

Ports de   
**NORMANDIE**

Caen-Ouistreham // Cherbourg // Dieppe



**Collignon sud  
Croix-Morel**

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du  
PLU de Cherbourg-en-Cotentin**

Examen conjoint du 20 novembre 2023

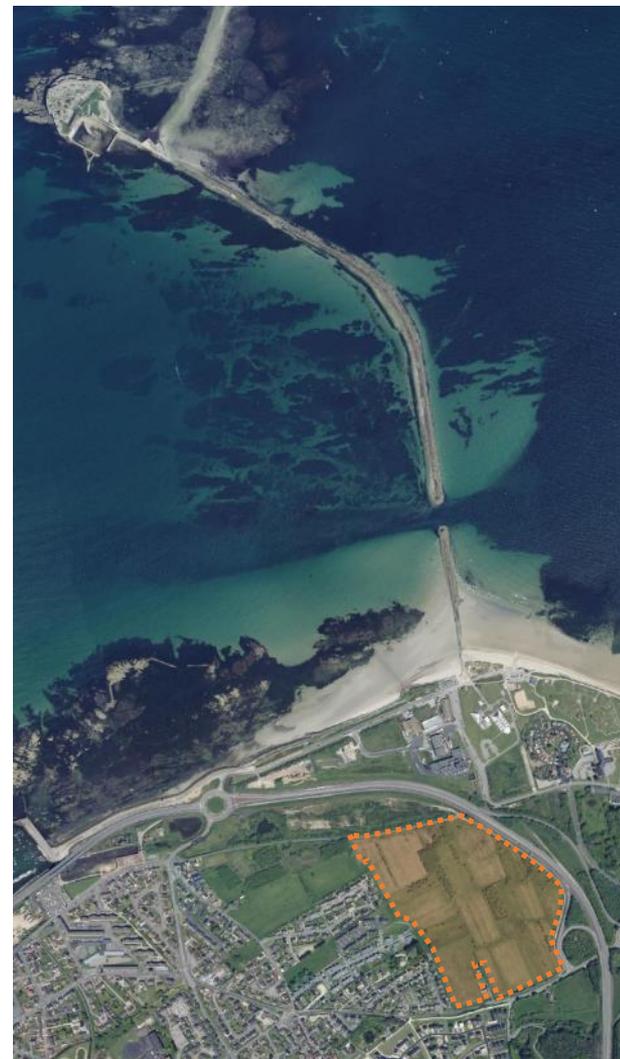
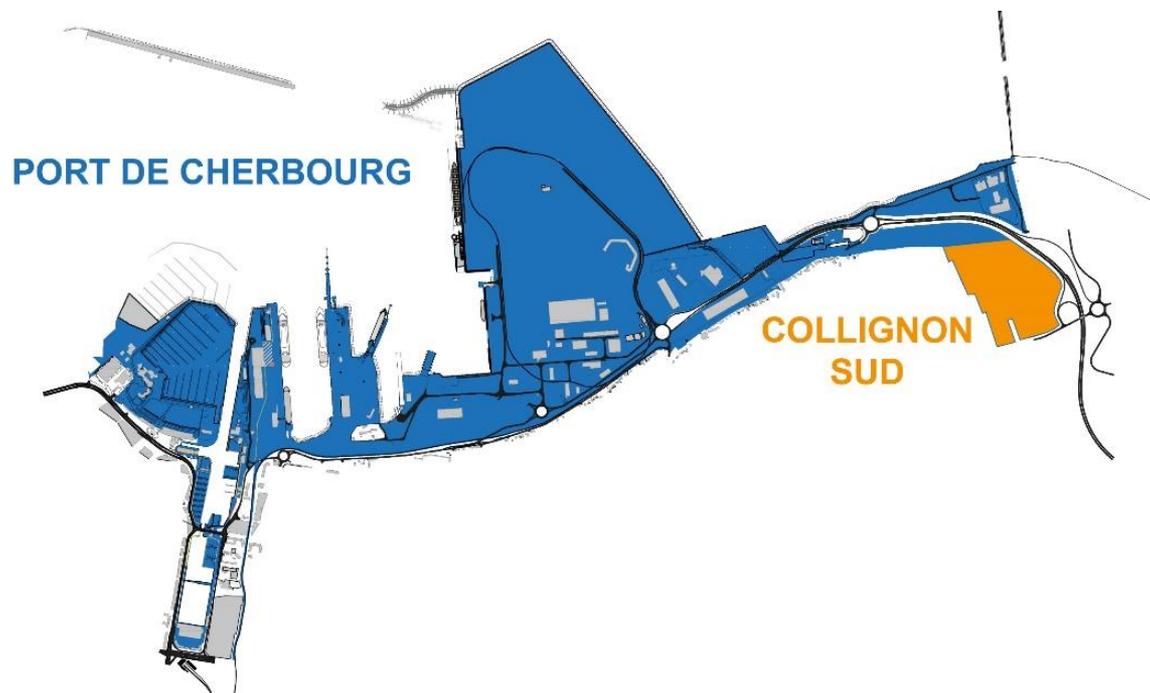
# Sommaire

- **Contexte**
- **Intérêt général du projet**
- **Le projet**
- **Les modifications du PLU engendrées**

# Contexte

## Parc d'activités « Collignon sud – Croix-Morel »

- Destiné aux entreprises en lien avec l'activité portuaire et maritime, notamment logistique
- Superficie totale d'environ **16,8 ha**





# Contexte

## Les maîtres d'ouvrages

**Ports de Normandie**, maître d'ouvrage de la **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU**

+

**SHEMA**, maître d'ouvrage du **projet d'aménagement**

→ **Co-construction du projet**, en concertation avec les collectivités, et **procédure commune d'évaluation environnementale**

Une page dédiée :

