

# Réunion publique

## Présentation de la phase règlementaire

Mercredi 17 décembre 2025

PLU infracommunautaire de La Hague

# SOMMAIRE



- COMPOSANTES ET CONSTRUCTION DU PLUI
- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD
- SUITE DE LA PROCÉDURE
- TEMPS D'ÉCHANGES



# 1. Composantes et construction du PLUi

# 1. COMPOSANTES ET CONSTRUCTION DU PLUi

## ➤ Un PLUi, c'est quoi ?

- ▶ **Le PLUi est un document de planification qui définit :**
  - Les grandes orientations d'aménagement du territoire
  - Les règles de construction et d'aménagement des sols
  
- ▶ **Les règles définies par le PLUi seront opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme :**
  - Permis de construire
  - Permis d'aménager
  - Déclaration préalable
  - Certificat d'urbanisme
  
- ▶ **La Communauté d'agglomération du Cotentin a subdivisé son territoire en 7 périmètres qui disposeront chacun de son PLUi, dont celui de la commune nouvelle de La Hague.**

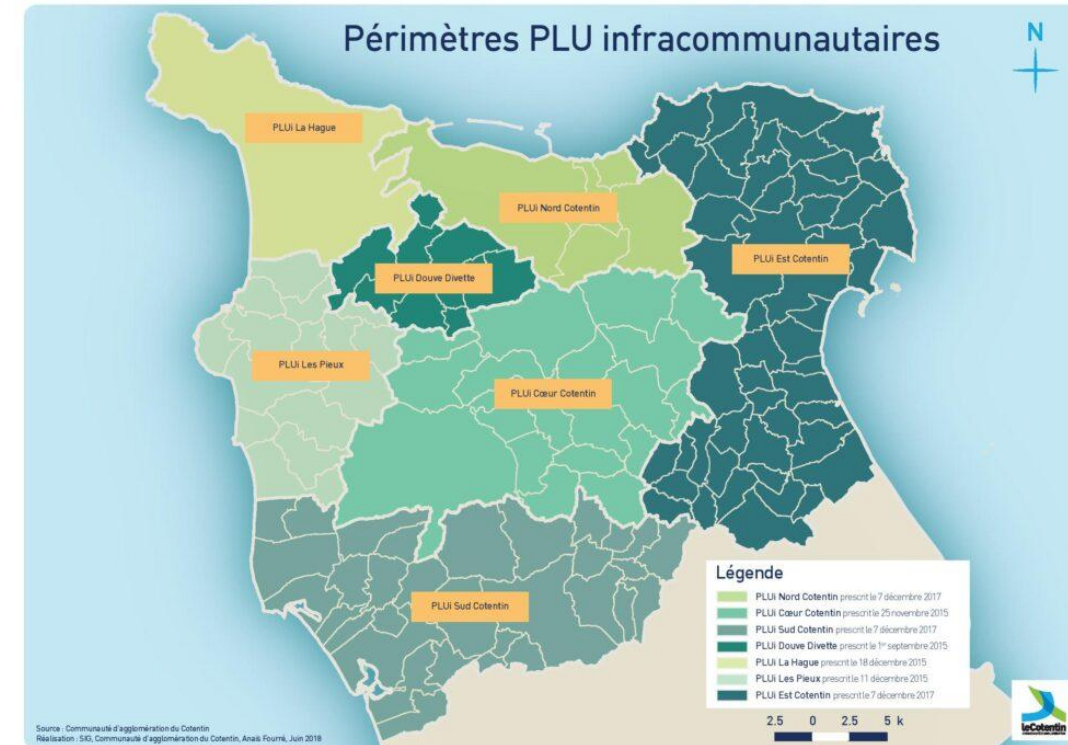


Illustration des 7 PLUi de la Communauté d'agglomération du Cotentin



## ➤ Les pièces constitutives du PLUi

### 1 – Le Rapport de Présentation

Diagnostic territorial, Analyse de l'état initial de l'environnement  
Explication et justification des choix, Evaluation environnementale

### 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Expose le projet de développement du territoire

*Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de :*

*Compatibilité*

### 3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Expose la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

### 4 – Le Règlement Graphique

Cartographie des différentes zones Urbaine, A Urbaniser, Agricole et Naturelle, les prescriptions et les servitudes

*Conformité*

### 5 – Le Règlement Ecrit

Précise les règles propres à chaque zone et chaque prescription (implantation, hauteur, aspect extérieur...)

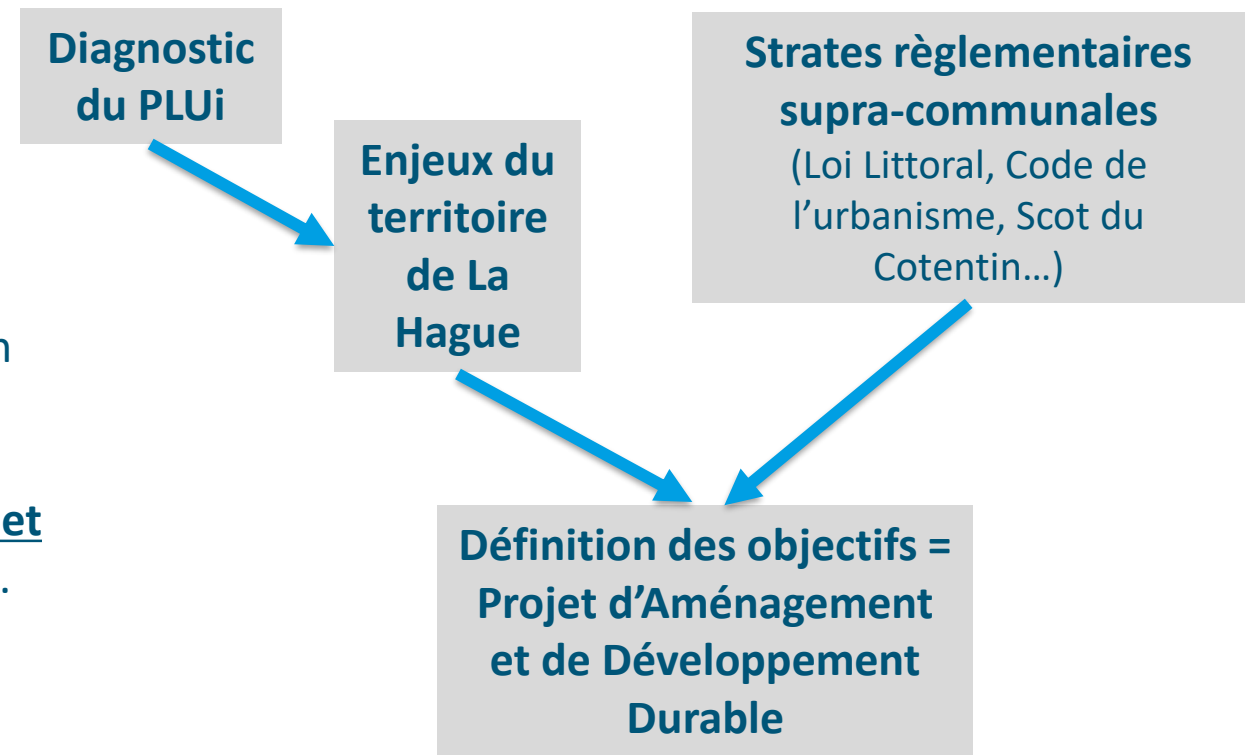
### 6 – Les Annexes

Apporte des informations complémentaires sur différentes dispositions dont les Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au PLUi (Plan de Prévention des Risques, Monuments historiques, Périmètres de protection Eau Potable...)



