dispositions seront prises pour diminuer la pollution lumineuse nocturne, comme l'utilisation d'éclairages dirigés utilisant des sources de lumières froides.

Les parties de terrains non occupées qui seront maintenues en réserve foncière seront végétalisées.

Nuisances sonores :

La construction d'un Centre de secours n'est pas concernée par les mesures de correction acoustique applicable à l'intérieur de la bande d'isolement acoustique de la RN 13, il est néanmoins recommandé aux constructeurs de mettre en place des dispositifs tendant à en atténuer les effets.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie :

L'accès à la zone s'effectuera depuis le boulevard de l'Est au nord-est de la rue de la Bête

- Ce secteur bénéficie de l'opportunité offerte par la création de la voie de contournement et ses itinéraires de rétablissement de la RD 901 formant l'extension du boulevard de l'Est. Ainsi l'accès au terrain est prévu boulevard de l'Est sur une voie départementale desservie directement dans le sens nord-sud depuis la RN 13 au niveau de la Bretelle de sortie de la Bête et relié à la route nationale 13 au niveau du rond-point de la Bête. La proximité de la nouvelle infrastructure routière confère une vocation importante en termes de rapidité de desserte des services de secours.

Réseaux divers

Eau potable : alimentation et distribution par l'usine Saint-Jean, via la station de pompage de Sainte-Marie et le réservoir du Val Canu capacité 100 m³.

- Le réseau projeté pour la desserte de la zone du Quenot en PVC 160 avec réducteur de pression est à prolonger sur environ 350 ml.

Le secteur de distribution ne dispose d'aucune alimentation de secours en capacité suffisante permettant de répondre à la norme incendie de 60 m³/heure pendant 2 heures (cf. circulaire n°465 du 10 décembre 1951). Le constructeur devra équiper le terrain d'une réserve incendie de 120 m³.

Ces renforcements n'intègrent pas l'augmentation du volume du réservoir Val Canu, dont le taux de renouvellement journalier est déjà de 1, ni l'augmentation du débit de pompage de la station de Ste Marie.

La création d'un nouveau réservoir est envisagée à terme par la Communauté urbaine sur les hauteurs de la Lande Saint-Gabriel avec nécessité de renforcement du pompage.

Eaux usées : extension du réseau Ø 200 à 450 ml avenue de Verdun.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, réseau Ø 200 à 400 ml au droit de la rue des Aumônes, rejets admis au fossé boulevard de l'Est, le débit de fuite est limité à 3 litres/seconde/hectare.

Récupération des eaux de pluies de toiture

Les eaux de pluies issues du ruissellement de toitures pourront être récupérées et collectées afin d'être utilisées pour des besoins ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable tel que :

- lavage des véhicules,
- eaux des sanitaires.

Cette utilisation des eaux de pluies permettra de limiter les besoins en eau potable du réseau, des nouvelles installations.

Limitation des risques de pollutions

Un Centre de secours peut comporter des zones de stockage de produits dangereux. Les produits d'extinction (poudre, retardant, produits mouillants,...) et le carburant peuvent présenter des risques pour l'environnement en général et les milieux aquatiques en particulier.

Des bacs de rétention et des locaux adaptés limiteront les conséquences d'une fuite accidentelle. De même, les eaux de ruissellements issues des zones imperméabilisées (parking, voies de transits, aire de lavage,...) transiteront dans un séparateur/débourbeur avant de rejoindre le réseau public d'eau pluviale.

4. Equipements publics

Néant

TOURLAVILLE

Secteur de Bréquecal et de la Bête

Orientations d'aménagement des secteurs fct i

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/4000

Décembre 2013 - orientation_secteur fct i lab

Principe d'accès



Circulation



Chemins piétons à créer



Bosquets d'arbres



Haies bocagères à préserver et à créer



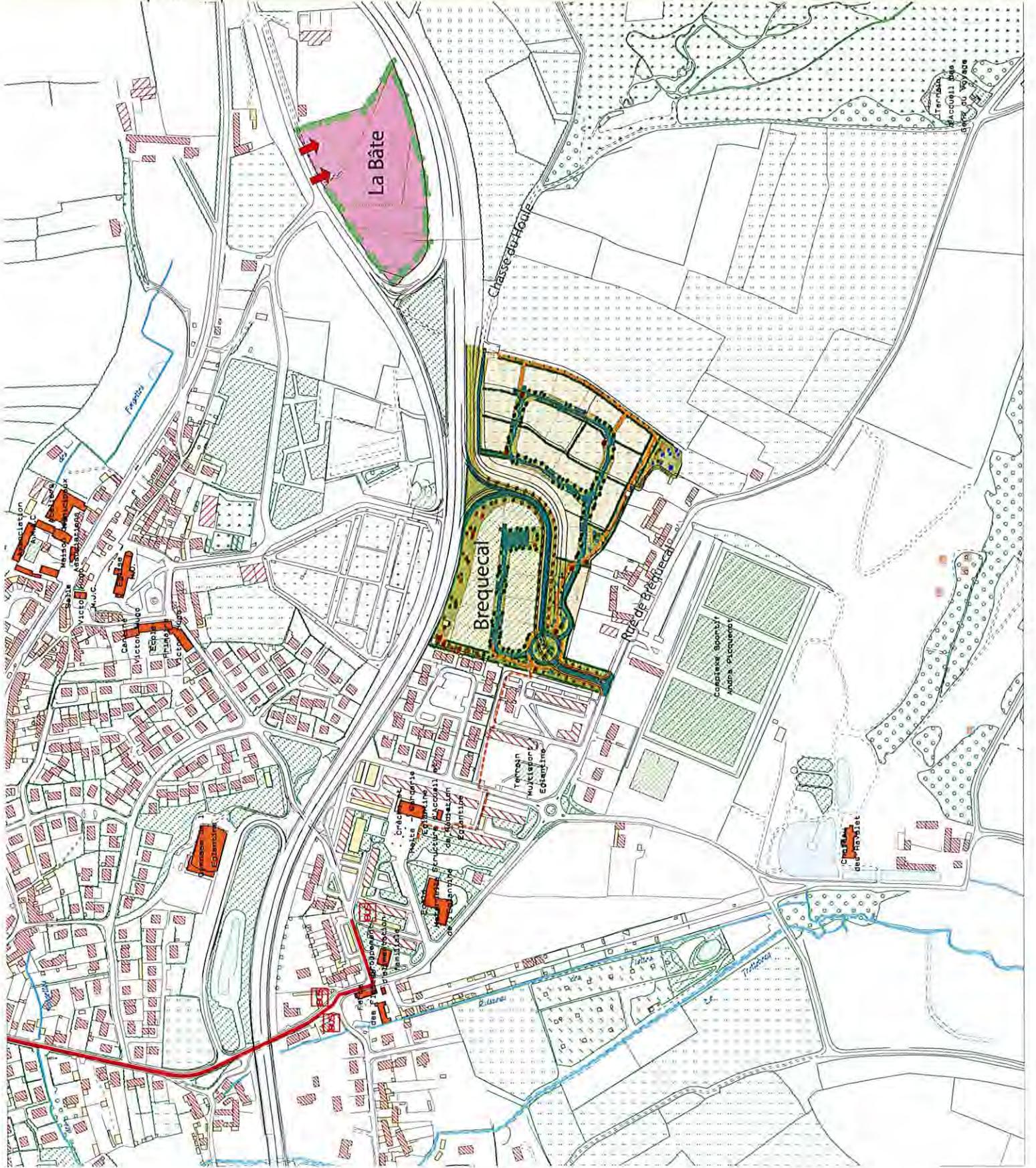
Végétation hygrophile



Ligne de bus



Arrêts de bus



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

HERBOURG
en Cotentin

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS :

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À DESTINATION DOMINANTE D'HABITAT

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 12 avril 2013

Mis en compatibilité le :

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le :

Modification simplifiée le : 9 novembre 2016

Zones d'extension urbaine à destination dominante d'habitat

SOMMAIRE

Commune de Querqueville.....	35
Secteur de la Rue Messent.....	35
Secteur Rue des Mesliers / Chemin des Moulins à Huile.....	36
Secteur du Chemin du Rossol.....	37
Secteur Rue des Vignières chemin de la Cavée.....	38
Secteur Rue des Vignières –vallée des Floris.....	39
Commune d'Equedreville-Hainneville.....	40
Secteur Chemin de la Plaine Mesline.....	40
Secteur Ouest Hainneville Chemin du Gast.....	41
Secteur Hainneville-Haut.....	42
Secteur Chemin du Mont Brûlant.....	43
Secteur des Noires Mares – rue Dubost.....	44
Secteur du Tôt.....	45
Secteur du Tôt sud.....	46
Secteur Les Margannes.....	47
Commune de Cherbourg-Octeville.....	48
Secteur de Grimesnil-MONTURBERT.....	48
Commune de Cherbourg-Octeville.....	49
Secteur de Grimesnil-MONTURBERT (suite).....	49
Desserte en réseaux.....	49
Secteur de la Lande, la Praiterie.....	50
Secteur du Loup Pendu.....	51
Secteur du Blanc Ruisseau.....	52
Commune de La Glacerie.....	53
Secteur de La Loge.....	53
Secteur de la Mare à Canards.....	54
Secteur Rue Schweitzer / le Cloquant.....	55
Secteur de La Motterie.....	56
Secteur de La Fieffe.....	57
Commune de Tourlaville.....	58
Secteur Hameau Quevillon.....	58
Secteur du Village du Caplain chemin des Catelets.....	59
Secteur de Chasse Garden / Rue Chardine.....	60
Secteur sud rue Hôtel Giffard.....	61
Secteur nord rue Hôtel Giffard.....	62
Secteur chemin du Quenot avenue de Verdun.....	63

Orientations d'aménagement des secteurs de développement
Prévisions détaillées des logements prévus dans les zones à urbaniser par
le PLU et le PLH

n°	Localisation des secteurs	superficies approximatives des zones à urbaniser (1 au et 2 AU)	spatialisation du PLH horizon 2012	prévisions PLH horizon 2012	Dont logements sociaux	terrains disponibles à l'horizon 2015-2017	capacité d'accueil à l'horizon 2015-2017	Dont logements sociaux (30 %)
Querqueville								
1	Rue Messent	7.6 ha	7.6 ha	45	16			
2	Mesliers-/ Moulins à Huile	23.4 ha	8.3 ha	85	44	15.1 ha	202	60
3	chemin du Rossol	0.5 ha	0.5 ha	6				
4	Rue des Vignières ch. de la Cavée	1.9 ha	1.9 ha	26				
5	Rue des Vignières, vallée des Floris	4.0 ha	4.0 ha	60	28			
	sous-total	37.4 ha	22.3 ha	222	88	15.1 ha	202	60
Equeurdreville-Hainneville								
6	chemin de Plaine Mesline	6.2 ha	6.2 ha	76				
7	Ouest Hainneville Ch. du Gast	25.9 ha	15.6 ha	219	39	10.3 ha	201	81
8	Hainneville-Haut	2.5 ha				2.5 ha	30	9
9	Chemin du Mont Brûlant	3.3 ha	3.3 ha	32				
10	Rue Dubost Les Noires Mares	3.2 ha	3.2 ha	44	10			
11	Secteur du Tôl	7.1 ha	7.1 ha	94	94			
12	secteur du Tôl sud Margannes	15.7 ha	15.7 ha	240	40			
	sous-total	64.0 ha	51.1 ha	705	183	12.8 ha	231	90
Cherbourg-Octeville								
13	Grismenil	4.9 ha	36.7 ha	854	294			
14	Monturbert	31.8 ha						
15	La Lande la Praiterie	12.2 ha	10.3 ha	152	40	1.9 ha	28	8
16	Le Loup Pendu	19.9 ha	13.8 ha	174	59	6.0 ha	76	23
17	Blanc Ruisseau	3.9 ha	3.9 ha	50	17			
	sous-total	72.7 ha	64.7 ha	1 230	410	7.9 ha	104	31
La Glacière								
18	La Loge	3.1 ha				3.1 ha	43	13
19	La Mare à Canards	14.6 ha	6.3 ha	70	70	8.3 ha	116	35
20	Rue Schweitzer - Le Cloquant	9.9 ha				9.9 ha	139	54
21	La Motterie	12.6 ha	12.6 ha	190	19			
22	La Fieffe	5 ha	5 ha	230				
	sous-total	45.2 ha	23.9 ha	490	89	21.3 ha	298	102
Tourlaville								
23	Hameau Quevillon	10.2 ha	3.1 ha	66	40	7.1 ha	79	24
24	Village du Caplain – ch. Des Catelets	8.0 ha	8.0 ha	112	13			
25	Chasse Garden / Rue Chardine	8.5 ha	8.5 ha	120	50			
26	Sud rue Hôtel Giffard	1.7 ha	1.7 ha	30	20			
27	Nord rue Hôtel Giffard	6.6 ha	6.6 ha	100	60			
28	chemin du Quenot	2.4 ha	2.4 ha	35				
	sous-total	37.4 ha	30.3 ha	463	183	7.1 ha	79	24
Ensemble		256.7 ha	192.4 ha	3 110	953	64.3 ha	914	307
Moyenne logts et pourcentage logts sociaux				16	31%		14	34 %

Commune de Querqueville

Zone n°1

SECTEUR DE LA RUE MESSENT**1. Situation contexte de la zone****Superficie** : 7,6 ha de terres agricoles d'urbanisation différée**capacité de 45 logements**

Ce secteur actuellement à usage agricole, fait partie de l'unité paysagère du plateau d'Equedreville¹. Il est localisé à l'ouest du centre de la commune (mairie, collège, écoles, stade, manoir de la Coquerie) dont il est séparé par le parc de Floris. Il jouxte un ensemble résidentiel à dominante pavillonnaire relativement récent distribué en locatif social et accession à la propriété. Il est délimité au nord-est par les espaces naturels (prairies) de la vallée des Floris, au sud par le secteur pavillonnaire de la Houllégatte et de la rue Messent.

- **Desserte équipements** :

La desserte interne est assurée par la rue Messent voie reliant la rue des Vignières et la rue d'Amfreville au centre-ville d'une part, via la rue des Châtaigniers et la rue des Acacias ; à la rue du Breton (R.D. 901) d'autre part, via l'avenue d'Allmendingen.

- **Transports publics urbains** : ligne de bus n°5 ; arrêt 'Messent' à 50 m au sud-est de la zone, terminus de la ligne au carrefour de la rue d'Amfreville et de la rue Messent.

- **Proximité des principaux services** : environ 1 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces services équipements sportifs.

- **Environnement** : La pente des terrains orientée vers le parc des Floris (entre 5 et 10 %), tend à augmenter dans les parties basses. Des haies bocagères d'essences locales délimitent les parcelles.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'objectif principal est de développer un secteur résidentiel d'une capacité de 90 logements, favorisant la mixité sociale dans l'habitat, en continuité d'espaces urbanisés orientés vers les secteurs centraux de la commune (mairie, collège, équipements sportifs et de loisirs commerces) et reliés par un maillage de cheminements piétonniers à travers le parc de la vallée des Floris. Des liaisons piétonnes sont également à prévoir au nord vers la rue d'Amfreville. La création d'un groupe scolaire dans ce secteur par transfert éventuel d'un groupe existant est envisagée par la commune aux fins de rapprocher l'école des habitants des nouveaux secteurs résidentiels en développement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dépend de sa desserte par les principaux réseaux d'infrastructure d'eaux usées (environ 600 ml) et de maîtrise des eaux de ruissellement de la vallée des Floris dont la réalisation est prévue par la communauté urbaine à l'horizon 2007-2008.

Le maillage bocager est à valoriser en fonction des préconisations du plan paysage communautaire en particulier les haies délimitant la zone à sa périphérie devront être conservées et renforcées par des plantations d'essences locales.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à partir des voies existantes à la périphérie, principalement la rue Messent, un maillage peut également s'envisager par la rue des Mourets sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité.

→ Les aménagements interne

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voirie réalisée pour desservir les constructions devra être traitée pour de la desserte locale.
- Le recours à la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues de la zone.

Eau potable: ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³ suffisante ; réseau Ø 110 PVC rue des 3 fontaines ; Ø 150 amiante ciment rue Messent.

Eaux usées : Ø 200 av. de Couville à environ 600 m écoulement gravitaire à prévoir via la vallée des Floris.

Eaux pluviales : bassin versant de la vallée des Floris saturé, écoulement gravitaire à prévoir avec création de bassins d'orage (6 500 m³) pour prévenir les inondations en aval.

4. équipements publics

L'hypothèse de la création d'un groupe scolaire par la commune sera envisagée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

¹ Cf. carte des unités paysagères Etat initial de l'environnement page 37

Commune de Querqueville

Zone n°2

SECTEUR RUE DES MESLIERS / CHEMIN DES MOULINS A HUILE**1. Situation et contexte de la zone**

Superficie : 23,4 ha de terres agricoles à urbaniser dont 8,3 ha immédiatement urbanisables
capacité de 287 logements à long terme et 85 logements à moyen terme.

Ce secteur, actuellement à usage agricole, fait partie de l'unité paysagère du plateau d'Equedreville. Il est localisé à l'ouest des parties urbanisées de la commune. Il jouxte un ensemble résidentiel à dominante pavillonnaire relativement récent distribué en locatifs intermédiaires et accession à la propriété. Il est délimité par le chemin des Mesliers au nord et la chasse des Moulins à huile au sud.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt 'Messent' à 80 m au nord de la zone, terminus de la ligne au carrefour de la rue d'Amfreville et de la rue Messent, à 20 m de la zone

-Proximité des services : environ 1,2 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces, services, équipements sportifs.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'objectif principal est de développer un secteur résidentiel à destination dominante d'habitat individuel (locatif et accession) d'une capacité totale de 250 logements dont 93 dans la partie nord immédiatement urbanisable. L'urbanisation de la partie nord (6,2 ha) immédiatement urbanisables nécessitera la réalisation d'un bassin d'orage paysager commun à la zone impérativement localisé en bordure du chemin des Tourniquets.

L'ouverture à l'urbanisation complète de cette zone dépend :

- d'une part de la création d'une voie nouvelle empruntant partiellement le tracé du chemin des Moulins à Huile et se prolongeant jusqu'à son déboucher sur le chemin des Mesliers à hauteur du carrefour de cette voie avec la R.D. 901 ;
- d'autre part de la création d'un deuxième bassin d'orage à l'ouest au niveau des parcelles du « Renacle ».

- **Environnement** : Le maillage bocager est à valoriser en fonction des préconisations du plan paysage communautaire en particulier les haies délimitant la zone à sa périphérie devront être conservées et renforcées par des plantations d'essences locales. De plus les chemins ruraux des Tourniquets et de l'Enfer seront préservés et leur végétation renforcée en tant que de besoins par des essences locales.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- au nord à partir du chemin des Mesliers élargi avec aménagement d'un cheminement séparé pour les piétons sous condition de présenter toutes les conditions de sécurité.
- au sud par une voie nouvelle empruntant le tracé du chemin des Moulins à Huiles.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Réseaux divers :

Eau potable : ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³ Ø 200 du Chemin des Moulins à Huile maillé avec la canalisation Ø 160 de la rue des 3 Cornières

Eaux usées : écoulement vers la rue Messent (Ø 200 en bordure nord de la zone) et vers la rue des Trois Cornières (Ø 200 à proximité immédiate au sud de la zone) pour les parties les plus proches et raccordables gravitairement.

Eaux pluviales : bassin versant du Lucas saturé, écoulement vers la R.D. 901 (fossé) ; nécessité de dispositifs de régulation des écoulements des eaux pluviales.

4. équipements publics

Néant

Commune de Querqueville

Zone n°3

SECTEUR DU CHEMIN DU ROSSOL**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 0,5 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables*** ***capacité de 6 logements***

Ce secteur de petite taille, fait partie de l'unité paysagère du *plateau d'Equerdreville*. Il est destiné à favoriser une utilisation cohérente d'un reliquat foncier en dent creuse organisé à partir de la rue d'Amfreville.

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°5 : arrêt terminus Amfreville respectivement à 250 m du chemin du Rossol, à 200 m à l'est de la zone de la rue d'Amfreville rue de l'Epine.

-Proximité des services : environ 1,5 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces, services, équipements sportifs.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Affectation principale : le maintien de ce terrain de petite taille en zone à urbaniser est destiné à permettre une utilisation rationnelle et cohérente de terrains en dent creuse, dont l'accès principal est à prévoir rue d'Amfreville.

Environnement - paysage : recommander la création d'une haie champêtre en limite de zone pour marquer la limite entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et Voirie : desserte par la rue d'Amfreville, la voie interne sera traitée en voirie mixte.

Eau potable: ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³. Canalisation Ø 160 fibrociment rue d'Amfreville.

Eaux usées : raccordement gravitaire sur le réseau Ø 200 de la rue d'Amfreville, dont le prolongement aval est en réseau unitaire ;

Eaux pluviales : bassin versant de la vallée des Floris saturé, risques d'inondation au niveau de la Mairie de Querqueville réseau Ø 500 rue d'Amfreville au droit du chemin du Rossol avec déversoir allée des Floris à réguler.

4. équipements publics

Néant

Commune de Querqueville

Zone n°4

SECTEUR RUE DES VIGNIERES CHEMIN DE LA CAVEE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 1,9 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables** **capacité de 26 logements**

Ce secteur actuellement à usage agricole, fait partie du *plateau d'Equerdreville*. Il est localisé à l'ouest du centre historique de la commune à une altitude d'environ 70 m NGF, en continuité des espaces urbanisés de la rue d'Amfreville dont il est séparé par le chemin de la Cavée qui relie la R.D. 45 au chemin des Vignières. Au nord de ce secteur d'anciens ouvrages militaires défense insérés dans un réseau de végétation dense dominant la plaine littorale. Cet ensemble constitue un repère important dans le paysage non loin du nouveau cimetière de la rue des Vignières.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt terminus Amfreville à environ 400 m

-Proximité des services : environ 1,2 à 1,5 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces, services, équipements sportifs.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur en continuité Est de la rue d'Amfreville est destiné à favoriser une continuité urbaine en bordure du chemin des Vignières sur une faible profondeur aux fins de s'inscrire à l'extérieur de la limite des espaces littoraux proches du rivage. Le rideau de végétation en limite nord de la zone sera renforcé aux fins d'effacer l'émergence ponctuelle de constructions à proximité de ligne de crête et des vestiges des anciens ouvrages de défense blockhaus. L'insertion paysagère des constructions fera l'objet d'une expression en volumétrie aux fins de ne pas dépasser la ligne de crête visible depuis le littoral. La hauteur de constructions sera limitée à 2 niveaux (RC + combles), de plus les sous-sols ne seront pas autorisés.

Les haies existantes et murets en bordure du chemin des Vignières et de la Cavée devront être préservés et renforcés.

La destination dominante de ce secteur est l'habitat individuel en locatif social et accession à la propriété (mixité sociale).

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés de préférence en deux points distincts éventuellement en sens unique à partir du chemin de la Cavée d'une part, et du chemin des Vignières d'autre part.

→ Les aménagements internes

- le recours à de la voirie mixte en sens unique à gabarit variable avec une voie de circulation de 3 m paraît le mieux approprié aux fins d'éviter une urbanisation trop en profondeur par rapport au chemin des Vignières.

Réseaux divers

Eau potable : ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³. Canalisation Ø 160 fibrociment.

Eaux usées : raccordement gravitaire sur le réseau Ø 400 du chemin des Vignières

Eaux pluviales : bassins versants de la vallée des Floris saturé, et du chemin de la Cavée non saturé, réseau Ø 400 rue des Vignières avec déversoir au droit du chemin des Fonteniers, difficultés relatives au bassin versant de la vallée des Floris ; risques d'inondation au niveau de la Mairie de Querqueville). Pour ces motifs, des dispositifs de régulation des eaux de ruissellement sont à rechercher sur place pour éviter les risques aussi bien dans le bassin versant nord de la plaine littorale que dans celui de la Vallée des Floris, sachant que la solution la plus adaptée consisterait en un bassin d'orage paysager commun à la zone situé au nord avec rejet au fossé du chemin de la Cavée.

4. équipements publics

Néant

Commune de Querqueville

Zone n°5

SECTEUR RUE DES VIGNIERES –VALLEE DES FLORIS**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 4 ha de terres agricoles d'urbanisation différée****capacité de 60 logements**

Ce secteur actuellement à usage agricole fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Equedreville*. Il est localisé à l'ouest du centre historique de la commune à une altitude comprise en 55 et 65 m NGF. Il forme le versant nord de la vallée des Floris. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de la rue d'Amfreville et en bordure du parc de la vallée des Floris. Son ouverture à l'urbanisation permettra de rapprocher le centre historique des secteurs résidentiels ouest.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt terminus Amfreville à environ 400 m

-Proximité des services : environ 0,8 à 1,2 km des secteurs centraux écoles, mairie, commerces, services, équipements sportifs.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur d'urbanisation différée, à vocation dominante d'habitat, à l'Est des parties actuellement urbanisées de la rue d'Amfreville, est destiné à favoriser une continuité urbaine en bordure du chemin des Vignières. Il bénéficie d'un environnement de grande qualité présence d'espaces boisés à l'est (environ 6 ha d'un seul tenant) du parc de la vallée des Floris dont l'extension est prévue par la commune au sud.

Son ouverture à l'urbanisation dépend du développement des réseaux d'assainissement de la commune de Querqueville dans la vallée des Floris.

La trame bocagère existante sera préservée et valorisée.

Les haies et murets existants en bordure du chemin des Vignières devront être préservés et renforcés.

La destination dominante de ce secteur est l'habitat individuel en locatif social et accession à la propriété (mixité sociale).

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à partir des dessertes agricoles actuelles afin de préserver les murets doublés de végétation disposés en bordure du chemin de Vignières et de sécuriser la piste cyclable existante.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Réseaux divers

Eau potable : ressource eaux souterraines usine de la Traisnellerie eaux de surface usine de Tonneville distribuée par le réservoir de la Lande de Tonneville (cote 136) d'une capacité de 300 m³. Canalisation Ø 160 fibrociment chemin des Vignières.

Eaux usées : non desservi amené de réseaux prévu par la vallée de Floris,

Eaux pluviales : bassin versant de la vallée des Floris saturé, des difficultés ont été relevées notamment dans la partie aval où des risques d'inondation ont été signalés au niveau de la Mairie. Pour ces motifs, des dispositifs de régulation des eaux de ruissellement (bassins d'orage paysagers) sont à rechercher sur place pour éviter les risques d'inondation des équipements en aval de la Vallée des Floris. Des travaux de régulation des eaux de ruissellement sont intégrés dans un projet d'aménagement du parc paysager de la Vallée des FLoris aux fins de gérer les risques liés aux ruissellements actuels.

4. équipements publics

Néant

QUERQUEVILLE

Secteur de la Vallée des Floris et de la rue des Mesliers

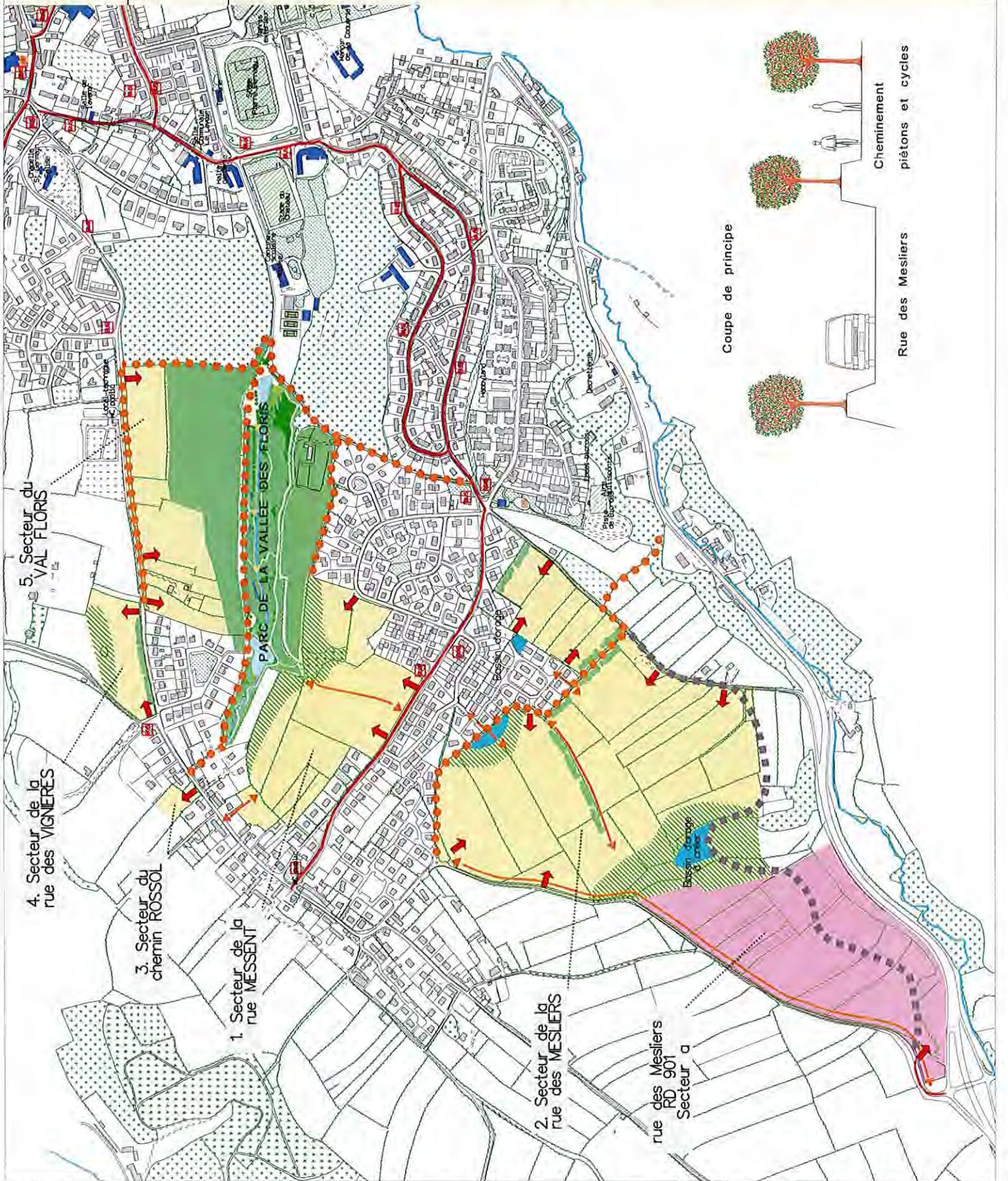
Orientations d'aménagement des secteurs 1 à 5

- Zones à urbaniser
- Zone d'activité à créer
- Zones vertes à créer
- Zones naturelles à préserver
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Principe d'accès

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

Echelle : 1/

Décembre 2007



Cheminement piétons et cycles

Rue des Mesliers

Coupe de principe

Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°6

SECTEUR CHEMIN DE LA PLAINE MESLINE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 6,2 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables** **capacité de 76 logements**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage de la baie de Querqueville. Il est localisé sur les pentes agricoles en limite sud de cette baie. Cet espace de transition entre la baie et le plateau découvre un large panorama de la baie et de la rade. Son altitude varie de 35 m à la cote 65 m, Il est composé de deux ensembles distincts: le hameau Langlois (2,67 ha) au sud du chemin du hameau Langlois, traversé par le chemin de la Plaine Mesline d'une part, et le secteur du chemin de la Plaine Mesline (7,83 ha) d'autre part.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°3 : terminus 'Schaffner' à 40 m au nord de la zone
-Proximité des services : complexe sportif Lecanu groupe scolaire à 300 m à l'Est de la zone et à environ 1 km des principaux équipements de quartier de la Bonde (espace social F. Dolto, centre commercial services et piscine).

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ces secteurs à destination dominante d'habitat en locatif et accession ont pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel en locatif social et accession à la propriété (mixité sociale) :

- peu dense dans le secteur du hameau Langlois en raison de la présence d'arbres de haut jet à protéger en bordure du chemin piétonnier plus ou moins dense ;
- plus dense dans le secteur de Plaine Mesline, en prenant un soin particulier en ce qui concerne l'adaptation au sol des constructions dans les pentes.

Environnement - paysage : zone à effet de lisière, avec relief marqué au nord ; présence de la chasse de Plaine Mesline en limite sud-ouest à préserver et valoriser par la création de vues panoramiques vers la rade depuis le chemin. Au nord l'alignement de hêtres fastigiés en bordure du chemin du hameau Langlois devra être préservé. Le maillage piétonnier devra être renforcé par la création de cheminements en direction de la rue Albert Thomas à partir du maillage des dessertes agricoles en place.

Les terrains les plus à l'Est (parcelles AY 123, 124 et 125) sont intégrés au secteur du chemin du Gast au motif de leur fonctionnalité environnementale et paysagère.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à partir l'avenue de Bénécière à l'ouest, la rue Albert Thomas au nord,

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Le recours à de la voirie mixte est souhaitable dans la mesure où les voiries n'ont pas de vocation de transit.
- Les maillages piétonniers sont à prévoir avec le chemin de la Plaine Mesline et du Hameau Langlois.

Eau potable : secteur hameau Langlois, alimentation réservoir du Val Avril cote 65 réseau Ø 250 avenue de Bénécière raccordement soit par la chasse des Guelles soit par la chasse Plaine Mesline

Secteur nord de chasse Plaine Mesline : alimentation réservoir du Val Avril cote 65 et réservoirs de Bénécière cote 100 réseaux à proximité Ø 250 rue Albert Thomas à proximité au nord et Ø 110 PVC Est chasse Plaine Mesline

Eaux usées : Ø 200 rue Albert Thomas (en bordure nord de la zone) ;

Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 800 avenue de Bénécière et Ø 600 rue Albert Thomas (en bordure nord de la zone) ; inondations rue des Haizes : régulation à prévoir en amont ; risques d'inondation bassin versant du ru des Guelles, (cas de sinistres constaté par le service eau-assainissement dans une maison avec sous-sol au droit des terrains de sport).

4. équipements publics

Néant.

Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°7

SECTEUR OUEST HAINNEVILLE CHEMIN DU GAST**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 25,9 ha de terres agricoles d'urbanisation différée

capacité de 420 logements

Ce secteur fait principalement partie de l'unité de paysage du plateau d'Equedreville.

Il est localisé à l'Est de l'avenue de Bénecère et principalement orienté vers le nord-ouest au-dessus du talweg de grandes vallées. Il bénéficie d'un maillage de chemins ruraux ou privés de desserte agricole. Ces chemins déterminent trois sous-ensembles respectivement de 12,5 ha, 5,4 ha donnant sur le bassin versant des *Grandes Vallées* et 8,33 ha donnant sur le bassin versant de la rue Albert Thomas. Un quatrième sous-ensemble au sud contigu à la ZAC de Bénecère, d'une contenance de 6,8 ha, est destiné au confortement de cet espace d'activité (cf. espace à urbaniser est ZAC de Bénecère).

Le plateau comprend deux points élevés à 73 m et 78 m d'altitude qui dominent la baie de Querqueville et le panorama de la rade.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°7 : arrêt 'Jaurès' à 100 m à l'extrémité sud-est de la zone

-Proximité des services : pôle de Brécourt à environ 1 km à 1,5 km..

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Les secteurs à destination dominante d'habitat en locatif et accession ont pour vocation d'accueillir pour l'essentiel de l'habitat individuel plus ou moins dense en fonction de la demande qui se manifesterà à la date de leur ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation devra débuter à l'ouest à partir de l'avenue de Bénecère. Le recueil des eaux pluviales en un lieu commun à plusieurs secteurs qui pourrait également comprendre les eaux de ruissellement en provenance de la ZAC étendue est à envisager. En ce qui concerne le bassin versant de la rue Albert Thomas ce principe est également posé. Les communications entre le bourg ancien d'Hainneville et ces nouveaux secteurs seront encouragés pour les piétons et les cycles via le chemin de la Plaine Mesline.

Environnement - paysage : une coupure verte agricole a été décidée aux fins de protéger les vues vers le bourg d'Hainneville depuis la ZAC de Bénecère et préserver son caractère villageois. Les chemins privés de desserte agricole seront intégrés parmi les chemins à protéger. Le maillage parcellaire bocager sera préservé et renforcé par des arbres et arbustes feuillus d'essences locales, notamment à la périphérie de la zone et en bordure de chemins ruraux.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- A l'ouest à partir d'un rond point organisé sur l'avenue de Bénecère, voirie départementale.
- A l'est les accès vers le bourg seront uniquement réservés aux piétons et aux cycles en raison du gabarit étroit du chemin de Plaine Mesline dans sa partie carrossable et de son débouché en épingle sur la rue des Haizes.

→ Les aménagements internes :

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau : alimentation par les réservoirs de Bénecère à la cote 100 capacité 3 000 m³ desserte environ 1 500 m de canalisation sont à prévoir en Ø 200 depuis le réservoir en bordure de l'avenue de Bénecère à la rue Albert Thomas. Ces réseaux pourront être maillés avec les réseaux rénovés des rues des Champs, Edouard Vaillant et chemin de Plaine Mesline Ø 160 et 110 PVC à proximité de la zone.

Eaux usées : travaux effectués fin 2001 : Ø 200 rue des Champs, avenue de Bénecère

Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 400 rue des Champs et Ø 800 avenue de Bénecère, dispositif de régulation des débits à prévoir en partie basse d'une part en bordure de l'avenue de Bénecère et d'autre part au niveau du chemin de la Plaine Mesline, le chemin de desserte agricole et son débouché sur l'espace vert de la rue A. Thomas sont mis en emplacement réservé au bénéfice de la commune, ils serviront notamment pour le passage de réseaux d'assainissement les terrains adjacents à ce chemin pourraient notamment convenir pour la création de bassins d'orage paysagers.

4. Equipements publics

néant

SECTEUR HAINNEVILLE-HAUT**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 2,5 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables **capacité de 35 logements**

Ce secteur situé dans l'unité de paysage du plateau d'Equedreuil en extension du bourg ancien d'Hainneville.

Il est maillé par un réseau de chemins ruraux bordés de végétation montée sur des murets de maçonnerie traditionnelle en schiste de grande qualité. Le chemin du Gast, au débouché de la rue Edouard Vaillant rejoint la chasse des Bréquettes sur les hauteurs à l'ouest de la zone d'activité de Bénecère son altitude varie de 60 à 70 m dans le sens nord-est/sud-ouest.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°7 : arrêts 'Jaurès' à 150 m au nord-est de la zone ;

-Proximité des services : pôle de Brécourt à environ 1 000 m commerces services écoles espace social Françoise Dolto, piscine.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à destination dominante d'habitat viendra se greffer sur le bourg d'Hainneville. La morphologie du bourg devra être respectée à travers une approche d'insertion paysagère des constructions particulièrement soignée préservant les vues vers l'entité villageoise du bourg depuis l'avenue de Bénecère. La mixité des programmes de construction (locatifs et accession) est à encourager dans ce secteur relativement proche de principaux équipements de la commune d'Equedreuil-Hainneville.

Environnement - paysage : Alignement urbain remarquable à proximité ; prévoir l'aménagement d'échappées visuelles vers le bourg d'Hainneville depuis l'avenue de Bénecère, protéger les jardins potagers individuels en continuité du noyau villageois.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

Les accès à la zone seront réalisés au sud depuis la rue de l'Égalité.

Les aménagements internes

- Les voies internes à la zone seront traitées en voirie mixte, un maillage avec le chemin piétons du Gast devra être prévu.

Eau : réseau à proximité rue Edouard Vaillant et de l'Égalité, alimentation par réservoir de Bénecère Cote 100 m,

Altitude du terrain comprise entre 60 et 70 m : pression statique de desserte comprise entre 3,00 et 4,00 bars,

Bouclage en DN 150 mm à prévoir à l'intérieur de la zone sous les futures voies entre DN 150 existant rue de l'Égalité, et DN 150 existant après prolongement de ce dernier chemin du Gast.

Eaux usées : Ecoulement vers réseau existant Ø 200 chemin du Gast CR 17.

Eaux pluviales : bassin versant Bassin versant saturé en aval de la zone.

Prévoir un bassin d'orage propre à la zone à prévoir avec écoulement débit de fuite vers réseau DN 600 existant chemin du Gast CR 17.

4. Equipements publics

Néant

Commune d'Equerdreuil-Hainneville

Zone n°9

SECTEUR CHEMIN DU MONT BRULANT**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 3,3 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables** **capacité de 32 logements**

Ce secteur situé pour une part dans l'unité de paysage du *plateau d'Equerdreuil* et pour l'autre dans la baie de Querqueville fait partie d'un plus ensemble plus étendu de 10 ha partiellement urbanisé en extension du bourg ancien d'Hainneville.

Il est maillé par un réseau de chemins ruraux bordés de végétation montée sur des murets de maçonnerie traditionnelle en schiste de grande qualité. Le chemin du Mont Brûlant, voie piétonne principale sise sur la ligne de partage des bassins versants de ce secteur offre des vues intéressantes sur la rade.

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°7 : arrêts 'Trépin' et 'Ferry' à 50 m à l'ouest de la zone ; ligne de bus n°3 : arrêt 'Carné' en bordure nord de la zone.

-Proximité des services : pôle de Brécourt à environ 600 m commerces services écoles espace social Françoise Dolto, Piscine.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'urbanisation de ce secteur d'habitations pavillonnaires greffée sur le bourg d'Hainneville est largement engagée. Elle est appelée à se poursuivre en fonction du nouveau tracé des voiries des lotissements en place. La mixité des programmes de construction (locatifs et accessions) est à encourager dans ce secteur très proche de principaux équipements de la commune d'Equerdreuil-Hainneville.

Environnement - paysage : Alignement urbain remarquable à proximité (rue J. Ferry) ; prévoir l'aménagement d'échappées visuelles vers le bourg d'Hainneville.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- au nord depuis la rue Jacques Prévert par les rues Marcel Favre et Alexandre Trauner ;
- au sud par la rue de Haizes et la rue Jules Ferry.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus pour mailler les voies internes avec les chemins piétons existants.

Eau : desserte à partir des lotissements de la Houquette Ø 110 PVC avec maillage à prévoir sur le réseau Jules Ferry via les Chasses Trépin et de la fontaine Ø 110 PVC

Eaux usées : Ø 200 rue Jean Moulin (à 50 m à l'est de la zone), Ø 200 rue Alexandre Trauner (au centre de la zone)

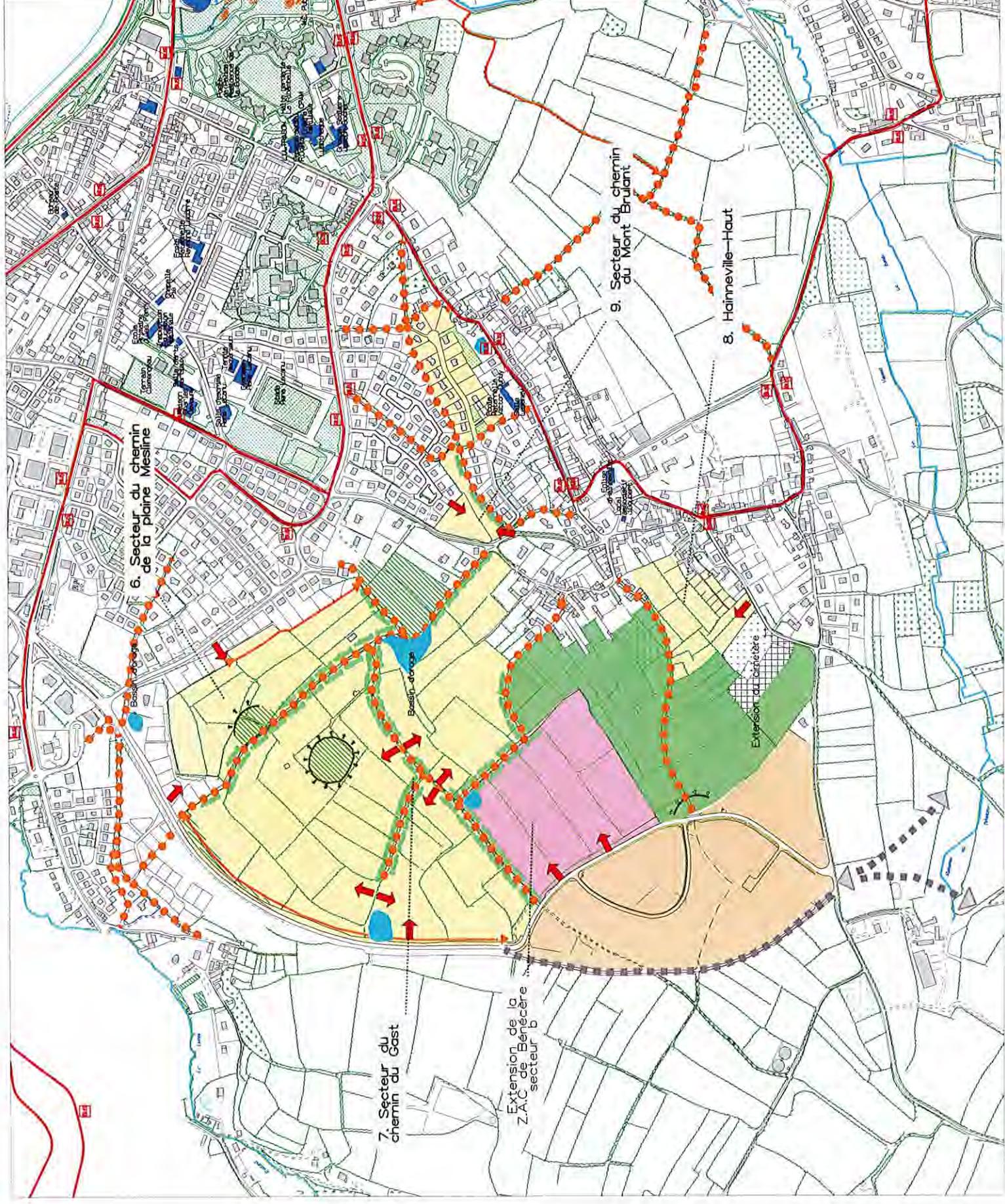
Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 1000 rue Jean Moulin, Ø 300 rue Alexandre Trauner ; bassin d'orage privé rue Alexandre Trauner ; dispositif de régulation d'eau à mettre en place sur les terrains non utilisés.

4. Equipements publics

Néant

- Zones à urbaniser
- Zones vertes à créer
- Espaces naturels à préserver
- Zones d'activité existantes
- Zones d'activité à créer
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer à terme
- Principe d'ac

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°10

SECTEUR DES NOIRES MARES – RUE DUBOST**1. Situation et contexte de la zone**

Superficie : 3,2 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables capacité de 44 logements

Cet ensemble de terrains sis au carrefour des rues Arago, Dubost et de la Vallée fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville*. Il s'agit d'une ancienne réserve foncière communautaire destinée au centre principal de secours de l'agglomération. Elle est orientée vers le bassin versant de la Bonde et séparée du secteur d'habitat social du Clos de Herches (années 80) par la rue Dubost. Au nord-est elle jouxte le secteur d'habitat pavillonnaire de la Sèche Mare moins récent (années 70).

Desserte équipements :

Transports publics urbains: ligne 6 Dubost à 100 m et ligne de bus n°7 station le Pont de la Bonde à 200 m.

-Proximité des services : groupe scolaire à 700 m école L. Blum, maison de quartier du Clos des Herches à proximité, complexe sportif et de loisirs du Tôt et à environ 500 m, à 1 km des principaux équipements de quartier de la Bonde (espace social F. Dolto, centre commercial services et piscine).

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

A proximité d'un ensemble de logements sociaux, bien desservi par les transports en commun ces terrains immédiatement urbanisables pour la plupart maîtrisés par la communauté urbaine ont vocation à accueillir de l'habitat individuel en locatif et accession à la propriété.

Leur principale desserte est prévoir à l'Est depuis la rue Dubost, le chemin rural des Buissons de desserte locale devra être conservé dans son usage et son gabarit actuel.

Environnement - paysage : les haies et murets délimitant la zone devront être conservés et renforcés.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés à l'ouest par la rue Dubost

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus pour mailler les voies internes avec le chemin rural des Buissons.
- Le recours à la voirie mixte est à encourager.

Eau potable : ensemble du secteur desservi.

Défense incendie : l'ensemble du secteur est correctement desservi P.I. au Pont de la Bonde et au niveau du carrefour des rues du Coteau de la Bihardoise et de la Vallée ;

Eaux usées : Ø 200 rue de la Vallée, ces terrains seront à classer en zone d'assainissement collectif.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, secteur desservi par le réseau Ø 800 rue de la Vallée, nécessité éventuelle d'un dispositif de régulation en fonction de la capacité du réseau de la rue de la Vallée.

4. Equipements publics

Néant

Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°11

SECTEUR DU TÔT**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 7,1 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables capacité de 94 logements**

Cet ensemble de terrains sis à proximité du complexe sportif et de loisirs du Tôt fait partie de l'unité paysagère du plateau d'Octeville. Il est entièrement maîtrisé par la commune qui après avoir récemment réalisé un centre départemental de tennis, envisage la construction d'une salle des fêtes et un parc paysager autour de l'ancienne redoute du Tôt, monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Sa localisation sur le plateau à environ 70 m d'altitude, avec de pentes relativement faibles est une opportunité intéressante pour des programmes d'habitation denses.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°6 : arrêts 'L. Michel' et 'Les Lavandes' à 100 m au nord de la zone

-Proximité des services : complexe sportif Joseph Boscher (foot tennis) espace récréatif du fort du Tôt à 100m au sud de la zone, centre-ville à 1,2 km environ.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Un projet de développement de ce site à dominante d'habitat individuel dense comprenant également la construction de commerces de proximité est envisagé par la commune.

La desserte principale de ce secteur est envisagée depuis la rue Dubost et la rue Louise Michel. Son maillage avec la voirie et les cheminements piétons de la cité du Clos de Herches est également envisagée.

Environnement - paysage : Fort du Tôt en bordure est de la zone : périmètre de protection de monument historique

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à l'ouest par la rue Dubost

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus pour mailler les voies internes avec celles de la cité du Clos de Herches rues de l'Orge et du Chardon ;
- Le recours à la voirie mixte est à encourager.

Eau potable : réseau Ø 150 fonte grise vétuste maillé sur la rue du Vieux Tôt la rue Louise Michel à l'Est et la rue Dubost à travers les terrains de sports, l'urbanisation de ce secteur permettra de remplacer le canalisation Ø 150 reliant la rue Dubost au Val l'Abbé et de mailler convenablement la rue Louise Michel prolongée sur la rue de l'Orge et la rue des Chardons en Ø 110 PVC au nord-ouest.

Eaux usées : Ø 200 rue Dubost en bordure ouest de la zone ; au nord : Ø 200 rue Louise Michel, Ø 200 rue de l'Orge, Ø 200 rue des Iris.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, Ø 400 rue Dubost, Ø 400 rue Louise Michel, Ø 500 rue de l'Orge ; l'apport supplémentaire d'eaux pluviales, générée par l'imperméabilisation des sols nécessite la réalisation d'un bassin d'orage de 3 500 m³ (bassin versant de la rue Salengro très sensible aux inondations) ; cet ouvrage a été réalisé par la ville dans le cadre de l'aménagement du lotissement des 59 logements sociaux de la rue Louise Michel. Sa capacité prend en compte les apports prévisionnels d'imperméabilisation des terrains composant ce secteur, ainsi que les terrains affectés au complexe sportif et de loisirs du Tôt.

4. Equipements publics

Néant

Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°12a

SECTEUR DU TOT SUD**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 9,7 ha de terres agricoles d'urbanisation différée**capacité de 148 logements**

Cet ensemble de terrains (atl. NGF comprise entre 88 m au sud et 76 m au nord) sis au sud du complexe sportif et de loisirs du Tôt fait partie de l'unité paysagère du plateau d'Octeville. Il est partiellement maîtrisé par la commune qui après avoir réalisé un centre départemental de tennis, a récemment engagé la construction d'une salle des fêtes et a prévu la création d'un parc paysager autour de l'ancienne redoute du Tôt, monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Les pentes générales du secteur relativement faibles (2 à 3%) orientées vers le nord offrent une opportunité intéressante pour des programmes d'habitation denses.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°7 : arrêts 'Le Tôt à 400 m au nord de la zone et ligne 6 : arrêt Louise Michel à 400 m

-Proximité des services : complexe sportif Joseph Boscher (foot tennis) espace récréatif du fort du Tôt à 100 m au sud de la zone, centre-ville à 1,5 km environ.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

La desserte principale de ce secteur est envisagée depuis la rue Dubost et la rue du Tôt Neuf.

Aux fins de favoriser son insertion urbaine des liaisons piétonnes vers le complexe tennistique et la rue Louise Michel sont à prévoir.

Une marge de recul de 10 m paysagée est prévue en bordure de la voie structurante de la rue Dubost et son prolongement avenue du Thivet aux fins de créer des écrans de végétation destinés à prévenir les nuisances visuelles et sonores de la rue Dubost.

Environnement - paysage : Fort du Tôt en bordure est de la zone : périmètre de protection de monument historique.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à l'ouest par un accès unique (rond point en emplacement réservé n°15 au bénéfice du conseil général de la Manche) au carrefour de la rue Dubost et de l'avenue du Thivet avec un maillage possible en plusieurs points sur la rue du Tôt Neuf.

→ Les aménagements internes : le recours à la voirie mixte est à encourager.

Eau potable : la desserte de ce secteur est assurée par le réservoir de la Fauconnière (cote 140) rue Dubost à proximité immédiate du terrain, réseau Ø 200 fonte ductile à mailler sur le réseau existant Ø 150 en fonte grise de desserte du stade J. Boscher dont le remplacement est prévu.

Eaux usées : Ø 200 rue Dubost en bordure nord-ouest de la zone à 200 m.

Eaux pluviales : bassin versant de la Bonde saturé, réseau Ø 300 rue Dubost au droit du carrefour avec l'avenue du Thivet, compte tenu de la capacité actuelle du réseau et de l'état de saturation du bassin versant, il y a nécessité de prévoir un bassin d'orage au point le plus bas au nord-ouest de la zone à proximité de la rue Dubost.

4. Equipements publics

Néant

Commune d'Equedreville-Hainneville

Zone n°12b

SECTEUR LES MARGANNES**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 6 ha de terres agricoles d'urbanisation différée****capacité de 92 logements**

Cet ensemble de terrains (atl. NGF comprise entre 91 m au sud et 88 m au nord) sis au sud de l'avenue du Thivet et de la rue Dubost fait partie de l'unité paysagère du *plateau d'Octeville*. Il est partiellement maîtrisé par la commune qui a réalisé des réserves foncières dans la perspective de la création d'un cimetière nouveau hors des parties urbanisées de la commune. Les pentes générales du secteur relativement faibles (2 à 3%), orientées vers le sud-est en direction de la vallée du Fay d'une part et le nord-ouest vers la Bonde d'autre part.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°7 : arrêts « Le Tôt » à 800 m au nord de la zone.

-Proximité des services : complexe sportif Joseph Boscher (foot tennis) espace récréatif du fort du Tôt à 800 m au sud de la zone, centre-ville à 2,3 km environ.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

La desserte principale de ce secteur est envisagée depuis la rue Dubost l'avenue du Thivet et la rue du Tôt Neuf.

Une marge de recul de 10 m paysagée est prévue en bordure de la voie structurante avenue du Thivet aux fins de créer des écrans de végétation destinés à prévenir les nuisances visuelles et sonores de la rue Dubostet prolongée par l'avenue du Thivet.

Environnement - paysage : proximité de la vallée du Fay, paysage bocager à respecter.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés au nord par un accès unique (rond point en emplacement réservé n°15 au bénéfice du conseil général de la Manche) au carrefour de la rue Dubost et de l'avenue du Thivet avec un maillage possible en plusieurs points sur la rue Dubost.

→ Les aménagements internes : le recours à la voirie mixte est à encourager.

Eau potable : la desserte de ce secteur est assurée par le réservoir de la Fauconnière (cote 140) rue Dubost à proximité immédiate du terrain réseau Ø 200 fonte ductile à mailler sur le réseau existant Ø 150 en fonte grise de desserte du stade J. Boscher dont le remplacement est prévu.

Eaux usées : Ø 200 rue Dubost en bordure nord- ouest de la zone à 400 m.

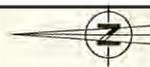
Eaux pluviales : bassin versant de la Bonde saturé, réseau Ø 300 rue Dubost au droit du carrefour avec l'avenue du Thivet, compte tenu de la capacité actuelle du réseau et de l'état de saturation du bassin versant, il y a nécessité de prévoir un bassin d'orage au point le plus bas au nord-ouest de la zone à proximité de la rue Dubost ainsi que dans la partie donnant sur le bassin versant de la vallée du Fay.

4. Equipements publics

Néant

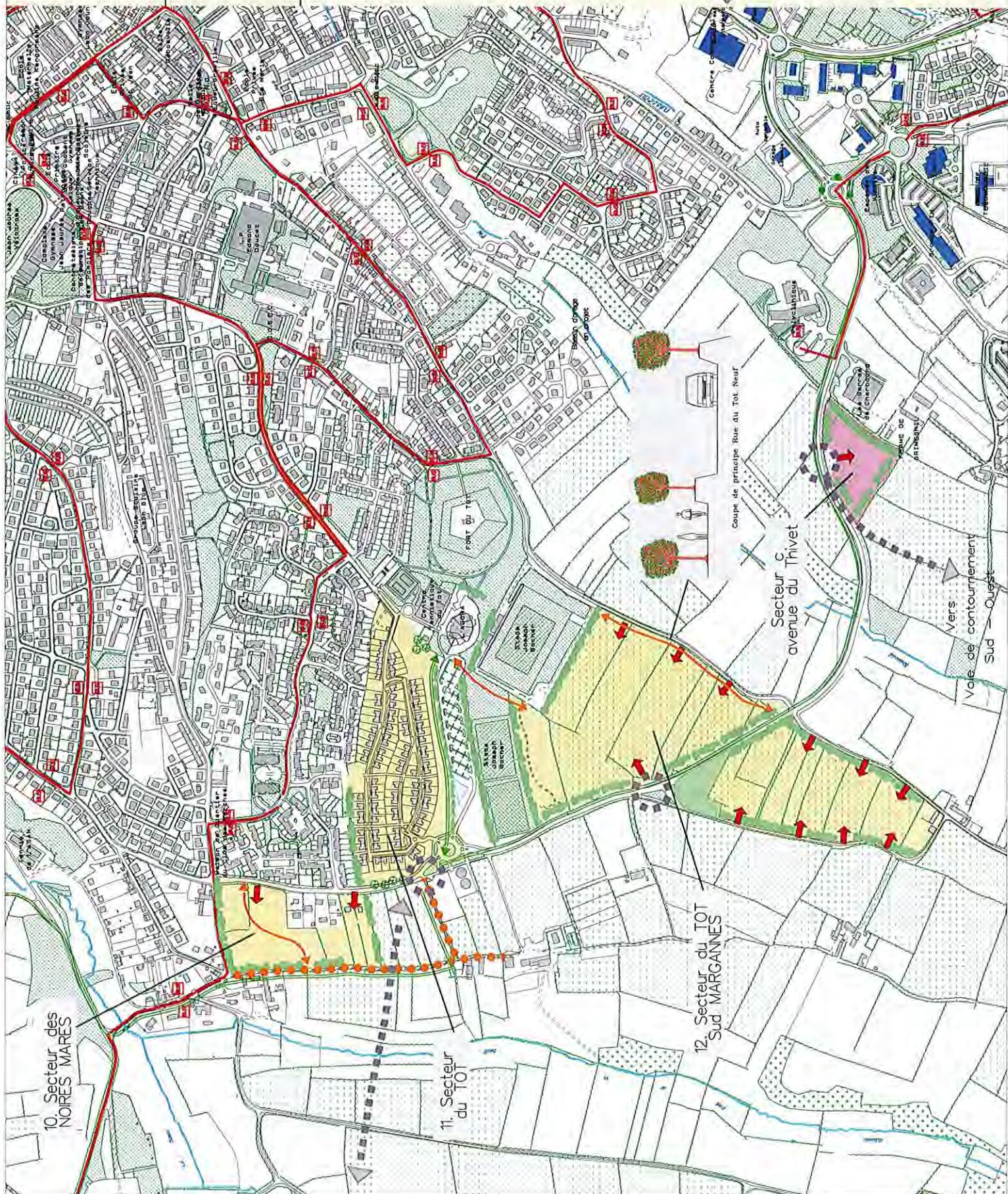
- Zones à urbaniser
- Terrain SDIS
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Pistes cyclables existantes
- Pistes cyclables programmées
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Voie nouvelle et cyclable à terme
- Principe d'alignement

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
 Reçu en préfecture le 04/04/2025
 Publié le
 ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/10000

Août 2012



Commune de Cherbourg-Octeville

Zone n°13-14

SECTEUR DE GRIMESNIL-MONTURBERT**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 38 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables capacité de 854 logements***

Les secteurs de Grimesnil et du Monturbert sont concernés par la création d'une zone d'aménagement concerté créée le 30 juin 2008.

La ZAC GRIMESNIL MONTURBERT a été créée dans la continuité des objectifs affichés pour les deux secteurs homonymes :

- le secteur de GRIMESNIL d'environ 4.9ha, actuellement agricole et immédiatement urbanisable
- le secteur de MONTURBERT d'environ 31.8ha, également agricole et urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble tel que prévu au travers de la procédure de ZAC.

Ces deux secteurs s'intègrent les objectifs de programmation de logements défini par le programme local de l'habitat (PLH) adopté par la Communauté urbaine, en particulier, un potentiel de 850 à 900 logements peut y être développé au travers de typologies et modes d'habiter variés.

La ZAC fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville*. Il domine l'agglomération à 139 m d'altitude au niveau du fort du Monturbert pour atteindre environ 85 m à son point le plus bas au niveau du carrefour du chemin du Monturbert et de la Foèdre. Il est délimité au nord par le village de Grimesnil, à l'ouest par les terres agricoles de la Mancellerie et du Bel Hamelin, à l'Est et au Sud par les secteurs urbanisés péri-centraux du noyau historique d'Octeville.

Le tissu urbain environnant est caractérisé :

- d'une part par des îlots d'habitations individuelles organisées en profondeur à partir du village-rue originel de la rue Salengro où sont concentrées les principales fonctions urbaines commerces, services commerciaux et administratifs (poste) à environ 500 m du secteur ;
- d'autre part par la présence d'équipements, stade de la Gamacherie, maison de retraite et plus au Nord et à l'Est des groupes scolaires, la Mairie et le théâtre de la Butte.

Ce secteur est accessible depuis :

- la rue Salengro par la rue Etienne Dollet prolongée par la rue Aristide Briand ;
- l'axe René Schmitt-Joliot Curie par la rue Edouard Branly et son prolongement rue de la Foèdre ;
- l'avenue du Thivet par la rue de la Crespinière et le chemin départemental 12 ;
- enfin, l'aménagement de la ZAC des Fourches a généré une voie nouvelle offrant une desserte plus directe entre le secteur de Grimesnil et l'avenue du Thivet au Nord ;
- transports publics urbains: Lignes de bus n°8 et n°2.

Environnement - paysage :

Secteur partiellement situé dans le périmètre de protection de la chapelle Saint-Martin (monument inscrit) ; présence de chemins ruraux plantés protégés ; la chasse du Monturbert sera traitée en itinéraire piétonnier, les plantations disposées sur le linéaire de cette voie sont protégées.

Commune de Cherbourg-Octeville

Zone n°13-14

SECTEUR DE GRIMESNIL-MONTURBERT (SUITE)**2. Principe de compositions urbaine**

Le parti d'aménagement repose sur la définition d'une trame viaire pertinente à l'échelle de l'ensemble de la zone, permettant de lier la ZAC sur les entités voisines et offrir un bouclage complet de la zone. La trame viaire vient renforcer et se greffer sur la trame paysagère existante permettant la mise en valeur du réseau et surtout des éléments de paysage.

L'implantation des bâtiments doit s'organiser à partir de ces trames. De plus leur orientation s'appuiera sur :

- Le respect de la topographie,
- La mise en valeur des éléments naturels existants,
- La création de perspectives visuelles sur les éléments de paysage,
- Leurs situations par rapport aux voies et leurs statuts.

Leurs plans d'épannelages et leurs implantations seront également adaptés aux typologies de bâtiment pour intégrer les différentes constructions entre elles dans la composition d'ensemble du projet d'aménagement sur la durée de celui-ci. Enfin, les différentes typologies seront coordonnées sur des séquences homogènes.

Le paysage préconisé sur le site s'appuie essentiellement sur les trames paysagères existantes : chasses et bocages, préservées majoritairement voire renforcées. Une trame verte active formera la centralité du nouveau quartier : elle s'appuiera sur la chasse et le bocage existant en proposant des usages de jardins partagés, de parc urbain, de loisirs, de gestion des eaux...

3. Principes de desserte voirie circulation et réseaux divers

La circulation s'appuie sur la disposition d'un maillage structurant, marqué par une stricte hiérarchie de voies. Le maillage s'appuie sur trois typologies de voiries :

- Un axe structurant nord-est / sud-ouest reliant la ZAC des Fourches au Nord et le chemin du Fort au Sud. Cet axe structurant vient se raccorder aux voies de circulation existantes complétant le réseau à une plus grande échelle.
- Des axes secondaires nord-sud complètent le maillage permettant le bouclage complet de la ZAC, en lien avec les quartiers existants. La majorité de ces axes accueillent des circulations douces, le plus souvent dédiées : pistes cyclables et cheminements piétons.
- Ce réseau est complété par un ensemble de rues essentiellement dédiées à la desserte des îlots d'habitation. Leur fonction quasi-exclusive de desserte autorise un partage de l'espace public incluant les circulations douces ; les voiries mixtes seront privilégiées.
- La rue de la Foëdre, existante, évolue pour insérer son fonctionnement à celui de la ZAC.

Les transports en commun desserviront la ZAC, grâce à la création de nouveaux arrêts.

Desserte en réseaux

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir du Clos Bouquette rue Victor Hugo à la cote de distribution 166 (cote TP 146) réseau Ø 150 PVC rue de la Foëdre et Ø 200 ZAC des Fourches, remplacé à terme par le nouveau réservoir du fort Neuf capacité 1000 m³.

Eaux usées non desservi raccordement gravitaire à prévoir sur le Ø 200 de la ZAC des Fourches prolongé par la voie nouvelle de Grimesnil.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, non desservi raccordement sur Ø 1 000 prévu voie nouvelle de carrefour rue de la Foëdre – gestion du débit par des espaces de rétentions intégrés.

4. Equipements publics

Néant

Commune de Cherbourg-Octeville

Zone n°15

SECTEUR DE LA LANDE, LA PRAITERIE**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 12,2 ha de terres agricoles d'urbanisation différée******capacité de 180 logements***

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville*. Il est situé à l'extrémité ouest de la commune de Cherbourg-Octeville regroupe deux sites : La Lande(1,8 ha) au nord (alt. 135 m) et la Praiterie (3,2 ha) au sud (alt. 130 m) séparés par la rue Victor Hugo limite des bassins versants du Fay et de la Divette.

Ils font partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville* et sont constitués de terrains agricoles partiellement délimités par de haies champêtres.

Desserte équipements :

- Transports publics urbains: Ligne de bus n°2 : terminus « Fort Neuf Digard » au centre de la zone
- Proximité des services : à environ 1,5 à 2 km du centre-ville.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ces secteurs d'extension urbaine en partie mités par l'urbanisation correspondent à des zones d'urbanisation future non immédiatement urbanisables insuffisamment desservies. Les trois parcelles agricoles de la Praiterie peuvent être ouvertes à l'urbanisation après réalisation de travaux de gestions des eaux de ruissellement communs à la zone. Les terrains de la Lande en partie concernés par le tracé de principe de la voie de contournement ouest de l'agglomération inscrit au schéma directeur de la région de Cherbourg sont à maintenir en zone d'urbanisation différée, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois le tracé de la voie de contournement ouest arrêtée.

Environnement - paysage : itinéraire de randonnée rue St Gilles.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Par la rue Victor Hugo et le chemin du Bel Hamelin pour le secteur de Lande,
- Par la rue Saint-Gilles pour le secteur de la Praiterie.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir du Clos Bouquette rue Victor Hugo à la cote de distribution 166 (cote TP 146) réseau Ø 110 PVC rue Saint-Gilles et Ø 160 PVC rue Victor Hugo

Eaux usées : Ø 200 sur la D64 et rue Saint-Gilles à proximité

Eaux pluviales : bassin versant saturé, fossé sur D64 ; Ø 400 uniquement rue St Gilles en bordure sud de la zone avec écoulement en surface.

4. Equipements

Commune de Cherbourg-Octeville

Zone n°16

SECTEUR DU LOUP PENDU**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 19,9 ha de terres agricoles d'urbanisation différée

capacité de 250 logements

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du plateau d'Octeville. Il est constitué de terrains agricoles en continuité ouest d'espaces urbanisés correspondant à de quartiers résidentiels pavillonnaires des années 70. Dans la partie la plus au nord un siège d'exploitation agricole désaffecté comprenant une habitation et des bâtiments signale la disparition d'une activité en limitée d'espaces urbanisés. La topographie du secteur est marquée par un profil de pente plongeant vers la vallée de la Divette avoisinant les 10% (alt. comprise entre 125 m et 85 m NGF).