<https://portsdenormandie.fr/fr/projets/cherbourg/parc-dactivites-collignon-croix-morel>

**Février 2006** : le syndicat mixte du Cotentin a déclaré Collignon sud comme zone structurante pour l'accueil d'activités économiques et a **délibéré pour la réalisation d'un parc d'activités**



**Décembre 2007** : **approbation du PLU** de Cherbourg, inscrivant la zone de Collignon sud en **secteur à urbaniser (2AU), à destination d'activités** et dont le PADD projette l'objectif suivant : « **accompagner le développement du port par la réservation d'espaces destinés à la future zone d'activité du Cotentin dans le secteur de Collignon, zone d'intérêt stratégique de rééquilibrage du développement économique du territoire** »

## Affirmer la place de l'agglomération dans le développement régional et national



**LEGENDE**

**Développer les activités maritimes**

- Car-ferries, transport conteneurs
- Construction navale civile et militaire
- Extension des terres-pleins
- Activité pêche

**Favoriser l'émergence de nouveaux pôles de compétences et renforcer le site universitaire**

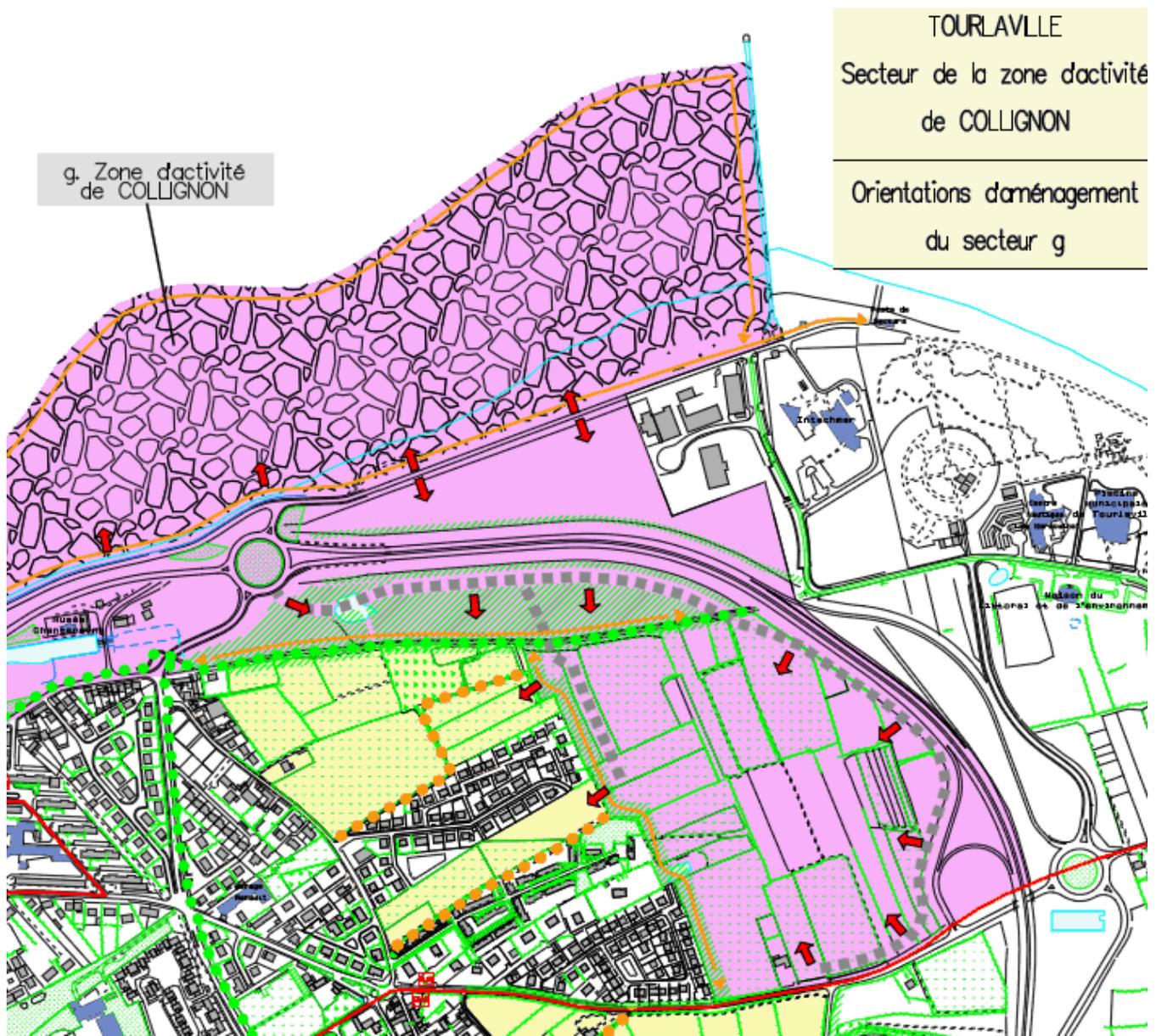
- Zones d'activités
- Zones d'activités nouvelles
- Mixité habitat/activité
- Enseignement supérieur
- Zones nouvelles de service à la population