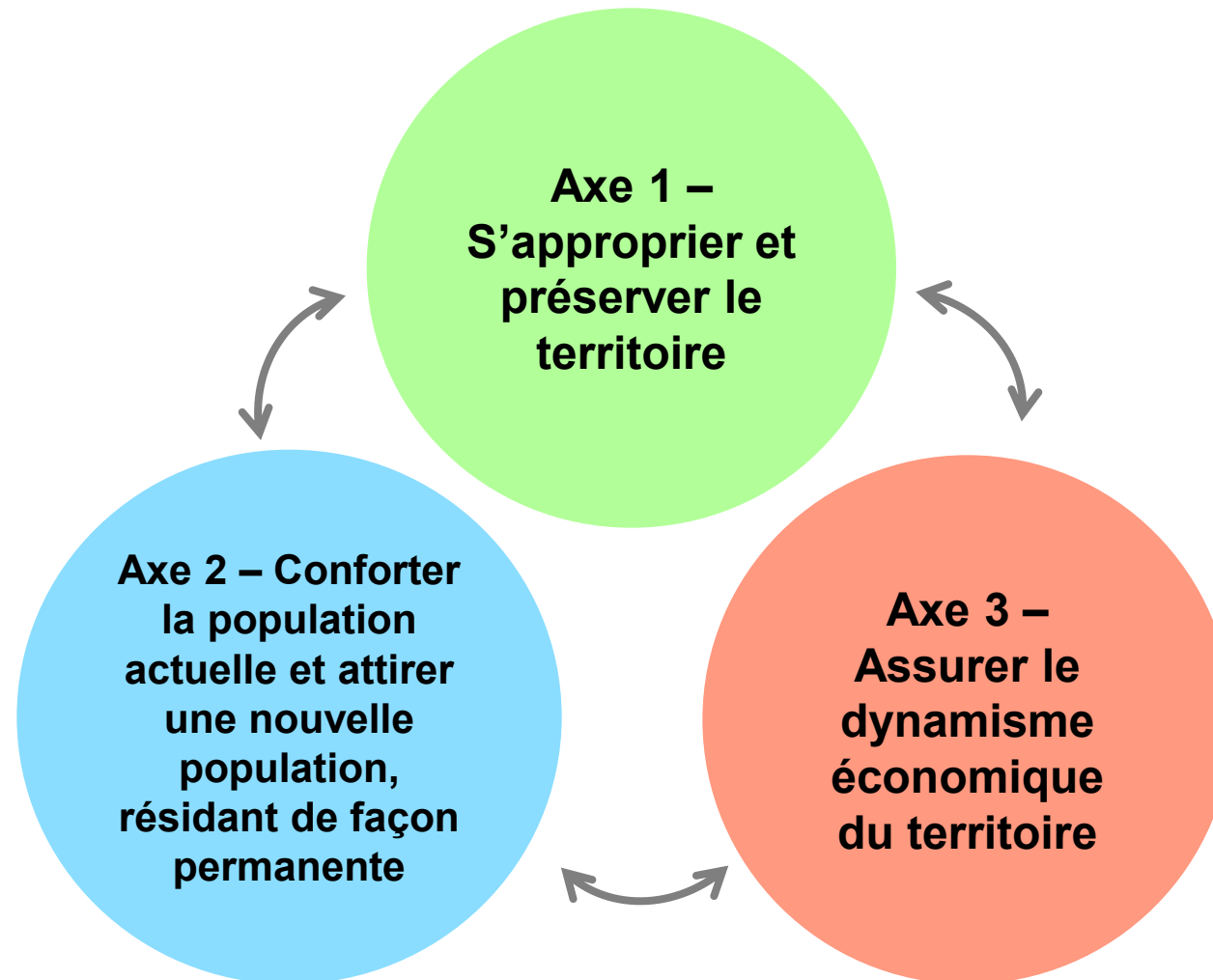
## ➤ Construction du projet

- ▶ Le PLUi exprime le projet de territoire de la collectivité pour les années à venir.
- ▶ Il a été construit à partir d'un **diagnostic territorial** et d'un **état initial de l'environnement**, qui ont permis de faire ressortir différents **enjeux** propres au territoire de La Hague.
- ▶ Ces enjeux ont permis de déterminer des **objectifs** d'aménagement et de développement de la commune (en termes d'urbanisme, d'équipements, de paysages, de protection des espaces naturels, d'habitat, de transports, d'économie, d'énergie,...). Ce sont les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** : le PADD.
- ▶ Ces objectifs ont été établis en cohérence avec différentes dispositions et notamment les strates réglementaires supra-communales.



## 1. COMPOSANTES ET CONSTRUCTION DU PLUi

### ➤ Le PADD, un projet de territoire construit autour de 3 axes





## ➤ Les orientations du PADD

### Axe 1 : S'appropriier et préserver le territoire

---

- ❑ Orientation 1 : Dessiner les futurs paysages de La Hague autour de la richesse patrimoniale des paysages existants
- ❑ Orientation 2 : Conforter le patrimoine naturel pour renforcer la résilience du territoire de demain
- ❑ Orientation 3 : Valoriser les patrimoines à travers une stratégie durable et en maîtrisant l'accueil des visiteurs

### Axe 2 : Conforter la population actuelle et attirer une nouvelle population, résidant de façon permanente

---

- ❑ Orientation 1 : Développer une offre de logements structurée et équilibrée
- ❑ Orientation 2 : Proposer une offre de logements durable et adaptée aux besoins des populations
- ❑ Orientation 3 : Permettre à la population d'adopter des modes de déplacement durables

### Axe 3 : Assurer le dynamisme économique du territoire

---

- ❑ Orientation 1 : Conforter le maillage d'équipements, de services et de commerces en faveur de la proximité et du vivre ensemble
- ❑ Orientation 2 : Structurer le développement des espaces industriels, artisanaux et de productions d'énergie
- ❑ Orientation 3 : Conforter l'activité agricole
- ❑ Orientation 4 : Soutenir le développement des activités liées à la mer

# 1. COMPOSANTES ET CONSTRUCTION DU PLUi



## ➤ Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de production de logements

### ▶ Le PADD a fixé les objectifs suivants :

#### ▶ Objectifs de production de logements

- 1340 logements sur la période 2020-2040

#### ▶ Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2040\* :

- 30 ha pour de l'habitat
- 11 ha pour de l'activité économique
- 3,3 ha pour des équipements

*\*prise en compte de la Loi climat et résilience qui demande de diviser par 2 les « droits à consommer »*

Bassin géographique	Communes	nombre de communes	Part de logements à créer par bassin	Nombre de logements à créer par bassin
Bassin géographique de Beaumont-Hague : centre	Beaumont-Hague	1	22,50%	302
Bassin géographique de Beaumont-Hague : communes adjacentes	Branville-Hague Eculleville Gréville-Hague Herqueville Vauville	5	12,50%	167
Bassin géographique en périphérie de Cherbourg	Tonneville Urville-Nacqueville	2	20%	268
Bassin géographique à la croisée des pôles d'emploi	Acqueville Biville Flottemanville-Hague Sainte-Croix-Hague Vasteville	5	35%	469
Bassin géographique de la pointe	Auderville Digulleville Jobourg Omonville-la-Petite Omonville-la-Rogue Saint-Germain-des-Vaux	6	10%	134
Total		19	100,00%	1340

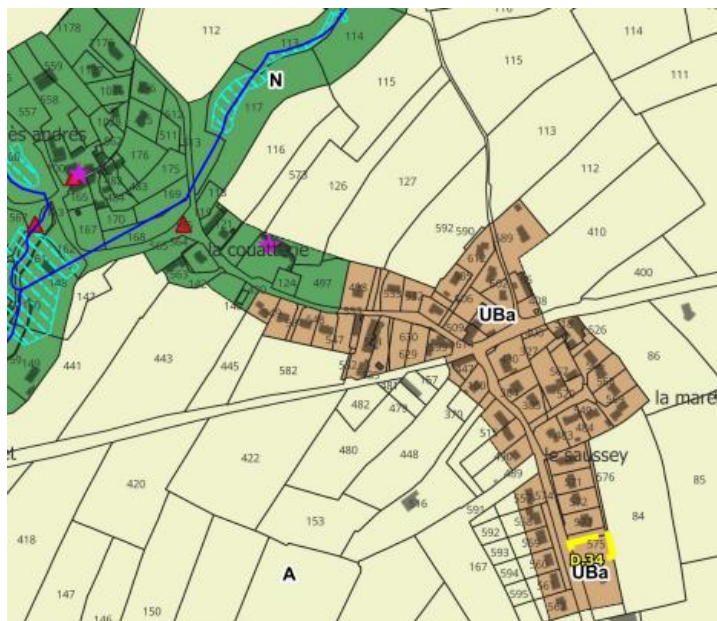


## 2. Traduction réglementaire



# ➤ La traduction concrète des orientations du PADD

- ▶ Le **règlement graphique** (le zonage + le plan des risques + plan des haies et des EBC) qui identifie graphiquement chaque zone du territoire de la Hague.



