



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

### Délibération n° DEL2026\_006

**OBJET : Approbation de la modification de droit commun n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin**

### Exposé

Par arrêté n° A010\_2025 en date 24 février 2025, le Président a prescrit la modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Cette modification a pour but de modifier le règlement écrit et le règlement graphique sur le secteur Jacques Demy, dans le périmètre de la ZAC des Bassins sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, ainsi que le plan de localisation des espaces publics de la ZAC des Bassins.

Après examen au cas par cas et par décision en date du 04 septembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.

En vertu des articles L 153-40, L104-6 et R104-25 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification n° 8 a été soumis aux personnes publiques associées pendant 1 mois, du 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025.

Parmi elles, 6 personnes publiques associées ont répondu :

- Le Comité Régional Conchyliculture n'a pas de remarques à formuler.
- L'Agence Régionale de la Santé n'a pas d'observations à formuler sur ce dossier.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable.
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Manche émet un avis favorable.
- La Chambre d'Agriculture de la Manche n'a pas d'observations.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie n'a pas d'observations sur le sujet.

Par décision n° E25000077/14 du 1<sup>er</sup> octobre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par arrêté n° A159\_2025 en date du 28 octobre 2025, la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit l'ouverture de l'enquête portant sur la huitième modification du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Cette enquête publique s'est déroulée du 24 novembre 2025 au 08 décembre 2025, soit pendant 15 jours consécutifs. Elle a donné lieu à 1 observation écrite.

Monsieur le commissaire enquêteur a transmis le procès-verbal de synthèse (PVS) de fin d'enquête le 16 décembre 2025. La collectivité a répondu à ce PVS par un mémoire en réponse par mail le 29 décembre 2025 puis par courrier recommandé avec accusé de réception le 30 décembre 2025. Les remarques du commissaire enquêteur sont les suivantes :

- Quelle circulation et accès envisagez-vous pour les véhicules des futurs résidents sur le site classé UHb ?
- Quel mode de stationnement sera envisagé sur ce même secteur ?

Les réponses apportées au commissaire enquêteur précisent notamment que suivant la programmation retenue sur ce secteur, différents accès pourront être envisagés. Le stationnement devra être conforme au PLU en vigueur. Potentiellement, des dérogations pourront être envisagées suivant la programmation retenue.

Monsieur le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions en date du 5 janvier 2026 et a émis un avis favorable avec une recommandation concernant la modification n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin s'appuyant sur les réponses apportées par la Communauté d'Agglomération et la commune.

Considérant les avis recueillis et les réponses formulées, ils n'ont pas conduit à apporter de modification au dossier de la modification n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.

### **Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5216-5 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

**Vu** le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.131-1 à R.123-33,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-14 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53, R.152-1 à R.153-21, L.103-2 à L.103-6 et L.104-1 à L.104-3,

**Vu** la délibération du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin en date du 19 décembre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et dans sa dernière version en date du 25 septembre 2026 suite à la modification n° 7 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin,

**Vu** l'arrêté n° A010\_2025 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 24 février 2025 prescrivant la modification n° 8 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin afin de permettre l'aménagement du secteur Jacques Demy,

**Vu** la décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale en date du 04 septembre 2025 ne soumettant pas le projet de la modification n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin à évaluation environnementale,

**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique,

**Vu** la notification du projet de modification n° 8 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) et leurs avis,

**Vu** l'arrêté n° A159\_2025 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 28 octobre 2025 portant prescription de l'enquête publique relative au projet de modification n° 8 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin,

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 novembre 2025 au 08 décembre 2025 pendant 15 jours consécutifs,

**Vu** les conclusions, le rapport et l'avis du Commissaire enquêteur en date du 05 janvier 2026,

**Vu** le projet de modification annexé à la présente délibération,

**Considérant** les réponses apportées au procès-verbal du commissaire enquêteur,

**Considérant** l'avis favorable avec une recommandation du commissaire enquêteur,

**Considérant** que le projet de modification n° 8 est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 167 - Contre : 0 - Abstentions : 8) pour :

- **Approuver** la modification n° 8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

- **Dire que** la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au portail national de l'urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Cherbourg-en-Cotentin durant un mois ; et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département,

- **Dire que** le PLU de Cherbourg-en-Cotentin, ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville de Cherbourg-en-Cotentin, à la sous-préfecture de Cherbourg et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux heures habituelles d'ouverture au public,

- **Dire que** conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée,

- **Préciser que** cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux Personnes Publiques Associées,

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

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

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Pièce 4C5 du PLU

Règlement écrit du PLU

Notice de présentation de la modification du PLU

Plan\_CHOC\_M8

PLU\_CEC\_M8

5 FÉVRIER 2026

Date d'envoi de la convocation : le 23/01/2026

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 154

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert**

L'an deux mille vingt six, le jeudi 5 Février, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de Christèle CASTELEIN,

**Etaient présents :**

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joséphine suppléante de BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, MELIN Katy suppléante de BRISSET Franck, BUHOT Sophie, CAEN Christian, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, MERAND Evelyne suppléante de CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie (jusqu'à 18h28), DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANÇOIS Yves, FRANÇOISE Bruno, GANCEL Daniel, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LAURENT Ludovic, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, AUBERT Maurice suppléant de LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGENDRE Thierry, LEGOUET David, LEGOUPIE Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h38), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri,

suppléante de MOUCHEL E

MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PIQUOT Jean-Louis, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice (à partir de 18h41), RONSIN Chantal, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

### **Ont donné procurations**

BERNARD Christian à BERHAULT Bernard, BROQUAIRE Guy à LEMOINE Morgane (à partir de 19h38), BURNOUF Elisabeth à MOUCHEL Jean-Marie, D'AIGREMONT Jean-Marie à BRANTHOMME Nicole (à partir de 18h28), DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel, GROULT André à CASTELEIN Christèle, GUILLEMETTE Nathalie à LERENDU Patrick, HAMEL Estelle à CATHERINE Arnaud, HEBERT Karine à LEQUILBEC Frédéric, HERVY Isabelle à DOUCET Gilbert, HUREL Karine à VARENNE Valérie, ISOIRD Valérie à GRUNEWALD Martine, JOUANNEAULT Tony à VIVIER Sylvain, LE CLECH Philippe à MEDERNACH Françoise, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, LEPOITTEVIN Gilbert à COUPÉ Stéphanie, PLAINEAU Nadège à SIMONIN Philippe, SOURISSE Claudine à MARTIN Patrice, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno, VANSTEELANT Gérard à LE GUILLOU Alexandrina, VILDIER Sandrine à HERY Sophie.

### **Absents/Excusés :**

BOTTA Francis, BRANTONNE Pascal, BROQUET Patrick, COLLAS Hubert, DUCOURET Chantal, GASNIER Philippe, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, PERROTTE Thomas, PIC Anna, ROUELLÉ Maurice, SIMON François, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques .

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Commune de Cherbourg-en-Cotentin

## LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC DES BASSINS A CONSERVER OU A CREER

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 05 février 2026

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

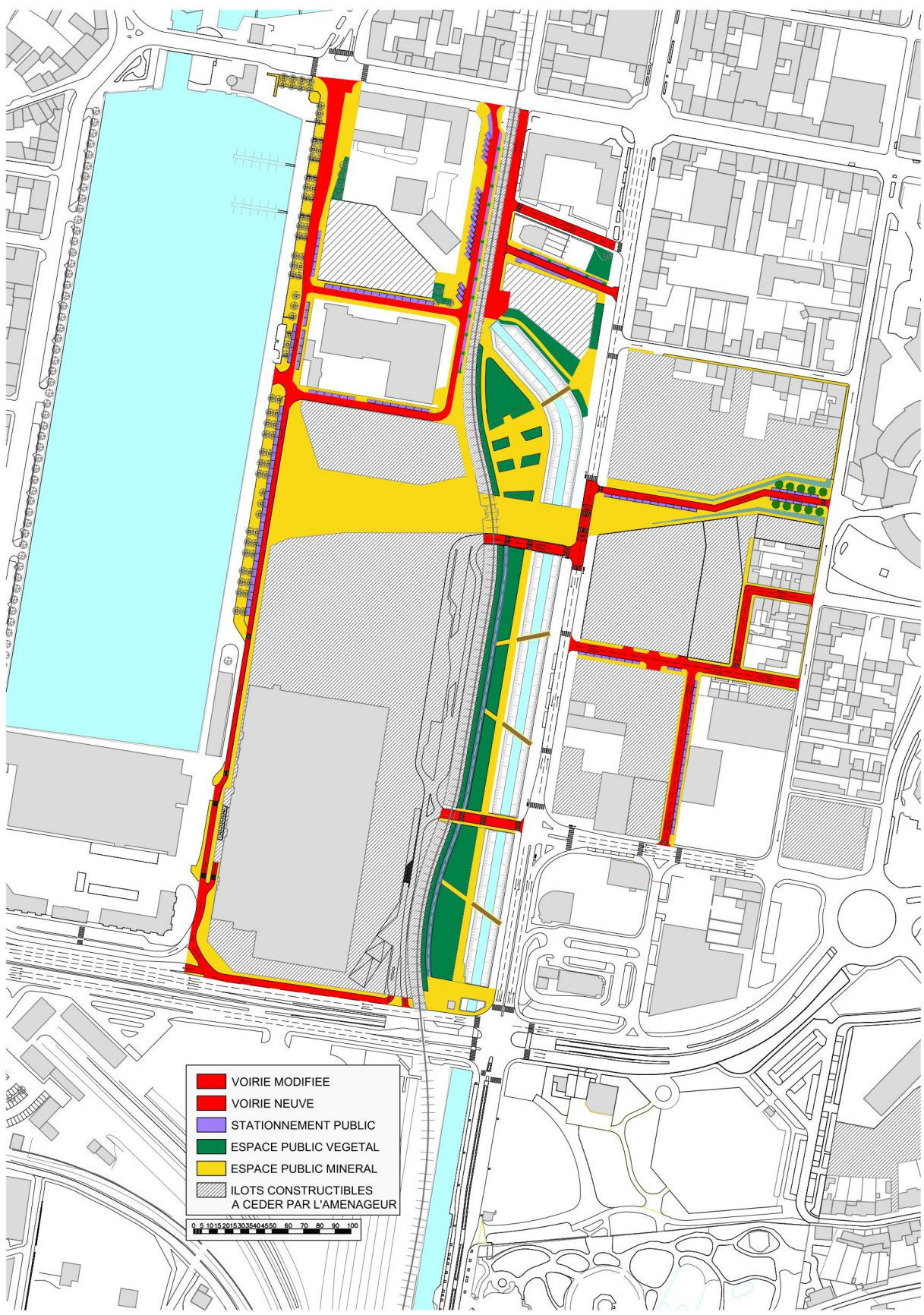
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

# 4.C.5



# LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC DES BASSINS A CONSERVER OU A CREER (art. L.151-42 du code de l'urbanisme)



	VOIRIE MODIFIEE
	VOIRIE NEUVE
	STATIONNEMENT PUBLIC
	ESPACE PUBLIC VEGETAL
	ESPACE PUBLIC MINERAL
	ILOTS CONSTRUCTIBLES A CEDER PAR L'AMENAGEUR

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 60 70 80 90 100

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 050-200067205-20260205-DEL2026\_006-DE



### Commune de Cherbourg-en-Cotentin

## REGLEMENT

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 05 février 2026

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le : 18 septembre 2016

Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

# 4.b

**SOMMAIRE :**

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

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

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

3 - Restent applicables au territoire communautaire :

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

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

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, soumises aux dispositions des articles L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 du Code de l'Urbanisme, dont la liste et la localisation figurent en annexe au présent Plan Local d'Urbanisme et notamment le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des 26 communes des bassins versants de la Divette et du Trottebecq et des cours d'eau de l'agglomération cherbourgeoise (*PPRI Divette Trottebecq*) approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2007 ;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) ;
- le D.P.U. s'applique d'une part sur toutes les zones U et AU, telles que délimitées aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme à l'exception des terrains appartenant au domaine public maritime (zones UZ et AUz) ou affectés à la défense nationale (zone UD), il s'applique également dans toutes les zones du PLU concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable approuvé (pièce n° 5g) ;
- quatre zones d'aménagement différé (Z.A.D) créées par arrêté préfectoral n° 08-334 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'Equeurdreville-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 Glacière, du Hameau Quévillon sur la commune de Tourlaville se substituant au DPU sont reportées dans les documents du PLU sur le plan d'application des droits de préemption (pièce n° 5g)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents) ;
- les espaces boisés classés au plan local d'urbanisme ;
- la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment –les travaux et aménagements entrant dans le champ d'application d'opérations d'archéologie préventive placées sous l'autorité du préfet de région, lequel peut demander au maire, en application des dispositions de l'article R. 523-7 du code du patrimoine, de lui communiquer au cours de l'instruction, selon le cas, le dossier de demande de déclaration préalable, de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté ;

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ont ainsi été définies :

→ Sept types de zones urbaines

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

→ Deux types de zones à urbaniser :

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

→ Un type de zone agricole : A

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

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

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

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

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS

- 1 - Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.
- 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
  - a. L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...);
  - b. L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment en justifie le maintien ;
  - c. Le projet de restauration doit respecter les principales caractéristiques du bâtiment concerné et notamment l'architecture initiale des volumes préexistants ;
  - d. Il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle excepté dans le cas où lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles en application des dispositions du code de l'environnement livre V relatives à la prévention des pollutions des risques et des nuisances.
- 4 - Tous travaux nécessaires à l'aménagement au renforcement et à la protection des infrastructures existantes (routes, voies ferrées ...) sont autorisés.

## TITRE II – REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES

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

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

#### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3      **DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES .....ART. 3**

### 1 -Définition des accès et de la desserte :

L'accès correspond :

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

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

### 2 -Dispositions concernant les accès :

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

### 3 - Dispositions concernant la desserte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.3. Collecte des eaux pluviales :**

Le rejet des eaux pluviales doit être préalablement autorisé :

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

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

**4) Electricité gaz téléphone autres fluides**

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

**5) Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

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

Sans objet.

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

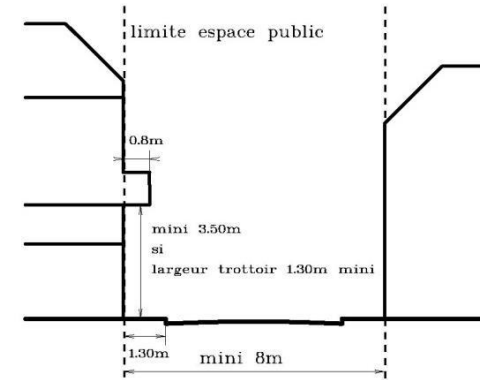
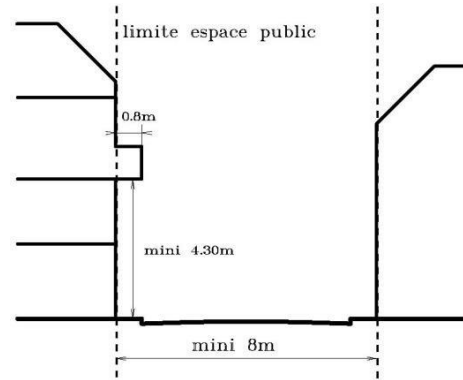
1. Le recul des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques (actuelles ou projetées) et cours d'eau est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles inhérentes au gros œuvre des bâtiments (\*) répondant aux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

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

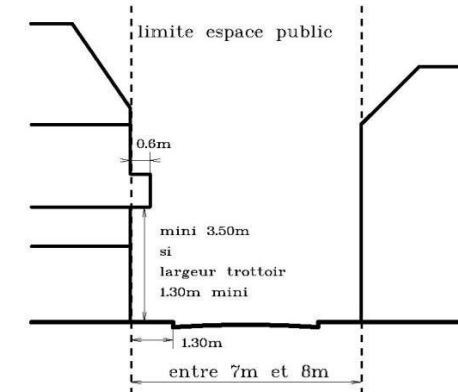
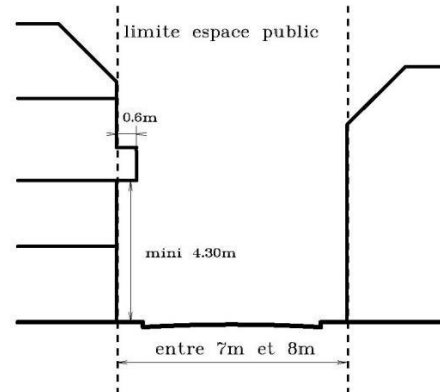
2. Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, deux roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner directement accès aux terrains riverains.

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

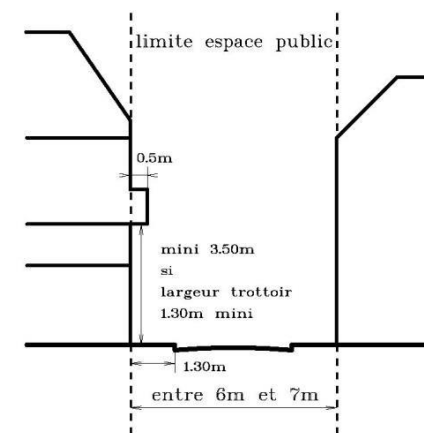
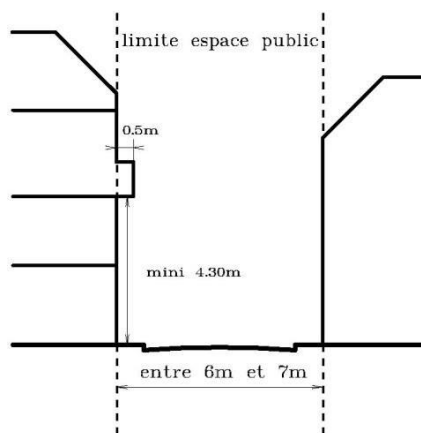
→ saillie de 0,80 m lorsque l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 8 m ;



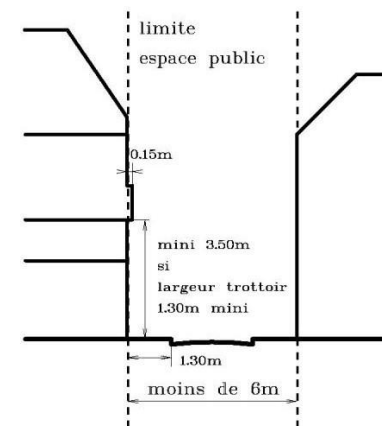
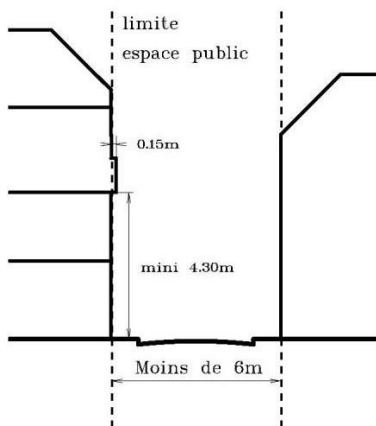
→ saillie de 0,60 m lorsque l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 7 m et inférieure à 8 m ;



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

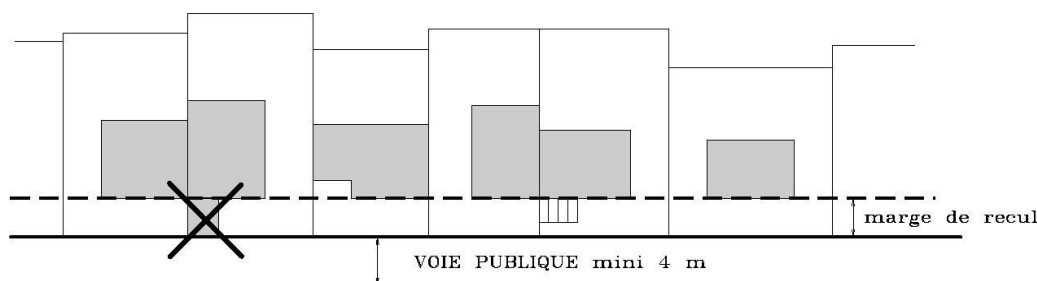


→ lorsque la voie présente une largeur depuis l'alignement opposé inférieure à 6 m, les grands balcons en saillie sont interdits ; dans ce cas, seuls les petits balcons ou appuis de croisées ne dépassant pas 0,15 m sont admis.