**Préserver la diversité commerciale**



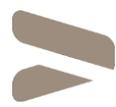
# Contexte

## Extrait du PLU



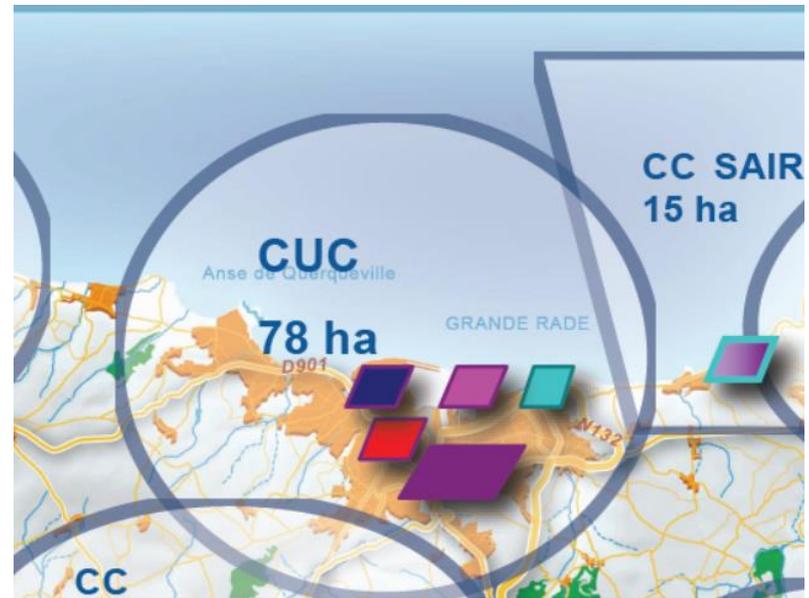


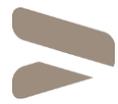
**Avril 2011** : approbation du SCoT du Pays du Cotentin fléchant le secteur Collignon sud comme secteur structurant pour le développement du port et l'accueil d'activités économiques



# Contexte

Extraits du SCoT





# Contexte

## DUP et acquisitions



**Juillet 2012 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les terrains de Collignon sud pour constituer une « réserve foncière » en vue de l'accueil d'activités économiques**



**2015 – 2016 : acquisition des terrains par l'EPFN et Ports de Normandie**



**2018 : lancement des études**



# Intérêt général du projet

## Stratégie de développement du port

### Axe EMR

1<sup>er</sup> port français dédié aux **énergies marines renouvelables** (EMR - hydroliennes et éoliennes offshore), avec notamment l'extension sur la mer de la grande rade (+39ha) ; à ce jour, cette zone est pratiquement saturée.





# Intérêt général du projet

## Stratégie de développement du port

### Axe logistique

Constituer un **maillon essentiel de la performance des chaînes logistiques transmanche** et **accroître l'hinterland du port de Cherbourg-en-Cotentin**, en développant les atouts de l'inter modalité fer-route-mer du site.





# Intérêt général du projet

## Les activités ciblées par le projet

**Services connexes aux activités industrielles**, qui nécessitent un approvisionnement le plus souvent « juste à temps » (principe de production pull system), que ce soit par le biais d'opérations de fabrication et de réparations accessoires, ou via des opérations d'entreposage temporaires, lorsque celle-ci ne peuvent s'effectuer à l'intérieur de l'usine.

Des **services logistiques** pour optimiser l'organisation des transporteurs (plateformes de groupage/dégroupage visant à optimiser le taux de remplissage des remorques et à assurer le stationnement d'ensembles routiers en attente d'embarquement sur les ferries / sur le ferroutage demain).

- **La proximité avec le port est un facteur clef pour ces services, au risque de ne pas garantir les fonctionnalités attendues.**
- **Un besoin d'accueil de plus en plus accru (plusieurs sollicitations de logisticiens, de transporteurs et de sous-traitants industriels).**



# Intérêt général du projet

## Le site projeté

**Collignon sud Croix-Morel, une localisation adéquate**

- ✓ Proximité du port
- ✓ Bonne desserte viaire
- ✓ Envergure permettant l'accueil des activités précitées
- ✓ Maîtrise foncière





# Intérêt général du projet

## L'absence de sites alternatifs

### x Absence de disponibilité sur le port existant

- Un port aujourd'hui saturé, des arbitrages fonciers réguliers
- Les activités nécessitant d'être bord à quai privilégiées

### x Absence de disponibilités dans les zones d'activités existantes et projetées

- 94 % de réservation en cours
- Pas de lot de plus d'1,5 ha disponible d'un seul tenant
- Des projections dans les futures zones ciblant des petits projets (tertiaire, petite industrie)

### x Absence d'alternatives foncières

- Etude foncière ville/EPFN (dents creuses, parcelles densifiables, espaces mutables, friches, etc.)
- quelques sites d'une surface supérieure à 1,5 ha d'un seul tenant, soit non-vacants, soit situés en centre-ville avec une desserte non adaptée, soit trop éloignés du port