- ▶ Le **règlement écrit** qui définit les règles générales ainsi que les règles spécifiques pour chacune des zones

### SECTION II – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

#### Article UA.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA.2.1.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### En secteur UBa

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit à l'alignement du bâti existant.



Alignement sur les voies et emprises publiques



Alignement sur le bâti existant

#### En secteur UAa

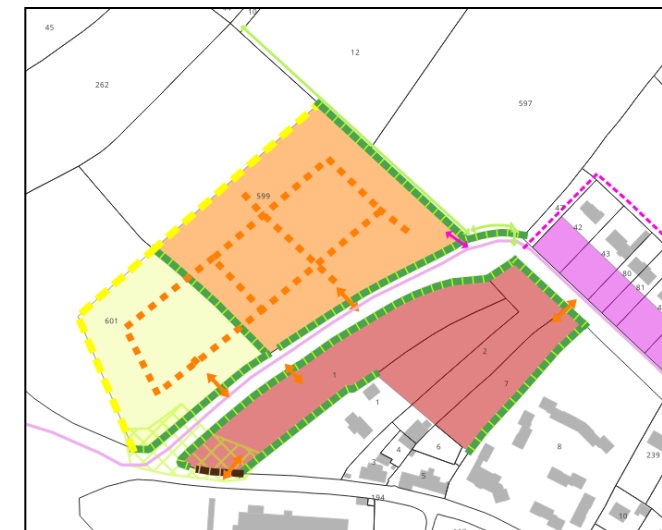
Les constructions nouvelles devront être implantées prioritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à défaut à l'alignement du bâti existant, pour être en cohérence avec les bâtiments existants des parcelles adjacentes. En cas d'impossibilité technique ou de configuration de terrain particulière, une implantation sera autorisée avec un recul maximal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

#### Dans les secteurs UAa et UAb

Des implantations différentes pourront s'appliquer :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1) ;
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2) ;
- dans le cas de bâtiments projetés sur une unité foncière existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle (figure 3) ;
- dans le cas d'annexes (figure 4) ;
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- ▶ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :
  - **Sectorielles** pour chaque zone à urbaniser
  - **Thématiques** : définition de grands principes concernant un thème particulier





### ➤ Les grands types de zone

- ▶ Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols
- ▶ 4 grands types de zones sont définis :

Les zones urbaines, dites « zone U »	Les zones à urbaniser, dites « zones AU »	Les zones agricoles, dites « zones A »	Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »
Secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : <ul style="list-style-type: none"><li>- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique... ;</li><li>- de l'existence d'une exploitation forestière ;</li><li>- de leur caractère d'espaces naturels ;</li><li>- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</li><li>- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues,</li></ul>



# ➤ Organisation du règlement écrit

### ▶ Le règlement écrit est constitué de 4 parties :

- Un lexique
- Les dispositions générales qui s'appliquent à toutes les zones (dispositions réglementaires, gestion des nuisances et des risques, prescriptions graphiques)
- Les règles applicables à l'ensemble des zones (articles du règlement commençant par la lettre D)
- Les règles applicables à chacune des zones (articles du règlement commençant par le nom de la zone (exemple : Ua))

### ▶ Pour tout projet, il sera nécessaire :

- De localiser son projet sur le plan de zonage afin de déterminer la zone dans laquelle est implanté le projet
- De consulter le règlement écrit, à la fois :
  - Les règles applicables à l'ensemble des zones (articles du règlement commençant par la lettre D)
  - Et les règles applicables à la zone d'implantation du projet
- De localiser son projet sur le plan des risques et le plan des servitudes, puis de consulter les dispositions qui s'y rattachent dans le règlement écrit





# ➤ Les articles du règlement écrit

### ▶ Pour chaque zone, le règlement écrit comporte 10 articles :

- **Section 1 : Les dispositions relatives à la destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités :**
  - Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou autorisées sous conditions
  - Les interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol et certaines constructions et activités
  - La mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 : Les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques :**
  - La volumétrie et l'implantation des constructions
  - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - Le stationnement
- **Section 3 : Les dispositions relatives aux équipements et réseaux :**
  - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
  - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
  - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE



# ➤ Les destinations et sous-destinations

- Pour chaque zone, le premier article du règlement écrit indique quelles destinations ou sous-destinations de constructions sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions.

Article UE.1.1 : Interdiction, autorisation et conditions des destinations et sous-destinations

Légende : X = Interdit ; V = Autorisé ; AscI = Autorisé sous conditions

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	AscI
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerces de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	V
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X



- Le code de l'urbanisme liste 5 destinations subdivisées en 23 sous-destinations.

Destination	Sous-destination	Exemples
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Élevage d'animaux (chiens, de chevaux...); activités en prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Maisons individuelles et immeubles collectifs, chambres d'hôtes, meublés de tourisme
	Hébergement	Maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidence autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Épicerie, supermarchés, boulangerie, salon de coiffure, couturière, tapissier...
	Restauration	Restaurant traditionnel
	Commerces de gros	Vente entre professionnels
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Médecin, architecte, avocat, infirmiers, kiné, assurances, banque, agence immobilière, salle de sport, notaire
	Cinéma	cinéma
	Hôtels	hôtel
	Autres hébergements touristiques	Autres établissements que les hôtels : résidences de tourisme, village vacances, bâtiments nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Mairie, gendarmerie, caserne de pompiers, maison France Service, URSSAF, bibliothèque
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Dépôts de transports en communs, station d'épuration, transformateurs électriques
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	École, collège, hôpital, maison de santé, petite enfance
	Salles d'art et de spectacles	Musée, salle de concert, théâtre
	Equipements sportifs	Stade de foot, piscine, gymnase
	Lieux de culte	Établissements destinés à l'exercice d'un culte
	Autres équipements recevant du public	Salle polyvalente, aire d'accueil gens du voyage
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Secteur primaire : Exploitation minière; secteur secondaire : activités artisanales ou de l'industrie pouvant générer des nuisances (construction, industrie)
	Entrepôt	Pour logistique, stockage, locaux hébergeant centre de données, dark stores
	Bureau	Pas ou peu d'accueil du public : liés à l'activité tertiaire; entreprises privées
	Centre de congrès et d'exposition	Parc d'exposition, zénith
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Préparation de plats destinés à la livraison (commande par voie télématique), dark kitchen

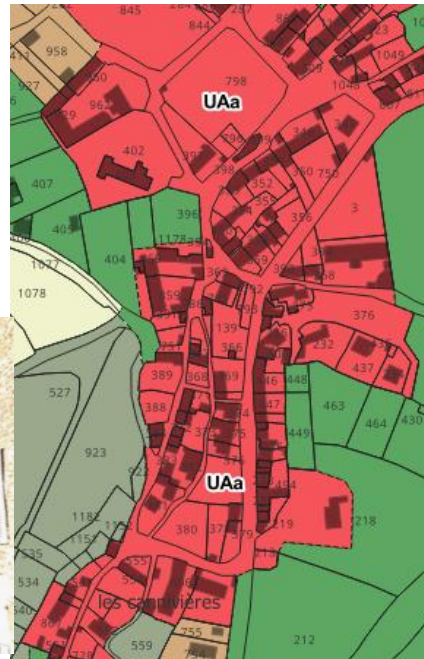


# ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines

### ▶ La zone UA

- ▶ Elle correspond au tissu urbain traditionnel et présente une mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipement). On distingue deux sous-zones :

