

# PLU

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA MANCHE



## Modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg-en-Cotentin Notice de présentation

*Procédure prévue à l'article L. 153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.*



Dossier réalisé par :  
Cabinet ADEPE  
26, avenue Henri Fréville - 35200 RENNES

Date réalisation : Décembre 25  
Version : V2 provisoire

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉAMBULE</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1.1. SITUATION DE LA COMMUNE</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1.2. SITUATION ÉCONOMIQUE</b>                                                             | <b>3</b>  |
| <b>1.3. SITUATION DE L'HABITAT</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>1.4. URBANISATION ET OCCUPATION DES SOLS</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>2. LE PLU DE CHERBOURG-EN-COTENTIN</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU</b>                                                | <b>6</b>  |
| <b>3.1. PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION</b>                                                  | <b>6</b>  |
| <b>3.2. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC</b>                                                      | <b>6</b>  |
| <b>3.3. ARRÊT DU PROJET DE MODIFICATION</b>                                                  | <b>6</b>  |
| <b>3.4. ENQUÊTE PUBLIQUE</b>                                                                 | <b>6</b>  |
| <b>3.5. APPROBATION DE LA MODIFICATION</b>                                                   | <b>6</b>  |
| <b>4. OBJET DE LA MODIFICATION</b>                                                           | <b>7</b>  |
| <b>4.1. CRÉATION D'UN SOUS ZONAGE SPÉCIFIQUE AU SEIN DU SECTEUR 1AUBS</b>                    | <b>8</b>  |
| <b>4.2. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE SECTEUR</b> | <b>10</b> |
| <b>5. JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES</b>                      | <b>13</b> |
| <b>5.1. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU</b>                             | <b>13</b> |
| <b>5.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS À APPORTER</b>                                       | <b>14</b> |
| <b>5.3. COMPATIBILITÉ VIS-À-VIS DE LA LOI LITTORAL</b>                                       | <b>16</b> |
| <b>6. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES</b>                              | <b>19</b> |
| <b>6.1. LE SRADDET</b>                                                                       | <b>19</b> |
| <b>6.2. LE SCOT</b>                                                                          | <b>20</b> |
| <b>6.3. LE SDAGE SEINE-NORMANDIE</b>                                                         | <b>21</b> |
| <b>7. GLOSSAIRE DES ACCRONYMES</b>                                                           | <b>22</b> |
| <b>8. ANNEXES</b>                                                                            | <b>23</b> |
| <b>8.1. ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT CONCERNANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU</b>               | <b>23</b> |
| <b>8.2. DISPENSE EE DE LA DERNIÈRE TRANCHE DE LA ZAC DES FOURCHES</b>                        | <b>24</b> |

## 1. PREAMBULE

### 1.1. SITUATION DE LA COMMUNE

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



*Situation spatiale de la commune sur l'agglomération – Manche (50)*

Cherbourg-en-Cotentin est reliée à Caen (130 km) par la RN 13. La commune se situe à 20 km à l'ouest de La Hague et 30 km à l'est de Saint-Vaast-la-Hougue.

### 1.2. SITUATION ECONOMIQUE

Cherbourg-en-Cotentin constitue le principal pôle industriel et maritime de la presqu'île du Cotentin. Le territoire bénéficie d'un tissu économique dynamique, fortement structuré autour des filières navales, énergétique et agroalimentaire. L'industrie représente une part notable de l'emploi : d'après Normandie Maritime, 25 % des emplois salariés privés du Cotentin sont liés à l'industrie, un taux bien supérieur à la moyenne nationale.

Le port de Cherbourg joue un rôle stratégique, tant pour le commerce transmanche que pour les énergies renouvelables : l'agglomération du Cotentin a ainsi engagé près de 10 M€ pour moderniser ses infrastructures portuaires, notamment par l'électrification d'un quai.

Le taux de chômage y est aujourd'hui inférieur à la moyenne nationale, et les perspectives de croissance industrielle, notamment dans les domaines de l'hydraulique et du nucléaire (avec des acteurs comme Orano et EDF), assurent une résilience économique forte et une attractivité renouvelée.

### 1.3. SITUATION DE L'HABITAT

La ville de Cherbourg-en-Cotentin compte, d'après l'Insee, 43 805 logements en 2022, dont 39 569 résidences principales et 2 723 logements vacants.

