

Modification n°7
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **Cherbourg-en-Cotentin**

Notice de présentation

<p>DOSSIER DE CONSULTATION</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil en date du</p>
---------------------------------------	--

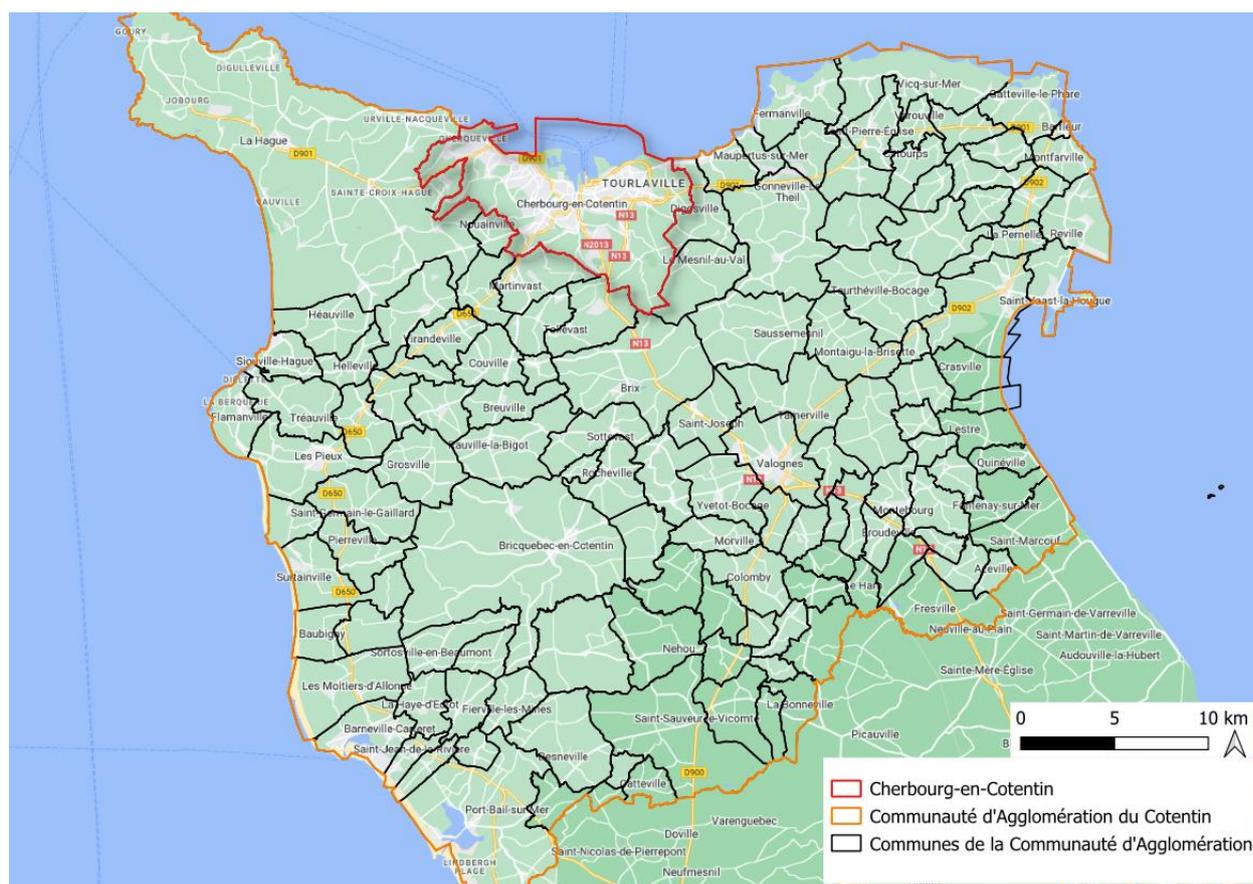
SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE.....	3
1.1 CONTEXTE.....	3
1.2 OBJET DE LA PROCÉDURE ET EXPOSÉ DES MOTIFS	4
1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE.....	5
1.4 COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL	7
2. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION DU PLU.....	10
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE DU PLU DE CHERBOURG-EN-COTENTIN	13
2.3. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET (R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME)	16
3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU.....	21
3.3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU.....	22
3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET	27
4. ANNEXES.....	28
1.1 ARRÊTE DU PRÉSIDENT PRESCRIVANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU.....	28
1.2 DÉCISION DÉLIBÉRÉE DE LA MRAE NORMANDIE	31

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

1.1 CONTEXTE

Cherbourg-en-Cotentin est une commune portuaire située au Nord de la péninsule du Cotentin. La commune possède la plus grande rade artificielle d'Europe. Cherbourg-en-Cotentin est une commune nouvelle issue de la réunion des cinq communes membres de la communauté urbaine de Cherbourg depuis janvier 2016. De plus, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.



Réalisation : Planis

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin a été approuvé le 19 décembre 2007. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour n°1 approuvée le 18 février 2008
- Mise à jour n°2 approuvée le du 28 juillet 2008
- Mise à jour n°3 approuvée le 19 décembre 2008
- Modification n°1 approuvée le 27 mars 2009
- Modification n°2 approuvée le 26 mars 2010
- Mise à jour n°4 approuvée le 29 octobre 2010
- Modification n°3 approuvée le 26 novembre 2010

- Mise à jour n°5 approuvée le 29 novembre 2010
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2010
- Modification n°4 approuvée le 30 septembre 2011
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 30 mars 2012
- Mise à jour n°6 approuvée le 21 mai 2013
- Modification n°5 approuvée le 12 avril 2013
- Mise en compatibilité n°1 approuvée le 2 octobre 2013
- Modification n°6 approuvée le 28 novembre 2013
- Mise en compatibilité n°2 approuvée le 28 novembre 2013
- Mise à jour n°7 approuvée le 11 août 2014
- Mise en compatibilité n°3 approuvée le 29 janvier 2015
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 juin 2015
- Mise à jour n°8 approuvée le 18 novembre 2015
- Mise à jour n°9 approuvée le 15 septembre 2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 9 novembre 2016
- Mise à jour n°10 approuvée le 14 décembre 2016
- Révision allégée n°1 approuvée le 29 juin 2017
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 13 avril 2018
- Mise à jour n°11 approuvée le 7 août 2018
- Mise en compatibilité n°4 approuvée le 5 novembre 2018
- Mise en compatibilité n°5 approuvée le 8 novembre 2018
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 6 avril 2021
- Déclaration de projet sur l'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 mars 2025

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Cherbourg-en-Cotentin repose sur 5 grandes orientations, déclinées en objectifs :

- 1- Affirmer la place de l'agglomération dans le développement régional et national
- 2- Promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain
- 3- Développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération
- 4- Assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'activité agricole
- 5- Lutter contre les nuisances et prévenir les risques

1.2 OBJET DE LA PROCÉDURE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

La collectivité porte un projet de renouvellement urbain sur le secteur des Fourches-Charcot Spanel nécessitant des interventions sur le tissu urbain existant. Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet partenarial et d'intérêt public, le règlement du PLU doit être ajusté.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de gestion et d'élaboration des documents d'urbanisme, a décidé de procéder à une modification du PLU.