# Le projet

## Une démarche d'amélioration

**Janvier 2021 : concertation volontaire du public** sous l'égide de la CNDP



**Adaptations du projet et précisions apportées**



**Décembre 2022 : avis de la MRAe** sur l'étude d'impact commune



**Etudes complémentaires, mesures ERC amendées, précisions apportées**



**Aujourd'hui : examen conjoint de l'État, de l'agglomération du Cotentin et des PPA**

**Depuis 2018 : échanges réguliers avec les services de l'État et les collectivités**



# Le projet

Version 2019

## ▪ Enjeux identifiés :

- topographie
- accès
- zone humide nord
- connexion à la 2x2 voies impossible



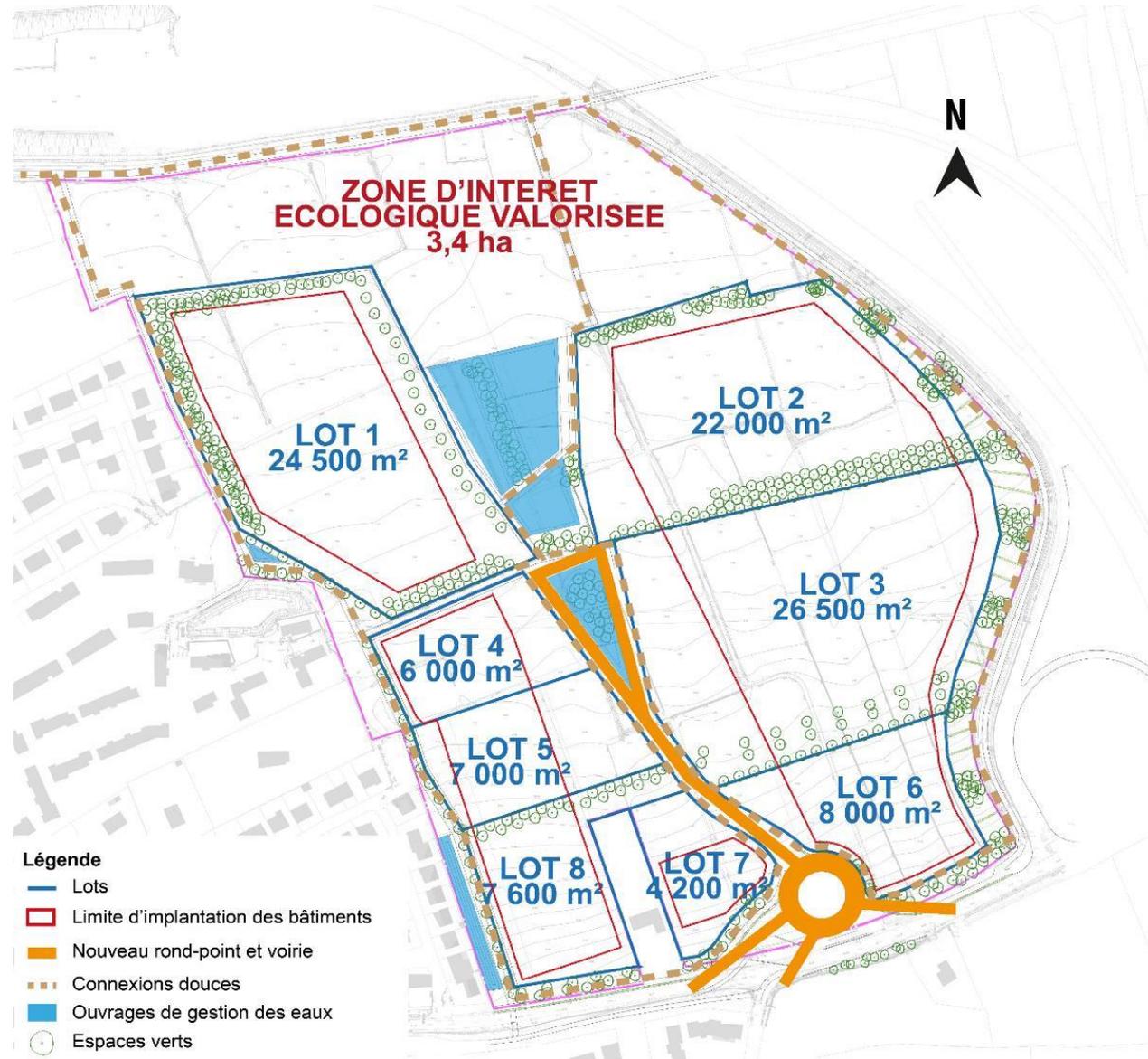


# Le projet

Version 2020

## Amendements au projet :

- 8 lots dont 3 « grands » dans la partie la plus basse du terrain
- zone nord sanctuarisée et valorisée (plus large que la simple zone humide réglementaire)
- important maillage végétal et de liaisons douces
- zones « tampon » en contiguïté des habitats
- limitation de la constructibilité (cône de vue et hauteurs)





# Le projet

## Version 2022

- **Prise en compte des retours de la concertation publique 2021**

→ Enseignements tirés de la concertation

- **Saisine fin 2022 de l'administration et avis de la MRAe**

→ Réponse à la MRAe



### 16 décembre 2022 : avis MRAe n°2022-4634

- Etude d'impact de bonne qualité et bien documentée
  - Etat initial riche mais à compléter sur certains enjeux
  - Démarche d'évaluation environnementale correctement menée avec des mesures d'évitement, de réduction et de compensation précisément décrites
  - Une justification et des mesures à étayer compte-tenu de la sensibilité du site, notamment pour l'ouverture à l'urbanisation
  - **19 recommandations et/ou observations qui appellent pour certaines des précisions ou compléments de l'étude**
- Etudes complémentaires menées en 2023
- Précisions sur l'état initial de l'environnement, sur les impacts, et amendement des mesures de suivi
- Précisions apportées sur les compatibilités diverses, actualisation de données