- ▶ UAa : centres anciens denses
- ▶ Exemple : bourg de Omonville-la-Rogue



- ▶ UAb : centres-bourgs de densité moyenne
- ▶ Exemple : bourg de Biville



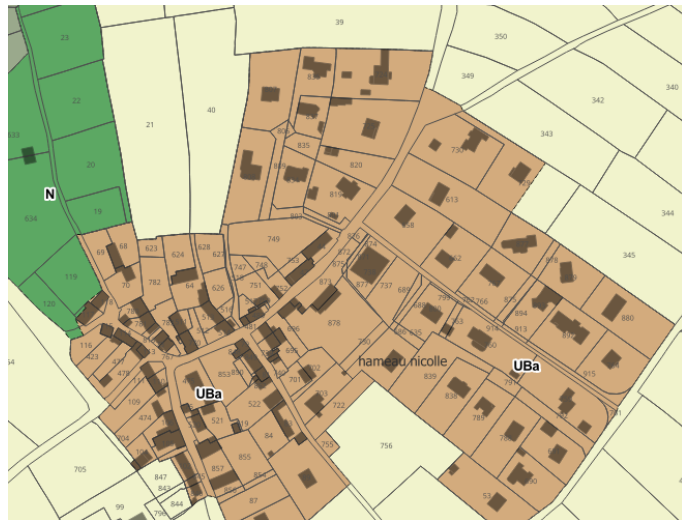
## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE



# ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines

- ▶ La zone UB
- ▶ Elle correspond à un tissu urbain sans mixité fonctionnelle (uniquement habitat). On distingue trois sous-zones :

- ▶ **UBa : hameaux dominés par un tissu urbain traditionnel**
- ▶ Exemple : Hameau Nicolle à Urville-Nacqueville



- ▶ **UBb : tissu urbain pavillonnaire**
- ▶ Exemple : « La Croix Moulin » à Acqueville



## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

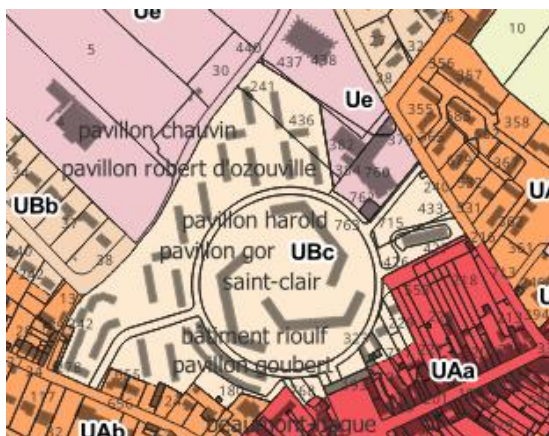
### ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines



#### ▶ La zone UBc



- ▶ UBc : Zone spécifique au secteur de la cité Coriallo à Beaumont-Hague



#### ▶ La zone Unc :



### zone urbaine non constructible

Seuls sont autorisés des aménagements / extensions des constructions existantes en réponse aux besoins du quotidien

- ▶ Exemple : « Christo » à Urville-Nacqueville



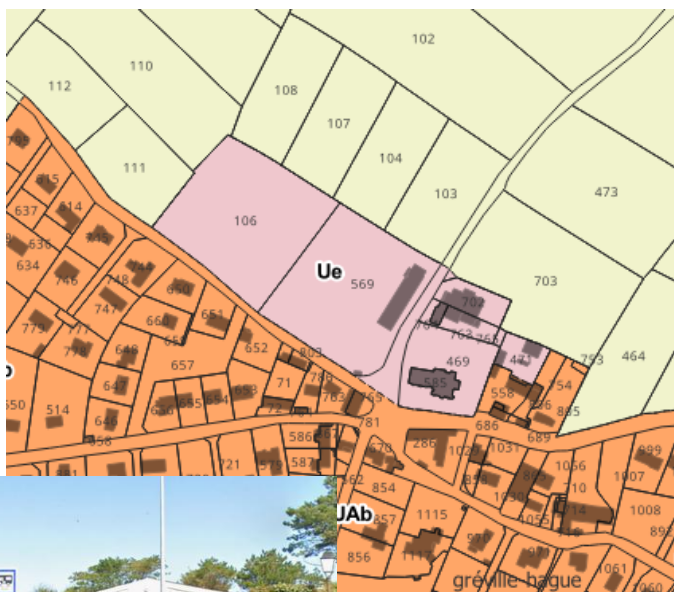
## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE



# ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines

- ▶ **La zone Ue** 
- ▶ zone urbaine regroupant les équipements publics (stade, cimetière, école...)

- ▶ Exemple : au Nord du bourg de Gréville-Hague



- ▶ **La zone Uj** : 
- ▶ Jardins et parcs au sein de la zone urbaine

- ▶ Exemple : cœur de bourg d'Herqueville



## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE



### ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines

- ▶ La zone UI 
- ▶ zone urbaine à vocation de loisirs (campings, PRL) au sein de la zone urbaine

- ▶ Exemple : secteur de mobil-homes à Urville-Nacqueville



- ▶ La zone Up 
- ▶ Zone urbaine accueillant des équipements liés à l'activité portuaire

- ▶ Exemple : à Omonville-la-Rogue



## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE



### ➤ Le règlement graphique : les zones urbaines

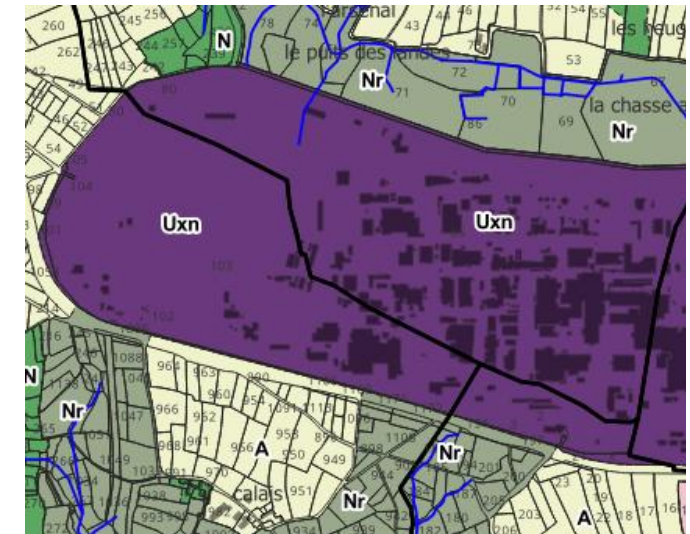
- ▶ La zone Ux 
- ▶ zone urbaine regroupant les activités économiques

- ▶ Exemple :  
« Ecorche-Bœuf »  
à Sainte-Croix-  
Hague



- ▶ La zone Uxn 
- ▶ Zone spécifique aux installations nucléaires


- ▶ ORANO



## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE




# ➤ Le règlement graphique : les zones naturelles et agricoles

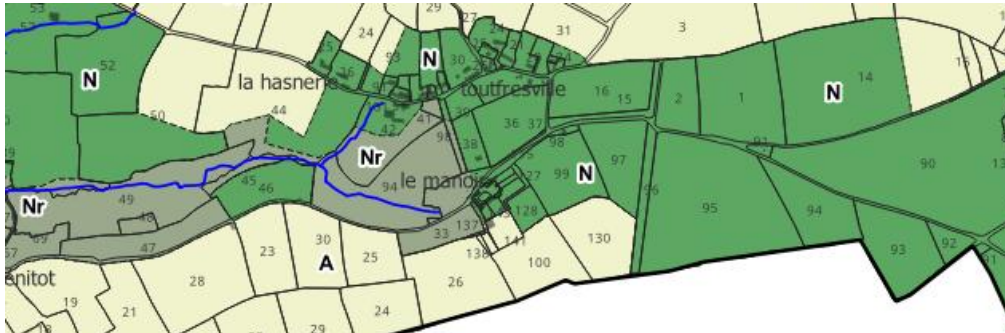
- ▶ **La zone A** 
- ▶ zone vouée aux activités agricoles
- ▶ Inclus l'habitat diffus isolé
- ▶ Pas de nouvelles habitations possibles sauf exceptions (exploitations agricoles), mais
  - ▶ Extension des habitations autorisées
  - ▶ Changement de destination possible pour les bâtiments identifiés (ancienne grange par exemple)