La modification de droit commun n°7 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin a ainsi été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 10 janvier 2025.

Cette procédure vise, au moyen de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), à adapter les règles de constructibilité sur plusieurs îlots inclus dans le périmètre du projet global de renouvellement urbain du secteur renommé Quartier des Horizons.

1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Pour permettre les évolutions du PLU relatives aux différents points évoqués ci-avant, une procédure de modification a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Les grandes orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

1°) Affirmer la place de l'agglomération dans le développement régional et national

2°) Promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain

3°) Développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération

4°) Assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'activité agricole

5°) Lutter contre les nuisances et prévenir les risques

Le projet ne concerne pas la première orientation et est par conséquent sans incidence sur cette dernière.

La présente modification conforte la deuxième orientation en effet, les grands axes du projet réside dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants. De plus le projet se situe dans un secteur de renouvellement urbain et ne participe donc pas à l'extension de l'urbanisation. Le projet répond aux objectifs du PADD notamment dans sa visée de développer l'offre de logements à coût maîtrisé (production de logements PLS et PLI).

Le projet va permettre la mise en place de vergers, potagers et d'un jardin partagé participant grandement au confort de vie de la population, il répond ainsi à la troisième orientation du PADD.

Le projet répond également à la quatrième orientation du PADD visant la protection des patrimoines naturels urbains et historique puisqu'un des axes du projet est de créer une identité de quartier à travers l'architecture de la reconstruction Normande.

En ce qui concerne la prévention des nuisances et la prévention des risques, le projet n'augmente pas les risques et prend en considération le PPRN de la région cherbourgeoise.

Ainsi, la modification du PLU n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD et ne les affecte pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

Le projet de modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

Le projet de modification du PLU ne réduit pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

Le projet de modification du PLU ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

Le projet de modification du PLU ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Le projet de modification du PLU ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.152-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU dans le cadre de la MDC7 :

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Rédaction de la notice de présentation de la procédure
PADD	NON	/
OAP	OUI	Réalisation d'une OAP R151-8 du code de l'urbanisme
Règlement écrit	OUI	Ajout de la référence à l'OAP dans les dispositions générales
Règlement graphique	OUI	- Ajout du périmètre de l'OAP - Modification des limites de zones sur le secteur de projet
Annexes	NON	/

La procédure de modification sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. À l'issue de la consultation, les Personnes Publiques associées ont rendu pour le projet des avis favorables. Une remarque a été formulée par la DDTM, au sujet des prescriptions en matière de stationnement. Des précisions ont été apportées pour tenir compte de cette remarque.

Le projet de modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin est ensuite soumis à enquête publique afin que la population puisse formuler ses observations.

1.4 COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le PLU. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121.1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Le PLU de Cherbourg en Cotentin tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification du PLU ne remet pas en question ces dispositions :

- **Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L.121.8 à L.121.12)**

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». En outre « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande

littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

La présente modification ne concerne que des espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ne vise pas à étendre l'urbanisation actuelle.

- **Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121.13 à L.121.15)**

L'article L.121.13 stipule que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, 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 aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »*

Le secteur du projet se situe dans les espaces proches du rivage. Cependant, l'opération est de type renouvellement urbain et ne vise donc pas à urbaniser de nouveaux secteurs d'extension. En outre, il s'agit d'un secteur déjà occupé par des constructions à vocation d'habitat.

- **Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L.121.16 à L.121.20)**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum.

La présente modification ne vise pas à permettre de nouvelles constructions ou installations dans la bande littorale non urbanisée.

- **Détermination des capacités d'accueil (art. L.121.21)**

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...), de l'existence de risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, des conditions de fréquentation par le public. Le code de l'urbanisme précise que « *Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »*

La modification vise à réhabiliter un quartier d'habitat existant dans un but d'amélioration des bâtiments et de confort de vie des résidents.

- **Préservation des coupures d'urbanisation (art. L.121.22)**

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Aucune coupure d'urbanisation n'est identifiée par le SCoT du Pays du Cotentin dans ce secteur.

La présente modification du PLU n'impacte donc aucune coupure d'urbanisation.

- **Prise en compte du recul du trait de côte (art. L121.22-1)**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit des dispositions visant à adapter les territoires subissant une évolution du trait de côte due au dérèglement climatique.

Un décret doit fixer la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Le projet du 1er décret du 29/04/2022 n'inclut pas Cherbourg-en-Cotentin.

- **Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121.23 à L121.26)**

Le PLU de Cherbourg-en-Cotentin a défini des éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

La présente modification ne remet pas en cause la préservation de ces espaces.

- **Classement des parcs et ensembles boisés (art. L121.27)**

Le PLU doit classer les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

La présente modification n'impacte pas d'espaces boisés ou de parcs classés par le PLU.

- **Schéma d'aménagement de plage (art. L121.28 à L121.30)**

La commune de Cherbourg-en-Cotentin n'a pas établi de schéma d'aménagement de plage.

- **Servitudes de passage sur le littoral (art. L121.31 à L121.37)**

La Loi Littoral prévoit le maintien de l'accès au littoral au moyen de servitudes de passage longitudinal et transversal.

La présente modification, ne remet pas en cause les servitudes de passage pour l'accès au littoral.