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°2 : arrêt du chemin des Fossés à l'extrémité nord-est de la zone.

-Proximité des services : à environ 1,5 à 2 km du centre-ville.

Foncier : 30 parcelles dont 25 à l'état de terrains naturels 6 propriétaires.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de secteur à destination dominante d'habitat, marqué par un profil de pente relativement fort, nécessite de prévoir un requalibrage du chemin du Loup Pendu comprenant un collecteur d'eau pluviale ainsi que la création d'une voie dédiée aux piétons à l'intérieur de la zone pour sécuriser les déplacements et conserver les caractéristiques de cet ancien chemin rural creux transformé en voie de circulation automobile.

Environnement - paysage : secteur situé dans le bassin versant de la Divette principale source d'alimentation en eau potable de l'agglomération, nécessité de prévoir des équipements de traitements des pollutions des eaux pluviales sur les collecteurs nouveaux donnant sur le bassin versant de la Divette.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Par la rue Victor Hugo, la rue Saint-Gilles le chemin du Loup Pendu et des Chênes ;
- Par la rue Saint-Gilles pour le secteur de la Praiterie.

→ Les aménagements internes :

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir du Clos Bouquette rue Victor Hugo à la cote de distribution 166 (cote TP 146) réseau Ø 110 PVC rue Saint-Gilles et Ø 160 PVC rue Victor Hugo, réseau Ø 110 PVC chemin du Loup Pendu via le chemin des Chênes desservi par le réservoir de la Fauconnière cote 137 nécessité de réaliser un bouclage rue Victor Hugo via le Loup Pendu pour la assurer la défense incendie, extension du réseau AEP d'environ 500 ml en Ø 110 PVC depuis le chemin des Audoires à la rue Saint-Gilles.

Eaux usées : Ø 200 en partie basse rue Henri Barbusse à l'angle sud-est de la zone sur la D64 et rue Saint-Gilles à proximité.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, au sud-ouest de la zone Ø 400 uniquement angle chemin du Loup Pendu chemin des Chênes, absence de collecteur pluvial en aval fossé sur R.D. 3 rue Henri Barbusse, possibilité de raccordement sur le collecteur Ø 900 en provenance des rues Albert Camus Paul Eluard et raccordé au Ø 1 200 se déversant sur le Blanc Ruisseau. Ce qui permet la desserte des terrains sis à l'Est du chemin du Loup Pendu à une altimétrie supérieure à la cote 85.

4. Equipements

SECTEUR DU BLANC RUISSEAU**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 3,9 ha de terres agricoles d'urbanisation différée**capacité de 50 logements**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du *plateau d'Octeville* à une altitude comprise entre 80 et 90 m. Il est constitué de reliquats de terrains agricoles traversés en leur centre par le talweg du Blanc Ruisseau. Ces terrains sont délimités par des espaces urbanisés du secteur de la place des Justes au nord, de la rue Jack Meslin à l'est, de la rue Henri Barbusse et du complexe tennistique du Blanc Ruisseau à l'ouest, le boulevard de l'Atlantique au sud, et à proximité du noyau historique d'Octeville. Le tissu urbain environnant est caractérisé :

- d'une part par des îlots d'habitations individuelles organisées en profondeur à partir du village-rue originel de la rue Salengro où sont concentrées les principales fonctions urbaines commerces, services commerciaux et administratifs (poste) à environ 300 m du secteur.
- d'autre part par la présence d'équipements à proximité immédiate, écoles primaire et maternelles, stade Jean Tesson, piscine, CCAS, Mairie et le théâtre de la Butte.

Desserte équipements :

- Transports publics urbains ligne de bus n°2, arrêt 'Combes' à 100 m au nord-est de la zone.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à destination dominante d'habitat qui bénéficie de la proximité du centre ancien et de ses équipements commerces et services peut s'envisager en deux secteurs distincts de part et d'autre du talweg du Blanc Ruisseau. Le fond de talweg sera aménagé en espace naturel de promenade assurant une liaison entre le complexe tennistique du Blanc Ruisseau et les équipements sportifs et de loisirs (Centre Montécot, piscine, stade Jean Tesson, écoles Mairie).

Environnement - paysage : l'aménagement de ce secteur devra réserver une bande de plantations aux abords du boulevard de l'Atlantique et la création de haies champêtres à sa périphérie.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord-est par la rue Benoît Frachon ;
- A l'ouest par la rue Henri Barbusse.

→ Les aménagements internes :

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. La voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : distribuée par le réservoir de la Fauconnière cote 137 réseau Ø 160 PVC boulevard de l'Atlantique Ø 150 fibrociment rue Jack Meslin et Ø 100 fonte rue Henri Barbusse à rénover.

Eaux usées : Ø 200 rue Jack Meslin et rue Henri Barbusse en amont à 50 m environ, nécessité de prévoir soit une station de refoulement car les terrains sont localisés à une altimétrie inférieure par rapport à leur desserte, soit une extension depuis le collecteur en existant en aval, à environ 300 m des terrains.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, terrains non desservis, pour mémoire Ø 400 rue Benoît Frachon en bordure est en amont de la zone donnant sur le Blanc Ruisseau dont le cours est canalisé en aval sur la traversée des terrains du complexe tennistique, risques d'inondations en aval au lieu dit du « Bas des Ragotins » au point de confluence du Blanc Ruisseau avec la Divette.

4. Equipements

CHERBOURG-OCTEVILLE

Orientations d'aménagement

des secteurs 13 à 17

- Zone à urbaniser
- Espace vert à préserver
- Extension du site universitaire
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Haies à préserver
- Arbres à hauts jets à préserver
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer à terme
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Principe d'accès

ZAC de Grimesnil-Monturbert

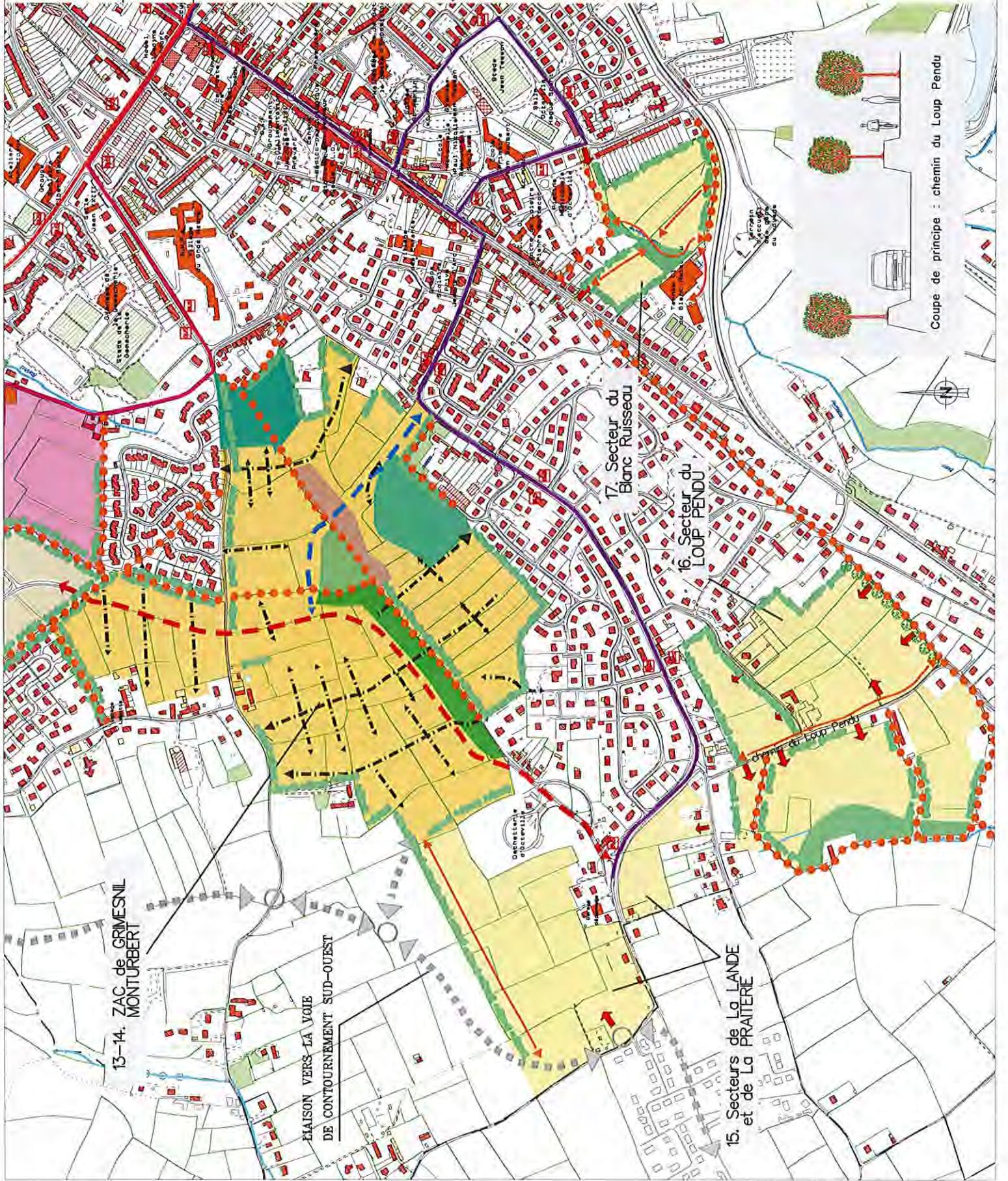
- Logements
- Jardins partagés
- Potagers
- Espace pour les loisirs et les sports
- Belvédère
- Parc Urbain
- Potentiel pour l'équipement
- Voie principale inter-quartier
- Voie secondaire
- Voies de distribution internes

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/6000

Décembre 2010



Coupe de principe : chemin du Loup Pendu

Commune de La Glacerie

Zone n°18

SECTEUR DE LA LOGE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 3,1 ha de terres agricoles d'urbanisation différée **capacité de 43 logements**

Ce secteur (alt. 105 à 120 m NGF) fait partie de l'unité de paysage du plateau de la Glacerie. Il est situé à l'est de l'avenue de la Banque à Genêts voie structurante aboutissant au village de la Loge qui relie ce secteur au centre commercial du Cotentin et à la RN 13.

Il est constitué de deux grandes parcelles agricoles délimitées par de haies champêtres en continuité sud du village de la Loge. Il est rattaché par le sud aux secteurs urbanisés peu denses de la rue de Bel Air.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°4 : arrêt 'La Loge' à 400 m au sud de la zone.

-Proximité des services : à environ 2 km des équipements centraux de la commune à 800 m du groupe scolaire Henri Menut.

Foncier : 2 parcelles.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à destination dominante d'habitat, placé à l'intérieur du périmètre de servitude de la pyrotechnie du Nardouet, pourra s'envisager après la construction d'un nouveau réservoir d'alimentation d'eau potable de taille et de capacité suffisante sur le site de la Banque à Genêts.

Le maillage piétonnier avec le secteur de la Mare à Canards est à encourager aux fins de créer des continuités piétonnes entre les différents secteurs. Le caractère bocager de la zone devra être valorisé et protégé, les cheminements seront de préférence adossés aux haies internes en place. Les haies champêtres existantes à la périphérie de la zone seront protégées et renforcées.

Environnement - paysage : zone de servitude de la Pyrotechnie du Nardouet, la zone Est en bordure immédiate d'un périmètre inventorié par le Groupe Ornithologique Normand ; présence d'un ancien lavoir restauré par la commune alimenté par une source non potable.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- par l'avenue de la Banque à Genêts.

→ Les aménagements internes :

- Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues, ce secteur n'étant pas appelé à connaître de nouvelles extensions à terme.

Eau potable : desservi, alimentation dito La Mare à Canards distribution réseau Ø 160 PVC Ø chemin de la Loge.

Eaux usées : Ø 200 rue René Leseigneur et avenue de la Banque à Genêts à la périphérie immédiate de la zone.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, Ø 1000 rue René Leseigneur et avenue de la Banque à Genêts prévoir un dispositif de régulation des eaux d'imperméabilisation des secteurs d'aménagement.

4. Equipements

Néant

Commune de La Glacerie

Zone n°19

SECTEUR DE LA MARE A CANARDS**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 14,6 ha de terres agricoles d'urbanisation différée **capacité de 186 logements**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du plateau de la Glacerie (alt. 150 m à l'ouest du lotissement P&M. Curie et 120 m à l'ouest de la rue de Bel Air). Il est constitué de parcelles agricoles délimitées par de haies champêtres en continuité de secteurs d'urbanisation récente (1980-2000). Il est traversé par la rue Pierre et Marie Curie surdimensionnée qui crée une coupure importante et bénéficie d'une desserte par l'avenue de la Banque à Genêts, voie structurante aboutissant au village de la Loge qui relie ce secteur au centre commercial du Cotentin et à la RN 13.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°4 : arrêt 'Curie' à 100 m à l'est de la zone

-Proximité des services : groupe scolaire Henri Menut à 200 m, à proximité du centre commercial du Cotentin et environ 1 km à 1,5 km des équipements centraux collège, mairie, Maison des Arts complexe sportif.

Foncier : environ 25 parcelles concernées.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à destination dominante d'habitat, placée à l'intérieur du périmètre de servitude de la pyrotechnie du Nardouet, pourra s'envisager après la construction d'un nouveau réservoir d'alimentation d'eau potable de taille et de capacité suffisante sur le site de la Banque à Genêts.

Le maillage piétonnier avec le lotissement P.&M. Curie est à prévoir, le caractère bocager de la zone devra être valorisé et protégé, les cheminements seront de préférence adossés aux haies en place. La végétation sera renforcée à la périphérie de la zone.

Environnement - paysage : la parcelle boisée cadastrée AN 119 figure en espace boisé classé zone de servitude de la Pyrotechnie du Nardouet.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- par l'avenue de la Banque à Genêts et la rue Pierre & Marie Curie pour la partie sud
- par les rues Pierre & Marie Curie et de Bel Air ainsi que par l'avenue de la Banque à Genêts pour les terrains riverains de cette voie.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues aux fins de dissuader les circulations de transit.

Eau potable : ressource usine de l'Asselinerie, alimentation réservoir de la Banque à Genêts cote TP 198, la capacité de ce réservoir (relayé par le réservoir H. Cornat à la cote TP 190) qui dessert l'ensemble de la commune va s'avérer insuffisante à terme (actuellement le réservoir de la Banque à Genêts est renouvelé 4 fois par jour alors qu'il devrait l'être au maximum d'1,5 fois son volume) pour permettre une desserte normale des secteurs d'extension urbaine de la commune, il y aurait lieu de créer un nouveau réservoir d'une capacité de 1 500 à 2000 m³ (à une cote TP supérieure 218), réseau Ø 160 PVC rue de la Banque à Genêts, Ø 150 FD rue P. & M. Curie.

Eaux usées : desservi, Ø 200 rue de la Banque à Genêts, rue P. & M. Curie, rue de Bel Air.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, desservi Ø 400 à Ø 800 rue de la Banque à Genêts, Ø 900 rue de Bel Air ; exutoire direct du réseau dans la Divette via le chemin de la Loge, nécessité de prévoir des dispositifs de régulation des eaux pluviales pour ne pas aggraver les écoulements naturels.

4. Equipements

Néant

Commune de La Glacerie

Zone n°20

SECTEUR RUE SCHWEITZER / LE CLOQUANT**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 9,9 ha de terres agricoles d'urbanisation différée **capacité de 150 logements**

Ce secteur (alt. 105 à 120 m NGF) fait partie de l'unité de paysage du plateau de la Glacerie. Il est constitué de terrains agricoles délimités par des haies champêtres, situés au sud de la rue Schweitzer. La pente naturelle des terrains est orientée vers le nord, selon un profil relativement régulier d'environ 5%. La partie ouest de ce secteur a bénéficié d'un programme de logements sociaux.

La desserte interne est assurée par le chemin rural du Cloquant autour duquel on remarque des constructions traditionnelles dispersées.

Le tissu urbain existant au Nord de la rue Schweitzer est caractérisé par des ensembles de constructions individuelles pour partie en accession à la propriété et en logement social.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°4 : arrêts 'Chapelle St-Michel' au sud-ouest et 'Schweitzer' au nord-ouest, en bordure de la zone.

-Proximité des services : à 300 m du collège Henri Cornat et de la Maison des Arts ainsi que du complexe sportif de la Saillanderie.

Foncier : environ 15 parcelles concernées.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Initialement le parti d'aménagement d'urbanisme de ce secteur portait sur un ensemble de terrains plus importants qui mettait en évidence l'intérêt de développer un nouveau secteur résidentiel proche des principaux équipements publics.

En raisons de difficultés liées à la desserte technique et au maintien d'activités en place ainsi que des prévisions d'extension urbaine largement dimensionnés par rapport aux besoins, son étendue a été limitée. De plus la mise en oeuvre de la procédure de protection du captage d'eau potable du Cloquant a mis en évidence la nécessité de limiter tous développements urbains de ce secteur.

Le parti d'urbanisme retenu s'appuie en conséquence sur la création d'une voie structurante organisée en carrefour avec la rue Martin Luther King autour de laquelle viendront se greffer des programmes d'habitation au-delà du carrefour prévu, la parcelles ZD 87 (3 ha) pourra recevoir une urbanisation directement à partir de la rue Schweitzer. Le caractère bocager de la zone devra être valorisé et protégé, les cheminements seront de préférence adossés aux haies internes en place. Les haies champêtres existantes à la périphérie de la zone seront protégées et renforcées.

Environnement - paysage : secteur à proximité du captage d'eau potable communautaire du Cloquant. Les haies la zone est bordée à l'est par un périmètre inventorié par le Groupe Ornithologique Normand, périmètres de protection de captages d'eau souterraines communautaires.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord par la rue de la Saillanderie ;

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées, la voie principale étant réalisée en carrefour au niveau du débouché de la rue Martin Luther King. Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : ressource, usine de l'Asselinerie, alimentation réservoir de la Banque à Genêts cote TP 198, la capacité de ce réservoir (relayé par le réservoir H. Cornat à la cote TP 190) qui dessert l'ensemble de la commune va s'avérer insuffisante à terme (actuellement le réservoir de la Banque à Genêt est renouvelé 4 fois par jour alors qu'il devrait l'être au maximum d'1,5 fois son volume) pour permettre une desserte normale des secteurs d'extension urbaine de la commune, il y aurait lieu de créer un nouveau réservoir d'une capacité de 1 500 à 2000 m³ (à une cote TP supérieure 218), distribution réseau Ø 125 FD rue Schweitzer

Eaux usées : Ø 200 rue Schweitzer, en bordure au sud-ouest de la zone

Eaux pluviales : bassin versant saturé, Ø 1000 rue Schweitzer en bordure au sud-ouest ; bassin d'orage CUC au carrefour de la rue Schweitzer et des Rouges Terres.

4. Equipements

Néant

LA GLACIERE

Secteurs du Haut Cloquant,
de La Loge et de
la Mare à Canards

Orientations d'aménagement
des secteurs 18 19 20
site e

- Zone à urbaniser
- Zone d'activité à créer
- Zones vertes à créer
- Zones vertes à préserver

- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Pistes cyclables projetées

- Arbres de hauts jets à préserver
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Principe d'arrêt

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

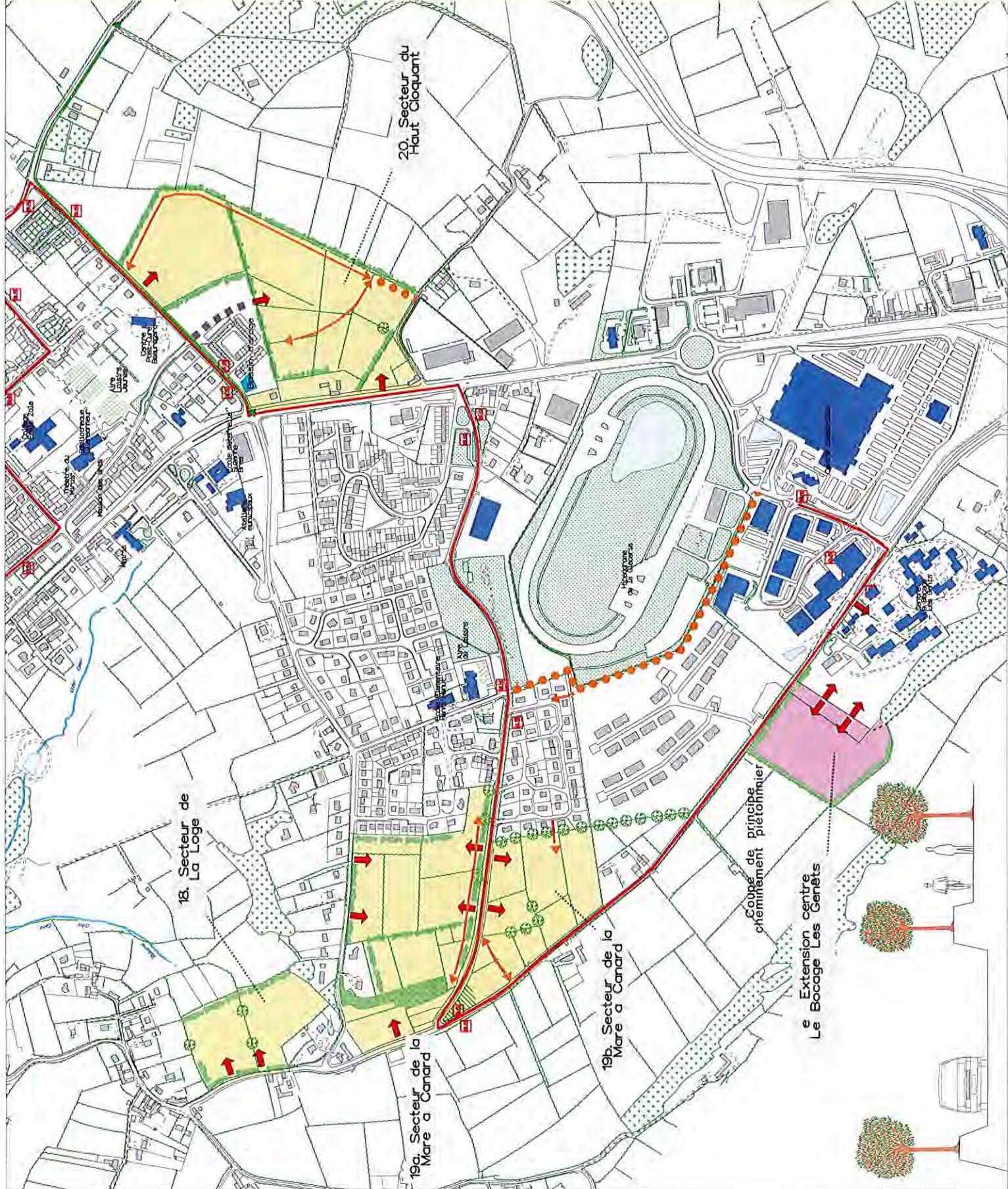


PLUISO-RN13



Echelle : 1/10000

Décembre 2007



Commune de La Glacerie

Zone n°21

SECTEUR DE LA MOTTERIE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 12,6 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables **capacité de 190 logements**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du *plateau de la Glacerie* (alt. 130 m en partie basse au niveau du carrefour de la rue Lefebvre et Toulorge, 150 m au niveau de la rue P. Guerroult). Il est constitué de terrains agricoles profilés en pente douce en direction du ruisseau du Ponceau. Ces terrains cernés par la résidence pavillonnaire des Vergers à l'ouest, le quartier Montmartre au sud, le centre Jean Itard à l'est et le lotissement pavillonnaire de Terres feuillies au nord. Au-delà de la rue de la Motterie, un terrain anciennement agricole donnant sur la vallée du Ponceau et d'une superficie dépassant l'hectare, desservi par la rue de la Motterie fait également partie de ce secteur.

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°4 : arrêt 'Montmartre' à 300 m au sud de la zone

-Proximité des services : Centre Commercial Montmartre à 300 m, collège complexe sportif, maison des arts à 500 m environ, groupe scolaire Pauline Kergomard à environ 500 m.

Foncier : 7 parcelles concernées.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur fait l'objet d'un projet privé de construction portant sur un programme de 200 logements individuels répartis sur l'ensemble du secteur. Sa desserte s'effectue en deux points rue de la Motterie et Rue Pierre Guerroult. Le chemin de la Motterie qui délimite la zone dans sa partie ouest devra être maintenu et sa végétation renforcée. Une liaison sera également réalisée au niveau de la rue des Terres Feuillies pour établir une continuité urbaine.

Le terrain donnant sur la vallée du Ponceau, propriété de la commune de La Glacerie est prévu pour l'accueil d'un programme de logements sociaux directement accessible depuis la rue de la Motterie.

Environnement - paysage : chemin piéton de la Motterie à maintenir. Conserver et renforcer les haies champêtres à la périphérie de l'opération.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- par la rue de la Motterie, à l'ouest ;
- par la rue Pierre Guerroult au sud.

→ Les aménagements internes

- Le maillage de voies avec la rue des Terres Feuillies est à prévoir.
- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : alimentation réservoir Henri Cornat capacité 700 m³ à la cote 190, réseau Ø 150 en fonte ductile sur la chasse de la Motterie à proximité immédiate des terrains, maillage à rechercher impasse des Cerisiers équipée en Ø 42/50 (alimentant le lotissement des Terres Feuillies).

Eaux usées : Ø 200 rue de la Motterie et Pierre Guerroult et à l'intérieur de la zone.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, bassin versant de la Divette, Ø 400 à l'intérieur de la zone de desserte nécessité de prévoir un dispositif de régulation des eaux de ruissellement.

4. Equipements

Néant

Commune de La Glacerie

Zone n°22

SECTEUR DE LA FIEFFE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 5 ha de terres agricoles d'urbanisation différée**capacité de 230 logements**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du plateau de La Glacerie. Il est constitué de terrains agricoles en continuité ouest de l'îlot de propriété du centre Jean Itard et au nord du complexe sportif de la Saillanderie. Ces terrains agricoles sont formés de grandes parcelles délimitées par de haies champêtres formant par endroits une « forêt linéaire » de hêtres fastigiés remarquables. Ils sont caractérisés par un relief en pente douce régulière (5 %) orientée vers le nord en direction de la carrière du Roule (alt. point haut 140 m et 120 m au point le plus bas en bordure chemin départemental n° 410). Cette qualité paysagère est confortée par la présence du manoir de la Fieffe édifice protégé au titre de monuments historiques

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°4, relativement éloignée de la zone arrêt « Normandie » à 500 m environ au sud de la zone.

-Proximité des services : écoles, collège, « Maison des Arts » à environ 900 m

Foncier : 4 parcelles.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur est concerné par un projet d'implantation d'une unité de la gendarmerie nationale comprenant notamment des habitations destinées à l'accueil de 230 familles et des locaux techniques et administratifs. L'insertion urbaine de ce programme fonctionnellement autonome interdit à la circulation publique et partant peu favorable aux continuités urbaines est favorisée par la configuration des lieux. Toutefois, une liaison ouverte à la circulation publique devra être réalisée entre la rue Henri Cornat et la R.D. 410. Les nouvelles limites de l'urbanisation de ce secteur sont confortées par la nécessité de maintenir une coupure verte à l'approche du manoir de la Fieffe. Seule la voie reliant la rue Henri Cornat à la R.D. 410 sera maintenue ouverte à la circulation publique.

Environnement - paysage : Les alignements d'arbres de haut jet dont certains figurent en espaces boisés classés, devront être protégés et maintenus. Le nord-est de la zone borde un périmètre de ZNIEFF ; présence du Manoir de la Fieffe, édifice protégé au titre de monuments historiques (la servitude concerne les façades et les toitures du manoir et des communs, la cheminée de la grande salle du rez-de-chaussée et des deux chambres du 1er étage).

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- par la RN 13 (axe nord-sud) le chemin de la Saillanderie au sud et la rue Henri Cornat ou la R.D. 410 au nord ;
- à partir des Rouges Terres, desserte possible par la rue du Docteur Schweitzer ou la rue Henri Cornat et la voie de desserte du complexe sportif à 100 m.

→ Les aménagements internes

- le programme de la gendarmerie nationale devra seulement permettre une continuité urbaine entre la rue Cornat et la R.D. 410, la voie nouvelle reliant la rue Henri Cornat à la R.D. 410 au nord devra intégrer un aménagement de bandes ou piste cyclable.

Eau potable : alimentation réservoir Henri Cornat capacité 700 m³ à la cote 190, desserte réseau au sud Ø 110 PVC au droit du complexe sportif (AEP et incendie) ; l'extension de ce réseau entraînera des pertes de charge sur le réseau incendie de capacité 85 m³/seconde et dont la pression réglementaire est de 60 m³/seconde nécessité de réfection d'environ 500 m de réseau depuis le réservoir en Ø 125 /140 voire 140 / 160 en PVC

Eaux usées : Ø 200 lotissement des Terres Feuillies à environ 300 m avec création d'un poste de refoulement dans les parties basses rue de la Fieffe.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, absence de réseau d'eau pluviale, secteur situé dans le bassin versant de la rue Fleming à Cherbourg-Octeville, risques d'inondation. Un dispositif de régulation des eaux pluviales sera réalisé en aval de la zone.

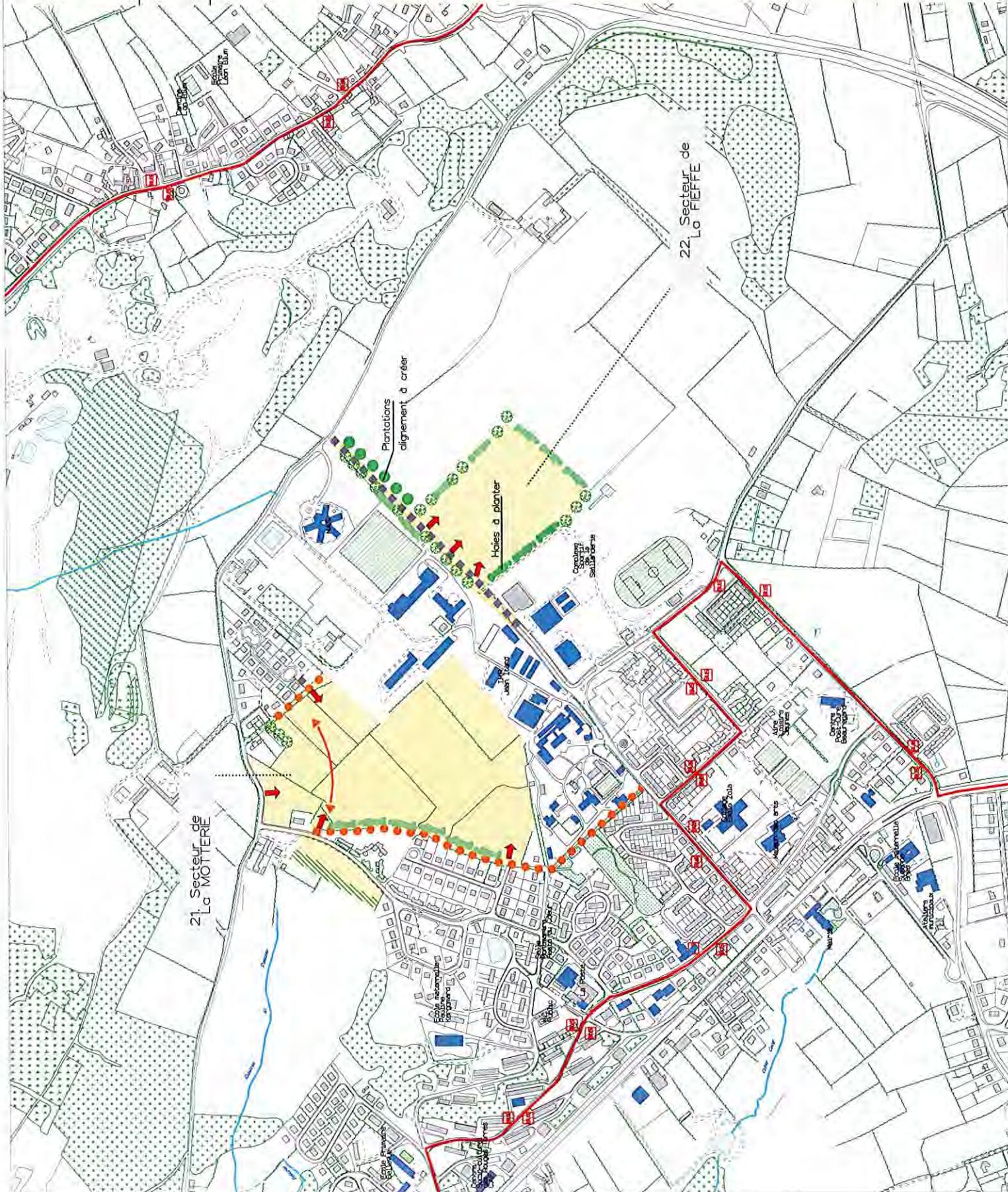
4. Equipements

Néant

LA GLACERE

Secteurs de La FEFTE et de la MOTTERIE

Orientations d'aménagement des secteurs 21 et 22



Zone à urbaniser

Zones vertes à créer

Chemins piétons, et cycles existants à conforter

Liaisons piétonnes et cyclables à créer

arbres de haut jet

Holes à préserver

Ligne de bus

Arrêts de bus

Voie nouvelle routière et cyclable à créer

Principe d'accès

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/

Commune de Tourlaville

Zone n°23

SECTEUR HAMEAU QUEVILLON**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 10,2 ha de terres agricoles d'urbanisation différée****capacité de 145 logements**

Ce secteur (alt. 70 à 95 m NGF) fait partie de l'unité de paysage de *la Montagne du Roule*. Il est constitué pour l'essentiel de terrains agricoles pris en tenaille entre la RN 13 à l'est et les parties actuellement urbanisées du hameau Quevillon. Une entreprise de transport de matériaux de carrière occupe une parcelle d'1/2 ha au centre de la zone. Au nord la rue Augustin Caron définit une limite naturelle entre le plateau et les pentes qui dominent *quartier puzzle de Sauxmarais* au sud la plaine côtière de Tourlaville. La pente naturelle des terrains est orientée vers le nord, selon un profil relativement régulier d'environ 2 à 3,5%. Le site est marqué par la présence de route nationale 13 à l'Est source de nuisances sonores.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°11 : arrêt 'Hameau Quévillon' à 100 m à l'ouest de la zone.

-Proximité des services : groupe scolaire Léon Blum et commerce de proximité Hameau Quévillon, autres services Cherbourg le Brèche du Bois à environ 1,7 km, pôle du quartier de la Mairie à environ 2 km.

Foncier : environ 35 parcelles sont concernées.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude préalable destinée à lever la servitude « d'entrée de ville » par modification du PLU (art L. 111-8 du code de l'urbanisme). Elle pourra s'envisager en dehors de la bande verte inconstructible définie au schéma, qui s'appuie sur la configuration du parcellaire actuel. Au sud, une relation visuelle directe instaure une covisibilité entre la voie et les parties actuellement urbanisées qu'il convient de valoriser interdisant toute construction nouvelle entre la voie et ces constructions. Au nord, de la zone sur une profondeur d'environ 200 m comptée à partir de la rue Augustin Caron, la RN 13 entaille légèrement le site au point de plus être visuellement perceptible ce qui permet de réduire la bande inconstructible en l'adossant à une haie champêtre bordant un chemin de desserte agricole en creux. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra s'envisager à partir de la rue Augustin Caron qui constitue la principale voie de desserte directement accessible en sens rentrant depuis l'axe nord-Sud et vers laquelle convergeront les principaux réseaux. La Chasse du Camp dont le gabarit sera modifié desservira le secteur au sud. Des liaisons piétonnes arborées établiront de continuités avec les cheminements existants qui convergeront vers l'école Léon Blum et ses aires de jeux.

Environnement - paysage : L'effet de belvédère depuis l'axe nord-sud au droit de la rue Augustin Caron, est préservé et permet de valoriser une entrée spectaculaire de l'agglomération par le maintien de la coupure verte agricole entre la zone d'activité de Sauxmarais au nord et le secteur résidentiel de Bellevue à l'ouest. Les haies champêtres en place à la périphérie de la zone seront maintenues.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord par la rue Augustin Caron en insertion directe en sens unique depuis la RN 13 ;
- Au sud par le chemin du Camp à partir de la rue Léon Blum.

→ Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées, la voie principale étant réalisée en carrefour au niveau du débouché de la rue Martin Luther King. Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : desserte de l'ensemble de la zone à partir du réservoir Henri Cornat commune de La Glacière cote TP 190 avec réducteurs de pression, réseau Ø 160 fonte rue Léon Blum à 100 m. La partie basse peut être desservie jusqu'à la cote 35 par le réservoir des Sourds à la cote TP 67.

Eaux usées : Ø 200 voie nord-sud, Ø 200 impasse Jules Verne à 100 m.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, pas de dispositif.

4. Equipements

Néant

TOURLAVILLE

Secteurs du
Hameau Quevillon

Orientations d'aménagement
du secteur 23

Zone à urbaniser

Zone verte à conserver

Zones vertes à créer

Chemins piétons, et cycles
existants à conforter

Liaisons piétonnes
et cyclables à créer

Haies à préserver

Ligne de bus

Arrêts de bus

Principe d'accès

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

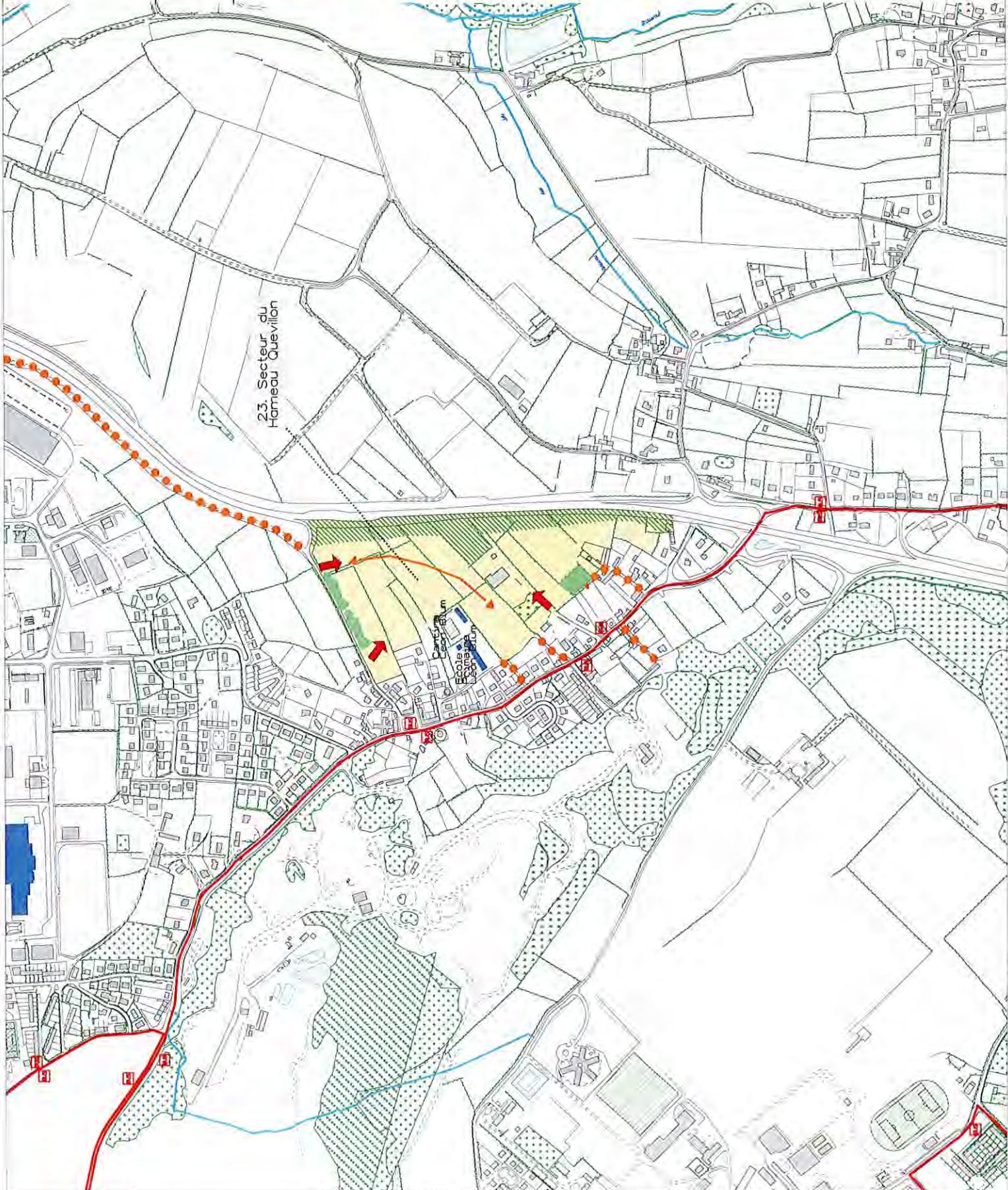
Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



Echelle : 1/



Commune de Tourlaville

Zone n° 24

SECTEUR DU VILLAGE DU CAPLAIN CHEMIN DES CATELETS**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 8 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables*** ***capacité de 112 logements***

Ce secteur (alt. 27 m à 70 m NGF) fait partie pour la plus grande part de l'unité de paysage des *faubourgs de Tourlaville* et pour les terrains les plus à l'est et en hauteur de l'unité de paysage du *plateau du Caplain*.

Il est divisé en deux parties :

- la première (environ 2,5 ha) au nord se déploie petites parcelles enherbées à l'est de la *chasse du Quartier* voie partiellement pédestre, elle est desservie par la rue du Caplain prolongée par la rue de la Cavaldière, sa limite Est correspond aux pentes du plateau du Caplain occupées par un habitat diffus.
- La deuxième au sud est constituée de parcelles agricoles cultivées (maraîchage). Ces terrains naturels sont enclavés par les parties actuellement urbanisées de Tourlaville desservies par la rue du 25 juin 1944. A l'est, ils sont délimités par les pentes du plateau du Caplain et le chemin de Catelets dont le parcours offre dans sa progression vers le plateau des points de vues sur l'agglomération.

Desserte équipements :

Transports publics urbains : Ligne de bus n°5 : arrêt 'Les Roseaux' à 500m au nord-ouest de la zone.

-Proximité des services : à 400 m du pôle de Tourlaville-la-Place et à environ 800 m de la mairie et des principaux équipements de Pontmarais.

Foncier : environ 25 parcelles concernées.

Environnement - paysage : chemin piéton « des Catelets » à protéger à l'Est de la zone.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'un accès unique à partir de la rue du 25 juin 1944 et depuis la rue Cavaldière pour la partie la plus au nord.

Les parcelles les plus hautes à l'est de la zone proches du chemin de Catelets seront à conserver en parcelles naturelles éventuellement aménagées en espaces récréatifs dans le cas d'une opération portant sur l'ensemble du secteur ou bien conservées en l'état pour préserver le paysage de la ligne de crête depuis la ville ainsi que les vues panoramiques vers la ville depuis le chemin des Catelets.

Les cheminements internes à la zone seront maillés sur les chemins pédestres existants et notamment vers le chemin de Catelets et la chasse du Quartier.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

Accès et voirie

→ Les accès à la zone seront réalisés à partir de rue de la Cavaldière et de la rue du 25 juin 1944 voie en sens unique dans le sens nord-sud.

→ Les voies internes à la zone seront réalisées en voirie mixte de préférence.

Eau potable : alimentation et distribution cote TP 81 usine Saint-Jean, distribué par réseau Ø 100 FG rue du 25 juin 1944.

Eaux usées : Ø 150 rue du 25 juin 1944.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, Ø 250 à Ø 400 rue du 25 juin 1944, des dispositifs de régulation des eaux de ruissellement sont à prévoir.

4. Equipements

Néant

Commune de Tourlaville

Zone n°25

SECTEUR DE CHASSE GARDEN / RUE CHARDINE**1. Situation et contexte de la zone****Superficie : 8,5 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables capacité de 120 logements**

Ce secteur (alt. 10 m à 30 m NGF) fait partie de l'unité de paysage *de la Plaine du Becquet* (terrains au sud-ouest de la rue Chardine) et de *la plaine du Becquet* (terrains au nord-est de la rue Chardine). Il s'agit pour l'essentiel de parcelles cultivées (maraîchage) situées à l'est des parties actuellement urbanisées de Tourlaville et délimitées par un ensemble de voies de faible gabarit correspondant à d'anciens chemins ruraux entourés par des murets (route du Caplain, chasse Garden) à l'exception la rue Croix Morel au Nord, voie départementale en prolongement de la route touristique du Val de Saire. Ces terrains sont appelés à devenir les derniers espaces urbanisés dans ce secteur de Tourlaville en raison de leur proximité avec la voie routière de contournement Est desservant le port de Cherbourg.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt 'Les Cols Verts' à 300 m à l'ouest de la zone

-Proximité des services : à environ 500 m des principaux équipements du quartier de Pontmarais.

Foncier : 12 parcelles concernées.

Environnement - paysage : présence de murets en bordure de la route du Caplain

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à destination dominante d'habitat peut s'envisager en trois phases distinctes comprenant :

- le triangle au nord de la chasse Garden desservi par la rue de la Croix Morel,
- les terrains au sud de la chasse Garden et de la rue de la Croix Morel , à l'ouest de la route du Caplain et au nord-est de rue Chardine,
- les terrains compris entre la rue des Fontaines et la rue Chardine.

Environnement - paysage : une attention particulière sera prise pour préserver les transparences et les vues vers la mer. Les murets en place de la route du Caplain devront être préservés et valorisés.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés de manière regroupée à titre principal à partir de la rue de la Croix Morel d'autres accès pourront être aménagés à partir de la route du Caplain. Compte tenu de la largeur de la rue Chardine, les débouchés sur cette voie mixte (30 km/h) devront être principalement dédiés aux constructions réalisées sur les terrains situés entre la route du Caplain et la rue Chardine.

→ Les voies internes à la zone seront réalisées en voirie mixte de préférence.

Eau potable : alimentation réservoir des Sourds cote TP 65, distribution réseau Ø 100 Fibrociment rue Croix Morel, Ø 60 rue Chardine et Ø 75 PVC chasse Garden et Ø 80 fonte route du Caplain.

Eaux usées : Ø 200 rue Croix Morel dans la partie la plus à l'ouest.

Eaux pluviales : bassin versant non saturé, raccordement à prévoir sur le réseau Ø 700 rue Hôtel Giffard à environ 100 m dispositif de régulation des eaux d'imperméabilisation des sols à prévoir.

4. Equipements

Néant

Commune de Tourlaville

Zone n°26

SECTEUR SUD RUE HOTEL GIFFARD**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 1,7 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables **capacité de 30 logements**

Ce secteur (alt. 6 m à 7 m NGF) dont le seul débouché est celui de la rue de l'Hôtel Giffard fait partie de l'unité de paysage de *la plaine du Becquet*. Il est issu d'un ensemble plus important d'environ 5 ha immédiatement urbanisable qui accueille une cinquantaine de logements sociaux individuels. Ce reliquat de terrains maraîchers forme un grand rectangle régulier résultant d'un parcellaire en lanière orienté est-ouest, délimité au nord par un secteur pavillonnaire de la rue du Clos Pinard remontant à la fin des années 80 et au sud par une nouvelle résidence HLM.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt 'Cosec' à 300m à l'ouest de la zone.

-Proximité des services : collège Diderot, gymnase, stade à 300 m à l'ouest de la zone.

Foncier : 16 parcelles.

Environnement - paysage : les terrains font partie d'espaces naturels cultivés.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'urbanisation de ce secteur dont le maillage viaire est à prévoir avec le secteur de logements sociaux (livré en 2005) au sud et le secteur résidentiel du Clos Pinard au nord bénéficiera d'un accès unique à l'ouest de la zone au niveau de la rue de l'hôtel Giffard.

Une attention particulière devra être sur le traitement paysager notamment dans la partie à l'est de la zone donnant sur des terrains agricoles qui seront mis en réserve en vue de la création d'une zone d'activité.

Le maillage des voies internes avec les secteurs riverains devra également tenir compte des espaces verts collectifs qui peuvent être mutualisés pour favoriser les rencontres des habitants des différents groupes d'habitation.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés principalement à partir de la rue de l'hôtel Giffard, un maillage routier sera réalisé avec la rue du Clos Pinard au nord et la voie nouvelle de logements sociaux au sud.

→ La voirie interne sera réalisée de préférence en voirie mixte.

Eau potable : alimentation réservoir des Sourds cote TP 65, distribution réseau Ø 110 PVC rue Hôtel Giffard, Ø 160 PVC rue du Clos Pinard, Ø 110 PVC rue des Romarins et Ø 100 PVC, rue des Troènes.

Eaux usées : Ø 200 rue Hôtel Giffard, rue du Clos Pinard, rue des Romarins.

Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 1000 rue du Clos Pinard, Ø 700 rue Hôtel Giffard, Ø 400 rue des Romarins.

4. Equipements

Néant

Commune de Tourlaville

Zone n°27

SECTEUR NORD RUE HOTEL GIFFARD**1. Situation et contexte de la zone*****Superficie : 6,6 ha de terres agricoles d'urbanisation différée*** ***capacité de 100 logements***

Ce secteur (alt. 4 m à 6 m NGF) fait partie de l'unité de paysage de la plaine du Becquet. Il est constitué pour l'essentiel de terrains maraîchers délimités au nord par le chemin de la Mare (piste cyclable) à l'est par des terrains maraîchers à vocation économique, à l'ouest et au sud par les secteurs résidentiels pavillonnaires de la rue de l'Hôtel Giffard. La pente naturelle des terrains est orientée vers le nord, selon un profil relativement régulier d'environ 1 à 1,5 %. Le site est marqué par la proximité de la nouvelle voie routière de desserte du port de Cherbourg (R.N. 13) partiellement mise en service. Au nord, le chemin de la Mare relie les secteurs urbains de Tourlaville à la zone de loisirs de Collignon (piscine, base nautique, camping, parc résidentiel de loisirs, *Maison du Littoral et de l'Environnement*), et à l'institut *Intechmer*.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°5 : arrêt 'Voltaire' à 200 m à l'ouest de la zone.

-Proximité des services : collège Diderot, gymnase, stade à 300-400m à l'ouest de la zone.

Foncier : 16 parcelles.

Environnement - paysage : des murets délimitent ponctuellement les parcelles, la présence de roseaux signalent la proximité de l'ancienne mare au nord remblayée et traversée par la voie de contournement est de l'agglomération (R.N. 13) distante d'une centaine de mètres, avec comme conséquence de ne pas soumettre ce secteur à la servitude d'isolement acoustiques des constructions à usage d'habitation.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'urbanisation de ce secteur peut s'envisager à partir d'une desserte organisée depuis la rue de l'Hôtel Giffard.

Une attention particulière devra être sur le traitement paysager notamment dans la partie à l'est de la zone donnant sur des terrains agricoles qui seront mis en réserve en vue de la création d'une zone d'activité, ainsi qu'en bordure du chemin de la Mare voie de liaison douce (piétons cycles) reliant le pôle de loisirs de Collignon aux secteurs urbains de la ville et de Tourlaville et de l'agglomération.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de murets ainsi que de la végétation caractéristique du bord de mer.

L'extrémité nord-ouest de la zone d'altimétrie inférieure à 4 m peut présenter des risques d'inondation

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

- Les accès à la zone seront réalisés principalement à partir de la rue de l'hôtel Giffard d'une part et de la voie nouvelle de desserte de la zone d'activité de Collignon d'autre part,
- La voirie interne sera réalisée de préférence en voirie mixte,
- La création d'une liaison avec les secteurs sud disposée de préférence à l'est de la zone pourra être recherchée aux fins de délester la circulation automobile rue de l'Hôtel Giffard.

Eau potable : alimentation réservoir des Sourds cote TP 65, distribution réseau Ø 110 PVC rue H. Giffard, Ø 160 PVC rue du Clos Pinard, Ø 110 PVC rue des Romarins et Ø 100 PVC, rue des Troènes Ø 200 FD chemin de la Mare et Ø 160 PVC rue Croix Morel au sud.

Eaux usées : Ø 250 Chemin de la Mare en bordure nord de la zone.

Eaux pluviales : bassin versant non saturé, Ø 800 à Ø 1000 rue Hôtel Giffard en bordure nord de la zone avec exutoire relié à la mer au nord du chemin de la Mare.

4. Equipements

Néant.

TOURLAVILLE

Secteurs du village du Caplains à l'hôtel Giffard

Orientations d'aménagement des secteurs 24 25 26 27

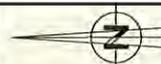
- Zone à urbaniser
- Zone d'activité à créer
- Zones vertes à créer
- Zones vertes à préserver
- Chemins piétons et cycles existants à conforter
- Liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Pistes cyclables existantes
- Pistes cyclables programmées
- Voie nouvelle routière et cyclable à créer
- Voies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus
- Principe d'oc

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

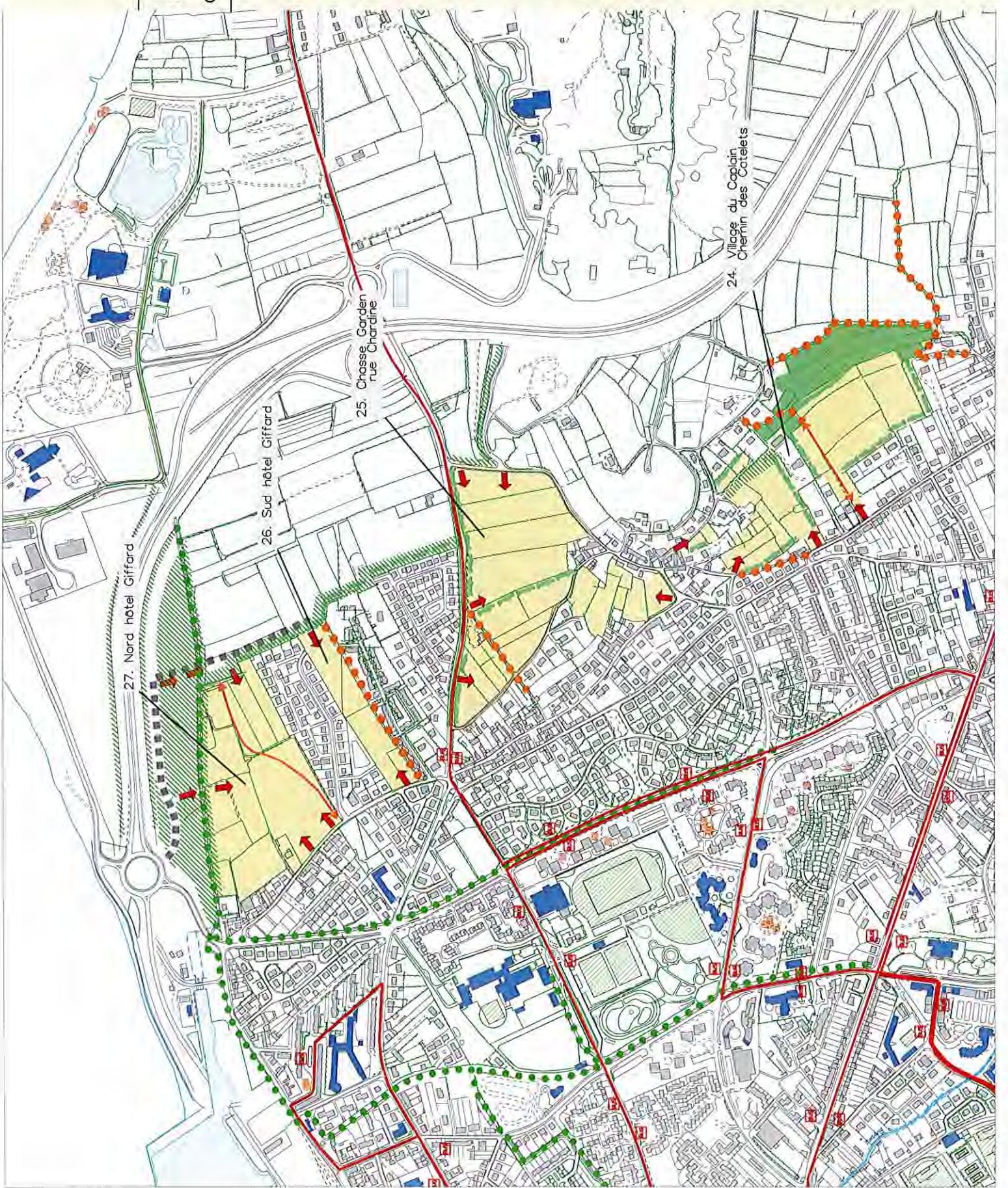


Echelle : 1/



Novembre 2007

UT BUSO-PLA



Commune de Tourlaville

Zone n°28

SECTEUR CHEMIN DU QUENOT AVENUE DE VERDUN**1. Situation et contexte de la zone****Superficie** : 2,4 ha de terres agricoles d'urbanisation future**capacité de 35 logements**

Ce secteur (alt. 60 m à 75 m NGF) est localisé en limite de deux unités paysagères des faubourgs de Tourlaville à l'ouest et de la vallée du Trottebecq à l'Est. Il est constitué de terrains agricoles à usage de jardins délimités au nord par le chemin du Quenot au sud par le cimetière de Tourlaville à l'ouest par les terrains urbanisés de l'avenue de Verdun et à l'est par des terrains agricoles délimités par le boulevard de l'Est. La pente naturelle des terrains est orientée vers l'ouest, selon un profil relativement régulier d'environ 3 %.

Desserte équipements :

Transports publics urbains: Ligne de bus n°3 : arrêt 'Eglise' à 400 m à l'ouest de la zone.

-Proximité des services : école primaire Victor Hugo à 200 m, gymnase à 500 m à l'ouest de la zone ; commerce secteur de la place à 900 m.

Foncier : 3 parcelles.

Environnement - paysage : les parcelles sont physiquement délimitées par des haies bocagères, le chemin du Quenot en creux est entouré de haies.

2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'urbanisation de ce secteur est liée à la réalisation d'une voie nouvelle de desserte du cimetière reliant le boulevard de l'Est, au niveau du carrefour du chemin du Quenot, à l'avenue de Verdun. La création de cette voie est consécutive à la suppression du débouché dangereux de l'avenue de Verdun sur le boulevard de l'Est. Cette voie nouvelle qui sépare le cimetière au sud de terrains agricoles au nord permet d'envisager d'une part la création d'un secteur d'urbanisation immédiate de 1,5 ha en continuité des parties actuellement urbanisée de l'avenue de Verdun et son extension en zone non immédiatement urbanisable sur une parcelle de 0,9 ha à l'est ; d'autre part de réserver les terrains agricole à l'est du cimetière en emplacement réservé pour son extension ultérieure.

Une attention particulière devra être sur le traitement paysager de ce secteur à sa périphérie en prévoyant des accès piétons vers le cimetière.

3. Principes de desserte voirie et réseaux divers**Accès et voirie**

→ Les accès à la zone seront réalisés à partir de la voie nouvelle reliant le boulevard de l'Est à l'avenue de Verdun,

→ La voirie interne sera réalisée de préférence en voirie mixte,

→ Le chemin du Quenot sera préservé en voie piétonne dans sa partie ouest, des liaisons piétonnes transversales donnant accès au cimetière seront aménagées dans le sens nord-sud

Eau potable : alimentation depuis le château d'eau du Val Canu d'une capacité de 100 m³ cote TP 139 ; un réducteur de pression installé à la cote 80 NGF, sera nécessaire pour assurer une pression suffisante pour la desserte des terrains d'altimétrie comprise entre les cotes 60 et 75 m NGF. Une extension de réseau devra être créée entre le réducteur de pression et la zone à urbaniser.

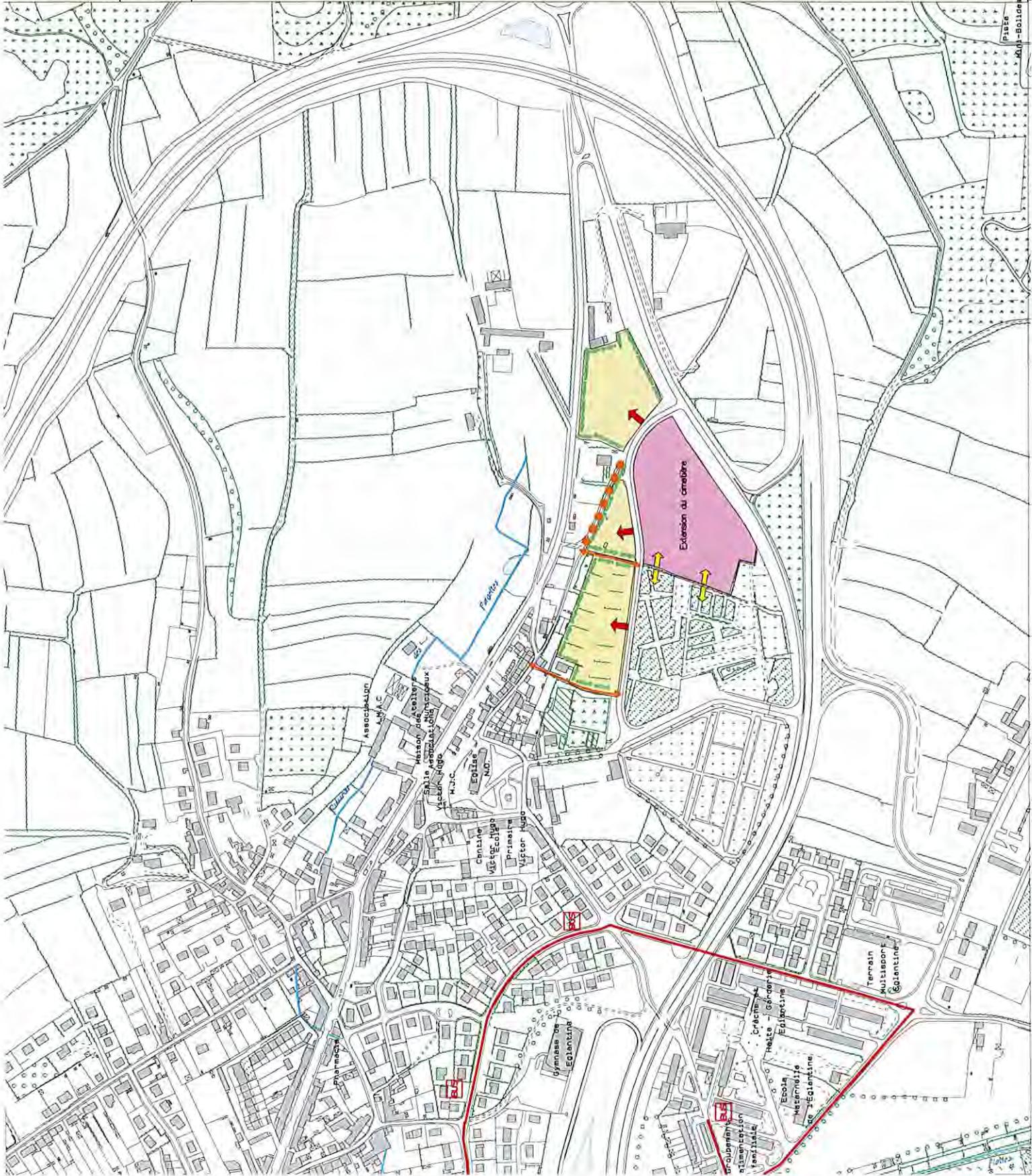
Eaux usées : à 90 m de la zone Ø 200 avenue Verdun.

Eaux pluviales : bassin versant saturé, le réseau Ø 400 disposé sur l'avenue de Verdun à environ 100 m permet une desserte de la zone. nécessité de prévoir un dispositif de régulation des débits d'eaux de ruissellement dans les secteurs à urbaniser.

4. Equipements

Extension du cimetière prévue sur environ 2 ha mis en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

- ➔ Accès à privilégier
- ➔ Chemins piétons et cycles existants à conforter
- liaisons piétonnes et cyclables à créer
- Zone d'extension liée à l'habitat
- Haies à préserver
- Ligne de bus
- Arrêts de bus



Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

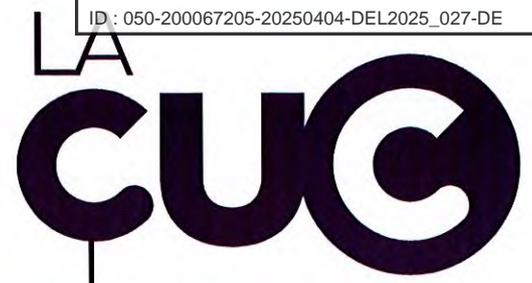
Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LOW

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Communauté
Urbaine de **Cherbourg**

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS : LES SECTEURS DÉDIÉS AU TOURISME ET AUX LOISIRS

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 27 mars 2009

Mis en compatibilité le :

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le :

Modification simplifiée le :

LES SECTEURS DEDIES AU TOURISME ET AUX LOISIRS

Sommaire

Le golf des Roches	66
Le centre aéré des Traînes	68

A l'intérieur de la zone N, de protection des sites et des paysages un certain nombre de secteurs présentant un attrait tout particulier de par la nature et l'intérêt du site sont susceptibles d'être soumis à une fréquentation relativement importante.

Aux fins de favoriser l'accès au public des aménagements légers d'information et d'accueil sont à prévoir.

Dans cette perspective, un classement en zone **Na**, admettant sous conditions des aménagements, installations et équipements liés à ces différents usages récréatifs, est prévu. Sont concernés d'ouest en est :

- les espaces arrière littoraux Querqueville,
- les espaces terrestres et les anciens ouvrages militaires du port de Querqueville,
- les sites naturels de la vallée des Floris et du barrage du Rouland,
- les parcs de la Vallée de la Bonde et des Couplets,
- la vallée du Fay,
- les promenades du front de mer d'Equeurdreville,
- les parcs publics des Fourches, des Roquettes, du vallon sauvage et de la Fauconnière,
- les douves de l'arsenal,
- la Vallée de Crève Cœur,
- les Traînes,
- le parc du village de la Verrerie,
- les sites de loisirs spécialisés du golf des Roches à La Glacirie, de l'ancien hippodrome de la Lande Saint-Gabriel,
- le parc de Bagatelle,
- le parc du Château de Tourlaville,
- les espaces arrières littoraux de la plaine de Collignon.

Outre les aménagements légers il est également prévu d'admettre à l'intérieur de cette zone des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme.

Sont concernés :

- Le golf des Roches, équipement appartenant à la ville de Cherbourg-Octeville pour lequel la création d'un nouveau « club house » est prévue parallèlement à l'extension du parcours de golf.

- Le centre aéré des Traînes dont les installations doivent être renouvelées par la mairie de Tourlaville.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des orientations d'aménagement et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- la situation et le contexte de la zone,
- les principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement,
- les principes de desserte voirie et réseaux divers,
- les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le golf des Roches

Situation contexte de la zone

Cet équipement, propriété de la commune de Cherbourg-Octeville est situé dans le site inscrit de la Vallée du Trottebecq. La commune envisage l'extension du parcours de 9 à 18 trous. Ce parcours (niveau avant projet) figure dans son principe à titre indicatif dans le schéma, il peut être susceptible d'adaptations.

Son organisation nécessite de rechercher une nouvelle localisation de l'accueil du public comprenant une aire de stationnement et un « club-house ». Ce secteur n'a pas de vocation d'accueil de structure d'hébergement.

Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

L'organisation du parcours sur le site actuel du golf nécessite la suppression d'une portion de boisement. Son extension au-delà du chemin rural qui sera conservé en chemin piéton ouvert au public, s'effectuera sur des parcelles agricoles entourées de haies naturelles. Les haies en place qui ne seront pas modifiées par l'aménagement seront protégées et renforcées par des arbres et arbustes d'essences locales.

Principes de desserte voirie et réseaux divers

L'accès au site s'effectuera à partir du CD 322 au niveau du lieu dit Grand Camp.

Les terrains sont desservis en eau potable (canalisation Ø 60 amiante ciment).