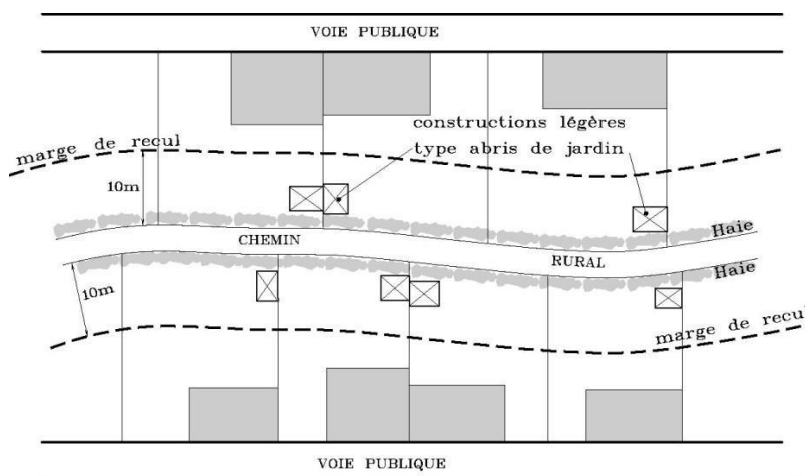


4. Dans tous les cas les grands balcons devront être placés à 4,30 m au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe un trottoir d'une largeur jamais inférieure à 1,30 m au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m ne pourra être inférieure à 3,50 m. Ceci conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mars 1967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

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

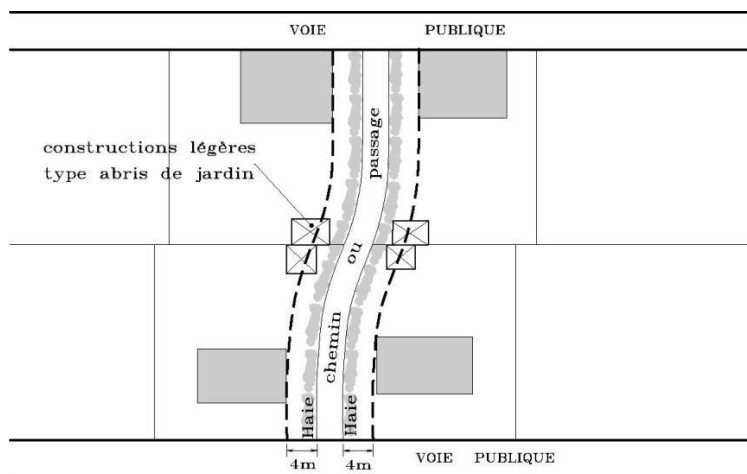


7. A l'intérieur des marges de recul disposées en bordure des chemins ruraux peuvent également être implantées à titre dérogatoire des constructions légères (types abris jardins en bois).



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

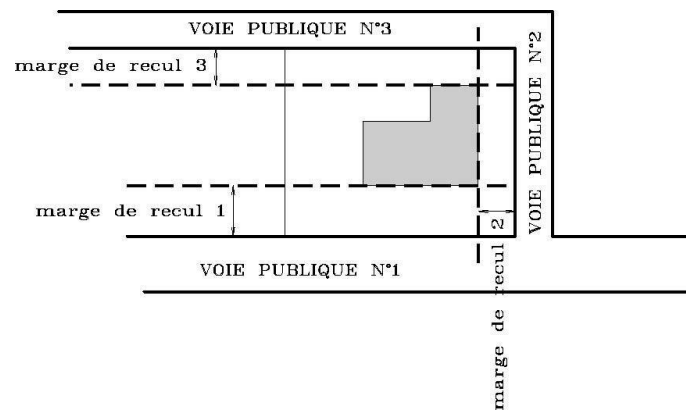
- Les constructions à l'exception des constructions légères (type abris jardins en bois) seront interdites dans une bande de 4 m en bordure des chemins ruraux et passage d'intérêt bocager ou paysager.



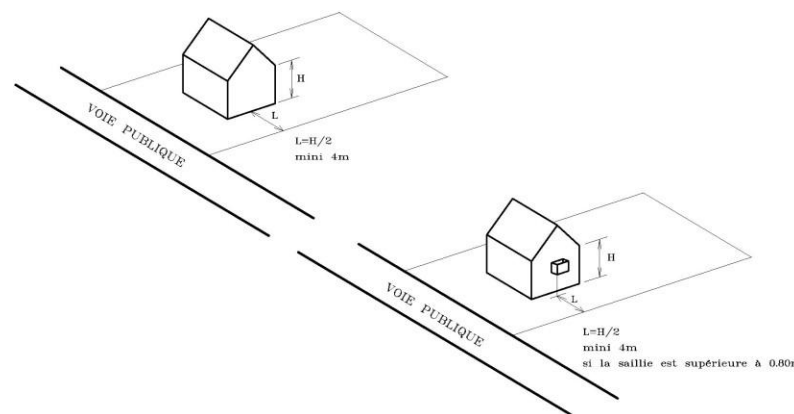
## ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....ART. 7

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

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



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



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

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

**ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....ART. 8**

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....ART. 10**

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

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

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

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

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

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

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

### **1 – Normes de stationnement**

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

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

## → Habitat

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

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

## → Commerce

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

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

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

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

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

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

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

## 2 – Modalités de réalisation de places de stationnement

### → Modalités de calcul du nombre de places

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

## → Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

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

### 3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

### 4 – Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

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

Il est exigé :

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

- 4.5. pour les entreprises artisanales ou industrielles, une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ; le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activité à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
- 4.6. pour les logements de fonction : 1 place par logement.
- 4.7. pour les entreprises commerciales et les bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4.8. pour les hôtels et les hôtels-restaurants, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.
- 4.9. pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 4.10. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour deux lits.
- 4.11. pour les établissements d'enseignement :
- primaire, une place de stationnement par classe ;
  - secondaire une place par classe du 1er degré, et deux places par classe du second degré ;
  - universitaire une place de stationnement pour quatre personnes (étudiant ou personnel).
- 4.12. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés au fonctionnement des activités artisanales, industrielles commerciales et de services tels que livraisons et visiteurs.
- 4.13. Pour les résidences communautaires, une place de stationnement pour trois unités d'habitation.
- 4.14. Ces quotas de places par rapport au nombre de logements et aux surfaces de plancher construites sont réduits de 50 % en zone UA a..

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

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

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



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

#### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....UA 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- sur les terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

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

Sans objet.

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

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

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

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

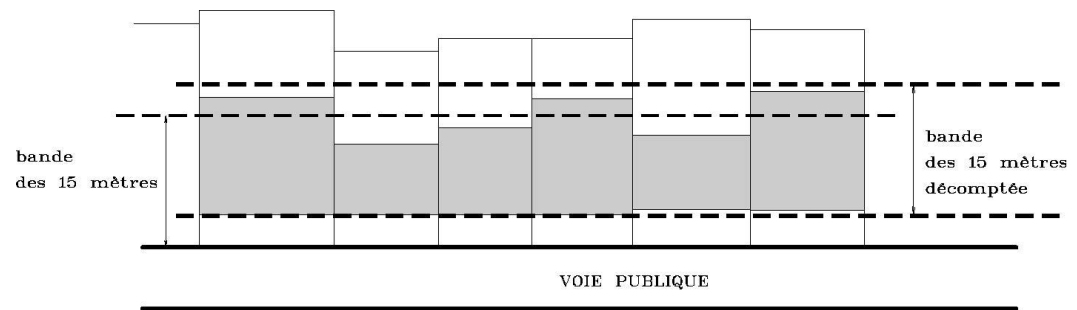
## ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... UA 7

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

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

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

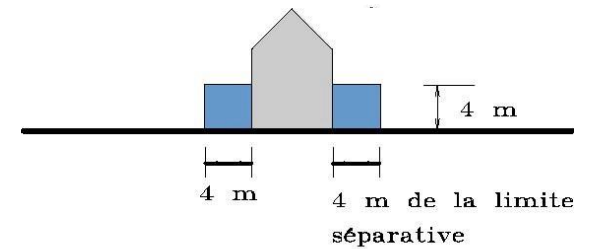
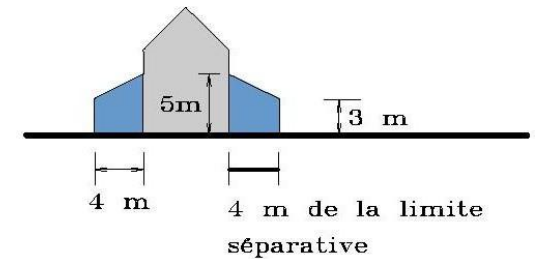
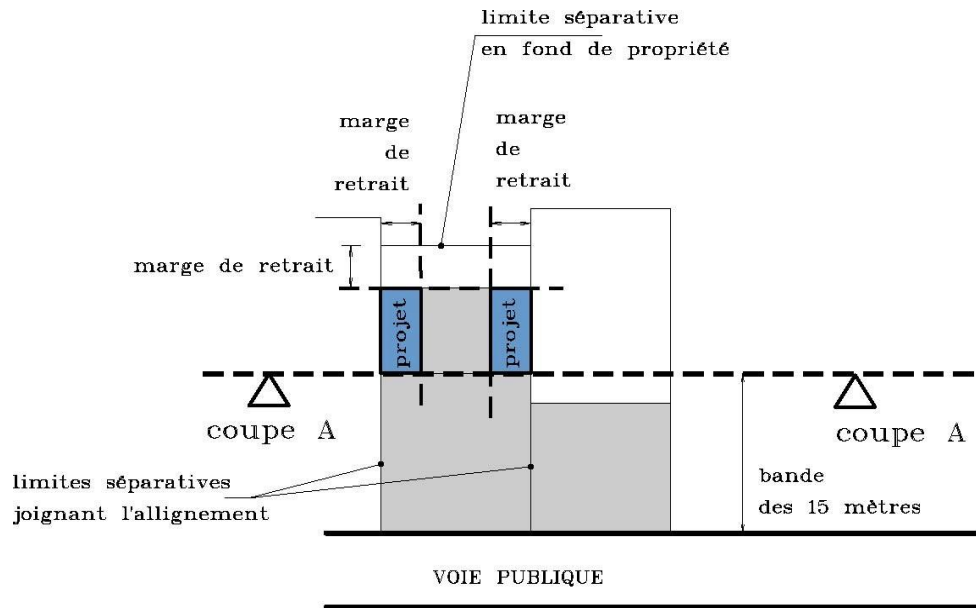
1.4. Lorsque l'implantation des façades situées au voisinage d'un projet se situe en retrait par rapport à l'alignement, la bande des 15 mètres parallèle à l'alignement sera décomptée par rapport à la ligne d'implantation ainsi définie.



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

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

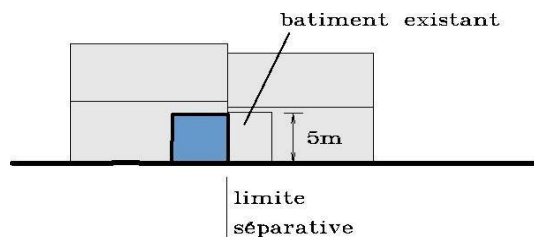
- 2.1. Toute construction devra être édifiée en retrait par rapport à chacune des limites. Ce retrait sera calculé comme indiqué au paragraphe 1.2 susvisé ;
- 2.2. Toutefois sur toutes les limites séparatives sont autorisées les constructions répondant aux caractéristiques suivantes :
  - a. soit une hauteur totale inférieure à 4 mètres hors tout ;
  - b. soit une hauteur limitée à 3 mètres en limite séparative pour atteindre 5 mètres au maximum au faîtage ;



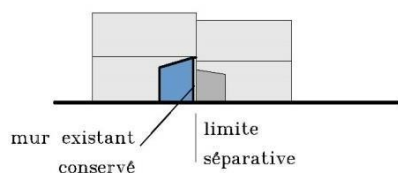
coupe A

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

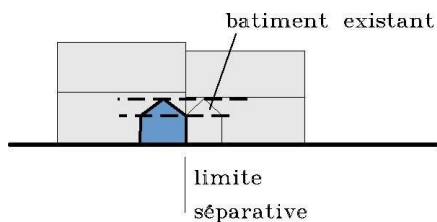
2.4. Le retrait défini aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article pourra être ramené à 3 mètres des limites séparatives pour des extensions mesurées (\*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout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



coupe A

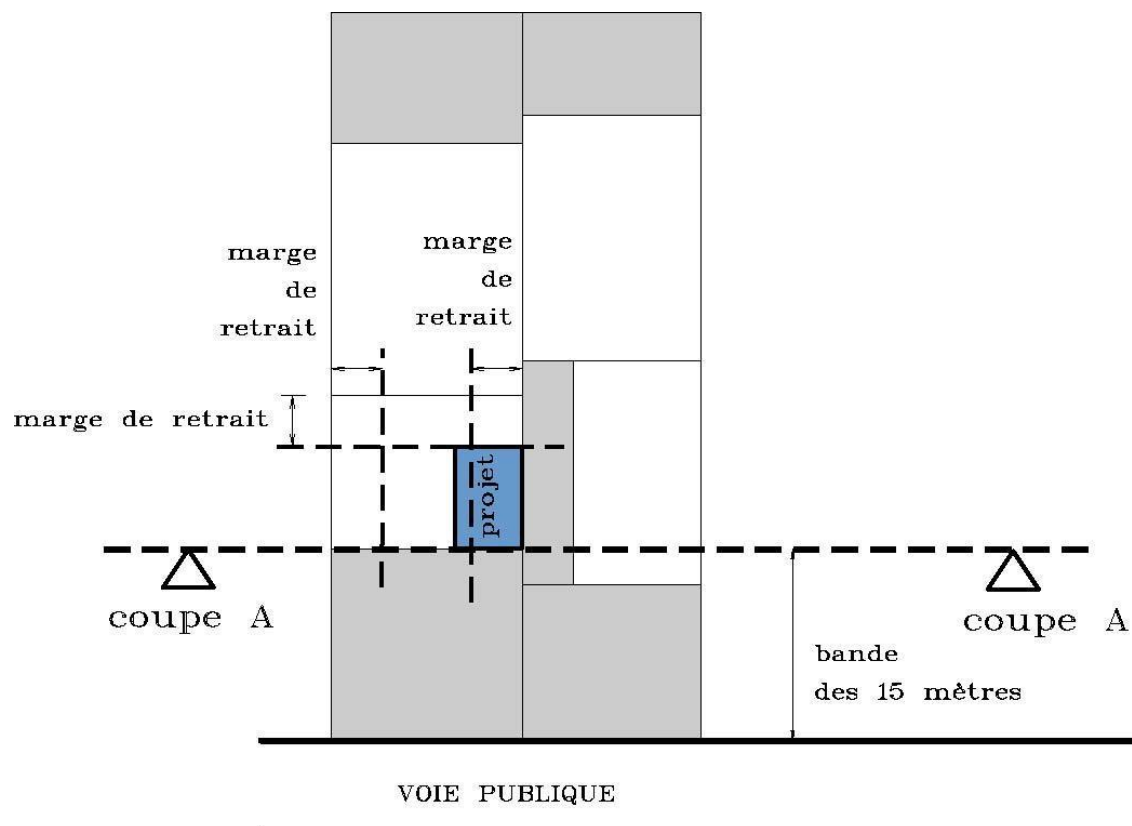


coupe A bis



coupe A ter

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



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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... UA 9**

Sans objet.

**ARTICLE UA 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ..... UA 10**

**1. Dispositions générales :**

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

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

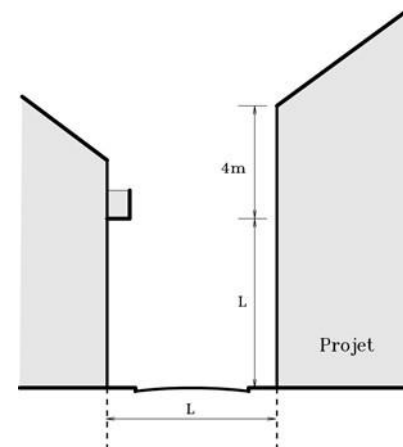
## 1. Hauteur absolue :

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

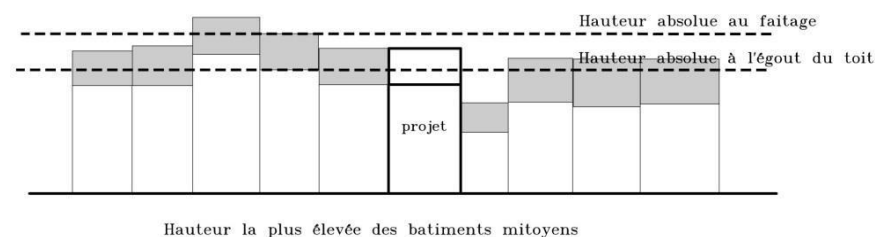
## 2. Hauteur relative :

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

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

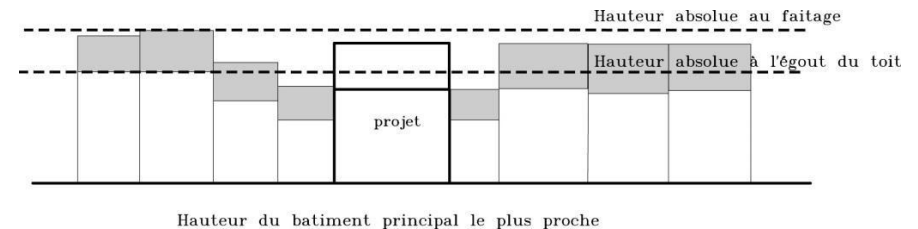


$$\text{Hauteur} = L + 4 \text{ mètres}$$



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

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



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

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

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

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

### 2. Façades :

#### 2.1. Aspect extérieur :

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

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

### 2.2. *Modification de façades existantes :*

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

### 2.3. *Cas des percements :*

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

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

### 2.4. *Façades commerciales :*

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

## 3. *Toitures :*

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

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

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

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

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

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



Lucarnes traditionnelles



Hollandaise

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

#### 4. Abords et clôtures

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



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

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

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

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

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



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

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

Sans objet.