Ainsi, le projet de modification n°7 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

2. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION DU PLU

2.1. Localisation du secteur de projet et contexte de la modification du PLU

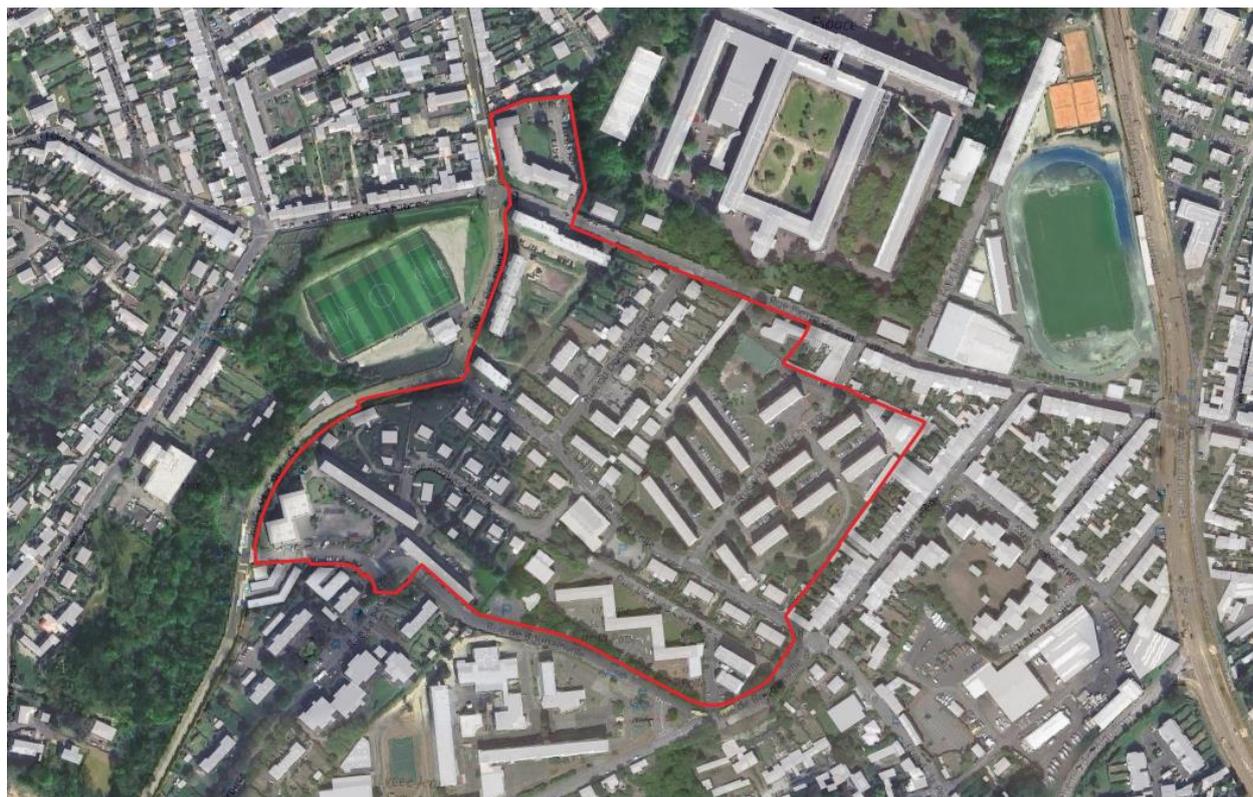
- Un secteur de projet qui s'inscrit dans un plan global de recomposition urbaine

Source : *Plan guide QUARTIER DES HORIZONS - CHERBOURG EN COTENTIN*

En 2016, le quartier Les Fourches Charcot-Spanel a été retenu Quartier d'Intérêt Régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Dès 2016, il fait l'objet d'une étude de programmation urbaine dans le cadre d'un protocole de préfiguration signé avec l'ANRU et les partenaires du projet. Dans le cadre de ce projet de recomposition urbaine, le quartier est renommé Quartier des Horizons.

Localisation du projet de renouvellement urbain du Quartier des Horizons





Source : Planis

Cette étude vise à poser les bases d'un projet destiné notamment à conforter l'inscription urbaine du quartier dans la ville, à renforcer son attractivité résidentielle, à décroisonner les résidences en créant des espaces publics et résidentiels de qualité, à apaiser les circulations et à valoriser les mobilités douces.

Les résultats de l'étude de programmation urbaine ont été validés en décembre 2020. Elle a permis à la collectivité de disposer d'un plan guide ainsi que d'un premier travail de phasage et de chiffrage au ratio des interventions sur les espaces publics.

En 2022, la mise en œuvre opérationnelle du plan guide est lancée avec le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Le projet défini est le fruit d'un travail de co-construction mis en place avec les élus, les services techniques, les bailleurs et les différents acteurs du quartier.

L'intervention porte sur plusieurs lots résidentiels et des espaces publics à différentes échelles (axes routiers, places et squares). La surface totale du secteur aménagé s'élève à 138 900 m².

Le projet met l'accent sur plusieurs priorités :

- Lier la partie haute et la partie basse du quartier : La topographie est valorisée pour créer des connexions harmonieuses avec le paysage environnant.
- Favoriser l'appropriation collective des espaces publics : Les espaces existants seront réhabilités et de nouveaux espaces seront créés pour répondre aux besoins des résidents.
- Révéler et préserver le patrimoine du site : L'histoire architecturale et paysagère du quartier sera mise en avant pour transformer le site tout en respectant son identité.

Le projet s'appuie sur les horizons maritimes et géographiques déjà présents, qui sont intégrés comme éléments majeurs du design urbain. Une des ambitions est de proposer une architecture en harmonie avec le paysage, qui le met en valeur tout en s'y insérant naturellement.

Dans cette optique :

- L'implantation des lots doit respecter les recommandations du plan guide et les prescriptions détaillées dans les fiches de lot.
- Les nouvelles constructions et réhabilitations sont conçues pour répondre aux exigences environnementales, notamment celles identifiées lors du diagnostic carbone.

Plan de composition générale du projet urbain et paysager du Quartier des Horizons



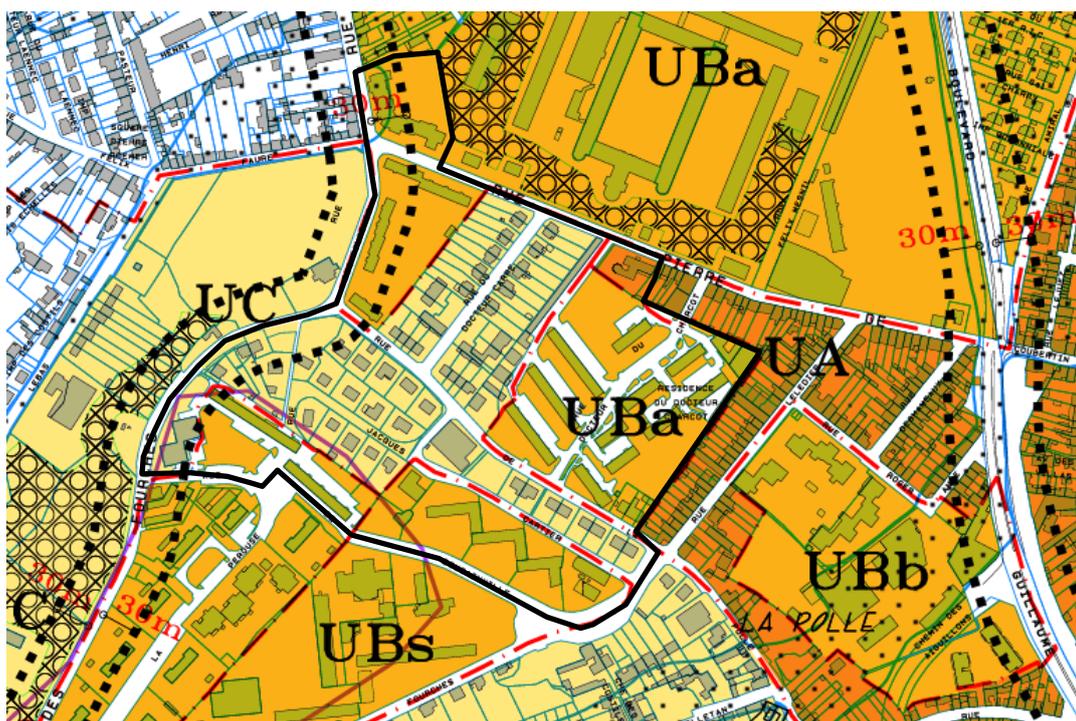
Source : Sathy, Une Autre Ville, TECAM, ZOOM