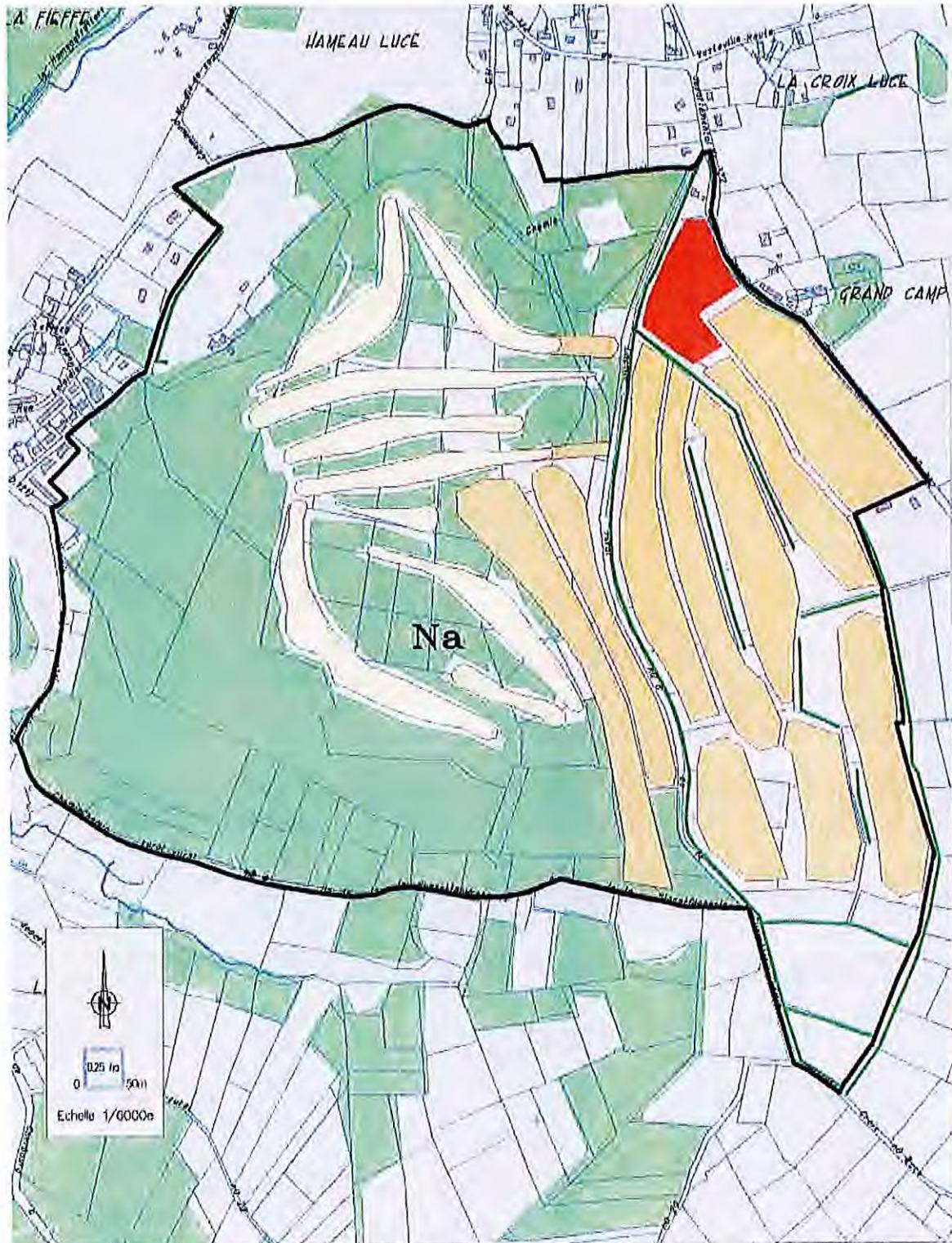
La défense incendie devra être assurée.

La desserte en électricité basse tension est assurée au droit du terrain dédié à l'accueil du club house.

Un assainissement autonome devra être réalisé.

Principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble

- Construction d'un club House et aménagement d'un parcours de golf de 18 trous.



PLU - Zone Na - Orientations d'aménagement urbain - Golf des Roches

- | | | |
|--|--|--|
|  Espace constructible |  Espaces boisés classés |  Alignements boisés classés |
|  Parcours golf existant |  Extension à 18 trous | Juin 2006 11 P.L.U. H.2004 |

Le centre aéré des Traînes

Situation contexte de la zone

Cet équipement, propriété de la commune de Tourlaville est situé dans le site inscrit de la Vallée du Trottebecq. La commune envisage de rénover le centre aéré créé au début des années 60 en y adjoignant éventuellement de nouvelles constructions.

Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

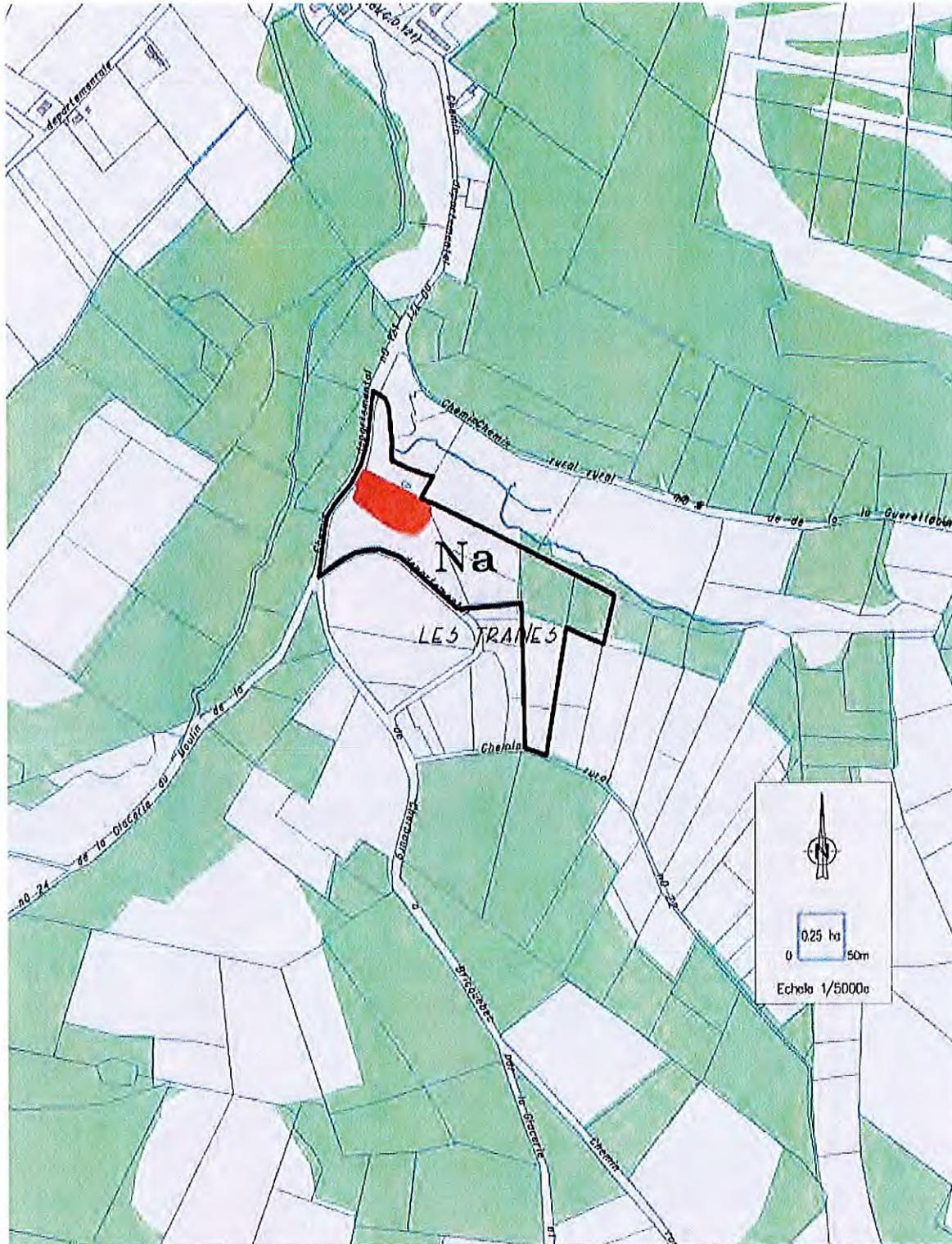
Un secteur a été délimité sur une portion de la propriété de la commune antérieurement aménagée en plateforme.

Principes de desserte voirie et réseaux divers

L'accès au site s'effectue à partir de sa desserte actuelle rue Louis Lucas de Néhou.
Les terrains sont desservis en eau potable (canalisation Ø 60 amiante ciment).
La défense incendie devra être assurée.
Le terrain est raccordé au réseau d'électricité basse tension
Un assainissement autonome devra être réalisé en fonction des constructions projetées.

Principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble

- Constructions destinées à l'accueil des enfants usagers du centre aéré d'été.



PLU - Zone Na - Orientations d'aménagement urbain - Secteur des Traines



Espace constructible



Espaces boisés classés

Jun 2006

U PLU Natrène

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LO

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Cherbourg-en-Cotentin



RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

S²LO

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Cherbourg-en-Cotentin

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS DES POS AU PLU

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 8 novembre 2018

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : xx avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

volume 2

1.B.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

1.B.4.1. Impacts sur le milieu physique

1.B.4.1.1. Impacts sur la géomorphologie et l'érosion

Les aménagements qui seront réalisés au niveau des zones d'extension urbaines pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie. Ces transformations, très limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du secteur.

Par ailleurs, lors des phases de chantiers, les aménagements qui seront réalisés (voies de circulation, constructions) supprimeront momentanément la couche superficielle des sols, éliminant la végétation qui protège les sols de l'érosion. Le phénomène d'érosion ne concernera que la durée des travaux.

Les impacts à ce niveau seront donc faibles.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

L'installation d'une éolienne n'entraînera aucune modification de la morphologie des terre-pleins, hormis pendant les travaux. L'extension des terre-pleins s'est accompagnée de la mise en place d'une digue qui permettra d'éviter l'érosion des terre-pleins par la mer. Les impacts à ce niveau seront donc nuls.

1.B.4.1.2. Impacts sur la géologie

La création de nouvelles zones urbanisées et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Par ailleurs, le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur. L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

L'éolienne sera construite sur le terre-plein qui est une zone gagnée sur la mer par l'apport de remblais. Sa mise en place pourra nécessiter la création de fondations pouvant remanier localement la couche superficielle du terre-plein. L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

1.B.4.1.3. Impacts sur l'hydrogéologie

Le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg, d'une superficie de 69 km², est situé sur le bassin versant aval de la Divette et du Trottebecq.

Le bassin versant de la Divette, qui s'étend sur 102 km², occupe la majeure partie du territoire.

Les surfaces qui feront l'objet d'aménagements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU représentent 2,3 km² pour les zones d'extension urbaine à destination d'habitats et 0,8 km² pour les zones à vocation économique.

Ces surfaces ne représentent qu'une petite fraction du bassin d'alimentation des nappes. L'impact du projet sur l'alimentation de la nappe devrait donc être faible.

Par ailleurs, les nappes situées au droit de la communauté urbaine sont vulnérables étant données la perméabilité de fracture qui les caractérise et la puissance des formations superficielles qui recouvrent les aquifères.

Enfin, les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre de la définition du PLU sont situés à l'extérieur et en aval des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection AEP.

L'accueil de nouvelles entreprises sur le site engendrera une augmentation de la demande en eau potable liée à la présence de personnes travaillant sur le site, mais l'installation d'une éolienne ne nécessite pas une demande en eau spécifique. La collectivité dispose de ressources suffisantes pour subvenir aux besoins du projet.

L'impact sur les eaux souterraines est donc limité.

1.B.4.1.4. Impacts sur l'hydrologie : eaux pluviales et de ruissellement

L'impact des eaux de ruissellement concernera plus particulièrement les zones à urbaniser ainsi que les zones urbanisées appelées à se densifier.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume des eaux pluviales ruisselant vers les exutoires finaux, principalement la Divette, le Trottebecq, le Lucas ou le Vaublat. L'augmentation du débit des ruisseaux et des affluents dans le réseau d'eaux pluviales lors des orages entraînera, en l'absence de mesures, l'augmentation de la surface des zones inondables dans les bassins versants.

Des simulations hydrauliques ont été réalisées en situation actuelle et en situation future¹. Elles ont permis de définir des mesures adaptées pour la maîtrise qualitative et quantitative des rejets d'eau pluviale.

L'impact des eaux usées est traité au paragraphe 1.B.4.4.3.2.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

¹ Cf. rapport de synthèse : « Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine de Cherbourg » - BCEOM – Mars 2006.

Du point de vue quantitatif : l’installation d’une éolienne présente une faible emprise au sol et donc une faible imperméabilisation des sols. C’est plutôt l’accueil des nouvelles entreprises sur la zone 1AUz qui engendrera une imperméabilisation des sols. La réalisation d’ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagnera l’aménagement du site. Ainsi, l’impact sur les eaux superficielles (aspect quantitatif) sera limité.

Du point de vue qualitatif : l’installation d’une éolienne en tant que telle ne sera pas à l’origine de ruissellement engendrant une dégradation de la qualité de l’eau. Par ailleurs, les risques de pollution sont faibles en raison de la faible quantité de produits présents dans les éoliennes (huile hydraulique essentiellement) et des quantités limitées utilisées durant les phases de maintenance. Ainsi, l’impact sur les eaux superficielles (aspect qualitatif) sera très faible.

1.B.4.2. Impacts sur le milieu naturel

1.B.4.2.1. Impacts sur les zones naturelles d’intérêts reconnus

Aucun secteur d’extension urbaine localisé à proximité de zones naturelles d’intérêt reconnu (ZNIEFF 1 et 2, site inscrit, site classé...) n’abrite d’habitats naturels pour lesquels ces zones ont été inventoriées. Par ailleurs, aucun des sites étudiés ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes de ces zones naturelles d’intérêt : aucun corridor biologique ou dépendance écologique déterminant pour ces zones naturelles ne sera affecté.

Cependant, des préconisations seront à respecter lors des aménagements concernant les sites proches de ces zones, afin de ne pas induire d’impact indirect significatif sur les habitats et cortèges écologiques qui font l’intérêt de ces zones.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l’installation d’un prototype d’éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Les données de la DREAL Normandie indiquent la présence de 2 ZNIEFF marine à l’emplacement de la zone 1AUz :

- Une ZNIEFF de type 1 : Sables fins à *Spio decoratus* de la Grande Rade de Cherbourg (n°25M000012),
- Une ZNIEFF de type 2 : Grande rade orientale de Cherbourg et Baie du Becquet (n°25M000009).

La publication de ces ZNIEFF (en septembre 2016) est issue des suivis benthiques réalisés en 2012, 2014 et 2015 pour connaître l’évolution des communautés benthiques de la Rade de Cherbourg après les travaux d’extension des terre-pleins. La publication de ces ZNIEFF n’a donc pas tenu compte des travaux d’extension des terre-pleins qui ont été réalisés entre mars 2015 et juillet 2016. Et il est aujourd’hui évident que ces ZNIEFF n’existent plus à l’emplacement de la zone 1AUz.

Cependant, la zone 1AUz est située en bordure de ces ZNIEFF (par la mer). Ainsi, l’installation d’une éolienne et les aménagements qui vont avec, peuvent avoir indirectement des incidences sur les ZNIEFF proches (par le biais d’une pollution lumineuse, d’une pollution des eaux en provenance du chantier...).

1.B.4.2.2. Impacts sur les milieux naturels voués à l’urbanisation

Les impacts potentiels de la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sur les milieux naturels ou semi-naturels de son territoire ont été étudiés.

Ils sont listés selon l'enjeu écologique évalué pour chacun des sites faisant l'objet d'aménagement urbain destiné à l'activité économique ou l'habitat.

Aucun des secteurs impactés localisés à proximité de zones naturelles d'intérêt reconnus (ZNIEFF 1 et 2, sites inscrits, sites classés...) n'abrite d'habitats naturels pour lesquels ces zones ont été inventoriées. Par ailleurs, aucun des sites étudiés ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes de ces zones naturelles d'intérêt : aucun corridor biologique ou dépendance écologique déterminant pour ces zones naturelles ne sera affecté.

Cependant, des préconisations seront à respecter lors des aménagements concernant les sites proches de ces zones, afin de ne pas induire d'impact indirect significatif sur les habitats et cortèges écologiques qui font l'intérêt de ces zones.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands :

L'ensemble de la zone 1AUz est actuellement une zone entièrement artificialisée, sans aucun espace naturel.

Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur le milieu naturel.

1.B.4.2.3. Impacts concernant les sites à enjeu écologique fort

Aucun site à enjeu écologique fort n'a été identifié sur le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg.

1.B.4.2.4. Impacts concernant les sites à enjeu écologique moyen

Les sites à enjeu écologique moyen sont concernés par des habitats naturels d'intérêt écologique notable (abritant une biodiversité moyenne et des espèces potentiellement d'intérêt patrimonial) mais couramment répandus dans le secteur d'étude, ses alentours ou son département. Il s'agit de secteurs constitués essentiellement par des espaces bocagers (prairies pâturées et prairies de fauche non extensive, haies et bosquets) avec parfois des zones de cultures intercalées dans le réseau de haies. Deux sites sont par ailleurs caractérisés par un espace marin.

Le milieu bocager est l'élément caractéristique des cinq communes de la communauté urbaine de Cherbourg (Querqueville, Equeurdreville-Hainneville, Cherbourg-Octeville, La Glacerie et Tourlaville). Cette trame bocagère qui forme un réseau étroit de parcelles, découpant l'espace en une mosaïque dense d'îlots et qui concourt au développement de la biodiversité, est présente dans une grande partie de la région de Basse-Normandie.

La communauté urbaine de Cherbourg possède également une façade maritime importante. La majeure partie de ce linéaire littoral est cependant en contexte urbanisé et industriel. Les sites e (zone d'activité de Collignon) et f (terre-plein des Flamands) sont dans ce cas.

Les impacts liés à la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sur ces sites à enjeu écologique moyen seront potentiellement faibles dans la mesure où des actions de préservation et de prise en compte des exigences des cortèges écologiques sont suivies.

Les impacts identifiés seront de type :

- ⇒ Destruction d'habitats naturels abritant des cortèges floristiques et faunistiques d'intérêt moyen.
- ⇒ Dérangement sonore et visuel de la faune pendant les travaux, et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée.
- ⇒ Dégradation et dérangement potentiels des habitats et des cortèges écologiques des milieux connexes pendant les travaux et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée.

L'ensemble de ces impacts potentiels aura une expression d'échelle locale uniquement (échelle communale).

1.B.4.2.5. Impacts concernant les sites à enjeu écologique faible

Les sites à enjeu écologique faible sont caractérisés par une faible à très faible biodiversité (cultures, friches nitrophiles, parcs et jardins...).

Le nombre d'espèces est souvent faible et l'intérêt patrimonial est systématiquement réduit (espèces banales, fortement répandues, etc.). Des activités anthropiques intenses sont souvent à l'origine de cet état.

Au vu de ce constat et des activités anthropiques en cours et à prévoir, les impacts potentiels de la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sont qualifiés de faibles et d'échelle locale.

Néanmoins, des recommandations sont proposées dans le chapitre 1.g. : Mesures préventives, réductrices et compensatoires.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

L'éolienne ne sera pas installée dans un site à enjeu écologique (fort, moyen ou faible).

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 7,1 km à l'Est de la zone 1AUz. Il s'agit du site n°2500085 : Récifs et marais arrière littoraux du Cap Lévi à la Pointe de Saire.

Ainsi, l'impact sur les sites à enjeu écologique sera limité.

Par ailleurs, en termes d'incidences sur la faune et la flore : Le fonctionnement de l'éolienne (rotation des pales) peut avoir des conséquences sur les espèces fréquentant le milieu aérien, notamment en cas de choc avec une pale. C'est notamment le cas pour les oiseaux et les chauves-souris.

D'après les premiers inventaires réalisés sur le site, il existe un potentiel d'accueil pour quelques espèces nicheuses d'oiseaux, et le site est utilisé en tant que territoire de chasse pour quelques espèces de chauves-souris.

Ainsi, l'impact est fort à modéré pour l'avifaune et les chiroptères.

1.B.4.3. Impacts sur le patrimoine historique et paysager

1.B.4.3.1. Impacts sur les monuments historiques

Parmi les zones à urbaniser, certaines se trouvent en tout ou partie dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Il s'agit d'ouest en est des zones suivantes :

commune	monuments	Secteurs à urbaniser
Equeurdreville-Hainneville	Manoir de la Coquerie	N° 6 - Chasse Plaine Mesline
	Fort du Tôt	N° 7 - Ouest Hainneville-Chemin du Gast E-R n° 18 cimetière du Tôt
Cherbourg-Octeville	Eglise Saint-Martin	N° 17 le Blanc Ruisseau
La Glacerie	Manoir de la Fieffe	N° 22 la Fieffe
Tourlaville	Château des Ravalet	Site f Bréquecal

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

La zone 1AUz est située à distance des différents monuments historiques de la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Le plus proche est celui de la Gare Maritime situé à 1 km au Sud-Ouest de la zone 1AUz. Le projet de prototype d'éolienne aura un impact faible sur les Monuments Historiques.

1.B.4.3.2. Impacts sur la paysage

1.B.4.3.2.1. *L'impact visuel*

Le paysage est constitué d'éléments visibles et d'éléments perceptibles. La perception qu'un observateur a d'un lieu est souvent personnelle. En revanche, ce que l'on y voit peut être analysé et décrit. Les paysages ruraux et urbains sont aujourd'hui en réelle mutation. Tout élément nouveau est susceptible d'en transformer la perception.

S'enfermer dans un regard passéiste sur un état des lieux reviendrait à nier leur mutation. Au contraire, travailler à leur évolution est une démarche dynamique qui permet d'établir les bases de leur transformation et de leur développement.

Une analyse paysagère doit permettre la mise en relief des différents points sensibles du paysage. Ainsi trois critères sont à souligner pour comprendre la limite de l'impact visuel d'un aménagement urbain, qu'il soit destiné à l'habitat ou bien voué à une activité économique :

- La distance donne une limite visuelle permettant d'atténuer les perceptions.
- La topographie d'un lieu permet d'établir des limites visuelles significatives. Les effets du relief ouvrent ou ferment des panoramas.
- Les obstacles visuels constitués par des masses boisées, des haies arborées ou des ensembles construits sont autant d'éléments qui créent des cônes de visibilité qui conduisent le regard ou l'interdisent.

1.B.4.3.2.2. *La création de paysage*

L'impact sur le paysage d'un aménagement urbain peut être plus ou moins fort, principalement en raison de la grandeur que revêtent les projets et de l'environnement dans lequel ils vont s'établir. L'objet sera de comprendre comment un paysage évolue par son introduction.

Les projets vont transformer les sites dans lesquels ils s'inscrivent, engendrant une nouvelle dynamique paysagère qui est à même de redéfinir les caractéristiques propres d'un site.

Le plan d'implantation et l'organisation générale des projets d'aménagement doivent être pensés comme un élément révélateur d'un paysage. La construction du nouveau paysage engendré par l'introduction de nouvelles structures n'est alors que la mise en valeur des caractéristiques initiales du site.

Les projets devront s'inscrire dans une démarche de conception et de réalisation de projet d'aménagement du territoire. L'étude sur le paysage initial (avant-projet) devra permettre de mettre en évidence les lignes de force caractéristiques du secteur d'étude à plusieurs échelles : territoriales et locales.

Ainsi, ces aménagements construiront de nouveaux paysages qui participeront à la mutation des paysages, liée à l'évolution des besoins d'une société.

1.B.4.3.2.3. L'évolution d'un paysage

Alors que la transformation des paysages suit un rythme lent et évolutif, l'introduction de nouveaux secteurs urbains sur un territoire transforme rapidement la perception d'un paysage. De ce fait, une rupture se crée rapidement entre le paysage d'hier et celui nouvellement proposé.

La perception de chaque nouvelle zone urbaine sera différente pour les usagers et ceux traversant occasionnellement le territoire dans lequel elle s'inscrit. Ainsi, l'individu confronté quotidiennement à ces nouveaux aménagements les intégrera progressivement comme nouvel élément référent dans son paysage. Celui qui traverse épisodiquement le territoire découvre un paysage transformé qui ponctue les espaces successifs qu'il rencontre.

Dès lors, la notion de paysage « vécu » et paysage « vu » apparaît. Le paysage vécu traduit l'environnement entourant le cadre de vie de certains. Le paysage vu révèle, lui, la définition du paysage communément admise. « Le paysage comme étendue de pays qui s'offre à la vue » (le Petit Larousse).

L'accoutumance du regard porté sur les futurs aménagements sera donc variable en fonction de la sensibilité de chacun.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

L'installation de l'éolienne, du fait de sa hauteur dans un contexte isolé (à distance d'autres bâtiments) et plat (mer et terre-pleins), va venir marquer l'espace. Cependant, le secteur 1AUz est situé dans la zone industrialo-portuaire qui est une zone très peu qualitative du point de vue paysager.

L'analyse paysagère réalisée dans l'étude d'impact du dossier provisoire de demande d'autorisation environnementale montre la compatibilité des rapports d'échelles entre l'installation d'éoliennes et l'immensité des paysages de la frange littorale et de la grande rade ainsi que la compatibilité avec la silhouette massive de l'agglomération de Cherbourg-en-Cotentin.

Ainsi, le projet aura un impact faible dans la mesure où il n'y a pas de rupture d'échelle avec les paysages.

1.B.4.4. Impacts sur le milieu humain

1.B.4.4.1. Impacts sur les réseaux et les infrastructures

1.B.4.4.1.1. Impacts sur les réseaux divers

Les réseaux concernés par les projets prévus dans le cadre du PLU seront gérés en concertation étroite avec les concessionnaires de manière à prévenir toute coupure ou dégradation accidentelle.

Il est possible que des coupures de réseaux (eau, électricité...) très temporaires soient nécessaires pendant la durée des travaux (enfouissement, ...) d'aménagement et d'urbanisation.

De façon permanente, la gestion des constructions et de l'aménagement des zones urbaines et des zones d'activités devront respecter les règlements divers inhérents à tous les types de réseaux éventuellement présents sur l'emprise des différentes zones : servitudes liées à la canalisation d'eau potable, règlement RTE, ...

En dehors des raccordements sur les réseaux voisins (eau, électricité, gaz, télécommunications), le projet n'aura pas d'incidence sur ceux-ci.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Les réseaux (AEP, électricité, eaux usées) sont présents sur la zone UZ des terre-pleins des Mielles et des Flamands. Ils seront étendus à l'occasion de l'installation des entreprises sur la zone 1AUz.

Ainsi, l'impact du projet sur les réseaux sera limité.

1.B.4.4.1.2. Impacts sur le transport routier

Le PLU est concerné par deux catégories d'incidences sur le transport routier :

- une incidence temporaire de perturbation du trafic routier aux cours des travaux inhérents à l'aménagement des nouvelles zones urbaines,
- une augmentation du trafic routier à destination de ces nouvelles zones urbaines en rapport avec ses nouveaux habitants.

Les transports publics urbains ont également été pris en compte dans les orientations d'aménagement par secteurs du PLU. Les secteurs de développement urbain sont situés à proximité des lignes de bus déjà existantes, et seront par conséquent desservis. L'impact sur les transports publics urbains est par conséquent considéré comme nul.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Tous les aménagements d'accès au site de la zone 1AUz ont été réalisés avec les travaux d'extension des terre-pleins. Les dessertes routière et ferroviaire ont notamment été repositionnées à la limite entre les zones UZ et 1AUz.

Concernant l'accessibilité via la mer, le positionnement de la zone 1AUz en bord de mer va permettre le transport aisé des différents constituants d'éolienne par voie maritime. On précisera que lors des travaux d'extension des terre-pleins, les chenaux de navigation ont été approfondis pour permettre une meilleure accessibilité par voie maritime.

Ainsi, l'impact du projet sur les transports sera limité.

1.B.4.4.2. Impacts sur les activités économiques

En plus des activités économiques prévues sur le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce projet doit permettre un apport en population (capacité théorique de près de 3 000 logements) pour lutter contre la tendance du solde migratoire négatif depuis plusieurs années.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Le fait de permettre l'installation d'éoliennes de plus grande envergure générera une création plus importante d'emplois liés à l'activité des énergies marines renouvelables (construction, maintenance, recherche,...), ce qui aura un impact positif sur l'économie locale.

1.B.4.4.2.1. Impacts sur les activités commerciales

Les effets du projet sur l'activité commerciale de la communauté urbaine de Cherbourg seront positifs. En redynamisant la croissance démographique du territoire, les projets de logements et de ZAC prévus par le PLU vont permettre de conforter les commerces locaux.

L'impact du PLU est donc sensiblement positif sur les activités commerciales.

1.B.4.4.2.2. Impacts sur l'enseignement

Grâce à ce nouvel apport de population, la fréquentation des écoles de la communauté pourra être augmentée. D'autre part, il est prévu le développement du site universitaire sur 8 hectares à l'intérieur de la ZAC des Fourches.

L'impact du PLU est donc sensiblement positif sur l'enseignement. Il doit permettre de compenser les baisses d'effectifs constatées depuis 1998.

1.B.4.4.2.3. Impacts sur l'organisation des secours

Les effets de la nouvelle répartition géographique des centres de secours sur le territoire de l'agglomération aura un impact positif sur les délais d'intervention en optimisant les temps de transit des véhicules de secours. Par ailleurs, les nouvelles implantations étant situées à la périphérie des parties actuellement urbanisées de l'agglomération, les nuisances sonores seront atténuées.

1.B.4.4.2.4. Impacts sur les activités agricoles des POS en PLU

a. Une pression foncière mesurée sur l'espace agricole

Les résultats du recensement agricole 2000 concernant l'agglomération n'échappent pas au vaste mouvement de restructuration de ce secteur d'activité à l'œuvre dans le département de la Manche au cours des douze dernières années.

Ils confirment d'une part la diminution de près du tiers du nombre des exploitations (-28 %) ; d'autre part, la cohabitation de deux types d'agriculture qui visent des objectifs différents : une agriculture professionnelle de plus en plus performante et une agriculture de complément² :

- 27 exploitations représentent le quart de l'effectif de celles ayant leur siège dans l'agglomération se répartissent 71 % de la surface agricole, soit 1 251 ha, représentant une superficie moyenne de 47 ha³.
- 79 exploitations représentant les ¾ de l'effectif font valoir 29 % de la surface agricole, soit 515 ha, représentant une surface moyenne de 7 ha (cf. diagnostic l'agriculture 1.a-6).

La coexistence de ces deux agricultures liée à la proximité de l'agglomération tend à faire baisser la surface moyenne des exploitations qui se maintient à 21 ha pendant que celle du département passe de 18 à 25 ha, la moyenne régionale passant de 25 à 35 ha.

Ces changements socio-économiques s'opèrent de manière inégale à l'intérieur de l'agglomération dont la surface agricole utilisée a diminué tendanciellement (- 7 % en 12 ans) avec une forte diminution à Querqueville (- 144 ha), La Glacerie (- 92 ha) et Cherbourg-Octeville (- 80 ha) et une augmentation sensible de 144 ha à Equeurdreville-Hainneville et 36 ha à Tourlaville où les producteurs de légumes ont abandonné 56 ha de terrains entre 1988 et 2000. La SAU de l'ensemble de l'agglomération représente 33 % de la surface communale en 2000, elle en représentait 36 % en 1988.

Commune	Surface en ha	SAU communale	%	SAU des exploitations communautaires en 2000	SAU des exploitations communautaires en 1988
CHERBOURG-OCT.	1 426 ha	213 ha	15%	122 ha	293 ha
EQUEURDREVILLE-H.	1 283 ha	643 ha	50%	566 ha	524 ha
LA GLACERIE	1 870 ha	773 ha	41%	747 ha	865 ha
QUERQUEVILLE	556 ha	217 ha	39%	47 ha	361 ha
TOURLAVILLE	1 719 ha	435 ha	25%	297 ha	399 ha
TOTAL	6 854 ha	2 281 ha	33%	1 780 ha	2 442 ha

Tableau 13 : Répartitions des SAU communales sur l'ensemble communautaire

Cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années si l'on tient compte de l'âge des chefs d'exploitation dont près de la moitié atteignent ou dépassent l'âge de la retraite (cf diagnostic 1.a-6)

La concentration des moyens de production, la diminution des actifs agricoles avec pour corollaire la déprise agricole des terrains les moins favorables caractérisent la situation de l'agriculture aux échelons national, régional et départemental. Elle se manifeste également dans l'agglomération où la concurrence urbaine n'apparaît pas comme le principal agent de diminution des professionnels au sein de la sphère agricole.

² L'exploitation est « professionnelle » quand le travail agricole qui lui est fourni est au moins équivalent à celui d'une personne occupée à au moins ¼ de temps pendant une année (0,75 UTA) et sa dimension économique représente approximativement 12 hectares équivalents blé selon la définition d'Agreste.

³ A titre de comparaison, dans le département de la Manche, 19 % des exploitations se partagent 61 % des surfaces.

Par ailleurs, la concurrence annoncée par l'extension de l'urbanisation qui figurait dans les POS en tant que servitude d'urbanisme n'a pas produit tous ces effets. La consommation urbaine des terrains naturels et agricoles en constats d'urbanisation représente **172 ha** auxquels il convient d'ajouter environ **40 ha** pour la voie de contournement Est de desserte portuaire et **9 ha** d'emplacements réservés acquis et ou réalisés sur les **72 ha** inscrits dans les POS de l'agglomération.

Dans un souci de gestion économe et d'utilisation cohérente des sols, la communauté urbaine a, en concertation avec les communes, les personnes publiques associées et les représentants de la profession agricole, proposé une nouvelle distribution d'affectation et d'utilisation des sols prenant en compte de nouveaux objectifs de développement et de protection de l'agriculture et de l'environnement.

Ainsi, ce seront plus de **336 ha** de terrains naturels et agricoles qui seront consacrés à l'urbanisation auxquels il y a lieu d'ajouter environ **80 ha** d'emplacements réservés pour des infrastructures et / ou équipements publics.

Le tableau ci-dessous permet de constater que **31 %** des prévisions d'extension urbaines ont été réalisées en 10 ans.

Concernant les emplacements réservés, **13 %** des terrains mis en emplacements réservés (8,3 ha sur 66 ha de terrains naturels ou agricoles) ont été acquis et / ou aménagés.

Tableau 14 : Consommation urbaine des terres naturelles et agricoles des POS au PLU : synthèse⁴

commune	zones U NA et NB des POS en vigueur	constat d'urbanisation UB UC UX	% réalisation des objectifs du POS	superficies approximatives des zones à urbaniser (1 AU et 2 AU)	évolution prévisions du PLU par rapport aux POS
Querqueville	32.3 ha	8.6 ha	27%	47.4 ha	+24 ha
Equeurdreville-Hainneville	157.9 ha	48.3 ha	31%	77.5 ha	-32 ha
Cherbourg-Octeville	83.4 ha	34.6 ha	42%	85.9 ha	+37 ha
La Glacerie	88.3 ha	25.6 ha	29%	45.2 ha	-17 ha
Tourlaville	180.2 ha	58.2 ha	32%	114.1 ha	-7.9 ha
Tourlaville moins terres-pleins	101.6 ha	58.2 ha	57%	69.4 ha	+26 ha
ensemble	542.1 ha	175.3 ha	32%	368.0 ha	- 2 ha
ensemble moins terres-pleins	463.6 ha	175.3 ha	38%	325.4 ha	+37 ha

Consommation urbaine des terres naturelles et agricoles des POS au PLU

n°	Localisation des secteurs	terrains naturels urbanisables POS en vigueur	constat d'urbanisation UB UC UX	superficies approximatives des zones à urbaniser (1 AU et 2 AU)	évolution prévisions du PLU par rapport aux POS
Querqueville					
1	cimetière chemin des Vignières	1.5 ha	1.5 ha		
2	Rue Messent	7.6 ha		7.6 ha	
3	Rue des Mesliers-ch.des Moulins à Huile	21.9 ha	6.3 ha	23.4 ha	+7.8 ha
4	ZAE chemin des Mesliers			10.0 ha	+10.0 ha
5	rue Epine Vinette	0.9 ha	0.9 ha		
6	chemin du Rossol	0.5 ha		0.5 ha	
7	Rue des Vignières chemin de la Cavée			1.9 ha	+1.9 ha
8	Rue des Vignières vallée des Floris			4.0 ha	+4.0 ha
	sous-total	32.3 ha	8.6 ha	47.4 ha	+23.7 ha
Equeurdreville-Hainneville					
9	manoir d'Hainneville	30.0 ha			-30.0 ha
10	chemin de Plaine Mesline Hameau Langlois	12.0 ha	5.8 ha	6.2 ha	
11	Ouest Hainneville Chemin du Gast	48.0 ha		36.1 ha	-11.9 ha
12	Chemin du Mont Brûlant	10.0 ha	6.7 ha	3.3 ha	
13	Rue Dubost Les Noires Mares (3 NA)	2.5 ha		2.9 ha	+0.5 ha
14	secteur du Tôt	9.9 ha	2.8 ha	7.1 ha	
15	secteur du Tôt sud	24.7 ha	15.0 ha	9.7 ha	
16	ZAC de Bénecère	13.7 ha	13.7 ha		
17	secteur des Margannes	2.8 ha		6.0 ha	+3.2 ha
18	création cimetière du Tôt	4.4 ha	4.4 ha	4.4 ha	+4.4 ha
19	secteur Polyclinique	1.7 ha		1.7 ha	+1.7 ha
20	secteur avenue du Thivet				2.4 ha
	sous-total	162,2 ha	52,6 ha	78,0 ha	-31,5 ha
Cherbourg-Octeville					
20	Grismenil	9.0 ha	4.1 ha	4.9 ha	
21	ZAC Des Fourches	36.5 ha	24.5 ha	12.0 ha	
22	Monturbert	23.0 ha		31.8 ha	+8.8 ha
23	site usine des Eaux de la Divette	6.0 ha	6.0 ha		
24	La Lande la Praiterie	5.0 ha		12.2 ha	+7.2 ha
25	extension cimetière des Ragotins			1.3 ha	+1.3 ha
26	Le Loup Pendu			19.9 ha	+19.9 ha

⁴ Cf. : tableau détaillé en fin de document

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

27 Blanc Ruisseau	3,9 ha		3,9 ha	
sous-total	83,4 ha	34,6 ha	85,9 ha	+37,2 ha
La Glacerie				
28 Hameau Vigot	6,6 ha			-6,6 ha
29 Les Rouges Terres	2,8 ha	2,8 ha		
30 La Loge	4,8 ha		3,1 ha	-1,7 ha
31 La Mare à Canards	23,4 ha	8,8 ha	14,6 ha	
32 Rue Schweitzer - Le Cloquant	16,0 ha	3,3 ha	9,9 ha	-2,8 ha
33 La Motterie	11,3 ha		12,6 ha	+1,3 ha
34 La Banque à Genêts			2,8 ha	+2,8 ha
35 chemin de la Saillanderie	7,9 ha	7,9 ha		
36 La Fieffe	15,5 ha		5,0 ha	-10,5 ha
sous-total	88,3 ha	22,8 ha	48,0 ha	-17,5 ha
Tourlaville				
37 Hameau Quevillon	19,8 ha	0,5 ha	11,8 ha	-7,5 ha
38 ZAC de Sauxmarais	36,3 ha	36,3 ha		
39 Bagatelle	1,8 ha	1,8 ha		
40 La Noë	9,2 ha	7,7 ha		-1,5 ha
41 chemin des Chaudières	3,2 ha	3,2 ha		
42 Village du Caplain - chemin des Catelets	3,1 ha		8,0 ha	+4,9 ha
43 Chasse Garden / Rue Chardine	1,2 ha		8,5 ha	+7,3 ha
44 Sud rue Hôtel Giffard	4,0 ha	2,3 ha	1,7 ha	
45 Nord rue Hôtel Giffard	6,6 ha		6,6 ha	
46 zone de terres pleines à créer (mer)	78,5 ha		42,6 ha	-35,9 ha
47 ZAE chemin de la Mare (DPM)	12,2 ha	3,5 ha	8,7 ha	
48 ZAE de Collignon			19,8 ha	+19,8 ha
49 zone de loisirs de Collignon	4,4 ha	2,9 ha		-1,5 ha
50 extension cimetière chasse des Aumônes			1,9 ha	+1,9 ha
51 chemin du Quenot			2,4 ha	+2,4 ha
52 Centre de secours de la Bâte			2,1 ha	+2,1 ha
sous-total	180,3 ha	58,2 ha	114,1 ha	-8,0 ha
sous-total moins terres-pleins prévus en zone 3 NA	101,8 ha	58,2 ha	71,5 ha	+27,9 ha
Ensemble	546,6 ha	176,9 ha	373,5 ha	+3,9 ha
Ensemble moins terres-pleins prévus en zone 3 NA	468,1 ha	176,9 ha	330,9 ha	+39,8 ha

Les besoins dégagés par le futur PLU font apparaître une situation plus équilibrée par rapport à celle des POS. De telle sorte que l'incidence du projet de PLU par rapport à celle prévue par les POS permet de constater globalement une incidence quasi nulle par rapport aux prévisions des POS en ce qui concerne les zones à urbaniser avec une augmentation de 3,9 ha.

L'incidence la plus importante concerne le domaine maritime dont la protection est renforcée avec la suppression de **36 ha** de terres-pleins prévus sur la mer par le POS de Tourlaville.

D'autres concurrences sont également à prévoir concernant les réserves d'espaces destinés aux équipements et de tourisme et loisirs et autres infrastructures mis en emplacements réservés ainsi que les emplacements réservés ont impact sur l'activité agricole. Environ **121 ha** de terrains supplémentaires par rapport aux prévisions des POS à raison de **40 ha** en zones d'urbanisation future et **81 ha** en emplacements réservés supplémentaires.

En effet, les emplacements réservés prévus au PLU représentent **105 ha** dont environ **81 ha** sont prévus en zones de protection agricole et naturelle. Ils sont à confronter aux **86 ha** d'emplacements réservés inscrits dans les POS dont **66 ha** de terres agricoles ayant donné lieu à une consommation effective d'environ **9 ha**.

Par rapport aux servitudes d'emplacement réservé des POS ce sont dans les faits **40 ha** de nouveaux terrains agricoles qui seront mobilisés (cf. tableau synthèse des emplacements réservés prévus au PLU à la page suivante).

Tableau 15 : Synthèse des emplacements réservés prévus dans les POS des cinq communes de l'agglomération

Commune	superficie	terrains agricoles	terrains acquis	dont agricoles
Querqueville	4.8 ha	4.8 ha	1.2 ha	1.2 ha
Equeurdreville-Hainneville	56.8 ha	55.4 ha	5.2 ha	5.2 ha
Cherbourg-Octeville	2.8 ha	1.0 ha	2.6 ha	0.8 ha
La Glacerie	5.2 ha	4.5 ha	2.0 ha	2.0 ha
Tourlaville	16.7 ha		4.3 ha	
Ensemble	86.4 ha	65.7 ha	15.3 ha	9.2 ha

Il y a lieu en effet, de constater que la pression foncière sur l'activité agricole ne résulte pas uniquement de l'extension de l'urbanisation de l'agglomération, elle concerne également la constitution de réserves d'espaces récréatifs dédiés au tourisme et aux loisirs ainsi que la réservation d'espaces destinés aux infrastructures de transports terrestre (80 ha).

Synthèse des emplacements réservés prévus au PLU suivant la 4^{ème} mise en compatibilité du PLU

Commune	Superficies	Dont terrains naturels agricoles situés en zones de protection A et N	Emplacements réservés des POS maintenus au PLU et situés en zones de protection A et N	Pression foncière nouvelle inscrite au PLU
Cherbourg-Octeville	2.9 ha	0.6 ha		0.6 ha
Equeurdreville-Hainneville	42.7 ha	34,3 ha	36.2 ha	-1.2 ha
La Glacerie	40.6 ha	35.5 ha		35.5 ha
Querqueville	10.7 ha	7.1 ha	4.8 ha	2.3 ha
Tourlaville	8,0 ha	2.1 ha		4.2 ha
ensemble	104.9 ha	80.9 ha	41.0 ha	39,9 ha

Par ailleurs, la constitution de servitudes destinées à la protection de la ressource en eau potable de l'agglomération, soumet l'agriculture à des normes environnementales qui peuvent apparaître comme une concurrence pour la profession appelée ici à s'adapter plutôt qu'à disparaître.

Périmètres de protection des captages

n° secteur	localisation	périmètres immédiats et rapprochés dans la CUC	Ensemble des périmètres immédiats et rapprochés	périmètres immédiats, rapprochés et complémentaires dans la CUC	Ensemble des périmètres concernés
1	Charmettes Brecquéal	59.2 ha	64.1 ha	59.2 ha	64.1 ha
2	Roquette- Fond du Val	33.1 ha	47.0 ha	33.1 ha	47.0 ha
3	Marette Bouillonnière	34.6 ha		45.8 ha	45.8 ha
4	Tonneville		68.0 ha		68.0 ha
4	Simonerie	19.5 ha	80.1 ha	19.5 ha	80.1 ha
5	Cloquant	28.0 ha	77.8 ha	77.8 ha	77.8 ha
6	Asselinerie	47.8 ha	47.8 ha	54.7 ha	131.9 ha
7	Divette	43.8 ha	169.8 ha	206.0 ha	776.4 ha
	ensemble	266.0 ha	554.6 ha	496.1 ha	1 291.0 ha

Toutefois, la pression foncière résultant des zones à urbaniser, des emplacements réservés et des périmètres de protection des servitudes n’ont pas les mêmes effets juridiques :

Les zones à urbaniser (**374 ha**) seront soumises au droit de préemption urbain qui donne la priorité à la communauté urbaine de Cherbourg en cas de cession des terrains par les propriétaires qui peuvent également opter pour le délaissement.

La servitude d’emplacement réserve en zones de protection agricoles A et naturelles N (**81 ha**) ne confère pas à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption urbain l’utilisation de ce droit. Le propriétaire peut ainsi vendre librement son terrain à un tiers sans que la collectivité en soit tenue informée. Inversement le propriétaire dispose d’un droit de délaissement au bénéfice de la collectivité bénéficiaire de l’emplacement réservé.

Les servitudes de protection des captages d’eau potable agissent sur les valorisations agricoles des terrains (**226 ha**) par une réglementation relative aux modes d’assolement et à l’utilisation des produits phyto-sanitaires. Ces servitudes donnent lieu à versement d’indemnités compensatoires.

b. Des situations concurrentielles à anticiper

Concernant la sphère agricole, des changements sont apparus. En premier lieu, la loi d’orientation agricole du 5 janvier 2006 exige des SCoT et PLU la prise en compte des besoins répertoriés en matière d’agriculture. Ensuite la nouvelle politique agricole commune (PAC) a modifié les régimes d’aide économique aux agriculteurs.

La réforme de la PAC comporte quatre grands types de mesures :

- les aides nouvelles comportant une aide directe laitière qui concerne plus particulièrement le département de la Manche et certaines exploitations de l’agglomération
- le découplage
- la conditionnalité
- la modulation.

Le découplage constitue la principale nouveauté de cette réforme. Il vise à rompre le lien entre les aides et l’acte de production. Cette aide sera désormais assise sur les versements effectués sur une période de référence (2000-2002). Celle-ci sera ramenée à l’unité de surface, constituant un droit de paiement unique (DPU). L’aide découplée versée, qu’il y ait ou non production, est subordonnée au respect de maintien des surfaces en bon état agronomique.

Selon la DDAF les aides découplées représenteraient 80 % des versements au titre de la PAC dans le département.

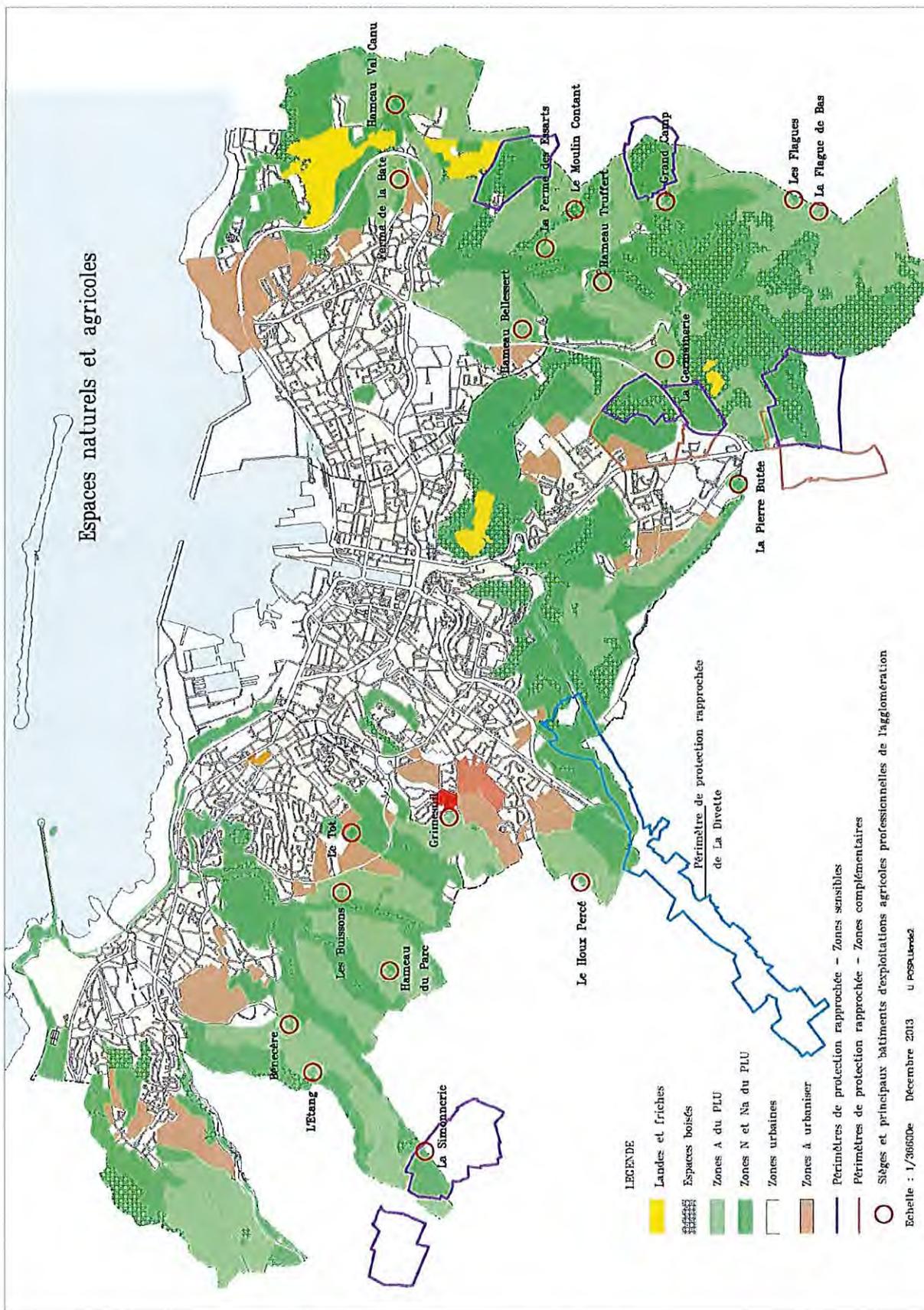
Ainsi le maintien des surfaces exploitées devient un enjeu important pour le maintien des exploitations agricoles de l’agglomération.

Selon l’administration de tutelle, il est admis qu’une consommation urbaine de plus de 6 % de la surface agricole utile d’une exploitation peut contribuer à sa fragilisation.

Quatre exploitations sont placées dans ce cas à Querqueville, Equeurdreville-Hainneville et La Glacière. Dans certains cas, l’agriculture est concurrencée aussi bien par l’urbanisation que par la protection de l’environnement qui impose des servitudes culturelles (protection des prairies,

interdictions de pacage à certaines périodes, interdiction d’épandages de lisiers et/ou d’utilisation de produits phytosanitaires....).

La carte page suivante présente la localisation des sièges des exploitations agricoles installées sur le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg, dans leur configuration spatiale par rapport aux espaces urbanisés, à urbaniser et aux espaces de protection agricoles et naturels.



Carte 20 : Carte espaces naturels et agricoles du PLU

1.B.4.4.3. Impacts sur la santé

1.B.4.4.3.1. *Impacts des eaux pluviales*

L'impact des eaux pluviales a été présenté au paragraphe 1.B.4.1.4.

1.B.4.4.3.2. *Impacts des eaux usées*

Avec la création de plusieurs zones d'urbanisation destinées à l'habitat, la communauté urbaine de Cherbourg comptera 2 874 logements supplémentaires. Cette augmentation pourra avoir une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter par la communauté urbaine dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement de la ville est obligatoire. Les secteurs de renouvellement urbain voués à l'activité économique et au service à la population, rejetteront aussi, dans une moindre mesure, des eaux sanitaires.

Les rejets d'eaux usées qui seront générés principalement au niveau de ces nouveaux logements peuvent être caractérisés en s'appuyant sur la notion d'équivalent habitant (EH). Il s'agit d'une unité théorique qui correspond à la pollution produite par un individu et par jour. L'évolution du niveau de vie se traduisant par une augmentation régulière de la pollution produite et des volumes d'eaux usées rejetés, actuellement 1 EH correspond par jour à :

	1 eqH
Volume d'eau	150 l
DBO ₅ (matières organiques)	60 g
phosphore	4 g
azote réduit	15 g
MES (matières en suspension)	90 g

Tableau 16 : volume et caractéristiques des eaux rejetées pour 1 EH

Avec pour hypothèse que chaque nouveau logement créé compte 3 habitants, le volume et la charge des eaux à traiter sont susceptibles d'évoluer notablement. Ainsi, une capacité d'au moins 8 000 EH sera nécessaire au niveau des deux stations existantes pour pouvoir assurer le traitement de ces eaux usées.

Etant donné le niveau de performance des deux stations de la CUC (rejet de qualité moyenne pour la station ouest et mauvaise pour la station est), l'augmentation de la charge et du volume des eaux à traiter est susceptible de saturer ces deux structures voire de réduire leur rendement épuratoire.

Cependant, le parti du PLU mis en place par la communauté urbaine de Cherbourg n'est pas l'augmentation du nombre d'habitants mais le maintien de la démographie pour faire face notamment à l'éclatement des ménages qui traduit une tendance à la baisse du nombre d'habitants par logement, accompagnée d'une augmentation du besoin en nombre de logements. L'accroissement du nombre

d'habitations ne devrait donc pas entraîner d'augmentation d'équivalent-habitant. Dans ce contexte, l'impact du PLU sur les eaux usées est donc considéré comme négligeable.

A ces eaux sanitaires, viennent s'ajouter les eaux usées d'origine industrielle susceptibles d'impacter le milieu. Générées au niveau des zones d'extension urbaine à vocation économique, ces eaux seront soit prises en charge par le réseau d'assainissement soit traitées sur place par l'industriel.

1.B.4.4.3.3. Impacts sur la qualité de l'air

a. Impacts du trafic

La création de nouvelles zones urbanisées (destinées à l'habitat ou l'activité) sera à l'origine dans ces secteurs d'une augmentation de trafic dont les deux impacts majeurs porteront sur la qualité de l'air et sur le bruit (Cf. paragraphe suivant).

Concernant l'impact sur la qualité de l'air, les émissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic peuvent s'évaluer à partir des normes européennes de 2001 relatives aux limites d'émissions de polluants dans l'air par les véhicules motorisés. Celles-ci sont de :

Directive européenne 2001	CO* (g/km)	HC* (g/km)	NOx* (g/km)	Particules (g/km)
Véhicules légers	0,75	0,04	0,13	0,01
Véhicules lourds	4	1,1	3,5	0,03

*(CO : Monoxyde de Carbone, HC : Hydrocarbures, Nox : Oxydes d'Azote)

Tableau 17 : Emissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic

Le trafic moyen journalier généré dépendra toutefois de la vocation des secteurs à urbaniser.

En effet :

- Pour les zones urbaines à dominante d'habitats, le trafic sera essentiellement engendré par des véhicules légers ; les variations journalières de la pollution atmosphérique dans ces zones devraient coïncider avec les rythmes habituels des déplacements de ses résidents avec un pic de pollution constaté le matin et un second le soir ;
- Pour les zones urbaines vouées à l'activité économique, le trafic sera à la fois engendré par les véhicules lourds pour le transport des marchandises et par les véhicules légers pour le transport de personnes. Les fluctuations journalières des pollutions devraient être moins marquées et dépendent des volumes d'activités générés sur chaque zone.

Les études de trafic prévisionnel pour ces secteurs de renouvellement urbains permettront de quantifier plus spécifiquement l'incidence de la croissance de trafic dans ces secteurs.

En tout état de cause, une dégradation locale de la qualité de l'air est attendue, étant donné que ces nouveaux secteurs seront aménagés dans des secteurs agricoles ou naturels.

b. Impacts des installations de combustion

Parmi les autres sources de pollution atmosphériques, citons les émissions des installations de chauffage fonctionnant à partir de combustibles fossiles. Les émissions atmosphériques de polluants liées aux installations de combustion sont diverses. Parmi les principaux polluants, on trouve le dioxyde de soufre (SO₂), les oxydes d’azote (NO_x), les poussières et de grandes quantités de dioxyde de carbone (CO₂), principal gaz à effet de serre d’origine anthropique.

Ces polluants contribuent pour une part importante à la pollution acide (NO_x et SO₂) et ont un impact néfaste sur la santé humaine (NO_x, poussières, métaux lourds...).

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l’installation d’un prototype d’éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands :

Les effets du changement climatique sont la conséquence de pollutions anthropiques et notamment de l’émission de Gaz à Effet de Serre. Afin de limiter ces effets, il est nécessaire de produire de l’énergie par le biais d’énergie propre et renouvelable. L’énergie éolienne est une énergie renouvelable et non polluante. Une des raisons pour le développement de l’éolien réside dans les effets positifs sur la qualité de l’air. En effet, la production d’électricité au moyen de l’énergie éolienne permet d’éviter l’utilisation de combustibles fossiles, responsables de la majorité des polluants atmosphériques à l’échelle de la planète ou d’un continent (source ADEME).

Ainsi, l’impact du projet aura un impact positif sur la lutte contre le réchauffement climatique.

1.B.4.4.3.4. Impacts sur le bruit

La création de zones de renouvellement urbain va avoir pour incidence d’augmenter le trafic routier de véhicules (légers et lourds) qui s’accompagnera d’une perturbation de l’environnement sonore des zones destinées à accueillir ces nouveaux aménagements et des habitations riveraines des projets.

Les secteurs voués aux activités économiques pourront également être à l’origine d’émissions sonores. Ces perturbations devraient être plus marquées dans les secteurs où l’urbanisation n’est que peu présente. Les secteurs de renouvellement urbain enclavés dans des zones déjà urbanisées devraient être concernés pas des émergences sonores moindres. En effet, le bruit ambiant dans ces secteurs est déjà marqué par les activités anthropiques existantes et ne subira pas de manière aussi forte les contributions sonores des aménagements projetés.

1.B.4.4.3.5. Impacts des déchets

Les impacts attendus sur les déchets au sein de la communauté urbaine de Cherbourg auront :

- Une incidence temporaire pendant la phase de travaux : des déchets du BTP vont être générés par la phase de construction des zones à urbaniser ;
- Une incidence permanente, avec :
 - ✓ le ramassage des ordures ménagères, et notamment un agrandissement du réseau de collecte au niveau des zones de développement urbain.
 - ✓ La quantité de déchets produits, qui augmente proportionnellement avec le nombre d'habitants et d'industries. Cependant, l'augmentation du nombre de logements dans le cadre du PLU a pour objectif le maintien de la démographie et non un accroissement de la population. Dans ce contexte, l'impact du PLU sur la production de déchets est donc considéré comme négligeable.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands :

Le bruit est la principale gêne occasionnée par les éoliennes. Il est provoqué par la mécanique à l'intérieur de la nacelle et par les pales fendant l'air. Le bruit s'atténue avec la distance. Ces dernières années, des améliorations techniques ont rendu possible la réduction de ce bruit à un faible niveau : 55 dB au pied d'une éolienne (80 dB correspondent par exemple au bruit à l'intérieur d'une voiture et 130 dB à un marteau-piqueur). L'installation d'éoliennes doit respecter des critères réglementaires en matière de bruit et de distance notamment vis à vis des habitations.

Ainsi, le projet aura un impact limité sur l'ambiance sonore.

1.B.4.4.3.6. Impacts sur la sécurité

Par rapport à la situation actuelle, la sécurité des personnes sera potentiellement concernée par le nouveau plan local d'urbanisme à deux niveaux :

- pendant les phases de chantiers d'aménagement qui auront lieu au niveau des zones de renouvellement urbain. La population concernée par cet impact est essentiellement représentée par les travailleurs sur les chantiers ;
- par la circulation des véhicules sur les voiries d'accès et sur les nouvelles zones urbaines. Cet impact concerne les riverains, les promeneurs et les usagers occasionnels.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands :

En termes de risques naturels, Le projet est situé en dehors de zones à risque (en dehors des zones inondables, des zones de remontée de nappe...). On rappellera notamment que l'extension du terre-plein a été remblayée jusqu'à la cote +8 m CM (cote marine) en ce qui concerne le terre-plein en lui-même, et +11 m CM en ce qui concerne les enrochements du périmètre extérieur du terre-plein. Cette cote permet de rendre le terre-plein non submersible. On précisera qu'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration.

Ainsi, les risques par submersion marine sont limités.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Cherbourg-en-Cotentin

RAPPORT DE PRESENTATION:

MESURES PREVENTIVES, REDUCTRICES ET COMPENSATOIRES

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : 13 avril 2021

1.B.5. MESURES PREVENTIVES, REDUCTRICES ET COMPENSATOIRES

1.B.5.1. Mesures relatives au milieu physique

1.B.5.1.1. Mesures relatives aux eaux souterraines

Les mesures préventives et correctives concernent essentiellement les zones de développement urbain.

1.B.5.1.1.1. Mesures relatives à la géomorphologie

La création de nouvelles zones urbaines s'exécutant sur un terrain à dominante plane, la géomorphologie sera légèrement modifiée mais n'entraînera pas d'effet nécessitant la prise de mesures compensatoires spécifiques hormis l'étanchéité de l'ensemble des ouvrages de traitement (bassins, canalisations, ...). Cela évitera la stagnation des apports d'eau supplémentaires des surfaces imperméabilisées inhérente aux installations prévues.

De plus, la communauté urbaine de Cherbourg veillera à limiter au strict nécessaire le décapage, le déblaiement, le remblayage et le nivellement des aires de travail, afin de respecter la topographie naturelle et prévenir l'érosion.

Enfin, après les travaux, il est nécessaire de niveler le terrain perturbé de façon à lui redonner une forme régulière et un drainage adéquat.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Il sera veillé à la remise en forme du terrain après travaux.

1.B.5.1.1.2. Mesures relatives à la géologie

Dans le cadre de la création de nouvelles zones urbaines et compte tenu des données géotechniques :

- caractère limoneux des formations superficielles caractérisées a priori par une bonne perméabilité du sol en l'absence de compactage,
- perméabilité de fissure et vulnérabilité de la nappe,

et pour éviter tout problème de tassement, de stabilité des bâtiments et assurer la protection de la nappe, les aménageurs et les constructeurs veilleront à réaliser toutes les études nécessaires au choix du mode de fondation (essais et mesures géotechniques, étude de faisabilité géotechnique...).

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Il sera procédé à la réalisation de toutes les études nécessaires au choix des fondations pour la bonne stabilité de l'éolienne.

1.B.5.1.2. Mesures relatives aux eaux superficielles

Les mesures préventives et correctives seront à baser, pour chaque projet, sur les préconisations du dossier de déclaration au titre de la Législation Eau. De même, les moyens de surveillance, d’entretien et d’intervention devront être suivis.

D’autre part, pour faire face aux exigences toujours plus grandes de qualité et pour suivre l’évolution constante de la réglementation concernant les eaux destinées à la consommation humaine, la CUC a engagé la construction d’une nouvelle unité de production, plus en amont sur la rivière, dans la vallée de Quincampoix. Sa capacité de 26 000 m³ par jour qui permet de couvrir les besoins actuels pourra être étendue à 39 000 m³ par jour.

1.B.5.1.3. Mesures relatives aux eaux pluviales

Le développement de l’urbanisation avec l’aménagement des zones à la périphérie des agglomérations nécessite la réalisation de nouveaux équipements permettant d’assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l’imperméabilisation des surfaces. Il convient cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en terme de quantités (débits) et en terme de qualité (flux de pollution).

1.B.5.1.3.1. Etudes et mesures en cours de réalisation

Des études de programmation d’amélioration qualitatives et quantitatives des réseaux d’eaux pluviales ont été menées en 2002 – 2003 sur le territoire de l’agglomération dans le but de diminuer les risques d’inondation des quartiers urbanisés et de limiter l’impact de la pollution apportées par les rejets d’eau de pluie dans les milieux naturels. Ces études ont permis d’établir un programme de travaux ainsi qu’un plan de zonage des eaux pluviales (cf. paragraphe 1.B.5.1.3.).

1.B.5.1.3.2. Mesures sur l’aspect quantitatif des eaux pluviales

L’urbanisation des zones ne doit pas générer, autant que possible, des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

Les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales de voiries seront mis en place pour s’assurer d’une bonne qualité d’eaux rejetées vers le milieu récepteur. La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible avec les solutions suivantes :

- évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés,
- renforcement des collecteurs ou recalibrage des fossés existants,
- limitation de l’imperméabilisation pour favoriser la récupération des eaux pluviales,
- adoption de mesures visant à réduire les débits à l’aval de la zone d’urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d’infiltration, noues, tranchées ou chaussées drainantes), soit par la mise en place de bassin de retenue d’eaux pluviales à l’aval des zones urbanisées.

Les volumes de stockage seront calculés de façon à respecter un débit de fuite recommandé par la Mission interservices de l'eau pour limiter l'impact sur l'aspect quantitatif des eaux superficielles.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Les entreprises venant s'installer sur la zone 1AUz prévoiront des ouvrages visant à réduire le débit d'eaux pluviales rejeté à l'aval par des procédés adaptés (bassin de retenues, ouvrages d'infiltration...).

1.B.5.1.3. Mesures sur l'aspect qualitatif des eaux pluviales

Les bassins tampons peuvent être de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle.

Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts.

Les ouvrages seront dotés des équipements nécessaires garantissant un rejet des eaux de qualité satisfaisante.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Les entreprises venant s'installer sur la zone 1AUz prévoiront des ouvrages visant à retenir toute pollution issue de leur terrain d'emprise, adaptés à leur activité (bassin de retenues, déboureur-déshuileur...).

1.B.5.1.4. Mesures relatives aux eaux usées

Les eaux usées d'origine industrielle susceptibles d'impacter le milieu seront soit prises en charge par le réseau d'assainissement, soit traitées sur place par l'industriel.

Par ailleurs, chaque activité nouvelle fait l'objet d'un arrêté d'autorisation de rejet définissant les seuils de rejet et les modalités de contrôle et d'auto-contrôle.

1.B.5.1.5. Mesures relatives aux risques naturels

Le principal risque naturel sur la zone est lié au risque d'inondation. Celui-ci sera minimisé par le respect des prescriptions du PPRI en cours d'approbation.

D'autre part, la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement hydraulique de la Divette et du Trottebecq permettra de diminuer les risques d'inondation et d'améliorer les conditions d'écoulement de la Divette en période de crue.

Cf. Etat initial, paragraphe 1.B.3.6.1.1. « Les risques d'inondations », page 138.

1.B.5.2. Mesures relatives à l'écologie

1.B.5.2.1. Mesures relatives aux zones naturelles d'intérêt reconnu

Les impacts potentiels de la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sur les milieux naturels ou semi-naturels de son territoire ont été étudiés.

Un certain nombre de recommandations sont listées ci-dessous, concernant les zones naturelles d'intérêt reconnu et pour chacun des sites étudiés selon l'enjeu écologique précédemment évalué.

Aucun des sites localisés à proximité de zones naturelles d'intérêt reconnus (ZNIEFF 1 et 2, site inscrit, site classé...) n'abrite d'habitats naturels pour lesquels ces zones ont été inventoriées.

Par ailleurs, aucun des sites étudiés ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes de ces zones naturelles d'intérêt : aucun corridor biologique ou dépendances écologiques déterminant pour ces zones naturelles ne sera en effet affecté.

Cependant, des préconisations seront à respecter lors des aménagements concernant les sites proches de ces zones, afin de ne pas induire d'impact indirect significatif sur les habitats et cortèges écologiques qui font l'intérêt de ces zones :

- Conserver en l'état dans la mesure du possible, les infrastructures naturelles (linéaires de haies, les bosquets, ruisseau, ...) situées en bordure des sites proches des zones naturelles d'intérêt reconnu afin de conserver des espaces « tampon » entre les futures zones anthropiques et les milieux naturels en question.
- Conserver et intégrer les infrastructures naturelles directrices (grands axes de haies et de ruisseaux, grands bosquets) situées à l'intérieur des sites par rapport aux aménagements futurs.
- Respecter la réglementation en matière d'émission sonore lors de la phase de chantier.
- Respecter, dans la mesure du possible, un planning d'intervention hors période d'activité de la faune (travaux à effectuer entre septembre et mars si possible).
- Mettre en place des candélabres adaptés à une pollution lumineuse nocturne faible. L'idéal est d'installer un système d'éclairage focalisé vers le sol en utilisant de préférence des ampoules

n'émettant pas ou peu d'ultra violet (ampoule à vapeur de sodium basse pression), et si possible, un système permettant une baisse d'intensité en début de nuit.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

Les entreprises venant s'installer sur la zone 1AUz prévoient des ouvrages visant à retenir toute pollution issue de leur terrain d'emprise, adaptés à leur activité (bassin de retenues, déboureur-déshuileur...).