# ➤ Le règlement graphique : les zones naturelles et agricoles

- ▶ **La zone N** 
- ▶ Regroupe les espaces naturels (vallées, zones humides, boisements)
- ▶ Inclus l'habitat diffus plutôt regroupé
- ▶ En termes d'habitat, le règlement est équivalent à la zone A










- ▶ **La zone Nr** 
- ▶ Regroupe les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral (dunes de Biville, landes de Vauville, falaises maritimes...)
- ▶ N'inclus aucune construction
- ▶ Règlement stricte (pas de nouvelles constructions)  
Ne sont autorisés que des aménagements légers liés à la valorisation et à la protection des sites





# ➤ Le règlement graphique : les zones naturelles et agricoles

### ▶ Sous-secteurs spécifiques de la zone N :

-  ▶ Nc : pour les carrières
-  ▶ Nd : Ministère des Armées
-  ▶ Ne : équipements (musées, aéroport, base nautique)
-  ▶ Nj : dédié au jardin de Vauville
-  ▶ Ni : dédiés aux campings
-  ▶ Nn : Lac des Moulinets
-  ▶ Nx : activités économiques (artisans...)

- Exemple à Urville-Nacqueville, secteur du Bas de la Rue du Nez :
- Camping en Ni
  - Base nautique en Ne





### ➤ Le règlement graphique : les zones à urbaniser

#### ▶ On distingue :

- Les zones 1AUa / 2AUa : zone à urbaniser à court/ long terme à vocation dominante d'habitat



- Les zones 1AUe / 2AUe : zone à urbaniser à court/ long terme à vocation dominante d'équipement



- Les zones 1AUx / 2AUx : zone à urbaniser à court/ long terme à vocation dominante économique



▶ Localisations issues de réflexions avec les communes

▶ Les secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme (1AU) sont obligatoirement couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



### ➤ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- ▶ **Chaque zone 1AU a fait l'objet d'une OAP**
- ▶ **Les OAP ont pour objectifs notamment d'encadrer les futurs projets en termes d'aménagement, d'habitat, de transports, de déplacement... par le biais de différents principes.**
- ▶ **Les OAP complètent les dispositions du règlement sans s'y substituer. Les projets doivent être compatibles avec les principes énoncés dans les OAP.**
- ▶ **Il a été défini une quarantaine d'OAP sectorielles**
- ▶ **1 OAP « densité » pour 85 espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines**
- ▶ **1 OAP thématique « Trame Verte et Bleue » afin d'intégrer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques**

## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE


### ➤ Les OAP sectorielles

- ▶ Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'une fiche intégrant :
  - Une description du site
  - Les enjeux et objectifs recherchés sur ce site
  - Les grands principes d'aménagement avec :
    - la réalisation d'une « fiche d'identité du site » qui indique le nombre de logements minimum à créer
    - Un schéma accompagné des prescriptions opposables





#### 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

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

 Haie à préserver / à régénérer  
 Haie à créer

##### Desserte / mobilité / sécurité

 Aménager un accès groupé (emprise et emplacement à titre indicatif)

 Desservir le secteur de façon optimale (emplacement de la voirie à titre indicatif)

 Créer une liaison douce (emprise et emplacement à titre indicatif)

### ➤ L'OAP « densité »

- ▶ Sont concernés par une OAP densité : tous les espaces disponibles situés au sein des zones U et dont la surface est comprise entre 1000 et 5000 m<sup>2</sup>
- ▶ Afin de favoriser la densification (dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces et de l'optimisation de l'utilisation du foncier), il est attendu un nombre de logements minimum.
- ▶ Cette OAP n'entraîne pas d'obligation à construire ou à diviser un terrain.

Numéro d'OAP :	<b>D.1</b>
Références cadastrales :	ZC144
Superficie :	1313 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum à réaliser :	2
Autre principe d'aménagement :	/



- ▶ L'OAP « densité » est accompagnée de quelques principes d'aménagements à respecter et de recommandations :
  - Mutualisation des accès
  - Intégration harmonieuse dans le tissu urbain
  - Utilisation optimale de la lumière
  - Préservation de l'intimité des logements
  - Ne pas grever les possibilités d'urbanisation future



### ➤ L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

#### ► Mise en place de prescriptions et de recommandations pour chaque type de trame (bocagère, boisée, aquatique, humide...)

##### - Objectifs :

- Préserver et renforcer les trames verte, bleue et noire du territoire.
- Maintenir les réservoirs de biodiversité et assurer la continuité écologique.

##### - Enjeux :

- Assurer une cohérence avec le règlement sans ajouter de prescriptions supplémentaires.
- Faciliter l'appropriation par les services instructeurs et les pétitionnaires.
- Renforcer la sensibilisation des acteurs au-delà du seul cadre réglementaire.



Tout nouveau projet devra être compatible avec ces principes.



# ➤ Les prescriptions graphiques

## ► Il s'agit d'informations qui se superposent au zonage

### Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11, 2° CU)

- ★ Bâtiment avec intérêt architectural, pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ★ Bâtiment sans intérêt architectural, pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### Éléments patrimoniaux à préserver (Art. L.151-19 CU)

- ▲ Élément de patrimoine bâtis et urbains

 Secteur patrimonial en pierre

 Secteur patrimonial balnéaire

### Éléments patrimoniaux à préserver (Art. L.151-23 CU)

- ▲ Élément de patrimoine naturel ou paysager







 Mare, étang

### Chemins à conserver ou à créer (art. L.151-38 CU)




— Chemin à conserver

- - - Chemin à créer

### Autres prescriptions

-  Bande d'inconstructibilité le long des axes à grande circulation (Art. L111-6 et L.111-8 CU)
-  Limite des Espaces Proches du Rivage
-  Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé (Art. L.151-41 CU)
-  OAP sectorielle
-  OAP densité

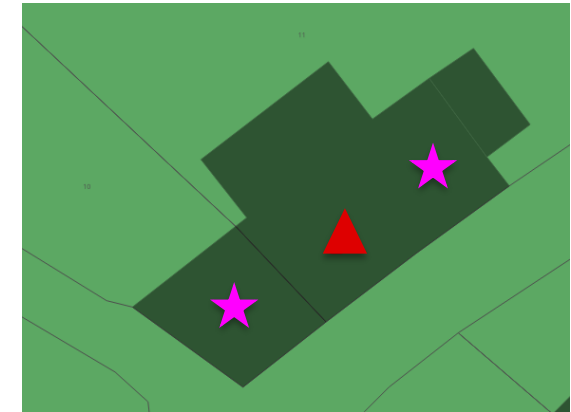
### INFORMATIONS

-  Bande littorale des 100 m (à titre indicatif)
-  Zone de nuisance sonore (art. R.151-3 CU et L.571-10 CE)
-  Zones humides (source : DREAL Normandie, Juillet 2024)