# Le projet

## Les étapes à venir

Examen conjoint des personnes publiques associées



**Enquête publique conjointe pour la mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet d'aménagement**



**Rapport du commissaire enquêteur**



**Délibération de l'agglomération mettant en compatibilité le PLU**



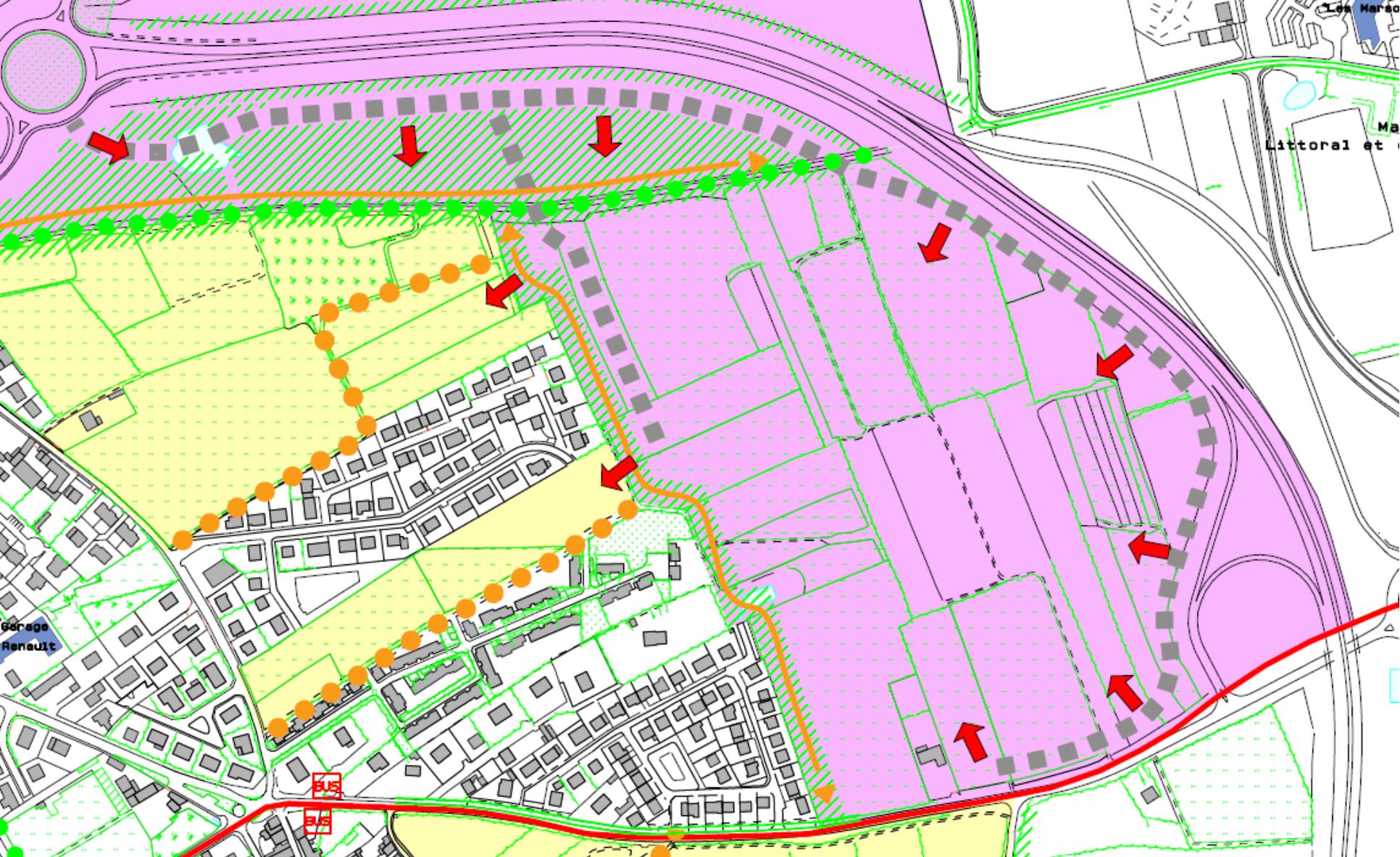
**Arrêté de la ville autorisant le permis d'aménager**

# La modification du PLU

## Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur G

Avant / Après



- |  |                                 |   |   |   |  |
|--|---------------------------------|---|---|---|--|
|  | Zone de service à la population |  | Chemins piétons et cycles existants à conforter |  | Voie nouvelle routière et cyclable à créer |
|  | Zone en terre-plein             |  | Liaisons piétonnes et cyclistes à créer         |  | Ligne de bus                               |
|  | Zone à urbaniser                |  | Piste cyclable existante                        |  | Arrêts de bus                              |
|  | Zone verte à créer              |  | Piste cyclable programmée                       |  | Principe d'accès                           |