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

#### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..... UB 1

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

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

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

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

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE.....UB 3

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

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

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

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

- surface du terrain inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions s'implantent librement dans le secteur UBs.

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

## ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PROPRIETE .....UB 7

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

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

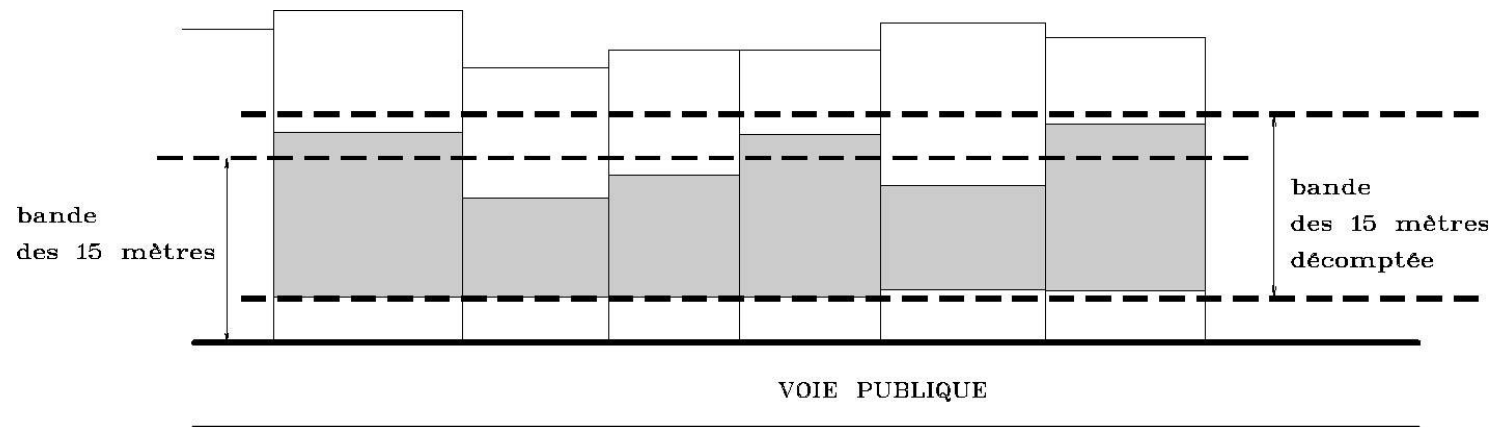
1.1. Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ;

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

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

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

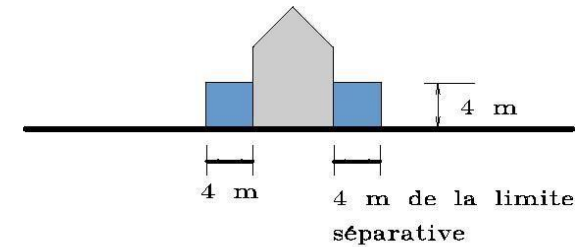
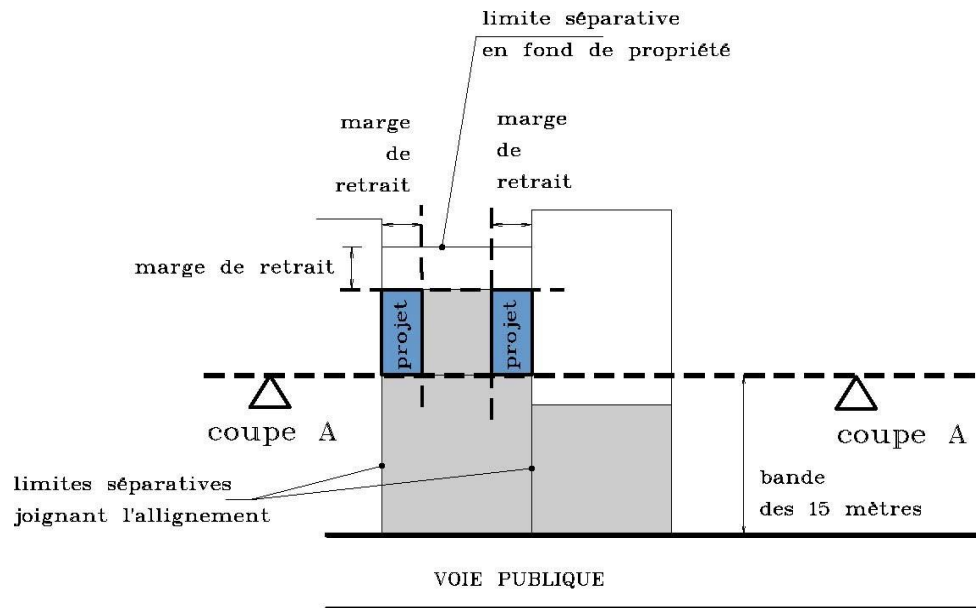
1.4. Lorsque l'implantation des façades situées au voisinage d'un projet se situe en retrait par rapport à l'alignement, la bande des 15 mètres parallèle à l'alignement pourra être décomptée par rapport à la ligne d'implantation ainsi définie.



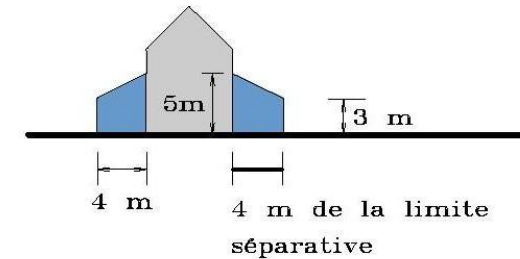
\* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

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

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



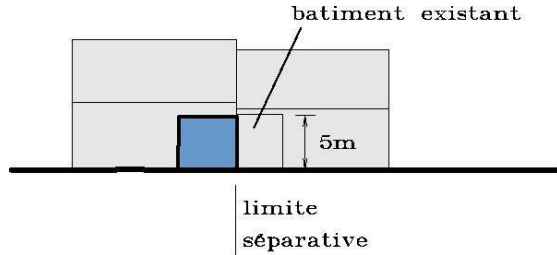
coupe A



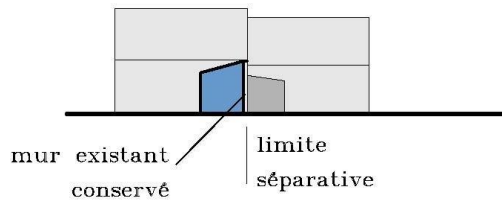
coupe A

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

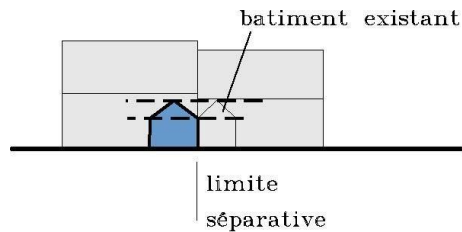
2.4. Le retrait défini aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article pourra être ramené à 3 mètres des limites séparatives pour des extensions mesurées (\*) ou des aménagements rendus nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions, à condition que le projet n'excède pas 3 mètres à l'égout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



coupe A

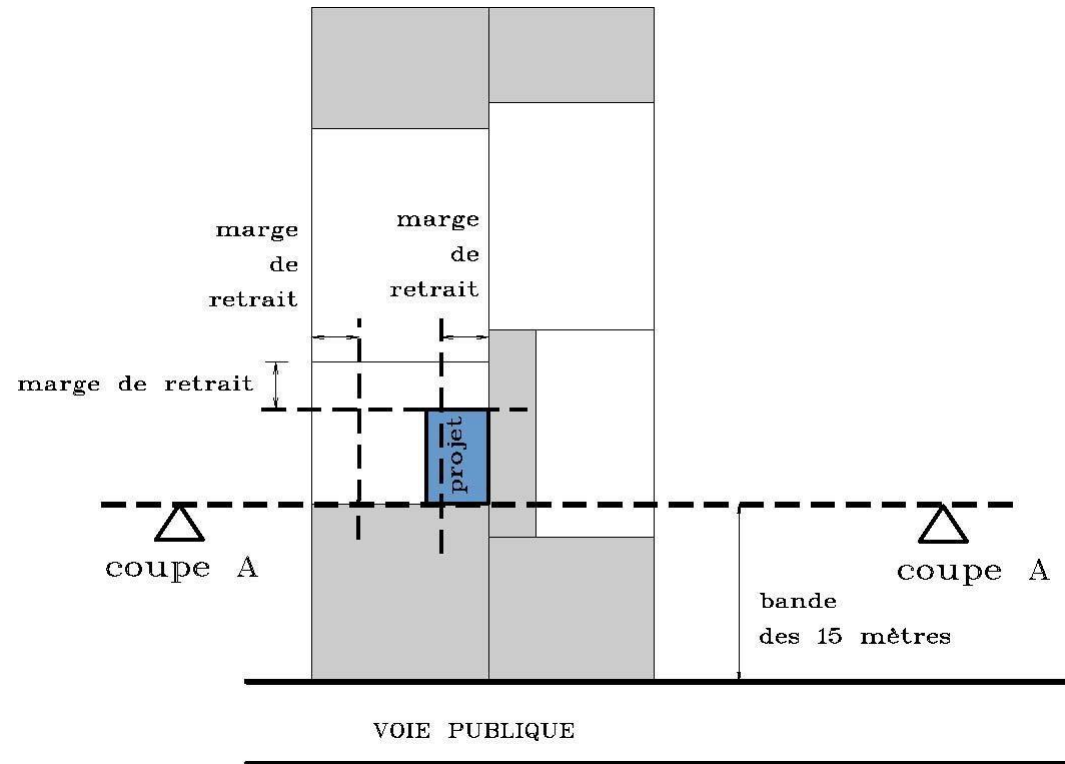


coupe A bis



coupe A ter

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



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

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

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

## **ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....UB 8**

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

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

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

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

## **ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL.....UB 9**

Toute parcelle sera décomposée en deux surfaces :

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

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

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

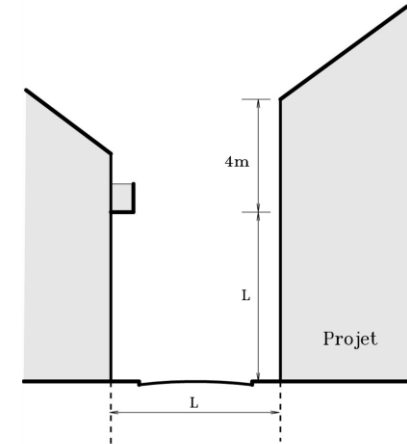
**ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE ..... UB 10**

**1. Dispositions générales :**

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

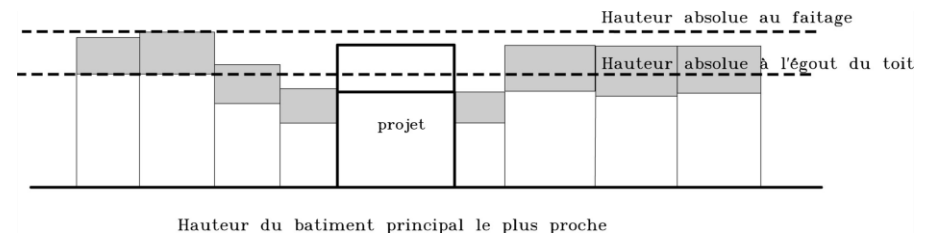
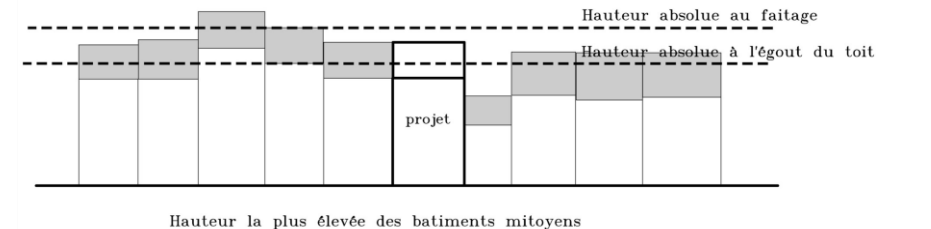
**2. Hauteur absolue :**

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



**3. Hauteur relative :**

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



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

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

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

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

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

## ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR .....UB 11

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

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

### 2. Façades :

#### 2.1. Aspect extérieur

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

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

### 2.2. *Modification de façades existantes*

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

### 2.3. *Cas des percements*

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

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

### 2.4. *Façades commerciales*

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

## 3. **Toitures :**

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

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

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

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

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

#### 4. Abords et clôtures :

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

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

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

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

Il est exigé, au minimum :

- 1 place de stationnement pour 1 logement ou 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité commerciale ou de bureau.

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

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

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

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

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

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

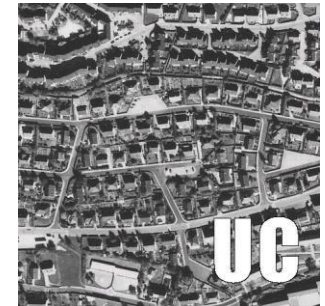
Dans le secteur de plan de masse de l'Amont Quentin (cf. pièce n° 4.c-4), zone UBd, chaque lot devra comporter une surface d'espaces verts de 5 % de la surface totale du lot minimum. Ces espaces verts pourront être réalisés en pleine terre ou sur terrasse-jardin, avec minimum 30 cm de véritable terre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

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

**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UB 14**

Sans objet.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



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

#### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....UC 1

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

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

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

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

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté à condition que leur implantation en zone urbaine soit rigoureusement nécessaire à la vie propre du quartier et que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone urbaine.
2. L'extension ou l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux, à condition que l'extension ou l'aménagement envisagé ne soit pas de nature à aggraver les nuisances.
3. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur d'électricité, etc.).
4. Le stationnement des caravanes et l'installation temporaire de chapiteaux à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale.
5. Dans le secteur UC1, les terrains de campings destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, ainsi qu'aux habitations légères de loisirs d'une surface de plancher inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>, ainsi que les équipements et constructions nécessaires à leur exploitation, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.....UC 3

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

**ARTICLE UC 4    DESERTE PAR LES RESEAUX..... UC 4**

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

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

- surface du terrain inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

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

Sans objet.

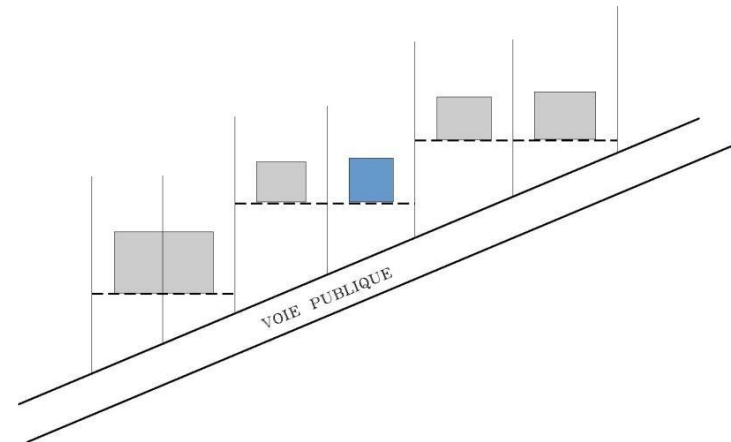
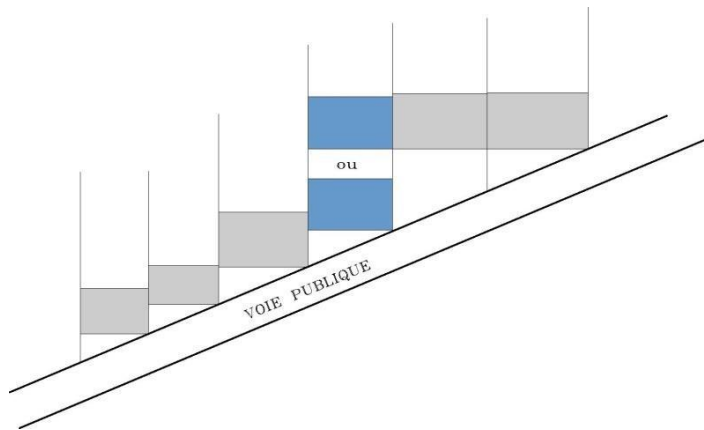
---

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

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

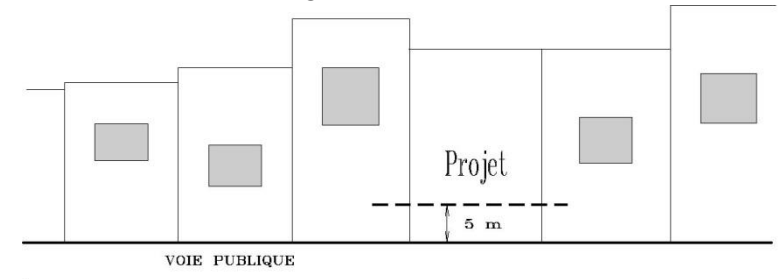
Les constructions doivent d'une part être implantées dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones », et d'autre part respecter les règles d'implantation suivantes :

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

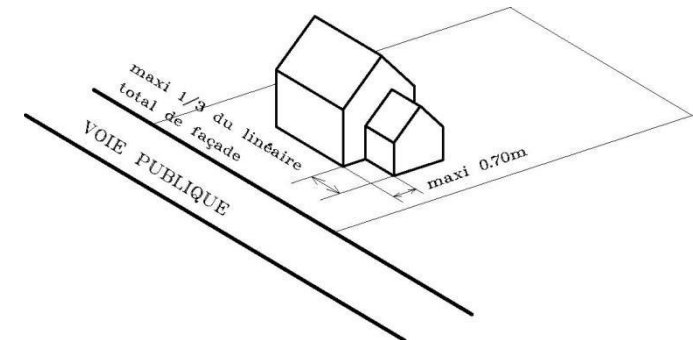


\* voir définition *compléments aux dispositions du règlement littéral* (pièce 4.c.1)

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



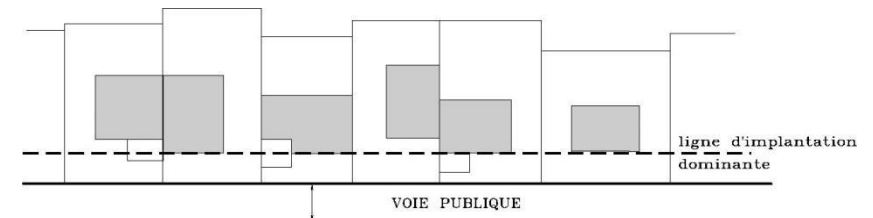
4. Les bandes ou lignes d'implantation des façades définies par les plans de composition des opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés etc.) déterminent l'alignement des constructions.



5. Dans les secteurs pavillonnaires, des retraits ponctuels de façade par rapport à l'alignement pourront être admis s'ils n'excèdent pas d'une part 0,70 m de profondeur et d'autre part le tiers de la longueur totale de la façade de la construction.

