

## 3 - LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### La traduction réglementaire, c'est quoi ?

La traduction réglementaire du PLUi est composée de 3 documents distincts :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique (plan de zonage, plan des risques et plan de la Trame Verte et Bleue),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP thématiques et sectorielles).

Ces documents permettent de retranscrire le projet d'urbanisme de la commune de La Hague défini dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Ensemble, ces documents de référence servent à l'instruction des autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux...

### La traduction réglementaire du PLUi de La Hague

#### ➤ Le règlement graphique et le règlement écrit

Ces pièces définissent strictement l'usage et la constructibilité des sols.

Le plan de zonage a été élaboré pour tenir compte de l'existant et du projet de territoire. Quatre grandes zones sont présentes :

- Les zones urbaines « U », à vocation mixte ou spécifique selon la subdivision définie,
- Les zones à urbaniser « AU » vouées à l'urbanisation future,
- Les zones agricoles « A »,
- Les zones naturelles « N ».

A cela s'ajoute l'identification d'éléments naturels ou patrimoniaux.



Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il comporte :

- un premier chapitre dont les règles sont applicables à toutes les zones du PLUi (raccordement aux réseaux...),
- des dispositions aux chapitres suivants pour chacune des zones. Il spécifie :
  - Les types de constructions, de transformation ou d'aménagement possibles
  - Les caractéristiques à respecter (implantation, hauteur, aspect, ...)

#### ➤ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sectorielles visent à définir des intentions d'aménagement sur des secteurs à enjeux, quelle qu'en soit l'échelle (ilot, quartier...).

Une OAP indique à l'aménageur les principes à respecter afin que le projet soit en adéquation avec les attentes de la commune mais également avec le contexte urbain et patrimonial dans lequel il s'insère :

- Vocation du secteur (habitat, équipement, loisirs, commerces...)
- Typologie des bâtiments, leur forme ou leur implantation
- Principes de circulation au sein du secteur et à ses abords
- Aménagements paysagers attendus.

L'OAP thématique «Trame Verte et Bleue» vise à accompagner l'ensemble des aménagements futurs dans une plus grande prise en compte des milieux naturels, par le biais de différentes prescriptions et recommandations.

Les OAP s'appliquent selon un principe de compatibilité.



#### Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,07 ha
Densité brute minimum de logements/ha	28
Nombre de logement à créer minimum	58

#### Schéma et prescriptions opposables

**Structuration de la trame bâtie / programmation / phasage**  
Secteur à urbaniser à partir de 2026 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, réservé à du logement social, sans dépasser 3 niveaux, et favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel.

Secteur à urbaniser à partir de 2031 sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble par unité foncière, sans dépasser 2 niveaux. Les parcelles AE14 et AE27 ne seront pas communicantes, afin de préserver la haie de houx qui les sépare.

#### Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

Haie à préserver / à régénérer  
Haie à préserver / à régénérer sans possibilité d'ouverture entre les parcelles AE14 et AE27  
Haie à créer

#### Desserte / mobilité / sécurité

Aménager un accès groupé sécurisé (emprise et emplacement à titre indicatif) :  
Entre la parcelle AE30 et la Rue des Ecoles, dont un accès mutualisé avec celui menant aux jardins d'Orléans. Cet accès sera en sens unique (sens à déterminer en phase d'esquisse)

Entre la parcelle AE27 et la Rue des Fougères  
Entre la parcelle AE30 et AE33  
Deservir le secteur de façon optimale (emplacement de la voirie à titre indicatif)

Créer des liaisons douces (emprise et emplacement à titre indicatif), dont une liaison qui permettra de relier la parcelle AE14 à la Rue des Fougères en passant à côté du Blockhaus.

## L'agglomération du Cotentin

Hôtel de l'Atlantique - Boulevard Félix Amiot  
Cherbourg-en-Cotentin

urbanisme@lecotentin.fr

lecotentin.fr / rubrique «Mes services Habitat et Urbanisme/les  
Plans Locaux d'Urbanisme infracommunautaires (PLUi)»