# ➤ La modification du PLU

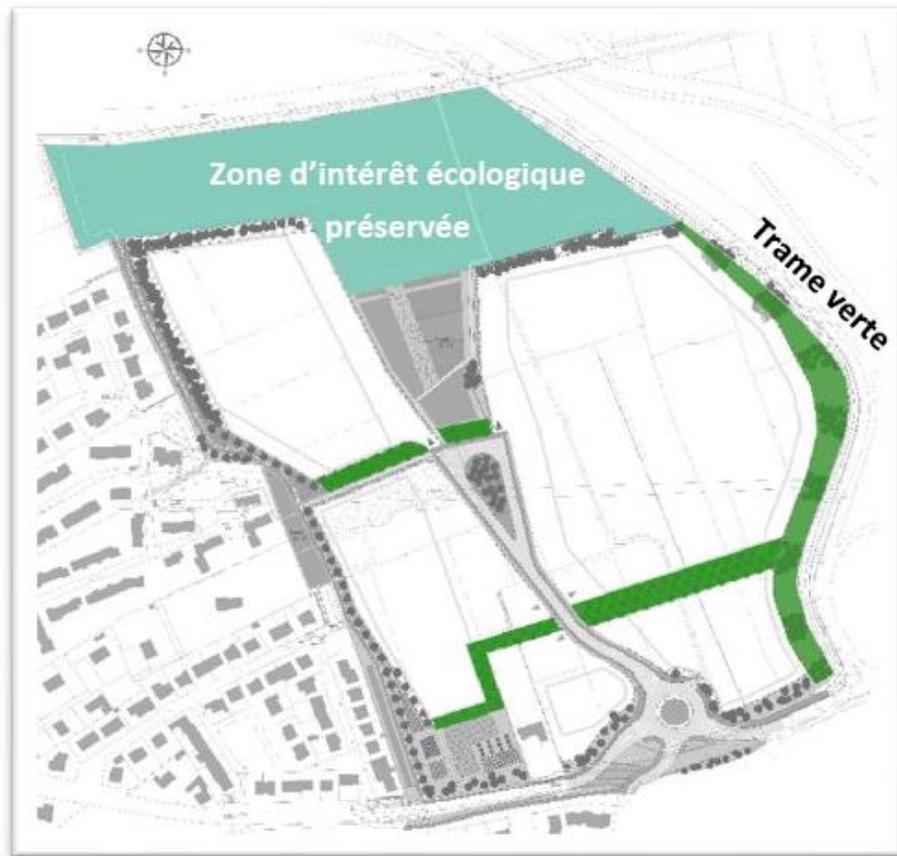
## Focus étude d'entrée de ville



Lever la distance des 100 m

=

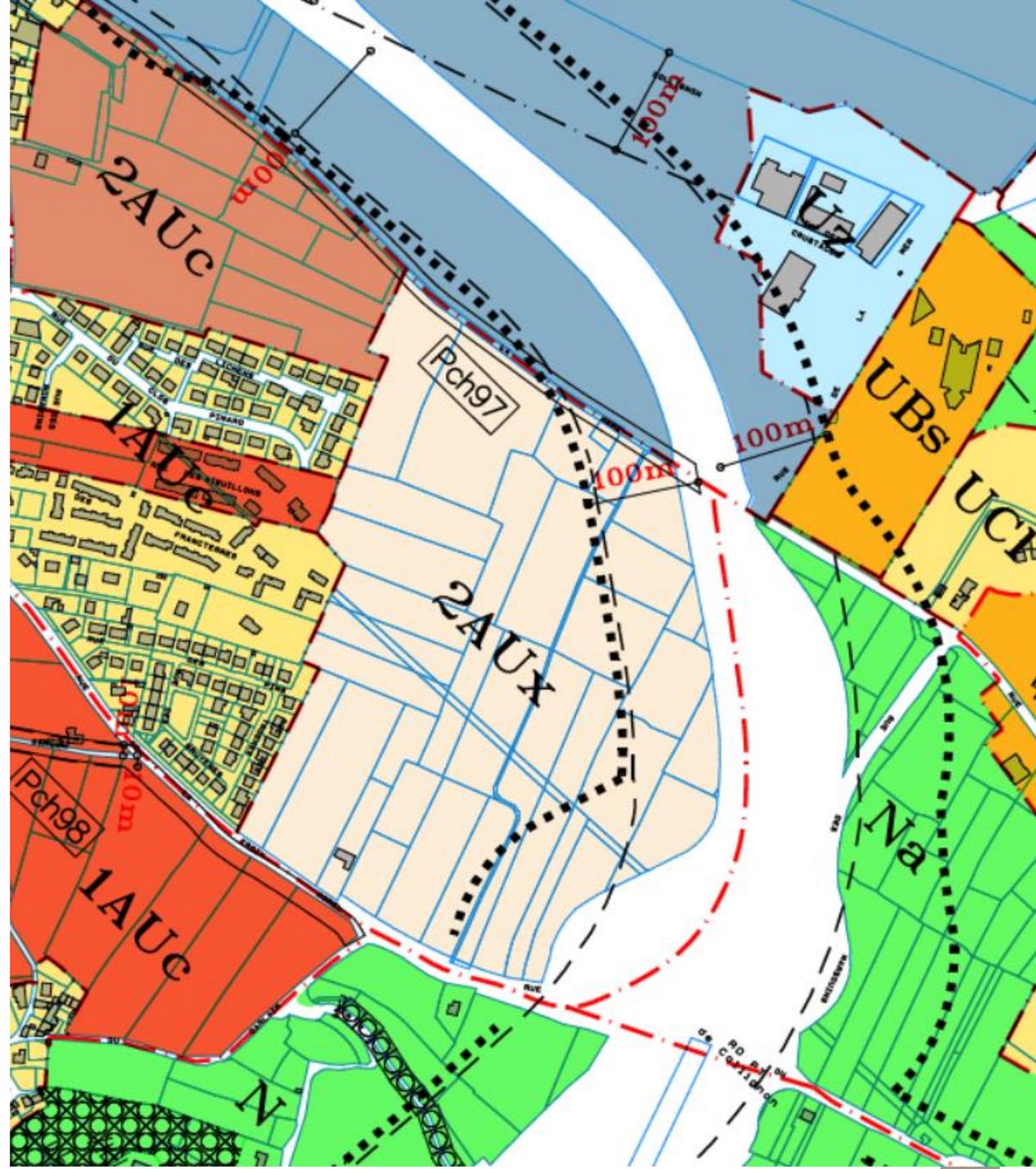
Justifier de la compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