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

7. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas (\*), sas d'entrées vitrés, reliés à l'habitation principale.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE ..... UC 10**

**1. - Dispositions générales :**

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

**2. - Hauteur absolue :**

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

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

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

**ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR..... UC 11**

**1. Architecture :**

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

**2. Façades :**

**2.1 Aspect extérieur**

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

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

### **2.2. Modification de façades existantes :**

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

### **2.3. Cas des percements :**

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

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

### **2.4. Façades commerciales**

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

## **3. Toitures :**

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

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

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

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

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

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

#### 4. Abords et clôtures :

- 4.1. Sont interdits :
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non cachés par une haie vive,
  - les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).
- 4.2. La hauteur de clôture sera limitée en façade sur rue à :
- Soit à 1,2 m en cas de construction d'un mur bahut,
  - Soit à un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'une lisse, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- 4.3. Clôtures en limites séparatives joignant l'alignement et le fond de propriété :
- Leur hauteur est limitée à 2 m ;
  - Dans les secteurs caractérisés par la présence de haies, elles seront constituées par des haies éventuellement accompagnées d'un grillage.
- 4.4. Les murs en pierres sèches ou maçonneries ainsi que les grilles métalliques présentant un bon état de conservation devront être maintenues, en cas de création d'ouvertures, leur gabarit sera réduit au minimum fonctionnel de manière à préserver la continuité visuelle du mur. Les reprises de maçonneries devront être traitées dans le même style que le mur existant.

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

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

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

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

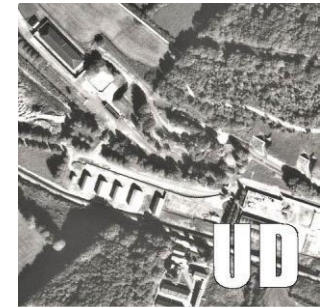
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD



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

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

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



## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

#### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..... UE 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UE 4    DESERTE PAR LES RESEAUX.....UE 4**

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

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

- surface du terrain inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 60 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

.....UE 7

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

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

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

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

**ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....UE 8**

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

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

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

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

Non réglementé

**ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE .....UE 10**

**1. Dispositions générales :**

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

**2. Hauteur absolue :**

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

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

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

## ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR .....UE 11

### 1. Architecture :

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

### 2. Façades :

#### 2.1. Aspect extérieur

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

#### 2.2. Modification de façades existantes

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

### 2.3. Cas des percements

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

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

### 2.4. Façades commerciales

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

## 3. Toitures :

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

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

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

#### 4. Abords et clôtures :

##### 4.1. Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....UE 13**

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

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

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

Sans objet.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- sur les terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

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

Sans objet.

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

**1. Dispositions applicables aux secteurs UHa et UHb**

**1.1. Secteur UHa**

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

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

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

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

**1.2. Secteur UHb**

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

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

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

**2. Dispositions spécifiques à certaines constructions**

Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être admises pour les constructions de faible emprise en rez-de-chaussée, non reliés à d'autres constructions, type locaux techniques, réserves ... d'une surface totale limitée à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation des constructions par rapport aux voies (visibilité, accès, etc.).

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

La construction en limite séparative est autorisée.

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

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

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

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

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

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

Néant.

**ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE ..... UH 10**

**1. Dispositions générales**

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

**2. Les hauteurs des constructions sont limitées à :**

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

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

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

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

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

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

### 2. Façades :

#### 2.1. Aspect extérieur

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

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

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

### 2.2. *Façades commerciales*

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

### 2.3. *Modification de façades existantes*

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

### 2.4. *Cas des percements*

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

## 3. **Toitures :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Abords et clôtures :

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

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

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

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

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

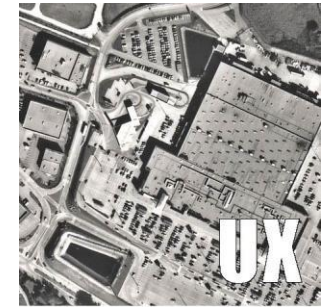
Dans le secteur UHa, pour les lotissements à usage d'habitation ou permis de construire de groupes d'habitations les surfaces d'espaces verts pourront être localisées sur les dalles de stationnements ou des commerces sur une couche de terre végétale d'une épaisseur minimum de 30 cm.



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

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

Sans objet.



## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

#### ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....UX 1

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE ..... UX 3**

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

**ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ..... UX 4**

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

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

- surface du terrain inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> □ le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ne doit pas excéder le débit résultant de l'imperméabilisation du sol égal à 80 % ;
- le débit ne doit pas dépasser pour une pluie trentennale (\*) cinq litres par seconde et par hectare (5l/s/ha).

**ARTICLE UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ..... UX 5**

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE ..... UX 10**

**1. Dispositions générales :**

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

**2. Hauteur absolue :**

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

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

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

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

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

**ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR ..... UX 11**

**1. Architecture et intégration à l'environnement :**

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

**2. Clôtures :**

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

**3. Antennes :**

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

**ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES ..... UX 12**

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

**ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ..... UX 13**

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

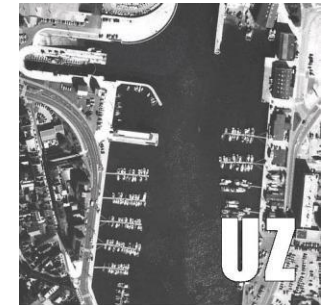


**SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ



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

#### ARTICLE UZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....UZ 1

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

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

## ARTICLE UZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....UZ 2

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

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

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

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

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

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

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

**Maîtrise du ruissellement urbain** : non réglementé.

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

Sans objet.

**ARTICLE UZ 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....UZ 6**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....UZ 8**

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

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

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALE .....UZ 10**

**1. Dispositions générales :**

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

**2. Hauteur absolue :**

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

**ARTICLE UZ 11 ASPECT EXTERIEUR .....UZ 11**

**1. Architecture et intégration à l'environnement**

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

**2. Clôtures**

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

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

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

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

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

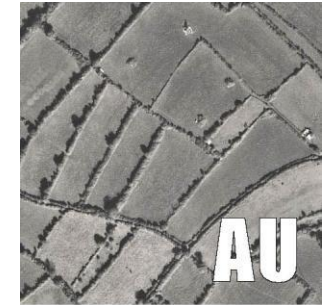
Les espaces libres intérieurs définitifs qui ne seraient pas nécessaires à l'exploitation de la zone devront, lorsque la nature du sol le permettra, être aménagés, plantés et entretenus de manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération n'en soient pas altérés.

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

**ARTICLE UZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....UZ 14**

Sans objet.

## CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



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

#### ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....AU 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES ..... AU 3

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

Les constructions destinées aux équipements publics s'implantent librement.

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

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

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

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

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

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

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

De plus, il peut être admis :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... AU 9**

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

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

## **ARTICLE AU 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ..... AU 10**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Architecture**

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

### **2. Constructions nouvelles**

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

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

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

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

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

### 3. Constructions existantes

#### 3.1. Modification de façades existantes :

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

#### 3.2. Cas des percements :

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

### 4. Abords et clôtures

#### 4.3. Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

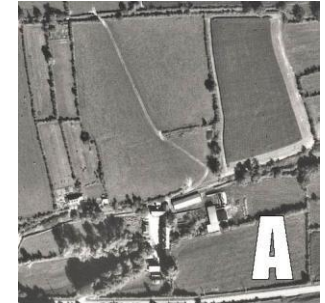
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones ».

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

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

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

Sans objet.



## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..... A 1

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

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

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

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

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

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

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

**Maîtrise du ruissellement :** Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible ou non aménageable pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... A 9**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ..... A 10**

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

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

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

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

### 1. Architecture et intégration à l'environnement :

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

### 2. Clôtures :

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

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

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

Sont interdits :

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

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

### 3. Toitures :

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

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

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

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

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

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

#### 4. Façades et pignons :

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

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

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

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

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

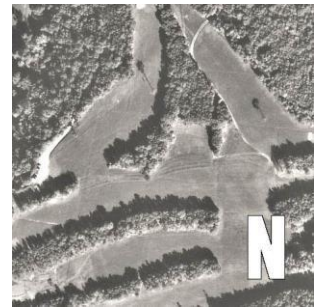
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » complétées des dispositions suivantes :

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

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



## CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..... N 1

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

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

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

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

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

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

#### **Dans le secteur Na sont de plus admis :**

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

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

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

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

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

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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

**Maîtrise du ruissellement** : Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel, toutes dispositions doivent être prises pour ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds privés voisins et le domaine public (voies fossé, caniveau, etc.). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la taille de la propriété, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre le terrain inconstructible ou non aménageable pour tout bâtiment nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... N 7**

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

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

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ..... N 8**

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

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

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

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... N 9**

Dans les espaces définis comme constructibles dans le document d'orientation d'aménagement par secteur, l'emprise au sol des bâtiments autorisés doit être compatible avec celle fixée dans chaque orientation d'aménagement afin de préserver le caractère naturel de la zone.

**ARTICLE N 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ..... N 10**

Les hauteurs sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel au niveau le plus bas avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère(\*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

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

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

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

Dans le secteur Na la hauteur des constructions admises est limitée à 4 mètres au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... N 11**

**1. Architecture et intégration à l'environnement :**

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

**2. Clôtures :**

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

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

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

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façades et sur l'ensemble des limites séparatives,
- les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc (sauf pour les portails et grilles).

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

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

### 3. Toitures :

- 3.1- Les toitures monopente ou terrasse sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages, etc.), les bâtiments agricoles et les bâtiments et équipements à caractère technique.
- 3.2- les couvertures des bâtiments de faible importance pourront accepter des matériaux translucides (type polycarbonate) ou tout autre matériau de teinte ardoise ou noire.
- 3.3- La pente de la toiture doit être comprise entre 40° et 45°. Les toitures de type "combles à la Mansart" sont interdites.
- 3.4- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux de tonalité similaire.
- 3.5- Aucune prescription n'est imposée pour la couverture des bâtiments agricoles.

### 4. Façades et pignons :

- 4.1- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois, etc.).
- 4.2- En ce qui concerne les seuls bâtiments techniques agricoles, il sera possible d'autoriser à ne pas recouvrir d'enduits les murs en parpaings, suivant leur implantation dans le site, et à condition d'employer des joints de même tonalité. Les bardages en bois seront préférés aux bardages métalliques sur les bâtiments d'exploitation agricole.

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... N 14**

Sans objet.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DES ENTREES DE VILLE (L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L. 111-6 introduit dans le code de l'urbanisme suite à la loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville.

Cet article dispose qu' « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En application des dispositions de l'article L.111-7, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Dans l'agglomération sont concernées par cette disposition :

- la route nationale 13 dans sa section assurant le contournement Est de Cherbourg appelée à terme à devenir une voie express lorsque cette route aura acquis son statut autoroutier hors agglomération. Cette voie supporte une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres.
- les routes départementales 901 (traversant l'agglomération d'est en ouest), 650 (depuis la place Jean Jaurès à Cherbourg-Octeville à son entrée dans l'agglomération du Pont de Martinvast) et 900 (vallée de Quincampoix) font partie des voies classées à grande circulation soumise à une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres.

Cette inconstructibilité ne s'applique pas au secteur du Blanc Ruisseau, commune de Cherbourg-Octeville, dans le secteur de Bréquecal commune de Tourlaville et dans le secteur Parc d'activités Collignon-Sud où ont été conduites des réflexions préalables d'aménagement répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances dans le sens d'une démarche globale de projet.

Ces sites sont repérés graphiquement sur le plan de zonage.

Titre I

Titre II

Titre III

Titre

En complément des règles générales applicables à toutes les zones, fixées aux titres II et III du règlement, les options d'aménagement retenues sur ces sites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de sécurité et de prise en compte des nuisances, ont été retranscrites sous forme de prescriptions réglementaires prises au titre de l'article L. 111-8, dans les articles suivants :

- 1- occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2- occupations et utilisations du sol soumises à conditions ;
- 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 10- Hauteur maximale des constructions ;
- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ;
- 13- Espaces libres et plantations.

### **Commune déléguée de Cherbourg-Octeville Secteur du Blanc Ruisseau**

**Articles 6-7** : compte tenu de l'éloignement du boulevard par rapport aux terrains à urbaniser, un recul de 5 m par rapport à limite séparative du terrain riverain du chemin pédestre sera exigé.

**Article 13** : la bande de terrain comprise entre le boulevard de l'Atlantique et le chemin pédestre de desserte du complexe tennistique du Blanc Ruisseau seront plantés d'arbres de haut jet. Au-delà les limites des terrains à urbaniser du Blanc ruisseau seront constituées de haies champêtres mélanges d'essences locales à feuilles caduques.



Titre I

Titre II

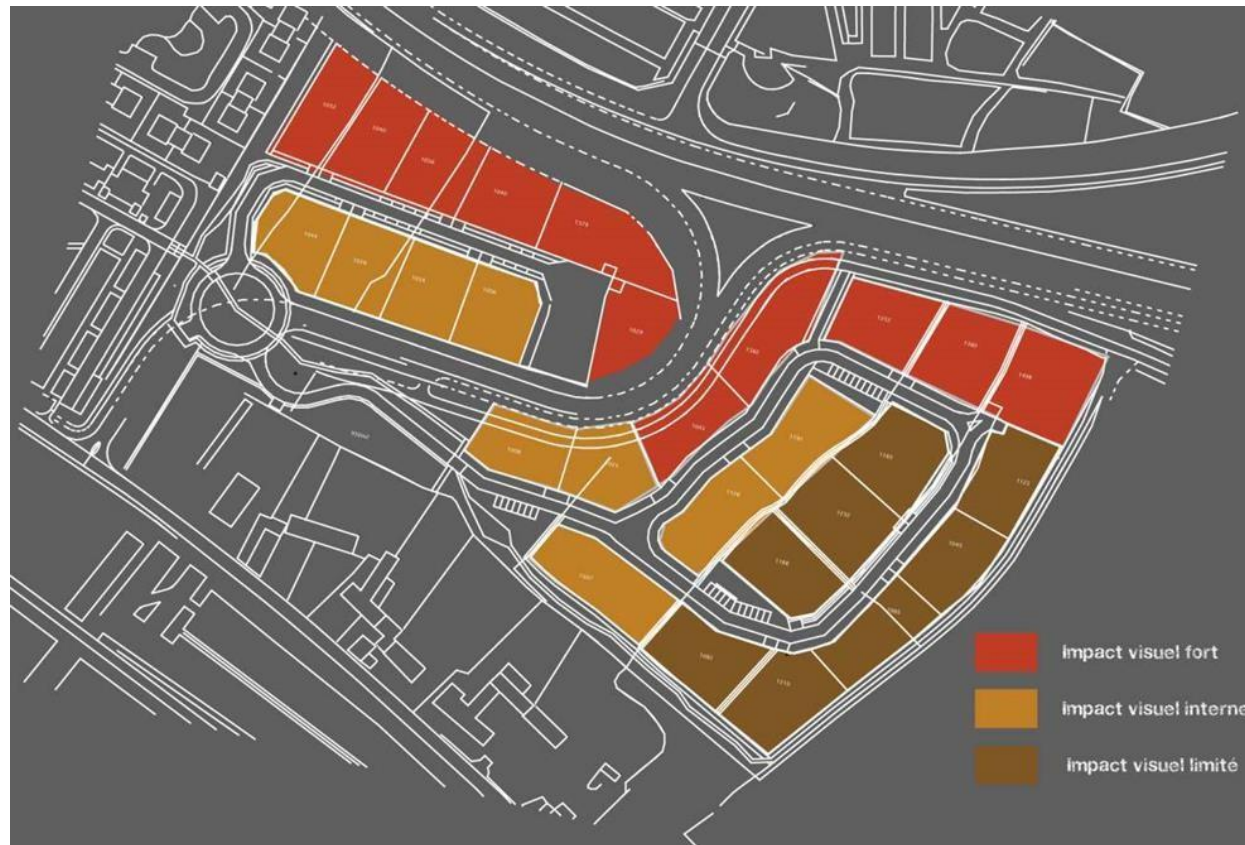
Titre III

Titre

## Commune de déléguée Tourlaville secteur de Bréquecal

**Article 1** : les stockages extérieurs sont interdits sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et de la partie nord de la bretelle d'accès à la RN 13 à impact visuel fort reportés au plan de composition indicatif.

**Article 2** : les stockages extérieurs seront autorisés sur les terrains non concernés par les dispositions de l'article 1 (impact visuel interne) susvisé suivant le plan de compositions indicatif, à la condition d'être masqués par des haies d'essences locales.



*secteur de Bréquecal plan de composition indicatif*

Titre I

Titre II

Titre III

Titre

**Article 6 :** Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies internes à la zone.

Dans ce secteur, l'implantation des constructions devra respecter les règles suivantes :

- Pour les terrains situés en bordure de la RN 13 et au nord-ouest de la bretelle d'accès existante, les constructions seront implantées à 27 mètres de l'axe de la RN 13 à raison d'un minimum de 60 % de la façade ;
- Pour les terrains situés en bordure de la RN 13 et au nord-est de la bretelle d'accès existante, les constructions devront respecter un recul minimum de 32 mètres par rapport à l'axe de la RN 13 ; excepté le terrain à l'extrémité Nord-est de la ZAE de Bréquecal qui sera libre d'implantation par rapport à l'axe de la RN 13.
- Pour les terrains situés en bordure de la bretelle d'accès existante les constructions devront :
  - respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la bretelle,
  - être implantées à 5 mètres des limites d'emprise de la bretelle d'accès à la RN 13, à raison d'un minimum de 60 % de la façade.

**Article 10 :** La hauteur maximum des constructions des constructions mesurée suivant les dispositions de l'art. 10 titre II « règles et définitions communes aux zones » est limitée à :

- à 15 mètres au-dessus de l'acrotère, sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et ceux situés en bordure de la partie nord de la bretelle d'accès existante, exceptés les terrains B1, B2, B3 délimités au plan de composition indicatif défini à l'article 2 ;
- à 8 mètres au-dessus de l'acrotère, sur les autres terrains du secteur, ainsi que sur les terrains B1, B2, B3 susvisés.

**Article 11 :** Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- sur les terrains situés en bordure de la RN 13 et de la partie nord de la bretelle d'accès existante :
  - dans le cas d'utilisation de bardage métallique, le bardage nervuré ou ondulé sur l'alignement de la RN 13 sera proscrit au profit de bardage lisse ou à cassettes ;
  - les toitures de faible pente (pente < à 30 °) seront masqués par des acrotères ;
  - la surface de vitrage des constructions devra être supérieure à 15 % de l'ensemble des façades ;
- sur les autres terrains à l'exception des parcelles situées à l'Est de la ZAE de Bréquecal :
  - les toitures de faible pente (pente < à 30 °) seront masqués par des acrotères ;
  - la surface de vitrage des constructions devra être supérieure à 5 % de l'ensemble des façades.

Titre I

Titre II

Titre III

Titre

**Article 13** : La plantation d'un arbre sera obligatoire sur chaque terrain.

- Sur tous les terrains à l'exception de ceux situés à l'Est du secteur de Bréquecal, la plantation de haies d'essences locales est obligatoire sur les limites séparatives latérales, depuis le fond du terrain jusqu'à l'alignement défini à l'article 6. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'utilisation de clôtures, celles-ci devront être constituées de panneaux grillagés de teinte gris anthracite, la hauteur de celles-ci étant limitée à 1,2 mètre.
- Sur les terrains situés à l'Est du secteur de Bréquecal (terrains d'impact visuel limité), la plantation de haies d'essences locales est obligatoire sur les limites latérales, depuis le fond de la parcelle jusqu'à la voie d'accès. Ces haies pourront être prolongées en retour sur la limite de la voie d'accès. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'utilisation de clôtures, celles-ci devront être constituées de panneaux grillagés rigides de teinte gris anthracite, la hauteur de celles-ci étant limitée à 2 mètres sur les limites latérales et la limite en fond de terrain et 1,2 mètre sur la limite en façade d'entrée du terrain.