Le projet d'aménagement fait l'objet d'un permis d'aménager et de fiches de lots détaillées.

- **Un contexte réglementaire ne permettant pas la mise en œuvre du projet**

Le secteur Charcot-Spanel s'étend sur une superficie importante régie par différentes zones du règlement du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.

Localisation du secteur de renouvellement urbain sur le plan de zonage du PLU en vigueur



Source : Géoportail de l'urbanisme

Or le règlement du PLU en vigueur ne permet la mise en œuvre du projet tel qu'il a été défini par la collectivité dans le plan guide en raison d'incompatibilités du projet avec les règles relatives :

- À leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
- À leur implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)
- À la hauteur des constructions (article 10)

En outre, la collectivité souhaite encadrer réglementairement l'aspect extérieur des constructions (article 11) et l'aménagement des espaces libres et des plantations (article 13).

Aussi, il convient de modifier le PLU de Cherbourg-en-Cotentin sur ce secteur pour rendre compatible le PLU avec le projet, notamment sur les aspects relatifs à la densité et à l'intégration paysagère.

2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE DU PLU DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

Les ajustements retenus dans le cadre de la présente modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin répondent à un double enjeu :

- Adapter le règlement du PLU sur le secteur du futur Quartier des Horizons, sans risquer d'impacter les possibilités de construction sur le reste du territoire communal
- Définir un cadre réglementaire sur un secteur en cours de requalification, au sein duquel le projet d'aménagement défini est encore susceptible d'évoluer à la marge

Aussi, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de planification a fait le choix de privilégier un encadrement des projets via une OAP de type R.151-8 permettant une traduction

réglementaire « sur mesure », garantissant le respect des règles qualitatives et/ou quantitatives définies et permettant l'instruction des permis dans un rapport de compatibilité.

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R.151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu¹ :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue

¹ Source : Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation, du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable sur le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme

répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés. Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitative. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. *Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.*

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement doit cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R. 151-8.

Cette mesure vise à consolider l'utilisation des OAP, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. **Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.** L'enjeu est par ailleurs de **permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.** Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires. Cette possibilité doit cependant être utilisée avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés. Son usage doit notamment s'appuyer sur des études préalables ciblées permettant à la collectivité d'orienter et motiver ses choix et de les décliner dans les orientations majeures de l'aménagement du secteur pour l'avenir.

Aussi, l'OAP R.151-8 apparaît comme l'outil le plus adapté pour encadrer réglementairement le projet de renouvellement urbain de Charcot-Panel car elle permet une traduction réglementaire « sur mesure », garantissant le respect des règles qualitatives et/ou quantitatives (si nécessaire) définies et permettant l'instruction des permis dans un rapport de compatibilité. Plus souple qu'un règlement littéral, l'OAP permet d'accompagner des évolutions nécessaires du projet au fur et à mesure de l'avancée des opérations. On évite ainsi le risque de devoir modifier à nouveau le PLU en cas d'incompatibilité même mineure.

La réalisation d'une OAP de ce type s'inscrit dans les objectifs poursuivis par les orientations du PADD de Cherbourg-en-Cotentin.

En effet, le projet NPNRU sur le secteur Charcot-Spanel, traduit réglementairement dans l'OAP, vise notamment à répondre à l'objectif 1 de l'orientation n°2 du PADD : développer et adapter l'offre de logements :

- Développer l'offre de logements adaptée à la demande et qui passe par une relance de la construction neuve ;
- Établir un équilibre entre l'extension et renouvellement urbain, via les recompositions urbaines inscrites dans l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) « Entre Terre et Mer » et dans les quartiers anciens contribueront au développement équilibré de l'agglomération ;
- Définir et mettre en œuvre une politique foncière permettant de maîtriser les coûts ;
- 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 ;
- Offrir des logements en accession à coût maîtrisé ;
- Développer le parc de logements locatifs à bas loyer.

La mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain et par conséquent sa traduction réglementaire via l'outil OAP de type R.151-8 sont parfaitement compatibles avec les orientations et objectifs du PADD de Cherbourg-en-Cotentin.

2.3. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET (R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME)

• Périmètre et composition de l'OAP du secteur Charcot-Spanel – Quartier des Horizons

Au regard du projet de renouvellement urbain retenu et des contraintes réglementaires sur le secteur, la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la commune du Cherbourg-en-Cotentin ont décidé de définir un périmètre d'OAP réduit, circonscrit aux seuls îlots du projet qui nécessitent des adaptations réglementaires en vue de leur mise en œuvre opérationnelle. Aussi, le périmètre de l'OAP ne comprend pas l'intégralité du secteur de renouvellement urbain du Quartier des Horizons mais seulement 1,7 ha correspondant aux lots B, C, D, E et F ainsi que les espaces publics interstitiels.