La zone 1AUz sera équipée de candélabres adaptés à une pollution lumineuse nocturne faible. L'idéal est d'installer un système d'éclairage focalisé vers le sol en utilisant de préférence des ampoules n'émettant pas ou peu d'ultra-violet (ampoule à vapeur de sodium basse pression), et si possible, un système permettant une baisse d'intensité en début de nuit.

1.B.5.2.2. Mesures relatives aux sites étudiés

1.B.5.2.2.1. Mesures relatives aux sites à enjeu écologique fort

Aucun site à enjeu écologique fort n'a été identifié sur le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg.

1.B.5.2.2.2. Mesures relatives aux sites à enjeu écologique moyen

Les sites à enjeu écologique moyen sont concernés par des habitats naturels d'intérêt écologique notable (abritant une biodiversité moyenne et des espèces potentiellement d'intérêt patrimonial) mais couramment répandus dans le secteur d'étude, ses alentours ou son département.

Il s'agit de secteurs caractérisés essentiellement par des espaces bocagers (prairies pâturées et prairies de fauche non extensives, haies et bosquets) avec parfois des zones de cultures intercalées dans le réseau de haies. Deux sites sont par ailleurs caractérisés par un espace marin.

Les impacts liés à la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sur ces sites à enjeu écologique moyen seront potentiellement faible dans la mesure où des actions de préservation et de prise en compte des exigences des cortèges écologiques sont suivies. L'ensemble de ses impacts potentiels aura une expression d'échelle locale uniquement (échelle communale).

Cependant, des préconisations seront à respecter lors des aménagements concernant ces sites, afin de réduire significativement les impacts sur la biodiversité concernée :

- Conserver en l'état dans la mesure du possible, les infrastructures naturelles (linéaires de haies, les bosquets, ruisseau...) situées en bordure des sites afin de conserver des espaces « tampon » entre les futures zones anthropiques et les milieux naturels connexes.
- Conserver et intégrer les infrastructures naturelles directrices (grands axes de haies et de ruisseaux, grands bosquets) situées à l'intérieur des sites par rapport aux aménagements futurs.

- Respecter, dans la mesure du possible, un planning d'intervention hors période d'activité de la faune (travaux à effectuer entre septembre et mars si possible).
- Respecter la signalisation en matière d'émission sonore lors de la phase de chantier.

1.B.5.2.2.3. Mesures relatives aux sites à enjeu écologique faible

Les sites à enjeu écologique faible sont caractérisés par une faible à très faible biodiversité (cultures, friches nitrophiles, parcs et jardins,...).

Le nombre d'espèce est souvent faible et leur intérêt patrimonial est systématiquement réduit (espèce banale, fortement répandues, etc.). Des activités anthropiques intenses sont souvent à l'origine de cet état.

Au vu de ce constat et des activités anthropiques en cours et à prévoir, les impacts potentiels de la mise en place du zonage du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg sont qualifiés de faibles et d'échelle locale.

Néanmoins, des recommandations sont proposées ci-dessous afin de ne pas induire de baisse supplémentaire de la biodiversité alentour :

- Respecter, dans la mesure du possible, un planning d'intervention hors période d'activité de la faune (travaux à effectuer entre septembre et mars si possible).
- Respecter la signalisation en matière d'émission sonore lors de la phase de chantier.
- Les haies arbustives ou arborées, dans les zones naturelles et les secteurs du « bocage habité » urbanisés ou à urbaniser seront de préférence plantées avec des essences locales rustiques et favorables à l'avifaune (par exemple : aulnes, aubépine, charmes, érables, frênes, hêtres, houx, noisetiers, néfliers, prunelliers, saules...) en évitant les lauriers, les végétaux à feuillage pourpre ou panaché et les conifères.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands, l'analyse des incidences a montré un impact forte à modéré pour l'avifaune et les chiroptères. Afin de limiter ces impacts, le projet s'accompagnera de différentes mesures permettant de limiter le dérangement des espèces et les collisions, et notamment (mesures prévues dans le dossier provisoire de la demande d'autorisation environnementale) :

- Réalisation des travaux d'installation de l'éolienne en dehors des périodes de nidification allant de mars à mi-juillet ;
- L'enfouissement des lignes d'évacuation d'énergie des éoliennes jusqu'au poste de raccordement ;
- Adaptation de la mise en mouvement des pales en fonction de la période de l'année, de la vitesse du vent et de la température ;
- Suivi de l'activité des chiroptères dans la zone d'étude après implantation de l'éolienne, au sol et en altitude ;
- Limitation de l'éclairage en phase d'exploitation (hors balisage aérien) ;
- Suivi de l'activité des oiseaux de la zone après l'implantation de l'éolienne ;
- Suivi de la mortalité des chiroptères au pied de l'éolienne.

1.B.5.3. Mesures relatives au paysage

1.B.5.3.1. Conserver les caractéristiques de la trame bocagère et la mettre en valeur

Les haies composent le paysage de la partie rurale de la communauté urbaine, elles sont à la fois clôtures pour les propriétaires, agrément pour les routes et les chemins ou encore milieu de vie naturel pour l'écologie. Il est ainsi important de conserver une trace de cette structure paysagère et de la réintroduire au cœur des nouvelles zones urbaines à fonction d'habitats ou d'activités tertiaires. Différentes typologies de haies (haies basses taillées, haies en rideau, haies libres) peuvent être adaptées pour souligner le découpage parcellaire, accompagner une voie ou signaler l'entrée d'une nouvelle zone urbaine.

1.B.5.3.2. Souligner les lignes de force du paysage

Chaque zone s'inscrit dans un cadre particulier. Afin d'harmoniser ces nouvelles parties de ville avec le milieu paysager qui leur est connexe, il est nécessaire de développer un projet paysager qui entre en cohérence avec les éléments du paysage existant. Un aménagement peut souligner une perspective, révéler un relief particulier ou encore s'orienter sur la mise en valeur d'un élément du patrimoine bâti.

1.B.5.3.3. Favoriser les liens avec les paysages connexes urbains et ruraux

L'ensemble des nouvelles zones urbaines est localisé en continuité du tissu urbain existant. Afin d'offrir des aménagements de qualité à ces nouvelles zones, il est nécessaire de créer des continuités qui respectent à la fois la trame urbaine existante et le paysage dans lequel elles s'inscrivent. La voirie doit être prolongée afin d'éviter la création d'un réseau de voirie complexe. Les projets d'aménagements pourront éventuellement conserver des éléments naturels tels que haies, arbres remarquables, sentiers pédestres existants sur les sites où ils se développent afin de conserver les traces de l'histoire du lieu.

Enfin, les lotissements classiques seront limités au profit de linéaires de rue. Les logements ainsi alignés favorisent la continuité des espaces verts et évitent des ruptures importantes.

1.B.5.4. Mesures relatives au milieu humain

1.B.5.4.1. Mesures générales

Les impacts négatifs liés au projet de développement urbain peuvent être limités, d’une manière générale :

- en réalisant des analyses environnementales de l’urbanisme pour chaque projet d’urbanisme ;
- en incitant à la construction d’« éco-quartiers » ou « quartiers durables » (intégrés HQE (haute qualité environnementale), constructions passives, voire à énergie positive) ;
- en favorisant les ENR (énergies renouvelables) tels que le petit éolien notamment pour les parties communes des groupes d’habitation, le solaire comme énergie d’appoint...

1.B.5.4.2. Mesures relatives aux activités agricoles

L’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser nécessite pour la plupart la mise en œuvre d’un programme d’équipement des principaux réseaux d’infrastructure amenant de fait une périodisation d’aménagement à moyen terme qui garantissent une pression urbaine mesurée (seuls 20 % des terrains à urbaniser sont immédiatement aménageables à la date d’arrêt du projet de PLU). De plus en fonction de la taille des opérations et des situations rencontrées, l’organisation de concertation avec les organismes représentatifs de la profession agricole seront organisés suffisamment en amont d’aménagement de ces zones.

L’acquisition des terrains nécessaires à l’ouverture à l’urbanisation des secteurs stratégiques de l’agglomération sera mise en œuvre en concertation avec l’établissement public foncier de Normandie partenaire des collectivités en ce qui concerne la définition et la mise en place des politiques foncières. Cet établissement a conclu le 22 mai 2006 une convention avec la SAFER de Basse-Normandie dans la perspective de mener des actions de compensation foncière aux fins de préservation des exploitations et activités agricoles en place.

Ainsi l’étalement des opérations d’aménagement et d’urbanisme sur la durée du PLU c’est à dire à l’horizon des 10 prochaines années voire au-delà devrait permettre d’éviter de créer des situations de concurrence préjudiciables à l’activité agricole en place.

De plus, les dispositions réglementaires du PLU ont été adaptées pour favoriser un redéploiement des activités agricoles en place à travers l’encouragement à la diversification au moyen d’activités d’appoint directement liées au redéploiement du tourisme (chambres d’hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, points de ventes des produits issus de l’exploitation agricole).

1.B.5.4.3. Mesures relatives aux réseaux et aux infrastructures

1.B.5.4.3.1. Mesures relatives aux réseaux divers

Les réseaux éventuels concernés par les projets de création de zones urbaines seront gérés en concertation étroite avec les concessionnaires (eau, électricité, gaz, téléphone...) de manière à prévenir toute coupure ou dégradation accidentelle.

1.B.5.4.3.2. Mesures relatives au transport routier

Les mesures compensatoires relatives aux impacts sur le trafic routier sont de deux ordres :

- Pour pallier aux impacts temporaires liés au trafic des engins de chantier, la réflexion et les prises de décision devront permettre de limiter au maximum les impacts de la circulation des engins sur les zones déjà urbanisées par le choix d’itinéraires à privilégier.
- Les impacts négatifs liés à la création de nouvelles zones urbaines pourront être limités par la création d’aménagements nécessaires à une circulation fluide sur l’ensemble des zones concernées.

1.B.5.4.4. Mesures relatives à la ressource en eau potable

Dans l’objectif d’éviter tout impact du projet sur la ressource en eau potable, des mesures de protection de la ressource en eau seront prises. Celles-ci sont présentées dans le paragraphe 1.B.5.1.1, page 169.

Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l’installation d’un prototype d’éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands:

L’alimentation en eau sera adaptée en fonction des besoins, grâce à l’usine des eaux de la Vallée de Quincampoix, mise en service en 2006.

1.B.5.4.5. Mesures relatives à la qualité de l’air

Les impacts relatifs à la qualité de l’air peuvent être globalement légèrement négatifs par hausse du trafic routier au niveau de la communauté urbaine de Cherbourg. Les aménagements intégrés afin de limiter ces impacts sont principalement la création de cheminements piétonniers dans la zone.

En parallèle, des actions peuvent être menées, telles que :

- favoriser les plans de déplacements-entreprises pour les nouvelles activités ;
- développer les énergies renouvelables dans les projets.

1.B.5.4.6. Mesures relatives à l'ambiance sonore

Ce sont les phases de chantier qui sont susceptibles d'engendrer des incidences temporaires significatives en terme de bruit (urbanisation des zones par exemple). Afin de minimiser ces impacts, les engins devront respecter la réglementation en matière d'émissions sonores (notamment les décrets du 18 avril 1969 et du 23 janvier 1995, et arrêtés pris pour leur application).

De manière générale, le respect de la réglementation en vigueur permettra de limiter les impacts sonores. Concernant plus spécifiquement le projet de développement des activités économiques du pôle des énergies marines renouvelables dans la zone industrialo-portuaire de Cherbourg, et notamment de l'installation d'un prototype d'éolienne sur les terre-pleins des Mielles et des Flamands :

Des suivis acoustiques seront réalisés après installation et mise en route de l'éolienne afin d'avaliser les études prévisionnelles et, si nécessaire, de procéder à toute modification de fonctionnement permettant d'assurer le respect de la réglementation compte-tenu notamment des habitations.

1.B.5.4.7. Mesures relatives aux déchets

La production de déchets de chantiers pendant les phases de travaux (matériaux inertes) pourra être réduite en limitant les décaissements et en favorisant la construction réduisant la production de déchets.

1.B.5.4.8. Mesures relatives aux risques et à la sécurité

1.B.5.4.8.1. Mesures relatives aux risques naturels

Les mesures relatives aux risques naturels sont présentées dans le paragraphe 1.B.5.1.5.(page 172)

1.B.5.4.8.2. Mesures relatives à la sécurité des personnes

Afin de limiter les impacts sur la sécurité des personnes, des mesures seront prises en fonction de la nature du risque considéré. Elles sont présentées dans le tableau suivant :

Nature du risque pour la sécurité des personnes	Population concernée	Mesures prises
Accidents de chantier	Travailleurs essentiellement, riverains dans une moindre mesure	Respect de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité (clôture du chantier, port du casque, ...)
Accidents routiers	Usagers, riverains dans une moindre mesure	Aménagements des voiries de manière à dissocier cyclistes, piétons et véhicules motorisés. Signalétique et respect des règles de sécurité routière.

Tableau 18 : Mesures relatives à la sécurité des personnes

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE D'APPLICATION DU PLU

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le 13 avril 2021

1.B.6. INDICATEURS POUR L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE D’APPLICATION DU PLU

Conformément aux dispositions de l’art R.123-2-1 du code de l’urbanisme, le PLU fera l’objet d’une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l’environnement au plus tard à l’expiration d’un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Dans cette perspective les indicateurs présentés pages suivantes ont été retenus.

Tableau 19.1 : Indicateurs d'évaluation environnementale

Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Orientation 2: Promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain	Favoriser la densification des quartiers centraux et péri centraux en respectant et en valorisant les caractéristiques du tissu urbain existant par l'utilisation des friches urbaines et des immeubles vacants inutilisés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements, bureaux et commerces créés dans les zones U et dans le périmètre de l'O.R.U; - Nombre de surface de terrain construits; - Nombre de S.H.O.N construits. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan de l'O.R.U "Entre Terre et Mer" (source PDS CUC); - Résultats des O.P.A.H (source PDS CUC); - Bilan annuel des autorisations d'urbanisme (source POST Urbanisme-foncier CUC) 	bilan annuel
	Inciter les professionnels de l'habitat et les futurs accédants à la propriété à s'engager sur des constructions HQE et à développer les économies d'énergies	- Evaluation de la part des projets de construction ou de rénovation soutenue par la CUC, intégrant des principes de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan du PLH (action 18 et 19); - Agenda 21 : - action 3 Formation des artisans ; - action 18 Qualité ; environnementale du bâti ; - action 19 Accès à la propriété. 	bilan annuel
	Limiter l'urbanisation des écarts et des secteurs sous équipés généralement greffés autour des anciens hameaux	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de permis de construire délivrés en zone UE ; - Surface des terrains en zone UE; - Surface hors œuvre nette en zone UE. 	- Service urbanisme de la CUC	bilan annuel
Orientation 3 : développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération	Organiser le pôle multimodal des transports publics urbains interurbains et SCNF au centre de l'agglomération	- Existence d'un pôle multimodal	- Direction de la voirie et des déplacements urbains	sous délai de 10 ans
	Réaffecter les espaces naturels délaissés en milieu urbain à usage de jardins et de promenades publiques	- Surface de jardins publics créés sur le territoire communautaire	- Communes de l'agglomération	sous délai de 10 ans
	Améliorer et développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, deux roues, transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de cheminement piéton aménagés ou requalifiés ; - Nombre de km de pistes cyclables créées ; - Distance en kilomètre parcourue par les transports en commun ; - Nombre de personnes transportées par le réseau de transport en commun ; - Nombre moyen de voyageurs par kilomètre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Direction de la voirie et des déplacements urbains ; - Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains. 	bilan annuel
	Poursuivre l'amélioration des services d'infrastructures : voirie, eau, assainissement, maîtriser la quantité et la qualité des apports d'eaux de ruissellement urbain, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	<p><u>Eau potable:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie des terrains acquis par la CUC en vue de leur protection en périmètre de captage ; - Indice d'avancement de la ressource en eau* ; - Rendement du réseau de distribution* ; - Indice linéaire des volumes non comptés* ; - Indice linéaire de pertes en réseaux*. <p><u>Assainissement collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformité de la collecte des effluents* ; - Conformité des équipements d'épuration* ; - Conformité de la performance des ouvrages d'épuration* ; - Taux des boues issues des ouvrages d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau*. <p><u>Assainissement non collectif.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Surfaces urbanisées où les eaux pluviales sont maîtrisées ; - Nombre de conformité d'installation d'assainissement collectif délivré pour les constructions neuves ; - Nombre de conformité d'installation d'assainissement collectif délivré pour les remises aux normes d'installations existantes ; - Nombre de permis de construire délivrés sur les terrains de plus de 1000 m² disposant d'un système de régulation des eaux pluviales ? <p>Déchets:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport annuel du service du cycle de l'eau de la CUC ; - Service urbanisme de la CUC ; - Rapport annuel d'activité service propreté. 	bilan annuel

* CF. Arrêté du 2 mai 2007 relatif aux rapports annuels sur le prix et la qualité des services



Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Orientation 4: Assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'activité agricole	Maîtriser l'évolution des paysages urbains, littoraux et ruraux en fonction des préconisations du plan paysage de la communauté urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de haies supprimées et de haies reconstituées par les projets d'aménagement réalisés dans les zones à urbaniser ; - Surface des terrains naturels artificialisés. 	Service urbanisme de la CUC	sous délai de 10 ans
	Assurer la protection des milieux naturels spécifiques et remarquables identifiés dans le diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés - Etat sanitaire des eaux et évolution benthique et ichthyologique de la grande rade 	DIREN, études d'impact Agenda 21 : action 24 suivi de la biodiversité Ports Normands Associés	sous délai de 10 ans
Orientation 5 : Lutter contre les nuisances et prévenir les risques	Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables pour participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des consommations d'énergies renouvelable sur le territoire intercommunal ; - Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies du territoire intercommunal. 	Agenda 21 - croisement des données issues des actions suivantes : - action 31 Rapport annuel énergie ; - action 34 Potentiel ENR ; - action 35 Bilan carbone ; - action 36 Plan climat	bilan annuel
	Prévenir les risques de pollution des milieux naturels par un suivi et une amélioration des rejets	<ul style="list-style-type: none"> - Indice de connaissances des rejets au milieu naturel par les réseaux de collecte des eaux usées. 	- Rapport annuel du service du cycle de l'eau de la CUC	bilan annuel
	Prévenir les pollutions atmosphériques, par un suivi et une action sur la circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Indice ATMO et surveillance de la qualité de l'air ; - Agenda 21 : action 9 Fluidisé la circulation (Plan de Déplacements Urbains volontaire). 	- Air COM - Agenda 21	Site air COM et lettre mensuelle bilan annuel

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION : ANALYSE DES MÉTHODES

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le 13 avril 2021

1.B.7. ANALYSE DES METHODES

1.B.7.1. Intervenants

Ce dossier a été réalisé par le bureau d’études AIRELE :

- Béatrice DANIEL, Ingénieur environnement : analyse et rédaction, coordination de l’étude en interne ;

- Nathalie MASSELIN, Ingénieur environnement ;

- Julien GRAF, Ingénieur écologue ;

- Julien DESCAMPS, Ingénieur écologue ;

- Véronique ANDRE : architecte, spécialisée en paysage ;

- Christophe HANIQUE : cartographe.

1.B.7.2. Méthodologie générale

1.B.7.2.1. Volet milieu naturel

Le volet « Milieu naturel » a été réalisé à partir d’investigations de terrain sur le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg. Le site a été parcouru du 27 février au 1er mars.

Cette prospection a permis de dresser une occupation du sol et de repérer les milieux naturels et formations végétales caractéristiques de chaque site. Les milieux naturels ont donc été repérés sur l’ensemble des sites, à l’échelle du territoire de la CUC, puis chaque site a été prospecté et décrit par secteur et type d’espace.

Cette étude a été complétée par un reportage photographique.

1.B.7.2.2. Volet paysager

L’analyse paysagère superpose différentes strates d’informations. Elle prend en compte aussi bien les données géographiques ou historiques que les données sociologiques d’un lieu. Ce travail permet une meilleure compréhension d’un lieu afin de pouvoir travailler à son évolution et ses transformations.

La première phase de l’étude s’attache donc à rechercher et mettre en relief les évolutions géomorphologiques et historiques du territoire d’étude. A partir de ces facteurs principaux, il est possible de cerner l’évolution d’un territoire et de comprendre sa structure primaire.

Lors de la seconde phase de l'étude, une investigation de terrain est menée, dont l'objectif est de répertorier les éléments majeurs constituant le dessin d'un lieu (éléments boisés, constructions de bourg ou hameau, relief naturel, infrastructure majeure, trace du patrimoine local...).

Cette visite du lieu permet de hiérarchiser les éléments les uns par rapport aux autres et de mettre en avant les éléments majeurs constituant le territoire d'étude afin de mieux appréhender les impacts paysagers du projet.

1.B.7.3. Supports bibliographiques utilisés

Les documents suivants, notamment, ont servis de support bibliographique pour la rédaction de l'évaluation environnementale du PLU

- Plan local d'urbanisme – Orientations d'aménagement par secteurs – Commission de révision des POS du 29 juin 2005 – communauté urbaine de Cherbourg
- PLU de la communauté urbaine de Cherbourg – Projet de règlement commission de révision de POS du 29 juin 2005
- Révision du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg – Porter à connaissance de l'état – Volume 1 : Synthèse – Décembre 2003.
- Révision du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg – Porter à connaissance de l'état – Volume 2 : Textes, contributions – Décembre 2003.
- Révision du PLU de la communauté urbaine de Cherbourg – Porter à connaissance de l'état – Volume 2bis : Textes, contributions – Décembre 2003.
- Plan de paysage – communauté urbaine de Cherbourg – Agence Brun et Agence Folléa – Juin 1999.
- Etude d'environnement : diagnostic du plan municipal d'environnement : Propositions – Rapport d'étude – communauté urbaine de Cherbourg – AMURE – Février 1992.
- Etat initial de l'environnement : Rapport de présentation – communauté urbaine de Cherbourg – Novembre 2003.
- Plan d'occupation des sols – communauté urbaine de Cherbourg – 2. Rapport de présentation – 2^{ème} révision.
- Avant-projet d'aménagement et de développement durable – Procédure de révision des plans d'occupation des sols de Cherbourg, Equeurdreville-Hainneville, La Glacière, Octeville, Querqueville et Tourlaville – Document soumis au débat en conseil de communauté urbaine du 30 juin 2005.
- Examen de la compatibilité du projet de PLU de la communauté urbaine de Cherbourg avec la Loi Littoral – Réunion du 17 mai 2006.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urb.

Enfin, il y a lieu de mettre le PLU en compatibilité avec le schéma directeur de la région de Cherbourg dont les principales orientations intéressant l’agglomération en termes d’occupation et d’utilisations des sols concernent la prise en compte des espaces de restructuration urbaine du quartier des Bassins, de la Cité de la Mer et du quartier de la Polle, la réservation d’espaces dans le secteur de Collignon commune de Tourlaville pour permettre la création de la zone d’activité du Cotentin prévue au schéma directeur, la prise en compte de la voie de contournement sud-ouest, la définition des nouvelles zones d’extension urbaines destinées à l’habitat et aux activités, la prise en compte des tracés de la desserte ferroviaire du port de Cherbourg.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 est venue compléter et retoucher la loi *SRU* tant en termes de contenu que de procédure. Parmi les modifications qui concernent le PLU, il y a lieu de retenir la réduction de la portée juridique du projet d’aménagement et de développement durable (PADD) qui n’est plus directement opposable. La loi crée par contre un nouveau document opérationnel distinct du PADD, intitulé : « *Orientations d’aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs* » ; celles-ci doivent être cohérentes avec le PADD (art. L151-6) et s’imposent à tous travaux et autorisations dans un rapport de compatibilité (art. L151-2).

La portée des autres mesures contenues dans la loi UH relève davantage d’adaptations techniques et n’appellent pas de commentaires particuliers.

De plus, suivant les dispositions de l’article 12 du décret 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l’urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d’urbanisme, le PLU a intégré les références législatives du code de l’urbanisme exprimées dans le tableau de concordance dudit code publié sur le site Légifrance résultant de l’entrée en vigueur au 1er janvier 2016 de l’ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l’urbanisme .

La hiérarchie des normes en urbanisme applicables au PLU ont été modifiée par la loi n°2014-386 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). De ce fait, les références aux articles nouveaux du livre 1 applicables aux PLU sont parfois partielles ou incomplètes. Pour autant, ces modifications n’ont pas pour effet de modifier pas la portée juridique des justifications du PLU qui continue de respecter la hiérarchie des normes applicable à la date de son approbation.

1.C.1.1.2. La protection du littoral

- **Rappel des références juridiques**

« Les plans locaux d’urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l’absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d’aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l’article L. 145-7. En l’absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants. » (Art L.131-1 et L. 131-4 du code de l’urbanisme).

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

- les déplacements, bien que la communauté urbaine ne soit pas tenue juridiquement à l'élaboration d'un plan de déplacement urbain le document prend notamment en compte la desserte des zones à urbaniser par les transports publics urbains, le développement des pistes cyclables ainsi que les différents modes de déplacements dans le règlement notamment en ce qui concerne l'exigence de stationnement ;
- la diversité commerciale, à travers l'identification des différents pôles commerciaux de l'agglomération ;
- le domaine de l'environnement à travers l'évaluation environnementale, la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif, des zones de limitation de l'imperméabilisation des sols et de collecte des eaux pluviales, les éléments de l'étude du plan paysage réalisé en 2000.

La loi *SRU* simplifie également la lecture de l'urbanisme dit de « droit commun » pour les communes et les habitants en réunissant le POS et les ZAC dans un seul document le PLU. Les ZAC de Bénécière, des Fourches, des Bassins, de Grimesnil-Monturbert et du Tôt-Sud-Margannes figurent directement dans les documents du PLU. Enfin la ZAC de Sauxmarais entièrement aménagée et construite est appelée à être supprimée à la date d'approbation du PLU.

La loi *SRU* contient également des dispositions en matière de modification des périmètres de protection des monuments historiques qui peuvent être reconsidérés sur proposition de l'architecte des bâtiments de France lors de la révision des PLU (art. 40). A ce titre les périmètres de protection des Redoutes du Tôt et des Couplets et de la rampe de lancement V1 commune d'Equedreville-Hainneville ont été reconsidérés conformément à la proposition de l'architecte des bâtiments de France en date du 27 avril 2005 et intégrés dans les servitudes d'utilité publique (*pièce n° 5.d.*).

En ce qui concerne le littoral, le maintien ou la reconstruction d'équipements ou de constructions existants préalablement à l'entrée en vigueur de la loi littoral du 3 janvier 1986, dans la bande de 100 mètres définie par ladite loi, pourront à titre dérogatoire être autorisés après établissement d'un schéma d'aménagement approuvé par décret en conseil d'Etat, après enquête publique et avis de la commission des sites, dès lors que ces aménagements sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Cette disposition (art. 42 de la loi *SRU*) dont l'entrée en vigueur restait soumise à un décret en date du 23 décembre 2006 publié le 30 décembre 2006 ne figure pas parmi les documents du PLU, du fait d'une part de sa publication récente et d'autre part de la procédure prise pour son élaboration et sa publication par décret en conseil d'Etat. Elle pourrait notamment concerner les plages de Collignon et de Querqueville.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme
de fonctions urbaines doit permettre de réunir au sein d’un même espace des installations et constructions destinées aux fonctions de logement, travail, commerce, d’animation culturelle dans un souci de cohérence et de lutte contre les ségrégations sociales pouvant résulter d’une division fonctionnelle trop poussée. A cet égard les réalisations engagées dans le cadre de la zone franche urbaine de Cherbourg-Octeville participent de cet objectif.

Le principe de mixité sociale dans l’habitat passe par la diversité de l’habitat au sein d’un même espace où doivent coexister logements sociaux et non sociaux. Ce principe, développé par le programme local de l’habitat est intégré au PLU.

Le troisième principe **d’utilisation économe équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux** n’est pas nouveau dans la mesure où les notions de gestion économe de l’espace ou de limitation de l’utilisation des sols figuraient préalablement parmi les principes fondamentaux du code de l’urbanisme. Ce principe se trouve notamment traduit dans d’autres documents comme les schémas d’aménagement et de gestion des eaux, les schémas de services collectifs, les plans de prévention des risques, les plans sur la qualité de l’air. Localement ce principe qui figurait dans les POS est également inscrit dans le schéma directeur de la région de Cherbourg et dans le PLU (cf. application de la loi littoral 1.B.4.1.2) .

Les POS révisés en 1995 et le POS de Cherbourg approuvé en 1987 répondent à l’esprit de la loi, en particulier en ce qui concerne le diagnostic et les objectifs de leur mise en révision qui figurent dans le rapport de présentation, notamment en ce qui concerne la protection de l’environnement et le redéploiement économique.

La nouveauté introduite par la loi SRU réside dans la réduction du caractère autonome des POS par rapport aux procédures et projets urbains en introduisant une relation de compatibilité des PLU avec les politiques publiques de l’habitat (PLH) et des déplacements urbains (plans de déplacement urbains PDU) en prévoyant les actions à mettre en oeuvre pour préserver la diversité commerciale dans les quartiers, l’environnement notamment en ce qui concerne l’incorporation de dispositions issues de la loi sur l’eau (délimitation des zones d’assainissement collectif et non collectif les zones de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement).

A cet égard, le groupement des cinq communes de l’agglomération au sein d’un plan local d’urbanisme unique applicable à l’ensemble du territoire communautaire, s’inscrit dans le l’esprit de la loi *SRU*.

Le PLU communautaire prend en compte :

- Les orientations fondamentales du schéma directeur de la région de Cherbourg ;
- le projet de programme local de l’habitat arrêté par le conseil de communauté urbaine du 20 décembre 2006 ;

1.C.1. JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U.

1.C.1.1. Eléments à prendre en compte dans la planification

1.C.1.1.1. Principes fondamentaux applicables au PLU

Le plan local d’urbanisme (PLU) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) appelés à se substituer à l’issue de leur révision au plan d’occupation des sols et au schéma directeur constituent les éléments les plus importants des dispositions d’urbanisme de la loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU du 13 déc. 2000). Le SCOT et le PLU doivent exprimer la stratégie globale de développement d’un territoire, à travers l’expression d’un projet d’aménagement et de développement durable (PADD), et décliner les conditions de sa mise en œuvre. Le PLU doit de plus intégrer l’urbanisme au quotidien en continuant d’édicter des règles d’occupation et d’utilisation des sols opposables.

Le PLU doit répondre à trois objectifs fixés par la loi :

- assurer l’équilibre entre, d’une part : le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, le développement de l’espace rural et, d’autre part : la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;
- respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat ;
- utiliser de façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le premier objectif introduit deux notions nouvelles :

- **le renouvellement urbain** qui consiste en des interventions sur l’immobilier existant ou préexistant. Ces interventions peuvent prendre des formes diverses telles que les opérations programmées d’amélioration de l’habitat (OPAH), les démolitions reconstructions dans les quartiers d’habitat social (dossier ORU « *Entre Terre et Mer* »), la résorption de l’habitat insalubre et concerner des opérations à petite échelle (îlots dans les centres anciens) ou plus vastes et plus complexes comme les espaces de restructuration urbaine identifiés par le schéma directeur : ZAC des Bassins, Cité de la Mer ou non comme le secteur central de la commune d’Equeurdreville-Hainneville ;
- **Le développement durable** défini par le code de l’environnement dont l’objectif vise « à satisfaire les besoins de développement et de la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Le principe de précaution résulte de cet objectif.

Le deuxième objectif, qui concerne la non discrimination dans l’urbanisme et l’habitat, avait préalablement été introduit par la loi d’orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Le principe de mixité urbaine ou de diversité

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Cherbourg-en-Cotentin

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS DES POS AU PLU

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 28 novembre 2013

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : 13 avril 2021

volume 2

- Etude de zonage d'assainissement : Rapport de phase 1 – communauté urbaine de Cherbourg – SARL Bichat – Janvier 2000.
- Etude de zonage d'assainissement : Rapport de phase 2 – communauté urbaine de Cherbourg – SARL Bichat – Janvier 2001.
- Etude de zonage d'assainissement : Rapport de phase 3 – communauté urbaine de Cherbourg – Sté EF Etudes – Août 2006.
- Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine de Cherbourg – Rapport de synthèse – BCEOM – Mars 2006.
- Elaboration d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés – Synthèse – Groupe de travail n°1 : « Limitation de la production à la source des déchets » – Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche – Service Santé Environnement – Mars 2006.
- Elaboration d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés – Synthèse – Groupe de travail n°2 : « Optimisation des filières de traitement de déchets ultimes » – Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche – Service Santé Environnement – Mars 2006.
- Elaboration d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés – Synthèse – Groupe de travail n°3 : « Harmonisation des conditions d'accueil des déchets d'entreprise sur les installations de gestion de déchets » – Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche – Service Santé Environnement – Mars 2006.
- Elaboration d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés – Synthèse – Groupe de travail n°4 : « Optimisation des collectes sélectives et de la valorisation des déchets non ménagers » – Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche – Service Santé Environnement – Mars 2006.
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – communauté urbaine de Cherbourg – Année 2005.
- Schéma départemental de gestion des déchets des chantiers du Bâtiment et de Travaux Publics – Direction départementale des affaires sanitaires et sociales – approuvé par arrêté préfectoral du 21 janvier 2004.
- Schéma départemental des carrières de la Manche –DRIRE de Basse-Normandie – Approuvé le 13 août 1999.
- Projet de schéma régional de gestion sylvicole – Basse-Normandie – Centre régional de la propriété forestière de Normandie – Version n°10 – 12/01/2006.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code ». (Art. L. 131-1 et L. 131-4 du code de l'urbanisme).

- **Compatibilité du projet de PLU avec la loi littoral**

La loi littoral a été intégrée au code de l'urbanisme aux articles L.121-1 et suivants.

De manière synthétique, la loi vise plusieurs objectifs en matière de protection du littoral et définit pour cela des conditions au développement de l'urbanisation le long des côtes.

C'est ainsi que la détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides,...).

Le principe est posé que l'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme à un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le schéma directeur de la région de Cherbourg qui a les mêmes effets juridiques qu'un SCoT interviendra dans la justification des choix retenus par le PLU.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littoral de 100 mètres minimum. Cette interdiction ne s'applique pas pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que pour les installations, constructions, aménagements de voies nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires.

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme
L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Les nouvelles routes de transit sont situées à plus de 2000 m du rivage, sauf contraintes liées à la configuration des lieux.

Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

- **Cadre et contexte d'application de la loi**

Le PLU concerne le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg dans son intégralité qui est composé de 5 communes dont quatre communes littorales : Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, Querqueville et Tourlaville et une commune non riveraine de la mer La Glacerie.

La façade littorale de la Communauté Urbaine est d'environ 13 kilomètres. En excluant les zones portuaires, la façade littorale que l'on pourrait qualifier de "naturelle" n'est plus que de 5 kilomètres et correspond d'Ouest en Est à :

- à la plage de Querqueville ;
- à la baie St Anne ;
- à la plage de Collignon.

La spatialisation dans le territoire communautaire des fonctions urbaines résidentielles d'activités et de services à la population s'inscrit dans un contexte qui ne peut être commandé par les seuls principes d'application de la loi littorale. L'organisation urbaine obéit par ailleurs à des logiques de développement soumises à la géographie des lieux, également guidées par des principes de confortement des équipements de centralité, de continuité urbaine, d'économie d'espaces et d'équipements publics d'infrastructure et de transports.

C'est la raison pour laquelle les justifications de la prise en compte de cette législation concerneront l'ensemble du territoire de l'agglomération dès lors qu'elles feront référence à des principes généraux (capacités d'accueil des espaces urbanisés) et de manière plus fine les parties de territoire d'une ou plusieurs communes quand il s'agira des espaces plus rapprochés (espaces proches du rivage, bande des 100 mètres).

- **Examen des capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser (C. urb. art. L.121-21)**

Les prévisions des POS révisés en 1995 et réalisations.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urb.

Partant du constat de la décennie précédente les auteurs de la révision de POS de 1995 ont mis en évidence au sortir de la période de croissance de l'agglomération des années 80 que 57 % de la croissance urbaine liée à l'habitat s'était réalisée en zone d'extension urbaine dans une période marquée par la création de 7 000 logements nouveaux avec une moyenne observée de 17 logements par hectare et une augmentation de population de 6 475 habitants (source RGP 90).

Les prévisions du PLH de 1994 portaient entre 4 500 et 6 000 logements nécessitant entre 170 et 230 ha de terrains à urbaniser à raison de 15 logements par hectare.

Les réserves d'espaces prévues par les POS révisés en 1995 étaient de 259 ha dont 166 ha immédiatement urbanisables étaient suffisamment dimensionnées pour favoriser l'accueil de cette population.

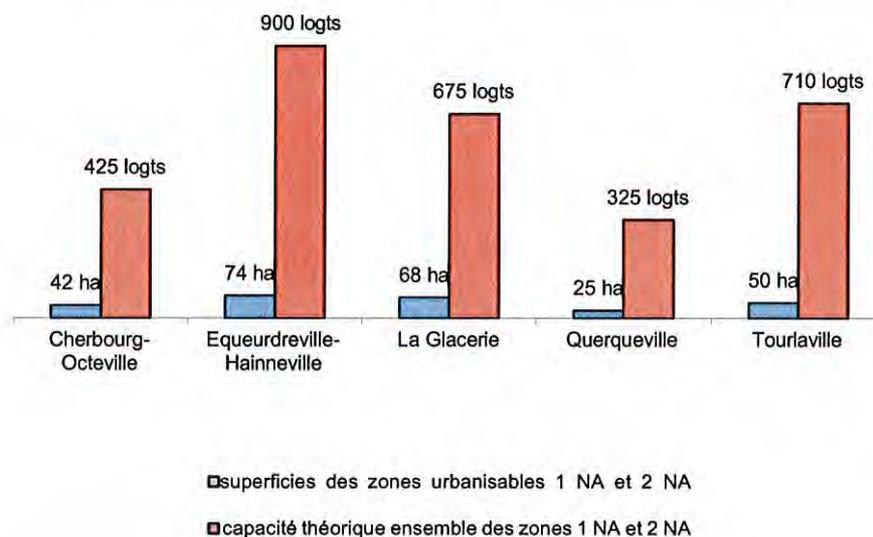


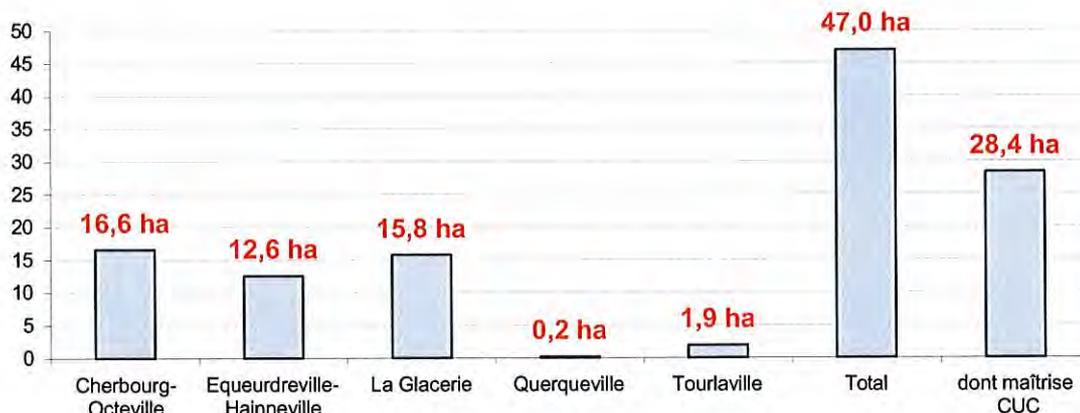
Figure 8 : Superficie et capacités des espaces urbanisés et à urbaniser prévus par les POS révisés

Durant la dernière décennie, cette tendance s'est inversée. Le parc de logement a seulement augmenté de 2000 logements et la population a baissé - 3 430 habitants.

900 logements soit 45 % du parc (contre 57 % dans la période précédente) ont été réalisés en zone d'extension urbaine, mobilisant 53 ha de terrains soit 17 logements par hectare pour une population estimée 2 196 habitants (à raison de 2,44 personnes par ménage recensé en 1999).

Dans le domaine économique 35 ha ont été consommés au cours de la décennie passée, les réserves d'espaces équipés immédiatement urbanisables (environ 47 ha) sont inégalement distribués et ont sensiblement diminué notamment à Tourlaville où il reste environ 1,9 ha de terrains équipés (terrains du centre commercial de la rue du Grand Pré). L'attractivité économique de Tourlaville s'est confirmée d'une part avec la commercialisation de l'ensemble des terrains de la ZAC de Sauxmarais (8 ha) et la réaffectation de l'ensemble des terrains industriels des entreprises Toyota et Alcatel (10,2 ha).

Figure 9 : Terrains disponibles activités en dehors des espaces portuaires de Cherbourg *situation mai 2006*



Les équipements publics structurants comme les parcs urbains de Collignon 25 ha, et de l'arrière plage de Querqueville 7 ha auxquels il y a lieu d'ajouter équipements culturels et sportifs, scolaires et universitaires, les centres de secours est (2, 1 ha) et ouest (1, 6 ha), l'usine des eaux communautaire (6 ha) ou le nouveau cimetière de Querqueville (1,2 ha) auront nécessité environ 50 hectares de foncier. Cette consommation reste toutefois inférieure à celle de la période des années 80-90 avec 90 ha de terrains consommés.

Les prévisions du projet de PLU en matière d'habitat.

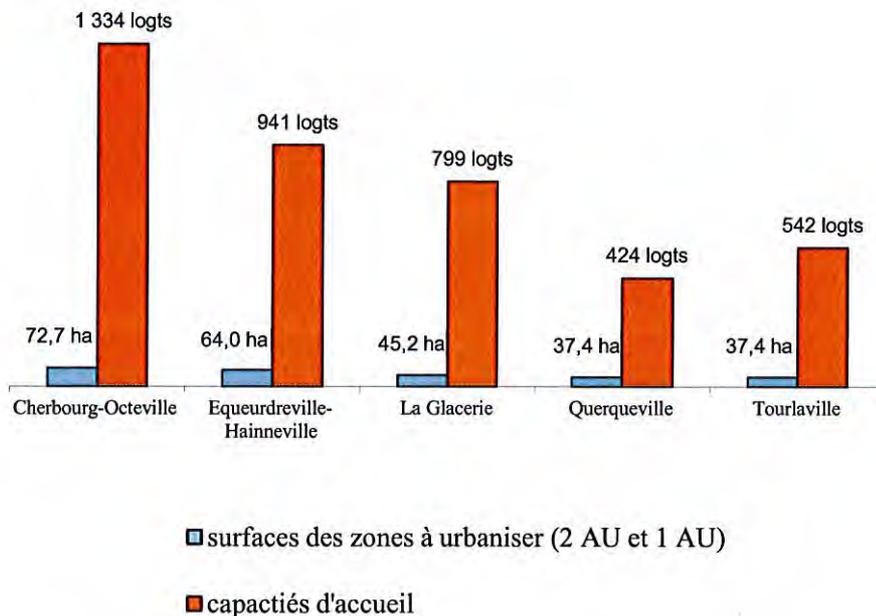
Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU ont été établies à partir des prévisions du programme local de l'habitat arrêté par le conseil de communauté urbaine le 20 décembre 2006 projetées sur une période de quinze ans.

L'objectif poursuivi de maintien de la population au même niveau qu'en 1999 soit 88 858 habitants, génère des besoins en logements nouveaux estimés à 5400 logements distribués à raison de 30 % en zone urbaine soit 1620 logements et 70 % en zone à urbaniser soit 3780 logements représentant 270 ha de terrains en zone d'extension urbaine à raison de 14 logements par hectare (cf. infra PLH).

Le projet de PLH a pris le parti du maintien de la population recensée en 1999. En tenant compte du nombre de logements autorisés depuis cette date et du desserrement des ménages, ce document propose de retenir l'hypothèse de la création de 4573 logements en 2012 et pour les besoins de la prospective du PLU 5400 logements à l'horizon 2015.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Figure 10: Capacité d'accueil, prévisions en matière d'habitat



Projet de PLU de la CUC Capacités d'accueil des zones à urbaniser à destination dominante d'habitat	surfaces des zones à urbaniser (2 AU et 1 AU)	capacité en logts des zones à urbaniser (2 AU et 1 AU)	surfaces des zones à urbaniser immédiates (1 AU)	capacité en logements des zones à urbaniser immédiates (1 AU)
Cherbourg-Octeville	73 ha	1334 logts	8.8 ha	178 logts
Equeurdreville-Hainneville	64 ha	941 logts	22 ha	281 logts
La Glacerie ¹	45 ha	799 logts	18.9 ha	260 logts
Querqueville	37 ha	424 logts	10.7 ha	117 logts
Tourlaville	37 ha	542 logts	18.2 ha	230 logts
Ensemble	257 ha	4 040 logts	78.5 ha	1 066 logts
Moyenne		16 logts		14 logts

Les zones d'extension urbaines ont été définies en prenant en compte cette orientation : leurs capacités d'accueil environ 4 040 logements répondent à cet objectif. Les conditions de réalisation de cet objectif reposent sur une politique foncière et d'aménagement qui constitue indéniablement un des enjeux les plus importants de mise en œuvre du PLU.

¹ La commune de La Glacerie n'est pas juridiquement concernée par l'application de la loi littoral, par contre comme le PLU est un document multi-communal couvrant l'ensemble de l'agglomération c'est à ce niveau que devra être justifié

la prise en compte des contraintes de Châtouze et relatives à

Les prévisions du projet de PLU en matière d’activités

Dans le domaine économique 125 ha sont prévus pour l’accueil d’activités économiques et de services à la population. 72 ha sont prévus en terre-pleins aménagés sur la mer et dédiés au développement de la zone portuaire conformément aux orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg et au développement de la filière industrielle des énergies marines renouvelables.

Par ailleurs le redéploiement d’activités d’habitat et de services est prévu en tissu urbain notamment à l’intérieur du périmètre de l’opération de renouvellement urbaine (ORU « Entre Terre et Mer ». Y figure notamment la restructuration du centre commercial du quai de l’Entrepôt. De même des redéploiements d’activités sont prévus autour du centre commercial du Cotentin commune de La Glacerie, dans le secteur de la rue des Rivières à Querqueville et Equeurdreville-Hainneville, sur les anciens terrains industriels d’EDF à Equeurdreville-Hainneville et les anciens terrains « Toyota » à Tourlaville.

Tableau 19 : Zones d’Activité Economique prévues en extension de l’urbanisation au projet de PLU

Localisation des secteurs nouveaux inscrits au projet de PLU	Superficie approximative	superficie immédiatement urbanisables	Orientation zonage PLU
Querqueville : Chemin des Moulins à huile - D901	10.0 ha		2 AUx
Equeurdreville-Hainneville : extension ZAC de Bénecère	6.8 ha		2 AUx
Tourlaville : Bréquecal	4.9 ha		2AUx
Tourlaville : Collignon	63.9 ha		2 AUx, 2AUz
projet de terre-pleins nord-est fort des Flamands	39.0 ha	39.0 ha	1 AUz
Ensemble	124.6 ha	39.0 ha	

Les prévisions du projet de PLU en matière d’équipements et de services à la population dans les espaces à urbaniser et les espaces naturels.

Enfin les principaux équipements prévus en extension de l’urbanisation concernent :

- d’une part le développement du site universitaire à l’intérieur du périmètre de la ZAC des Fourches (environ 8 ha prévus en zone à urbaniser 1 AUbs), la création de zones réservées au redéploiement du service départemental de secours (3,7 ha prévus en zone à urbaniser 2 AUbs) et au centre hospitalier du Bon Sauveur (2,8 ha prévus en zone à urbaniser 2 AUbs) commune de La Glacerie ;

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme

- d’autre part la création d’espaces récréatifs et de loisirs sur les sites :
 - du Golf des Roches et du centre aéré des Traînes à La Glacerie (commune non concernée par la loi littoral) dans lesquels sont prévus la création de secteurs de taille et de capacité d’accueil limités,
 - du port de Querqueville dont l’extension est prévue (zone Np),
 - des terrains de camping, et de stationnement de caravanes de Collignon (environ 8,9 ha prévus en zone UCI).
- **Les coupures d’urbanisation (C. urb. art. L.121-22)**

Les coupures vertes identifiées respectivement à l’Est et à l’ouest de l’agglomération à Querqueville et à Tourlaville par le porter à connaissance du préfet figurent également dans le schéma directeur de la région de Cherbourg.

Leur étendue a été toutefois sensiblement modifiée à Tourlaville en raison de la prise en compte de la réalisation de la voie routière de contournement est de l’agglomération qui définit clairement les limites de l’agglomération et sur lesquelles s’est appuyé le schéma directeur.

Ce document a en effet prévu la création d’une zone d’activité structurante et stratégique dans le secteur de la plaine littoral de Collignon d’une superficie d’environ 60 ha dont 30 ha prévus en terre-pleins gagnés sur la mer à l’intérieur de l’enracinement de la grande rade. La réalisation de cette zone d’activité est prévue durant la première phase de réalisation du schéma.

Le projet de PLU prend le parti de maintenir cette coupure conformément aux orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg.

Suivant cette orientation, la zone affectée au terrain de camping des cottages de Collignon, d’une superficie de 4,2 ha, inscrit au POS a été réduite à 2,7 ha.

La délimitation des zones constructibles à l’intérieur de la coupure d’urbanisation a été actualisée en constat de l’urbanisation existante autour du village du Becquet et des équipements publics situés à l’arrière de la plage de Collignon comprenant notamment le camping « des dunes » qui figurait en zone NDa au POS et qui a été classé en zone UCI (Cf. infra les terrains de camping p 209).

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme



Carte 21 : La coupure d'urbanisation de Querqueville



Carte 22 : Coupure d'urbanisation de Collignon

- **Le libre accès du public au rivage (C. urb. art L.121-7)**

La reconquête des espaces naturels en front de mer et leur aménagement en promenades et espaces d'agrément par les communes est accompagnée par l'adoption d'un zonage spécifique de protection Na. La poursuite de la piste cyclable en front de mer à Querqueville permettra de relier le centre de l'agglomération à la plage de Querqueville.

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

- **La bande littoral des 100 m (C. urb. art. L.121-16)**

Le respect de l'inconstructibilité de la bande littoral de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux en dehors des espaces urbanisés est pris en compte par :

- le règlement graphique avec la matérialisation de cette bande dans l'ensemble des zones concernées
- le règlement littéral à l'article 1 du titre II « dispositions communes aux zones » avec l'interdiction dans la bande littoral des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, de toutes constructions, installations ou aménagements autres que ceux visés à l'article 2.

- **Les espaces proches du rivage (C. urb. art. L.121-8)**

La délimitation des espaces proches du rivage (E.P.R.) dans les communes littorales de l'agglomération proposée par le porter à connaissance du Préfet apparaît la plus importante à Tourlaville où la limite des 2,5 km est largement atteinte voire dépassée au sud du village de Bréqueval.

Commune	superficie communale	EPR	%
Querqueville	560 ha	253 ha	45%

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le



ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme

<i>Cherbourg-Octeville</i>	1 554 ha	742 ha	48%
<i>Tourlaville</i>	1 502 ha	1 157 ha	77%
CUC	4 902 ha	2 648 ha	54%

Cette délimitation intègre l’ensemble des versants tournés vers la mer dans les E.P.R. en tant que « composantes essentielles du site en amphithéâtre qui caractérise l’agglomération de Cherbourg ».

La circulaire du 14 mars 2006 relative à l’application de la loi « littoral » rappelle qu’il appartient aux collectivités locales compétentes en urbanisme de procéder à la délimitation des E.P.R.

La délimitation inscrite dans le porter à connaissance a un caractère indicatif et non prescriptif.

Une nouvelle délimitation est proposée. Elle s’appuie :

- d’une part sur la distance par rapport au rivage, qui tient compte des éléments de relief et des caractéristiques paysagères des différents sites de la terre à la mer en prenant par ailleurs comme référence juridique l’éloignement de 2 000 m du rivage de la mer applicable aux routes nouvelles routes de transit (art. L. 121-6-du CU) ;
- d’autre part la co-visibilité indifféremment appréciée depuis le rivage ou à l’intérieur des terres ;
- enfin la nature de l’espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée avec le littoral à travers leurs caractéristiques environnementales en particulier le caractère maritime des espaces naturels arrière-littoraux (présence de landes répertoriées en ZNIEFF), en tant qu’espaces caractéristiques du littoral.

La proposition consiste donc à retenir une distance s’inscrivant dans une bande maximum de 2000 m.

Tableau 20 : Répartition des EPR sur chaque commune et sur l’ensemble de l’agglomération

Commune	Superficie communale	EPR	%
<i>Querqueville</i>	560 ha	250 ha	45%
<i>Equeurdreville-Hainneville</i>	1 287 ha	495 ha	38%
<i>Cherbourg-Octeville</i>	1 554 ha	740 ha	48%
<i>Tourlaville</i>	1 502 ha	847 ha	56%
CUC	4 903 ha	2 332 ha	48%

Par rapport au document du PAC², cette délimitation a été modifiée à Tourlaville en raison :

- d’une part de la modification de l’état du site consécutif aux travaux de réalisation de la voie de contournement routier est de l’agglomération cherbourgeoise qui a débuté en 2002 dans la plaine littoral de Tourlaville ;
- d’autre part de la perception du littoral plus rapprochée de la ligne de crête pour rester homogène avec la délimitation proposée à l’ouest de l’agglomération en intégrant les espaces naturels de la Lande Saint-Maur puis la ligne de crête au nord de la ferme de la Bête ;

2 Les éléments du PAC résultent d’une étude de définition des applications spatiales de la loi littoral (étude sce/sept. 2002).

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'

- enfin en considérant que les espaces naturels valorisés par l'agriculture et distants de plus de 2000 mètres du rivage de la mer à l'arrière du rond point de Penesme ne présentaient pas un caractère maritime suffisant pour justifier leur maintien dans les E.P.R.

Le PLU prévoit des extensions de l'urbanisation de l'agglomération dans les E.P.R. Certaines sont conformes aux extensions reportées à titre indicatif sur la carte de destination des sols dans le schéma directeur de la région de Cherbourg. D'autres sont également prévues à l'extérieur des E.P.R et définies en compatibilité avec le schéma directeur de la région de Cherbourg (cf. infra). L'une d'elles est prévue au nord de la rue des Vignières et à l'est du chemin de la Cavée est partiellement concernée par les E.P.R. Le document d'orientation d'aménagement des secteurs (pièce n°3) et le règlement prévoient d'une part l'inconstructibilité de la partie des terrains identifiés à l'intérieur des E.P.R., et d'autre part la limitation de la hauteur des constructions en RDC pour favoriser leur insertion paysagère dans le site.

Par rapport à la situation héritée des POS révisés en 1995, un certain nombre de terrains situés dans les espaces proches du rivage sont reclassés en zone de protection, il s'agit de :

- la zone d'urbanisation différée (1 NA) du manoir d'Hainneville 30 ha requalifiés en zone N de protection des sites et paysages marquant ainsi une protection paysagère sur les hauteurs d'Hainneville assortie de la création d'un emplacement réservé destiné à la réaffectation d'anciens chemins de desserte agricole destinés à relier le village d'Hainneville et son manoir au quartier de Brécourt,
- la diminution de la zone d'urbanisation différée du secteur du chemin du Gast destinée à favoriser la protection des paysages aux abords du bourg d'Hainneville (9 ha),

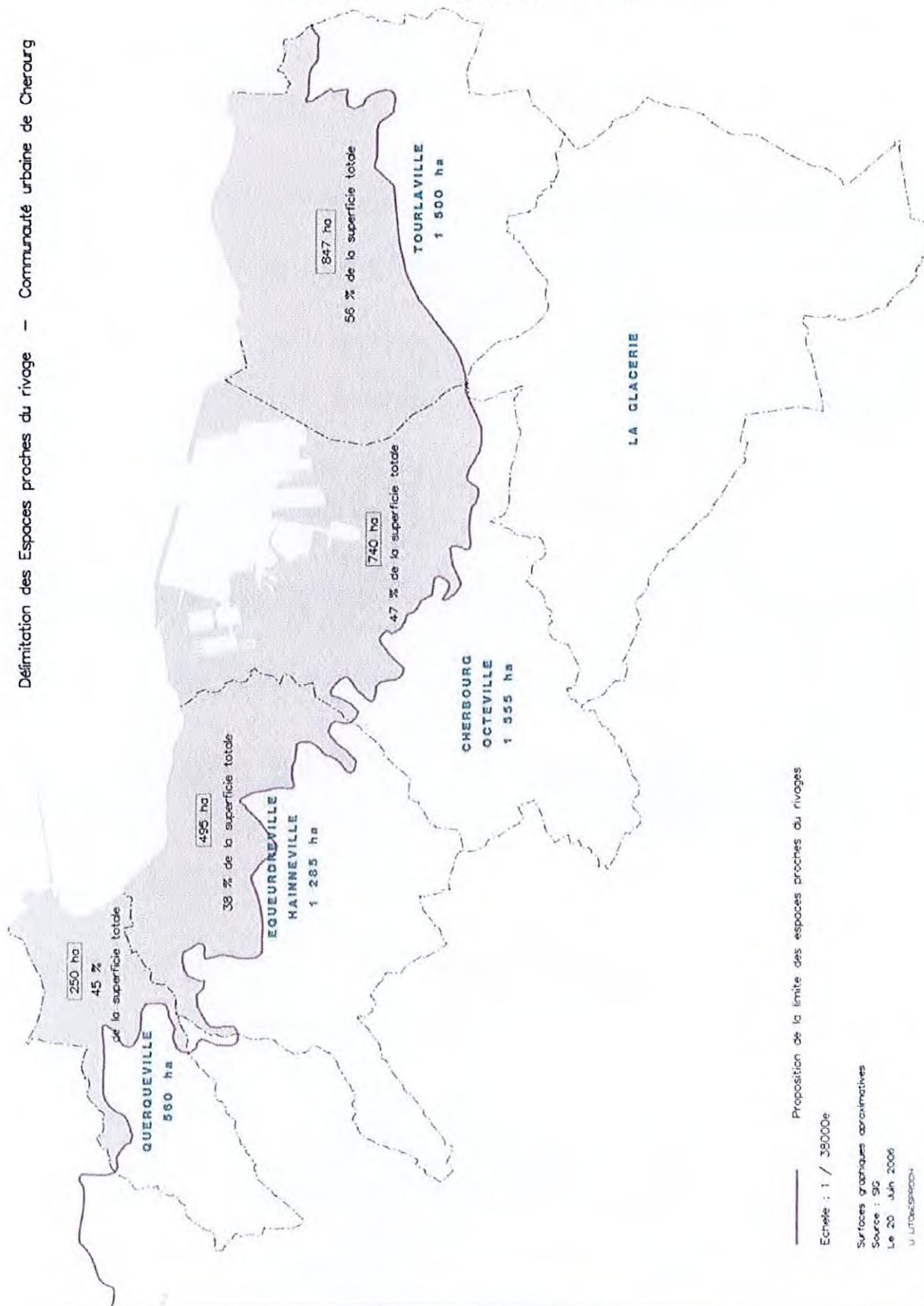
Inversement de nouvelles zones ont été définies à l'extérieur des E.P.R. aux fins de disposer de capacités d'accueil suffisantes pour la population et les activités.

Enfin, le développement de la plaisance d'appoint à Querqueville, orienté vers les résidents et la réutilisation possible des forts notamment à vocation économique pour en assurer leurs préservations a été prise en considération par le PADD conformément aux orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg.

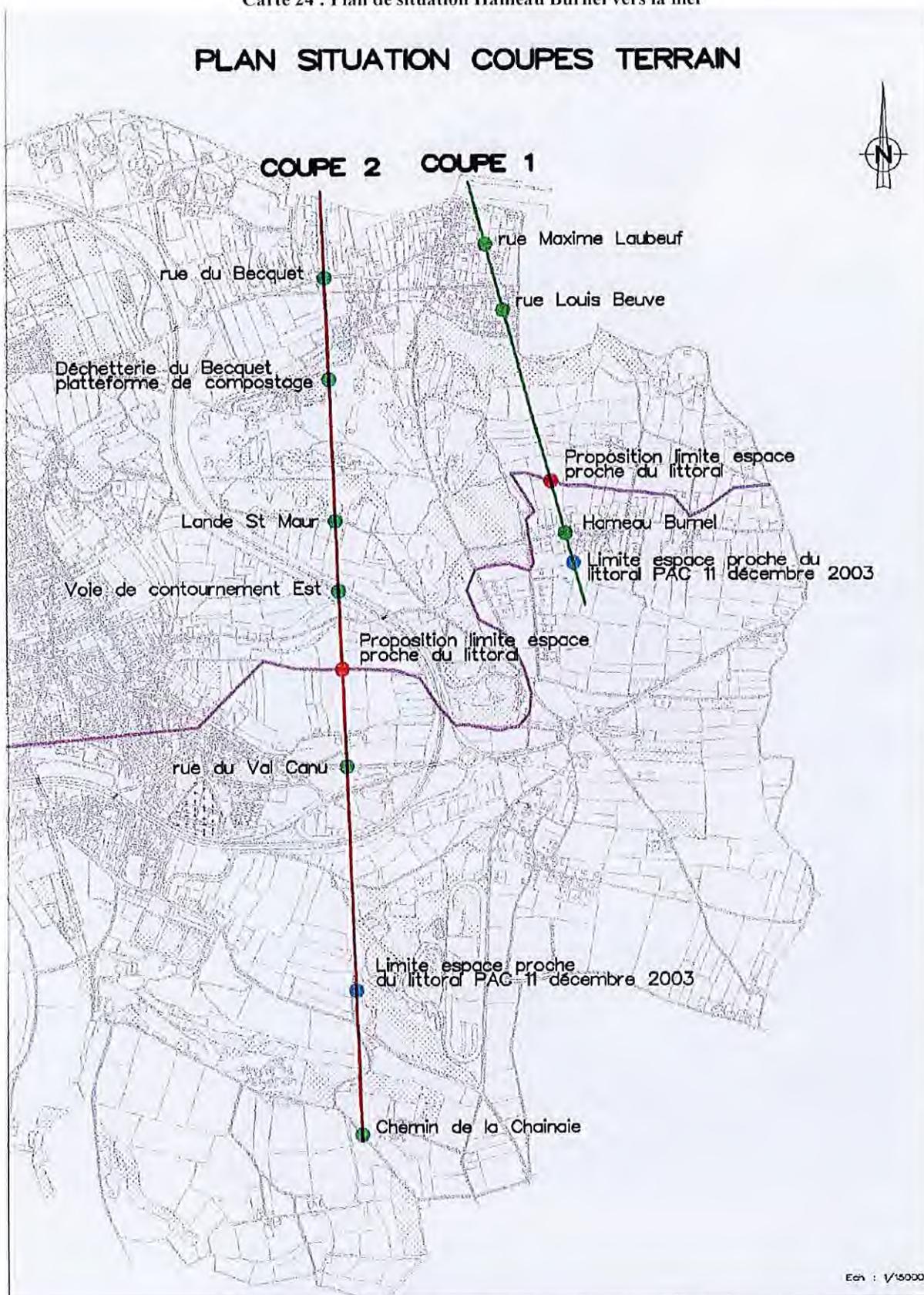
Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Carte 23 : Loi littoral proposition mars 2007

Définition des Espaces proches du rivage – Communauté urbaine de Cherbourg

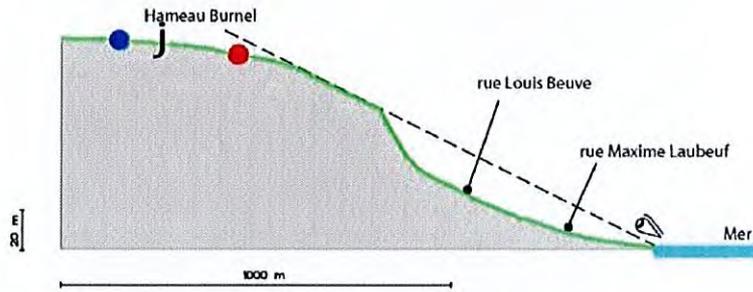


Carte 24 : Plan de situation Hameau Burnel vers la mer



Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme
Carte 25 : Coupes EPR du hameau Burnel vers la mer

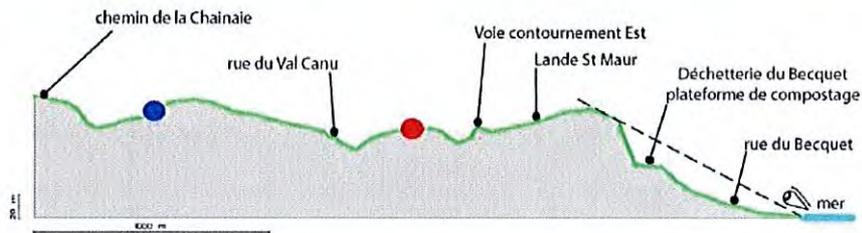
**Espaces proches du rivage
COUPE 1
Hameau Burnel vers la mer**



- Proposition limite espace proche du rivage
- Limite espace proche du rivage (PAC 11 Décembre 2003)

Source : S.J.G Réalisation SIGURBA

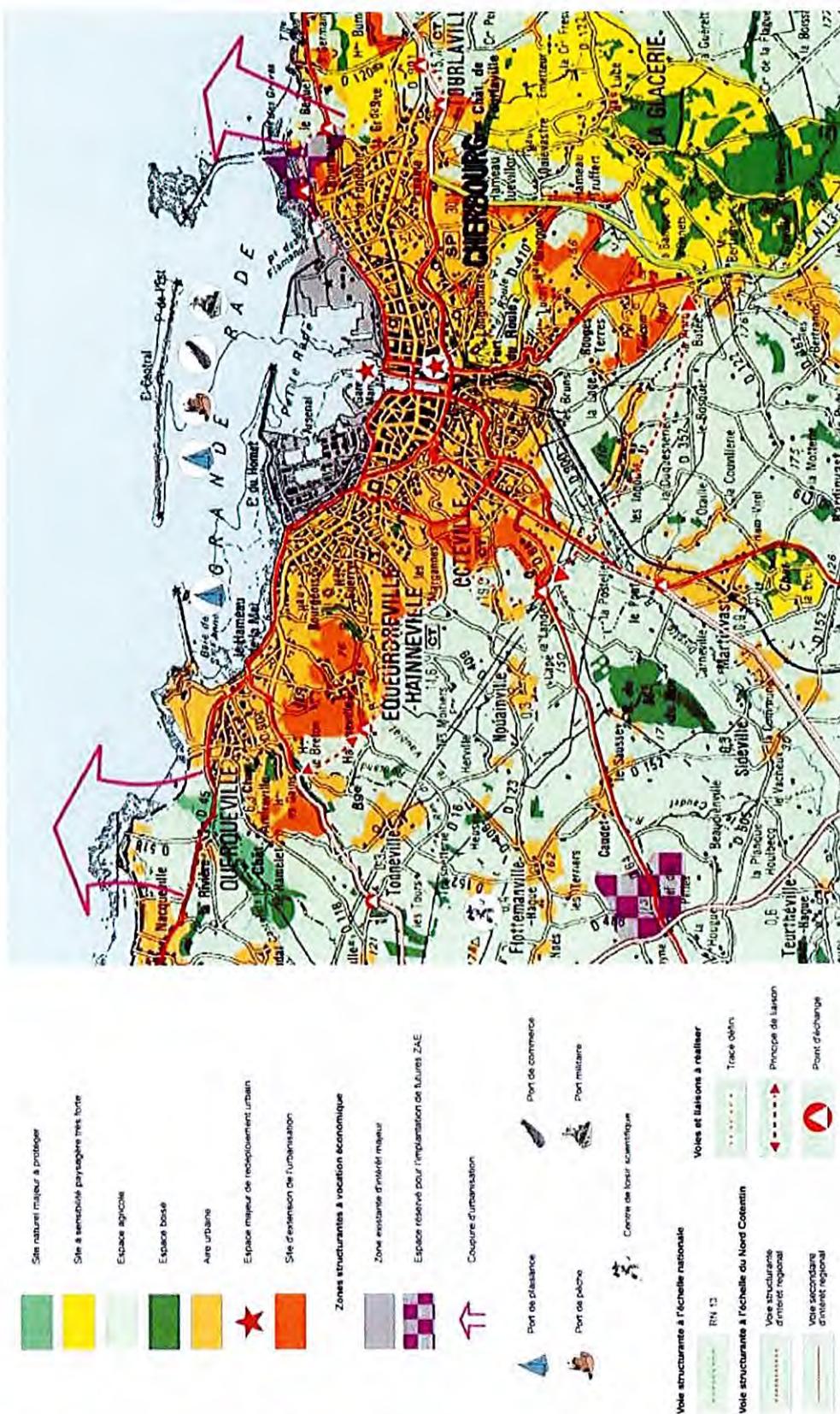
**Espaces proches du rivage
COUPE 2
Chemin de la Chainaie à la mer**



- Limite espace proche du littoral PAC 11 Décembre 2003
- Proposition limite espace proche du littoral

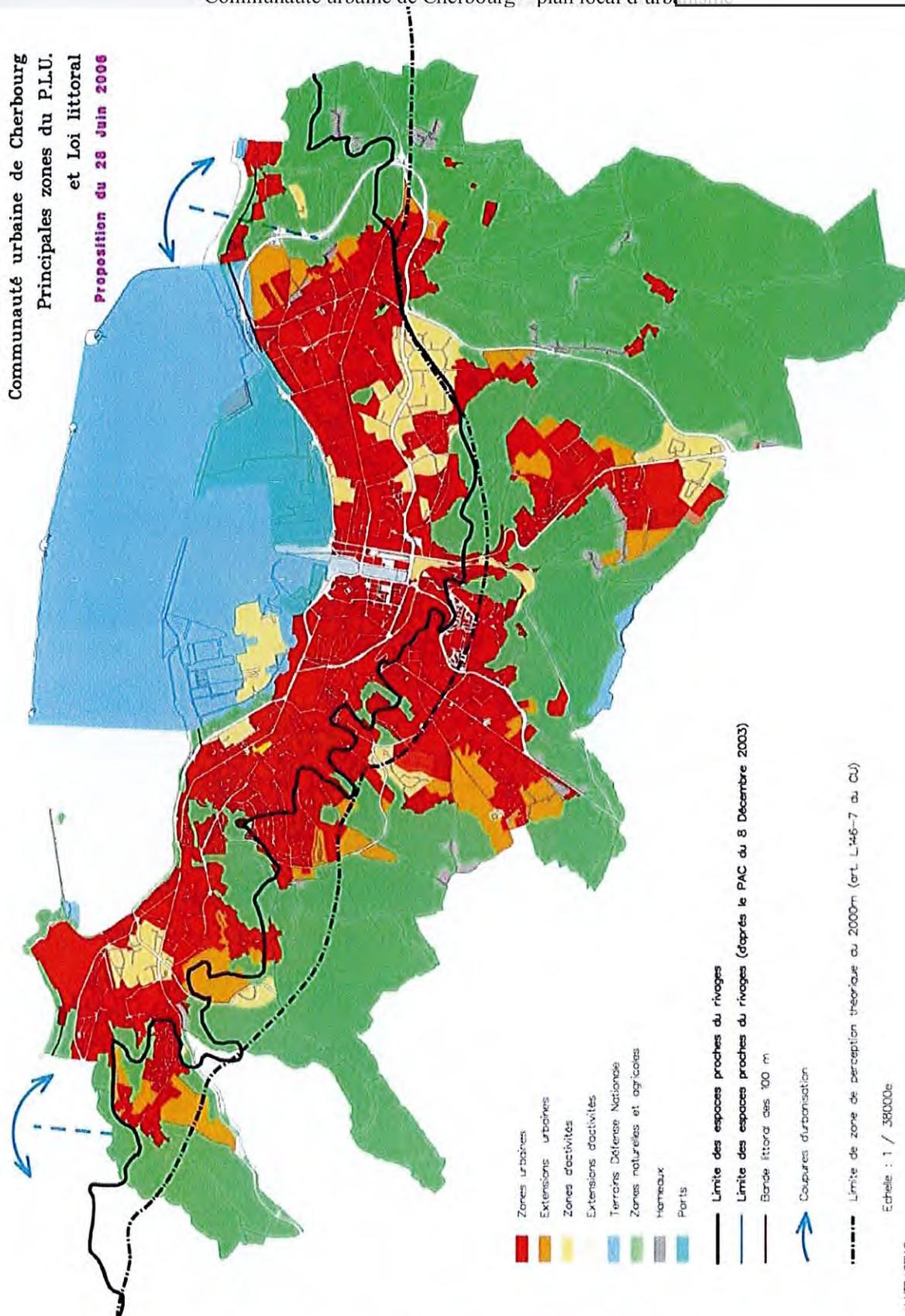
Source : S.J.G Réalisation SIGURBA

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme



Carte 26 : Schéma directeur de la région de Cherbourg : extrait de la carte de destination des sols

Communauté urbaine de Cherbourg
Principales zones du P.L.U.
et Loi littoral
Proposition du 28 Juin 2006



Carte 27 : Délimitation des **espaces proches du rivage**

Tableau 21 : Situation des zones à urbaniser à destination dominante d'habitat par rapport aux espaces proches du rivage et aux prévisions du schéma directeur de la région de Cherbourg

N°	Localisation des secteurs	zonage du POS	surface des zones		classement au PLU	Examen de la conformité par Distance par rapport rivage du point le plus rapproché des zones à une distance inférieure à 2000 m	
			NA	surface des zones rapport au schéma directeur ³ et localisation par rapport aux EPR ⁴		AU	Distance par rapport rivage du point le plus rapproché des zones à une distance inférieure à 2000 m
Querqueville							
1	Rue Messent	1 NA	7,6 ha	2 AU	7,6 ha	Conforme hors EPR	1 250 m
2	1 NA / 2 NA	1 NA / 2 NA	19,0 ha	1 AU / 2 AU	23,4 ha	Conforme hors EPR	
Huile							
3	chemin du Rossol	2 NA	0,5 ha	1 AU	0,5 ha	Conforme hors EPR	1 150 m
4	Rue des Vignières chemin de la Cavée	ND		2 AU	1,9 ha	Compatible hors EPR	850 m
5	Rue des Vignières vallée des Floris	NDA		2 AU	4,0 ha	Compatible hors EPR	750 m
sous-total			27,1 ha		37,4 ha		
Equeurdreville-Hainneville							
6	Manoir d'Hainneville	1 NA	30,0 ha	N			600 m
7	Chemin de la Plaine Mesline	2 NA	10,5 ha	1 AUc	10,5 ha	Conforme en EPR	500 m
8	Ouest Hainneville	1 NA	49,0 ha	2 AUc 2 AUx / N	28,4 ha	conforme en EPR	800 m
9	Chemin du Mont Brûlant	2 NA	3,3 ha	2 AUc	3,3 ha	Conforme en EPR	750 m
10	Rue Dubost Les Noires Mares	3 NAs	2,3 ha	2AUc	2,9 ha	Compatible hors EPR	1 400 m
11	secteur nord du Tôl	2 NA	7,1 ha	2AUc	7,1 ha	Conforme hors EPR	1 650 m
12	secteur sud du Tôl	2 NAs	9,8 ha	2 AUc	9,8 ha	Conforme hors EPR	1 900 m
13	secteur des Margannes	2NAc / NC	6,0 ha	2AUc	6,0 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
sous-total			118 ha+		68,0 ha		
Cherbourg-Octeville							
14	Grismenil	2 NA	9,0 ha	UC / 2AUc	4,9 ha	Conforme hors EPR	>2 000 m
15	Monturbert	2 NA / NC	22,0 ha	2 AUc	31,8 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
16	La Lande la Praiterie	2 NA / NC	6,0 ha	2 AUc	12,2 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
17	Le Loup Pendu	NC		2 AUc	19,9 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m

³ Prévu en extension urbaine au schéma directeur carte de destination des sols

⁴ La délimitation des espaces proches du rivage de référence est celle figurant dans le porter à connaissance du préfet de la manche en date du 11 décembre 2003.