Titre I

Titre II

Titre III

Titre IV

## Commune déléguée de Tourlaville secteur du Parc d'activités Collignon-Sud

Un secteur de plan masse s'applique pour le Parc d'activités Collignon-Sud (pièce 4.c.7). Il vise à intégrer les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères répondant à l'article L111-8 des entrées de ville.

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 050-200067205-20260205-DEL2026\_006-DE



### Commune de Cherbourg-en-Cotentin

## COMPLEMENT AUX DISPOSITIONS REGLEMENT LITTERAL

### Définitions des termes utilisés dans le règlement littéral

P.L.U. arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 30 septembre 2011

Mis en compatibilité le : 27 mars 2025

Mis en révision le :

Dernière mise à jour le :

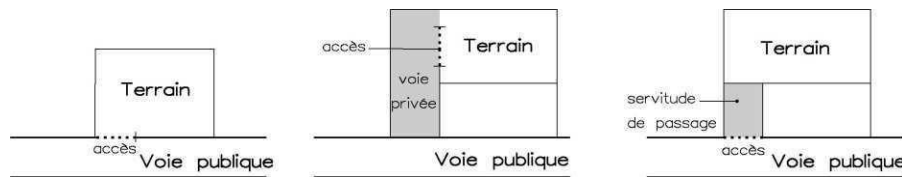
Modification simplifiée le : 13 avril 2021

Révision allégée le : 29 juin 2017

# 4.C.1.2

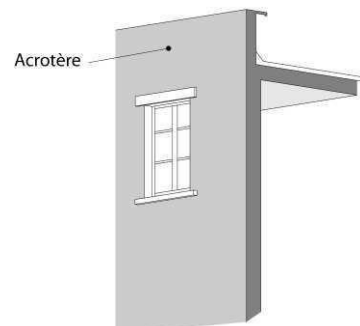
## Définitions des termes utilisés dans le règlement littéral

**Accès privé :** Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

**Acrotère :** Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et



qui constituent des rebords pleins ou à claire-voie.

*N.B. : les ouvrages type garde-corps métalliques ou en bois dont la mise en place est destinée à la protection des personnes ne sont pas considérés comme faisant partie de l'acrotère.*

**Activité nécessaire à la vie propre du quartier :** Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, laveries, charcuterie, chaufferie, déchetterie, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise, une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

**Adaptation mineure :** Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (L.152-3 du code de l'urbanisme).

**Alignement :** L'article 6 du règlement définit l'implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques. On parle alors d'implantation par rapport à l'alignement soit en imposant une implantation à l'alignement, c'est à dire sur la limite même de l'alignement soit en imposant le respect du retrait qui peut consister en une marge de recul ou d'un prospect.

*Voir illustrations du règlement du PLU :*

# Compléments

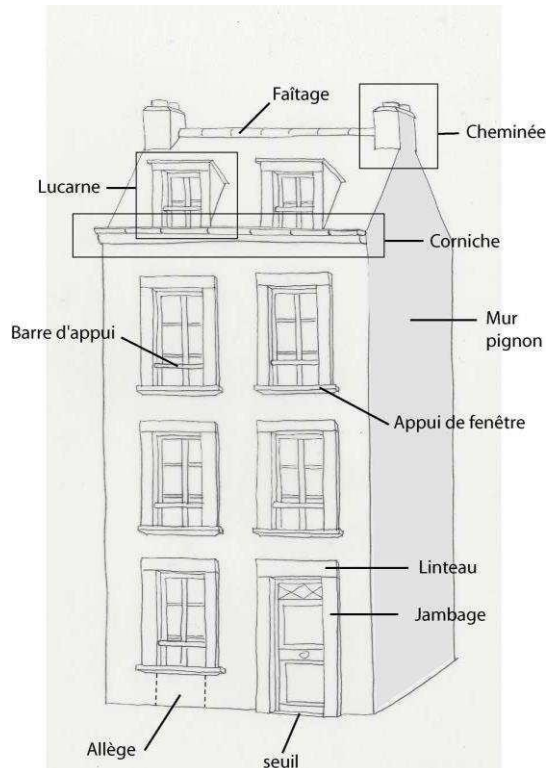
article 6 page 11 et article UC 6 page 48

**Allège** : Désigne l'élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

Voir illustration du terme « appui de fenêtre » page suivante

**Annexes** : Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

**Appareillage de maçonnerie** : Action ou manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie.



**Appui de fenêtre** : Partie inférieure d'une baie, sur laquelle repose la croisée ou le bloc baie

**Arcade** : Ouverture libre délimitée par un arc et par ses supports latéraux.



**Assiette de la voie** : Surface du terrain réellement occupé par la voie, elle est limitée par l'intersection avec le terrain naturel des talus de déblais ou de remblais et de la surface extérieure des ouvrages indispensables à la route.

**Attique** : Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2,5 m des façades excepté sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.

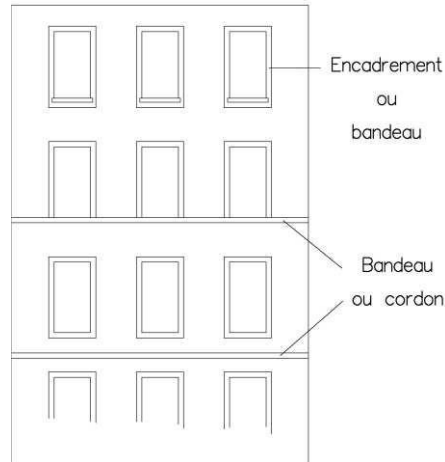
**Balcon** : Plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps et située devant une ou plusieurs baies.



# Compléments

Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment

**Bandeau** : Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui règne sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades



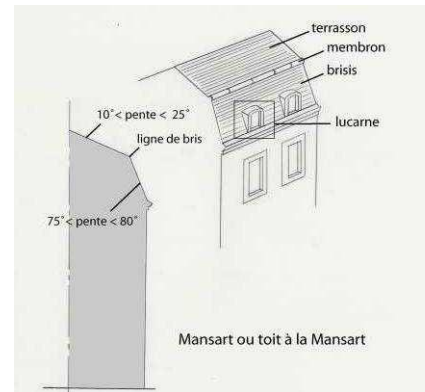
**Banne** : Grande toile pour protéger l'éventaire d'un magasin des intempéries

**Bassin versant** : C'est l'ensemble d'un territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents. Il est délimité par les crêtes des sommets, qui déterminent la direction d'écoulement des eaux de pluie vers ce

cours d'eau. C'est la meilleure échelle pour gérer l'eau de manière cohérente, car les milieux aquatiques sont tous interdépendants au sein d'un même bassin versant.

**Bâti préexistant ou ensemble bâti préexistant** : Cette expression désigne la présence sur le terrain objet de la demande d'autorisation d'urbanisme d'une ou plusieurs constructions existantes avant le dépôt de la demande du permis et ne présentant pas un état manifeste de ruine.

**Branchements** : Partie du réseau allant de l'espace public (compteur) au bâtiment à alimenter. Le branchement est effectué sur terrain privé et relève de la responsabilité et du financement du pétitionnaire



**Brisis** : Partie inférieure d'un versant de comble brisé à la Mansart, au-dessous de la ligne de bris. Etage mansardé compris entre l'entablement d'un comble et la ligne de bris.

**Chaîne** : Pile en pierre de taille ou autres matériaux appareillés et parementés, incorporée dans un mur, pour l'affermir, particulièrement aux angles. Chaîne d'angle Pile en pierre incorporée dans un mur à distance égale et en encoignure pour en assurer la solidité.



**Chambranle** : Ornement saillant qui encadre sur trois côtés les ouvertures des portes, des fenêtres et des cheminées afin de dissimuler la jonction entre le mur et l'ébrasement. Le chambranle est généralement fait de bois, de pierre ou de marbre et se compose de deux montants verticaux et d'une traverse horizontale.

Le chambranle peut prendre la forme d'une simple baguette plate ou d'une moulure profilée.

**Changement de destination d'une construction** : Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis.

On distingue les catégories de destinations suivantes: définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière ,
- la fonction d'entrepôt.

**Cheminée** : Ensemble constitué par l'encadrement d'un foyer de combustion et par une évacuation vers un conduit de fumée ; par extension, le mot désigne souvent la souche, partie apparente du conduit émergeant au-dessus du niveau des toitures.

*Voir illustration du terme « corniche » page 8*

**Clôture** : C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage. Seules les clôtures situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme sont soumises à autorisation, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

**Coefficient d'occupation du sol** : Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain.

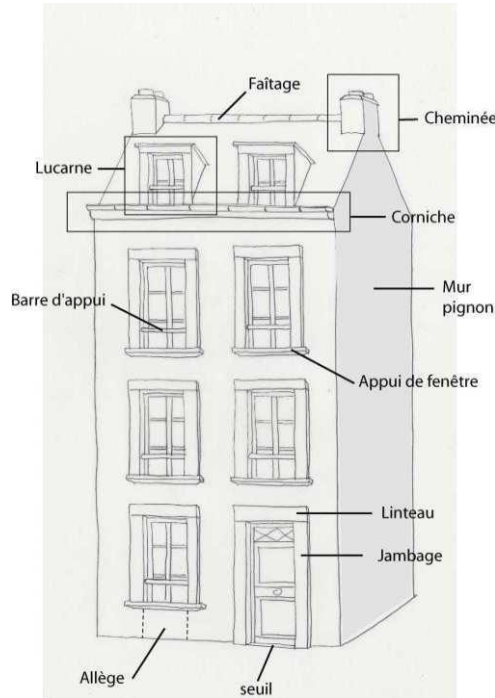
Ce C.O.S, défini par l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. Le règlement peut fixer un C.O.S. dans les zones U et AU. Le règlement du PLU rend cette servitude applicable uniquement à l'intérieur de la zone UE en raison de l'insuffisance de desserte par les principaux équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement collectif).

**Console** : Saillie en forme de S servant de support.  
Enroulement de fer pour supporter une balustrade.



# Compléments

**Cordon** : Bandeau étroit et peu saillant qui marque simplement, sur une façade, le niveau des planchers. *Voir illustration du terme « bandeau » page 6*



**Corniche** : Moulure horizontale au haut d'un piédestal, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un mur de bâtiment qu'elle raccorde au plafond en garnissant l'angle qu'ils forment entre eux. La corniche peut être aussi l'une des parties de l'entablement constitué par l'ensemble des moulures en saillie formant le couronnement d'un édifice.

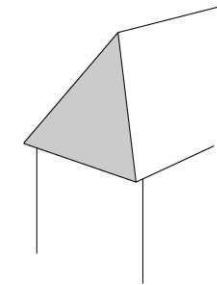
Il ne faut pas la confondre alors avec l'avant-toit qui est la

partie du toit faisant saillie au-delà de la face du mur.  
*Voir illustration du terme « appui de fenêtre » page 5*

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres. L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation

d'arbres. L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé. (code de l'urbanisme - art. L 130-1, R. 421-23 et R. 423-16 + Circulaire 77-114 du 1er août 1977).

**Croupe** : Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.



**Crue trentennale** : C'est une crue très importante. Elle s'est déjà produite ou risque de se produire en moyenne une fois tous les 30 ans. Selon le même principe que pour une crue centennale, il y a un risque sur 30 pour qu'elle se produise chaque année (c'est sa récurrence).

**Éléments architecturaux** : Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher

**Emplacement réservé** : Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au PLU permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions concernant la portée juridique d'un emplacement réservé :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

**L'emprise au sol** est la projection verticale de la construction tous débords et surplombs inclus.

**Emprise d'une voie** : Surface du terrain appartenant à la collectivité et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

**Encadrement** : Désigne toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte.

**Ensemble de constructions** : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

**Ensemble urbain et architectural** : Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

**Entablement** : Bandeau très important couronnant une façade soit directement sous les combles soit avant le retrait du dernier étage.

**Epannelage** : Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

**Espace boisé classé** : Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

# Compléments

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espace de pleine terre** : Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables

**Espace libre** : Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

*Voir illustration du terme « emprise au sol » page précédente.*

**Extension de réseaux** : Allongement d'un réseau public sur l'espace public permettant de desservir un projet d'aménagement défini. Elle est décidée et financée par décision du conseil de communauté urbaine sur les finances publiques.

**Extension mesurée d'une construction existante** : L'extension mesurée d'une construction existante généralement admise est inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante conservée par le projet.

**Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinée.

*Voir illustration du terme « corniche » page 8*

**Foisonnement** : Phénomène selon lequel tous les usagers des parcs de stationnement public ou privé ne stationnent pas leurs véhicules simultanément.

**Foyer d'accueil** : Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservées à l'hébergement:

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DASS,
- d'handicapés.

**Garde-corps** : Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes, à hauteur d'appui : balustrade, allège, barre d'appui, parapet, rambarde.

**Haie-vive** : C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières. (code civil, articles 668 à 673).

**Hauteur absolue** : Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable.

*Voir illustration règlement PLU article UA10 alinéa 2 page 28.*

**Hauteur relative** : elle est exprimée selon deux normes distinctes

1. d'une part la hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite limite et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire ;

2. d'autre part en fonction de la hauteur des constructions principales voisines les plus proches de la construction projetée.  
*Voir illustration règlement PLU article UA10 alinéa 3 page 29.*

**Héberge** : Niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen entre deux bâtiments contigus et de hauteur inégale « *Tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen* » (art. 653 du code civil)

**Immeuble protégé comme monument historique ou site classé ou inscrit** : C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement ou d'inscription réalisée par le ministre chargé de la culture.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol. (Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée + Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de

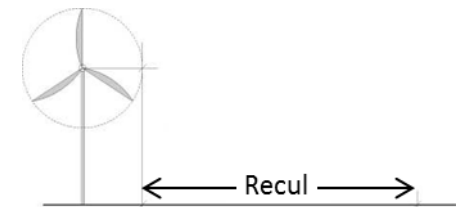
fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients.

La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique. (Loi n° 76.663 du 19 juillet 1976).

**Jambage** : Maçonnerie qui compose le montant latéral d'une baie.  
*Voir illustration du terme « linteau » page 12*

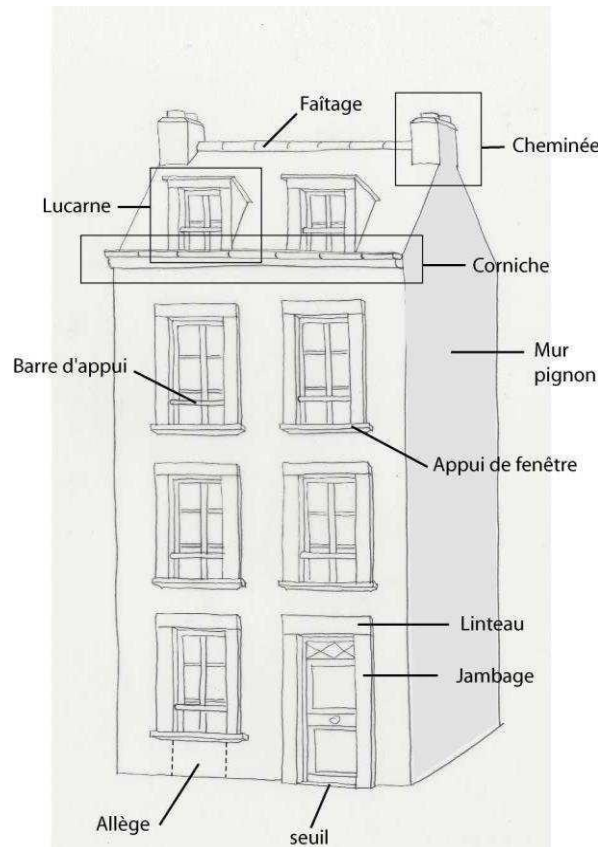
**Limite de recul** : Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies. *Voir illustration règlement PLU article 6 alinéa 3 page 11.*

Pour les éoliennes, les règles de recul s'appliquent en tout point de la construction : en bout de pale en position horizontale.



# Compléments

**Limite séparative** : Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.



**Linteau** : Elément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux.

**Littoral** : Au sens géomorphologique il s'agit du domaine compris entre la limite des plus hautes mers et la limite des plus basses mers, mais en fait c'est,

par extension et dans le langage géographique courant, l'ensemble du domaine influencé par les forces marines agissant au contact du continent. Le littoral comprend : - la Côte c'est à dire une bande de terres contiguë à la mer et qui ne subit l'action marine que de manière indirecte, - le Rivage qui est la zone soumise directement aux actions marines. Sur le plan juridique, la "Loi Littoral" du 3 janvier 1986 retient la notion de "communes littorales", c'est-à-dire les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha, ainsi que les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux.

A l'intérieur de ces communes, la loi distingue 3 entités spatiales à l'intérieur desquelles la constructibilité du sol devient plus ou moins restrictive en fonction de la proximité ou de l'éloignement du rivage de la mer : la bande des 100 m ; les espaces proches qui font l'objet d'une délimitation dans le PLU et les espaces des communes littorales non compris dans les deux catégories précédentes qui restent soumis aux dispositions générales applicables aux communes littorales.

**Lotissement** : C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine. Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

# Compléments

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir. (code de l'urbanisme- art. R. 442-1 et suivants).

Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.

## Lucarne :

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace aménagé sous le comble.

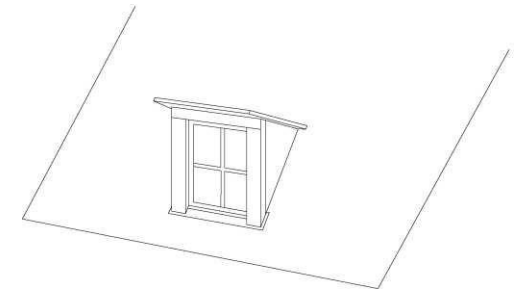


## Lucarne hollandaise

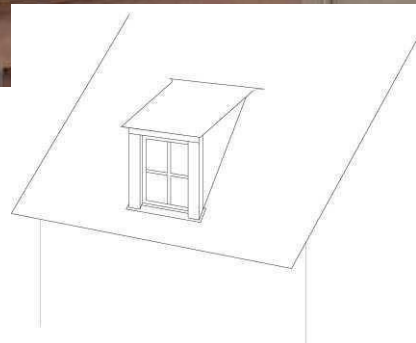


## Lucarne retroussée ou chien assis :

Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.



## Lucarne rampante :



**Maison appartement :** villa urbaine de taille réduite (R+1 + attique ou combles) de 2 à 8 logements avec entrée individuelle extérieure

# Compléments

pour chaque logement et jardins en rez-de-chaussée et grandes terrasses pour les logements dans les étages.