### ➤ Les prescriptions graphiques

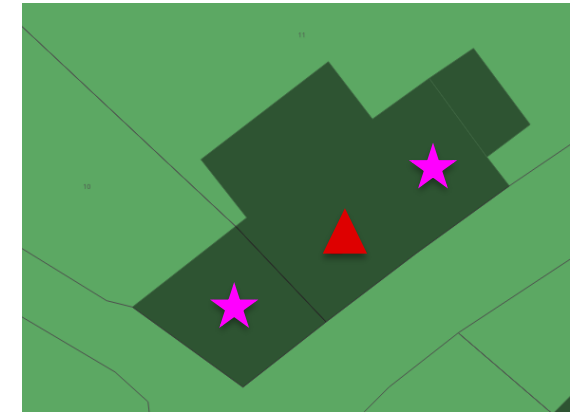
- ▶ **Les changements de destination** ★
  - ▶ Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles situés en dehors des zones d'habitat, qui ont été identifiés en vue de permettre un changement de destination
  - ▶ Environ 240 bâtis avec intérêt architectural ont été identifiés
  - ▶ Pour les communes littorales, seuls les bâtiments construits avant 1943 sont concernés
  - ▶ Les projets de changement de destination devront faire l'objet d'une validation par la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)





### ➤ Les prescriptions graphiques

- ▶ **Les éléments de patrimoine protégés** ▲
  - ▶ Il s'agit de préserver le petit patrimoine (lavoir, boulangerie...) et les bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial, en dehors des monuments historiques
  - ▶ Environ 900 éléments ont été identifiés
  - ▶ Les travaux ou transformations sur ces éléments bâtis sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'une déclaration préalable



## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### ➤ Les prescriptions graphiques



#### ▶ Les secteurs de patrimoine

▶ Il s'agit de secteurs identifiés pour leur intérêt architectural.

Deux types de secteurs ont été identifiés :

- ▶ Les secteurs du patrimoine en pierre
- ▶ Les secteurs du patrimoine des villas balnéaires

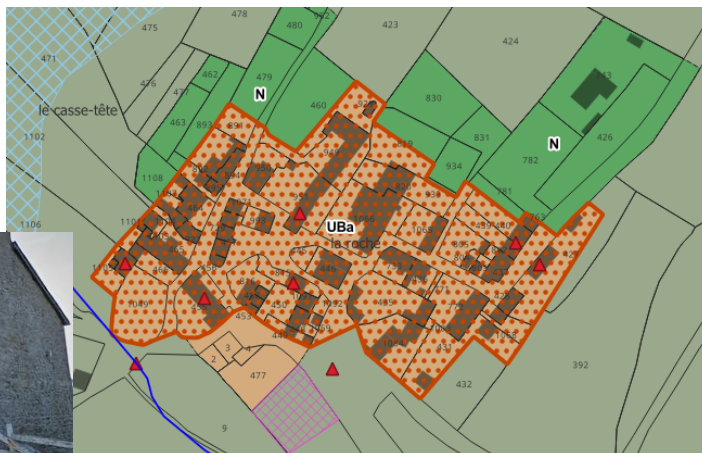
▶ Une réglementation spécifique s'applique à ces secteurs afin de préserver leurs caractéristiques architecturales