PLU approuvé le 19 décembre 2007

206

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



18 Blanc Ruisseau 1 NA / 2 NA 5.0 ha 2 AUc / UB 3.9 ha Conforme hors EPR >2 000 m
sous-total **42 ha** **72.7 ha**

N° Localisation des secteurs zonage du POSurface des zones NAclassement au PLUSurface des zones AU **Examen de la conformité par rapport au schéma directeur⁵ et localisation des zones à une distance inférieure à 2000 m par rapport aux EPR** **Distance par rapport rivage du point le plus rapproché des zones à une distance inférieure à 2000 m**

La Glacierie ⁶	
19 La Loge Nord	2NA 1.2 ha N Compatible hors EPR >2 000 m
20 La Loge	2NA 3.1 ha 2 AUc 3.1 ha Conforme hors EPR >2 000 m
21 La Mare à Canards	2 NA 22.0 ha UC / 2AUc / 1 AUc 14.6 ha Conforme hors EPR >2 000 m
22 Rue Schweitzer - Le Cloquant	2 NA 3 NA 15.0 ha UC 2 AUc 12.7 ha Compatible hors EPR >2 000 m
23 La Motterie	2NA 22.0 ha 1 AUc 12.6 ha Compatible hors EPR >2 000 m
24 Avenue de la Banque à Genêts	NC 2.8 ha 2 AUbs 2.8 ha Compatible hors EPR >2 000 m
25 Hameau Vigot	2NA 70 ha N Compatible hors EPR >2 000 m
26 La Fieffe	1 NA 2 NAs 22.0 ha UBs 2 AUc 5.0 ha Conforme hors EPR >2 000 m
sous-total	81,1 ha 50,8 ha

Tourlaville	
27 Bréqueal	INA 5.0 ha 2 AUx 5.0 ha Conforme en EPR >2 000 m
28 Hameau Quévillon	INA 17.4 ha 2 AUc / N 11.8 ha Compatible en EPR >2 000 m
29 Village du Caplain	2 NA / NC 2,2 ha 80 logts 8.0 ha Conforme en EPR 1 400 m
30 Chasse Garden - rue Chardine	INA 8.5 ha INA Conforme en EPR 700 m
31 Sud rue Hôtel Giffard	2 NA 1.7 ha 1 AUc 8.5 ha Conforme en EPR 500 m
32 Nord rue Hôtel Giffard	1 NA 6.6 ha 2 AUc 1.7 ha Conforme en EPR 700 m
33 Le Becquet	2 NA 5.0 ha UC 6.6 ha Conforme en EPR 110 m
34 Chemin du Quenot	NC 2.4 ha 2 AUc 2.4 ha Compatible hors EPR 1 900 m
sous-total	48,8 ha 44.0 ha

⁵ Prévu en extension urbaine au schéma directeur carte de destination des sols



⁶ Commune non soumise à la loi littoral

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250404-DEL2025_027-DE



PLU approuvé le 19 décembre 2007

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme
Tableau 22 : Situation des zones à urbaniser à destination dominante d’activité par rapport aux espaces proches du rivage et aux prévisions du schéma directeur de la région de Cherbourg

n°	Localisation des secteurs nouveaux inscrits au projet de PLU	Zonage du POS	Surfaces des zones NA	Classement au PLU	Surfaces des zones AU	Examen de la conformité au schéma directeur et localisation par rapport aux EPR	Distance par rapport rivage du point le plus rapproché des zones à une distance inférieure à 2000 m
a	Querqueville : Chemin des Moulins à huile - D901	NC	2 AUx	10.0 ha	Conforme hors EPR	>2 000 m	
b	Equeurdreville-Hainneville : extension ZAC de Bénécière	1 NA	2 AUx	6.8 ha	Conforme en EPR	1 100 m	
c	Tourlaville : Bréquecal	1 NA	2 AUx	4.9 ha	Conforme en EPR	>2 000 m	
d	Tourlaville : Collignon	3 NA NC	2 AUx 2 AUz	44,0ha	Conforme en EPR	De 0 à 800 m	
e	Projet EMR de terre-pleins nord des Flamands	3 NAz Uz	1 AUz	13.0 ha	39.0 ha Conforme Hors EPR	Espaces marins mer	

Tableau 23 : Situation des zones à urbaniser à destination dominante d’équipements et services à la population par rapport aux espaces proches du rivage et aux prévisions du schéma directeur de la région de Cherbourg

n°	Localisation des secteurs nouveaux inscrits au projet de PLU	Zonage du POS	Surfaces des zones NA	Classement au PLU	Surfaces des zones AU	Loi littoral situation par rapport aux espaces proches du rivage	Distance par rapport rivage du point le plus rapproché des zones à une distance inférieure à 2000 m
1	Equeurdreville-Hain : extension du cimetière d’Hainneville	2 NAc	1 AUc	0,7 ha	0,7 ha	Conforme en EPR t	1 300 m
2	Equeurdreville-Hain : création d’un cimetière au Tôt	2 NAc	2 AUc	4,7 ha	4,7 ha	Conforme en EPR	1 900 m
3	Equeurdreville-Hain : création d’un centre de secours	NC	2AUbs	1,6 ha	1,6 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
4	Cherbourg-Oct. : ZAC des Fourches extension université	ZAC	2 AUx	8,0 ha	8,0 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
5	Cherbourg-Oct. : extension du cimetière des Ragotins	2 NAc ND	UC 1 AUc	2,4 ha	2,4 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
6	La Glacerie : extension du centre hospitalier les Genêts	NC	2 AUbs	2,8 ha	2,8 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
7	Tourlaville : extension du cimetière chasse des Aumones	NC	2 AUc	2,0 ha	2,0 ha	Compatible en EPR	>2 000 m
8	Tourlaville : centre de secours		N	2,1 ha	2,1 ha	Compatible hors EPR	>2 000 m
				15,2 ha	24,3 ha		

L’ensemble des extensions de l’urbanisation prévues dans les espaces proches du rivage appelle une justification en fonction de la configuration des lieux. En effet, il y a lieu d’observer que :

- l’organisation de l’urbanisation principalement concentrée dans la plaine littorale des baies de Cherbourg et de Sainte Anne
- l’extension de l’urbanisation va se greffer en continuité de l’urbanisation existante et soit à l’arrière d’espaces urbanisés proches du littoral (Querqueville Equeurdreville-Hainneville) soit à l’intérieur du nouveau périmètre d’extension communale défini par les infrastructures de transports terrestre comme à Tourlaville.

- **L’extension de l’urbanisation en continuité de l’agglomération et des villages existants (C. urb. art. L. 121-8) le cas des zones NB**

L’ensemble des extensions urbaines de l’agglomération sont prévues en continuité de l’agglomération ou de noyaux villageois existants d’Hainneville, de Grimesnil, et du Becquet.

A ces extensions prévues en zones à urbaniser (AU) viennent s’ajouter les extensions limitées du village du Becquet à Tourlaville (0,8 ha en constat d’urbanisation et dents creuses en zone UAp et 0,3 ha également en constat d’urbanisation et dents creuses en zone UC) et du village de Penesme (0,5 ha en zone UC) à Tourlaville.

De plus, les zones NB qui correspondent à des anciens hameaux ou noyaux villageois autour desquels est venue se greffer une extension de l’urbanisation ont été requalifiées en application de la *loi SRU*, qui les a supprimées. Elles ont fait l’objet d’une requalification en fonction de leur caractère urbanisé ou non urbanisé.

Ont été regroupés au sein de la zone UE les extensions résidentielles de l’agglomération à destination dominante d’habitat individuel autour des anciens hameaux isolés, ainsi que les secteurs en continuité d’espaces urbanisés, dont la densification urbaine est limitée notamment au motif de l’insuffisance d’équipement d’infrastructure de desserte des terrains.

De plus a été également classé en zone UE le secteur de la Maison Bertrand insuffisamment desservi (absence de réseau d’assainissement collectif) où sont regroupés des bâtiments industriels et à usage de commerce.

Cette zone permet l’implantation limitée de nouvelles constructions sans accentuer le mitage tout en clarifiant les limites entre espaces constructibles et espaces agricoles ou naturels.

Tableau 24 : Redistribution de la zone NB et des secteurs urbanisés sous-équipés des POS dans le projet de PLU.

commune	NB	UX	NC	ND	ensemble	UC	UE	AU	A	N	total
Querqueville	2 ha				2 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	2 ha	2 ha
Equeurdreville-Hainneville	15 ha				15 ha	5 ha	8 ha	0 ha	0 ha	3 ha	15 ha
Cherbourg-Octeville	22 ha				22 ha	5 ha	16 ha	0 ha	0 ha	0 ha	22 ha
La Glacerie	35 ha	1 ha	2 ha	1 ha	40 ha	0 ha	33 ha	0 ha	1 ha	5 ha	40 ha
Tourlaville	30 ha		5 ha		36 ha	1 ha	30 ha	1 ha	0 ha	4 ha	36 ha
ensemble	105 ha	1 ha	8 ha	1 ha	115 ha	11 ha	87 ha	1 ha	1 ha	14 ha	115 ha

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme
Ces capacités d’accueil sont estimées à environ 80 logements nouveaux en tenant compte du comblement des dents creuses identifiées dans ces zones et de l’extension de l’urbanisation de la rue de Bel Air à la Glacerie (1,4 ha).

- **Les terrains de camping (C. urb. art. L. 121-9)**

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Cette disposition concerne :

- d'une part les aires de stationnement des caravanes destinées à l'accueil des gens du voyage des Ragotins à Cherbourg-Octeville (2 ha) et de Bréquecal (0,3 ha) à Tourlaville pour lesquelles un secteur spécifique UCv a été créé dans la zone UC ;
- d'autre part les deux aires de camping et de stationnement des caravanes de Collignon (4,9 ha) à Tourlaville ainsi que celle de la plage de Querqueville (2,5 ha) pour lesquelles un secteur UCl a été créé à l'intérieur de la zone UC.

- **Les espaces naturels remarquables (C. urb. art. L. 121-23)**

Le porter à connaissance inscrit parmi les espaces remarquables du littoral le site protégé du parc du château de Nacqueville. Ce site est inscrit en totalité en zone naturelle N de protection des sites et paysages.

Les espaces boisés les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage à partir des données de la base Bd_Ortho d'après une couverture photographique aérienne réalisée en août 2002 et des vérifications du terrain. Par rapport à la révision des POS de 1995 des communes périphériques à Cherbourg les surfaces boisées sont restées relativement stables. En revanche, la proposition de classement est plus conséquente en raison de la qualité de la reconnaissance aérienne. En ce qui concerne Cherbourg les espaces boisés de la Montagne du Roule et de la Roche qui Pend ainsi que les arbres remarquables de l'ancien hôpital maritime (école des métiers du cinéma), qui ne figuraient pas dans le POS approuvé en 1987 ont été intégrés. Le projet d'extension du golf de La Glacerie qui nécessite la suppression de parties boisées a été défini en tenant compte des éléments du projet porté par la ville de Cherbourg-Octeville.

commune	POS		PLU	
	superficies	forêt linéaire	superficies	forêt linéaire
Cherbourg-Octeville	15.0 ha	7.7 km	100.2 ⁷ ha	7.6 km
Equeurdreville-Hainneville	19.0 ha	6.2 km	26.7 ha	8.4 km
La Glacerie	287.2 ha	4.9 km	400.3 ha	15.2 km
Querqueville	42.7 ha	2.0 km	44.0 ha	2.1 km
Tourlaville	28.6 ha	4.7 km	121.4 ha	2.0 km
<i>ensemble</i>	392.5 ha	25.5 km	692.6 ha	35.3 km

Tableau 25 : Les espaces boisés classés des POS au PLU

- **Les routes nouvelles (C. urb. art. L. 121-6 et L. 121-4)**

La réalisation des voies nouvelles de contournement du hameau Quévillon à La Glacerie et de liaison entre l'avenue de Bénecère et la rue Dubost à Equeurdreville-Hainneville mises en emplacements réservés au bénéfice de la communauté urbaine de Cherbourg correspondent à des voies de desserte locale au sens de l'article L. 121-6 de la loi littoral. Elles ne sont pas établies sur le rivage et ne le longent pas.

Par ailleurs le conseil général de la Manche a lancé les études en vue du renforcement de la route départementale 901 à l'est de l'agglomération en direction de Maupertus d'une part et le contournement ouest de l'agglomération d'autre part.

Le projet de la R.D. 901 est prévu en deux phases de Tourlaville au Douet Picot puis du Douet Picot à Maupertus. La variante de la première section qui concerne la commune de Tourlaville a fait l'objet d'une prise en considération par délibération du conseil général de la Manche en date du 19 juin 2006. Ce tracé, est situé à une distance inférieure à 2000 mètres par rapport au rivage de la mer. Il pourvoira à la desserte de l'aéroport de Maupertus-sur-Mer et de la zone d'activité prévue autour de cet aéroport par le schéma directeur de la région de Cherbourg. Partant, il ne s'apparente pas à une route nouvelle au sens de l'article L. 121-6 susvisé.

Le projet de la voie de contournement ouest de l'agglomération a défini plusieurs fuseaux. Parmi eux, certains (fuseau 1 et 1 bis) sont localisés pour partie à une distance inférieure à 2000 mètres. Le tracé définitif de cette voie sera accompagné des justifications nécessaires concernant sa caractérisation par rapport à la loi littoral.

Enfin le projet de réalisation de la liaison assurant la continuité du réseau autoroutier de la R.N. 13 a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du POS de La Glacerie (commune non concernée par la loi littoral) reprise dans les documents du PLU (règlement pièce 4.b).

⁷ Cf. délibération 2017-053 du 29 juin 2017 relative à l'approbation d'une réduction de l'espace boisé classé rue du Maupas.

1.C.1.1.3. Autres législations

Le porter à connaissance rappelle le contexte juridique et le respect des grands principes dans lesquels doit s'inscrire le PLU. L'ensemble des législations applicables en matière de protection de l'environnement de protection des ressources naturelles et des sites et paysages bénéficient d'une prise en compte dans les différents documents du PLU : diagnostic, évaluation environnementale, projet d'aménagement et de développement durable.

1.C.1.1.4. Les programmes d'intérêt général

L'agglomération est concernée par plusieurs projets routiers (Cf. supra routes nouvelles). Dans ses dispositions réglementaires le PLU garantit les possibilités de réalisation de ces infrastructures.

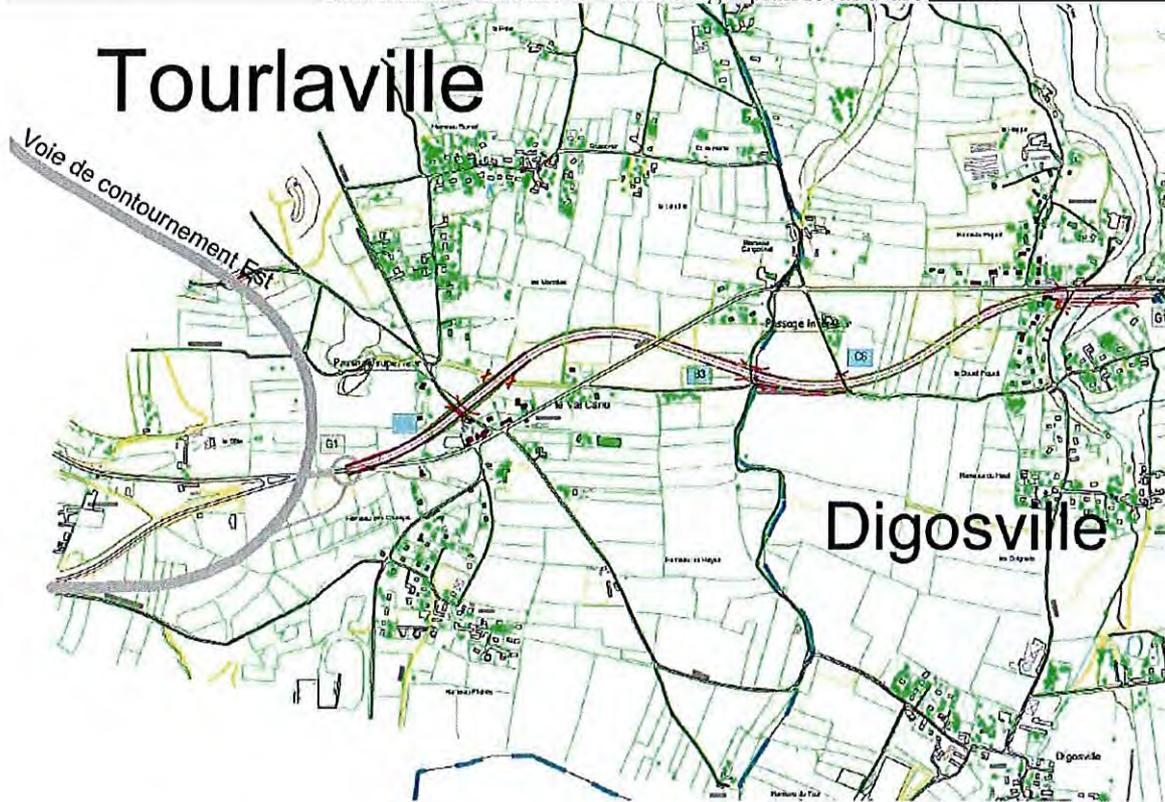
Les projets de voie nouvelles communautaires : liaison rue Dubost avenue de Bénecère et contournement du hameau Quévillon sont inscrits en emplacements n° 14 et n° 36.

Les secteurs concernés par le tracé de la R.D. 901 sont classés en zone de protection naturelle et forestière et en zone de protection agricole. Ce qui permet de garantir la faisabilité de ce tracé. De plus, du fait de sa prise en considération par le conseil général de la Manche, il figure parmi les annexes du PLU (pièce n° 5j1). En application de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme le conseil général, autorité compétente pour la réalisation de cette voie, peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme localisées à l'intérieur des emprises concernées par ce tracé.

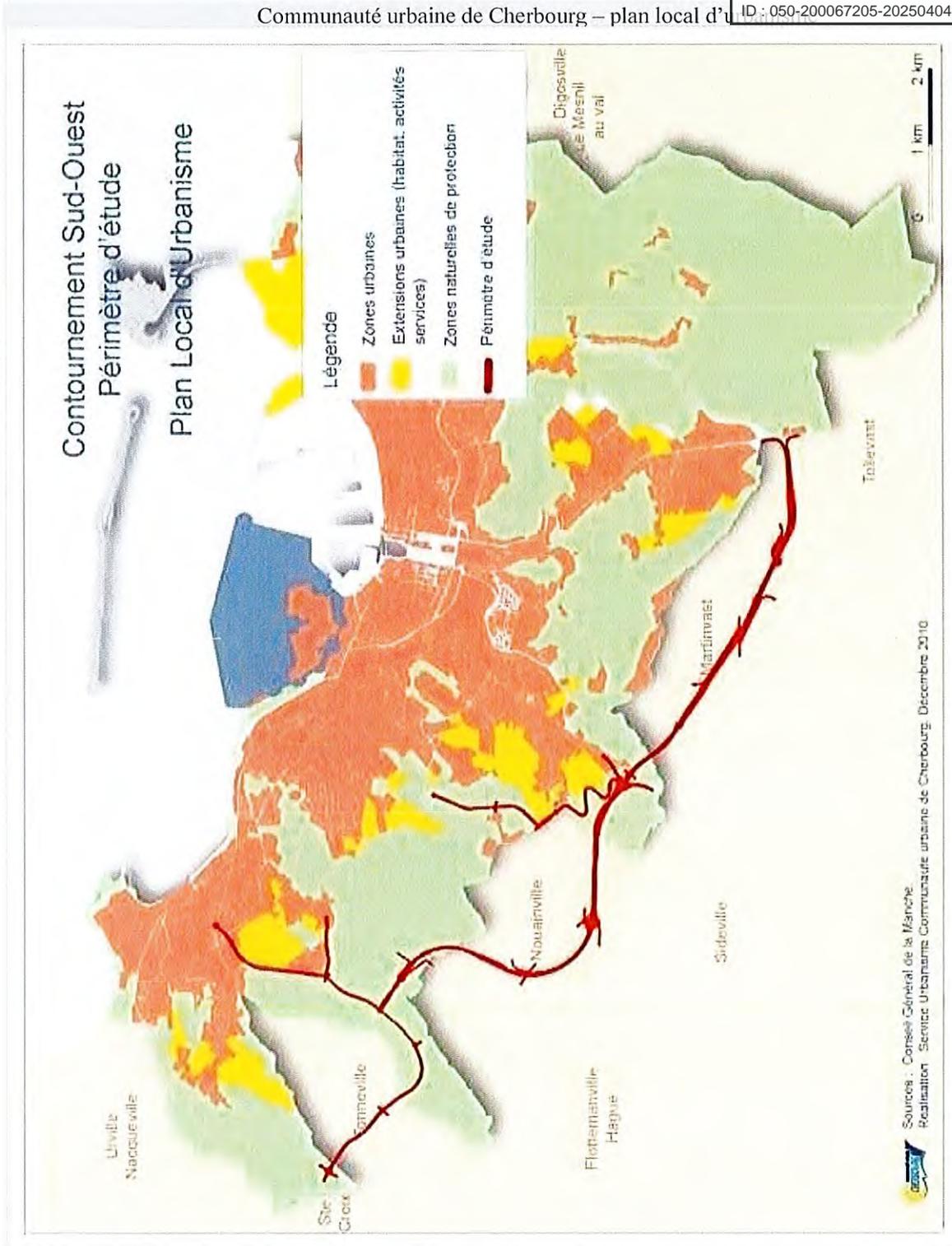
Le périmètre d'étude du projet de contournement routier sud-ouest de l'agglomération cherbourgeoise a été pris en considération par délibération du conseil général de la manche le 8 octobre 2010. Il figure également par les annexes du PLU (pièce n° 5j2)

Par la suite la prise en compte des deux projets routiers de la R.D. 901 et de la voie de contournement ouest de l'agglomération interviendra par la voie par la voie de mise en compatibilité du PLU au stade leur déclaration d'utilité publique.

Enfin, comme il a été précédemment indiqué (cf. les routes nouvelles supra), le projet de réalisation de la liaison assurant la continuité du réseau autoroutier de la R.N. 13 a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du POS de La Glacerie reprise dans les documents du PLU (règlement pièce 4.b).



Carte 28 : Tracé de la RD 901 pris en considération par le Conseil Général de la Manche



Carte 29 : Voie de contournement sud-ouest de l'agglomération cherbourgeoise périmètre d'étude arrêté Conseil général de la Manche le 8 octobre 2010

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme
1.C.1.2. Le PADD, expression d'un projet communautaire : explication des choix retenus dans l'élaboration du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable pièce essentielle du dossier de PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire de la communauté urbaine pour les années à venir.

Le PADD synthétise dans cinq orientations générales les besoins actuels ou futurs de l'agglomération dans les domaines économiques de l'habitat, des équipements, des services à la population, ainsi que de protection et de valorisation des richesses naturelles et patrimoniales et la protection de la population contre les risques et les nuisances.

Ce document exprime clairement le projet d'organisation générale du territoire résultant :

- d'une part du diagnostic (cf. chapitre 1 a) et en particulier des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services ainsi que d'évaluation environnementale (chapitre 1 B.4 à 1 C.1).
- d'autre part des choix opérés par la communauté urbaine et les communes dans le cadre d'une réflexion commune autour du projet de territoire intégrant les approches opérationnelles du contrat d'agglomération, la priorité donnée au renouvellement urbain et les différentes politiques sectorielles dans le domaine de l'action économique, le développement de l'enseignement supérieur, la politique de l'habitat, le tourisme, la protection des sites et paysages, la protection des ressources naturelles, la lutte contre les nuisances et la prévention des risques répondant aux objectifs définis par la prescription de mise en révision des POS.

Le choix des orientations retenues par le PADD s'inscrivent dans le respect des principes fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme (cf. chapitre 1 1.B.5). Ces principes répondent à des objectifs de protection de l'environnement établis aux échelons international et européen.⁸ Ce choix est également guidé par le positionnement qu'entend jouer la communauté urbaine au sein de dans l'aire d'influence de l'agglomération pour garantir le développement durable.

⁸ Le « *développement durable* » est, selon la définition proposée en 1987 par la *Commission mondiale sur l'environnement et le développement* dans le Rapport Brundtland :

« Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de " besoins ", et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir. ».

- Le terme "développement durable sera consacré par la deuxième réunion du sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992. Le concept commence à être largement médiatisé devant le grand public. L'adoption de la convention de Rio donne naissance à l'Agenda 21, un ensemble de recommandations concrètes pour le 21^{ème} siècle qui repose « trois piliers » fondateurs qui doivent être conciliés dans une perspective de développement durable : **le progrès économique, la justice sociale, et la préservation de l'environnement.**
- En 2002, au sommet de Johannesburg est signé un traité prenant position sur la conservation des ressources naturelles et de la biodiversité par plus de cent chefs d'État, plusieurs dizaines de milliers de représentants gouvernementaux et d'ONG ratifient. Quelques grandes entreprises françaises sont présentes.
- En 2005, le protocole de Kyoto sur la réduction des gaz à effet de serre entre en vigueur

L'évaluation environnementale du PLU est prise en application de l'ordonnance no 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Il est également guidé par les démarches de planification sectorielles plus ou moins récentes comme le schéma directeur de la région de Cherbourg approuvé le 26 novembre 1998 et le programme local de l’habitat en phase préalable d’approbation ainsi que la charte communautaire d’environnement et son prolongement avec l’élaboration d’un agenda 21 dans le cadre du contrat d’agglomération.

1.C.1.2.1. Les orientations du PADD répondent à des objectifs de développement durable

La première orientation a pour objet de répondre aux besoins de développement des secteurs stratégiques de redéploiement économique de l’agglomération. Le maintien, la modernisation des sites industriels stratégiques de l’agglomération et l’amélioration de leur desserte par les infrastructures routières et ferroviaires sont pris en compte. L’un des principaux enjeux concerne notamment le projet de création de la zone d’activité du Cotentin dont la réalisation est prévue à proximité du port de commerce de Cherbourg durant la première phase de réalisation du schéma directeur de la région de Cherbourg. L’aménagement de cette zone est porté par le syndicat mixte du Cotentin.

Aux fins de ne pas exposer la population aux nuisances liées au bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres, les zones d’activités nouvelles sont prévues à proximité des principaux axes structurants de l’agglomération.

La recherche d’une distribution équilibrée des zones d’activité dans l’agglomération a permis de dégager des capacités d’accueil suffisantes (100 ha), en continuité avec des espaces urbanisés ou à urbaniser dont les modalités d’aménagement sont précisées dans le document d’orientation d’aménagement des secteurs (pièce 3, ainsi que dans l’évaluation environnementale chapitre 1 B.1 à 1 C.1).

La deuxième orientation concerne les politiques locales de l’habitat à travers le programme local de l’habitat (PLH).

Le principal objectif poursuivi est de prévenir la périurbanisation par une offre d’habitat adaptée aux différents segments de la demande de logements.

Pour tenir compte des orientations du PLH, le PADD a été remanié par rapport au document qui a été soumis au débat devant le conseil de communauté du 30 juin 2005, puis devant les conseils municipaux et présenté à la population dans le cadre de la concertation. La modification la plus importante concerne la délimitation au projet de PLU de réserves d’espaces suffisantes pour faire face aux besoins en logements dans la perspective d’arrêter le processus de péri-urbanisation. En intégrant les capacités d’accueil de logements dans les secteurs de renouvellement urbains et les parties actuellement urbanisées de l’agglomération, le PLH prévoit que seulement 30 % de l’accueil de la population pourra se dérouler dans les zones urbanisées. Ainsi tenant compte d’une part des orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg, des dispositions de la loi littoral et des orientations du PLH déclinées en programme d’actions, le PLU a pris le parti d’orienter 70 % de l’accueil des futurs habitants dans des zones à urbaniser. La localisation de ces zones a été instruite en donnant la priorité à l’extension de l’urbanisation en dehors des espaces proches du rivage, lorsque les conditions de desserte par les principaux équipements d’infrastructure et

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme
de superstructure le permettraient. Il est rappelé que celles qui font partie des espaces proches du rivage sont inscrites dans le schéma directeur de la région de Cherbourg.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs de développement urbain sont définies dans le document d'orientation d'aménagement des secteurs (pièce 3, ainsi que dans l'évaluation environnementale chapitre 1 B.5 à 1 B.1). Bien entendu la priorité est donnée au renouvellement urbain actuellement en phase opérationnelle dans le quartier des Bassins et le quartier de l'Amont Quentin (ORU « Entre Terre et Mer »), ceci en respect des orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg et des principes issus de la loi SRU.

La troisième orientation concerne le redéploiement des services à la population.

Cette orientation prend en compte les grands équipements d'infrastructure et superstructure dont la réalisation est prévue dans la première phase de réalisation du schéma directeur de la région de Cherbourg.

L'enjeu du contournement routier au sud de l'agglomération est pris en compte, il a donné lieu à un positionnement communautaire demandant à ce que :

- la voie de contournement ouest (réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du département) soit prévue comme une voie à grande circulation qui permette d'assurer la continuité des itinéraires de la R.N. 13 à la R.D. 901, en assurant notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, et la desserte économique du territoire,
- cette voie assure la meilleure desserte possible des pôles d'activités existants ou prévus dans l'agglomération et à sa périphérie (zone d'activité de Martinvast, Ludiver, ...), et comprenant pour l'agglomération les pôles des Fourches à Cherbourg-Octeville, Bénecère à Equeurdreville-Hainneville, et des Mesliers à Querqueville au niveau de son raccordement à la R.D. 901 (principale voie de desserte du pôle économique de l'usine de la Hague) ;
- la réalisation de cette voie soit engagée simultanément à ses deux extrémités ;
- l'étude de réalisation prenne particulièrement soin du rétablissement des itinéraires de liaison ;

La réalisation de cette infrastructure permettra d'éloigner de l'agglomération le trafic routier de transit et son cortège de nuisances (bruit pollution de l'air) augmenté par le ralentissement aux heures de pointe.

La modernisation de la voie ferrée de desserte portuaire est en cours de réalisation.

L'encouragement des modes de déplacement « doux » (piétons vélos) organisés à partir de la gare ferroviaire s'inscrit dans le respect des principes du développement durable. Dans les secteurs de développement urbain ces éléments apparaissent également comme des priorités. De plus l'ensemble des zones à urbaniser a été défini en tenant compte de l'organisation de la desserte par les transports publics urbains.

Les orientations du PADD répondent à des objectifs de développement durable en favorisant notamment le développement des énergies renouvelables qui s'inscrivent au « Grenelle de l'environnement » le projet EMR des terre-pleins des Flamands s'inscrit dans ces orientations.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme
Concernant la collecte et le traitement des eaux, l’intégration de nouvelles mesures (cf. chapitre **1.B.5** rapport de présentation) destinées à améliorer la qualité des rejets au milieu naturel des eaux usées après traitement et des eaux pluviales sont également prévues. Elles répondent aux objectifs d’amélioration des services à la population et de respect de l’environnement.

Concernant les grands équipements l’objectif poursuivi est :

- maintenir le centre hospitalier en cours de redéploiement dans le quartier est à proximité du nouveau quartier de la ZAC des Bassins et partant à proximité de la population de l’agglomération ce qui facilite son accès à tous les modes de déplacements et notamment des transports en commun ;
- conforter le pôle universitaire sur des terrains existants dans le site des Fourches actuellement aménagé dans une zone d’extension urbaine où l’environnement préexistant a été préservé et valorisé.

Enfin les parcs urbains et les espaces naturels dédiés aux loisirs dont l’aménagement est prévu prennent en compte l’environnement existant (faune, flore dans le secteur de la Lande Saint-Gabriel) maintien et protection des « zones humides » identifiés dans l’état initial de l’environnement (secteurs de Bagatelle, de Collignon et de l’arrière plage de Querqueville).

La quatrième orientation concerne la protection des patrimoines naturels urbains et historiques

Le territoire de la communauté urbaine de Cherbourg est fortement structuré par sa géographie et la qualité des paysages de sa façade maritime (cf. chapitre **1.B.3**).

Le tissu urbain s’est développé autour du centre historique de Cherbourg et des faubourgs, puis le long des axes routiers structurants et autour de noyaux villageois. Les années 70-80 ont produit une forte expansion urbaine dominée par la construction d’habitat en collectif (quartier de Provinces) puis en individuel.

Cette urbanisation a permis de répondre à l’évolution des besoins de la population et des modes de vie, se traduisant notamment par une forte extension du tissu pavillonnaire groupé en bande puis en individuel ainsi que des logements en collectif mieux intégrés que leurs prédécesseurs des années 70 dans le cadre des ZAC communautaires de Pontamarais (1976-1986, 75 ha, 1292 logements) d’Equeurdreville (1979-1990 - 63ha, 1275 logements) des Roquettes (1984-1992, 40 ha 250 logements + université). La production de logements neufs dans les zones d’extension urbaine durant la dernière décennie est dominée par un habitat pavillonnaire individuel mis en œuvre dans le cadre de lotissements consommateurs d’espace greffé soit à la périphérie des quartiers récents des années 70-80 soit autour des noyaux villageois du Becquet, d’Hainneville et d’Amfreville.

La maîtrise du développement urbain dans les prochaines années sera garantie par la diversification des types de logements commandée par la mise en œuvre de la mixité sociale prévue par le PLH. Son architecture devrait

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

également être renouvelée notamment par l'encouragement donné aux économies d'énergies (petit éolien, solaire) contribuant à la diminution d'émission de gaz à effet de serre.

Les nouvelles zones à urbaniser sont prévues dans des secteurs maillés par un parcellaire agricole très structuré autour de haies dont la préservation sera encouragée pour préserver l'environnement existant et partant créer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

Dans les parties actuellement urbanisées le souci de préservation du bâti existant en fonction de son ordonnancement architectural, sa morphologie et la recherche de solutions pour favoriser son évolution sans dénaturer ses caractéristiques s'inscrit dans les objectifs de valorisation des paysages urbains.

Le maintien de l'activité agricole dans sa fonction environnementale d'entretien des espaces naturels ; la préservation des espaces naturels (landes, plaines littorales, vallées des différentes rivières et cours d'eau) poumon vert de l'agglomération dont les caractéristiques paysagères et environnementales ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement répondent aux objectifs du développement durable.

La cinquième orientation concerne la lutte contre les nuisances et la prévention des risques

Les orientations du PADD s'inscrivent dans une logique de protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques. Deux niveaux sont pris en compte :

- d'une part les risques connus et reconnus comme les inondations qui font l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRI Divette-Trottebecq) ;
- d'autre part les risques résultant de faits connus de la population (éboulements de la Montagne du Roule, de la Roche Qui Pend et autour des fronts de taille des carrières désaffectées.

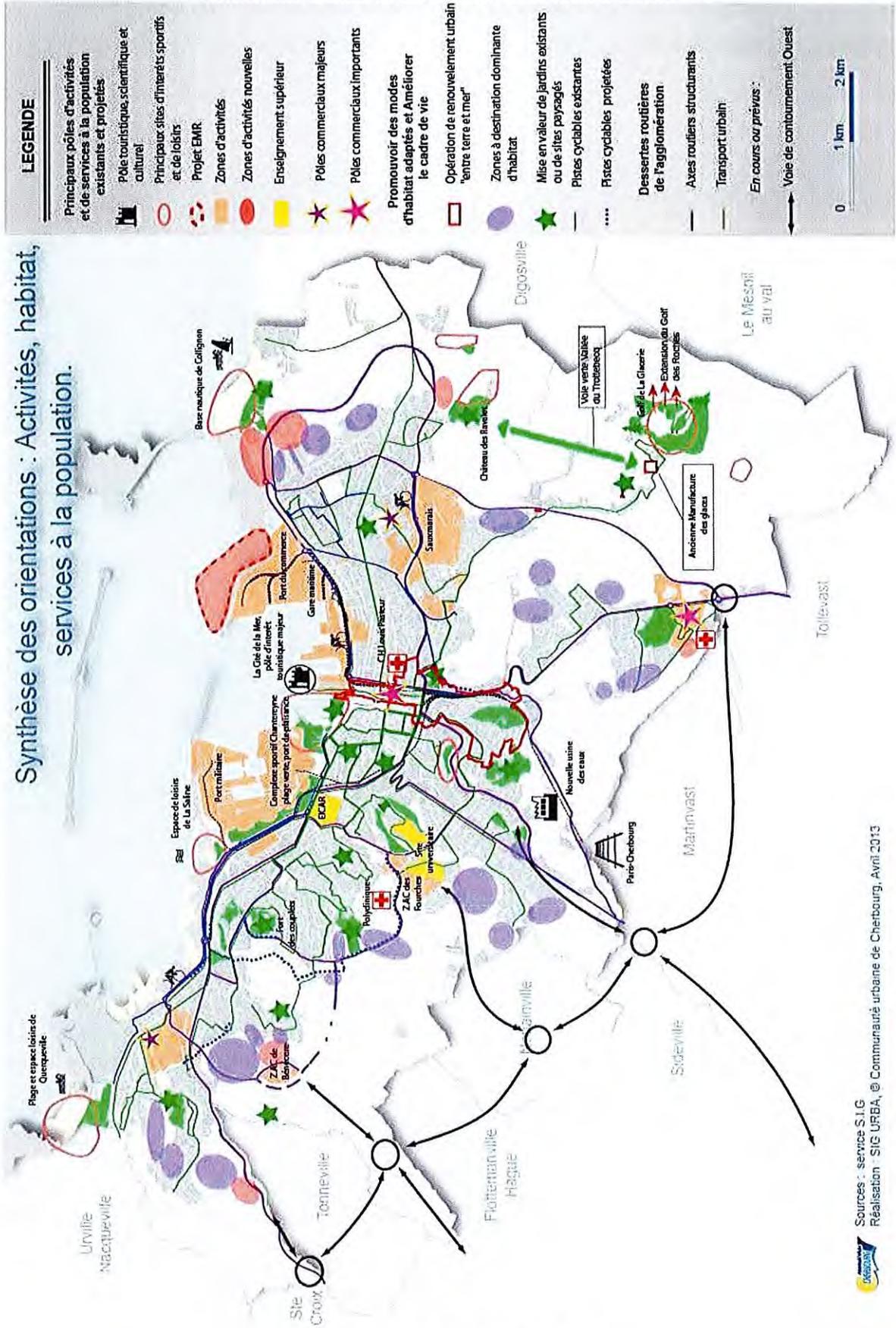
Sur le plan de la santé publique, les orientations du PADD intègrent la nécessité :

- de limiter et le cas échéant de réduire les nuisances autour des axes routiers bruyants conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 février 1999, en éloignant les nouveaux quartiers résidentiels des axes bruyants.
- de lutter contre les pollutions par un suivi et une amélioration de la qualité de rejets au milieu (air, eau).

L'ensemble des orientations du PADD répondent aux objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la communauté urbaine pour mettre en œuvre le plan local d'urbanisme. Après avoir en effet mis en évidence les besoins de l'agglomération et ses capacités à y faire face dans le respect des patrimoines naturels et urbains, la communauté urbaine a fixé les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme dans le PADD. Les autres documents du PLU vont pouvoir dès lors veiller à leur spatialisation dans le respect des principes du développement durable c'est à dire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs besoins.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'

Synthèse des orientations : Activités, habitat, services à la population.



Carte 30 : Carte synthèse

Sources : service S.I.G. Réalisation : SIG URBA, © Communauté urbaine de Cherbourg, Avril 2013

1.C.1.3. Motifs de délimitation des zones et justification des changements adoptés

1.C.1.3.1. Historique

La communauté urbaine dispose de plans d'occupation des sols (POS) communaux à règlement commun applicable à Equeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Octeville, Querqueville et Tourlaville, Cherbourg étant dotée d'un POS particulier.

Ces documents ont été :

	Cherbourg	Equeurdreville-Hainneville	La Glacerie	Octeville	Querqueville	Tourlaville
• prescrits le :	4 juin 1973	4 juin 1973	4 juin 1973	4 juin 1973	4 juin 1973	4 juin 1973
• approuvés le :	25 mars 1987	28 avril 1977	28 avril 1977	28 avril 1977	28 avril 1977	28 avril 1977
• révisés le :		26 juin 1985	20 novembre 1985 et 20 mai 1987	26 juin 1985	26 juin 1985	21 mai 1986
• révisés le :		29 juin 1995	29 juin 1995	29 juin 1995	29 juin 1995	29 juin 1995

Ils ont fait l'objet d'une procédure de mise en révision par délibération en date du 30 juin 1999 avec comme objectif principal d'élaborer par souci de cohérence un document unique applicable à l'ensemble de l'agglomération en compatibilité avec le schéma directeur de la région de Cherbourg (approuvé le 26 novembre 1998 et entré en vigueur depuis le 2 mars 1999). Cette procédure a été annulée dans l'attente de la publication de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et des décrets pris pour son application.

Une nouvelle prescription de mise en révision des POS a été approuvée par le conseil de communauté urbaine le 22 mai 2003 avec comme objectif d'élaborer un plan local d'urbanisme unique applicable à l'agglomération.

Enfin parallèlement à cette procédure de révision générale des POS, la procédure de révision simplifiée du POS de Cherbourg a été mise en œuvre par arrêté du président la communauté urbaine de Cherbourg du 14 mars 2005, son approbation devrait intervenir dans le courant de l'année 2007.

Tableau 26 : Récapitulatif détaillé, de l'historique des POS

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
<i>Cherbourg</i>	04/06/73	Prescription	
	22/01/79	Modification	POS partiel du port de plaisance
	25/03/87	Approbation	
	26/06/87	Mise en révision partielle	Quartier des bassins
	07/12/92	Modification	Création d'une zone UH en remplacement de la zone INA quartier des bassins pour le tiers de la zone INA
	31/03/93	Modification	Port de plaisance : ouverture des secteurs Uzp et Uzph en remplacement de la zone Nad et Nadh et UD Quartier des bassins - extension Uhb et Uhbp en remplacement de la zone INA Modification des règles de stationnement - article 12 zone UA, UB, UC, UH
	13/02/97	Modification	Création d'une zone Uzm secteur de l'ancienne gare maritime (Cité de la Mer)-Suppression de zones de protection ND transformées en zone NCc (1,5 ha) liée à l'autorisation préfectorale d'exploitation des Carrières de l'Ouest - arrêté préfectoral n° 96-596
	23/11/00	Modification Délibération n°2000-249	Secteur du Port de Cherbourg ; Extension de la zone UZ de 2,30 ha sur la zone II ND port de Cherbourg projet Fastship (mer) ; Modification des dispositions réglementaires de la zone II ND ; Secteurs de l'abattoir et de Saint Jean des Carrières Extension
	31/03/05	Modification Délibération n°88-2005	Secteur du Port de Chantereyne UD 1,12 ha et UM 0,81 ha en Uzph 1,93 ha
	28/06/07	Révision simplifiée délibération n°2007/133	Report du zonage modifié quartier des Bassins suppression de la zone UHbp remplacée par la zone UHb et modification de la délimitation des zones UHa UHb, suppression partielle des zones UHa, UHb et UB par extension et /ou remplacement des zones UBa et UBB; Report en annexe du POS du plan des espaces publics de la ZAC Création d'une zone UBd en remplacement de la zone UBc et création d'un secteur de plan de masse

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
<i>Equeurdreville-Hainneville</i>	04/06/73	Prescription	Elaboration du POS
	28/04/77	Approbation du POS	
	21/03/80	Prescription	1 ^{ère} révision du POS

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

	29/03/89	Modification	Modification règlement : articles 2 des zones II NA et IIINA Rectification emplacement réservé N 8
	26/06/85	Approbation	
	30/03/90	Prescription	2 ^{ème} révision du POS
	07/12/92	Modification	Modification de la zone II NA du Val l'Abbé en II NAd
	29/06/95	Approbation 2 ^{ème} révision du POS Délibération n°172-1995	
	13/02/97	Modification Délibération n°22-1997	Rétablissement d'une zone UC secteur du Tôt pour environ 0,3 ha
	01/10/98	Modification Délibération n°202-1998	Modification des dispositions réglementaires en Nda secteur de la Bonde commune d'Equeurdreville-Hainneville en vue de la construction et l'aménagement d'équipements publics liés au développement des loisirs, du sport et du tourisme (projet de piscine municipale)
	22/05/03	Modification Délibération n°122-2003	Modification du règlement : règles de hauteur applicables aux constructions d'équipements culturels et de loisirs en zone 2 Nas secteur du Tôt
	18/05/06	Modification Délibération n°81-2006	Modification du zonage Secteur du Tôt 2NAs 1,7 ha en 2 NA Secteur boulevard de la Saline UB 0,2 ha en UX Secteur de la Saline UM 2,83 ha en UC

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
La Glacerie	04/06/73	Prescription	Elaboration du POS
	28/04/77	Approbation du POS	
	21/03/80	Prescription	1 ^{ère} révision du POS
	10/02/88	Modification	Secteur de la Motterie
	20/11/85	Approbation	
	20/05/87	Approbation	POS partiel secteur des carrières de l'Ouest
	29/03/89	Modification	Modification règlement : articles 2 des zones II NA et IIINA-Extension zone II Nax : Secteur de la Banque à Genêts
	30/03/90	Prescription	2 ^{ème} révision du POS
	22/06/90	Modification	Transformation de la zone IIINA de la Banque à Genêts en zone III Nax
	31/03/94	Modification	Les Rouges Terres transformation d'une portion de zone IND en UB
	29/06/95	Approbation 2 ^{ème} révision du POS Délibération n°172-1995	

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

	28/11/02	Modification Délibération n°243-2002	Modification du règlement ; Modification du zonage extension de la zone Nda village de la Verrerie de 1,18 ha sur la zone ND
--	----------	--------------------------------------	--

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
<i>Querqueville</i>	04/06/73	Prescription	Elaboration du POS
	28/04/77	Approbation du POS	
	21/03/80	Prescription	1 ^{ère} révision du POS
	26/06/85	Approbation	
	14/12/88	Modification	Réduction emplacement réservé n 1
	29/03/89	Modification	Modification règlement : articles 2 des zones II NA et IINA Déplacement de la limite entre les zones II Nam et UMb
	30/03/90	Prescription	2 ^{ème} révision du POS
	07/12/92	Modification	Modification zone INA en IINA avec emplacement réservé pour création d'un cimetière
	29/06/95	Approbation 2 ^{ème} révision du POS Délibération n°172-1995	
	18/05/06	Modification Délibération n°81-2006	Modification du zonage Secteur rue de Lepiney

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
<i>Octeville</i>	04/06/73	Prescription	Elaboration du POS
	28/04/77	Approbation du POS	
	21/03/80	Prescription	1 ^{ère} révision du POS
	26/06/85	Approbation	
	29/03/89	Modification	Modification règlement : articles 2 des zones II NA et IINA-Extension zone NB : Village de Grimesnil- Extension zone NB rue St Gilles Rectification du tracé de la zone NB au Hameau le Maresquier Suppression partielle d'une marge de recul le long au Boule
	30/03/90	Prescription	2 ^{ème} révision du POS
	27/09/91	Modification	Modification de zonage rue Victor Hugo UB en UC- Transformation zone INA en 2NAH pour MAPAD du 27/09/91 après DUP
	07/12/92	Modification	Modification zone NB en UC secteur de la rue des fossés Modification zone INA en IINA secteur Grimesnil et Monturbet Modification zone INA en zone UX déchetterie du Fort Neuf

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

	29/06/95	Approbation 2 ^{ème} révision du POS Délibération n°172-1995	
	09/10/97	Modification délibération n°178-1997	Remplacement de la zone NB d'environ 1,18 ha hameau du Quincampoix par une zone UCf réservée aux constructions liées à la zone franche urbaine d'Octeville-Cherbourg
	31/03/05	Révision simplifiée Délibération n°87-2005	Création d'un secteur NDg aux Ragotins à Octeville destiné à l'accueil des gens du voyage
	18/05/06	Modification Délibération n°81-2006	Modification du zonage Secteur du Blanc Ruisseau :-1NA 3 ha UB 0,05 ha UC 1,89 ha 2 Nah 1,24 ha devient 2NA 4,19 ha UB 1,99
	18/05/06	Modification Délibération n°82-2006	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies art. 6 secteur NDg aux Ragotins à Octeville destiné à l'accueil des gens du voyage

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Commune	Date	Acte de procédure	Objet
Tourlaville	04/06/73	Prescription	Elaboration du POS
	28/04/77	Approbation du POS	
	21/03/80	Prescription	1 ^{ère} révision du POS
	21/05/86	Approbation	
	29/03/89	Modification	Modification règlement : articles 2 des zones II NA et IIINA Extension zonage UX rue du Grand Pré Création d'une zone UX dans le secteur des anciennes carrières du Becquet (broyeur) Rectification des limites de l'emplacement réservé n 3- Passage d'un reliquat de zone III Nax en zone UC rue Jean Bouin Adaptation du règlement de la zone I ND : articles 2 et 10
	30/03/90	Prescription	2 ^{ème} révision du POS
	28/06/91	Modification	Suppression emplacement réservé n°4 Classement zone UC A2 308 -309 et 320, délibération CUC 28/06/91 après DUP Suppression emplacement réservé n°1 sans DUP, délibération CUC du 28/06/91
	07/12/92	Modification	Extension zone UC rue Hôtel Giffard Extension zone UX en zone IND déchetterie de Becquet
	29/06/95	Approbation 2 ^{ème} révision du POS Délibération n°172-1995	
	13/02/97	Modification Délibération n°22-1997	Création d'une zone NDa en remplacement d'une zone NC secteur de la Lande Gabriel pour une superficie d'environ 9 ha
	30/06/99	Modification Délibération n°918-1999	Modification du zonage et des dispositions réglementaires secteur de la Mare, extension de la zone 3Nazf sur la zone 3Nae secteur de Collignon suppression partielle de la zone 2Nas transformée en zone NDa (14,25 ha) et UBs (3,10ha, installation sportive et de loisirs piscine, base nautique, maison du littoral), extension de la zone 2NAs sur la zone ND au sud de la rue des Algues (4,35ha) ajout de marges de recul par rapport au CD 116 modification réglementaire des dispositions générales (marges de recul) et des dispositions applicables à la zone Nas (art. 2NA1 et 2NA13)
	23/11/00	Modification	Modification du zonage portuaire liée au projet Fastship par extension de la zone NAz (6,15 HA) sur la zone ND (mer) ; Modification des dispositions réglementaires de la zone ND (mer - caractéristiques générales et ND1) Report du bilan des surfaces modifiées dans le rapport de présentation
	31/03/05	Révision simplifiée n°87-2005	Création d'un secteur NCg à Bréquecal à Tourlaville destiné à l'accueil des gens du voyage
	31/03/05	Modification Délibération n°88-2005	Modification du zonage secteur de Sauxmarais ouverture d'un secteur 3 Nax 05, ha sur la zone 1NA et modification des marges de recul
	18/05/06	Modification Délibération n°82-2006	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies art. 6 secteurs NCg à Bréquecal à Tourlaville

1.C.1.3.2. La délimitation des grandes catégories de zones U, AU, A et N

Le diagnostic du PLU et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines économiques de l'habitat des équipements et des services à la population.

L'état initial de l'environnement a également permis de prendre connaissance des richesses naturelles et patrimoniales, et des actions déjà entreprises pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à sa protection et à sa valorisation.

1.C.1.3.2.1. Spatialiser les orientations du schéma directeur de la région de Cherbourg

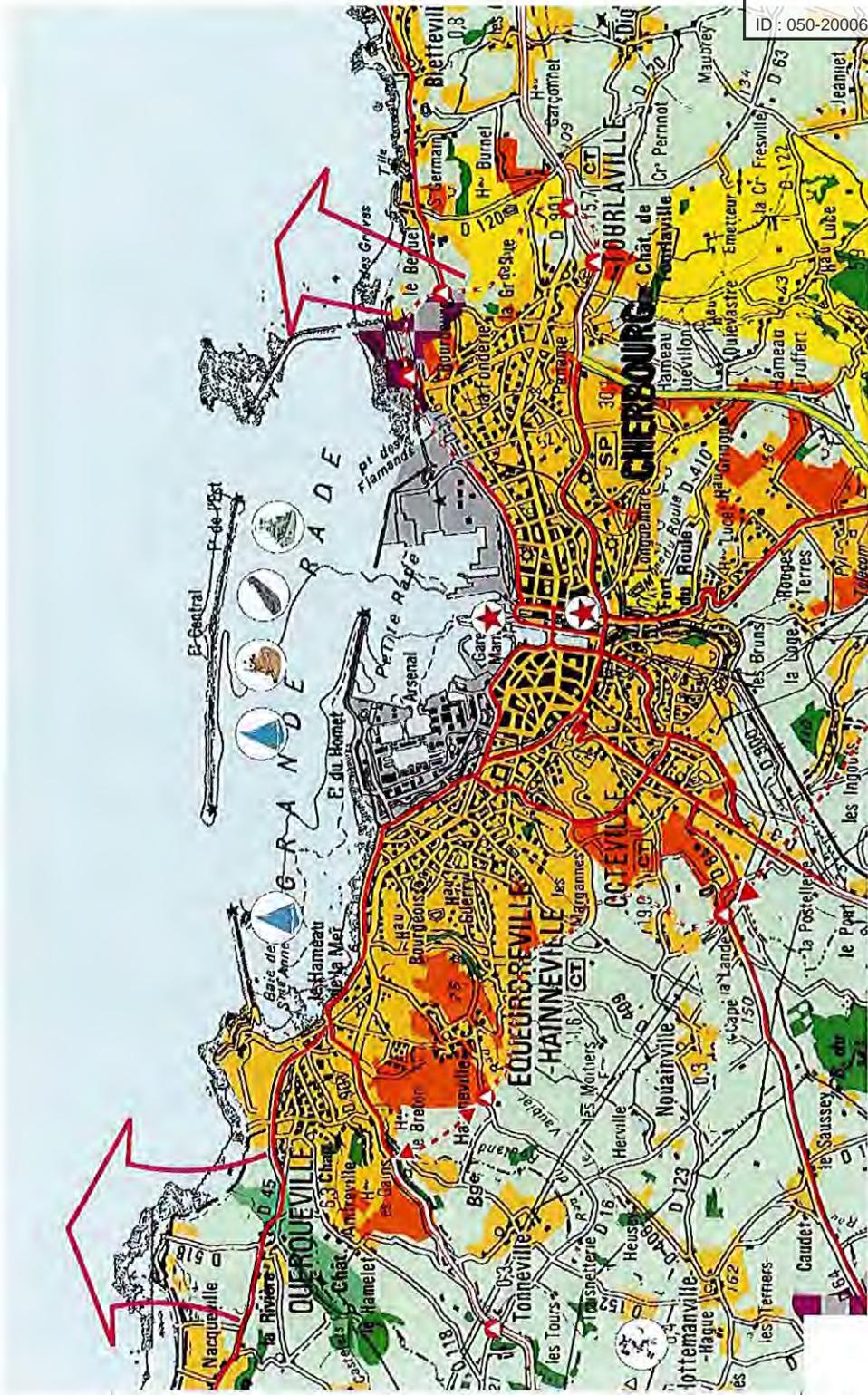
La spatialisation des orientations fondamentales du schéma directeur de la région de Cherbourg et notamment celles de la première phase de réalisation de ce document d'urbanisme comprennent notamment à l'intérieur de l'agglomération cherbourgeoise :

- le soutien des actions structurantes engagées à travers notamment la réalisation des grands équipements d'infrastructure :
 - contournement routier Est de l'agglomération cherbourgeoise, la modernisation de la desserte ferroviaire du port, les programmes d'amélioration du réseau routier départemental et notamment la R.D. 901) ;
 - les grandes opérations d'urbanisme en cours (ZAC de Bassins et Cité de la Mer à Cherbourg) et les actions relatives à des enjeux essentiels d'assainissement, de protection de l'environnement, de traitement des déchets et de politique touristique ;
- la mise en place des nouveaux points d'appui de développement notamment en ce qui concerne le positionnement stratégique du port de commerce, la création d'un nouvel accès ferroviaire au port de Cherbourg en lien avec le réseau ferré européen, les études préalables à la création de la zone d'activité de Collignon à Tourlaville, de la définition du tracé de la rocade Sud-Ouest.

Parmi les prévisions du schéma retenues pour sa première phase de réalisation, il y a lieu de retenir :

- la réalisation de la voie routière de contournement Est de l'agglomération qui a pris fin dans sa partie nouvelle depuis le rond point de Penesme à Collignon en 2006 et dont le tracé pose de fait la limite de l'extension de l'urbanisation à l'est de l'agglomération à Tourlaville ;

- les grandes opérations d’urbanisme en cours qui concernent la cité de la Mer dont l’urbanisme a été revu dans le cadre du POS de Cherbourg et où des adaptations d’accompagnement de ce grand équipement touristique sont attendues et la ZAC des Bassins qui a été reconfigurée dans le cadre de l’opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » ;
- la création de la zone d’activité de Collignon en tant que zone d’activité structurante du Cotentin, dont l’aménagement partiel (terrain arrière littoraux) est prévu par le syndicat mixte du Cotentin ;
- la définition du tracé de la rocade sud-ouest dont la réalisation est prévue à l’horizon 2010 et dont les hypothèses de fuseaux présentées aux élus des communes et intercommunalités concernées touchent principalement le territoire des communes de Cherbourg-Octeville et Equeurdreville-Hainneville ;
- le développement de la plaisance d’appoint à Querqueville ;
- la préservation et la valorisation des forts ;
- la poursuite de la préservation de l’ensemble des ouvrages à la mer du port de Cherbourg en laissant ouverte toutes les solutions de réutilisations possibles notamment à vocation économique.



Carte 31 : Extrait de la carte de destination des sols du schéma directeur de la région de Cherbourg

legende

- Site inscrit au plan de protection de l'architecture
- Site à vocation agricole ou forestière
- Espace agricole
- Espace boisé
- Aire urbaine
- Espace majeur de développement urbain
- Site à vocation de préservation
- Zones structurantes à vocation économique
- Zones dédiées à l'habitat individuel
- Espace réservé pour l'implantation de zones ZAC
- Direction d'information
- Point de démarrage
- Point de départ
- Centre de base sans local
- Voies structurantes à vocation nationale
- RN 13
- Voies structurantes à vocation de Nord Cotentin
- Voies structurantes à vocation régionale
- Voies structurantes à vocation locale
- Principes de liaison
- Point d'arrêt

Conception - Réalisation
IDEA Toulouse

Au-delà les orientations du schéma directeur recommandent :

- de refaire la ville sur elle-même en la densifiant selon quatre axes
 - le respect de l'environnement et la maîtrise de l'évolution des paysages ;
 - le maintien d'une offre d'habitat diversifiée pour promouvoir l'équilibre entre les quartiers ;
 - la densification des espaces déjà urbanisés ;
 - l'évolution maîtrisée des modes de déplacement (détourner les trafics de transit, poursuivre le développement des transports en commun, développer l'insertion des cycles dans la ville) ;
- de maintenir les coupures d'urbanisation littorales à l'est et à l'ouest de l'agglomération ainsi que celle qui sépare l'agglomération des communes de première couronne ;
- Développer les complémentarités avec les communes périurbaines (gestion de l'eau, pistes cyclables etc.) ;
- Prévoir le développement des activités de plaisance, notamment dans l'agglomération à Cherbourg-Octeville et Querqueville ;
- Assurer l'équilibre protection-valorisation des patrimoines naturels, urbains et historiques en ce qui concerne notamment :
 - la gestion globale de l'eau (protection de la ressource en eau potable en particulier le bassin versant de la Divette, lutter contre les inondations par la gestion du ruissellement urbain et la prévention des risques d'inondation, réduire les rejets polluants par une amélioration du traitement des eaux usées) ;
 - la maîtrise de l'évolution des paysages urbains littoraux et ruraux ;
 - la construction des articulations agriculture-aquaculture-tourisme et vie urbaine ;
 - la protection et la valorisation des ouvrages maritimes en assurant leur fonction économique.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit cinq grandes orientations :

- Première orientation : affirmer la place de l'agglomération dans le développement régional et national.
- Deuxième orientation : promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain.
- Troisième orientation : développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération.
- Quatrième orientation : assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'activité agricole.
- Cinquième orientation : lutter contre les nuisances et prévenir les risques.

Ce projet intègre par ailleurs les principes fondamentaux inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme relatifs à :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, la réduction de nuisances sonores, des sites et paysages naturels ou urbains au respect de l'environnement

Il prend également en compte les principes fondamentaux inscrits dans la loi littoral, la loi Barnier sur le renforcement de la protection de l'environnement et plus particulièrement son volet relatif aux risques naturels et au traitement des entrées de ville, la loi sur l'eau à travers la définition des zones d'assainissement collectif et non collectif, la maîtrise du ruissellement urbain et la lutte contre la pollution du milieu récepteur, la loi paysage à travers la protection de paysages identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Partant de l'ensemble de ces données, un projet de délimitation quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles agricoles et de protection de l'environnement (faune, flore, ressources naturelles du sol et du sous-sol ...) du patrimoine historique, des sites et des paysages a été élaboré.

La géographie du PLU a ainsi été définie en prenant en compte d'une part la morphologie du tissu urbain (cf. les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et des grands équipements communautaires. Elle identifie les espaces de renouvellement urbain stratégiques et les espaces à urbaniser et notamment les besoins de terrains nécessaires pour satisfaire les besoins en logements identifiés par le programme local de l'habitat (PLH).

Les capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser ont été approchées par le PLH. Leur distribution prend en compte la géographie des communes littorales aux protections renforcées.