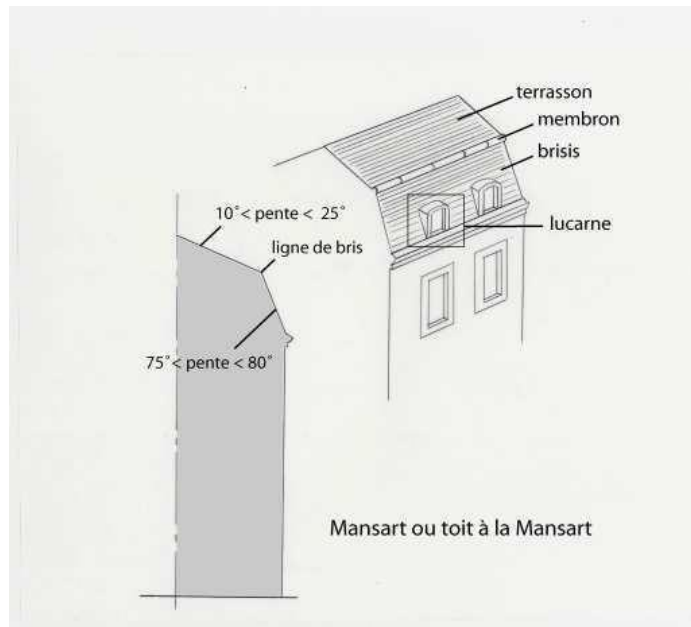
**Maison de ville** : construction sur front de rue comportant généralement un logement par maison et partageant un mur mitoyen avec un ou deux côtés, ce type de construction est également désignée sous le nom de logements en bande.

**Maison individuelle** : construction comportant généralement un logement et ne partageant généralement pas de mur mitoyen.

## Mansart ou toit à la Mansart :

Se dit d'un toit, portant le nom de l'architecte qui en fut le créateur, dont les pans sont brisés par un angle délimitant ainsi, sur chaque pan, deux parties : le terrasson et le brisis.

Ce type de toit doit avoir une pente de terrasson supérieure ou égale à  $10^\circ$  et inférieure ou égale à  $25^\circ$ , une pente de brisis supérieure ou égale à  $75^\circ$  et inférieure ou égale à  $80^\circ$  (cf. art. 11 des zones U, AU A et N du règlement).

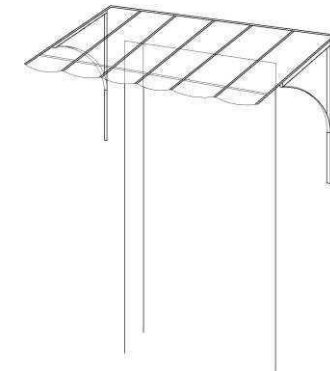


La ligne de bris, formée par la rencontre du terrasson et du brisis, est souvent recouverte d'une forte moulure appelée membron.

**Marge de recul** : Voir « alignement » il s'agit d'une distance fixe indépendante des dimensions du bâtiment

*Voir illustration règlement PLU article 6 page 9 et UC6 page 46*

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc... pour servir d'abri contre la pluie.



**Matériaux composites** : Matériau formé de plusieurs composants distincts dont l'association confère à l'ensemble des propriétés qu'aucun des composants pris séparément ne possède.

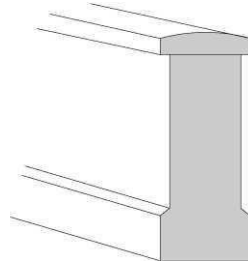
**Mobilier urbain** : Ensemble des équipements de l'espace public liés à la circulation, à l'éclairage, à la propreté, au confort, à la publicité, etc.

**Modénature** : Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres qui caractérisent une façade.

# Compléments

**Moulure** : Ornement profilé de forme allongée et régulière, combinant des profils creux et/ou saillants pour encadrer, souligner, partager, etc... les différentes parties d'un ouvrage.

**Mur-bahut** :  
Mur bas qui porte  
une grille de clôture.



**Mur pignon** : Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

*Voir illustration du terme « linteau » page 12*

**NGF** : Nivellement général de la France, norme adoptée par l'institut géographique national (IGN) pour déterminer l'altitude des différents points du territoire national au-dessus du niveau de la mer.

**Niche** : Renforcement ou cavité ménagés dans l'épaisseur d'un mur pour y loger une statue.

**Opération d'ensemble** : Concerne toute opération ayant pour objet ou pour effet à porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine ...

**Opération de restructuration** : Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant, justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité au lieu de continuité,...).

**Ordonnancement urbain** : Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer une organisation d'implantation d'un ensemble de constructions à partir d'un plan directeur généralement lié à une opération d'urbanisme ou de restructuration urbaine .

**Oriels** : Fenêtres ou ensemble de fenêtres en encorbellement généralement situées aux étages supérieurs, faisant saillie sur un mur de façade et s'appuyant sur des accolades, des encorbellements ou des porte-à-faux, également désignées "bow-windows"



# Compléments

**Ouvrage en toiture :** Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

**Pan de toiture :** Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

**Panne sablière :** C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

**Pilastre :** Colonne carrée insérée dans une construction et faisant saillie. Pilastre placé à un angle d'édifice ou à l'extrémité de murs pour consolider l'édifice.

**Plan de détails :** Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du pas qui définit les dispositions réglementaires applicables à chacune des parcelles du quartier concerné.

**Plan de masse :** Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

**Plate-forme d'une voie :** Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et, éventuellement, les terre-pleins

**Prescription d'urbanisme :** Il s'agit de toute disposition destinée

à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul,...).

**Prospect :** Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives. Cette distance varie en fonction des dimensions du bâtiment de telle sorte que plus le bâtiment est élevé, plus le retrait est élevé, inversement, l'imposition d'une implantation des constructions à l'alignement a pour effet de limiter la hauteur des constructions, c'est l'application de cette règle qui détermine notamment la hauteur relative des constructions à l'article 10 (voir alignement et hauteur des constructions).

*Voir illustrations règlement PLU article UA10 page 28.*

**Raccordement :** Tronçon de réseau permettant sur l'espace public de relier une parcelle à une canalisation publique. Il est décidé par le conseil municipal. Il ne sert qu'à un seul.

**Résidence communautaire :** construction caractérisée par un ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de service (détente-loisirs, cuisine, espaces repas, laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) présentant un minimum de 50 m<sup>2</sup> de surface de planchers aménagés en locaux communs de détente-loisirs, cuisine, espaces de repas, laverie, salle de réunion, de travail, hors local de gardiennage ou de surveillance, destinés aux résidents.

Font partie des résidences communautaires les constructions destinées à :

- l'hébergement temporaire (migrants, jeunes travailleurs, résidence-services, ...)

- l'hébergement social (foyer d'accueil ....) ;
- l'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées, ... ) ;
- l'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants.

**Résidence universitaire** : Il s'agit d'une construction à usage d'hébergement locatif, réservé aux étudiants, constituée de chambres ou de logements, ainsi que de parties communes nécessaires à la vie des étudiants.

Cette construction ne peut être édiflée que sur des terrains appartenant à une collectivité territoriale (Etat, Région, Département et Commune) ou à un établissement public qualifié en cette matière qui lui est rattaché.

En dehors de cette définition, toute résidence étudiante est considérée comme une construction à usage normal d'habitation.

**Saillies traditionnelles** : Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises ... Les grands balcons et balcons en saillie conservent leur caractère de saillies traditionnelles non prises en compte dans les règles d'implantation définies aux articles 7 et 8 des zones du PLU s'ils ne dépassent pas 0,80 m par rapport au nu du mur de façade.

Les mêmes règles leur sont applicables en façade sur rue s'ils respectent les dimensions définies dans le chapitre II « règles et définitions communes aux zones », à l'article 6, relatif aux règles d'implantation par rapport aux voies.

*Voir illustration règlement PLU article 6 alinéas 3 et 4 page 10.*

**Séquence** : Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

**Seuil** : Sol sous-jacent d'une porte. Le seuil surélevé est celui qui se compose d'une marche entièrement prise dans l'embrasure.

*Voir illustration du terme « linteau » page 12*

**Socle** : Support apparent, base de plan carré sur laquelle prennent appui une colonne, un pilier, une statue, etc...

Un socle continu désigne un soubassement

**Soubassement** : Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques cm sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne horizontale à une quinzaine de cm au-dessus du sol, ou au niveau du plancher du rez-de-chaussée.

**Surface plancher** : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite suivant la réglementation en vigueur des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire.

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**Terrain nu desservi** : Les réseaux sont suffisants pour alimenter le projet, passent au droit de l'unité foncière ou la

# Compléments

desservent par l'intermédiaire d'une servitude privée établie par acte notarié.

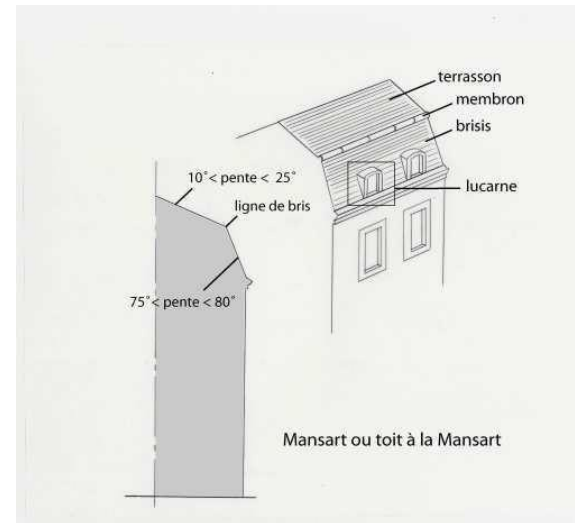
**Terrain nu non desservi** : Les conditions susmentionnées ne sont pas remplies et des extensions sont nécessaires pour alimenter l'unité foncière.

**Terrain ou unité foncière** : Est considéré comme terrain, ou unité foncière tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire (le terme d'îlot de propriété recouvre également la même définition).

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**Toiture** : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

**Terrasson** : Partie peu inclinée d'un comble.  
Dans un comble à la Mansart, le terrasson est le pan supérieur, entre la ligne de bris et le faîtage.



**Véranda** : Galerie couverte d'une construction légère dont les parois verticales sont entièrement vitrées et dont la couverture est majoritairement vitrée ou recouverte de matériaux perméables à la lumière. Généralement rapportée en saillie le long d'une façade, elle peut être fermée pour servir de serre ou de jardin d'hiver.

**Versant de toiture** : Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

**Voie** : Les conditions de mesure des voies s'interprètent selon les définitions données par la circulaire du 29 déc. 1964 relative à l'emprise de voies communales (J.O. du 10 mars 1965).

# Compléments

**Villa urbaine** : ensemble de logements en collectif (R+2 + attique ou combles) d'une capacité généralement comprise entre 6 et 10 logements conçu par assemblage et superpositions de logements avec entrée regroupée à l'intérieur du bâtiment et comprenant des jardins pour les logements du rez-de-chaussée et des grandes terrasses pour les logements des étages.

**Voies Filtres** : Les voies filtres sont les voies destinées à desservir les cœurs d'îlots ; elles sont caractérisées par la présence d'un espace à usage résidentiel jouxtant la voie et présentant des espaces plus larges ponctuellement.



# Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin

---

## Notice de présentation

### DOSSIER DE CONSULTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :  
05 février 2026



## Table des matières

1. Historique du PLU et contexte règlementaire.....	3
2. Objet de la modification et exposé de ses motifs .....	4
Contexte de la modification .....	4
Objet de la présente modification .....	5
Analyse des dispositions en vigueur.....	8
Projet de modification du règlement littéral .....	11
Projet de modification du règlement graphique.....	11
Projet de modification de la pièce 4.C.5. ....	11
3. Justifications de la procédure et des choix retenus .....	12
Compatibilité au SCoT du Pays du Cotentin approuvé le 15 décembre 2022 et à la loi littoral .....	12
Compatibilité à la loi littoral et à l'article L 121.13 du Code de l'urbanisme .....	12
Prise en compte des enjeux environnementaux et des risques .....	13
Justification de la procédure choisie .....	14
Annexes .....	17

## 1. Historique du PLU et contexte règlementaire

La commune nouvelle de Cherbourg-en-Cotentin a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et regroupe les communes déléguées de Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Querqueville et Tourlaville.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 9 décembre 2007 par l'ancienne Communauté Urbaine de Cherbourg (CUC) est entré en vigueur le 10 janvier 2008. Il reprend aujourd'hui le périmètre de la commune nouvelle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune fixe 5 orientations majeures :

- 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 des services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération
- 4) Assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'attractivité agricole
- 5) Lutter contre les nuisances et prévenir les risques

Le PLU a connu plusieurs évolutions depuis son approbation :

- Une 1<sup>ère</sup> modification en mars 2009
- Une 2<sup>ème</sup> modification en mars 2010
- Une 3<sup>ème</sup> modification en novembre 2010
- Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée en décembre 2010
- Une 4<sup>ème</sup> modification en septembre 2011
- Une 2<sup>ème</sup> modification simplifiée en mars 2012
- Une 5<sup>ème</sup> modification en avril 2013
- Une 6<sup>ème</sup> modification en novembre 2013
- Une mise en compatibilité, en novembre 2013
- Une 3<sup>ème</sup> modification simplifiée en juin 2015
- Une 4<sup>ème</sup> modification simplifiée en novembre 2016
- Une révision allégée en juin 2017
- Une 5<sup>ème</sup> modification simplifiée en avril 2018
- Une mise en compatibilité en novembre 2018
- Une sixième modification simplifiée en avril 2021
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en mars 2025
- Une septième modification simplifiée en septembre 2025

La commune de Cherbourg-en-Cotentin fait partie du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, compétente en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Cherbourg-en-Cotentin est située dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire (PLUI) Nord Cotentin, prescrit par la CA du Cotentin le 7 décembre 2017 et en cours d'élaboration.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 15 décembre 2022 par le Syndicat Mixte du Pays du Cotentin.



Le projet de la ZAC des Bassins consiste en la restructuration du quartier des Bassins grâce à des aménagements publics conséquents et la création d'un nouveau quartier central assurant une mixité entre activités, équipements publics, commerces et logements.

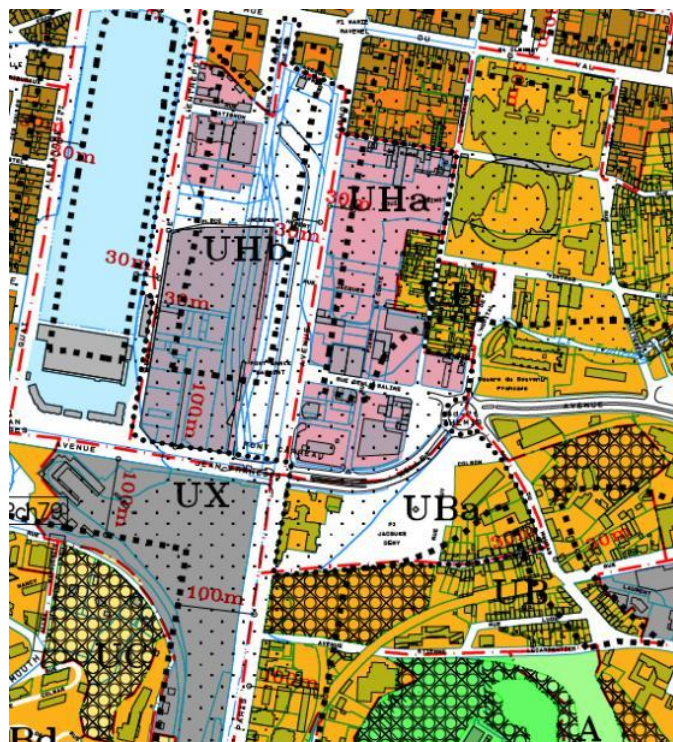
La troisième et dernière modification du dossier de réalisation date du 16 décembre 2019 et portait sur la mise à jour du programme des équipements publics et du programme global des constructions pour prendre en compte l'évolution des projets depuis la modification de 2010, à savoir :

- L'abandon en 2014 du projet d'extension du Lycée Professionnel Maritime Aquacole (LPMA) par le Département de la Manche et la transformation en îlot à construire de la parcelle « îlot Matignon »
- Le projet de BNG qui impacte de manière importante la reconfiguration de l'avenue Carnot et la suppression des travaux initialement prévus, compte tenu du calendrier de ce projet qui n'est pas concordant avec celui de la concession de la ZAC
- La réalisation d'un espace public dans la continuité des Jardins de la Divette, entre la parcelle de l'ancienne école des Beaux-Arts et celle de la place Jacques Demy pour permettre le lien piéton et cyclable vers le Jardin Public, en préservant les vues sur la Montagne du Roule.

En parallèle de cette modification du dossier de réalisation, le PLU a été modifié par voie de modification simplifiée afin de permettre l'implantation du projet dit Matignon, et de modifier les dispositions de l'article UH6.

### Objet de la présente modification

Le périmètre de la ZAC recouvre aujourd'hui **trois zonages différents : zone UHa, UHb et UBa.**



*Extrait du règlement graphique en vigueur*

Au Nord de l'avenue Jean-François Millet, l'ensemble des lots est aménagé ou en cours d'aménagement. Les derniers îlots de projet sont :

- L'îlot « A » sur lequel a été autorisé le permis de construire pour la construction d'un centre de soin de suite et de réadaptation pour le groupe Clariane, anciennement Korian ;
- L'îlot « Matignon » destiné à de la création de logements (privé, abordable et communautaire) et activités commerciales (permis de construire autorisé en août 2023) ;
- L'îlot « C3 » à l'angle de l'avenue Carnot et de la rue de La Saline sur lequel est envisagé un projet de logements en accession sociale via du Bail Réel Solidaire (BRS).

Le dernier secteur à aménager est celui au Sud de l'avenue Jean-François Millet, place Jacques Demy. Situé au Sud de la ZAC des Bassins, entre l'avenue de Paris et l'avenue Jean-François Millet, le site est au pied de la montagne du Roule et accolé au jardin public de la ville de 1,7 ha. Il est situé dans un secteur très urbain, avec des infrastructures et équipements importants (gare routière, gare ferroviaire, centre commercial Les Eleis, zone commerciale ...).