L'OAP se compose :

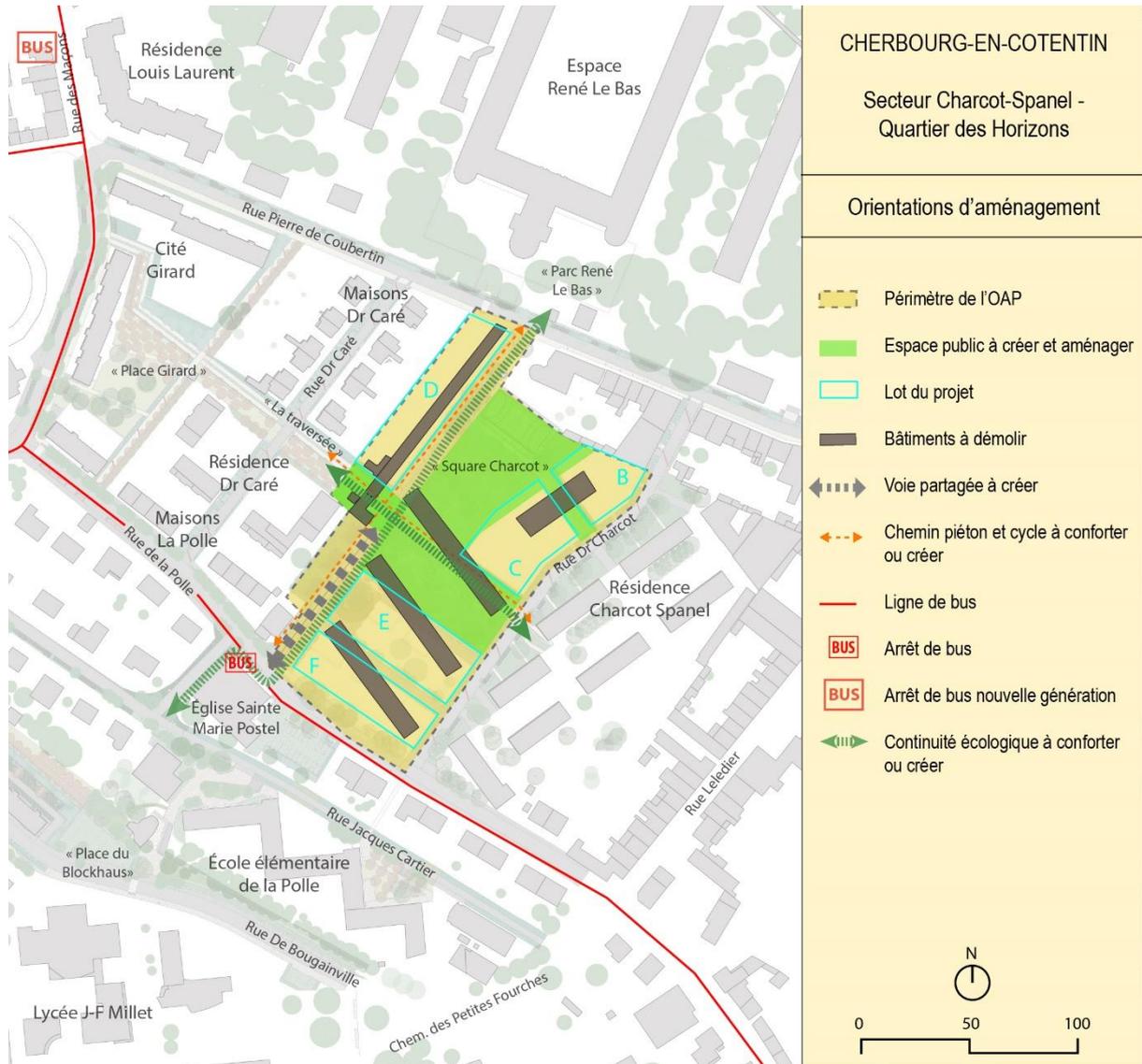
- D'un schéma d'aménagement du secteur
- De prescriptions écrites s'appuyant sur les alinéas 1 à 6 de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme

• Justifications du schéma d'aménagement et des prescriptions de l'OAP

Le périmètre d'OAP s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Quartier des Horizons, quartier des Fourches Charcot-Spanel, ville de Cherbourg-en-Cotentin. Le périmètre d'OAP s'étend sur une partie du projet de renouvellement urbain Quartier des Horizons, sur des îlots du projet, qui nécessitent des adaptations réglementaires en vue de leur mise en œuvre opérationnelle.

Au sein de ce projet de renouvellement urbain, l'objectif pour la collectivité est de renforcer l'attractivité résidentielle du secteur, en décloisonnant les résidences, en créant des îlots d'habitats variés et de qualité, reliés par des espaces publics. Il s'agit également d'apaiser les circulations et d'y favoriser les mobilités actives.

Schéma d'aménagement de l'OAP



Réalisation : Planis

PRESCRIPTIONS ÉCRITES DE L'OAP	JUSTIFICATION
<i>Qualité architecturale, urbaine et paysagère</i>	
<p>Chaque îlot doit faire l'objet d'une composition d'ensemble intégrant l'implantation, le volume et les matériaux des constructions, les clôtures, les espaces de stationnement véhicules et vélos ...</p> <p>La forme urbaine des îlots destinés à la création de logements individuels doit reprendre les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des maisons de la rue Dr Caré dans le style des « Cités-Jardins » : éléments de compositions, matériaux, éléments décoratifs...</p> <p>Les emplacements de stationnement pour les véhicules et les vélos doivent être intégrés à la composition urbaine de l'îlot.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur des constructions <p>Lot B : la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+3 en tout point de la construction.</p> <p>Lot C : la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+5 en tout point de la construction.</p> <p>Lot D : la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+1 en tout point de la construction.</p> <p>Lots E et F : la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+2 en tout point de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation des constructions <p>L'implantation des nouveaux bâtiments doit se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot D : avec un retrait d'au moins 4 mètres de la voie. Cette bande de retrait est inconstructible, y compris pour les annexes et les extensions ; - Lots B et C : les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies non ouvertes à la circulation ; - Lots E et F : les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies créées. <ul style="list-style-type: none"> • Aspect extérieur des constructions <p>D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure insertion dans le site et dans leur environnement bâti ; elles doivent notamment prendre en compte l'architecture des maisons avoisinantes et la structuration de la rue. L'expression architecturale, en maintenant la cohérence urbaine globale, pourra varier.</p> <p>L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence au regard de l'environnement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la composition volumétrique - Dans l'emploi des matériaux, - Le rythme et les proportions des percements, 	<p>Les prescriptions s'appuient sur le plan guide défini en concertation avec la commune de Cherbourg-en-Cotentin, les bailleurs et les habitants du quartier ainsi que sur le permis d'aménager et les fiches de lots du projet.</p> <p>Les hauteurs et implantations des bâtiments ont été définies de manière à allier densification et qualité paysagère dans un secteur marqué par le relief et des vues maritimes à préserver.</p> <p>L'aspect extérieur des futures constructions participera à la qualité urbaine du quartier et rappellera l'esprit de Cité Jardin des rues voisines (rue Dr Caré, de la Polle).</p> <p>Le pourcentage de pleine terre imposé aux constructions de l'îlot F vise à conserver des poches de verdure favorables à la biodiversité urbaine et nécessaires à la gestion du pluvial, tout en permettant d'envisager la construction d'annexes ou d'extensions pour ces habitations.</p>