1.C.1.3.2.2. Définir les besoins en habitat et les capacités d'accueil des zones urbaines et de zones à urbaniser

Partant des évolutions constatées dans la période intercensitaire 1990-1999 et sur les dernières années, il s'agit dans cette partie de réaliser une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2015. Ces données serviront pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

Ces besoins futurs en logements sont liés bien entendu à l'évolution de la population et des habitants, mais aussi aux changements qui s'opèrent sur le parc existant.

a) L'évolution de la population sur la Communauté Urbaine de Cherbourg

Sur la période intercensitaire 1990-1999, on note un déclin démographique sur la Communauté Urbaine (-3,73%), conséquence d'un solde migratoire déficitaire qui s'effondre entre les deux recensements (-9971 habitants)

La projection démographique OMPHALE de l'INSEE 1999-2030, basée sur les hypothèses observées entre 1990 & 1999 (maintien de la fécondité, poursuite de la baisse de mortalité selon les tendances observées depuis trente ans et migrations équivalentes à celles de la période 1982-1999), met en évidence une baisse plus mesurée de **moins 2,96% de 1999 à 2015**.

Fort de ces constats, deux hypothèses d'évolution démographique sont envisagées:

- Une hypothèse basse :

Elle correspond à la projection démographique 1999-2012, soit **une baisse de 2624 habitants (moins 2,96%) pour atteindre 85 964 habitants en 2015**.

- Une hypothèse haute :

Elle correspond au maintien de la population au même niveau qu'en 1999, **soit 88 588 habitants**

b) Les besoins en logements de la population actuelle : le point d'équilibre à atteindre

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement ;
- La variation du parc sous-occupé;
- Le remplacement des logements désaffectés.

La variation du nombre d’occupants par logement

C’est de loin et ce depuis plusieurs décennies, le facteur qui a le plus d’incidence sur le volume de logements. Cette variation du nombre moyen d’occupants par logement, souvent à la baisse, génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d’habitants.

L’origine de cette baisse est d’ordre sociologique et médical. L’évolution des mœurs, des habitudes et les progrès de la médecine aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d’occupants par logement.

Dans la Communauté Urbaine de Cherbourg, ce mouvement de baisse du nombre d’occupants par logement entre 1990 et 1999 est important avec près de 0,8% par an.

En effet, ce taux est passé de 2,63 en 1990 à 2,44 en 1999 pour 2,47 sur le département de la Manche. Le vieillissement de la population (plus 1,8% de personnes de plus de 60 ans par an entre 2000 et 2015) et la baisse du solde naturel de 1999 à 2015 (-189 personnes) permettent de poser l’hypothèse d’une progression de 15% de la baisse du nombre moyen d’occupants par logement observée entre 1990 et 1999.

La prévision proposée serait de 2,11 habitants par logement en 2015, soit une baisse de 0,9% par an

Tableau 27 : Évolution du taux d’occupation des logements sur la Communauté Urbaine de Cherbourg

	1990	1999	2015
Nombre moyen d’occupants par logement	2,63	2,44	2,11

Ainsi pour continuer à loger la même population qu’en 1999, il faudrait produire 5729 logements, soit 15,8% des résidences principales en 1999.

Sur la période 1990-1999, il aurait fallu en produire 2712 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population recensée en 1990.

La variation du parc sous-occupé

Le parc sous-occupé correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants.

En 1999, il représente 3345 logements sur la Communauté Urbaine de Cherbourg.

La transformation d’une résidence principale en résidence secondaire ou logement vacant (suite au décès du propriétaire par exemple) va diminuer d’autant le parc de résidences principales et donc il faudra construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidence principale.

Mais le mouvement peut aussi être inversé. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc des résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc sous-occupé sera négative et donc ce seront autant de logements neufs en moins à construire.

Sur la période 1990-1999, le parc sous-occupé avait baissé de 5 logements compte tenu de la baisse significative de nombre de résidences secondaires (moins 176 unités) et la progression modérée de logements vacants (plus 171 unités).

Compte tenu de l'augmentation significative de logements vacants y compris la vacance souhaitée dans le quartier d'habitat social de l'Amont Quentin à Cherbourg-Octeville, ce parc pourrait augmenter de 198 logements d'ici 2015.

Le remplacement de logements désaffectés

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer là encore un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc sous-occupé, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements comme on l'observe fréquemment dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce seront autant de logements en moins à construire.

Pendant la période 1990-1999, 759 résidences principales ont ainsi été gagnées.

Compte tenu de la production de nouveaux logements dans le parc existant en particulier dans le cadre de l'OPAH Communautaire (174 logements de 2002 à 2004), il est prévu de gagner 948 logements à l'horizon 2015.

Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population

L'addition des seuls besoins en logements pour maintenir la population aboutit à un objectif de 6875 logements à construire de 1999 à 2015. Les besoins quantitatifs à l'horizon 2012 et 2015

Deux scénarios de besoins en logements possibles liés aux prévisions démographiques

Les besoins en logements à l'horizon 2015 sont de :

- **5719 logements à produire** pour l'hypothèse démographique basse : **-2624 habitants**
- **6875 logements à produire** pour l'hypothèse démographique haute correspondant à un maintien de la population au même niveau qu'en 1999

Tableau 28 : Les Besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2012

	Analyse 1990-1999	Prospective 1999-1012
Remplacement des logements désaffectés	500	948
Variation du parc sous-occupé	-5	198
Variation du nombre d'occupant par logement	2712	5729
Point d'équilibre Logts nécessaires pour maintenir la population	3207	6875
Effet démographique hypothèse basse	-1429	-1156
Total logement à construire hypothèse basse	1778	5719
Point d'équilibre Logts nécessaires pour maintenir la population		6875

Les besoins en logements à l'horizon 2015 pour maintenir la population aboutissent à **un point d'équilibre de 6875 logements à construire de 1999 à 2015**. Fin 2005, cet objectif est atteint à 20,8% avec 1475 logements autorisés.

	prospective PLH 2006-2012	prospective PLU 2006-2015
total de logements à construire	6 048 logts	6 875 logts
nombre de logements construits	1 475 logts	1 475 logts
Objectifs du PLH	4 573 logts	5 400 logts
capacités d'accueil dans les secteurs urbanisés (30 %)	1 372 logts	1 620 logts
capacités d'accueil dans les secteurs à urbaniser (70 %)	3 201 logts	3 780 logts
besoins fonciers en zone AU 70%	229 ha	270 ha

Source diagnostic PLH communautaire juin 2005

Le projet de PLH a pris le parti du maintien de la population recensée en 1999. En tenant compte du nombre de logements autorisés depuis cette date et du desserrement des ménages, ce document propose de retenir l'hypothèse de la création de **4573 logements en 2012** et pour les besoins de la prospective du PLU **5 400 logements à l'horizon 2015**.

Au-delà de **2012**, les réserves foncières des communes pourront être mobilisées en fonction des besoins identifiés dans le cadre des **bilans triennaux** organisés par la législation applicables aux PLU par la loi engagement national pour le logement (art. 4 loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art.L. 153-29 du code de l'urbanisme).

Le PLH adopté par le conseil de communauté urbaine en date du 28 juin 2007, s'oriente après une approche des capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser résultant de l'étude foncière vers une distribution des logements suivante :

prévision du PLH 2012	ensemble	zones U	Zones AU	% zones U	% zones AU
Cherbourg-Octeville	2 036 logts	806 logts	1 230 logts	40%	60%
Equeurdreville-Hainneville	939 logts	208 logts	731 logts	22%	78%
La Glacerie	561 logts	71 logts	490 logts	13%	87%
Querqueville	252 logts	30 logts	222 logts	12%	88%
Tourlaville	774 logts	311 logts	463 logts	40%	60%
CUC	4 562 logts	1 426 logts	3 136 logts	31%	69%

Source programmation projet de PLH adopté le 28 juin 2007

1.C.1.3.2.3. Une distribution équilibrée de l'habitat dans le respect des principes de la mixité sociale du PLH au PLU

Les prévisions de réalisation des logements sociaux inscrites au PLH figurent dans les orientations d'aménagement des secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine de l'agglomération.

De plus, la servitude de mixité sociale définie par le PLH est annexée au règlement du PLU (pièce 4.c.3).

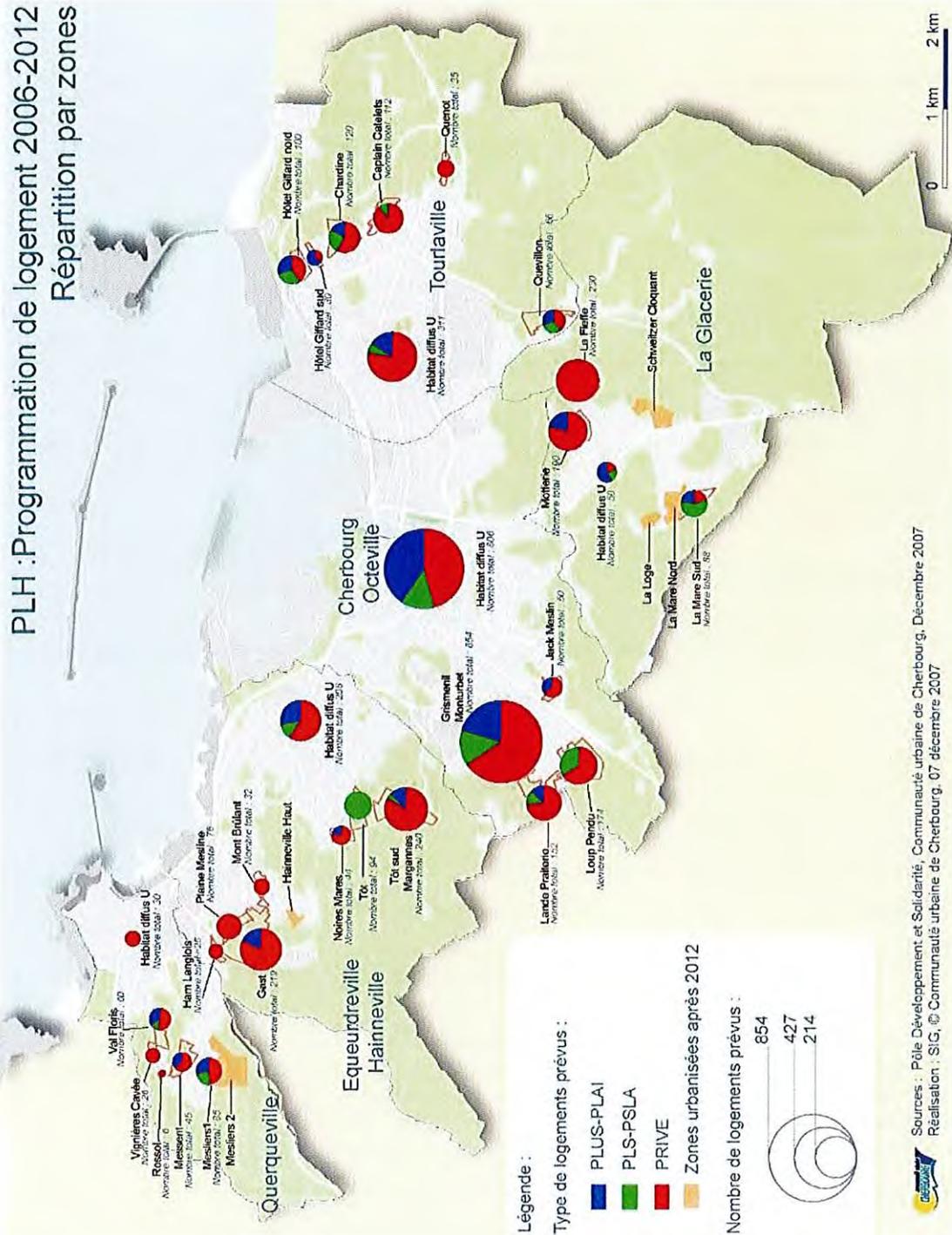
Tableau 29 : Distribution prévisionnelle des logements sociaux dans l'ensemble de l'agglomération

	Zones du PLU	prévisions PLH horizon 2012	dont PLUS PLAI	dont PLS PSLA
Cherbourg-Octeville	U diffus	437 logts	327 logts	110 logts
	AU	410 logts	211 logts	199 logts
Equeurdreville-Hainneville	U diffus	84 logts	58 logts	26 logts
	AU	264 logts	100 logts	164 logts
La Glacerie	U diffus	40 logts	30 logts	10 logts
	AU	89 logts	39 logts	50 logts
Querqueville	U diffus	0 logts	0 logts	0 logts
	AU	88 logts	60 logts	28 logts
Tourlaville	U diffus	70 logts	50 logts	20 logts
	AU	183 logts	90 logts	93 logts
	ensemble des zones U	631 logts	465 logts	166 logts
	ensemble des zones AU	1 034 logts	500 logts	534 logts
	ensemble	1 665 logts	965 logts	700 logts

Tableau 30 : Prévisions du PLH et du PLU dans les zones à urbaniser

	surfaces des zones à urbaniser (2 AU et 1 AU) du PLU	spatialisation du PLH à l'horizon 2012	prévisions PLH horizon 2012	dont logements sociaux	terrains disponibles à l'horizon 2013-2017	capacités d'accueil à l'horizon 2013-2017
Cherbourg-Octeville	73 ha	65 ha	1 230 logts	410 logts	8 ha	104 logts
Equeurdreville-Hainneville	64 ha	51 ha	731 logts	264 logts	13 ha	231 logts
La Glacerie	45 ha	24 ha	490 logts	89 logts	21 ha	298 logts
Querqueville	37 ha	22 ha	222 logts	88 logts	15 ha	202 logts
Tourlaville	37 ha	30 ha	463 logts	183 logts	7 ha	79 logts
ensemble	257 ha	192 ha	3 136 logts	1 034 logts	64 ha	914 logts

Carte 32 : PLH ; Programmation de logements 2006-2012, répartition par zone



Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

a) Prévisions détaillées des logements prévus dans les zones à urbaniser par le PLU et le PLH

n°	Localisation des secteurs	superficies approximatives des zones à urbaniser (1 au et 2 AU)	spatialisation du PLH horizon 2012	prévisions PLH horizon 2012	Dont logements sociaux		capacité d'accueil à l'horizon 2015- 2017	Dont logements sociaux (30 %)
Querqueville								
1	Rue Messent	7.6 ha	7.6 ha	45	16			
2	Mesliers-/ Moulins à Huile	23.4 ha	8.3 ha	85	44		202	60
3	chemin du Rossol	0.5 ha	0.5 ha	6				
4	Rue des Vignières ch. de la Cavée	1.9 ha	1.9 ha	26				
5	Rue des Vignières, vallée des Floris	4.0 ha	4.0 ha	60	28			
	sous-total	37.4 ha	22.3 ha	222	88	15.1 ha	202	60
Equeurdreville-Hainneville								
6	chemin de Plaine Mesline	6.2 ha	6.2 ha	76				
7	Ouest Hainneville Ch. du Gast	25.9 ha	15.6 ha	219	39		201	81
8	Hainneville-Haut	2.5 ha				2.5 ha	30	9
9	Chemin du Mont Brûlant	3.3 ha	3.3 ha	32				
10	Rue Dubost Les Noires Mares	3.2 ha	3.2 ha	44	10			
11	Secteur du Tôl	7.1 ha	7.1 ha	94	94			
12	secteur du Tôl sud Margannes	15.7 ha	15.7 ha	240	40			
	sous-total	64.0 ha	51.1 ha	705	183	12.8 ha	231	90
Cherbourg-Octeville								
13	Grismenil	4.9 ha	36.7 ha	854	294			
14	Monturbert	31.8 ha						
15	La Lande la Praiterie	12.2 ha	10.3 ha	152	40	1.9 ha	28	8
16	Le Loup Pendu	19.9 ha	13.8 ha	174	59		76	23
17	Blanc Ruisseau	3.9 ha	3.9 ha	50	17			
	sous-total	72.7 ha	64.7 ha	1 230	410	7.9 ha	104	31
La Glacerie								
18	La Loge	3.1 ha					43	13
19	La Mare à Canards	14.6 ha	6.3 ha	70	70		116	35
20	Rue Schweitzer - Le Cloquant	9.9 ha					139	54
21	La Motterie	12.6 ha	12.6 ha	190	19			
22	La Fieffe	5 ha	5 ha	230				
	sous-total	45.2 ha	23.9 ha	490	89	21.3 ha	298	102
Tourlaville								
23	Hameau Quevillon	10.2 ha	3.1 ha	66	40		79	24
24	Village du Caplain – ch. Des Catelets	8.0 ha	8.0 ha	112	13			
25	Chasse Garden / Rue Chardine	8.5 ha	8.5 ha	120	50			
26	Sud rue Hôtel Giffard	1.7 ha	1.7 ha	30	20			
27	Nord rue Hôtel Giffard	6.6 ha	6.6 ha	100	60			
28	chemin du Quenot	2.4 ha	2.4 ha	35				
	sous-total	37.4 ha	30.3 ha	463	183	7.1 ha	79	24
Ensemble		256.7 ha	192.4 ha	3 110	953	64.3 ha	914	307
Moyenne logts et pourcentage logts sociaux				16	31%		14	34 %

Tableau 31 : Prévisions détaillées des logements prévus dans les zones à urbaniser par le PLU et le PLH

La distribution spatiale des besoins en logements définis par le PLH a contribué pour une large part à produire le plan de zonage, règlement graphique du PLU. La localisation des zones à urbaniser a également tenu compte de la distance par rapport au littoral (cf. § 1.C.1.1.2 la protection du littoral).

1.C.1.3.3. Prendre en compte les objectifs, de protection de l'environnement, des sites et paysages et les besoins répertoriés d'agriculture

Les nouvelles dispositions d'urbanisme qui encadrent la protection de l'activité agricole ont restreint les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols dans les zones de protection agricoles. Celles-ci regroupent désormais les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Cependant cette législation n'a pas réservé de possibilité d'évolution des constructions non agricoles existantes consistant le plus souvent en habitations isolées (mitage).

Par ailleurs la législation applicable aux zones naturelles et forestières N, a également pour objet la protection des terres et des exploitations agricoles. Toutefois comme cette zone a également pour vocation la protection des espaces naturels équipés ou non, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, le projet de règlement du PLU soumet les constructions et installations agricoles à conditions.

« Les constructions installations agricoles d'élevage et de stockage, qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au maintien d'une activité agricole existante matérialisée par la présence de bâtiments agricoles préexistants et qu'elles ne créent aucun risque concernant une protection édictée pour la protection d'un site, d'un paysage ou d'un milieu naturel identifié par le rapport de présentation et le PADD selon des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

Ces dispositions combinées et le déploiement de l'activité agricole dans l'agglomération ont orienté une nouvelle distribution du zonage du PLU donnant la priorité à la protection des exploitations existantes en particulier des exploitations professionnelles de leurs constructions et installations.

De plus les dispositions réglementaires du PLU ont été adaptées pour favoriser un redéploiement des activités en place au sein de la sphère agricole en encourageant sa diversification au moyen d'activités

d’appoint directement liées au redéploiement du tourisme (chambres d’hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, points de ventes des produits issus de l’exploitation agricole) en Cotentin.

La délimitation des espaces de protection agricole qui a été réalisée n’a pas ignoré les principes du *document de gestion de l’espace agricole et forestier* publié par arrêté préfectoral en date du 7 avril 2006 concernant notamment :

- La détermination des besoins d’extension de l’urbanisation à partir de l’évaluation des capacités d’accueil des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Les besoins d’espaces nécessaires aux équipements d’infrastructures routières, ouvrages de rétention des eaux de ruissellement, espaces naturels dédiés aux sports, tourisme et loisirs (cf. supra évaluation environnementale)
- Les choix d’aménagement ont été effectués en parfaite connaissance des besoins et contraintes de l’activité agricole à partir des besoins identifiés comme il est dit précédemment ;
- Les choix d’extension urbaine en continuité des espaces urbanisés permettent de limiter l’imbrication des espaces urbanisés et des espaces agricoles afin de préserver la pérennité et le développement de l’activité agricole (cf. cartographie de synthèse ci dessous).
- Les choix d’urbanisation prennent en compte la préservation des sièges d’exploitations d’élevage (cf. supra évaluation environnementale)
- L’évaluation de l’impact des projets d’urbanisme au niveau des exploitations qui fera l’objet d’approches individualisées plus fines dans le cadre des procédures opérationnelles d’aménagement des zones à urbaniser en particulier en ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité d’accueil importantes (Grimesnil–Monturbert, Ouest–Hainneville – chemin du Gast ...).

La protection des espaces naturels et forestiers ne va pas à l’encontre des principes de gestion de l’espace forestier. En effets les boisements les plus importants de la vallée du Trottebecq ne se situent pas en concurrence avec les extensions urbaines de l’agglomération. De plus les boisements les plus significatifs sont proposés en espaces boisés classés conformément à la loi littoral, l’avis du centre régional de la propriété forestière a été requis. (cf. supra schéma régional de gestion sylvicole des forêts).

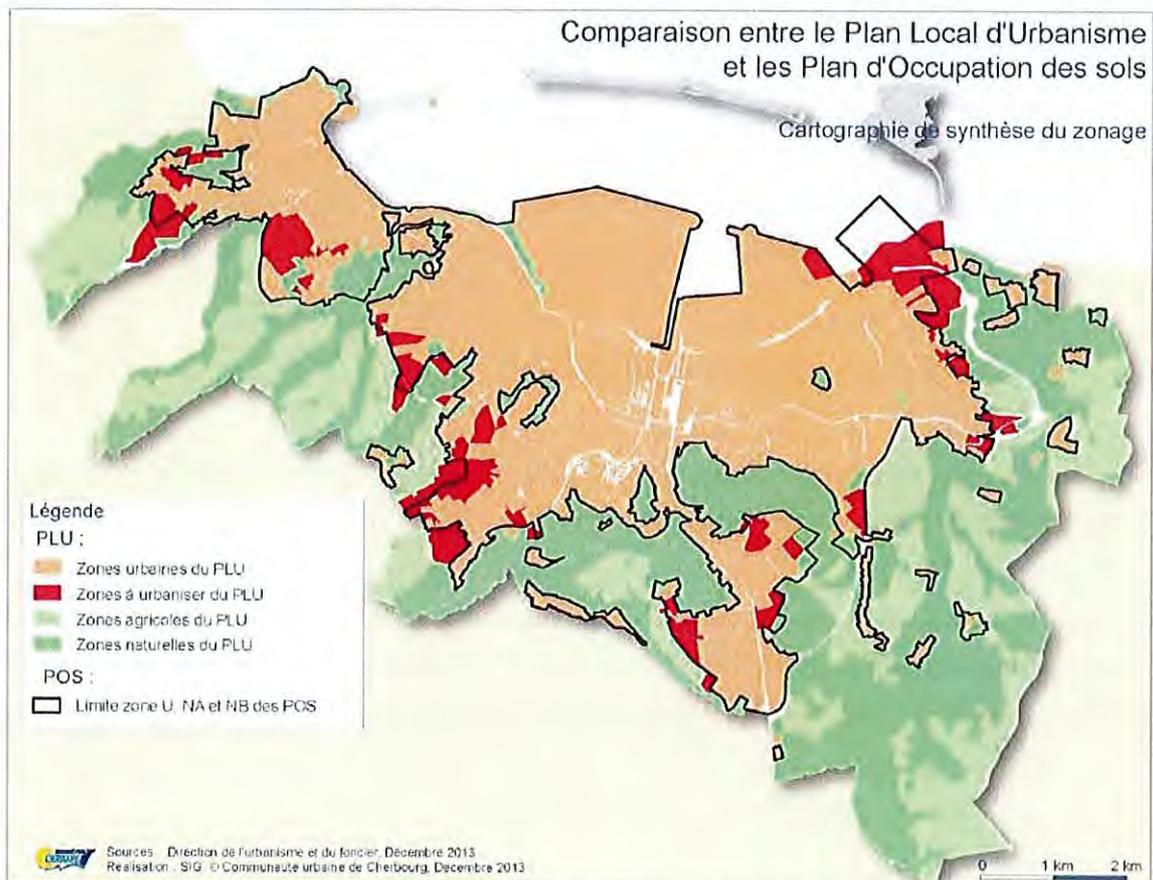
Les risques d’inondation sont pris en compte d’une part par la délimitation des zones où des mesures sont prises pour limiter l’imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (annexe 5g). Des ouvrages de stockage et de dépollution des eaux pluviales sont prévus et font l’objet d’emplacements réservés (complément au règlement pièce 4.c.2). La délimitation de ces zones constitue une des pièces du PLU conformément à l’article L. 151-24 du code de l’urbanisme.

Les choix d’aménagement mais aussi la délimitation et la réglementation applicable aux espaces naturels s’appuie sur une connaissance des espaces naturels, de la richesse biologique et des risques naturels, la préservation des zones humides ainsi que la préservation des captages d’eau destinée à la consommation humaine qui figurent dans l’évaluation environnementale du PLU.

1.C.1.3.4. Le zonage

Affectation principale	Zones des POS	Zones du PLU	Affectation principale
Zones urbaines	U	U	Zones urbaines
Zones naturelles d’urbanisation future	NA	AU	Zones à urbaniser
Zones naturelles constructibles peu équipées hameaux	NB	A	Zones de protection agricole
Zones de protection agricole ou des richesses du sol et du sous sol	NC	N	Zones de protection naturelle et forestière
Zones naturelles de protection des sites et des paysages	ND		

Tableau 32 : Tableau simplifié de correspondance des zones des POS au PLU



Carte 33 : Comparaison entre le PLU et les POS

Tableau 33 : Évolution des surfaces des POS au PLU

POS	surfaces	%	PLU	surfaces	%
U	2 433 ha	32%	U	2 624 ha	35%
NA	551 ha	7%	AU	414 ha	5%
NB	95 ha	1%	A	1 297 ha	17%
NC	2 459 ha	33%	N	3 154 ha	42%
ND	1 955 ha	26%			
total	7 493 ha	100%		7 493 ha	100%

La comparaison cartographique entre le zonage des POS et le zonage du PLU révèle dans les faits une grande stabilité. Les espaces urbanisés augmentent de 3%, l'objectif de limiter l'étalement est atteint avec 5 % de zones à urbaniser contre 7 % inscrites au précédent POS et les zones de protection naturelles et agricoles restent stables (59 % des surfaces).

Par rapport aux prévisions du schéma directeur certaines zones d'extension urbaine ont été soit supprimées (secteur du manoir d'Hainneville, projet de camping non réalisé à l'arrière plage de Querqueville, hameau Vigot à La Glacerie) soit réduites (secteur ouest –Hainneville et du village du hameau Quévillon à Tourlaville). Les anciennes zones NB ont été requalifiées selon les constats d'urbanisation, les parties non urbanisées ou d'habitat dispersé ont été rattachées à la zone N de protection naturelle et forestière.

Enfin le différentiel de surface 33 ha correspond à la suppression de la zone de terre-pleins prévue sur la mer à Tourlaville qui a été redéfinie en conformité avec le schéma directeur de la région de Cherbourg.

1.C.1.3.5. Les zones U (art. R. 123-5)

Les zones « U » rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au-delà de cette approche générique, le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage distingue 8 zones (UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX UZ) qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...). Dans le détail, certaines ces zones sont elles-mêmes découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière bien qu'ils s'intègrent dans le cadre général de la zone identifiée.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

La démarche commune à l'ensemble des zones urbaines, vise à encourager une mixité fonctionnelle caractéristique au tissu. Que ce soit en territoires urbains constitués ou en devenir, l'enjeu consiste à assurer une diversité des usages et des pratiques (équipements, commerces, services, diversités résidentielles, emplois,...).

Enfin, il importe de préciser que l'affectation des différents zonages sur le territoire urbain de l'agglomération repose sur deux critères complémentaires :

- d'une part, le maintien de formes urbaines dans les quartiers constitués a abouti à des zonages confortant les caractéristiques morphologiques existantes, dans un souci de ne pas bouleverser l'économie des POS qui ont fait leurs preuves en matière de police de l'urbanisme acceptée par tous ;
- d'autre part, sur certains sites appelés à se transformer l'application du zonage s'inscrit dans une logique de projet et prévoit l'évolution vers d'autres formes urbaines plus adaptées (c'est notamment le cas pour les sites de renouvellement urbain).

Les caractéristiques de chaque zone figurent dans le règlement.

1.C.1.3.6. La zone UA

C'est une zone caractérisée par la pluralité des fonctions voisines ou superposées (habitat, équipements culturels, culturels, administratifs, éducatifs, commerces bureaux, artisanat hôtellerie ...) et une forte densité dont il convient de renforcer la vocation de centre urbain. Elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle et d'habitat.

Cette zone comprend les secteurs du centre historique de Cherbourg, les faubourgs est et ouest de Cherbourg et leur prolongement à Tourlaville et Equeurdreville-Hainneville en bordure des anciennes routes nationales et départementales, ainsi que les noyaux villageois d'Equeurdreville, d'Hainneville-Haut, d'Octeville de Querqueville et de Tourlaville.

Caractéristiques morphologiques :

- bâti dense implanté généralement en continu sur du parcellaire ;
- constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne RC à R+2 en zone UA à R+3 en zone UAa, R+4 en zone UAb et R+5 en zone UAc ;
- principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies ;
- le parcellaire est plus dense dans le centre historique de Cherbourg où des îlots anciens ceinturés par des constructions se sont progressivement densifiés engendrant des traversées par des petits

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urb

passages internes formant des venelles, des boëls caractéristiques de la morphologie urbaine de Cherbourg (passages Digard, Hervieu, Aubry).

Cette zone comprend 3 secteurs UAa, UAb, UAc, différenciés par la hauteur des constructions admises :

- Le secteur UAa concerne, d’ouest en est les quartiers centraux suivants : rues Gambetta et de la Paix (Equeurdreville-Hainneville), rue Salengro, le centre historique de Cherbourg, la rue du Val de Saire (Cherbourg-Octeville) la rue du général Leclerc, (Tourlaville.) ;
- Le secteur UAb , concerne, les quartiers de la place Divette et de l’Onglet ;
- Le secteur UAc, concerne les quartiers du quai de Caligny et de la cité du Casino ;
- Le secteur UAa correspondant aux noyaux villageois de Querqueville, d’Hainneville du village de la Verrerie et du village du Becquet où des servitudes d’architecturales liées à la protection du bâti existant s’exercent.

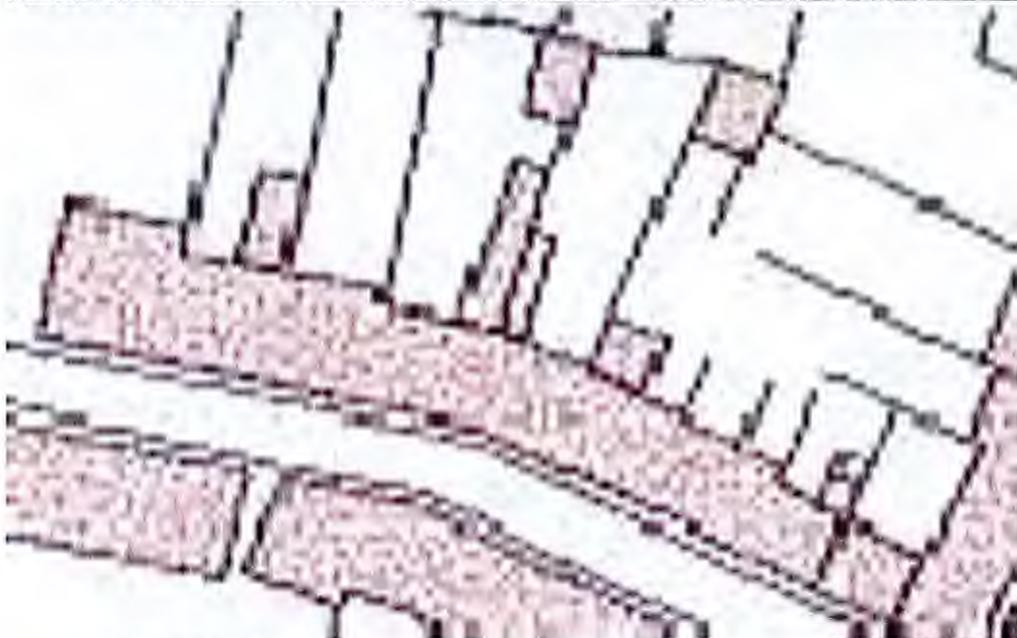
Objectifs recherchés

- Respecter le principe de l’îlot ainsi que le gabarit des bâtiments principaux mitoyens ;
- Prolonger et préserver les caractères identitaires et patrimoniaux du tissu existant ;
- Accompagner les mutations qui apparaissent possibles ;
- Respecter les caractéristiques des tissus et les spécificités identitaires du bâti cherbourgeois ;
- Préserver ou moduler les principes d’implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et du statut des voies ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres en cœur d’îlot.

Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement avec retraits partiels ;
- Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+2 UA à R+5 UAc) ;
- Etendre l’assouplissement des règles de stationnement dans les centres anciens en zones UAa ;
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée commerciaux et des terrasses de cafés restaurants ;
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien particulièrement dans le centre historique de Cherbourg et dans les noyaux villageois.

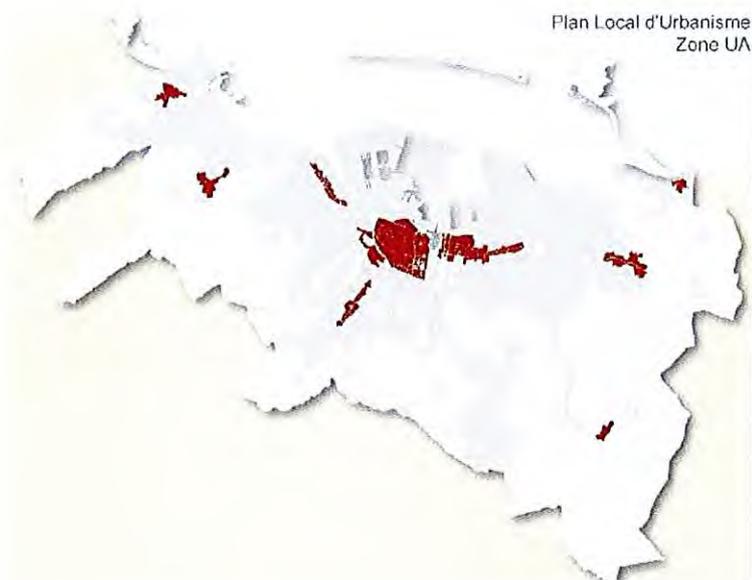
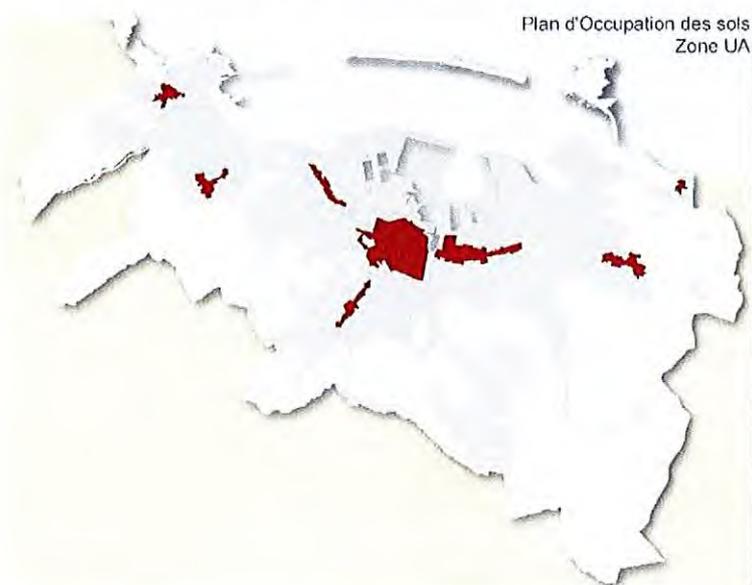
Zone UA du PLU : Centre historique de Cherbourg



1.C.1.3.6.1. Changements apportés des POS au PLU et justifications

Les principaux changements apportés concernent :

- le classement du village de la Verrerie en zone UAp au motif qu'il présente des caractéristiques morphologiques identiques à celles des noyaux villageois de Querqueville, d'Hainneville et du village du Becquet
- l'extension limitée en constat d'urbanisation du village du Becquet dans sa partie ouest.
- l'extension de la zone UAc (H = R+5+ combles soit 18 m à l'égout du toit et 23 m au faîtage) à l'intérieur du périmètre de l'ORU « Entre Terre et mer » dans sa partie ouest au droit de la cité Casino jusqu'au Quai Lawton Colins (secteur des affaires maritimes anciennement limité à 10 m) ;
- l'extension de la zone UAa au sud de la cité Casino en remplacement d'une zone UBa aux fins de maintien des caractéristiques du tissu urbain de centre-ville ;
- l'extension limitée de la zone UA sur les secteurs d'habitat des CMN.



1.C.1.3.7. La zone UB

Cette zone correspond à la première couronne du centre historique de Cherbourg et des noyaux anciens des communes périphériques. Elle comprend également les quartiers d’habitat social des années 60-70 de l’Eglantine et des Flamands à Tourlaville, les cité Charcot, Convent et le quartier des Provinces à Cherbourg-Octeville formé de barres de tours, ainsi que des quartiers d’habitat social en collectif des années 80 de la Bonde, Lecanu, Brécourt, la Saline.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces, bureaux et services.

Cette zone comprend :

1. 4 secteurs UBa, UBb, UBc et UBd différenciés par la hauteur des constructions admises :
 - Le secteur UBa concerne les quartiers suivants d’ouest en est : la Bonde, Lecanu, Brécourt, la Saline, Les Provinces, la cité Charcot, l’ancien hôpital René Lebas, le boulevard Mendès France, Le secteur UBb concerne les quartiers suivants : la Polle, le hameau Noblet, l’avenue Amiral Lemonnier ,
 - Le secteur UBc concerne les quartiers suivants : les Hauts de Quincampoix le Maupas et la Brèche du Bois ;
 - Le secteur UBd l’Amont Quentin,
2. ainsi que les secteurs suivants :
 - le secteur UBs concerne des équipements spécifiques éducatifs, sanitaires, culturels, de sports et loisirs, ainsi que des services publics ou d’intérêt collectif ; de l’école des fourriers et de la rue des Claires à Querqueville ; de la Bonde, du fort des Couplets, du Tôt, de l’avenue du Thivet (polyclinique, serres municipales), du secteur Lecanu et du secteur central (Mairie, stade) à Equeurdreville-Hainneville ; du Lycée Millet, du site universitaire, des douves de l’arsenal, l’usine des eaux de la Divette à Cherbourg-Octeville ; la résidence médicalisée pour personnes âgées du village du Gros Hêtre, le centre d’accueil du Bocage et des Genêts, de l’hippodrome de La Glacerie ; des installations sportives de la Saillanderie, du centre Jean Itard, du centre aéré Jean Picquenot, à La Glacerie de la base nautique de tourisme et loisirs de Collignon, du centre sportif et de loisirs de la Lande Saint-Gabriel et de l’institut Intechmer à Tourlaville.

C’est une zone caractérisée par des secteurs monofonctionnels correspondant aux programmes de logements sociaux qui font pour certains régulièrement l’objet d’intervention urbaine de requalification et de diversification (DSQ, contrat de ville, zone Franche urbaine). Les quartiers des Provinces et de l’Amont Quentin sont concernés par l’ORU « Entre Terre et Mer ».

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Caractéristiques morphologiques :

- tissu urbain, plus lâche, mélange les constructions anciennes plutôt à l'alignement avec des constructions plus récentes en milieu de parcelles, moins denses et souvent discontinues îlots urbains ouverts dans les quartiers d'habitat social,
- bâti hétérogène dense implanté généralement en continu constitué de parties anciennes et récentes avec des retraits possibles sur l'alignement,
- Constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne RC à R+2 en zone UB à R+3 en zone UBa et UBs, R+4 en zone UBb et R+5 en zone UBc,
- Principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies excepté dans le secteur UBs dédié aux équipements.

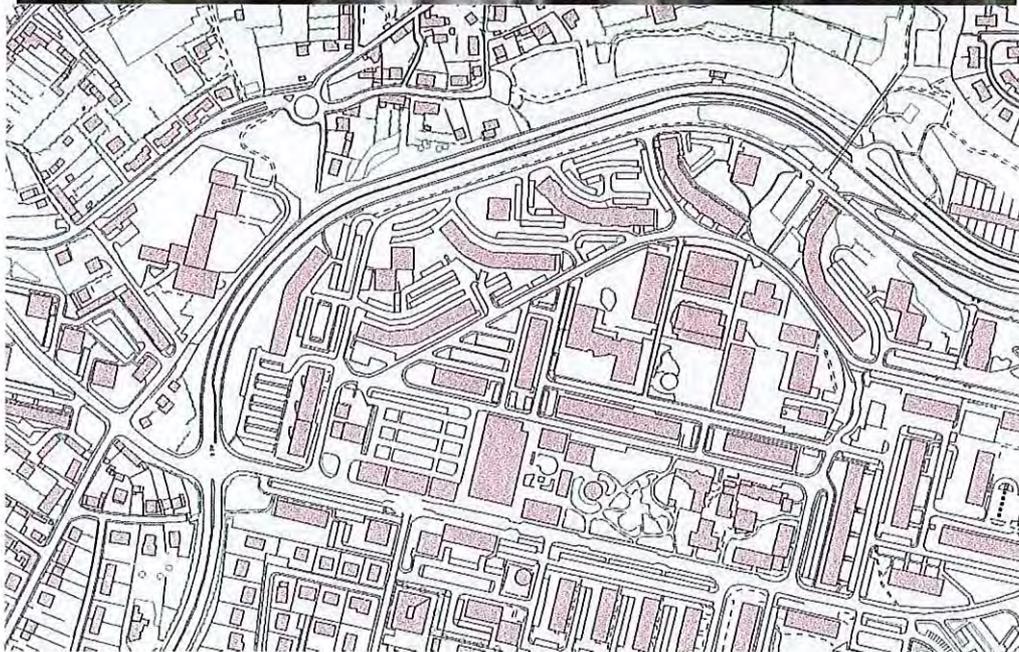
Objectifs recherchés

- Dans les secteurs dominés par un tissu urbain mixte
 - Respecter les caractéristiques des tissus et les spécificités identitaires du bâti cherbourgeois.
 - Préserver ou moduler les principes d'implantation et les gabarits en fonction du bâti limitrophe et de la largeur des voies.
 - Limiter la constructibilité en profondeur des parcelles en lanières.
- Dans les quartiers à dominante monofonctionnelle (notamment les secteurs en périmètre de l'ORU « Entre Terre et Mer »
 - Densifier le tissu urbain en privilégiant des opérations de taille moins importantes, plus basses, (petits collectifs,) privilégier le renouvellement des formes architecturales et urbaines et leur diversification.
 - Maintenir ou favoriser la mixité fonctionnelle et urbaine.
 - Intégrer les opérations nouvelles en favorisant un maillage complémentaire au réseau viaire existant (renouvellement urbain).
 - Atténuer l'impact du stationnement.
 - Requalifier les pieds d'immeubles.

Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement avec retraits ponctuels dans les secteurs péricentraux
- Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+2 UB à R+5 UBc et UBd).
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, avec terrasses sous conditions etc.).
- Création d'un secteur de plan de masse définissant des gabarits enveloppes des constructions dans le secteur de l'ORU « Entre Terre et Mer » quartier de l'Amont Quentin (UBd).

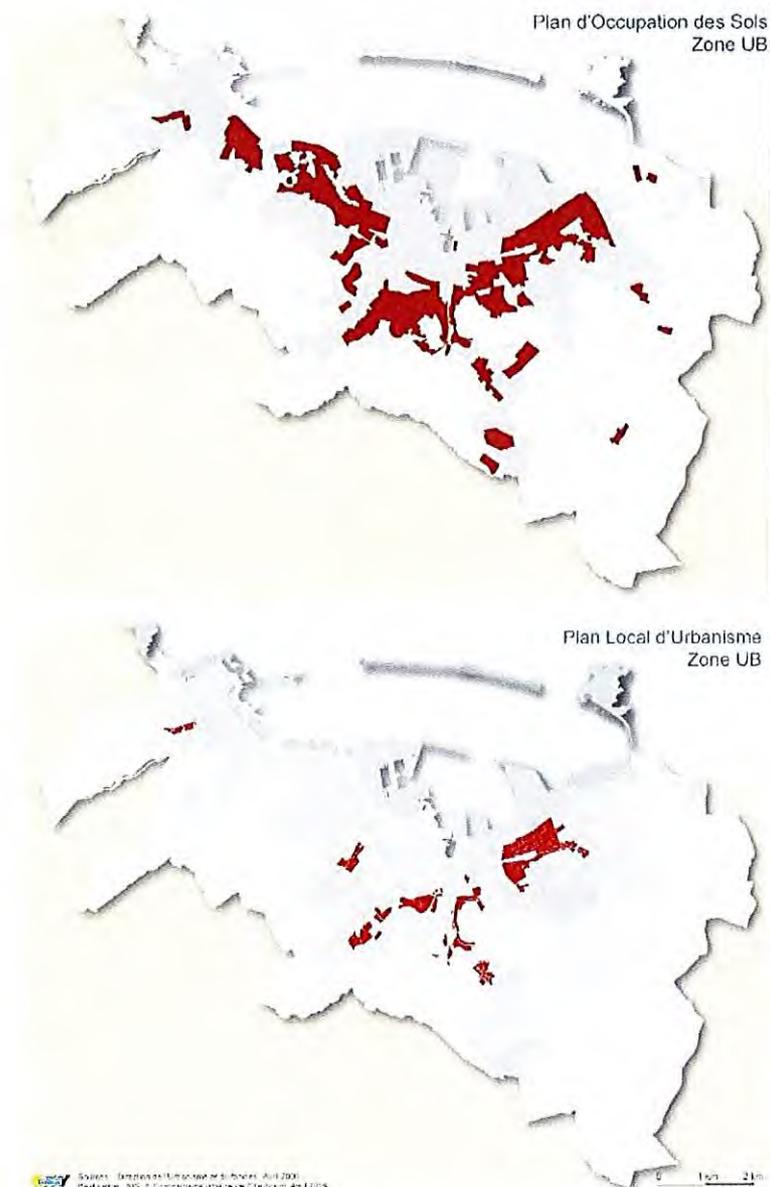
Zone UB du PLU : Les Provinces d’Oteville



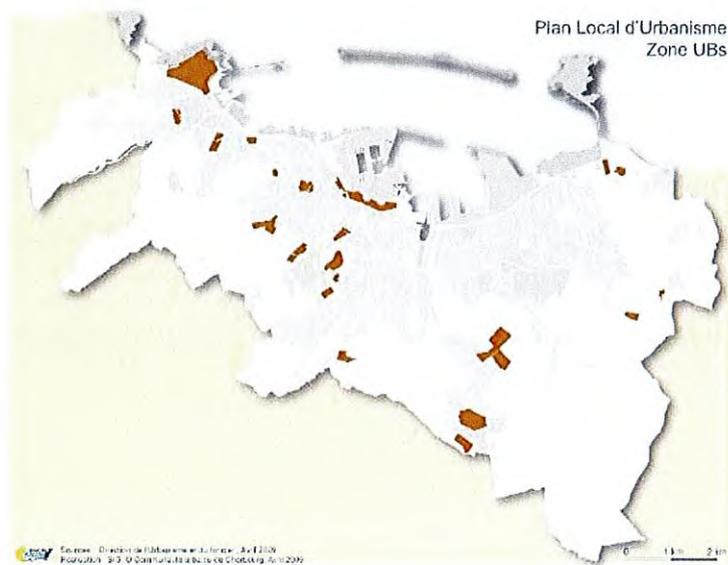
1.C.1.3.7.1. Changements apportés des POS au PLU en zone UB et justifications

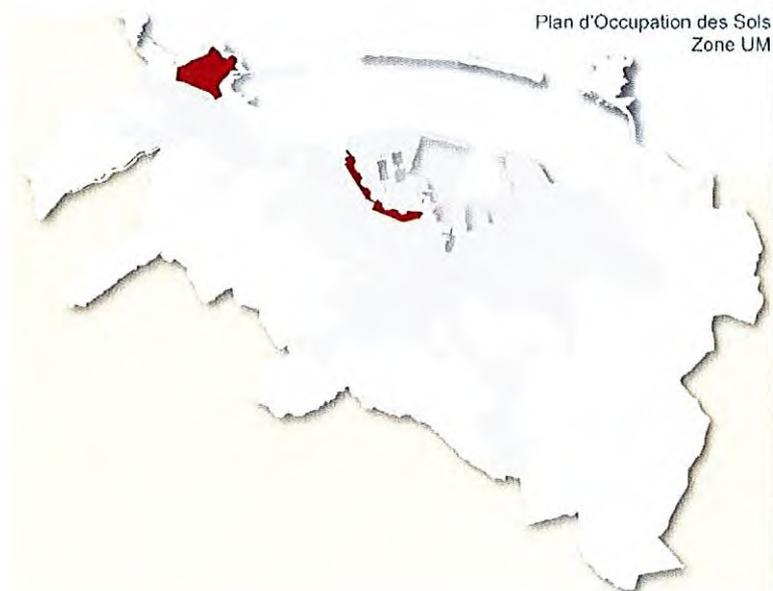
Le zonage a été adapté en fonction de la morphologie des quartiers les secteurs à dominante pavillonnaire ou en individuel groupés (R+1+ combles) peu densifiés à l'intérieur desquels on rencontre quelques immeubles collectifs ont été rattachés à la zone UC :

- à Equeurdreville-Hainneville, dans les quartiers du Hameau de la Mer, de la rue Marcel Sambat, de Capel dans les secteurs pavillonnaires de l'ancienne ZAC d'Equeurdreville, (les Couplets, l'Herberaie, la Hurque, le Rideret, ouest cité Cellier), rue Surcouf, rue Jean-François Millet ;
- à Cherbourg-Octeville, dans les quartiers de la Renauderie, de la Butte, de la rue du Roule de la rue du Bois et de Saint-Jean des Carrières ;
- à La Glacerie dans le secteur sud des Rouges Terres ;
- à Tourlaville, dans les quartiers des Longues Mares, de la rue Jean Goubert.



Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme





Le secteur UBs dédiés aux grands équipements a été étendu à de nouveaux secteurs comprenant :

- l'école des Fourriers de la Marine à Querqueville ;
- la piscine de la Bonde, la polyclinique à Equeurdreville-Hainneville ;
- le site universitaire et la nouvelle usine des Eaux de la Divette à Cherbourg-Octeville ;
- le secteur sportif et de loisirs de la Lande Saint-Gabriel à Tourlaville ;
- le secteur sportif Lecanu à Equeurdreville-Hainneville ;
- le secteur central (mairie, stade, équipements scolaires, culturels et de loisirs).

1.C.1.3.8. La zone UC

La zone UC concerne les extensions résidentielles de l’agglomération à dominante d’habitat individuel et à faible mixité fonctionnelle. Elle recouvre principalement des tissus pavillonnaires aérés plus ou moins denses selon la typologie des programmes de constructions.

Le secteur UCI regroupe les terrains de campings et de caravaning existants de la plage de Querqueville de la Saline à Equeurdreville-Hainneville et de Collignon à Tourlaville.

Il est créé un secteur UCv destiné à l’accueil des gens du voyage.

Caractéristiques morphologiques :

- tissu urbain dominé par la présence de constructions individuelles continues en bande denses issues de permis groupés (type PAP groupés des années 80) ou de constructions individuelles en lotissements avec un parcellaire plus spacieux caractéristique des années 70 et plus récemment des années 90 et 2000 ;
- bâti souvent organisé en retrait par rapport à la voie et jardin principal à l’arrière ;
- Constructions individuelles d’une hauteur moyenne RC à R+1 + combles.

Objectifs recherchés

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en favorisant une mixité fonctionnelle à l’échelle des quartiers.
- La zone UC peut recevoir des constructions individuelles destinées aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu’aux commerces, sous réserve que ces activités soient compatibles avec leur situation en zone résidentielle.

Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement avec retraits ponctuels ou selon une organisation régulière des constructions avoisinantes
- Gestion des hauteurs (R+1 + combles).
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, etc.).
- Limitation de la constructibilité des terrains à des constructions annexes de faible hauteur lorsqu’elles ne sont pas reliées à la construction principale.
- Création de deux secteurs dédiés au camping et au caravanage d’une part (UCI) et à l’accueil des gens du voyage (UCv).

Zone UC du PLU : Les Couplets



1.C.1.3.8.1. Changements apportés des POS au PLU en zone UC et justifications

Outre les secteurs d'habitat individuel issus des zones UB des POS (cf. changements apportés à la zone UB supra), les secteurs d'extension urbaine des zones d'urbanisation future des POS classés en zone 2 NA ont été rattachés à la zone UC en constat d'urbanisation.

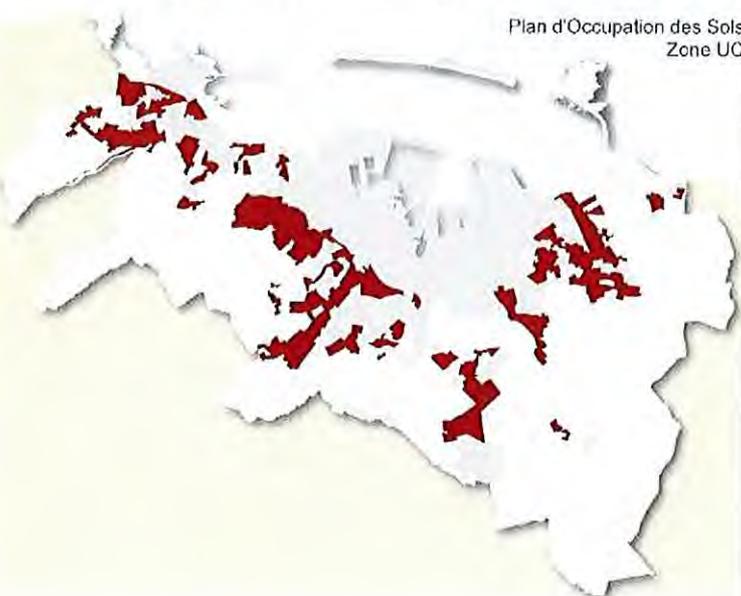
Sont concernés :

- à Querqueville les secteurs des Mesliers du chemin des Tourniquets et d'Amfreville ;
- à Equeurdreville-Hainneville du hameau Langlois et pour partie les secteurs du Mont Brûlant et du chemin de la Plaine Mesline ;
- à Cherbourg-Octeville le secteur de Grimesnil pour partie ;
- à La Glacerie les secteurs de la banque à Genêts et de la rue Schweitzer pour partie ;
- à Tourlaville le secteur de Bagatelle, de la Noël et du village du Becquet ainsi que le secteur sud de la rue Hôtel Giffard.

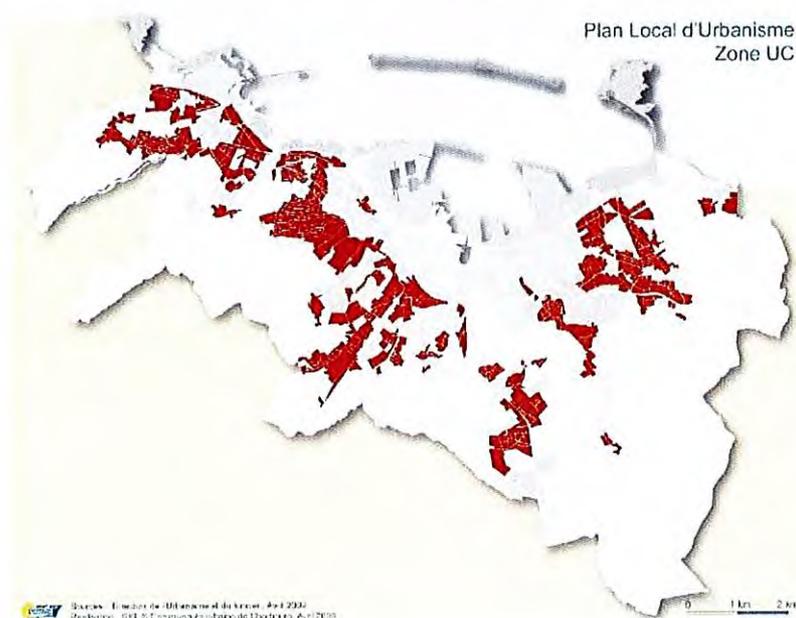
Une extension limitée de la zone UC est également prévue à Tourlaville au village du Becquet en constat d'urbanisation (0,3 ha), au village de Penesme en extension limitée de l'urbanisation (0,5ha), à la Glacerie rue Léon Blum (1,5 ha) en constat d'urbanisation de terrains anciennement occupés par des activités liées à l'exploitation de la carrière du Roule, en extension limitée de l'urbanisation sur la zone ND, secteur des Rouges Terres (0,9 ha), suivant les résultats de l'enquête publique.

A Tourlaville, les terrains de l'ancien hypermarché Leclerc dont la restructuration est prévue en zone mixte à destination dominante d'habitat et figurant en zone UX au POS sont rattachés à la zone UC.

Ensuite, deux secteurs UCI dédiés aux campings destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, ainsi qu'aux habitations légères de loisirs, de la plage de Querqueville et de Collignon à Tourlaville¹ et UCv dédiés à l'accueil des gens du voyage ont été créés.



¹ Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ont été admises par la 4^{ème} modification du PLU approuvée le 30 septembre 2011 (dél. 2011/161)

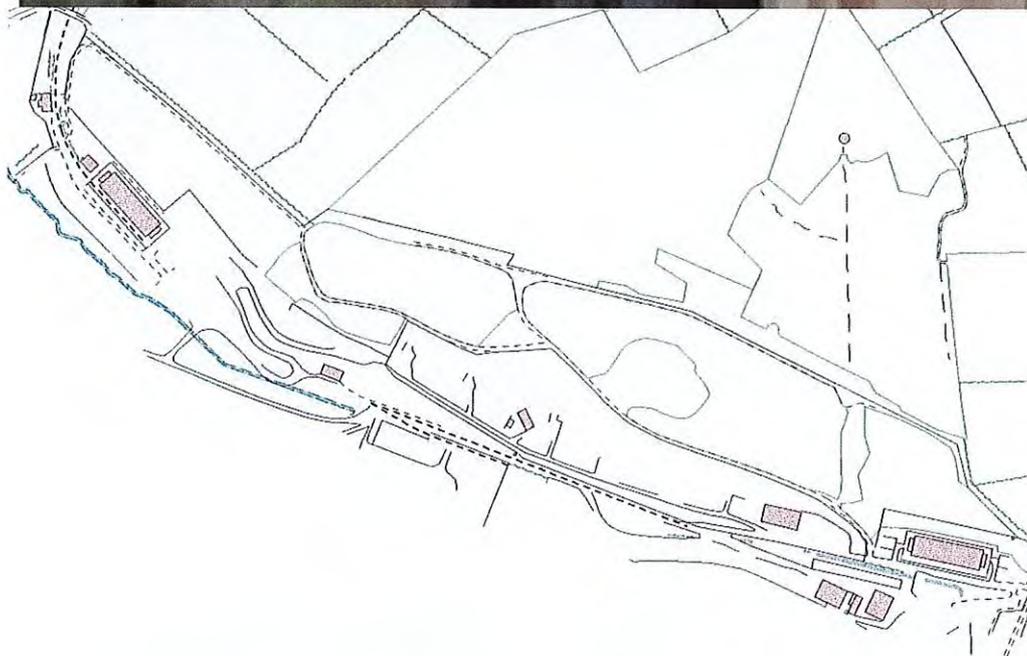


1.C.1.3.9. La zone UD

La zone UD constitue l'ensemble des terrains destinés à être incorporés au domaine public de l'Etat, affectés à la défense Nationale et inclus dans le périmètre du port militaire et celui de la pyrotechnie du Nardouët.

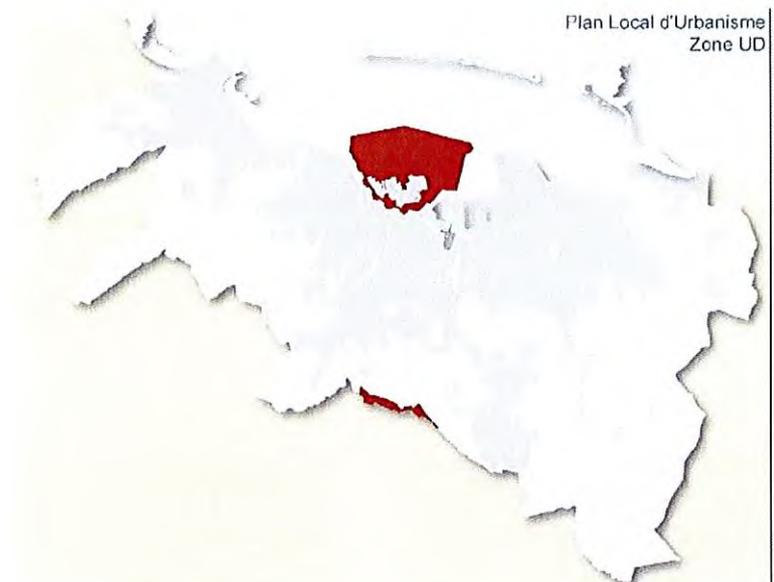
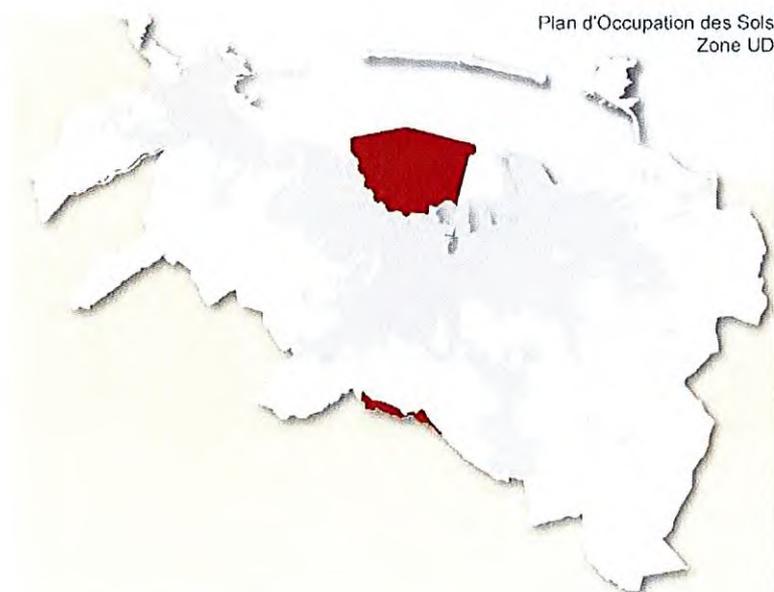
L'ensemble des occupations et utilisations du sol prévues en zone UD bénéficient du régime juridique applicable aux constructions et installations couvertes par le secret défense.

Zone UD du PLU : Pyrotechnique du Nardouët



Changements apportés des POS au PLU en zone UD et justifications

Les emprises de l'arsenal de Cherbourg remises par l'Etat à DCN développement par traité d'apport en nature en date du 26 mai 2003 soumises aux règles de droit commun en matière d'urbanisme ont été retirées de la zone UD.



1.C.1.3.10. La zone UE

La zone UE concerne les extensions résidentielles de l’agglomération à destination dominante d’habitat individuel pour partie anciennement classées pour l’essentiel en zone NB dans les POS et pour une autre part en constat d’urbanisation en zones de protection agricole NC et en zone UX (cf §1.C.1.1.2 la protection du littoral).

Elle comprend un secteur UEf correspondant au fuseau à l’intérieur duquel s’inscrira l’aménagement d’un échangeur lié à la mise aux normes autoroutière de la RN 13.

Caractéristiques morphologiques :

- tissu urbain dominé par la présence de constructions anciennes et nouvelles greffées autour des anciens hameaux isolés, ainsi que les secteurs en continuité d’espaces urbanisés, insuffisamment équipés et à faible mixité fonctionnelle dont la densification urbaine est limitée notamment au motif de l’insuffisance d’équipement d’infrastructure de desserte des terrains correspondant ;
- elle permet l’implantation limitée de nouvelles constructions sans accentuer le mitage tout en clarifiant les limites entre espaces constructibles et espaces agricoles ou naturels ;
- constructions individuelles d’une hauteur moyenne RC à R+1 + combles.

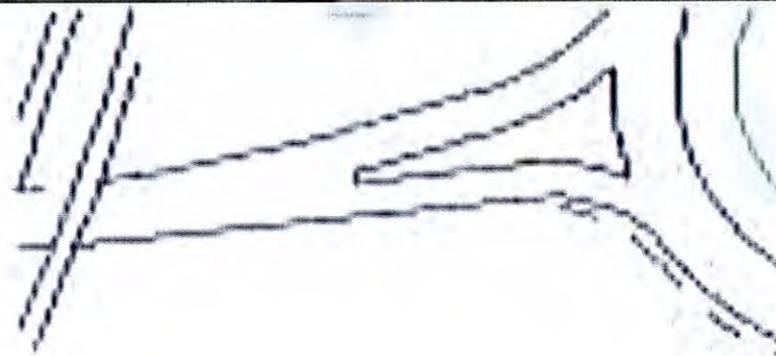
Objectifs recherchés

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en limitant l’urbanisation au motif de l’insuffisance de desserte par les principaux équipements d’infrastructure.
- Limiter le nombre les constructions individuelles dans les dents creuses,
- Encourager le maintien et l’évolution du bâti existant

Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement ou selon une organisation régulière des constructions avoisinantes avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies
- Gestion des hauteurs (R+1 + combles).
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, etc.).
- Limitation de la constructibilité des terrains à des constructions annexes de faible hauteur lorsqu’elles ne sont pas reliées à la construction principale.
- Instauration d’un COS de 0,2 pour les constructions nouvelles.

Zone UE du PLU : Hameau Phares

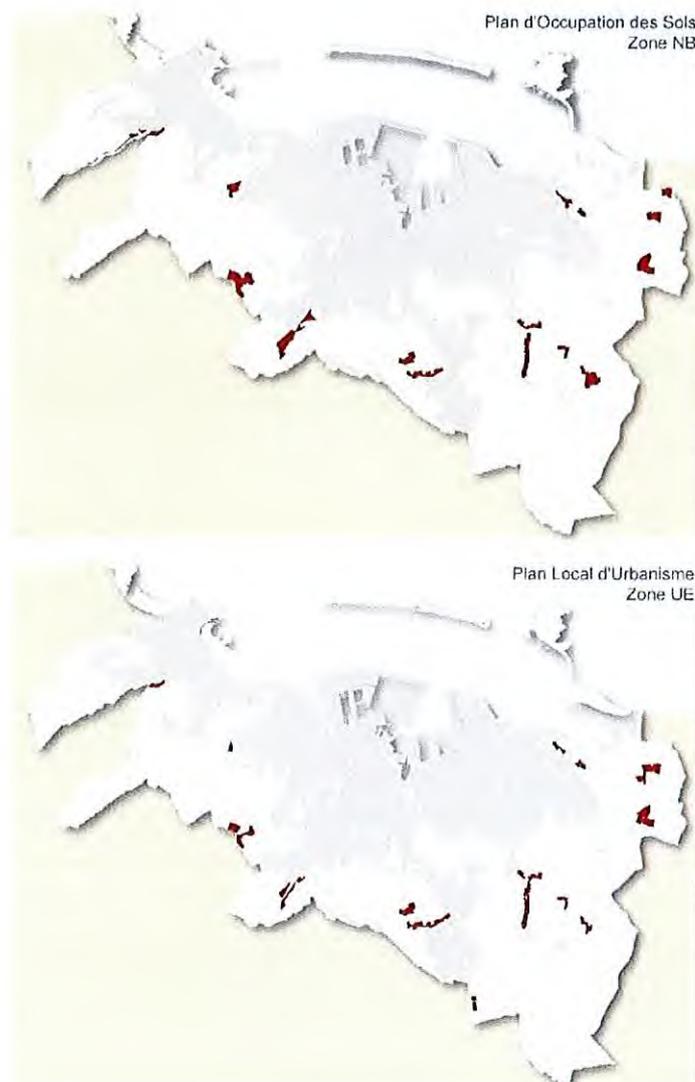


1. C.1.3.10.1 Changements apportés des POS au PLU par rapport à la zone NB

Les secteurs d'habitat dispersé faiblement urbanisés ou non encore urbanisés classés en zone NB des POS n'ont pas été retenus en zone UE en constat d'urbanisation soit près de 10% des terrains classés en zone NB.

Il s'agit de la zone NB de la rue du Breton à Querqueville (1,9 ha), et de Carrière du Haut des Pierres à Tourlaville (3,5 ha) qui sont rattachées à la zone N en totalité ; des secteurs des Trois Communes (2,9 ha), à Equeurdreville-Hainneville, du Hameau du Fay (0,5 ha) à Cherbourg-Octeville, du hameau Truffert (0,3ha) et du Hameau Luce (4,9 ha).

De plus, suivant les résultats de l'enquête publique cette zone a été étendue sur la zone ND, rue de Bel Air (1,4 ha).



1.C.1.3.11. La zone UH

Cette zone correspond à une zone de faubourg qui s'est développée depuis le début du siècle et où dominaient des entrepôts et des petites activités et qui s'est partiellement transformée il y a une quinzaine d'années avec l'implantation d'un centre commercial.