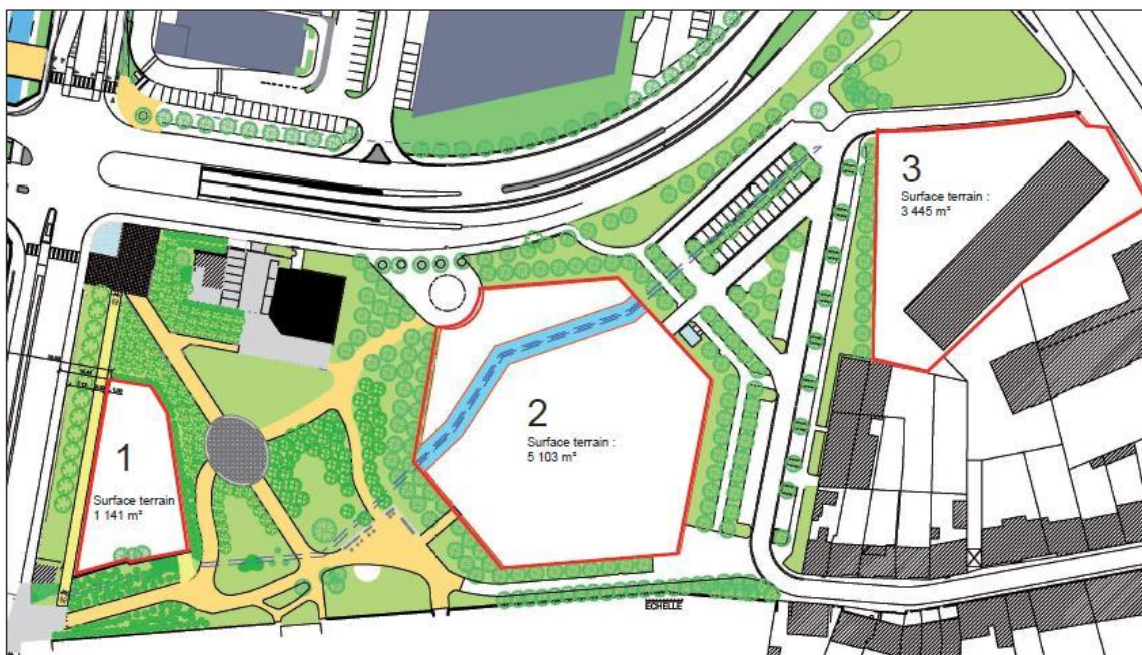
Le sud de la ZAC des Bassins, le secteur de la place Demy comporte plusieurs îlots de projet :

- L'îlot « 1 » de l'ancienne école des Beaux-Arts, démolie en 2018 d'une surface de 1 141 m<sup>2</sup>
- L'îlot « 2 » de la place Jacques Demy, d'une surface de 5 103 m<sup>2</sup>
- L'îlot « 3 » actuellement occupé par une entreprise, d'une surface de 3 445m<sup>2</sup>

### Secteurs constructibles

Trois secteurs constructibles :

1. Terrain de l'ex-Beaux-Arts : 1 141 m<sup>2</sup>
2. Place Demy : 5 103 m<sup>2</sup>
3. Entreprise à l'Est : 3 445 m<sup>2</sup>



La place Jacques Demy est contrainte par une servitude d'inconstructibilité (inscrite en servitude d'utilité publique au PLU) du fait de la présence d'un réseau d'eau pluvial très important, connecté à la dérivation du Trottebec, enterré à 4m40. Une bande de 3m de part et d'autres de ce réseau rend inconstructible tout projet. Il est néanmoins possible de réaliser des aménagements publics au-dessus, facilement démontables pour permettre l'entretien annuel de ce réseau.

Dans le cadre de la fin de l'aménagement de la ZAC et conformément au cahier de prescription réalisé par l'architecte de la ZAC, le site Jacques Demy est idéal pour accueillir un équipement de type « bureaux, équipement public ». À titre d'exemple, il peut être envisagé les destinations suivantes :

- destination " équipements d'intérêt collectif et services publics "
- destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.
- destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristique

En effet, ce site est idéalement placé : à proximité du centre-ville, proche de la gare, du Pôle d'Échange Multimodal et des stations de bus BNG, des grands équipements publics comme l'hôpital, le commissariat de police et situé en entrée de ville. Cela correspond à la vocation mixte de la ZAC des Bassins. Par ailleurs, il faut noter qu'une étude de programmation est en cours d'élaboration sur le secteur à l'est, autour du boulevard Lemonnier.

Le secteur fait partie du périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) et notamment du centre-ville.

Entre les trois îlots, il est prévu des aménagements urbains et paysagers permettant à la fois de fluidifier les déplacements entre le jardin public et les espaces publics créés dans la ZAC, de désimperméabiliser une partie et d'améliorer la qualité des espaces publics déjà présents.

## **Analyse des dispositions en vigueur**

### ***Règlement graphique et littéral***

Le secteur Jacques Demy est situé en UBa, zone relative aux « secteurs urbains péricentraux ».

Le volume 2 du rapport de présentation (p.106) indique que la zone Ub, dans les quartiers à dominante monofonctionnelle (notamment les secteurs en périmètre de l'ORU « Entre Terre et Mer ») a pour objectif de :

- Densifier le tissu urbain en privilégiant des opérations de taille moins importante, plus basses, (petits collectifs), privilégier le renouvellement des formes architecturales et urbaines et leur diversification
- Maintenir ou favoriser la mixité fonctionnelle et urbaine
- Intégrer les opérations nouvelles en favorisant un maillage complémentaire au réseau viaire existant (renouvellement urbain)
- Atténuer l'impact du stationnement
- Requalifier les pieds d'immeubles.

Au regard de l'aménagement de la ZAC des Bassins qui a fortement évolué depuis l'approbation du PLU en 2007 et de la programmation projetée sur le secteur de l'ancienne école des Beaux-Arts et de la place Jacques Demy, le règlement de la zone UBa apparaît trop contraignant. Ce secteur correspond aux dispositions d'un quartier « à dominante monofonctionnelle » comme l'indique le rapport de présentation alors que le secteur de la ZAC des Bassins propose au contraire une mixité fonctionnelle. Il s'agit de continuer d'aménager le secteur des Bassins en diversifiant les activités, sur le modèle de la zone UHa et UHb.

Les dispositions de la zone UBa sont trop contraignantes pour permettre l'implantation de projets importants, notamment au regard de l'implantation de la construction sur la parcelle ou la hauteur. L'article UB 6 est trop contraignant sur la question des retraits et impose un alignement strict non adapté à un projet d'équipement public. De même l'article UB 7 avec l'application de la bande des 15m correspond à un tissu de centre urbain dense de maisons individuelles mitoyennes, de parcelles en lanières non adapté à la trame parcellaire du secteur Demy.

L'article UB 10 sur les hauteurs qui ne peuvent excéder 12m à l'égout du toit et 17m au faitage n'est pas adapté à un projet d'équipement public d'envergure.

### **Il est donc proposé de classer ce secteur en UHb.**

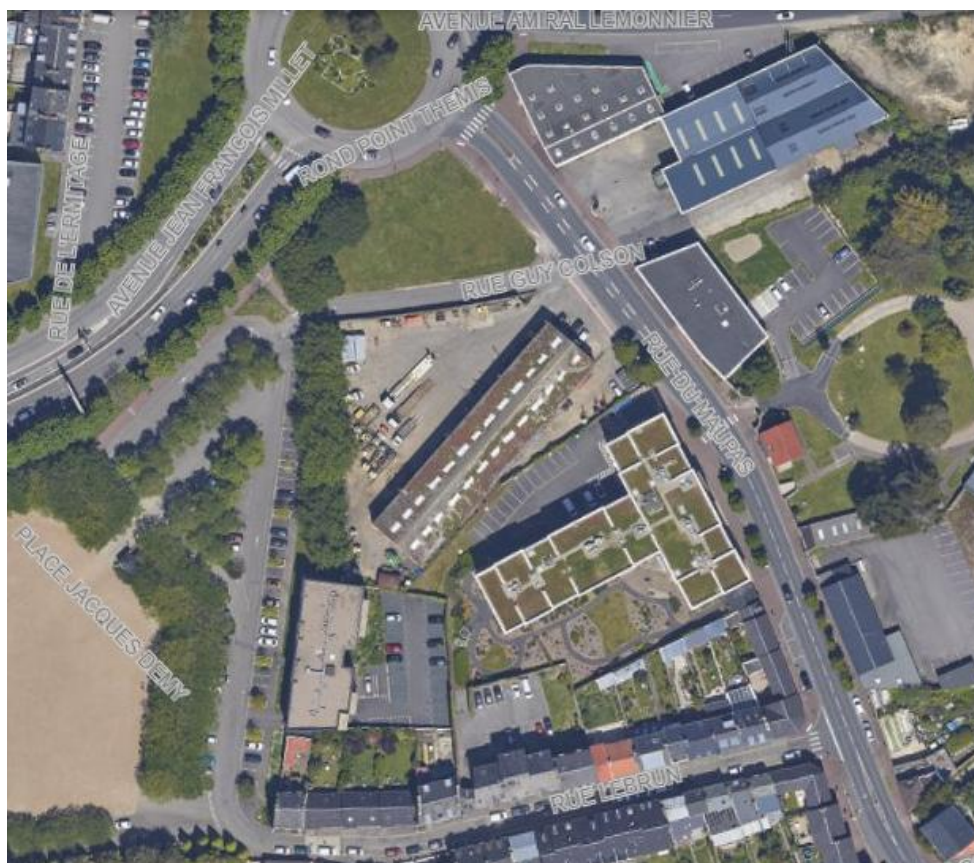
Pour rappel, UH concerne « les espaces de restructuration urbaine faisant partie du périmètre opérationnel de la ZAC des Bassins identifiés au sein de trois îlots opérationnels : le centre commercial du quai de l'Entrepôt, les secteurs Carnot et Convent » (cf. page 6 du règlement littéral en vigueur).

Le volume 2 du rapport de présentation (p.261) indique les objectifs recherchés pour la zone UH sont :

- Gérer l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisme au cœur de l'agglomération dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » ;

- Recomposer les îlots inscrits dans le périmètre de la ZAC des Bassins en s'attachant à définir des trames de circulations et des liaisons douces ;
- Favoriser l'implantation de nouveaux programmes (logements, activités compatibles, et autres espaces collectifs privés et publics) ;
- Offrir des espaces publics places, jardins de qualité ;
- Densifier le tissu urbain dans le secteur du centre commercial et dans les îlots mixtes ;
- Insérer l'urbanisation nouvelle dans le tissu urbain limitrophe.

Le secteur place Jacques Demy et de l'ancienne école des beaux-Arts correspond tout à fait à ces objectifs. Néanmoins, il est proposé de maintenir « l'îlot 3 » actuellement occupé par une entreprise en activité en UBa, zonage actuel, au regard de la morphologie du quartier et de son insertion urbaine dans le tissu de logements.



Ilot 3

#### **Pièce 4.C.5 – Plan de localisation des espaces publics de la ZAC des Bassins à conserver ou à créer**

Lors de l'élaboration du PLU de Cherbourg, un plan de localisation des espaces publics de la ZAC des Bassins à conserver ou à créer a été annexé au règlement. L'article L151-42 du code de l'urbanisme indique que :

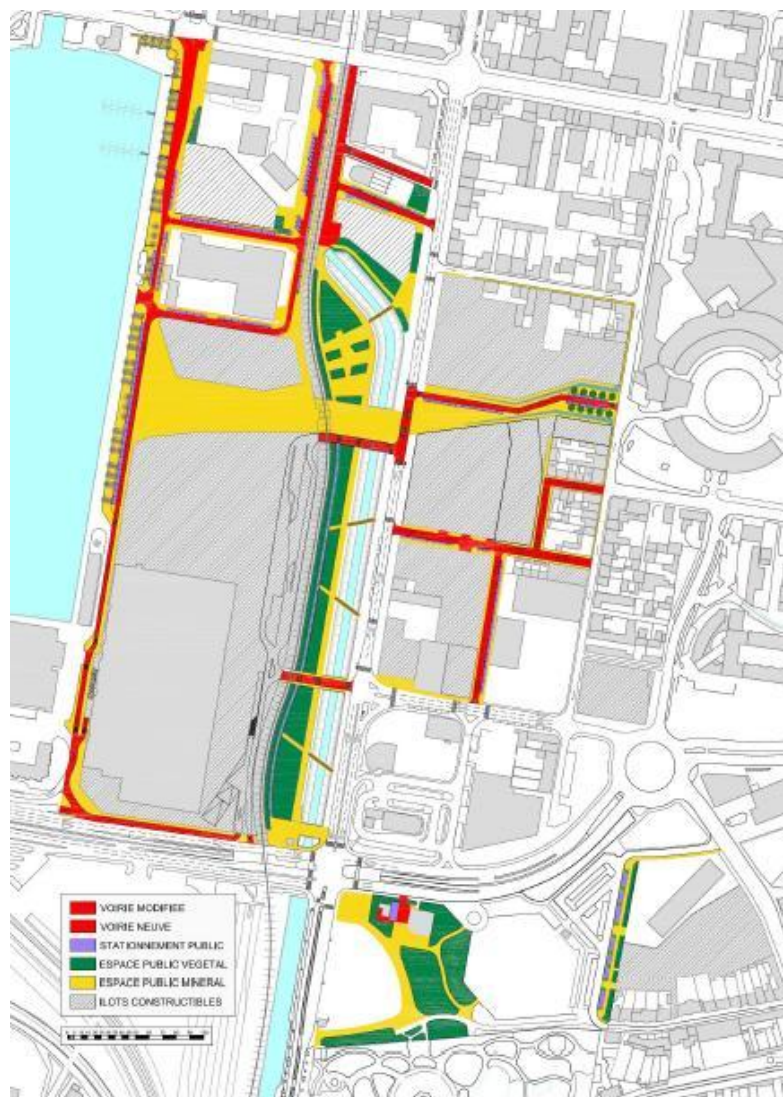
« Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

S'agissant d'une pièce constitutive du règlement, ce plan est opposable. En effet, selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques [...] »

Ce plan a été modifié par la modification simplifiée n°6 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.



Extrait en vigueur

Au regard des derniers projets d'aménagement de la ZAC des Bassins (îlot C3, secteur de la place Jacques Demy), la pièce 4.C.5 du PLU apparaît comme trop détaillée pour permettre la bonne réalisation des futurs projets. L'aménagement des espaces publics, végétaux ou minéraux, devra être pensé et réalisé en même temps les projets de construction, pour permettre une meilleure cohérence d'ensemble (espaces verts, liaisons actives, cheminements, ...)

Aussi, afin de permettre la finalisation du projet, le plan de localisation des espaces publics de la ZAC des Bassins à conserver ou à créer, annexé au règlement écrit du PLU de Cherbourg-en-Cotentin doit être ajusté

## Projet de modification du règlement littéral

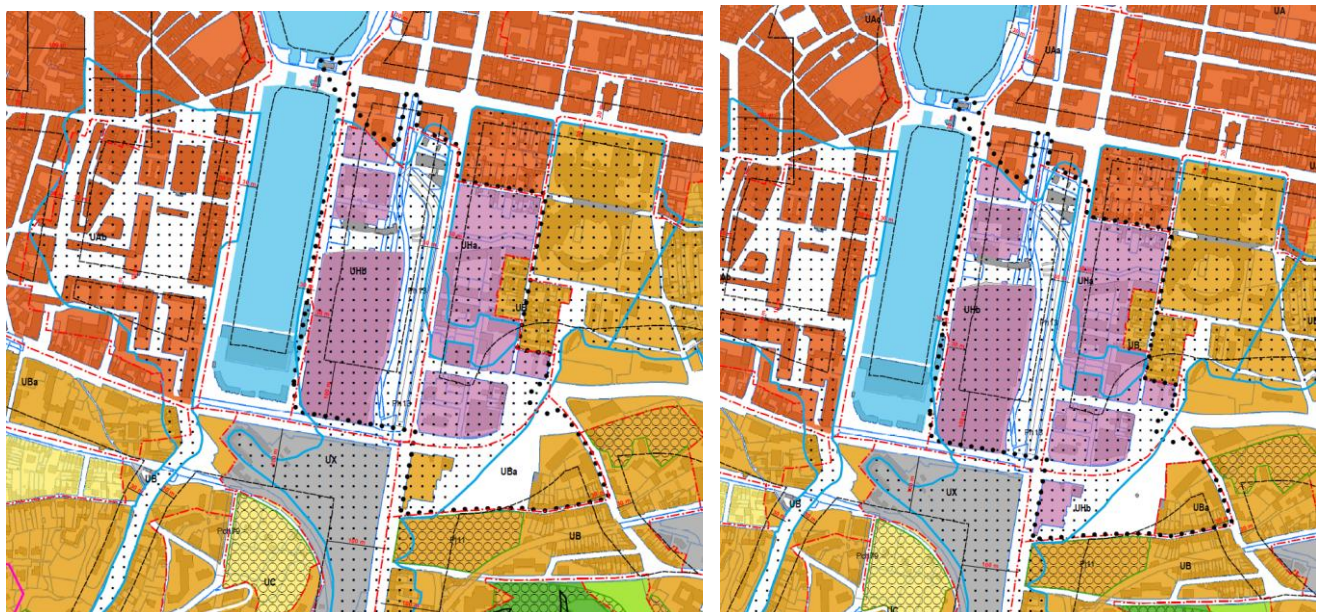
Le règlement littéral ne sera que peu modifié puisqu'il s'agit uniquement d'élargir le périmètre du zonage UHb au sud de la ZAC des Bassins. Les îlots « 1 » ancienne école des Beaux-Arts et « 2 » place Jacques Demy seraient donc classés en zone UHb et plus en UBa. Le règlement de la zone UH est inchangé.

Néanmoins, la page 6 (description des 7 types de zones urbaines existantes dans le PLU) du règlement littéral devra être modifiée pour intégrer ce nouveau secteur au zonage UH :

Règlement littéral en vigueur (p.6)	Projet de règlement littéral modifié
UH concerne les espaces de restructuration urbaine faisant partie du périmètre opérationnel de la ZAC des Bassins identifiés au sein de trois îlots opérationnels : le centre commercial du quai de l'Entrepôt, les secteurs Carnot et Convent.	UH concerne les espaces de restructuration urbaine faisant partie du périmètre opérationnel de la ZAC des Bassins identifiés au sein de trois îlots opérationnels : le centre commercial du quai de l'Entrepôt, les secteurs Carnot et Convent <b>et le secteur de la place Jacques Demy et Beaux-Arts.</b>

## Projet de modification du règlement graphique

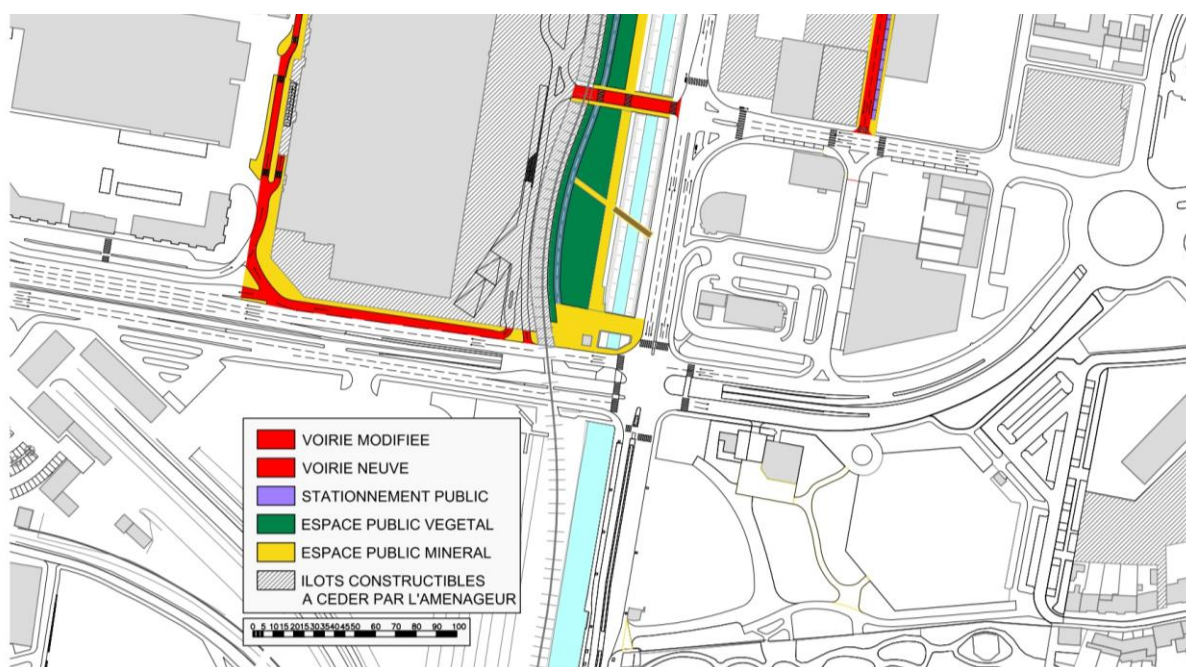
Aujourd'hui, la collectivité souhaite faire évoluer le PLU afin d'harmoniser les dispositions réglementaires de la ZAC des Bassins en transformant une partie de la zone UBa en zone UHb.