# La modification du PLU

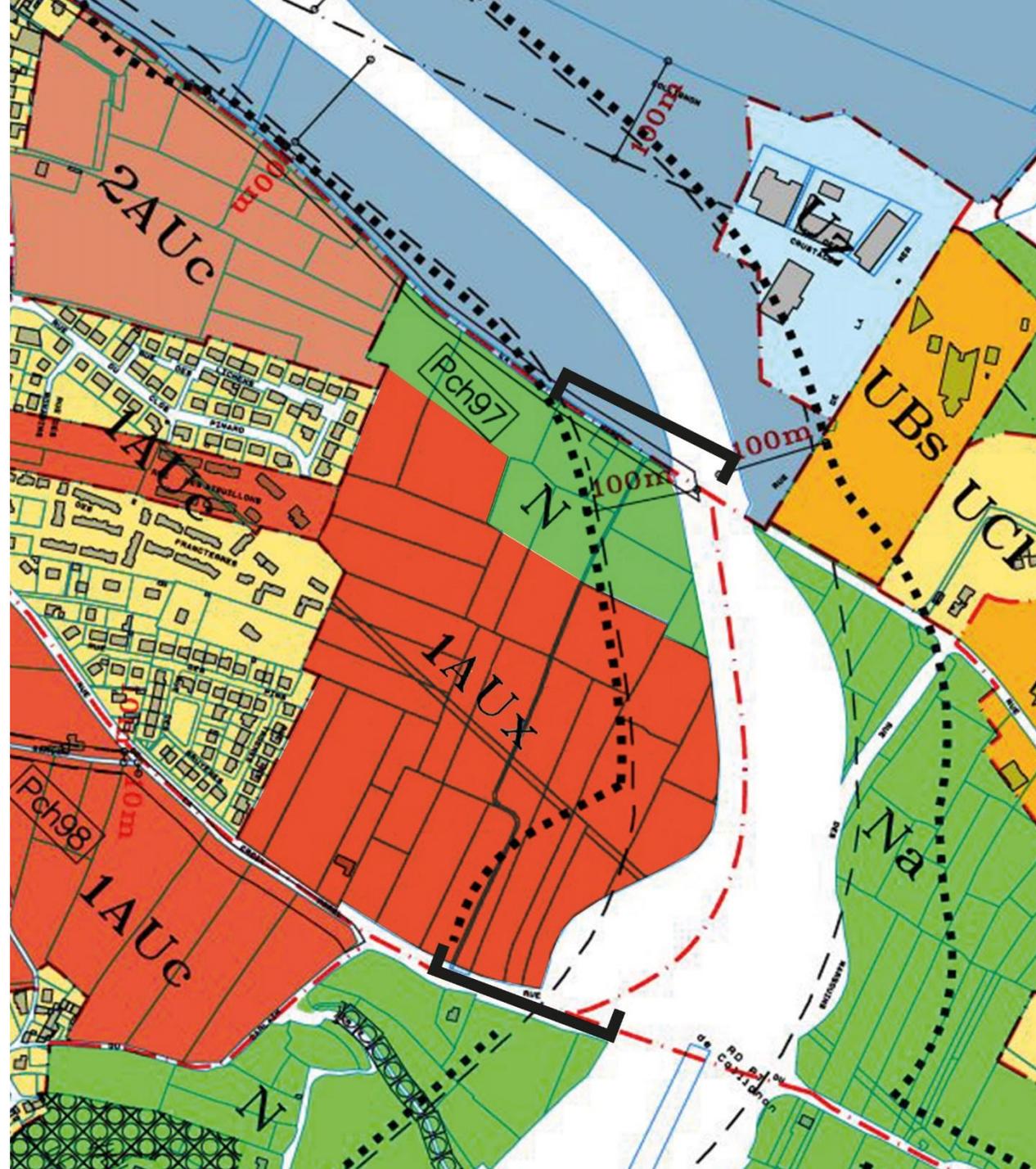
## Règlement graphique

Avant / Après



**LEGENDE**

-  Limite de zone
-  Zone de protection par rapport au bruit mesurée par rapport à l'emprise de la chaussée
-  Marges de recul mesurées par rapport à l'axe de la voie
-  Chemin pédestre ou équestre à conserver
-  Espace boisé à créer ou à conserver
-  Emplacement réservé pour ouvrages publics installations d'intérêt général ou espaces verts
-  PPRI aléa d'inondation
-  Bande littorale de 100 m
-  Délimitation des espaces proches du rivage
-  Pch Protection particulière des chemins ( L.151-19)
-  L.111-6 dispositions spécifiques



**LEGENDE**

-  Limite de zone
-  Zone de protection par rapport au bruit mesurée par rapport à l'emprise de la chaussée
-  Marges de recul mesurées par rapport à l'axe de la voie
-  Chemin piétonnier ou équestre à conserver
-  Espace boisé à créer ou à conserver
-  Emplacement réservé pour ouvrages publics installations d'intérêt général ou espaces verts
-  PPRI aléa d'inondation
-  Bande littorale de 100 m
-  Délimitation des espaces proches du rivage
-  Pch Protection particulière des chemins ( L.151-19)
-  L.111-6 dispositions spécifiques

# La modification du PLU

## Règlement écrit

**Dispositions zonage 1AUx**

**Dispositions zonage Ux**

(Dispositions règlement de lotissement)

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

# La modification du PLU

## AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

## UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

## REG. LOT. Art. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Selon art. AU 1 du PLU.

Sauf pour les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone. Celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale ou accolée au volume de la construction principale.

# La modification du PLU

## AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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, 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.

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.

## UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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.

# La modification du PLU

## REG. LOT. Art. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Selon art. AU 2 du PLU.

Sauf pour les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone. Celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale ou accolée au volume de la construction principale.

### Plan de Prévention des Risques Naturels de Cherbourg :

Le PPRN de la Région de Cherbourg a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2019. Il réglemente l'urbanisme au regard des risques naturels suivants : les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine, chocs mécaniques, érosion du trait de côte), les inondations par débordement de cours d'eau (La Divette, Le Trottebec, et leurs affluents, ainsi que différents cours d'eau côtiers du territoire d'étude), les chutes de blocs.

D'après le Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg (Préfecture de la Manche- août 2019), la partie Nord du projet est concernée par un risque de submersion marine : présence de zones rouges (RI), de zones bleues foncées (BI) et de zones bleues clair (Bi).

La zone constructible est concernée par le zonage BI et Bi. Les acquéreurs du ou des lots concernés par ce zonage devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg et notamment les prescriptions et recommandations.



# La modification du PLU

## Règlement écrit

**Dispositions zonage 1AUx**

(Dispositions zonage Ux)

(Dispositions règlement de lotissement)

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

# La modification du PLU

## **AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

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.

## **REG. LOT. Art. 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Selon art. AU 3 du PLU.

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

- les accès aux voies publiques sont précisés et décrits dans toute demande de permis de construire. Ils sont aménagés de façon à ne créer aucune gêne pour la circulation et sont préférentiellement positionnés selon les indications du plan valant règlement graphique ;
- les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots, qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan valant règlement graphique PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en domaine public ;
- la largeur des barrières « véhicules » sera dimensionnée en tenant compte de leur usage et de la largeur des voies communes afin de permettre l'accès au lot ;
- pour certains lots, un accès préférentiel a été défini au plan valant règlement graphique PA10b ;
- dans le cas où l'acquéreur d'un de ces lots choisirait un autre accès (sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un lot avec accès imposé), il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord de l'aménageur, à ses frais et sous son entière responsabilité, en s'assurant de respecter les bonnes conditions de visibilité ;
- les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

# La modification du PLU

## **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**

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.