Quartier situé au carrefour des deux axes primaires de circulation de l'agglomération, sa restructuration cohérente est devenue une nécessité et une opportunité compte-tenu de nombreuses friches industrielles qui sont apparues.

Deux secteurs UHa mixte à destination dominante d'habitat et UHb spécialisé pour l'accueil d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier présentent des hauteurs et une organisation d'occupation et d'utilisation du sol différentes.

Caractéristiques morphologiques :

- Faubourg industriel de Cherbourg Est dès le XIXème siècle, avec ses entreprises et ses maisons ouvrières, le quartier des Bassins a vu cette vocation industrielle se perpétuer jusqu'au début des années 80. Dernier témoin de cette époque, l'entreprise Grouard, spécialisée dans l'import et l'export de bois dont l'implantation le long de l'avenue Carnot remonte à 1874, a cessé son activité en 1996 ;
- tissu caractérisé par une organisation très orthogonale des îlots au Nord de l'avenue J. F. Millet, où l'on trouve une occupation continue des constructions en bord de voie et des extensions plus récentes de la deuxième moitié du XXème au centre des terrains. Cette forme d'occupation de l'espace plus récente est également caractéristique des îlots plus irréguliers au sud de l'avenue J. F. Millet : rue du Maupas ;
- anciens terrains industriels inoccupés.

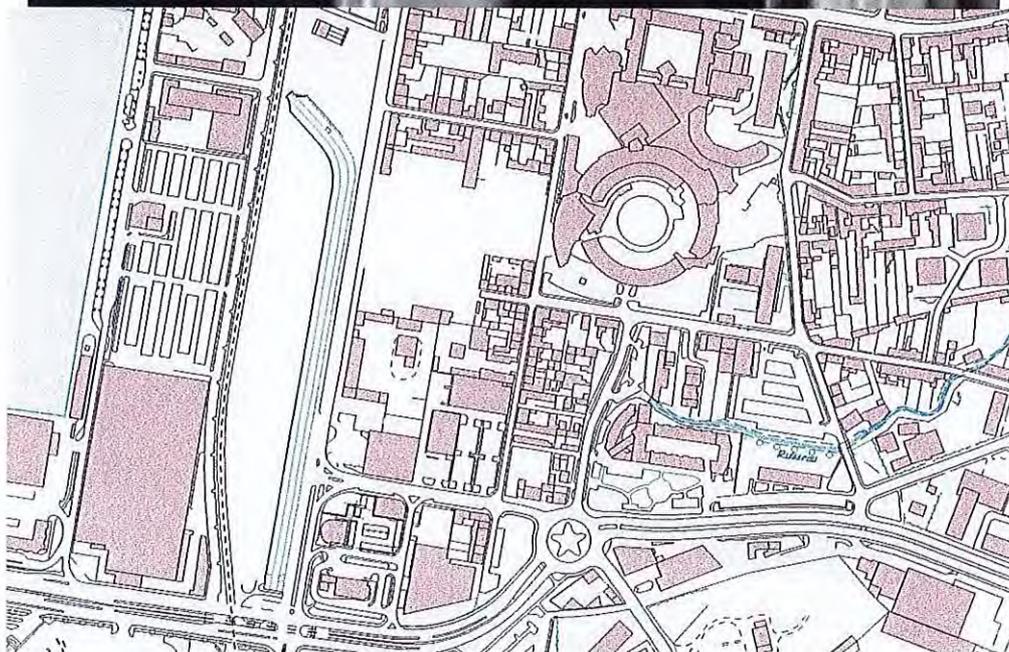
Objectifs recherchés

- Gérer l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisme au cœur de l'agglomération dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer »,
- recomposer les îlots inscrits dans le périmètre de la ZAC des Bassins en s'attachant à définir des trames de circulations et des liaisons douces,
- favoriser l'implantation de nouveaux programmes (logements, activités compatibles, et autres espaces collectifs privés et publics),
- Offrir des espaces publics places, jardins de qualité,
- Densifier le tissu urbain dans le secteur du centre commercial et dans les îlots mixtes,
- Insérer l'urbanisation nouvelle dans le tissu urbain limitrophe.

Principes réglementaires

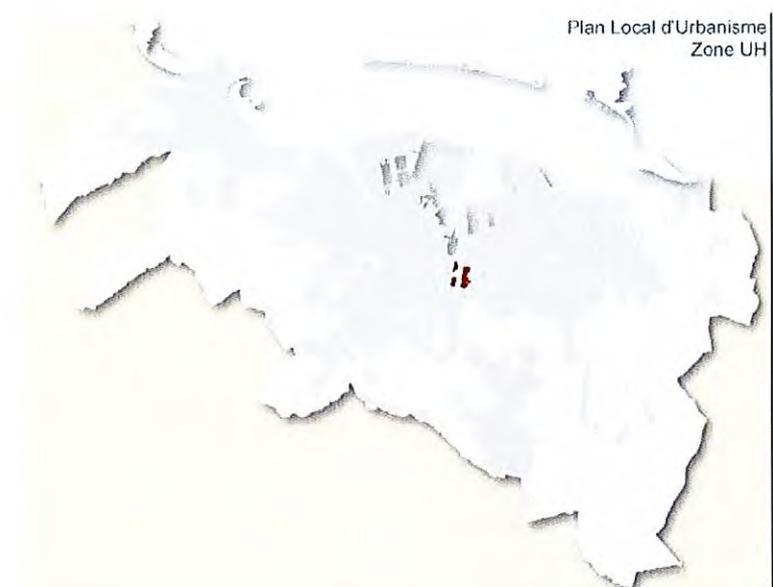
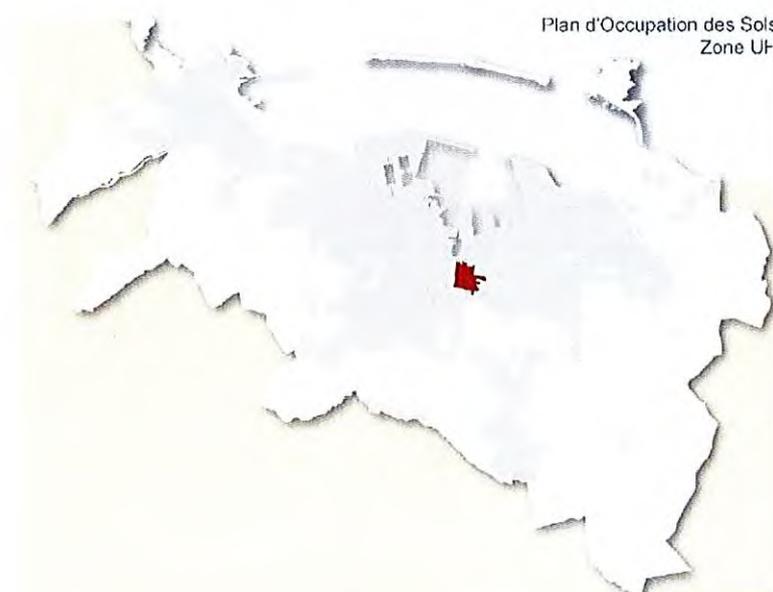
- Principe de construction en alignement ou selon une organisation régulière des constructions définie en fonction des espaces publics conservés, modifiés ou créés,
- Evolution importante des hauteurs dans l'îlot du centre commercial du quai de l'Entrepôt (H = 30 m) et dans l'îlot Carnot (H = 20 m),
- Possibilité de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, etc.),
- Respecter le tissu urbain limitrophe en fonction du gabarit des constructions existantes.

Zone UH du PLU : Quartier des Bassins



1.C.1.3.11.1 Changements apportés des POS au PLU en zone UH et justifications

La mise en œuvre de la réalisation de la ZAC des Bassins fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée du POS décidée par arrêté du président de la CUC en date du 14 mars 2005. Les dispositions d'urbanisme liées à cette procédure (suppression du secteur UHbp et reconfiguration des secteurs UHa et UHb) sont intégrés au PLU.



1.C.1.3.12. La zone UX

La zone UX est une zone d'activité qui regroupe les établissements industriels, artisanaux, ou de dépôts et commerciaux de gros et de détail ainsi que toute installation privée ou publique qui de par la nature de leur activité sont incompatibles avec la zone d'habitat central.

Elle comprend d'ouest en est le pôle d'activités industriel et commercial d'Equeurdreville et de Querqueville, de la Belle Jardinière, les ZAC de Bénécière et des Fourches dans sa partie ouest, une partie des terrains de l'arsenal de Cherbourg cédés à *DCN Développement*, la zone d'activité de l'avenue Koenig et de Saint-Jean des Carrières ainsi que les terrains industriels des Constructions mécaniques de Normandie (CMN) la zone ferroviaire à Cherbourg-Octeville, les parcs d'activités à dominante commerciale de la Banque à Genêts, du Rond point et des Marettes au sud à La Glacerie et le parc d'activités artisanales, industrielles et commerciales de Sauxmarais à Tourlaville à l'Est. Les déchetteries communautaires de Querqueville et du Fort Neuf du Monturbert à Cherbourg-Octeville ainsi que la plateforme de tri et de compostage du Becquet à Tourlaville.

- Le secteur UXa correspond à une zone de bâtiments de plus grandes hauteurs liée à l'activité des C.M.N,
- Le secteur UXb correspond aux emprises de l'arsenal de Cherbourg remises par l'Etat à DCN développement par traité d'apport en nature en date du 26 mai 2003.

Caractéristiques morphologiques :

- tissu urbain dominé par la présence de constructions industrielles, artisanales commerciales implantées à l'alignement des voies.

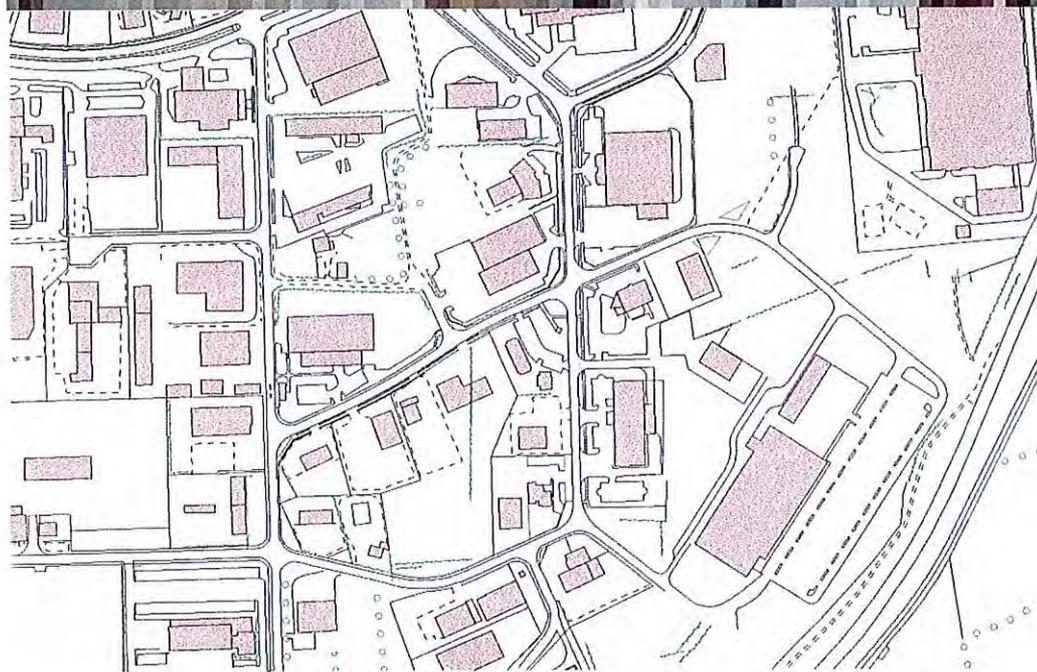
Objectifs recherchés,

- Encourager le maintien et l'évolution du bâti existant et le recyclage des terrains industriels et commerciaux.

Principes réglementaires

- Principe de construction en alignement avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies,
- Gestion des hauteurs en fonction des occupations du sol notamment dans le secteur occupé par la *Direction de la Construction Navale et les Constructions mécaniques de Normandie*.

ZONE UX du PLU : ZAC de Sauxmarais

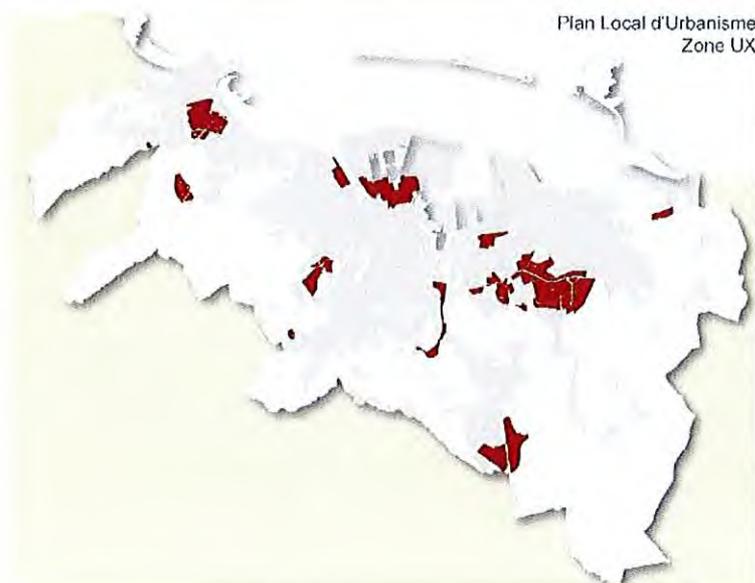
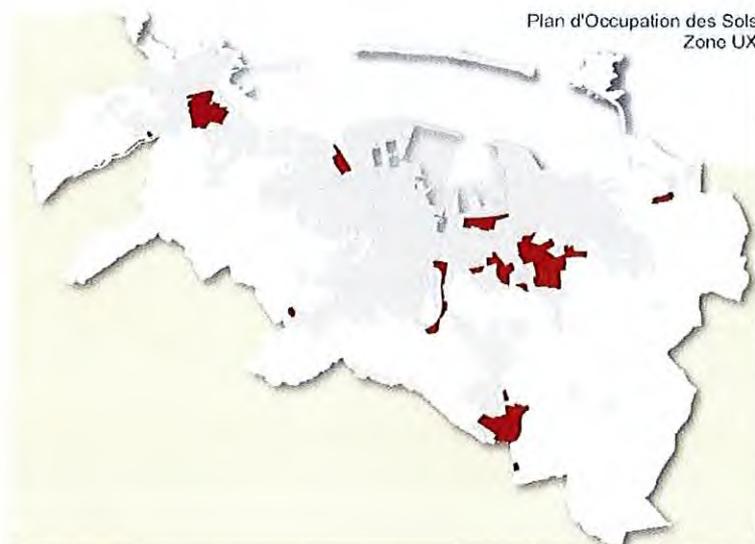


1.C.1.3.12.1. Changements apportés des POS au PLU en zone UX et justifications

Cette zone intègre de nouveaux secteurs comprenant d'une part les ZAC d'activité de Sauxmarais, de Bénecère et des Fourches ainsi que les emprises de l'arsenal de Cherbourg remises par l'Etat à DCN développement et les anciens terrains de la Marine classés en zone 3NAX au POS de La Glacière.

Les terrains de l'ancien hypermarché Leclerc de Tourlaville de 1.6 ha sont supprimés, pour être rattaché à la zone UC dans la perspective de leur requalification en espace résidentiel. Une parcelle de terrain de la Pierre Butée de 0.8 ha a été rattachée à la zone N de la Vallée du Nardouet.

Suivant les résultats de l'enquête publique, la zone UX a été étendue dans le secteur des Rouges Terres (0,4 ha).



1.C.1.3.13. La zone UZ

La zone concerne le domaine public maritime et portuaire correspondant à des espaces marins et terrestres.

Elle permet toutes les activités nécessaires au bon fonctionnement du port et des activités qui y sont liés ou y seront liés après éventuellement endigage et travaux permettant d'exonder des sols ainsi que les activités artisanales et industrielles².

Il est créé :

- un secteur UZp correspondant à la zone de terre-pleins du Port de Plaisance et aux activités qui y sont liées, ce secteur incorpore une partie de l'emprise du club nautique de la marine la hauteur des constructions est limitée pour conserver les perspectives vers les bassins et la ville ;
- un secteur UZm correspondant à la cité de lamer et aux activités maritime accueil croisières et à la capitainerie du port³.
- un secteur UZa regroupe les activités maritimes de pêche, plaisance, culture tourisme et loisirs depuis la Criée du port de pêche, il comprend le bassin du commerce et ses installations de pêche et plaisance, l'avant-port, le port de l'Epi, la forme de Radoub, les espaces du domaine public maritime donnant sur le quai Lawton Collins, et délimité au nord par la cité de la mer installée sur le môle transatlantique de l'ancienne gare maritime⁴ ;
- un secteur UZc dédié des structures commerciales et de services liées aux activités du pôle « Ferry – liaisons transmanche⁵.

Caractéristiques morphologiques :

- tissu urbain terres pleins gagnés progressivement sur la mer dominé par la présence de grands équipements : gare maritime transatlantique partiellement transformée en pôle touristique régional « La Cité de la Mer » la gare maritime transmanche et les hangars industriels du port de commerce, le centre de marée au cœur de l'agglomération et le port de plaisance.

Objectifs recherchés,

- Maintenir et conforter les fonctions portuaires en les diversifiant ;
- Encourager la modernisation des installations portuaires du port commerce ;
- Développer le pôle touristique de la cité de la mer (hôtellerie restauration etc.) ;
- Requalifier la façade maritime de Cherbourg tout en permettant son évolution.

Principes réglementaires

- Maintenir les règles d'urbanisme en vigueur sur le domaine public maritime portuaire ;
- Faire évoluer les hauteurs dans le secteur de la cité de la mer ;
- Adapter les hauteurs des constructions du secteur du port de plaisance pour assurer le maintien des perspectives vers la gare maritime et le front urbain de la place Napoléon.
- Admettre les activités agricoles en zone portuaire au motif du statut agricole des activités de culture marine en rade de Cherbourg et sur terres-pleins portuaires⁶.

² Modification du règlement littéral 5^{ème} modification du PLU le 12 avril 2013 (dél. 2013/032).

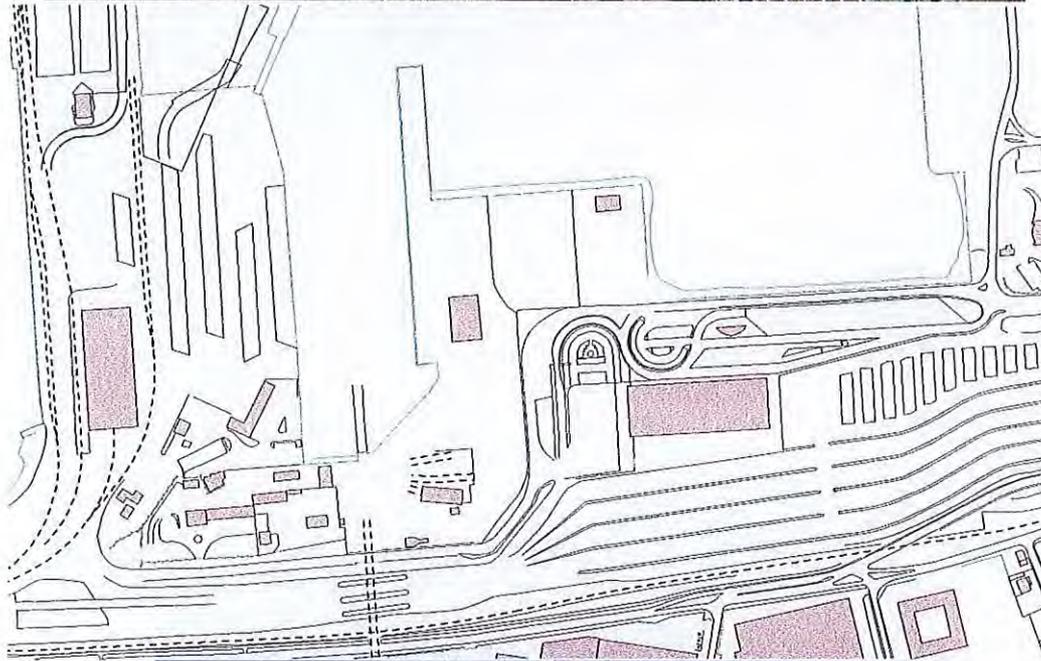
³ Modification du règlement littéral 5^{ème} modification du PLU le 12 avril 2013 (dél. 2013/032).

⁴ Zonage rectifié par la 2^{ème} modification du PLU le 26 mars 2010 (dél. 2010/003).

⁵ Zonage rectifié par la 4^{ème} modification du PLU le 30 septembre 2011 (dél. 2011/161).

⁶ Modification du règlement littéral 5^{ème} modification simplifiée du PLU du 13 avril 2018 (dél. 2018-063).

Zone UZ du PLU : Port de commerce



1.C.1.3.13.1 Changements apportés des POS au PLU en zone UZ et justifications

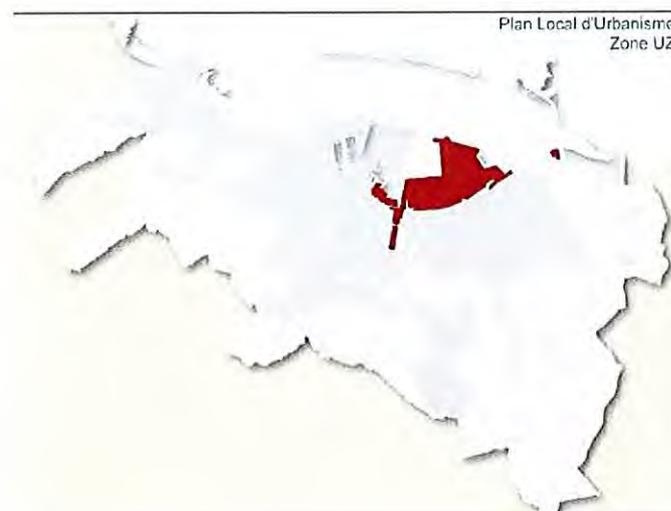
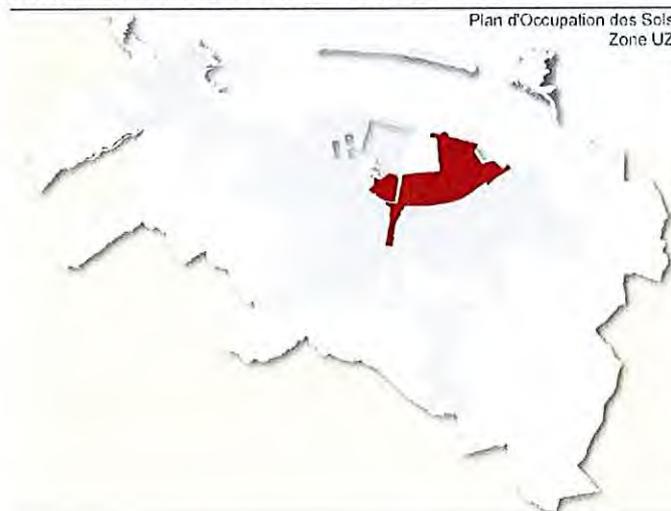
Aux fins de mise en harmonie avec le zonage des ports de Querqueville, des Flamands et du Becquet, les emprises maritimes du port de plaisance de Cherbourg ont été retirées de la zone UZ rattachées à la zone Np.

Le secteur UZph est supprimé. Il correspond à l'incorporation dans le POS de Cherbourg (de 1987) du POS partiel du port de plaisance (de 1979) dont les règles de hauteur étaient exprimées par le nombre de planchers autorisés. Etaient ainsi distingués d'une part un secteur UZp à 2 niveaux de surface de plancher (R+1) et d'autre part un secteur UZph à 3 niveaux de surface de plancher autorisé (R+2).

Par mesure d'harmonisation avec les règles de hauteur retenues par le règlement, le PLU a retenu en fonction du constat de l'urbanisation du secteur une hauteur unique de 9 mètres applicable à l'ensemble du port de plaisance classé en zone UZp.

La hauteur des constructions admises à l'intérieur du port de commerce a été exceptionnellement majorée pour la construction de la nouvelle capitainerie du port de commerce qui ne devra pas excéder 30 m.

Enfin les parties situés à l'est du quai Lawton Collins ont été rattachées à la zone urbaine (UA) conformément aux orientations de l'ORU « Enter Terre et Mer ».



1.C.1.3.14. La zone à urbaniser AU (R. 123-6)

Contexte urbanistique

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », concernent des secteurs naturels ou faiblement construits de l'agglomération, peu équipés ou non équipés, destinés à l'accueil de nouveaux quartiers à vocation mixte, à destination dominante d'habitat, ou spécialisées d'activités et d'équipements en fonction de leur localisation.

Objectifs recherchés

- délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement de l'agglomération en tenant compte de leurs aménités de leurs caractéristiques naturelles et paysagères et des conditions de leur greffe au tissu urbain existant à leur périphérie ;
- faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements ;
- organiser leur classement en fonction de leurs dessertes par les principaux équipements d'infrastructure.

Principes réglementaires

Conformément au code de l'urbanisme, afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future de l'agglomération ces zones ont été subdivisées en deux catégories :

1 AU : d'urbanisation immédiate par des initiatives publiques ou privées, au motif de la capacité de desserte suffisante des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone par les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone.

Les orientations d'aménagement par secteurs et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les orientations d'aménagement par secteurs peuvent préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements de sécurité routière à prévoir ;
- le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne ;
- les liaisons piétonnes à assurer ;
- le traitement paysager à réaliser ;
- les exigences de qualité paysagère d'ensemble à rechercher ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation de réseaux (assainissement).

Les constructions y sont autorisées :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par ces schémas.

Les nouvelles modalités de financement de l'aménagement prévues par la loi SRU comme la participation voirie et réseaux (PVR), ou antérieures à cette loi comme les programmes d'aménagement d'ensemble, ou les zones d'aménagement concerté pourront être éventuellement appliqués à ces zones.

Un indice correspondant à la destination dominante de ces zones peut être ajouté (ex. : **1 AUc**) ce qui signifie que les occupations ou utilisations du sol interdites ou admises sous conditions devront se conformer à celles définies au règlement de la zone U correspondant à cet indice.

- Le secteur **1 AUbs** correspond à une réserve foncière communautaire dédiée au développement du site universitaire ;
- Les secteurs **1 AUc** correspondent aux extensions urbaines mixtes à destination dominante d'habitat ;
- Le secteur **1 AUx** correspond à des zones spécialisées prioritairement affectées aux activités ;

- Le secteur **1AUxc** correspond à une zone spécialisée pour l'accueil d'activités correspondant au Parc d'activités Collignon Sud
- Le secteur **1AUz** correspond à des aménagements en terre-plein sur la mer au nord et à l'est des terres-pleins des Flamands et des Mielles.

2 AU : d'urbanisation différée au motif de la capacité de desserte insuffisante des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone. Leur affectation future correspond à un usage mixte d'habitat et d'activités (**2 AUb, 2 AUc**). Le secteur **2 AUbs** spécialisé correspond à une réserve foncière destinée d'une part aux centres de secours de l'avenue du Thivet à Equeurdreville-Hainneville et de la Bâte à Tourlaville et d'autre part au centre hospitalier des Genêts à la Glacerie. Les secteurs **2 AUx** correspondent à des zones spécialisées pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le secteur **2 AUz** correspond à l'extension prévisionnelle du port de commerce par terre-pleins sur la mer dont l'impact sur l'environnement n'a pas encore été évalué, pour ces motifs son ouverture à l'urbanisation reste soumise à une modification du PLU.

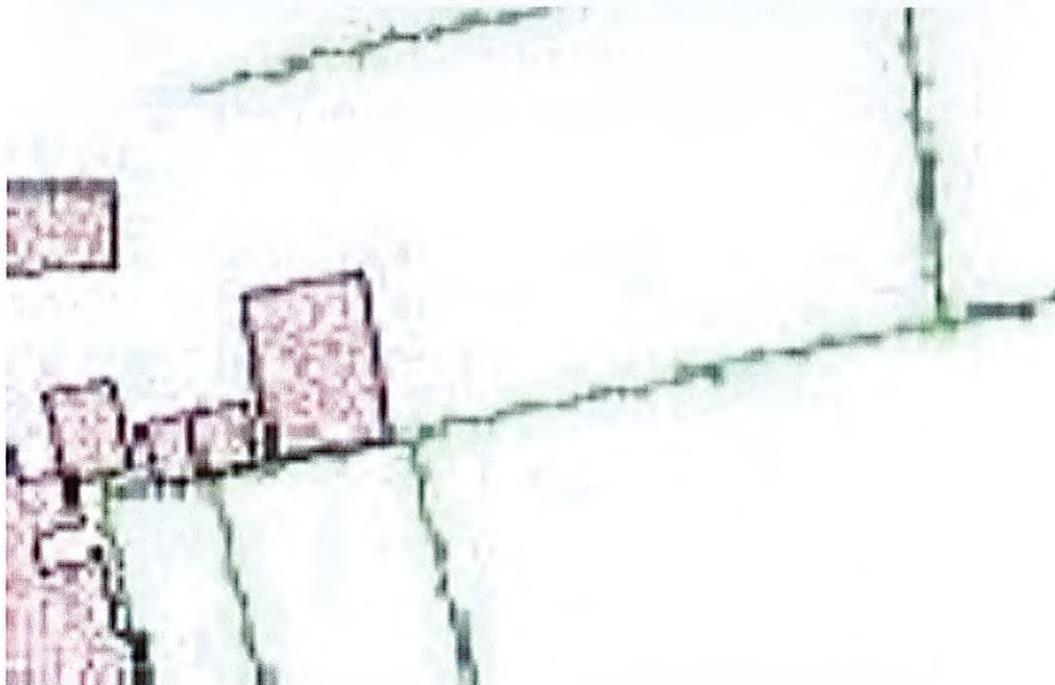
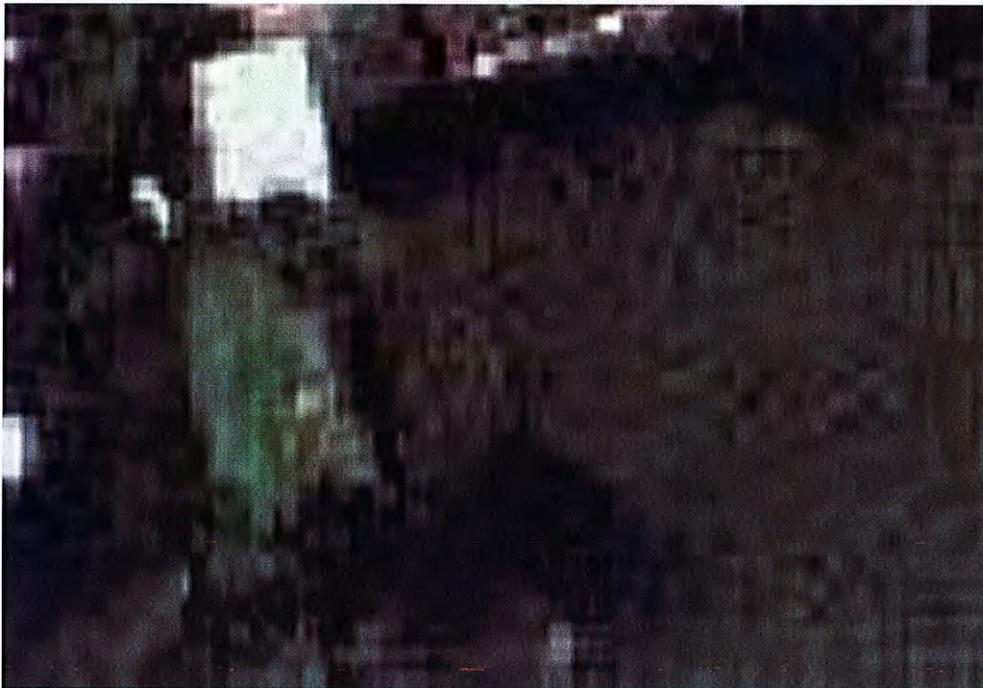
Leur ouverture à l'urbanisation peut intervenir :

- soit après initiative publique par la voie de la modification du PLU et après la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte, proportionnés à leur capacité d'accueil potentielle,
- soit directement après la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte lorsque le règlement le prévoit.

Afin de ne pas compromettre la cohérence de l'aménagement futur de ces secteurs, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de cette zone sont très réduites. Elles permettent la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien de l'activité agricole.

Un nouveau secteur **1 AUg** et **2 AUg** correspondant au périmètre de la ZAC de Grimesnil-Monturbert créée le 30 juin 2008 et doté de dispositions d'urbanisme particulières applicables à l'intérieur du périmètre de cette ZAC a été créé le 26 novembre 2010 (cf. délibération du conseil de communauté urbaine n°2010-224).

Zone AU du PLU : Grimesnil



1.C.1.3.14.1. Changements apportés des POS au PLU et justifications

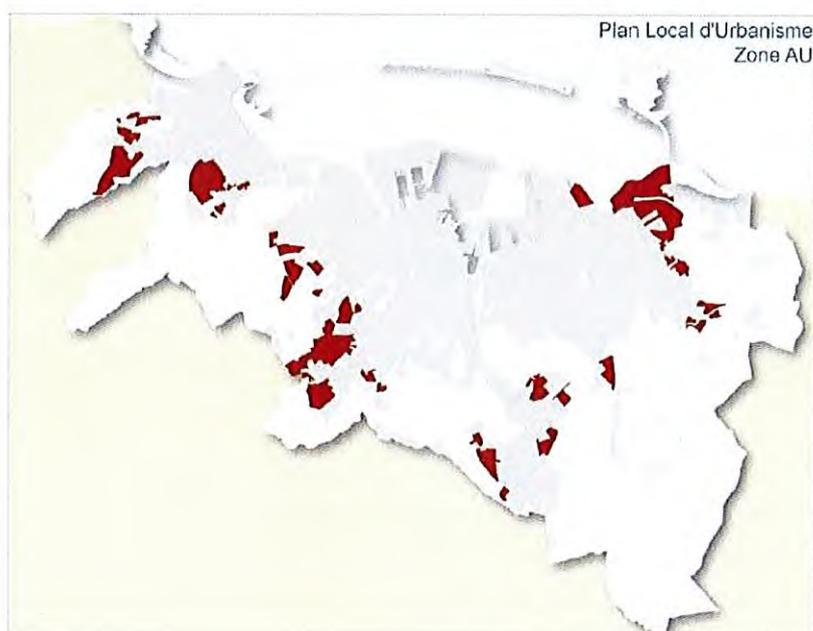
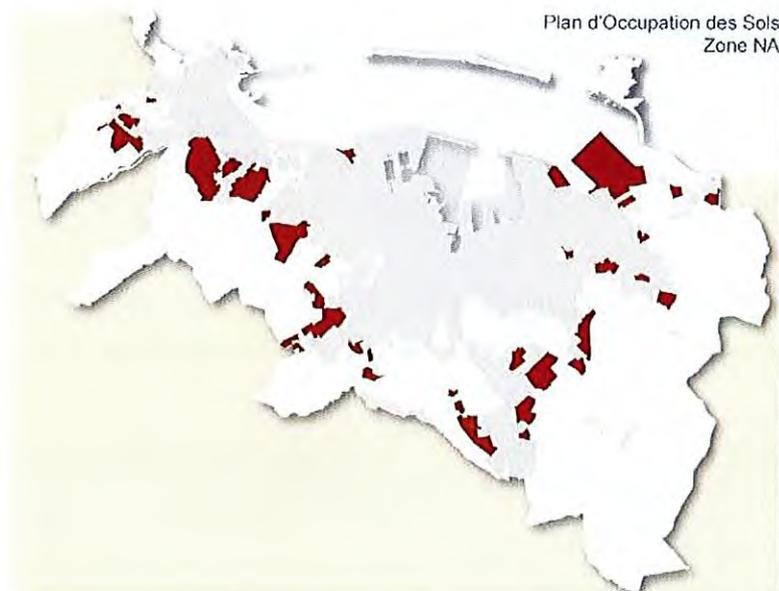
La délimitation des zones à urbaniser a été effectuée en compatibilité avec la loi littoral, selon les orientations du PADD, en conformité ou en compatibilité avec le schéma directeur de la région de Cherbourg et en compatibilité avec le PLH. (cf. §1.C.1.2).

Trois types de modifications ont été introduits par rapport aux POS :

1. la suppression de zones à urbaniser dans des secteurs naturels sensibles pour des motifs de protections des sites et paysages et concernant les secteurs à l’ouest du village d’Hainneville, du manoir d’Hainneville, du Hameau Quévillon, et des terre-pleins de Collignon, ou de projets d’infrastructure routière au hameau Vigot où un emplacement réservé a été disposé pour assurer le contournement routier par le sud du Hameau Quévillon.
2. le classement en constat d’urbanisation des secteurs urbanisés depuis la deuxième révision des POS de 1995 :
 - les secteurs des Mesliers du chemin des Tourniquets et d’Amfreville à Querqueville ;
 - les secteurs du hameau Langlois et pour partie les secteurs du Mont Brûlant et du chemin de la Plaine Mesline à Equeurdreville-Hainneville ;
 - le secteur de Grimesnil pour partie à Cherbourg-Octeville ;
 - les secteurs de la Banque à Genêts et de la rue Schweitzer pour partie à La Glacerie ;
 - à Tourlaville le secteur de Bagatelle, de la Noë et du village du Becquet ainsi que le secteur sud de la rue Hôtel Giffard ;
 - à Tourlaville le secteur de Bagatelle, de la Noë et du village du Becquet sud de la rue Hôtel Giffard ainsi que le secteur des terre-pleins des Flamands.
3. la création de nouvelles zones à urbaniser en extension de l’urbanisation existante pour répondre aux besoins en habitat, activités, ainsi qu’en équipements et services à la population :
 - à Querqueville, secteurs de la vallée des Floris, du chemin de la Cavée, du chemin des Mesliers et de la chasse des Moulins à Huile ;
 - à Equeurdreville-Hainneville, secteur des Noires Mares, des Margannes, du Tôt (nouveau cimetière) et de l’avenue du Thivet (SDIS) ;
 - à Cherbourg-Octeville, secteurs du Monturbert, de la Lande, du Loup Pendu et des Ragotins (extension du cimetière), secteurs portuaires des Flamands et des Mielles ;
 - à La Glacerie, secteurs de la Motterie et de la Banque à Genêts (centre hospitalier le Bocage) ;
 - à Tourlaville secteurs du chemin du Quenot comprenant l’extension du cimetière, du village du Caplain - chemin des Catelets, de la chasse Garden, et de Collignon, secteurs portuaires des Flamands et des Mielles.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ne nécessite pas obligatoirement la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU. Ainsi, les zones non prévues sur des espaces maritimes de la rade et celles qui ne sont pas concernées par la servitude d'inconstructibilité définie par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès que les équipements sont réalisés⁹.



⁹ Cf. réponse ministérielle publiée au JO du 30/03/2004

1.C.1.3.15. La zone A (R. 123-7)

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole. Ne seront autorisées dans cette zone que les constructions, installations ou utilisations du sol liées à cette économie.

Contexte urbanistique de la zone :

- Elle recouvre les secteurs de l'agglomération équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Elle comprend généralement les sièges d'exploitations agricoles ainsi que quelques constructions liées à cette activité, dont il convient de préserver les conditions de maintien et de bon fonctionnement.
- Les bâtiments d'habitation pourront être autorisés s'ils sont directement liés à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci nécessite la proximité immédiate du personnel lié à cette activité.

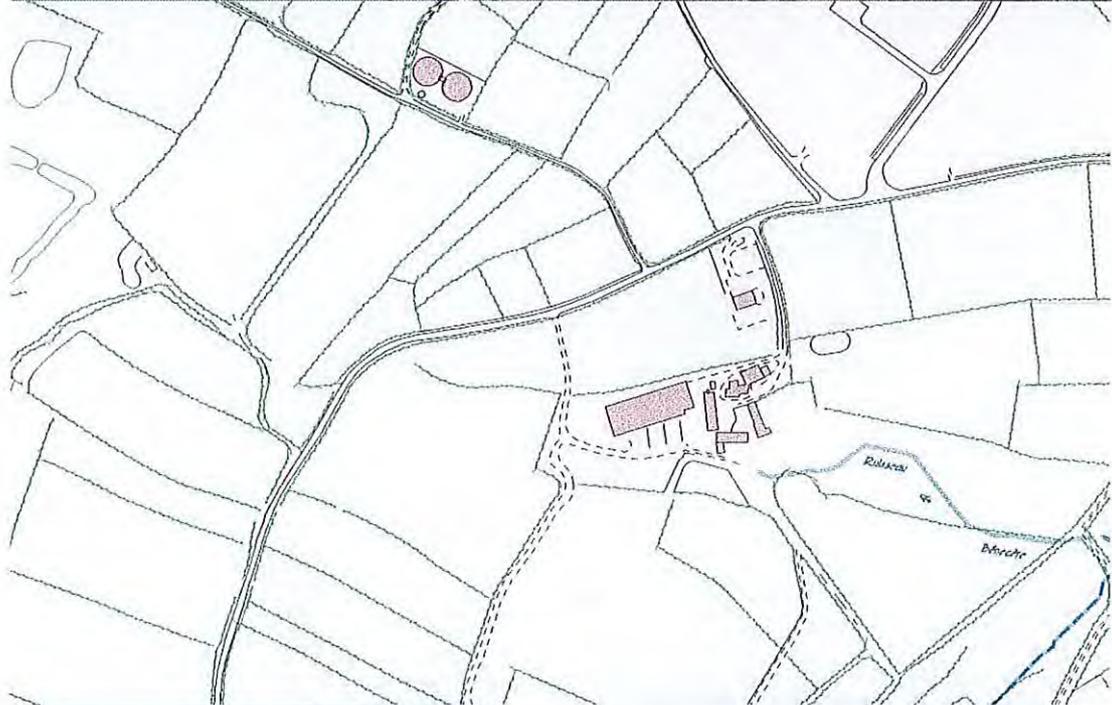
Objectifs recherchés :

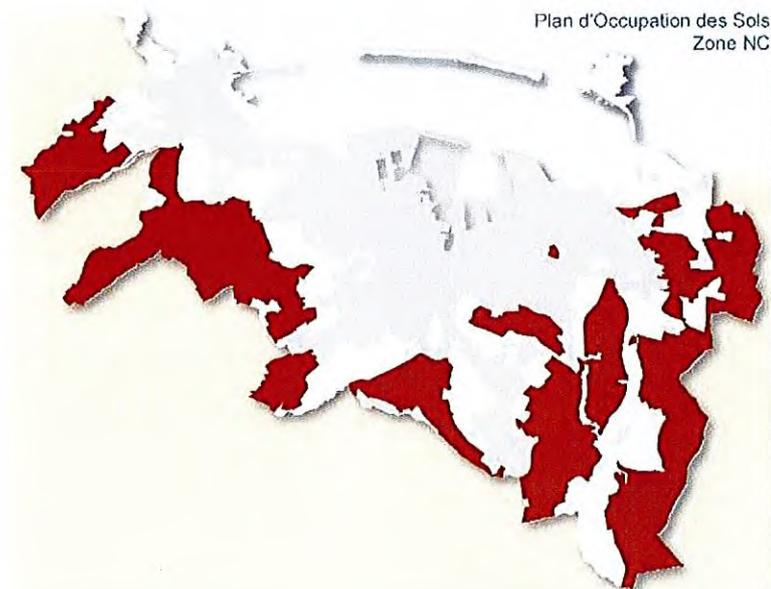
- délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole ;
- favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricoles existants ;
- faciliter la diversification de l'activité agricole orientée vers l'accueil touristique (chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux points de vente des produits agricoles issus de l'exploitation).

Principes réglementaires

- limiter les occupations et utilisations du sol à l'usage exclusif de l'activité agricole.

Zone A du PLU : la Ferme de Bénécère





1.C.1.3.16. La zone N (R. 123-8)

La zone N est une zone naturelle et forestière qui couvre également des espaces maritimes.

Contexte urbanistique

La zone N concerne les espaces terrestres et marins (jusqu’à une distance de 12 milles nautiques depuis les côtes délimitant le territoire des communes littorales) ainsi que domaine public maritime sous-marin. Elle recouvre les secteurs équipés ou non qu’il y a lieu de préserver en raison de :

- la richesse et de l’intérêt écologique de certains milieux naturels inventoriés en ZNIEFF ou non ;
- de la qualité des paysages « de la terre à la mer » ;
- de la protection de la ressource en eau ;
- de la protection contre les risques naturels et les nuisances ;
- des caractéristiques des espaces naturels.

Les caractéristiques propres à chacun de ces espaces contribuent au maintien des grands équilibres au sein de l’agglomération et à sa périphérie.

Parmi eux certains :

- sont strictement protégés en fonction de leurs richesses naturelles, de leur qualité paysagère ou des risques qu’ils peuvent présenter ;
- sont prévus pour les activités de sports, tourisme et loisirs d’utilisation limitée et dans lesquels le caractère naturel des lieux est dominant.

Les territoires concernés regroupent les vallées des cours d’eau de l’agglomération, les espaces boisés et les landes protégées au titre des ZNIEFF, les espaces remarquables du littoral à l’ouest de l’agglomération, la majeure partie du site inscrit de la vallée du Trottebecq.

Sont également concernés les secteurs faiblement construits, anciens hameaux peu développés ou d’habitat dispersé au sein d’espaces à dominante agricole dont l’évolution serait condamnée en cas de maintien en zone agricole, ainsi que les sites d’exploitation des carrières existants (Roule, Bas du But, ou potentiels (Val Joli).

A l’intérieur de cette zone quatre secteurs correspondant d’une part aux espaces naturels récréatifs dont l’aménagement lié à la fréquentation du public (Na), d’autre part aux espaces maritimes des ports de plaisance ou de pêche de plaisance (Np), également du fuseau à l’intérieur duquel s’inscrira l’aménagement d’un échangeur lié à la mise aux normes autoroutière de la RN 13 (Nf) et à la zone humide sanctuarisée au Nord du Parc d’activités Collignon Sud (Nh) bénéficient de dispositions particulières. **Le secteur Na** est un secteur de protection des sites et des paysages présentant un attrait tout particulier de par la nature et l’intérêt du site, susceptibles d’être soumis à une fréquentation relativement importante comme les espaces arrière littoraux de Collignon et de Querqueville, les espaces terrestres et les anciens ouvrages militaires du port de Querqueville, les sites de loisirs spécialisées comme le golf des Roches à La Glacrie, les terrains naturels autour de l’ancien hippodrome de la Lande Saint-Gabriel, le centre aéré des Traînes à La Glacrie, les douves de l’arsenal, les parcs publics urbains existants ou projetés de la

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urb.

vallée de Floris, de la Bonde, des Couplets, du Tôt, du Fay, des Roquettes, du Vallon Sauvage, de Bagatelle, du Château de Tourlaville, du village de la Verrerie. Les aménagements, installations et équipements liés à ces différents usages récréatifs y sont autorisés sous conditions. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ont été créés (centre aéré des Traînes et Golf des Roches) aux fins de permettre des constructions adaptées aux équipements sportifs et de loisirs en place. (Cf ; pièce 3 ; Orientations d'aménagement des secteurs. Chapitre 3 les secteurs dédiés au tourisme et aux loisirs).

Le secteur Np regroupe l'ensemble des ports de plaisance existants (port de Querqueville, Chantereyne, les Flamands, le Becquet) ou prévus (port de Querqueville).

Elle comprend un **secteur Nf** correspondant au fuseau à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement d'un échangeur lié à la mise aux normes autoroutière de la RN 13.

Également, le **secteur Nh** correspond à la zone humide sanctuarisée au Nord du Parc d'activités Collignon Sud.

Objectifs recherchés

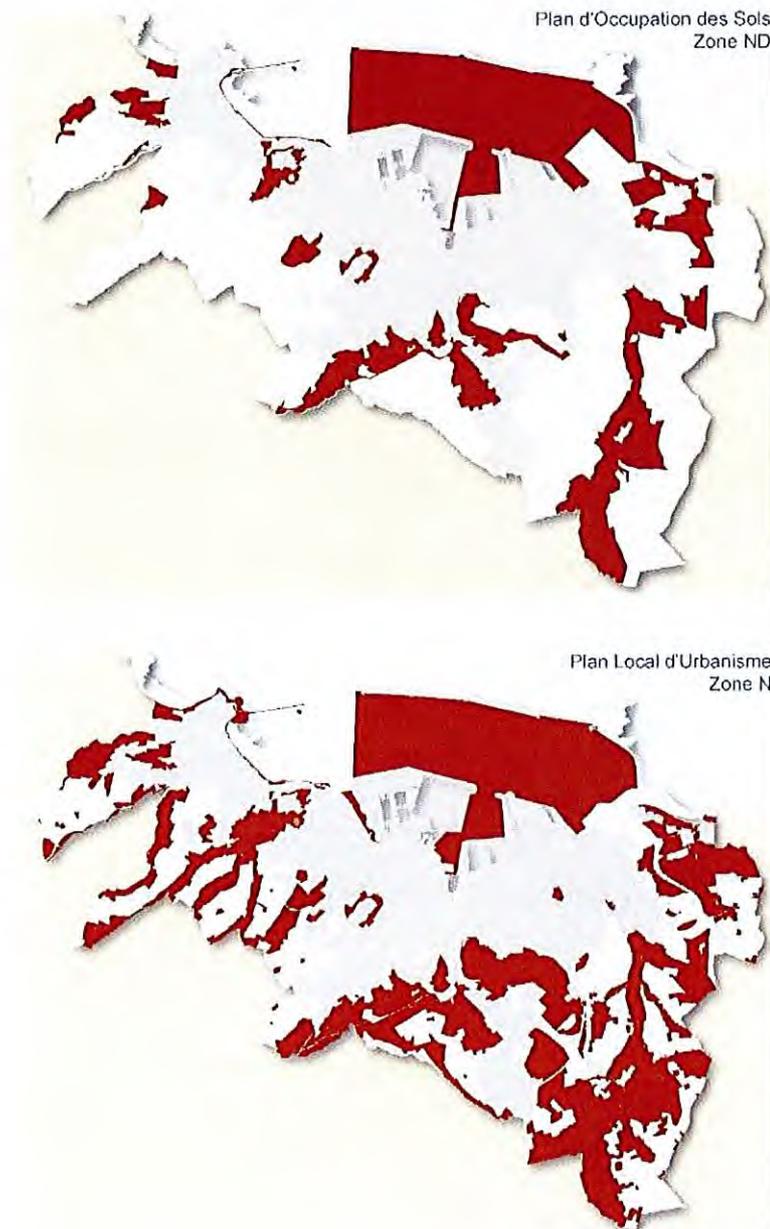
- protéger les espaces naturels et notamment les fonds de vallées humides, les champs d'expansion de crues ;
- protéger les espaces naturels littoraux et arrières littoraux ;
- favoriser l'aménagement d'espaces récréatifs de découverte de l'environnement, de détente sports loisirs ;
- protéger les patrimoines historique et esthétique ;
- Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect des protections édictées pour la zone.

Principes réglementaires

- interdire toute modification des sites et paysages qui ne serait pas liée aux autorisations et occupation du sol admises sous condition en particulier les affouillements et exhaussement de terrains y compris ceux dont les dimensions sont inférieures aux normes établies par la législation ;
- Maintenir l'entretien agricole des espaces naturels ;
- Ouvrir des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités des espaces récréatifs ;
- admettre les extensions » mesurées » des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Zone N du PLU : l'Aubrisserie



1.C.1.3.16.1. Changements apportés des POS au PLU et justifications**1.C.1.3.16.2. Changements apportés des POS au PLU dans les zones de protection agricole et naturelles et justifications**

Les changements apportés à la définition des zones agricoles par la loi SRU qui ne retient parmi elles que celles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique par rapport à la législation des POS (zones de protection de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol – art. R. 123-18 ancien) a sensiblement réduit les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols en zone agricole.

Elles représentaient 33 % de la superficie des POS, elles représentent 17 % dans le PLU.

Cette définition a produit une délimitation en cohérence avec la loi. Elle tient compte de la localisation des sièges d’exploitation qui sont généralement entourés par des bâtiments et installations d’élevage à l’exception du secteur de la Simonnerie à Equeurdreville-Hainneville où la protection du captage d’eau destiné à la consommation humaine a fait pencher en faveur d’un classement des terrains en zone N.

Partant, les terrains localisés sur les plateaux de meilleure qualité que ceux situés en fond de vallée ont été maintenus en zone agricole. En revanche les terrains à usage de carrière, et les terrains situés dans les vallées ont été rattachés à la zone naturelle N qui représente 42% de la superficie du PLU contre 26 % dans les POS.

La délimitation de la zone N est justifiée par les protections à apporter en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels étudiés et analysés dans l’évaluation environnementale du PLU.

Il a également été tenu compte des secteurs occupés par constructions dispersées non agricoles pour lesquels il y avait lieu de permettre une évolution dans le respect de l’économie de la zone N.

Le parti de développement des équipements dédiés au tourisme et aux loisirs dans les espaces naturels, a dans certains cas motivé la délimitation de secteurs de taille et de capacité d’accueil limité (golf des Roches et centre aéré des Traînes).

Les emprises maritimes du port de plaisance de Cherbourg et des ports de Querqueville, des Flamands et du Becquet ont été rattachés en secteur Np.

1.C.1.4. Les orientations d’aménagement des secteurs

Les orientations d’aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs sont facultatives (articles L. 151-47 et R. 123-3-1). Ces orientations sont en cohérence d’une part avec les orientations du projet d’aménagement et de développement durable et avec le règlement d’autre part.

Elle font l'objet d'un document individualisé (pièce n° 3) comprenant trois parties distinctes correspondant aux espaces de renouvellement urbain, aux zones de développement urbain et aux espaces dédiés au développement du tourisme et des loisirs.

Ce document agit de manière complémentaire par rapport au règlement en complétant le PADD. Selon l'article L. 152-1, les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ses orientations.

Les documents d'orientations ont été élaborés soit dans le cadre des études préparatoires à la révision des POS de l'agglomération, soit dans le cadre d'études préalables à la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » ou de réflexion spécifique sur le renouvellement urbain d'Equedreville-Hainneville par la commune.

Ces études ont notamment été validées par les instances communales et communautaires.

Elles détaillent :

- les options relatives au traitement des espaces publics : principe de liaison, ou de desserte, espaces publics à requalifier, mise en valeur d'éléments urbains ou paysager ;
- les dispositions liées au traitement des espaces naturels : haies arborées ou boisements à conserver, ou à renforcer ;
- les principales affectations à conforter ou à créer : affectations des tissus à dominante habitat, selon une mixité logements, commerces, services et équipements, ou à dominante d'activités industrielles, portuaires ou de services à la population ;
- les équipements particuliers existants ou à créer ;
- les orientations paysagères.

1.C.1.5. Le règlement

1.C.1.5.1. Présentation générale du règlement

Conformément à l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-1 à L. 101-3 », qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Adapté aux nouvelles normes issues des lois SRU et U-H, le règlement comporte des documents graphiques (plans de zonage) et un document écrit (règlement littéral) assortis de compléments.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Il couvre l'ensemble du territoire de la communauté urbaine de Cherbourg.

Le règlement graphique¹⁰ ou plan de zonage fait apparaître les différentes servitudes d'urbanisme dont certaines figurent en pièces écrites compléments au règlement.

Il comprend la délimitation des zones urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A et naturelles et forestières N, il fait de plus apparaître :

- les périmètres des ZAC,
- les bandes d'isolement par rapport au bruit,
- les chemins pédestres et équestres à conserver,
- la bande littorale des 100 mètres dans les secteurs non urbanisés,
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés pour les ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts,
- les secteurs concernés par les risques d'éboulements à la suite de constatations,
- les secteurs d'aléa du projet de PPRI de la Divette et du Trottebecq et des cours d'eau de l'agglomération cherbourgeoise,
- les carrières autorisées ou prévues,

1.C.1.5.1.1. Structure du règlement littéral

Le règlement littéral comporte quatre titres. Il s'inspire de l'architecture du règlement des POS en ce sens qu'il contient :

- **un titre consacré aux dispositions générales** qui rappelle d'une part les principales lois et principes fondamentaux d'urbanisme dont il relève, d'autre part sa portée par rapport aux autres législations. Ce titre établit le lien avec les compléments au règlement d'une part et les annexes. Certaines parties du territoire urbanisées ou à urbaniser peuvent faire l'objet de dispositions particulières liées à des protections, des nuisances ou des risques dont les règles qui se surimposent au règlement du PLU sont précisées dans les annexes du PLU. Il s'agit notamment du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) Divette-Trottebecq, des périmètres de protection des captages d'eau potable dont les périmètres sont précisés dans ces annexes. Partant, ces documents ne figurent pas sur les plans de zonage ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, à l'exception de l'aléa d'inondation.

¹⁰ Avec la loi UH art. 19, les indications figurant au plan de zonage suffisent pour les rendre opposables, ce qui n'était pas le cas sous le régime des POS. *Art L. 152-1 « - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan »*

- **un titre consacré aux règles et définitions communes aux zones,**

Cette organisation permet de donner un cadre général aux dispositions réglementaires par zone (voir titre III) à travers un socle commun. Elle offre, de plus, l'avantage d'alléger et de simplifier le document en évitant, notamment, de répéter des formules identiques dans chacune des zones et ceci, pour une meilleure lisibilité et compréhension de la règle. Ce chapitre se décline selon les 14 articles qui constituent l'architecture du règlement (art. R. 123-9 du code de l'urbanisme).

- **un titre aux dispositions applicables aux zones.**

Cette partie constitue le corps principal du règlement puisqu'elle énonce, pour chacune des zones, ses propres règles d'urbanisme.

Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R. 123-9 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

Article 1 à 14

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant dans les ZAC, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

1.C.1.5.2. Destination générale des sols (art. 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de l'agglomération, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Le règlement a été établi en fonction des 9 destinations du sol définies à l'article R. 123-9 dernier alinéa du code de l'urbanisme, sont visées : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt.

En zone urbaine, aux fins de répondre aux **objectifs de favoriser la diversité des fonctions urbaines** le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD d'une « plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers ».

- Dans les zones UA, UB, UC, UE et UHa à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou les entrepôts sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. En revanche, ils sont autorisés dans les zones périphériques d'activités économiques – UX, Aux et AUxc - à proximité des grands axes de circulation.

- En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels ou technologiques. De plus, suivant les résultats de l'enquête publique, dans les secteurs proches d'habitations, les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, susceptibles de générer des nuisances sonores, devront réaliser des études acoustiques préalables.

- Les aires destinées aux gens du voyage ne répondent pas aux objectifs de densité et de formes urbaines continues telles que souhaitées dans les tissus de centralité et de maisons de ville. Elles ne sont pas compatibles avec les fonctions définies en zones d'activités industrielles, d'entreposage ou portuaires. Ce type d'installation a donc fait l'objet de la délimitation de secteurs spécifiques équipés au sein de la zone UC en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urb.

- Les zones UBs correspondent exclusivement à des grands sites d'équipements ou services urbains, insérés dans l'agglomération ou isolés (université, usine des eaux de la Divette, polyclinique serres municipales, centre aéré du château de Tourlaville, zone de loisirs de la Lande Saint-Gabriel ...).

Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces services et aux besoins qu'elles génèrent sont généralement admises.

Le règlement des zones A et N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les richesses et les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

Seules sont admises sous conditions, les installations ou constructions nouvelles liées à l'activité agricole en zone A et en zone N, et à l'accueil du public en zone N.

Enfin, les zones Na ont pour vocation d'accueillir des constructions d'équipements, publics ou privés, d'intérêt général dans la mesure où un périmètre de localisation de ces constructions est mentionné dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3). Ces équipements autorisés sont d'usage sportif, récréatif ou culturel à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu.

Les secteurs concernés par les risques d'éboulement répertoriés à la suite de d'évènements (Montagne du Roule, La Roche qui Pend ...) sont repérés sur le règlement graphique à titre d'information dans la mesure où ils n'ont pas donné lieu à une procédure de plan de prévention des risques. Dans certains cas la localisation des constructions pourra justifier un refus de l'autorité compétente en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

De plus l'aléa d'inondation du projet de PPRi des bassins versants de la Divette et du Trottebecq et des cours d'eau de l'agglomération cherbourgeoise approuvé le 29 juin 2007 et reporté sur le plan.

1.C.1.5.3. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (art. 3 et 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Les principes de dimensionnement et de localisation des voiries posés par le PLU sont en cohérence avec les orientations du PADD relative au partage de l'espace public pour chacun des modes de déplacement piétons, vélos, voitures.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Imposer des normes trop rigides peut avoir pour conséquence de freiner la recherche de nouvelles formes urbaines.

Seules des largeurs d'emprise minimale des voiries de 4 m sont indiquées, sachant que des largeurs inférieures pourront être admises avec l'accord des services de secours incendie dans les secteurs

actuellement urbanisés.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. L'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser immédiatement urbanisables (IAU) bénéficient d'une desserte par des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales en séparatif mais il existe encore quelques sections de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales unitaires, en particulier à l'ouest à Equeurdreville-Hainneville et Querqueville. L'amélioration des rejets au milieu naturel comporte deux volets :

- le premier concerne les travaux d'amélioration des raccordements en séparatif des particuliers et la poursuite de réalisation des travaux d'extension des réseaux en séparatif ;
- le deuxième concerne le respect de normes de raccordement, de maîtrise des débits et de la qualité des rejets qui peuvent être imposés par le gestionnaires de la voirie, par le service public d'assainissement, ou par le service gestionnaire pour les rejets en cours d'eau naturel ou en mer.

De plus le règlement envisage le cas des constructions non desservies par un réseau de collecte des eaux usées pour les constructions prévues sur des terrains faisant partie d'une zone d'assainissement non collectif.

1.C.1.5.4. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

Le règlement n'envisage pas de cas correspondant à cette norme au motif :

- d'une part que la diversité des sols et des dispositifs techniques employés ne permettent pas de fixer des règles d'ensemble ;
- d'autre part que la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager n'offre pas des configurations nécessitant la mise en œuvre d'une telle norme.

1.C.1.5.5. Les règles de morphologie (art. 6, 7, 8, 9 et 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi continu. Lorsqu'une organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le règlement privilégie une structure d'îlot fermé en implantant les constructions sur la périphérie, le long des voies ou espaces publics et en limitant la constructibilité sur les arrières

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

afin de constituer ou de maintenir des jardins pour plus de tranquillité et une valorisation du cadre de vie.

Dans ce cas, l'application d'une bande constructible de 15 mètres par rapport à la voie, l'espace public ou à la marge de recul minimale ou imposée, définit la zone principale d'implantation du bâti. Ce principe est ensuite décliné en fonctions des zones ou des secteurs.

En zone UA dans le centre historique et les quartiers anciens les plus denses le principe général consiste à implanter les constructions à l'alignement et en continu. Ce principe est également appliqué en zone UB dans les secteurs présentant des plans de composition ouverts ménageant des vues et des transparences comme le secteur de plan de masse de l'Amont Quentin.

En avant de la ligne d'implantation des constructions ne sont autorisées que les saillies traditionnelles en façades telles qu'oriels, balcons, pilastres, corniches... ; les dimensions des oriels et grands balcons doivent être dimensionnées en fonction de la largeur de la voie mesurée depuis l'alignement jusqu'à l'alignement opposé.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement soit lorsque les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle générale, soit lorsque la largeur de la parcelle est importante, afin d'animer la façade ou de traiter des interruptions, soit pour traiter les rez-de-chaussée et créer un espace tampon entre la voie et le bâti. Lorsqu'elles sont autorisées, la surélévation ou l'extension de constructions existantes, non implantées suivant le principe général, sont admises afin de pouvoir gérer les cas particuliers.

Les règles d'implantation à l'extérieur de la bande des 15 mètres ont été assouplies pour répondre d'une part à l'objectif de densification des secteurs urbanisés tout en veillant à ne pas aggraver la qualité dans les jardins en cœur d'îlot. Ainsi, les constructions de deuxième rang implantées au-delà de la bande des 15 mètres peuvent désormais s'adosser aux héberges mitoyennes existantes selon les normes de hauteur applicables aux constructions de premier rang.

De plus, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises en limites séparatives au-delà de la bande des 15 m.

En zone UC et UE, le principe d'alignement sur rue des constructions est maintenu. La bande de constructibilité est assouplie par la possibilité d'étendre les constructions selon les normes admises pour la construction principale uniquement dans le cas d'extension de la construction. Ailleurs la constructibilité des parcelles dans les jardins est limitée pour garantir davantage d'intimité et partant la qualité de vie des habitants.

Aucune bande de constructibilité n'est imposée dans le quartier des Bassins (zone UH) en restructuration, de l'Amont Quentin (zone UBd) où des gabarits enveloppes des constructions et des espaces non constructibles dégagant des vues vers le port ont été disposés.

Les zones d'activité organisent un recul de 5 mètres minimum obligatoire par rapport aux voies tout en admettant les constructions en limites séparatives.

Les constructions s'implantent par ailleurs librement dans la zone portuaire sous réserves de contraintes de

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d’urbanisme

fonctionnement des installations portuaires ainsi qu’en zone UBs dédiée aux équipements.

Les constructions à caractère exceptionnel telles que châteaux d’eau, postes de transformation et autres constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux peuvent s’implanter librement dans chaque zone.⁷

Aux fins de favoriser la densification des constructions, les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives admettent les servitudes de cour commune ensuite les règles d’implantation des constructions sur une même propriété ont été assouplies.⁸

Les articles 9 et 10 définissent l’emprise au sol et la hauteur maximale de la construction.

L’emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non-construit et d’éviter les densifications trop importantes en fonds de parcelles en lanières en zone UB et garantir une quiétude en cœur d’îlots.⁸

La hauteur des constructions n’a pas subi de modifications importantes par rapport à celle issue des POS. Tout d’abord ces documents ont pris en compte la réalité du cadre bâti et adapté cette norme en fonction de la morphogénie du tissu urbain. La norme des hauteurs relatives tenant compte du prospect par rapport à l’alignement opposé ainsi que la hauteur de la construction principale la plus rapprochée fixe un cadre qui permet de garantir une police de l’urbanisme équitable entre propriétaires voisins.

Inversement dans les secteurs de restructuration urbaine (cité de la mer UZm), quartier des Bassins (UH_a et UH_b) et secteur de l’Amont Quentin, les hauteurs des constructions s’adaptent au projet de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer »

Les constructions à caractère exceptionnel susvisées ne sont pas soumises aux règles de hauteur au motif que celle-ci dépend d’impératifs techniques directement dépendant de leur zone de desserte et de l’altimétrie de leur terrain d’assiette.

Les dispositions dérogatoires applicables aux ouvrages indispensables et de faible emprise ont été étendues aux dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables⁹.

Il n’est pas fixé de règle de hauteur applicable aux constructions industrielles implantées à une distance du front bâti des quartiers résidentiels du boulevard Félix Amiot commune de Cherbourg-Octeville et des boulevards Maritime et des Flamands commune de Tourlaville¹⁰.

⁷ Disposition introduite par la première modification du PLU du 27 mars 2009 (dél. 2009/009).

⁸ Dispositions introduites par la quatrième modification du PLU du 30 septembre 2011 (dél. 2011/161).

⁹ Dispositions introduites par la cinquième modification du PLU du 12 avril 2013 (dél. 2013/032)

¹⁰ Dispositions introduites par la sixième modification du PLU du 28 novembre 2013 (dél. 2013/194)

1.C.1.5.6. Les règles qualitatives (art. 11 et 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus ordinaires.

Ainsi les secteurs centraux, le centre historique et les noyaux villageois classés en zone UAp bénéficient de dispositions tendant à protéger le bâti et les clôtures compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire.

Le recours à l'architecture contemporaine y compris dans les centres anciens est admis dès lors sous conditions de valorisation du bâti existant.

En revanche les zones spécialisées destinées à l'accueil d'activités économique bénéficient de dispositions moins détaillées (UX et UZ).

Excepté sur la zone de Collignon Sud, le parti d'urbanisme retenu pour la mise en œuvre du parc d'activités Collignon Sud, des règles d'implantation et des gabarits précis des constructions sont indiqués pour chaque lot. Ces éléments figurent dans les dispositions du règlement PLU applicable à la zone 1AUxc qui a prévu, en application des dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions (cf. pièce n° 4.c.7).

Dans les autres zones, présentant une structure bâtie discontinue et des îlots ouverts (UC UE), l'accent est mis sur le traitement des clôtures. En effet, dans ces secteurs, la clôture est souvent l'élément situé en premier plan et donc perçue avant la façade de la construction. Ces prescriptions sont complétées par les dispositions de l'article 13. Une distinction est apportée dans le traitement des clôtures suivant que l'on se trouve en milieu urbain - présence d'éléments maçonnés - ou rural - privilégiant les dispositifs transparents et haies vives.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est prescrit afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques de l'opération envisagée.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Afin de répondre aux orientations du PADD relatives aux espaces publics de proximité les opérations d'ensemble continuent de prévoir des espaces verts communs accessibles par tous.