*Règlement graphique en vigueur - Règlement graphique projeté, le périmètre rouge deviendrait UHb*

## Projet de modification de la pièce 4.C.5.

Il est proposé de modifier cette pièce sur les secteurs de l'îlot C3 et place Jacques Demy en supprimant les aplats de couleurs. La légende est aussi modifiée, il est rajouté « îlots constructibles à céder par l'aménageur » pour différencier les propriétés communales des propriétés de l'aménageur. A noter, lors de la clôture de la ZAC, la ville de Cherbourg-en-Cotentin deviendra propriétaire de toutes les parcelles n'ayant pas été cédées.



Extrait projet de modification de la pièce 4.C.5.

### 3. Justifications de la procédure et des choix retenus

#### Compatibilité au SCoT du Pays du Cotentin approuvé le 15 décembre 2022 et à la loi littoral

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement de Développement Durables du SCoT qui identifie la commune de Cherbourg-en-Cotentin comme Cœur métropolitain du territoire.

À titre d'exemple, le Document D'Orientations et d'Objectifs (DOO) précise dans ses prescriptions :

- *Conforter l'implantation de fonctions et équipements métropolitains dans les domaines de la culture, de l'évènementiel, de la formation, des fonctions économiques, de la santé, connectés à des transports en commun performants et alternatifs à la voiture individuelle (p.71)*
- *Renforcer l'accueil de diverses fonctions (commerces, tertiaires, équipements, habitat) dans un périmètre autour de la gare et des principaux lieux desservis par un transport collectif (p.78)*

#### Compatibilité à la loi littoral et à l'article L 121.13 du Code de l'urbanisme

Le territoire de la commune de Cherbourg-en-Cotentin est partiellement concerné par la loi littoral. En effet suivant les dispositions de la loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes, *en cas de création d'une commune nouvelle en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales.* De ce fait les communes déléguées de Cherbourg-Octeville,

Equeurdreville-Hainneville, Querqueville et Tourlaville riveraines de la mer, sont seules soumises aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral ».

Le secteur de projet se situe dans les Espaces Proches du Rivages (EPR) au titre de l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme.

L'urbanisation du secteur Sud de la ZAC des Bassins est compatible avec la loi littoral puisqu'il est inséré dans un paysage urbain composé d'infrastructures et d'équipements importants comme l'emprise conséquente de la gare ferroviaire SNCF à proximité (bâtiment de la gare, infrastructures ferroviaire, parkings...), le centre de Marée de Cherbourg, le centre commercial Les Eleis (hauteur du bâtiment d'environ 21m), la zone commerciale des Salines, etc. L'extension du zonage UHb sur ce site est cohérente d'un point de vue d'aménagement urbain et paysager. Le secteur de l'îlot 3 reste en UBa, les futurs projets seront donc de hauteurs moindre, compatibles avec le secteur résidentiel à l'Est du site.

### **Prise en compte des enjeux environnementaux et des risques**

#### *Etude d'impact de la ZAC des Bassins*

Le projet de ZAC des Bassins a fait l'objet d'une étude d'impacts en novembre 2005.

Extrait de l'étude d'impacts :

« [...] Milieu naturel : en raison de l'absence de zone présentant un intérêt écologique sur le site proprement dit et d'espèces végétales protégées à titre réglementaire, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la flore. En outre, les aménagements n'auront pas d'effets sur les colonies reproductrices actuelles de goélands et sur les bergeronnettes grises, espèces disposant d'un statut de protection légal. Le projet n'aura donc pas d'impact sur le milieu naturel. Des recommandations sont néanmoins à prendre en compte afin de limiter la prolifération des goélands et les nuisances que ces oiseaux apportent au sein du quartier : il s'agit de mettre en place des dispositifs empêchant les oiseaux de se poser sur les bâtiments nouveaux.

Paysage : la réalisation de la ZAC du quartier des Bassins à Cherbourg-Octeville aura un impact paysager positif sur le secteur. Cet aménagement rendra plus cohérente la lecture de centre-ville et de son organisation. La disparition des espaces délaissés à l'organisation confuse au profit de bâtiments à l'architecture intégrée et d'aménagements urbains qualitatifs intégrera le secteur aux quartiers voisins.

Patrimoine : compte tenu du fait que la ZAC est concernée par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques, un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, sera requis préalablement à la réalisation des travaux. D'autre part, bien qu'aucun site archéologique n'ait été répertorié au sein de l'aire d'étude, le risque de découverte fortuite existe lors des travaux. Le projet devra être soumis au préfet de Région pour être instruit. De plus, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours des travaux devra être déclarée au Service Régional de l'Archéologie.

Risques naturels : le projet n'est pas de nature à aggraver les risques d'inondation sur le secteur. [...] »

*Plan de Prévention des risques de la région de Cherbourg :*



Au regard des modifications projetées (évolution du règlement graphique au sein de la zone U) :

- **Les orientations du PADD ne sont pas modifiées ;**

Le projet de modification est conforme aux orientations du PADD, notamment :

- La deuxième orientation « *promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain* » au regard de l'enjeu « *favoriser les recompositions urbaines inscrites dans l'ORU « Entre terre et mer » et les programmes de renouvellement urbain communautaire* » (p.8 du PADD) ;
- La troisième orientation « *développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération* » avec l'enjeu de « *faciliter l'insertion urbaine et le redéploiement des principaux services à la population, notamment dans la ville centre* » (p.11 du PADD).

Favoriser les recompositions urbaines inscrites dans l'ORU « Entre terre et mer » et les programmes de renouvellement urbain communautaires.

- **On ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière ;**

Le secteur est et reste en zone urbaine (U).

- **On ne réduit pas 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 ;**
- **On n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU ;**
- **On ne crée pas d'OAP valant création de la ZAC.**

**Le projet de modification ne nécessite donc pas de révision du PLU.**

**Ces évolutions projetées entrent dans le cadre de la modification du PLU.** Conformément à l'article L.153-36, le PLU est modifié : « *lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

La présente procédure est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI (L.153-37 du Code de l'urbanisme). Le projet de modification est soumis à enquête publique par le Président de l'EPCI lorsque les évolutions projetées ont pour effet de :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

(Article L.153-41 du Code de l'urbanisme)

Au regard de la modification des règles de hauteur et d'implantation, différentes entre la zone UBa et UHb, le projet est susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. **Il s'agit donc d'une procédure de modification de droit commun.**

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires concernés par la modification (article L.15.3-40 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 enquêteur, est approuvé par l'organe délibérant de l'EPCI (article L.153-43 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme), la Communauté d'Agglomération du Cotentin a décidé de procéder à la modification du PLU. La modification a été prescrite par l'arrêté n°A010\_2025 en date du 25/02/2025 du Président de la CA du Cotentin.

## Annexes

### Arrêté du Président de l'Agglomération du Cotentin prescrivant la procédure de modification n°8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin



Publié le 25/02/2025

Arrêté n°A010\_2025

#### ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

#### Portant prescription de la modification de droit commun n°8 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 l'évolution du règlement graphique et écrit au sein de la zone U, mais également de la pièce 4.C.5 (localisation des espaces publics de la ZAC des Bassins à conserver ou à créer) plus précisément sur le secteur Jacques Demy, dans le périmètre de la ZAC des Bassins ;

**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 ;

**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°8 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°8 du PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin portera sur la modification du règlement écrit et graphique sur le secteur Jacques Demy, dans le périmètre de la ZAC des Bassins.

### Article 3

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°8 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.

**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](http://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 **24 FEV. 2025**

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin



David MARGUERITTE

Avis conforme délibéré après Examen au cas par cas de la modification n°8 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.



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° 8 du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)**

N° MRAe 2025-5998

## **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 4 septembre 2025, en présence de Guillaume  
Choisy, Yoann Copard, Noël Jouteur, 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'urbanisme, 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 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023, du 27 février 2025, du 12 mars 2025, du 10 avril 2025, du 19 mai 2025 et du 17 juin 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** le plan local d'urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50), approuvé le 19 décembre 2007 ;

**Vu** la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2025-5998, relative à la modification n° 8 du plan local d'urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50) reçue complète du vice-président en charge de l'urbanisme de la communauté d'agglomération du Cotentin le 7 juillet 2025 ;

**Considérant** que la modification n° 8 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50) vise à permettre la réalisation de projets de bureaux et d'équipements publics sur le secteur Jacques Demy ; que ce dernier se situe au sud de l'avenue Jean-François Millet, au sein de la zone d'aménagement concertée (Zac) des Bassins qui a été créée dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (ORU) « Entre Terre et Mer » ; que le secteur Jacques Demy comporte trois îlots de projet ;

**Considérant** qu'actuellement le secteur Jacques Demy est situé en zone UBa (secteurs urbains péricentraux) et que les autres secteurs de la Zac des Bassins sont situés en zones UHa et UHb (espaces de restructuration urbaine faisant partie du périmètre opérationnel de la Zac des Bassins) ;

**Considérant** que la modification n° 8 se traduit par :

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5998 en date du 4 septembre 2025  
Modification n° 8 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin (50)

- l'intégration des îlots 1 « Ancienne école des Beaux-Arts » (1 141 m<sup>2</sup>) et 2 « Place Jacques Demy » (5 103 m<sup>2</sup>) dans les règlements écrit et graphique du zonage UHb du PLU ;
- le maintien dans le zonage UBa de l'îlot 3 (3 445 m<sup>2</sup>) actuellement occupé par une entreprise ;

**Considérant** que le reclassement en zone UHb permet de lever les contraintes d'aménagement de la zone UBa (alignement, bande des 15 mètres de retrait, limitation des hauteurs) ;

**Considérant** que les secteurs concernés par le projet de modification n° 8 du PLU sont situés :

- en dehors des périmètres des sites Natura 2000 ; en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff), mais à 120 mètres de la Znieff de type I « *Landes de la Montagne du Roule* », (250013131) ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ;
- sur des secteurs fortement et d'autres faiblement prédisposés à la présence de zones humides ;
- au sein de zones exposées à des risques fort à très fort de submersion marine, d'inondations fluviales et par remontées de nappes, faisant l'objet du plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la région de Cherbourg approuvé en décembre 2019 ;
- en partie sur des sites pollués ;
- sur un secteur grevé d'une servitude d'inconstructibilité liée à la gestion des eaux de pluie (réseau relié à la dérivation du Trottebec), nécessitant un accès régulier au réseau ;
- au sein des périmètres de protection de 500 mètres d'édifices classés au titre des monuments historiques (statue de Jean-François Millet, porte de l'abbatiale de Notre Dame du Vœu, et la Batterie du Fort du Roule) ;

**Considérant** l'ancienneté de l'étude d'impact portant sur le projet de Zac des Bassins (novembre 2005), mais que les risques liés à la gestion des eaux pluviales et au risque d'inondation et de submersion marine sur le secteur sont pris en compte dans le PPRN ;

**Considérant** le caractère circonscrit des impacts potentiels sur le paysage des aménagements rendus possibles par la présente modification, notamment en l'absence de limite de hauteur sur la place Jacques Demy ;

#### 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° 8 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, la communauté d'agglomération du Cotentin (50) rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5998 en date du 4 septembre 2025  
Modification n° 8 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 du PLU 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 4 septembre 2025

Pour la mission régionale  
d'autorité environnementale,  
Le président

Signé

Guillaume CHOISY

## 4 a Plan de Zonage

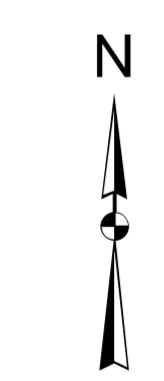
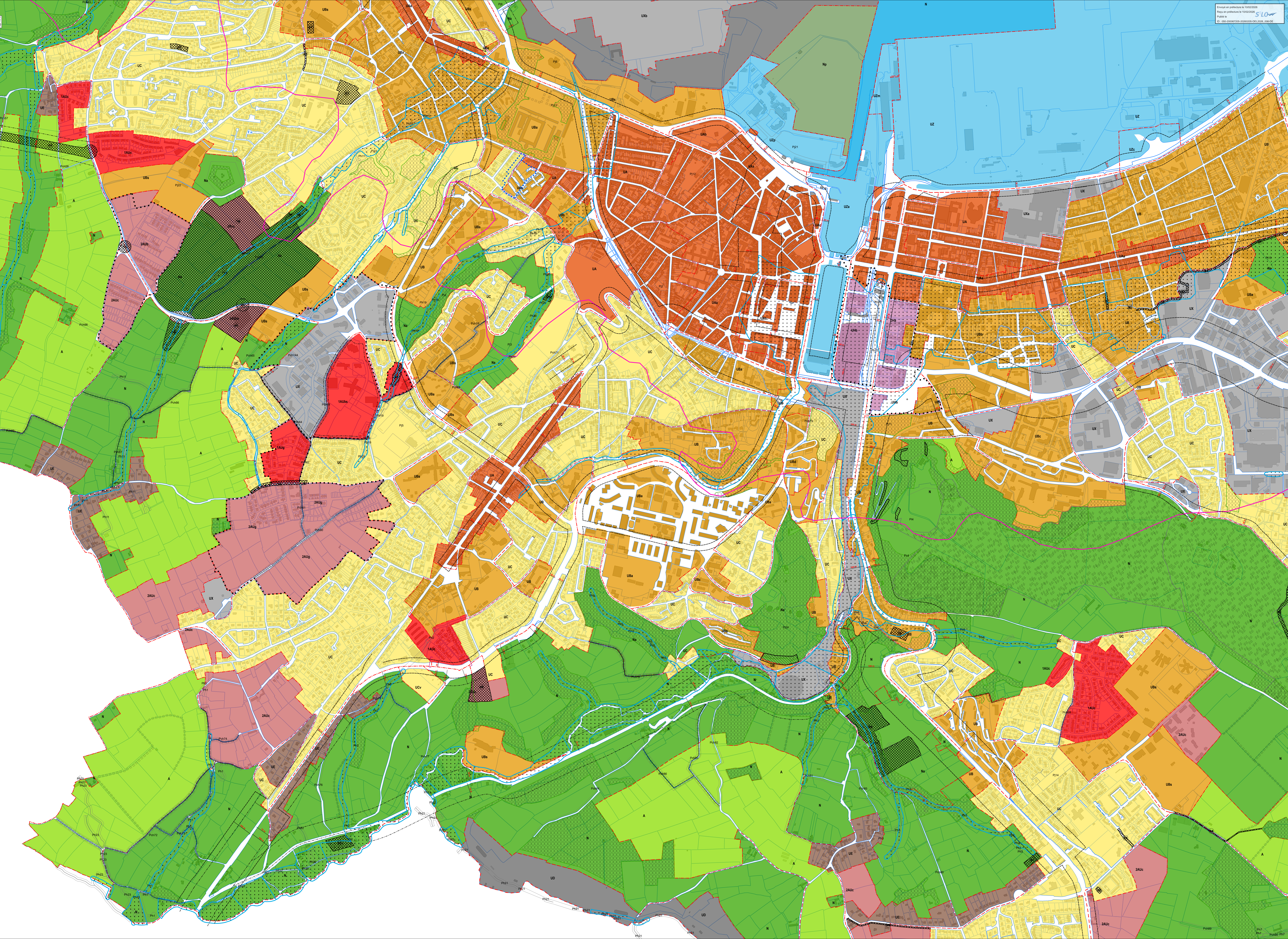
Sources :  
Fond de plan : origine cadastre ©, tous droits de l'Etat réservés.  
Données : Direction Habitat, urbanisme et foncier  
Réalisation : Communauté d'agglomération du Cotentin, DGeoCT, 2025

### LEGENDE

- Marges de recul mesurées par rapport à l'axe de la voie
- Zone de protection par rapport au bruit
- Bande littorale de 100m
- Espace boisé classé
- Délimitation des espaces proches du rivage
- Chemins pédestres ou équestres à conserver
- L116-6 dispositions spécifiques
- Risques d'éboulements
- Carrières
- Cimetières
- PPRI aléa d'inondation
- Périmètre de ZAC
- Emplacements réservés pour ouvrages publics installations d'intérêt général ou espaces verts
- Espaces boisés à créer ou à conserver
- PCh Protection particulière des chemins (L.151-19)
- L.111-6 (entrée de ville)
- Limites de zones
- Périmètre d'OAP de projet se substituant au règlement (R.151-8) : Charcot-Spanel - Quartier des Horizons

Zones du PLU

UA	UD	UZ	2AUx	Nh
UB	UE	1AU	2AUz	N (mer)
UC	UH	1AUX	A	Np
	UX	2AU	N	



Commune de  
**Cherbourg-en-Cotentin**  
Plan d'assemblage communal

Echelle : 1/12000

Arrêté le : 28 mars 2007  
Approuvé le : 19 décembre 2007

Modifié le : 05 février 2025  
Modification simplifiée le : 9 novembre 2016  
Mise en compatibilité : le 27 mars 2025  
Dernière mise à jour : le 8 février 2015  
Révision allégée : 23 juin 2017

## 4 a Plan de Zonage

Sources :  
Fond de plan : origine cadastre ©, tous droits de l'Etat réservés.  
Données : Direction Habitat, urbanisme et foncier  
Réalisation : Communauté d'agglomération du Cotentin, DGeoCT, 2025

- ### LEGENDE
- Marges de recul mesurées par rapport à l'axe de la voie
  - Zone de protection par rapport au bruit
  - Bande littorale de 100m
  - Espace boisé classé
  - Délimitation des espaces proches du rivage
  - Chemins pédestres ou équestres à conserver
  - L116-6 dispositions spécifiques
  - Risques d'éboulements
  - Carrières
  - PPRI aléa d'inondation
  - Périmètre de ZAC
  - Emplacements réservés pour ouvrages publics installations d'intérêt général ou espaces verts
  - Espaces boisés à créer ou à conserver
  - PCh Protection particulière des chemins (L.151-19)
  - L.111-6 (entrée de ville)
  - Limites de zones
  - Périmètre d'OAP de projet se substituant au règlement (R.151-8) : Charcot-Spanel - Quartier des Horizons

Zones du PLU			
UE	1AUxc	N	
UA	UH	Nh	
UB	UX	N (mer)	
UC	UZ	Np	
UD	1AU	A	