 Secteur patrimonial en pierre

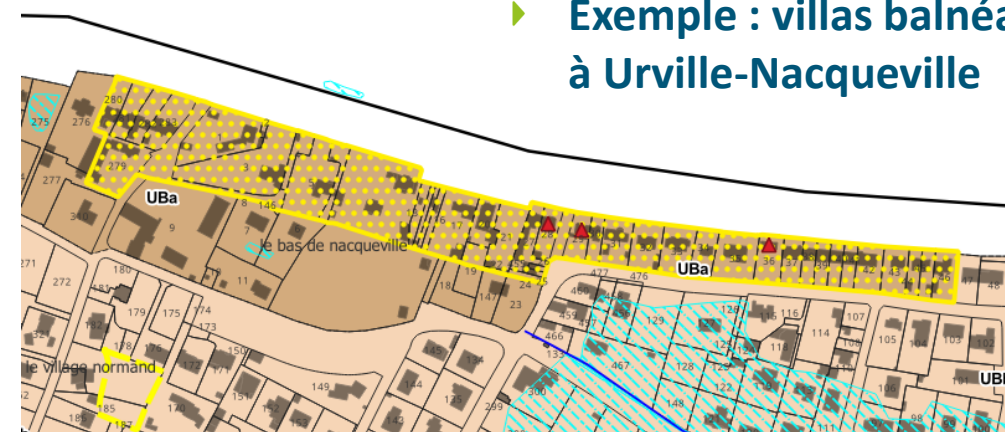
 Secteur patrimonial balnéaire



#### ▶ Exemple : La Roche à Auderville

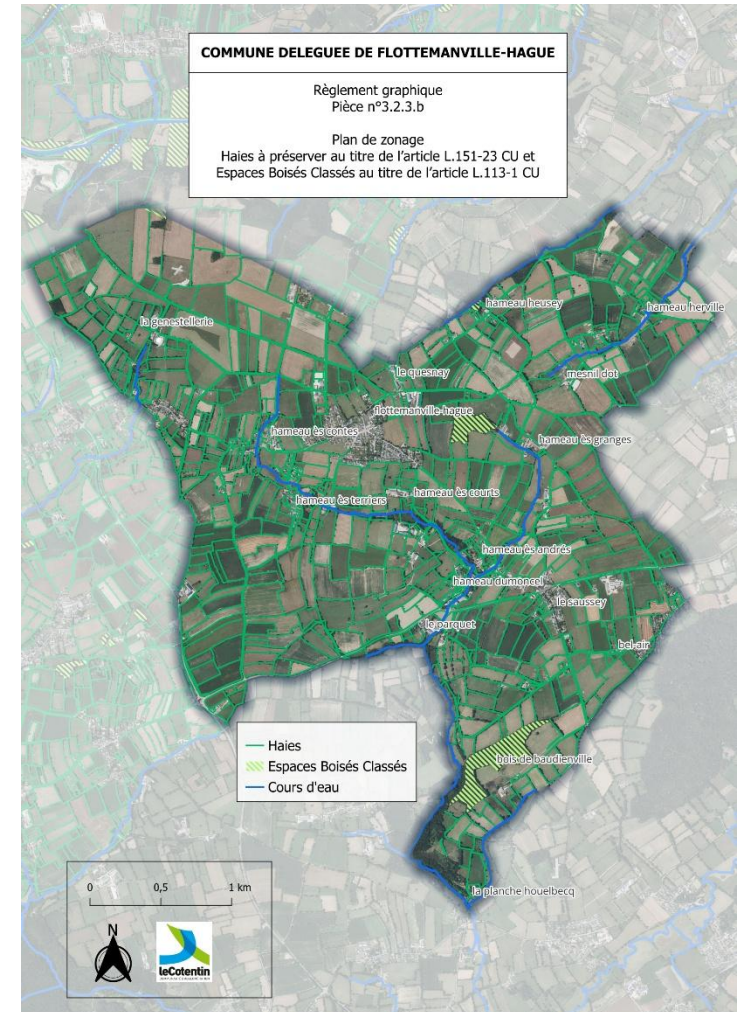


#### ▶ Exemple : villas balnéaires à Urville-Nacqueville



### ➤ Les prescriptions graphiques

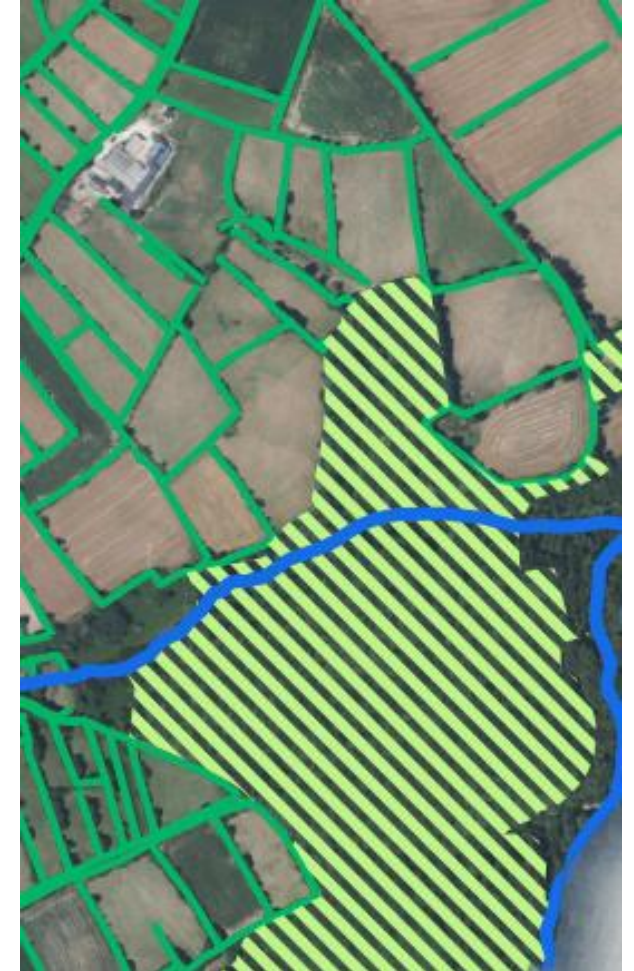
- ▶ **Les éléments du patrimoine naturels à préserver**
- ▶ Il s'agit du linéaire bocager qui participe à des rôles écologiques, hydrauliques et paysagers : 1846 km de haies ont été identifiés
- ▶ La réglementation qui s'y applique ne fige pas leur évolution et leur entretien, et met en place des règles de compensation.
- ▶ Des éléments ponctuels (arbres isolés) ont également été repérés





### ➤ Les prescriptions graphiques

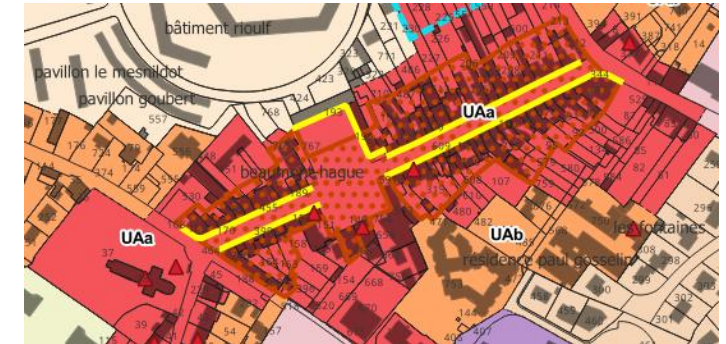
- ▶ **Les espaces boisés classés**
- ▶ Il s'agit d'un classement obligatoire pour les communes littorales.
- ▶ Sur ces espaces, s'y applique une protection stricte qui entraîne le rejet de plein droit de toute demande de défrichement (changement d'occupation du sol)
- ▶ Environ 500 ha ont été repérés (uniquement des boisements, pas de haies), surface équivalente par rapport aux anciens documents d'urbanisme





### ➤ Les prescriptions graphiques

- ▶ **Ont également été identifiés :**
- ▶ Des chemins à conserver
- ▶ Des linéaires commerciaux (interdiction du changement de destination des locaux commerciaux vers de l'habitat afin de préserver le dynamisme des bourgs)
- ▶ Les zones humides
- ▶ Les zones de nuisance sonore autour de certains axes de circulation et la bande d'inconstructibilité le long des axes à grande circulation
- ▶ Des emplacements réservés (emprise délimitée en vue d'un projet d'intérêt public : agrandissement de cimetière, de station d'épuration, élargissement de voirie, création de liaison douce)



- ▶ **Exemple : linéaires commerciaux identifiés dans le bourg de Beaumont-Hague**



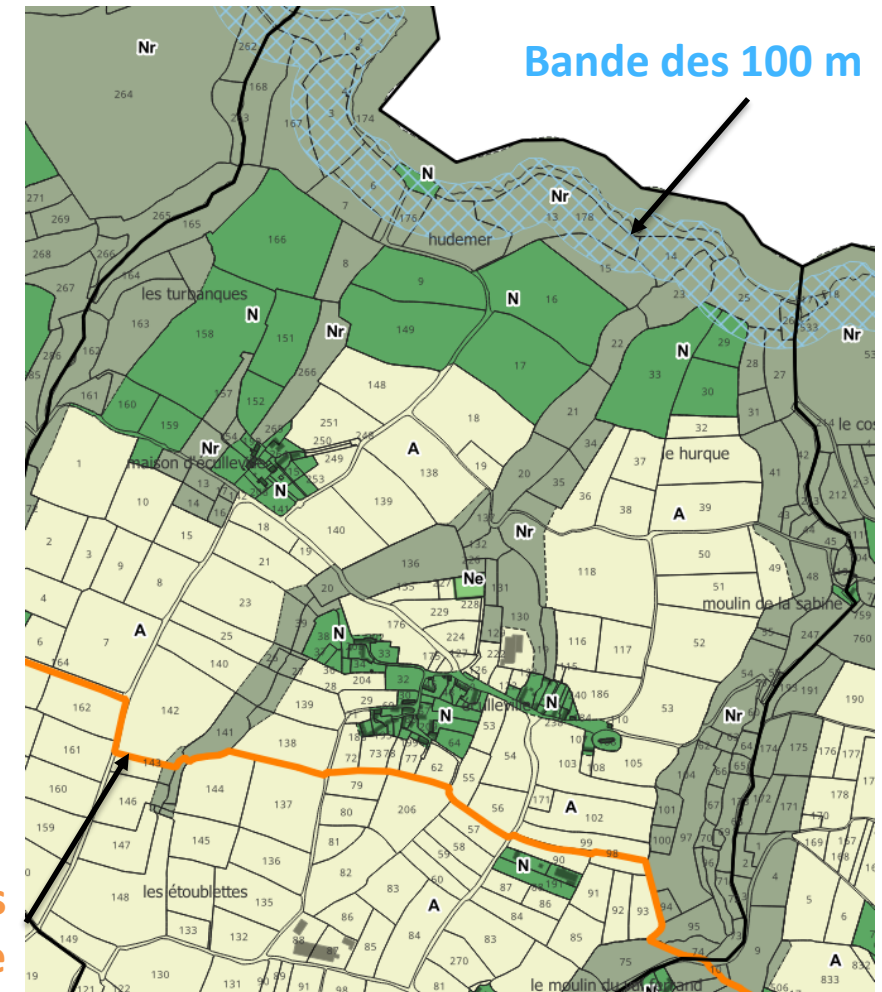
- ▶ **Exemple : zone de nuisance sonore et bande d'inconstructibilité à Branville-Hague**



### ➤ Les prescriptions graphiques

- ▶ **Ont également été identifiés, en application de la loi littoral :**
- ▶ La bande des 100 m à partir des limites du rivage : en dehors des zones urbaines, les constructions et les extensions y sont interdites
- ▶ La limite des espaces proches du rivage :
  - ▶ La loi Littoral induit des règles plus strictes de constructibilité dans ces espaces
  - ▶ Cette limite a été définie en prenant en compte différents critères (faisceau délimité par le SCoT, distance, co-visibilité, topographie, ambiance paysagère)