<p>- La coloration des parements de façades et leur composition.</p> <p>Pour les constructions du lot D, l'aspect extérieur des maisons individuelles créées doit rappeler l'esprit et la conception des maisons de la rue Dr Caré. Le lexique architectural doit être respecté et réinterprété.</p> <p>Les façades bâties donnant sur le mail doivent être traitées de manière particulièrement qualitatives (forme, matériaux, clôtures, rythme des ouvertures...).</p> <p>• Espaces libres et plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.</p> <p>Au sein des lots E et F, 30 à 45% de la surface de l'unité foncière doit être en pleine terre.</p> <p>En dehors des espaces publics, les espaces de stationnement extérieur des voitures doivent être perméables.</p>	
<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
<p>Le secteur d'OAP s'inscrit dans un vaste projet de recomposition du quartier les Fourches Charcot Spanel. Celui-ci est structuré autour d'une « traversée », mail piéton reliant deux espaces publics paysagers et récréatifs principaux : la Place Girard et le Square Charcot.</p> <p>La vocation principale de logement du quartier doit être conservée. Toutefois, les rez-de-chaussée actifs sont autorisés sous réserve que les activités accueillies (commerces, services, équipements...) soient compatibles avec la vocation principale de la zone et n'induisent pas de nuisances.</p> <p>La mixité sociale et générationnelle au sein du quartier sera permise par la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat (PSLA, PLS, PLAI, PLUS, accession sociale...).</p>	<p>Les prescriptions s'appuient sur le plan guide défini en concertation avec la commune de Cherbourg-en-Cotentin, les bailleurs et les habitants du quartier ainsi que sur le permis d'aménager et les fiches de lots du projet.</p> <p>Comme indiqué, la vocation principale du quartier reste le logement.</p> <p>La mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat vise à répondre aux enjeux locaux identifiés dans les documents supra-communaux (PLU, PLH, SCoT) en matière d'habitat.</p>
<i>Qualité environnementale et prévention des risques</i>	
<p>Au sein du périmètre de l'OAP, la qualité environnementale sera préservée grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien et le développement d'une trame végétale, notamment sur les axes Nord-Sud et Est-Ouest ; - La gestion naturelle et par infiltration des eaux pluviales, notamment l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces de stationnement ; - L'implantation de clôtures doublées de haies végétales permettant la mobilité de la petite faune dans les espaces de jardins privés ; - Une recherche de qualité environnementale pour la construction/démolition des bâtiments ; 	<p>Les prescriptions s'appuient sur le plan guide défini en concertation avec la commune de Cherbourg-en-Cotentin, les bailleurs et les habitants du quartier ainsi que sur le permis d'aménager et les fiches de lots du projet. Le plan guide place l'ambition écologique au centre du projet d'aménagement.</p> <p>Le quartier se situe au carrefour de différents réservoirs de biodiversité à reconnecter. Le projet d'aménagement vise donc à maintenir et recréer ces connexions. En outre, les</p>

<p>La désimperméabilisation des sols et la création de noues permettront d'optimiser la gestion des eaux pluviales, par infiltration, stockage etc.</p> <p>Le secteur ne présente pas de risques spécifiques nécessitant des prescriptions.</p>	<p>nouvelles constructions et réhabilitations seront conçues pour répondre aux exigences environnementales, notamment celles identifiées lors du diagnostic carbone.</p>
<i>Besoins en matière de stationnement</i>	
<p>Dans le cadre du NPNRU, les espaces de stationnement seront restructurés dans l'espace public, des bornes de recharge pour véhicules électriques et des places PMR seront prévues et des espaces de stationnement vélos seront créés.</p> <p>En raison de leur faible superficie, les zones de stationnement n'impliqueront pas la mise en place d'ombrières.</p> <p>Une place de stationnement par logement devra être prévue.</p> <p>Le stationnement des vélos devra être prévu pour chaque logement individuel ou collectif, sur son assiette foncière.</p>	<p>Les prescriptions s'appuient sur le plan guide défini en concertation avec la commune de Cherbourg-en-Cotentin, les bailleurs et les habitants du quartier ainsi que sur le permis d'aménager et les fiches de lots du projet qui cadrent de manière opérationnelle l'aménagement des espaces de stationnement.</p>
<i>Desserte par les transports en commun</i>	
<p>Le secteur est desservi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ligne de Bus Nouvelle Génération, rue des Maçons - La ligne de bus n°5, rue de la Polle <p>Des cheminements piétons qualitatifs permettront de relier les habitations aux arrêts de bus.</p>	<p>Comme indiqué, le quartier des Horizons est parfaitement desservi par les transports en commun. Les prescriptions visent à assurer les continuités piétonnes entre habitations et arrêts de bus.</p>
<i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	
<p>• Accès et voiries</p> <p>Le projet de renouvellement urbain comporte un volet ambitieux d'aménagement des espaces publics. Au sein de celui-ci, l'emprise des voies et la vitesse seront limitées afin d'apaiser les circulations motorisées et favoriser les mobilités actives.</p> <p>Ainsi, les vitesses seront réduites sur l'ensemble du projet de renouvellement urbain. Sur le périmètre d'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une voie partagée (20km/h) sera créée pour relier la rue Pierre de Coubertin à la rue de la Polle. - Les rues Pierre de Coubertin et la Polle seront en zone 30 ; <p>Les circulations piétonnes seront favorisées au sein et aux abords du projet, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'instauration de voies partagées (rue Dr Caré, rue Dr Charcot, rue nouvellement créée...) - L'aménagement d'espaces publics paysagers (La Traversée...) - L'aménagement de voiries permettant aux piétons un meilleur confort d'usage <p>Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.</p>	<p>Le projet de recomposition du quartier vise à favoriser les déplacements doux et à limiter la place de la voiture au sein du quartier tout en maintenant un niveau de desserte automobile suffisant.</p> <p>Les règles en matière de desserte par les voies et les réseaux répondent aux exigences du Règlement National d'Urbanisme.</p>

Conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, 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.

- **Desserte par les réseaux**

Conformément à l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, 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.