L'obligation de réaliser 10% d'espaces verts d'accompagnement des opérations réalisées sur des terrains de plus de 5000 m² qui peut être ramenée à 5 % dès lors que l'opération prévoit un aménagement sous forme d'aires de jeux ou de sport, de squares, de places, de cheminements ou d'allées plantées par exemple doit permettre d'offrir des espaces de qualité destinés aux habitants pour des usages de proximité. Cette norme figurait dans les POS. Suivant les résultats de l'enquête publique, dans les zones à urbaniser à fort taux de logements sociaux, les espaces libres seront traités pour une part, en espaces verts d'accompagnement avec un minimum de 10% de la superficie du terrain, auxquels seront adjoints des espaces publics à dominante minérale, propre à favoriser la détente, la rencontre et le jeu.

De plus, pour répondre à l'objectif de maîtrise l'évolution des paysages agricoles dans les zones d'extension urbaine, l'article 13 préconise le recours à un choix d'utilisation d'essences locales dans la composition des haies champêtres.

Enfin, répondant à la même orientation du PADD, la protection des haies champêtres bordant les « chasses » sont également protégées en tant qu'éléments de paysage identifié par les documents graphiques du règlement.

1.C.1.5.7. Les règles de stationnement

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 ont été établies dans l'objectif d'intégrer les autres modes de déplacement en particulier l'utilisation des cycles et plus particulièrement les vélos. En cohérence avec les orientations du PADD relatives à l'organisation d'un pôle multimodal de transports publics, à l'amélioration et au développement des modes de déplacements alternatifs et au partage de l'espace public, le règlement prévoit de tenir compte dans certains cas du foisonnement des besoins en stationnement pour éviter de réserver des espaces trop importants pour les voitures.

De plus pour favoriser la reconquête des centres anciens il maintient la minoration de 50 % d'exigence de stationnement dans les quartiers centraux (zone UAa) de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Tourlaville.

Enfin il introduit une exigence de stationnement des deux roues dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les établissements recevant du public et les services publics ou d'intérêt collectif.

Une norme supplémentaire concernant l'habitat communautaire a également été introduite.² Le décompte des places manquantes a été précisé³.

² Disposition introduite par la première modification du PLU du 27 mars 2009 (dél. 2009-009).

³ Disposition introduite par la 2^{ème} modification du PLU du 26 mars 2010 (dél. 2010-003).

1.C.1.5.8. Le non recours au coefficient d'occupation des sols C.O.S. excepté dans les zones UE

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol du terrain d'assiette de la construction projetée.

Les articles 6, 7, 8, 9 et 10 définissent les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Ces dispositions permettent de traduire des formes urbaines en correspondance avec la morphologie du tissu urbain dont le maintien ou le renouvellement est souhaité, sans qu'il soit besoin de définir une constructibilité à partir d'un coefficient d'occupation du sol qui répond seulement à une comptabilisation de surface de plancher sans autre détermination.

Toutefois, aux fins de ne pas densifier les zones UE insuffisamment desservies, un COS de 0,20 a été maintenu pour les constructions nouvelles uniquement. Cette règle a pour principal objectif de ne pas faire obstacle à l'extension mesurée des constructions existantes sur des petites parcelles.¹¹

1.C.1.5.9. Les entrées de ville et les modifications des marges de recul

1.C.1.5.9.1. Les entrées de ville

L'article L.111-6 introduit dans le code de l'urbanisme suite à la loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville.

Cet article dispose qu' « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières¹² ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

¹¹ (cf. réponse ministérielle à la question n° 12444 du 10 juin 2004 publiée dans le J-O du sénat du 26 août 2004 p. 1946).

¹² Les installations des services publics de secours et d'exploitation sont concernées par cette dérogation, circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi 95-01 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement créant un nouvel article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Dans l'agglomération sont concernées par cette disposition :

- la route nationale 13 dans sa section assurant le contournement Est de Cherbourg appelée à terme à devenir une voie express lorsque cette route aura acquis son statut autoroutier hors agglomération. Cette voie supporte une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres.
- les routes départementales 901 (traversant l'agglomération d'est en ouest), 650 (depuis la place Jean Jaurès à Cherbourg-Octeville à son entrée dans l'agglomération au Pont de Martinvast) et 900 (vallée de Quincampoix font partie des voies classées à grande circulation soumise à une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres).



Cette inconstructibilité ne s’applique pas au secteur du Blanc Ruisseau, commune de Cherbourg-Octeville où ont été conduites des réflexions préalables d’aménagement répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances dans le sens d’une démarche globale de projet.

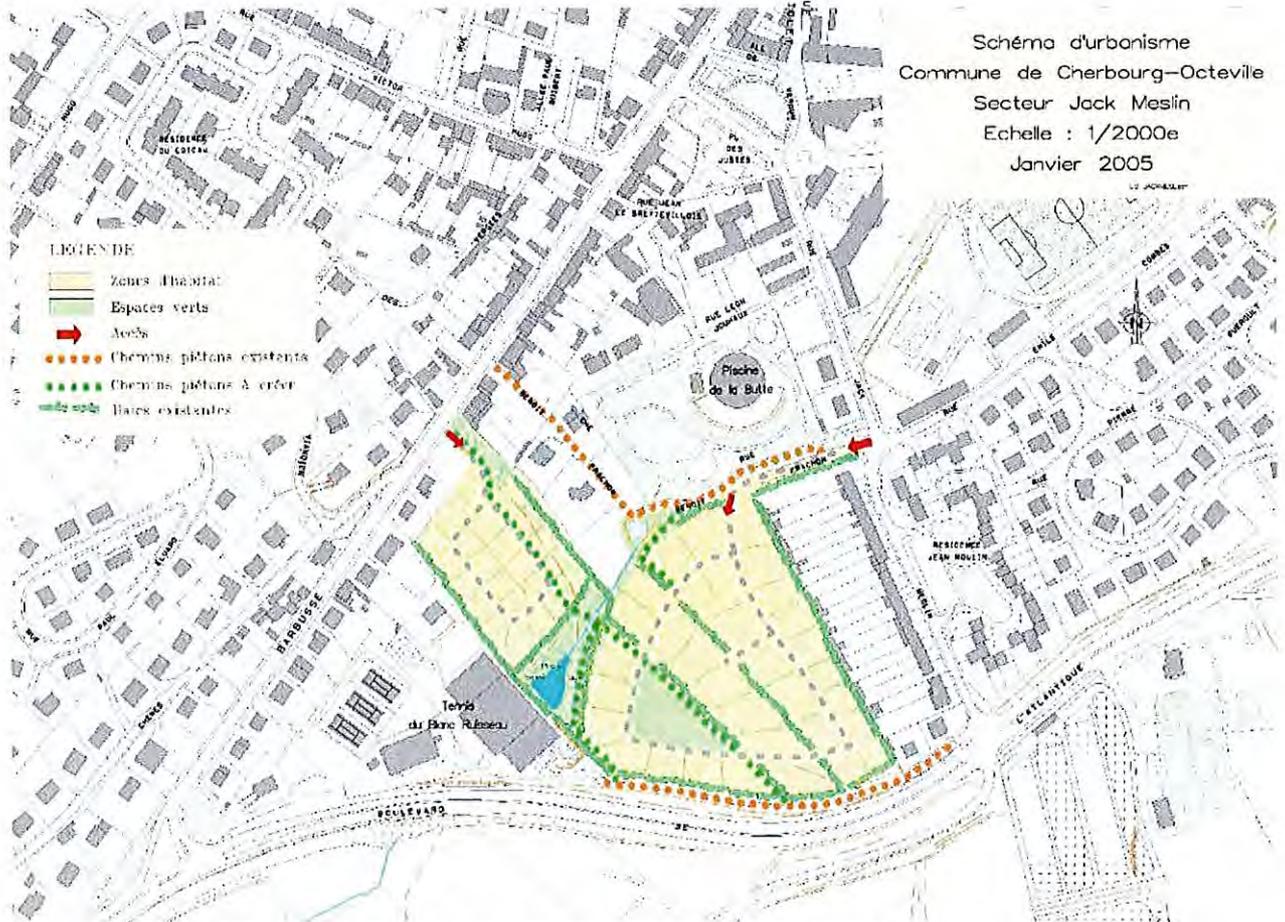
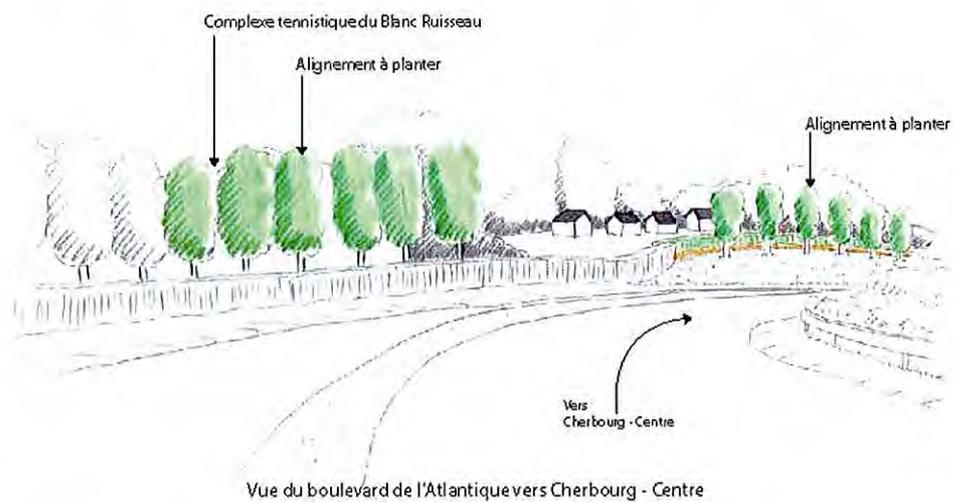


Figure 11 : Secteur du Banc Ruisseau commune de Cherbourg-Octeville



Ce site est repéré graphiquement sur le plan de zonage.

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

En complément des règles générales applicables à toutes les zones, fixées aux titres II et III du règlement, les options d'aménagement retenues sur ces sites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de sécurité et de prise en compte des nuisances, ont été retranscrites sous forme de prescriptions réglementaires prises au titre de l'article L. 111-8, dans les articles suivants :

- 6. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- 13. espaces libres et plantations

Secteur Bréquecal¹³

Compte tenu de la présence d'une zone d'inconstructibilité de 100 mètres, une étude d'aménagement en application de l'article-L. 111-8 a été réalisée qui a conclu à la compatibilité du projet au regard des 4 critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages).

Mesures prises répondant aux exigences de la prise en compte des nuisances :o Les nuisances liées au bruit :

Sur le secteur de la zone d'étude, le bruit est principalement généré par la circulation routière du contournement RN 13.

Par arrêté préfectoral en date du 8 février 1999, le contournement RN 13 est soumis aux articles L.571-1 à L.571-26 du code de l'environnement (issus de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, dite aussi « loi Bruit ») qui prévoit de nombreuses dispositions pour prévenir ou limiter le bruit.

La RN 13 étant classée comme voie bruyante, impliquant des nuisances sonores dans une bande autour de cet axe, le projet doit prendre en compte des mesures de protection contre le bruit dans la construction des bâtiments.

Ainsi, il apparaît que les bâtiments à construire dans une bande de 100 m à 250 m de part et d'autre de cet axe de communication dans le secteur de Bréquecal, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation (issu du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996).

Les mesures envisagées :

Une route à grande circulation engendre toujours des nuisances sonores. Le projet prévoit une bande verte plantée inconstructible, d'une largeur de 10 à 15 m le long de la RN 13, obligeant ainsi à construire bien en retrait de la voie et atténuant les nuisances sonores de la route. Les parcelles en bordure nord-est sont surélevées par rapport à la voie (présence d'un talus), réduisant davantage les nuisances sonores pour cette zone.

¹³ Mise en compatibilité du PLU arrêté préfectoral n°2013-18 du 02 octobre 2013

De plus l'implantation des constructions par rapport à la RN 13 devra observer un recul dallant de 27 m à 32 m suivant leur localisation à l'intérieur de la zone ce qui aura pour effet de diminuer la nuisance sonore.

Durant le chantier, les activités devront respecter la législation qui leur incombe, notamment l'arrêté du 12 mai 1997 concernant la limitation sonore de certains engins de chantier.

Mesures prises répondant aux exigences de sécurité :

o L'accès principal à la zone d'activités depuis la RN13

La zone d'activités pourra accueillir jusqu'à 27 parcelles et engendrera donc une augmentation journalière des déplacements des véhicules sur le secteur. L'accès principal est prévu par la RN 13 afin de limiter les nuisances sonores et l'augmentation de l'insécurité routière.

Les rues de Bréquecal et des Alliés n'étant pas dimensionnées pour accueillir un trafic régulier plus important de poids lourds, la bretelle d'accès sera, du rond-point créé jusqu'au carrefour de Bréquecal, réduite à 5 mètres pour dissuader les poids lourds de s'y engager et y limiter l'accès depuis la rue de Bréquecal.

De plus, la réduction de cette voie et la position du nouveau rond-point auront pour effet de ralentir la circulation automobile à l'intérieur de la zone.

o Les circulations internes

Des aménagements sont prévus pour bien signaler et identifier l'entrée de la zone depuis la RN 13 et réduire la vitesse en entrée de zone.

L'accès secondaire, au carrefour de la rue de Bréquecal, fera également l'objet d'un aménagement de l'intersection et de la mise en place d'une meilleure signalisation de la zone.

o Les circulations douces

L'objectif est de sécuriser les déplacements piétons sur la zone et de faciliter les échanges entre le village de Bréquecal, la rue des Alliés, la zone d'activités et le chemin de randonnée.

Les liaisons piétonnes existantes desservent la zone à partir de la rue de la résidence de l'Eglantine, en limite Ouest, et par la rue de Bréquecal / des Alliés de chaque côté de la chaussée.

Au sein de la zone, un premier cheminement sera créé à partir de la rue de Bréquecal jusqu'à la voie de desserte de la partie nord. Un second cheminement sera créé en lisière sud parcourant l'espace promenade et rejoint le chemin creux menant au chemin de randonnée de la Chasse du Houle. Enfin, deux liaisons piétonnes secondaires relieront la partie Est de la zone au chemin creux en lisière Est.

Mesures prises répondant aux exigences de recherche d'une qualité urbaine et architecturale :

o Les principes d'aménagement urbain

Les principaux enjeux sur le secteur de Bréquecal :

Des accès à organiser et hiérarchiser avec une entrée principale sur la zone depuis la voie de contournement RN 13 et une entrée secondaire rue de Bréquecal qu'il conviendra d'aménager et de signaler.

Un rôle d'entrée de ville à jouer où l'aspect paysager est un élément fondamental du projet. L'intégration de la zone passera par la conservation des haies existantes et la création de nouvelles pour limiter la visibilité des activités. Une partie du site pourra être visible de la RN 13 pour un « effet vitrine » où un soin particulier sera porté à la qualité architecturale des bâtiments.

La manière d'urbaniser et les formes architecturales des bâtiments devront prendre en compte leur environnement afin de s'intégrer au mieux. Des liaisons piétonnes au sein de la zone seront créées et raccordées aux cheminements existants afin de l'ouvrir sur les quartiers alentours.

o Implantation et aspect des constructions

La zone d'étude a été divisée en 3 sous zones qui ont été définies à partir de l'impact visuel que les constructions pourraient engendrer.

Chaque zone est soumise à des règles de construction. Ces règles sont plus strictes pour les parcelles qui pourraient avoir un impact visuel fort, comme celles situées en bord de la RN 13, et sont dégressives quand l'impact visuel est faible.

Ces règles de constructions concernent notamment l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, à la hauteur maximale, à l'aspect extérieur. Chacune des parcelles est classée suivant sa localisation dans la zone.

Trois niveaux définissent les règles qui sont associées à chacune de ces sous-zones :

La zone rouge est constituée par un bandeau bordant la RN 13 où l'impact visuel est fort y compris de loin.

La zone orange est localisée sur une frange bordant la voie d'accès qui traverse la zone. L'impact visuel est important pour l'aspect interne de la zone d'activités.

La zone marron délimite les parcelles qui sont en fond de zone où l'aspect visuel est faible.

o Implantation des constructions



D'une manière générale les règles de construction appliquées aux sous zones seront dégressives en exigence du rouge au marron. Il est à noter que l'impact visuel sur le paysage donnera son image à l'ensemble de la zone d'activité. Pour une réalisation aboutie et réussie, les constructions en zone rouge devront être soignées et recherchées alors que la zone marron est davantage destinée aux constructions de qualité architecturale moins affirmée.

L'impact visuel constituera aussi un impact commercial fort, il est donc conseillé aux acquéreurs dont l'impact publicitaire est limité d'intégrer la zone marron alors que pour ceux dont le bâtiment constitue un appel commercial indispensable, on conseillera la zone rouge ou orange.

Mesures prises répondant aux exigences d'une qualité paysagère :

o Les espaces verts et les haies

Une attention particulière sera portée aux aménagements afin d'altérer le moins possible l'environnement paysager. Le projet va entraîner l'urbanisation de la zone de Bréquecal et donc l'altération du milieu naturel. Néanmoins, le site actuel paraît déjà isolé des autres secteurs environnants. Ainsi, il n'accentuera pas les effets de coupures créés par les aménagements.

L'intégration paysagère est un enjeu sur ce secteur fortement perceptible, tant depuis les quartiers d'habitat à proximité immédiate, que depuis la RN13 en plusieurs endroits. Le parti d'aménagement retenu vise donc à intégrer au mieux la nouvelle zone d'activités dans le paysage.

Des espaces piétons seront créés, en lisières Ouest, Sud et Est de la zone, agrémentés de haies bocagères ainsi que de bosquets ou de végétation hygrophile. Ces espaces verts permettront de limiter les vues disgracieuses et les vis-à-vis entre les habitations situées à proximité immédiate et la future zone

d'activités.

La lisière nord ne comporte pas de haies mais comprend des bouquets d'arbres espacés, pour atténuer les vues sur la zone depuis la voie de contournement tout en permettant à certaines entreprises de bénéficier d'un « effet-vitrine ». Les différents espaces verts à créer sur le site reprendront des essences locales rappelant les ambiances paysagères alentours. Ainsi, un traitement paysager sera porté sur la végétation naturelle existante ou à créer afin de valoriser la qualité du paysage existant.

o Traitement des espaces publics

Tous les stationnements sont traités de façon préférentielle en « evergreen » afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces publics de la zone sont essentiellement composés des espaces verts d'agrément servant de liaisons piétonnes.

Secteur Collignon Sud-Croix Morel

Compte tenu de la présence d'une zone d'inconstructibilité de 100 mètres, une étude d'aménagement en application de l'article-L.111-8 du Code de l'urbanisme a été réalisée qui a conclu à la compatibilité du projet au regard des 4 critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages).

Mesures prises répondant aux exigences de la prise en compte des nuisances :

- Les nuisances liées au bruit :

Les niveaux sonores sont principalement dus aux infrastructures de transport routier avec principalement la RN 13 ainsi que la RD 116 mais aussi le paysage sonore péri-urbain. Le paysage sonore au niveau des riverains du projet seront positivement impactés par le projet, en bénéficiant de l'effet d'écran des bâtiments du projet vis-à-vis de la RN 13.

Le projet est situé dans la zone affectée par le bruit de la RN 13, classée en catégorie 3, affectant de part et d'autre de la voie un secteur de 100m.

Les propositions d'aménagement liées au bruit :

- Toute implantation d'équipement techniques bruyants ou d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pourra faire l'objet d'une étude d'impact acoustique spécifique ;
- L'implantation de sources bruyantes seront à éviter en vis-à-vis des zones habitées. Ainsi, il sera nécessaire de placer les sources sonores les plus bruyantes à proximité des zones sur lesquelles il existe un bruit résiduel important (côté RN 13), en prenant les précautions conduisant à ne pas augmenter significativement le niveau sonore existant sur cette zone ;
- Le projet paysager (frange végétale, talus, implantation de haies...) permet de limiter

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme
 au maximum la visibilité des sources. En effet, une source très visible sera perçue
 comme plus gênante (critère psycho-acoustique) ;

- Les aménagements paysagers (recul et plantation le long des deux voies principales) qui seront mis en place permettront d'atténuer les nuisances sonores liées à la circulation sur la RN13 et sur la rue de la Croix Morel ;
- Le fonctionnement des sources lors de la période nocturne sera limité le plus possible ;
- Une attention particulière sur le type de source (de nature impulsionnelle ou présentant un régime constant) sera apportée. Une source de nature impulsionnelle pourra être considérée gênante si le bruit résiduel existant est de nature constante.

Mesures prises répondant aux exigences de sécurité :

- Les flux de circulation :

Le projet va générer un flux supplémentaire sur le réseau de 300 véhicules / heure entrant le matin et 240 véhicules / heure sortant le soir. Le projet prévoit la création d'un giratoire de Ø 40 mètres afin d'assurer l'accès unique du site depuis la rue du Becquet directement reliée à l'Est à l'échangeur avec le boulevard de l'Est. Les flux supplémentaires sont largement absorbés par le réseau à terme qui présente des réserves de capacités très confortables. Le nouveau giratoire Becquet x Caplain x projet remplit sa fonction de façon optimale avec un fonctionnement très fluide à terme.

L'aménagement du parc d'activités prévoit notamment :

- l'aménagement d'une voie principale non rectiligne pour réduire la vitesse des véhicules ;
- l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 2 m le long de la voie principale de desserte du parc d'activité ;
- une piste cyclable d'une largeur de 3 m au niveau du giratoire en entrée du parc d'activité ;
- la sécurisation de l'entrée du parc d'activité avec la création d'un giratoire, permettant une circulation fluide ;
- l'aménagement d'un ilot central pour réduire la vitesse des véhicules et permettre une circulation aisée ;
- une réduction de la vitesse limitée à 30 km/h à l'intérieur du parc d'activité.

- Les liaisons douces :

L'implantation et la constitution du projet du parc d'activité permettront de conserver une continuité des voies douces alentours. Le projet s'est attaché à créer des connexions douces cohérentes. Des trottoirs seront aménagés le long de la voie de desserte principale et des voies douces périphériques et centrale permettant de connecter le projet aux voies de circulation existantes.

Quatre continuités piétonnes sont prévues :

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

- Continuité à l'Ouest avec la création d'une allée piétonne + piste cyclable rejoignant le lotissement existant et le chemin de la Mare au Nord (piste cyclable)
- Connexion centrale rejoignant le chemin de la Mare au nord, en traversant la zone humide existante,
- Continuité le long de la voie principale (trottoirs d'une largeur de 2m),
- Piste cyclables le long de la rue de la Croix Morel, continuité avec le Chemin à l'Est, chemin de service.

La création de la piste cyclable le long du giratoire et le long de la Rue de la Croix Morel permettra d'assurer une continuité avec le Chemin à l'Est et le trottoir à l'Ouest le long du lotissement existant.

L'allée cyclo-pédestre à l'Ouest et au centre permettra aux usagers de rejoindre le chemin de la Mare au Nord (piste cyclable). Les liaisons douces ainsi créées permettront de maintenir les connexions actuelles avec le lotissement Ouest et les cheminements existants.

Le projet favorise les déplacements doux vers les arrêts de bus existants aux alentours en créant une piste cyclable le long de la rue de la Croix Morel. Les continuités existantes sont maintenues et permettent de relier le projet aux arrêts de bus.

Mesures prises répondant aux exigences de recherche d'une qualité urbaine et architecturale :

- La qualité architecturale :

Concernant l'impact visuel de la zone d'activités, la hauteur des bâtiments sera limitée. La hauteur maximale des bâtiments sera définie en-dessous du cône de vue vers la mer. Toutes les habitations existantes le long du front de la rue de la Croix Morel conserveront ainsi la vue sur mer. Le secteur de plan masse du Parc d'activités Collignon Sud fixe les règles permettant d'atteindre cet objectif (cf. pièce 4.c.7).

- Implantation et aspect des constructions :

Le long de la RN 13, le filtre végétal planté d'arbres tiges en bosquet dans la zone de recul, permet d'avoir une véritable trame verte, intégrant les bâtiments dans le paysage, de par leur échelle et de la distance réservée aux espaces verts. Le sens d'implantation des volumes principaux est également utilisé en vue de l'intégration dans la pente des constructions et de l'intégration architecturale des bâtiments dans l'armature urbaine définie. Le développement d'activités permettra de former une qualité architecturale au niveau de l'entrée de ville. Les bâtis devront veiller à la qualité des traitements de façades et de toitures. Les aménagements détermineront une cohérence colorimétrique et de bardage permettant de bien inscrire les nouvelles constructions dans le site. Les couleurs resteront sobres.

- Qualité architecturale et performances énergétiques :

La volonté est de créer une zone d'activités s'inscrivant dans une logique d'innovation architecturale et de performance énergétique des bâtiments. Il s'agit d'éviter l'anarchie des publicités et enseignes. Les teintes à privilégier seront neutres, excluant les menuiseries blanches au bénéfice des teintes plus

sombres (anthracite, gris soutenu ...) qui s'insèrent dans le paysage. La démarche de conception des bâtiments devra être transversale pour permettre de faire des choix en fonction de l'insertion des bâtiments dans leur environnement, d'une approche bioclimatique, et des systèmes constructifs et technique plus performants. La démarche doit allier confort et valeur d'usage des bâtiments avec la limitation de leur impact sur l'environnement et la réduction des consommations d'énergie. L'objectif est d'allier sobriété, efficacité énergétique et sources renouvelables.

Mesures prises répondant aux exigences d'une qualité paysagère :

- Les espaces paysagers sur les abords du projet :

Au Sud, rue de la Croix Morel la voirie sera modifiée et la création d'un giratoire permettra d'entrer dans le parc d'activités. Ces modifications entraînent la création de nouveaux espaces autour du giratoire qui seront mis à profit pour proposer une valorisation d'entrée de ville. Un traitement paysager soigné qualifiera l'entrée de la zone d'activité et l'entrée de ville (talus plantés, plantation de graminées, création de piste cyclable, prolongement de la voie douce, retrait des constructions...)

À l'Est, le long de la RN 13, les parcelles seront implantées en retrait permettant l'installation d'une trame verte assurant les continuités écologiques et paysagères. Elle est composée de prairie fauchée, les arbres seront plantés en petits bosquets entrecoupés d'espaces en prairie. Cela permettra de créer un rythme paysager le long de la RN 13, tout en permettant d'identifier la zone d'activité. La trame verte se poursuit au cœur du projet sous forme d'une large bande non bâtie, et plantée d'arbres.

À l'Ouest, e, limite avec le quartier habitat, un recul est également mis en place créant un espace tampon entre les jardins des particuliers et les activités. Cet espace permet la création d'un cheminement et d'une piste cyclable Nord-Sud. Le chemin est accompagné de plantations d'arbres et de noue d'infiltration des eaux pluviales.

Au Nord, la zone d'intérêt écologique préservée identifiée par l'étude faune flore, patrimoine naturel et zones humides sera sanctuarisée. Elle représente une superficie de l'ordre de 3,38 ha. Les eaux pluviales de ruissellement de la zone d'activité y seront dirigées après régulation et traitement pour assurer la continuité de l'apport hydrique. Une gestion particulière de la végétation sera mise en place afin de valoriser au mieux cette zone humide.

Un cône de vue paysager ouvert vers la mer est à préserver.

Le secteur plan masse encadre le développement du parc d'activités Collignon Sud (cf. pièce 4.c.7).

1.C.1.5.9.2. Les marges de recul

Outre les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'article 6 des zones urbaines U et d'urbanisation future NA des POS d'Equedreville-Hainneville, La Glacerie, Octeville, Querqueville et Tourlaville comporte des marges de recul comptées à partir des limites d'emprise des voies à l'exception de la voie nouvelle de liaison entre la rue Dubost et le CD 16 mise en emplacement réservé où les marges de recul sont comptées à partir de l'axe de la chaussée.

Ces marges de recul ont été disposées le long des principales voies structurantes de l'agglomération dans le but de discipliner l'urbanisation le long des voies à trafic intense, promouvoir un urbanisme de qualité et protéger les constructions contre les nuisances engendrées par la circulation.

Le report graphique de ces marges de recul sur le plan de zonage n'emportait pas systématiquement leur opposabilité¹¹. Pour pallier à cette difficulté, les auteurs des POS révisés de 1995 ont inscrit l'ensemble des voies concernées par les marges de recul portées sur le plan de zonage dans le règlement.

Figuraient parmi les voies concernées :

- Commune d'Equedreville-Hainneville : l'avenue du Thivet, la rue Dubost, la Voie de liaison rue Dubost/CD 16 Avenue de Bénecère Rue des Rivières Rond-point du hameau de la Mer Boulevard de la Mer Rond-point de Brécourt, Boulevard de la Saline ;
- Commune de La Glacerie : Route Nationale 13, Rond-point de la Pierre Buttée, Route Nationale 2013, la Voie de desserte du centre commercial du Cotentin ;
- Commune de Cherbourg-Octeville (POS d'Octeville) : le Boulevard de l'Atlantique, l'avenue du Thivet ;
- Commune de Querqueville la Rue Fouquet le Boulevard de la Hague ;
- Commune de Tourlaville Route Nationale 13, le Boulevard de l'Est, le rond-point de Penesme, Avenue des Prairies Boulevard du Cotentin Rue de la Croix Morel.

De plus le POS de Tourlaville comporte des marges de recul de 10 m par rapport aux berges du Trottebecq en zone urbaine.

¹¹ Cf. (CE 27 Mai 1977, MIN EQU C/CHEREAU - CE 16 Juin 1982, STE PARISIENNE DE DIFFUSION IMMOBILIERE : "les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol ne peuvent être prescrites que par des dispositions réglementaires et les représentations graphiques (...) qui accompagnent ces dispositions ne peuvent, par elles-mêmes, créer de telles prescriptions"). Le nouvel article L. 152-1 du code de l'urbanisme met explicitement fin à cet état de droit en écrivant que le règlement et ses documents graphiques sont opposables. Cette rédaction fait définitivement obstacle à l'ancienne jurisprudence « Chéreau »

Enfin dans les zones de protection naturelles NC et ND les POS disposent un retrait de :

- 35 m voies classées à grande circulation, grands itinéraires et routes assimilées ;
- 25 m chemins départementaux de 1ère et 2ème catégorie ;
- 15 m autres voies ;
- 35 m berges des cours d'eau et rivières.

Le POS de Cherbourg est également doté de marges de recul par rapport au boulevard Guillaume Le Conquérant, avenues Jean-François Millet et Amiral Lemonnier et rond point de Thémis. Ces marges ne sont pas explicitement reportées dans le règlement et peuvent susciter des contestations (cf ; jurisprudence Chéreau).



Carte 35 : Marge de recul des POS

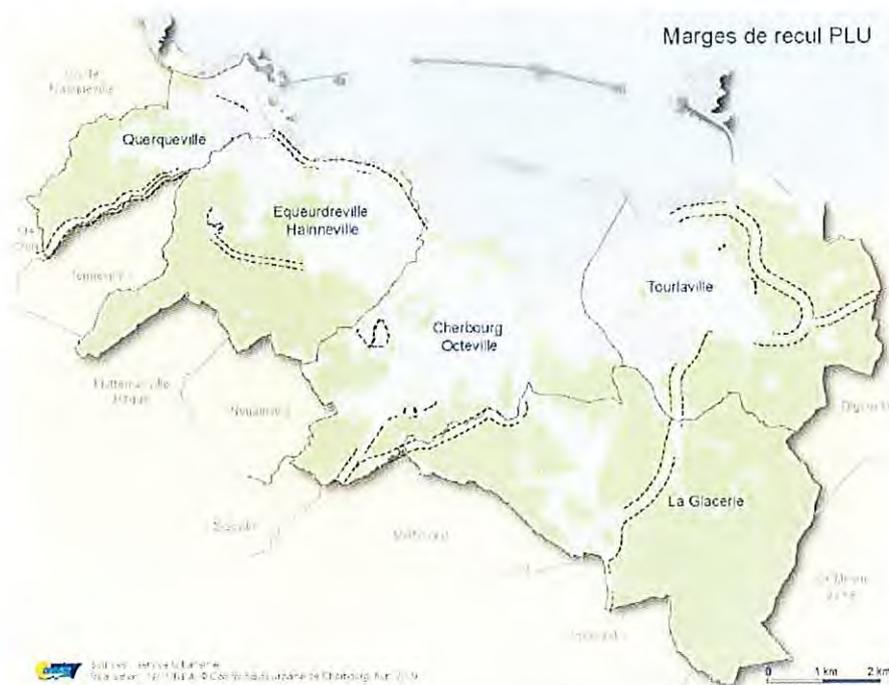
Le maintien de marge de recul par rapport aux voies structurantes dans les espaces urbanisés n'a pas entièrement rempli son rôle et permis de garantir les reculs exigés parfois importants par rapport à la profondeur des parcelles desservies. De plus leur expression par rapport aux limites d'emprises de voirie ne garantit pas davantage des implantations de constructions harmonieuses du fait de leurs contours irréguliers.

La situation est de ce point de vue particulièrement difficile à maîtriser dans les secteurs d'activité économiques où le développement des constructions au sein d'îlots de propriétés de plus en plus étriqués conduit les propriétaires à encombrer les marges de recul par des installations souvent désordonnées. De plus l'éloignement recherché des constructions par rapport aux voies induit dans les faits une accélération de la vitesse automobile et partant ne répond pas toujours aux motifs de sécurité recherchés dans les déplacements. Ainsi un profil de voie plus resserré peut favoriser le ralentissement de la circulation automobile et contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Enfin le souci de gestion économe d'espaces équipés et aménagés et leur rareté font pencher en faveur de leur densification.

L'évolution de l'urbanisation à proximité des axes structurants de circulation alliée au souhait de maintien et de densification des activités existantes amène à revoir cette disposition d'urbanisme.

L'article U6 fixe l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il permet ainsi d'imposer la construction sur l'alignement de voirie assurant un front bâti linéaire comme cela se trouve fréquemment en centre ville. Dans des zones moins denses la construction en recul de 5 mètres est exigée en zone UX et zone UC et UE quand il n'existe pas d'alignement. Ce qui permet d'aérer la voie publique. Après analyse et simulation en volumétrie un certain nombre de marges ont été supprimées.



Carte 36 : Marge de recul du PLU

Ont toutefois maintenues :

- des marges qui figurent dans les plans d'aménagement des zones d'aménagement concerté des Fourches et de Bénécière aux fins de respecter le parti d'urbanisme de ces zones aux abords des chemins ruraux aux de garantir leur protection.
- des marges qui figurent au POS de Querqueville en bordure de la R.D.45 du boulevard de la Hague en considération d'absence d'exigence d'alignement dans la zone UBs d'une part et d'autre part pour maintenir la continuité d'implantation du groupe d'habitation construit à l'extrémité sud-ouest de la zone.

Enfin la servitude d'inconstructibilité relative aux entrées de ville (art. L.111-6 du code de l'urbanisme) est également reportée sur le plan de zonage.

1.C.1.5.10. L’intégration des zones d’aménagement concerté dans le PLU

Afin d’intégrer les ZAC dans le droit commun et de mettre fin définitivement au caractère dérogatoire des Plans d’Aménagement de Zone (PAZ) en tant que documents d’urbanisme dérogatoires au POS, la loi SRU a supprimé les PAZ. Les ZAC sont désormais soumises aux règles du PLU qui s’appliquent à l’ensemble du territoire concerné, conformément à la loi.

C’est pourquoi, toutes les ZAC actuellement approuvées et opérationnelles sont intégrées au règlement du PLU dans le cadre de sa révision conformément à l’article L.311-7 du Code de l’urbanisme. Il en sera de même pour les ZAC futures qui seront soumises aux règles du PLU. Elles pourront le cas échéant être modifiées pour tenir compte du parti d’aménagement qu’elles porteront.

Cinq zones d’aménagement concerté concernent le territoire communautaire.

Il d’agit selon leur chronologie des ZAC de :

- Fourches à Cherbourg-Octeville, créée le 21 décembre 1989 ;
- Bénecère à Equeurdreville-Hainneville crée le 31 mars 1992 ;
- Bassins créée le 24 novembre 2005 ;
- Grimesnil-Monturbert créée le 30 juin 2008 ;
- Tôt-Sud-Margannes créée le 20 décembre 2012.

L’article L. 151-42 du Code de l’urbanisme indique que le PLU peut préciser dans les ZAC « la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » ainsi que « la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d’intérêt général et les espaces verts... ». Selon l’article R.123-3-2, la transcription de ces localisations apparaît dans le règlement, dans les orientations d’aménagement ou leurs documents graphiques sous la forme de quatre postes de légende :

- espace public à modifier ;
- espace public à créer ;
- ouvrage public ;
- espace vert.

Les trois premières, aménagées en régie directe par la communauté urbaine, ont bénéficié d’un plan d’aménagement de zone, document d’urbanisme dérogatoire au plan d’occupation des sols.

Pour la ZAC des Bassins, dont l’aménagement a été concédé à la société hérouvillaise d’économie mixte pour l’aménagement (SHEMA), l’option de maintien du POS comme document d’urbanisme applicable à la zone a été retenu conformément aux dispositions de la loi SRU.

La ZAC de Sauxmarais, entièrement aménagée et occupée en totalité par des constructions, est supprimée.

La ZAC des Fourches dans sa partie affectée aux activités économiques et celle de Bénécière également affectée aux activités économiques ont été entièrement aménagées. Elles intègrent la zone UX. Parmi les dispositions d'urbanisme issues de leurs PAZ respectifs, seules les marges de recul ont été maintenues et sont reportées sur le règlement graphique.

La partie universitaire de la ZAC des Fourches dont les terrains sont maîtrisés par la communauté urbaine est intégrée dans la zone à urbaniser (1 AUbs) et fait l'objet d'un schéma d'orientation d'aménagement (pièce n°3) dans l'attente d'un projet d'aménagement définitif.

Pour la ZAC des Bassins dont seule une partie des terrains est appropriée et pour laquelle le dossier de réalisation prévoit la délimitation des espaces publics, le PLU fait figurer les espaces publics dans les compléments au règlement pièce 4.c-5. ¹

L'ensemble de ces zones figure dans les annexes du PLU à titre d'information (pièce n° 5.a)

1.C.1.5.11. Le secteur de plan de masse de l'Amont Quentin

L'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » prévoit la démolition de 303 logements sociaux dans le secteur de l'Amont Quentin et leur remplacement par une opération de construction répondant aux objectifs de diversité des fonctions (construction du siège de Presqu'île-Habitat) et de la mixité sociale dans l'habitat par la reconstruction de logement sociaux et du secteur libre (153 logements prévus) avec possibilité d'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux ou à usage de bureaux.

Le parti d'urbanisme retenu pour la mise en œuvre de ce programme a défini des règles d'implantation et des gabarits enveloppe précis des constructions pour chaque tènement foncier. Ces éléments figurent dans les dispositions du règlement PLU applicable à la zone UBd qui a prévu, en application des dispositions de l'article R.123-12-4° du code de l'urbanisme, l'intégration d'un secteur de plan de masse côté à trois dimensions parmi les compléments au règlement (pièce n° 4.c-4).

¹ Pièce modifiée suivant la 2^{ème} modification du PLU du 26 mars 2010 (dél.2010-003).

1.C.1.5.12. Le secteur de plan de masse du parc d'activités Collignon Sud

Le parti d'urbanisme retenu pour la mise en œuvre du parc d'activités Collignon Sud, des règles d'implantation et des gabarits précis des constructions sont indiqués pour chaque lot. Ces éléments figurent dans les dispositions du règlement PLU applicable à la zone 1AUXc qui a prévu, en application des dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions (cf. pièce n° 4.c.7).

1.C.1.1. Les servitudes particulières d'Urbanisme**1.C.1.1.1. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global L. 151-41 5°)**

L'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ».

Ces périmètres sont repérés sur les documents graphiques du règlement et sont accompagnés d'indications telles que la date limite de levée de la servitude et le seuil maximum de constructibilité en m² de SHOB (surface hors œuvre brute)¹⁴.

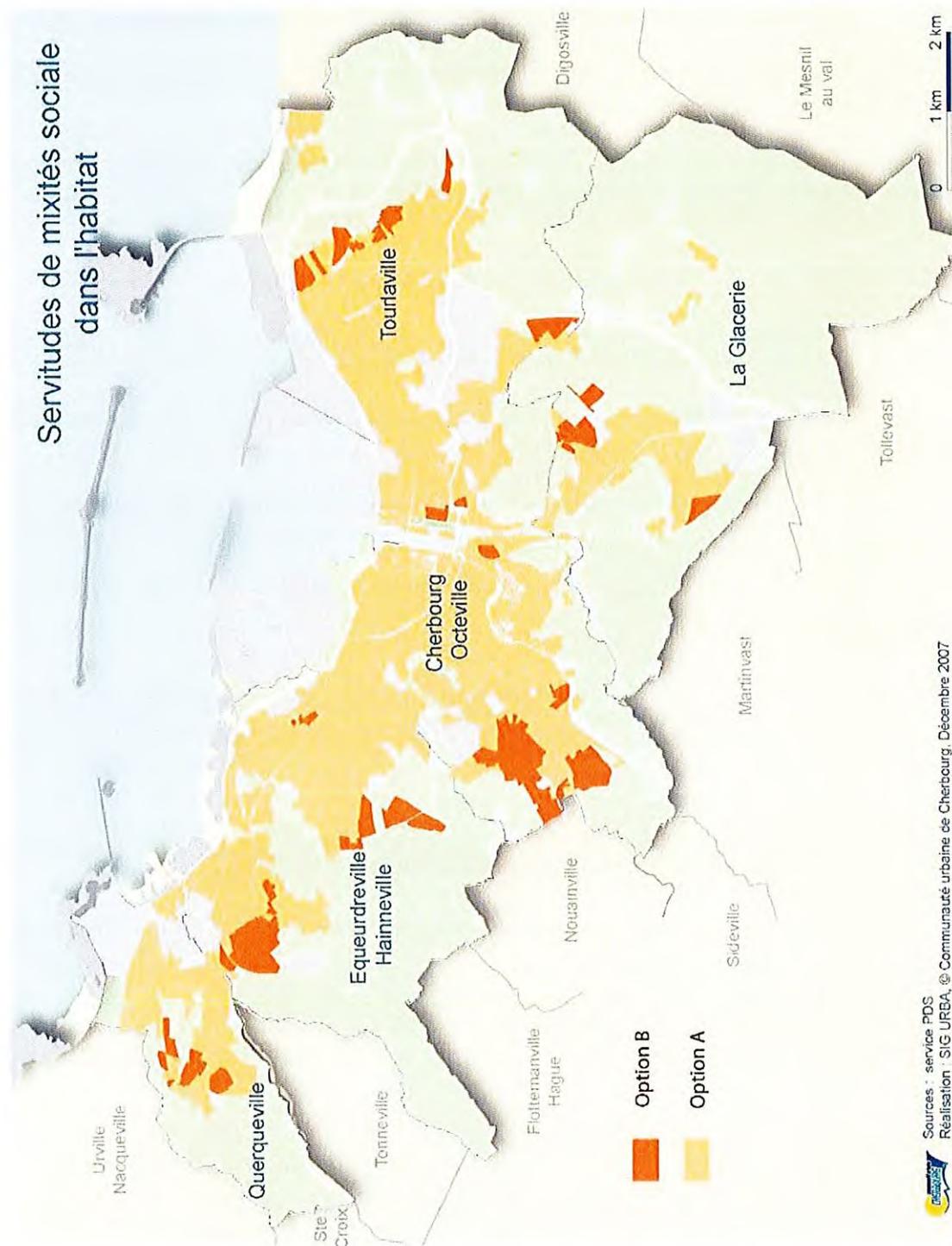
1.C.1.1.2. Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L. 151-15)

Le projet de PLH a pris le parti du maintien de la population recensée en 1999. En tenant compte du nombre de logements autorisés depuis cette date et du desserrement des ménages, ce document propose de retenir l'hypothèse de la création de 4573 logements en 2012 et pour les besoins de la prospective du PLU 5400 logements à l'horizon 2015.

Parallèlement ce document prévoit d'organiser la mixité sociale dans l'habitat à travers les PLU en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme. Cet article permet au PLU peut d'imposer dans les secteurs qu'il détermine, en cas de réalisation d'un programme de logements instituer dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser une servitude de mixité sociale, un pourcentage de ce programme locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude est instituée par le PLU sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à destination dominante d'habitat.

¹⁴ Le périmètre d'attente de projet des îlots des Terrasses et Paul Bert-Jouhaux à Equeurdreville-Hainneville, supprimé par arrêté de mise à jour du PLU du 8 février 2013 (arrêté n° A-2013/003).



Carte 37 : Servitude de mixité sociale dans l'habitat

1.C.1.1.3. Les emplacements réservés (L. 151-41 et R. 123-11-d)

La création d’emplacement réservés dans le PLU a pour objet de répondre à des besoins actuels ou futurs.

Les emplacements réservés de superstructure concernent l’extension du lycée Edmond Doucet à Equeurdreville-Hainneville, l’extension du centre psychiatrique des Genêts géré par la fondation du Bon Sauveur à La Glacerie, le redéploiement du centre départemental d’incendie et de secours à l’ouest de l’agglomération à Equeurdreville-Hainneville, la construction d’un château d’eau à la Banque à Genêts à La Glacerie.

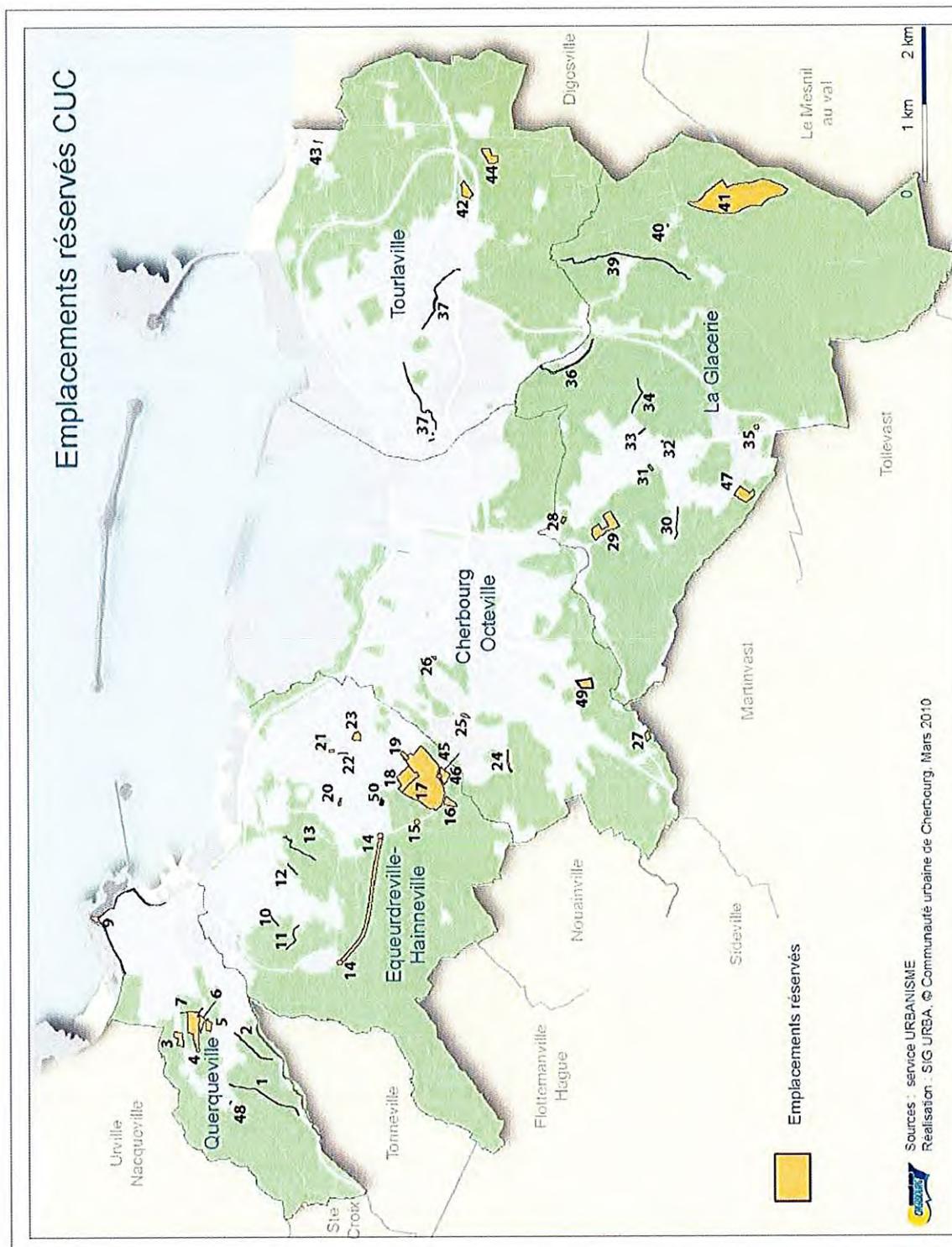
Ils mobilisent environ 5,6 ha et représentent 6 % de l’ensemble des emplacements.

Les emplacements réservés d’infrastructure sont les plus importants avec par ordre d’importance :

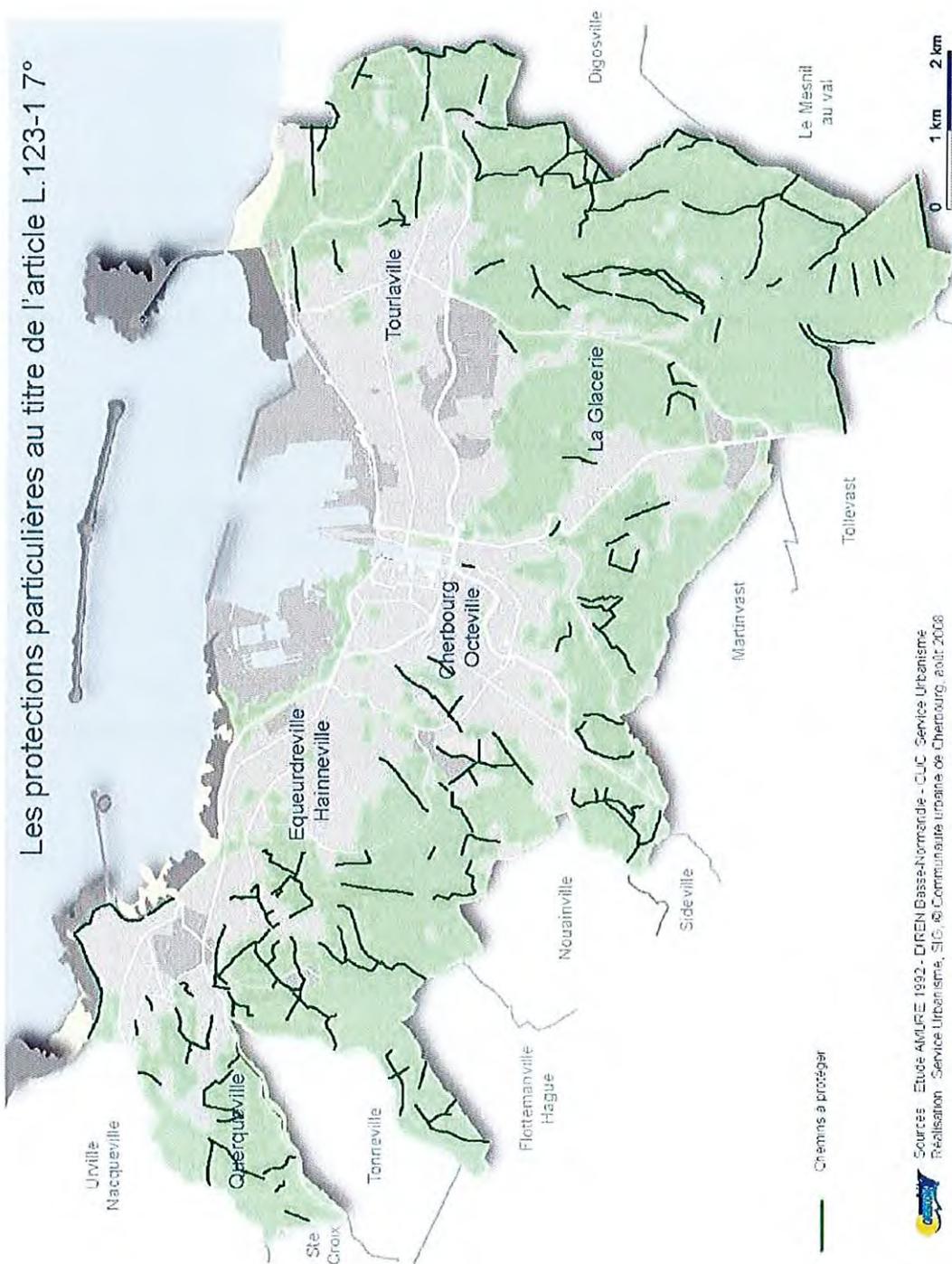
- Les espaces affectés aux sports touristes et loisirs environ 68 ha mobilisant 66 % des surfaces
- Les voiries routières environ 11 ha mobilisant 11 % des surfaces ;
- Les cimetières nouveaux ou l’extension de cimetières existants à Equeurdreville-Hainneville, Cherbourg-Octeville et Tourlaville près de 8 ha mobilisant environ 7 % des surfaces
- Les chemins piétons le long du Trottebecq, la voie verte de la vallée du Trottebecq à La Glacerie ou encore les chemins piétons proches du village d’Hainneville pour ne citer que les principaux qui représentent près de 6 ha mobilisant plus de 5 % des surfaces

Enfin la mise en œuvre du plan communautaire de lutte contre les inondations mobilisera près de 5 ha de terrains pour permettre à terme la réalisation de 12 bassins d’orages.

Carte 38 : Emplacements réservés



Carte 39 : Prescriptions particulières



1.C.1.1.4. Les protections particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU peut en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, les chasses traditionnelles repérées par le règlement graphique et répertoriées dans les compléments au règlement (pièce n° 4-C-6)¹⁵ bénéficient d'une protection. Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. Les levées de terres des limites parcellaires et des chemins ruraux, les plantations des clos, les murets de pierre sèche et les pierres levées sont protégés. Leur suppression même partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

1.C.1.1.5. La prise en compte des risques d'inondation

La jurisprudence semble indiquer, aujourd'hui, que les juges ne pénalisent pas les décisions publiques fondées sur un état des connaissances avérées. (par exemple la situation de la plus haute crue connue pour un PPRI.) Seul le défaut de prise en compte de cette connaissance est condamnable.

En tant qu'instrument de synthèse de l'utilisation des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L. 101-2 5° du Code de l'urbanisme.

En ce sens, l'article R 123.11- b précise que le PLU doit délimiter les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosions, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

C'est pourquoi les documents graphiques du PLU font apparaître d'une part les secteurs d'aléas identifiés par le projet de *PPRI Divette Trottebecq* ; et d'autre part des secteurs concernés par des risques d'éboulement qui se superposent au zonage et qui peuvent justifier une limitation au droit de construire. Les limitations apportées au droit à construire dans ces secteurs sont soit des interdictions construire, soit des conditions spéciales. Celles-ci sont exprimées aux articles 1 et 2 du règlement.

¹⁵ Cette pièce a été ajoutée aux documents du PLU par modification du PLU du 27 mars 2009 (dél. 2009-009).

De plus aux fins de ne pas pénaliser les constructeurs au cas où des cotes de seuils viendraient à être exigées dans les secteurs constructibles soumis à l'aléa d'inondation, le règlement prévoit une majoration de hauteur de construction correspondant à la différence de hauteur entre le terrain naturel et la cote de seuil applicable au terrain de la construction projetée, enfin l'article 4 introduit une disposition visant à protéger les constructions contre les risques liés aux reflux des effluents en provenance des collecteurs d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Le *PPRI Divette Trottebecq* a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2007. Ce document comprend une notice de présentation, un règlement, une cartographie des enjeux, une cartographie de l'aléa ainsi qu'une cartographie réglementaire des risques. Ce document a été transmis par le Préfet dans les mairies et intercommunalités concernées.

Comme il est indiqué plus haut, l'aléa a été reporté à titre d'information sur le règlement graphique ou plan de zonage (pièce 4.a).

Le règlement et la cartographie réglementaire des risques du *PPRI Divette Trottebecq* sont annexés au PLU au titre des servitudes d'utilités publiques (pièce 5.c).

1.C.1.2. Les zones d'assainissement collectif et non collectif et de maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

1.C.1.2.1. Zonage eaux usées et eaux pluviales

La loi sur l'eau du 03 janvier 1992 a introduit de nouvelles dispositions au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) qui viennent récemment d'être modifiées par la nouvelle loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

L'article L 2224-10 du Code est maintenant rédigé ainsi :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.C.1.2.2. Zonage eaux usées

Par zone d'assainissement collectif, il faut entendre : périmètre à l'intérieur duquel la collectivité assure ou assurera la collecte et le traitement des eaux usées et zone d'assainissement non collectif : secteur où il n'est pas envisagé de collecter les eaux usées et où les propriétaires sont tenus de traiter eux-mêmes leurs effluents (dispositif d'assainissement non collectif).

Afin de fixer les limites de ces zones visées au 1° et au 2° de l'article, le cabinet dans un premier temps, avec le concours des services communautaires a dessiné le périmètre déjà desservi par un collecteur d'eaux usées. Pour les secteurs non encore desservis, le cabinet a étudié ensuite la possibilité et l'opportunité de raccorder ceux-ci au réseau général de la communauté urbaine selon les critères qui sont la protection du milieu naturel, la faisabilité de la mise en oeuvre des équipements et l'intérêt économique. Les parcelles qu'il est proposé d'exclure du zonage d'assainissement collectif présentent une faible sensibilité vis à vis du milieu naturel, une aptitude des sols correcte et une distance éloignée par rapport au réseau existant.

Les limites ont été arrêtées en lien étroit avec le zonage du futur PLU. Ainsi toutes les zones à urbaniser ont été incluses dans le périmètre d'assainissement collectif.

La zone d'assainissement collectif ne doit pas nécessairement être équipée immédiatement d'un collecteur d'eaux usées : c'est un périmètre que la collectivité envisage d'équiper à plus ou moins long terme. Toutefois l'article 54 de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 vient de préciser qu'à l'intérieur de ces zones l'ensemble des prestations de collecte et d'épuration des rejets doit en tout état de cause être assuré au plus tard le 31 décembre 2020.

A l'intérieur des zones d'assainissement collectif, en l'absence de réseau et dans l'attente de la mise en place de celui-ci, les propriétaires doivent, comme dans les zones d'assainissement non collectif, équiper un immeuble d'un dispositif individuel de traitement conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

Depuis le 1er janvier 2006, la compétence relative à la vérification de la conformité de ces dispositifs et leur bon fonctionnement appartient à la communauté urbaine. Le conseil en séance du 22

décembre 2005 a autorisé à cet effet la création d'un service nouveau : le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

1.C.1.2.3. Zonage eaux pluviales

Une réflexion a été menée sur les problèmes liés à la collecte des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine.

Pour chaque bassin versant, des solutions ont été recherchées pour remédier aux insuffisances du dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales. Un vaste programme de travaux a été proposé. Le conseil de communauté en séance du 31 mars 2004 a approuvé la réalisation d'une première tranche de réalisation de ce programme avec la construction de six bassins de stockage pour la période 2004 - 2008.

L'étude de la mise en place des zones eaux pluviales visées aux 3° et 4° de l'article L 2224-10 du CGCT dont l'objectif est d'éviter que l'urbanisation à venir n'entraîne une augmentation des ruissellements et une dégradation de la qualité des milieux naturels récepteurs de ces eaux a été réalisée.

Un examen de la gestion des eaux pluviales a été réalisé sous l'aspect "quantitatif" et sous l'aspect "qualitatif".

Comme pour le zonage eaux usées, le zonage eaux pluviales a été élaboré en prenant en compte les prévisions du PLU traduites dans le plan de zonage réglementaire.

Aspect quantitatif

Il n'est pas apparu nécessaire de délimiter des zones particulières. Une réglementation propre à chacune des zones du PLU semble suffisante.

Ainsi est-il proposé de retenir les dispositions suivantes, pour l'acceptation des effluents dans les collecteurs publics d'eaux pluviales :

Zones N et A : le débit après imperméabilisation ne doit pas dépasser le débit naturel ;

Zones AU : des mesures compensatoires sont prises pour limiter le débit (de fuite) à 3 litres/s/ha ;

Zones U :

Surface de terrain inférieure à 1000 m²

Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

Zone UA : pas de contrainte particulière,

Zones UB, UC et UE : le débit rejeté ne doit pas excéder le débit équivalent à une imperméabilisation de 60%,

Zones UX : le débit rejeté ne doit pas excéder le débit équivalent à une imperméabilisation de 80%.

Zone UZ : pas de contrainte particulière.

Surface de terrain supérieure à 1000 m²

Toutes zones : des mesures compensatoires sont prises pour limiter le débit (de fuite) à 5 litres/s/ha.

Partout : la création d'une zone imperméabilisée supérieure à 5 ha, d'un seul tenant, à l'exception des voies publiques affectées à la circulation, est soumise à autorisation conformément à l'article 6.4.0 du décret n° 93-743 du 29 mars 1993 pris en application de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

Aspect qualitatif

Des zones prioritaires et une zone de priorité renforcée à l'intérieur desquelles des mesures devront être prises par les aménageurs pour limiter au maximum le rejet de substances polluantes sont proposées :

Zones de priorité renforcée

Superficie inférieure à 1 ha : pas de contrainte particulière,

Superficie supérieure à 1 ha :

- rétention des macro-déchets et des sables,

- interception des flottants (solides et liquides non miscibles à l'eau),

- décantation avec rétention de plus de 80% des matières en suspension (MES) sur la base

des débits autorisés en rejet.

Autres zones prioritaires

Superficie inférieure à 1 ha : pas de contrainte particulière.

Superficie supérieure à 1 ha :

- rétention des macro-déchets et des sables,

- interception des flottants (solides et liquides non miscibles à l'eau).

L'objectif recherché est principalement la protection des points de prélèvement d'eaux destinée à la production d'eau potable et la préservation de la qualité des cours d'eau naturels ; en particulier le Trottebecq qui traverse une zone d'activité où le risque de rejets dangereux ou toxiques est plus grand.

1.C.1.3. Les annexes

Elles ont une fonction d'information. La liste exhaustive des éléments devant figurer en annexe est fixée par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.

Les annexes du PLU communautaire comprennent :

(au regard des annexes à titre d'information de l'article R 123.13) :

- Les zones d'aménagement concerté (pièce n°5 a) ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement (pièce n°5 b) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique les droits de préemption définis par l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme et comprenant d'une part le droit de préemption urbain (DPU) défini par les articles L. 211-1 et suivants et, d'autre part les zones d'aménagement différé (ZAD) définies aux articles L. 212-1 et suivants du même code (pièce n°5 f).

(au regard des annexes à titre informatif de l'article R 123.14)

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 comprenant notamment :
- Le PPRI (pièce n°5 c).
- Les périmètres de protection (pièce n°5.d) modifiés des monuments historiques suites aux propositions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 25 avril 2005, concernant les monuments historiques suivants :
 - Rampe de lancement V1 Brécourt ;
 - Redoute des Couplets ;
 - Redoute du Tôt.
- Les servitudes de protection des captages et forages d'eau destinés à la consommation humaine ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux

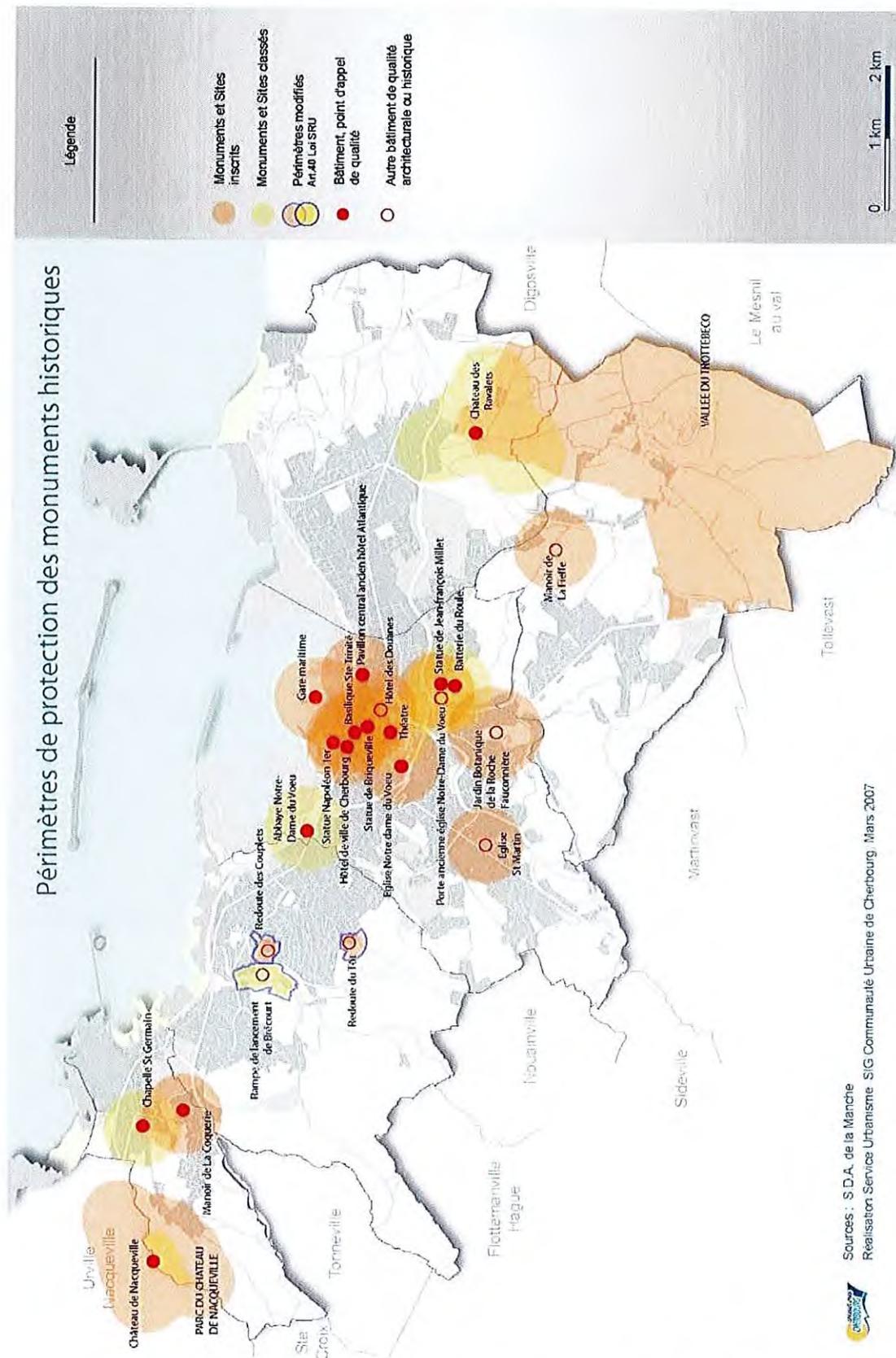
Communauté urbaine de Cherbourg – plan local d'urbanisme

usées et le stockage et le traitement des déchets ; cette annexe comprend les zones délimitées en application des dispositions des articles L. 151-24 conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (pièce 5.h) ;

- Les actes instituant des zones de publicité restreinte, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement (pièce 5.i) ;
- Les périmètres de sursis à statuer pour projets de travaux publics ou d'opérations d'aménagement pris en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme (pièce n° 5.j)

De plus les zones à risques archéologiques transmises par le préfet dans le cadre du porter à connaissance le 11 décembre 2003 ont été jointes aux annexes.

Les annexes peuvent faire l'objet de modifications selon des procédures qui leur sont propres. Ces évolutions sont alors introduites par une procédure de mise à jour du PLU effectuée par simple arrêté communautaire.



Carte 40 : Périème de protection des monuments historiques



- Zones d'habitat individuel
- Zones d'habitat individuel avec jardin
- Zones d'habitat individuel avec jardin et garage
- Zones d'habitat individuel avec jardin et garage
- Zones d'habitat individuel avec jardin et garage



4 a Plan de Zonage

Document de référence : Règlement d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, 2014.
 Révisé par le Conseil Municipal le 14/04/2025.

LEGENDE

- Alignement des trottoirs réservés pour supporter le feux de la voirie.
- Borne kilométrique 100m.
- Espace 20m50 (carré).
- Délimitation des sections linéaires de ruisseau.
- Chemins, passages ou éparpillés à traverser.
- L. 1514 (Bassin de rétention).
- Bords, éparpillés.
- Chemins.
- PPRB autorisation.
- Périmètre de ZAC.
- Emplacements réservés pour ouvrages publics installations d'éclairage public ou éclairage végétal.
- Espaces linéaires à créer ou à conserver.
- PCH (particularité particulière des chemins, L.1511-13).
- L. 1514 (cote de voirie).
- Limites de zones.



Zones du PLU

UR	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UR	US	UT	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	UV	UX	UY	UZ	VA	VB</
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	------