## **REG. LOT. Art. 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**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'art. AU 4 du PLU.

*+ dispositions particulières eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphonie-télécommunications, gaz (voir règlement)*

\*\*\*

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

Sans objet.

## **REG. LOT. Art. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet.

# La modification du PLU

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

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 destinées aux équipements publics s'implantent librement.

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

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

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.

## **REG. LOT. Art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 6 du PLU.

En outre, tout point d'une construction doit être inclus à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au plan valant règlement graphique PA 10b.

# La modification du PLU

## AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

[...]

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.

## UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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. Les constructions devront respecter au minimum les marges de recul portées éventuellement au plan de zonage.

## REG. LOT. Art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 7 du PLU.

En outre :

- il est rappelé que l'application des règles du PLU se fera au regard de chaque lot et qu'il ne sera pas fait application des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les constructions ne peuvent être implantées en limite de propriété ;
- tout point d'une construction doit être inclus à l'intérieur de la zone de constructibilité figurant au plan valant règlement graphique PA 10b ;
- afin d'intégrer visuellement la maison d'habitation existante, les constructions voisines du lot 1 sont implantées à 6 mètres de sa limite de propriété. Pour ce faire, la façade Ouest de la construction la plus au sud du lot 1 présentera au moins 50% de sa longueur implantée à 6.00m de la limite Ouest du lot 1.

# La modification du PLU

## **AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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**.

## **UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

## **REG. LOT. Art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. **AU 8** du PLU.

# La modification du PLU

## **AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions applicables aux zones, **UX**, sont applicables aux secteurs, AUx.  
Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol dans les secteurs AUb, AUc, AUg, AUz.

## **UX 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **REG. LOT. Art. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 9 du PLU.

En outre :

- L'emprise au sol est nécessairement contenue dans l'emprise des polygones d'implantations figurés au plan valant règlement graphique PA10b.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
  - 40 % de la superficie totale de la parcelle, dans le cas d'un bâtiment recevant une activité tertiaire,
  - 60% de la superficie totale de la parcelle, dans les autres cas.

# ➤ La modification du PLU

## AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

[...]

## UX 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE

### 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.

[...]

## REG. LOT. Art. 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions répond aux conditions prévues à l'art. AU 10 du PLU.

En outre, dans l'objectif de permettre de conserver des vues sur la mer depuis les constructions existantes au sud du projet, et pour proposer un épannelage des gabarits tenant compte des pentes du terrain naturel, les hauteurs maximums des constructions sont précisées en NGF sur le plan valant règlement graphique PA10b.

La hauteur maximale des constructions est indiquée en niveau NGF par parcelle. Elle comprend l'ensemble des ouvrages installés en toiture. Le niveau fini idéal des rez-de-chaussée des bâtiments est indiqué ci-dessous et sur le plan valant règlement graphique : il s'agit d'une cote conseillée à approcher pour limiter au maximum les déblais – remblais.

*Niveaux altimétriques par lots : se référer au règlement*

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



# La modification du PLU

## AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

[...]

## UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 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 lavable.
- 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.

## REG. LOT. Art. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords répondent aux conditions prévues aux art. AU 11 et UX 11 du PLU.  
*+ dispositions particulières façades, couvertures, couleurs, publicité et enseignes, clôtures (voir règlement)*

# La modification du PLU

## **AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **REG. LOT. Art. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les stationnements doivent être réalisés dans les conditions prévues à l'art. AU 12 du PLU.

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.

Les stationnements visiteurs sont situés proche l'accès visiteur, lisibles depuis la voie de desserte.

Les accès circulés, les voies de circulation et de manœuvre, les aires de stationnement sont réalisées en matériaux stables et pérennes.

Sont interdites, notamment, les émulsions gravillonnées, les surfaces en gravier, tout venant et sable stabilisé.

Les zones de stationnement des véhicules légers sont pourvues d'un revêtement de sol drainant. Au minimum 50% des places concernant les bâtiments tertiaires en sont pourvues. Les places PMR ne sont pas concernées.

*+ exemples illustrés*

# La modification du PLU

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

es 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.

## **UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **REG. LOT. Art. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aménagements des espaces libres répondent aux conditions prévues aux art. AU 13 et UX 13 du PLU.

En outre, les dispositions complémentaires suivantes sont applicables.

Un pourcentage minimum de la surface de chaque lot sera traité en espaces verts comprenant les talus aménagés et végétalisés :

- 30% : pour les lots recevant du tertiaire
- 15% : pour les lots recevant une activité autre que tertiaire
- En cas de mixité des types d'activités, la règle s'applique suivant l'activité principale

*+ dispositions particulières parkings, éclairage extérieur, aires de stockage, gestion altimétrique, essences végétales et espaces verts (voir règlement)*

# La modification du PLU

## Règlement écrit

**Dispositions zonage 1AUx**

(Dispositions zonage Ux)

(Dispositions règlement de lotissement)

**SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

# La modification du PLU

## AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## REG. LOT. Art. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

\*\*\*

## REG. LOT. Art. 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces dispositions seront précisées au cahier des charges de cession de terrain.

*Dispositions particulières :*

- *collecte des déchets*
- *performance énergétique et environnementale des constructions*
- *bornes de recharge électrique*
- *performance acoustique des bâtiments*
- *nuisances olfactives*
- *nuisances lumineuses*