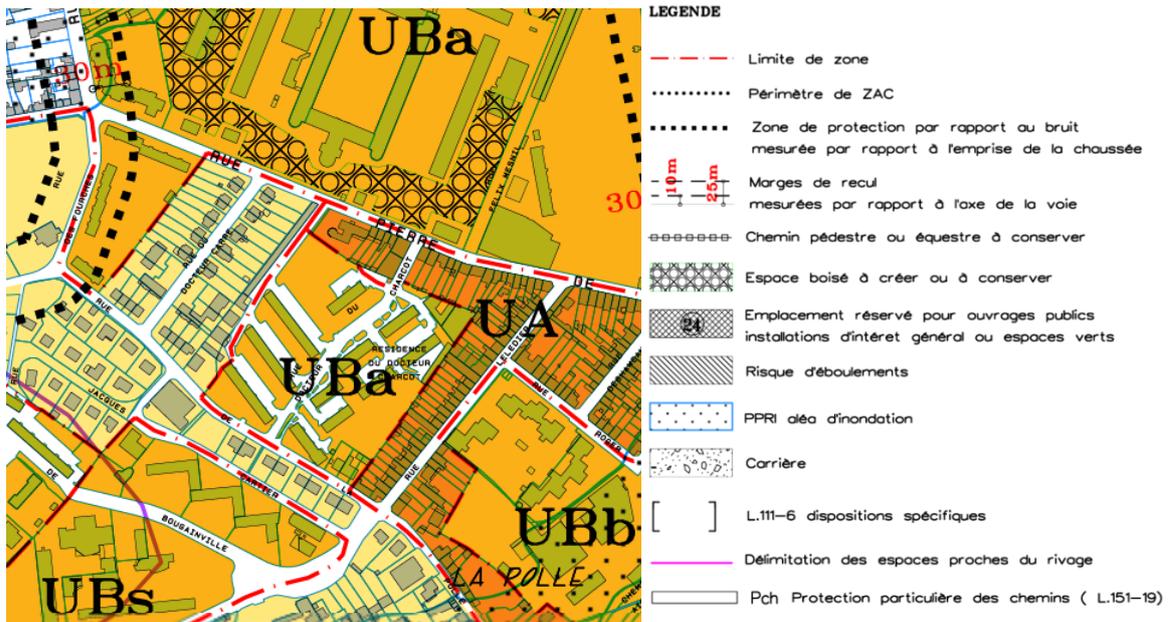
- **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Les maisons individuelles bénéficieront d'une collecte en porte à porte.
Les logements collectifs bénéficieront de points d'apport volontaire.

3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

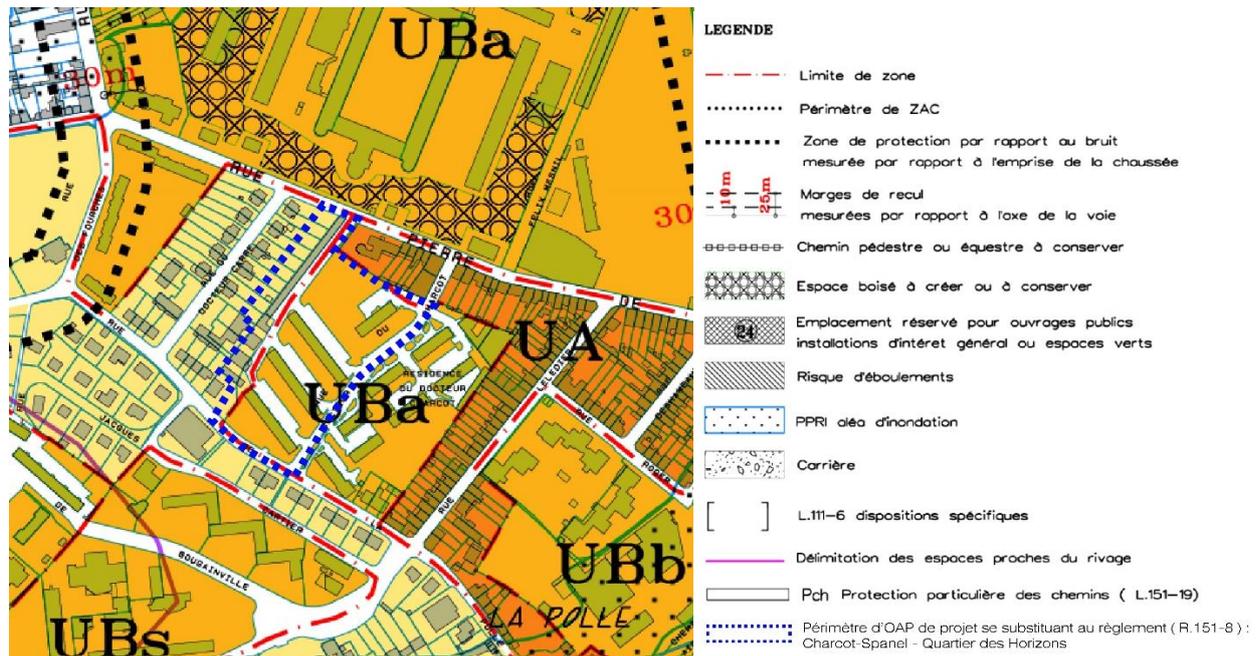
La réalisation d'OAP valant règlement (R.151-8 du CU) est soumise à représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.151-6. Il convient donc de modifier la pièce 4a - Plan de zonage – Commune déléguée de Cherbourg-Octeville, Plan partie Sud, pour y reporter le périmètre de l'OAP.

Extrait du plan de zonage Commune déléguée de Cherbourg-Octeville, Plan partie Sud en vigueur



Source : Géoportail de l'urbanisme

Extrait du plan de zonage après modification n°7



Réalisation : Planis

3.3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU

Le règlement écrit du PLU précise au Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES, Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS, 6 cas particuliers d'application du règlement écrit.

L'OAP du secteur Charcot Spanel – Quartier des Horizons (R.151-8) se substituant aux dispositions du règlement écrit, il convient d'ajouter cette exception à la liste.