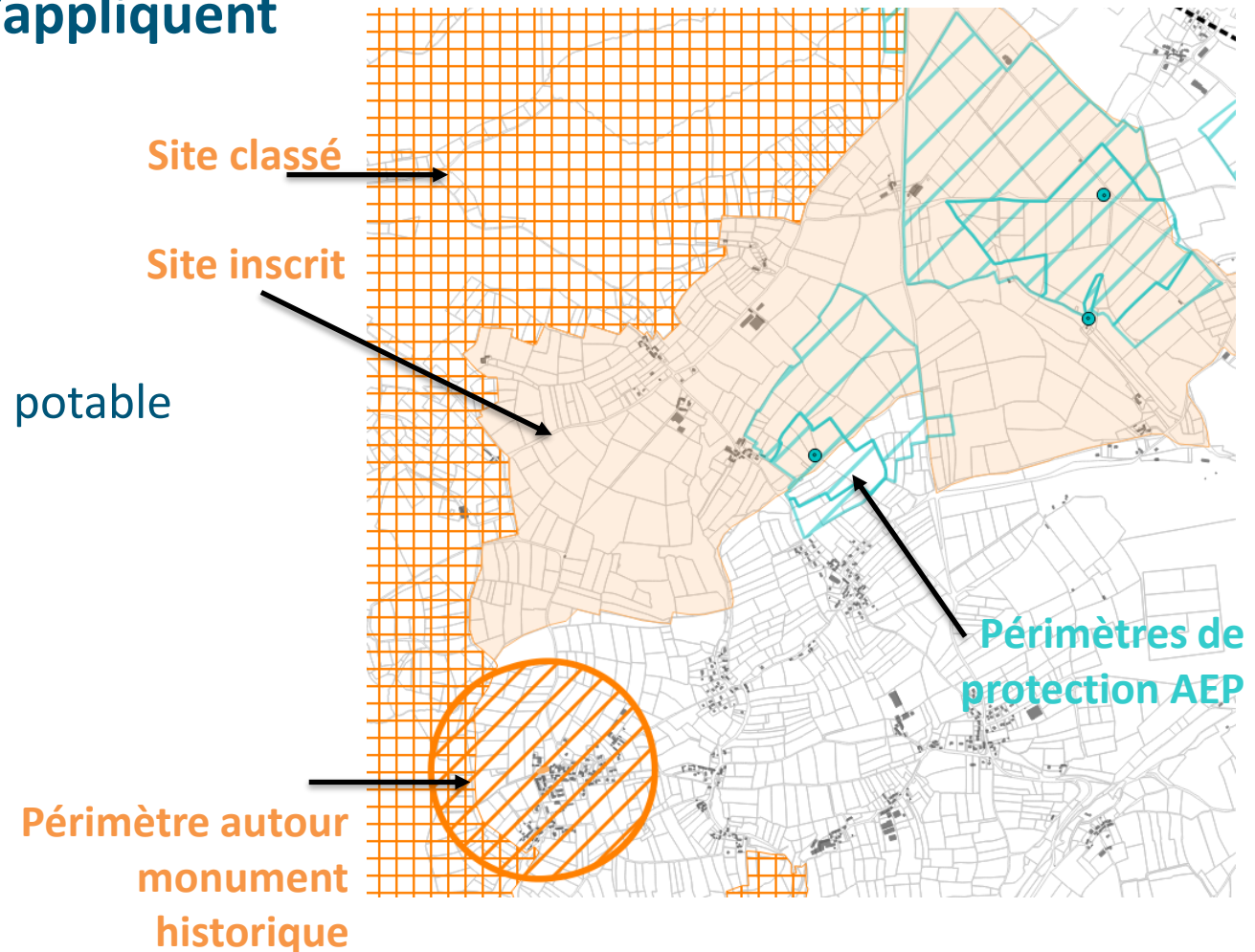
Limite des Espaces Proches du Rivage





### ➤ Les servitudes d'utilité publique

- ▶ **Différentes servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire :**
- ▶ Elles sont reportées sur un plan dédié
- ▶ Elles concernent :
  - ▶ Les monuments historiques
  - ▶ Les périmètres de protection de captages d'eau potable
  - ▶ Les sites inscrits et classés
  - ▶ Servitude de passage piéton sur le littoral
  - ▶ ...



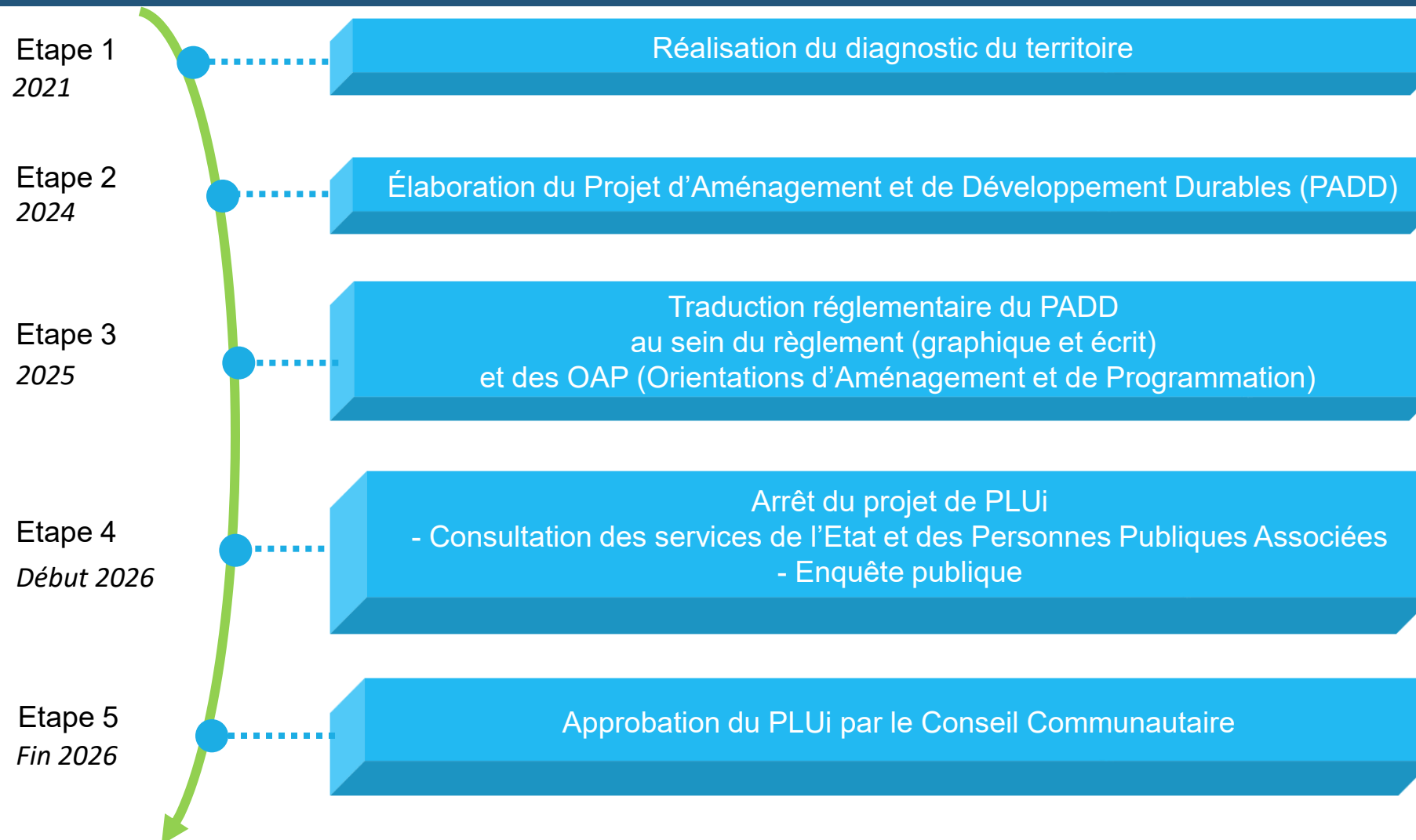


## 3. Suite de la procédure

### 3. SUITE DE LA PROCEDURE



## ➤ Le calendrier



### 3. SUITE DE LA PROCEDURE

## ➤ Modalités de concertation et d'information du public

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi :

- Concertation auprès des habitants et autres personnes concernées.

Les modalités de concertation pour la population :

- Supports de communication de La Hague et de la CA du Cotentin (Articles de presse, site internet...)
- Registre dans toutes les mairies des communes déléguées
- Réunions publiques
- Enquête publique
- Possibilité d'envoyer des remarques ou demandes par voie postale à l'attention du :  
Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin  
Hôtel de l'Atlantique  
Boulevard Félix Amiot  
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN





# Temps d'échanges