Règlement écrit en vigueur	Règlement écrit après modification n°7 (en vert)
Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS
<p>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 durables (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 1ier titre 1ier 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.</p> <p>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.</p> <p>3 - Restent applicables au territoire communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 « <i>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.</i> » <p>4 - Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :</p>	<p>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 durables (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 1ier titre 1ier 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.</p> <p>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.</p> <p>3 - Restent applicables au territoire communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 « <i>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.</i> » <p>4 - Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :</p>

<p>- 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 ;</p> <p>- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) ;</p> <p>- 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) ;</p> <p>- 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 Turlaville se substituant au DPU sont reportées dans les documents du PLU sur le plan d'application des droits de prémption (pièce n° 5g)</p> <p>- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents) ;</p> <p>- les espaces boisés classés au plan local d'urbanisme ;</p> <p>- 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 ;</p> <p>5 - Échappent aux dispositions du PLU dans la commune déléguée de La Glacerie, en zone A, l'extension et l'aménagement de la pyrotechnie du Nardouët :</p>	<p>- 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 ;</p> <p>- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) ;</p> <p>- 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) ;</p> <p>- 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 Turlaville se substituant au DPU sont reportées dans les documents du PLU sur le plan d'application des droits de prémption (pièce n° 5g)</p> <p>- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents) ;</p> <p>- les espaces boisés classés au plan local d'urbanisme ;</p> <p>- 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 ;</p> <p>5 - Échappent aux dispositions du PLU dans la commune déléguée de La Glacerie, en zone A, l'extension et l'aménagement de la pyrotechnie du Nardouët :</p>
--	--

- s'ils sont liés exclusivement à la "mise à hauteur de sécurité" de cet établissement, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'État 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'État affecté à la Défense nationale, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'État 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).

- s'ils sont liés exclusivement à la "mise à hauteur de sécurité" de cet établissement, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'État 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'État affecté à la Défense nationale, conformément à la législation des établissements pyrotechniques de l'État 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 ;

7 - Se substituent aux règles de ce Plan Local d'Urbanisme les prescriptions définies au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, au sein du périmètre identifié sur le plan de zonage sous l'appellation « Périmètre d'OAP de projet se substituant au règlement (R.151-8) : Charcot-Spanel - Quartier des Horizons ». Au sein de ce périmètre, les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111 du code de l'urbanisme.

	<p>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).</p>
--	---

3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET

Le projet de renouvellement urbain du Quartier des Horizons – NPNRU – Quartier des Fourches Charcot-Spanel de la commune de Cherbourg-en-Cotentin a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). La décision, rendue le 18 juillet 2022, conclut que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin est également soumise à examen au cas par cas. L'avis de la MRAE, rendu le 20 mars 2025, conclut que la présente procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4. ANNEXES

1.1 ARRÊTE DU PRÉSIDENT PRESCRIVANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



Publié le 21/01/2025



Arrêté n°A007_2025

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

Portant prescription de la modification de droit commun n°7 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin approuvé le 19 décembre 2007, dans sa dernière version issue de la modification simplifiée n°6 approuvée le 6 avril 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de La Hague ;

Vu l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme qui indique que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ;

Considérant que la demande se traduit par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Charcot-Panel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin ;

Considérant qu'une procédure de modification du PLU est rendue possible puisque, au regard de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces évolutions ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Envoyé en préfecture le 21/01/2025
Reçu en préfecture le 21/01/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250121-A007_2025-AR



Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

ARRÊTE

Article 1

Une procédure de modification de droit commun n°7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin est engagée en application des dispositions de l'article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2

Le projet de modification de droit commun n°7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin portera sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Charcot-Spanel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Article 3

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°7 sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et au maire de la commune concernée par la modification, avant l'enquête publique, le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 4

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique.

Article 5

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article 6

Conformément aux articles L.153-23 et R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie de la commune de Cherbourg-en-Cotentin durant un délai d'un mois. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7

Les dispositions du présent arrêté seront applicables dès qu'il aura été procédé à sa transmission au représentant de l'État et aux formalités de publicité.

Article 8

Le Président et le directeur général des services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 21/01/2025
Reçu en préfecture le 21/01/2025
Publié le
ID : 050-200067205-20250121-A007_2025-AR

Article 9

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Article 10

Le Président informe qu'en vertu de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative le présent arrêté 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'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire original, le 21 JAN. 2025

Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Cotentin



David MARGUERITTE

1.2 DÉCISION DÉLIBÉRÉE DE LA MRAE NORMANDIE



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)**

N° MRAe 2025-5740

Avis conforme
rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 20 mars 2025, en présence de
Edith Châtelais, Noël Jouteur, Olivier Maquaire, Christophe Minier et Arnaud Zimmermann

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 5 mai 2022, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023, du 22 février 2024, du 8 juillet 2024 et du 27 février 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu la décision du préfet de la région Normandie du 18 juillet 2022, après examen au cas par cas, concluant que le projet de renouvellement urbain du « Quartier des Horizons », sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50), n'était pas soumis à évaluation environnementale ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin approuvé le 19 décembre 2007 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2025-5740, relative à la modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50), reçue du président de la communauté d'agglomération du Cotentin le 28 janvier 2025 ;

Considérant que la modification n° 7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin consiste à faire évoluer le règlement écrit et graphique du PLU en vigueur afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du « Quartier des Horizons », dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du secteur « les Fourches Charcot-Panel » ;

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5740 en date du 20 mars 2025
Modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)

Considérant que la modification n° 7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin prévoit :

- la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Charcot-Spanel – « Quartier des Horizons » d'une surface de 1,7 hectare (ha), dont le périmètre couvre les lots B, C, D, E et F du projet d'aménagement ainsi que les espaces publics interstitiels du secteur du NPNRU ; cette OAP se compose d'un schéma d'aménagement du secteur ainsi que de prescriptions écrites s'appuyant sur les alinéas 1 à 6 de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme en ce qui concerne notamment la densité et l'intégration paysagère (règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi qu'aux voies et emprises publiques, hauteur et aspect extérieur du bâti, aménagement des espaces libres et des plantations) ;
- la modification du règlement graphique pour intégrer le périmètre de l'OAP ;
- la modification du règlement écrit pour remplacer les règles du PLU en vigueur par les prescriptions définies par l'OAP envisagée et appliquer sur le périmètre de cette dernière les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) relatives à la desserte du secteur par les voiries et réseaux ;

Considérant que le secteur concerné par le projet de modification simplifiée n° 7 est localisé :

- en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ;
- en dehors de toute zone humide ;
- en dehors du périmètre de sites Natura 2000 ;
- dans le périmètre de protection de 500 mètres de l'abbaye de Notre-Dame-du-Voeu, classée au titre des monuments historiques ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destiné à la consommation humaine ;

Considérant que la modification n° 7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin concerne un secteur urbanisé restreint, situé en dehors des sensibilités environnementales identifiées sur le territoire communal ;

Considérant toutefois qu'il aurait été utile que le dossier présente davantage l'opération de renouvellement urbain permise par la modification n° 7 du PLU en vigueur, en ce qui concerne notamment ses potentielles incidences sur les habitants et riverains et en termes d'émissions de gaz à effet de serre ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le président de la communauté d'agglomération du Cotentin rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5740 en date du 20 mars 2025
Modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 20 mars 2025

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
Sa présidente,

Signé

Edith CHATELAIS

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5740 en date du 20 mars 2025
Modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)

4/4