Le taux de vacance s'élève ainsi à environ 6,2 % selon des sources immobilières locales, ou 2,4 % selon des indicateurs de l'ANCT.

Le parc de logements se répartit presque équitablement entre maisons individuelles (49,9 %) et appartements (49,0 %) selon les données de 2022.

Par ailleurs, un acteur majeur du logement social, Presqu'île Habitat, gère environ 8 000 logements sur la commune, dont plus de 90 % sont des logements collectifs.

Cette structure du parc résidentiel révèle une forte proportion de logements collectifs, un taux de vacance non négligeable et une dimension sociale marquée, ce qui peut représenter à la fois un enjeu de renouvellement urbain et d'optimisation de l'occupation du foncier.

Sur le territoire communal, 45,5 % du parc de logements est antérieur à 1970. Ce parc ancien se concentre dans les secteurs UA et UB du PLU et est caractérisé par des maisons de ville d'un ou deux étages.

L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie (en zone UC du PLU)

#### 1.4. URBANISATION ET OCCUPATION DES SOLS

La commune de Cherbourg-en-Cotentin s'étend sur environ 68,5 km<sup>2</sup>, avec une densité de population élevée (1 138 hab./km<sup>2</sup>).

Selon les données de la base Corine Land Cover (CLC 2018), le territoire comprend environ 46 % de surfaces bâties et 47 % de terres agricoles, les milieux semi-naturels représentant une part plus modeste (~6 %) et les plans d'eau moins de 1 %.

Cette structure témoigne d'une urbanisation dense au cœur de la ville, tout en conservant une enveloppe agricole significative sur le reste du périmètre communal. Le PLU doit donc concilier une densification dans les zones urbaines avec la préservation des espaces agricoles, dans un contexte de pression foncière limitée par la morphologie contraignante du territoire.

## 2. LE PLU DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin a été approuvé le 19 décembre 2007 puis il a connu plusieurs évolutions :

- Mise à jour n°1 approuvée le 18 février 2008
- Mise à jour n°2 approuvée le 28 juillet 2008
- Mise à jour n°3 approuvée le 19 décembre 2008
- Modification n°1 approuvée le 27 mars 2009
- Modification n°2 approuvée le 26 mars 2010
- Mise à jour n°4 approuvée le 29 octobre 2010
- Modification n°3 approuvée le 26 novembre 2010
- Mise à jour n°5 approuvée le 29 novembre 2010
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2010
- Modification n°4 approuvée le 30 septembre 2011
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 30 mars 2012
- Mise à jour n°6 approuvée le 21 mai 2013
- Modification n°5 approuvée le 12 avril 2013
- Mise en compatibilité n°1 approuvée le 2 octobre 2013
- Modification n°6 approuvée le 28 novembre 2013
- Mise en compatibilité n°2 approuvée le 28 novembre 2013
- Mise à jour n°7 approuvée le 11 août 2014
- Mise en compatibilité n°3 approuvée le 29 janvier 2015
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 juin 2015
- Mise à jour n°8 approuvée le 18 novembre 2015
- Mise à jour n°9 approuvée le 15 septembre 2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 9 novembre 2016
- Mise à jour n°10 approuvée le 14 décembre 2016
- Révision allégée n°1 approuvée le 29 juin 2017
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 13 avril 2018
- Mise à jour n°11 approuvée le 7 août 2018
- Mise en compatibilité n°4 approuvée le 5 novembre 2018
- Mise en compatibilité n°5 approuvée le 8 novembre 2018
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 6 avril 2021
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 mars 2025
- Modification n°7 approuvée le 25 septembre 2025
- Modification n°8 & 9 en cours d'instruction

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

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

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière d'urbanisme souhaite faire évoluer le PLU de la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Il s'agit de :

- Créer un nouveau sous-zonage afin de modifier les hauteurs de construction du secteur 1AUbs, amenant des modifications au niveau du règlement écrit et graphique
- Modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

### 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

#### 3.1. PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION

L'organe délibérant de l'EPCI compétente prescrit la modification conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Cette délibération précise :

- les objectifs de la modification ;
- les modalités de la concertation du public prévues à l'article L.103-2.

#### 3.2. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

La concertation est conduite selon les modalités définies par la délibération de prescription (article L.103-2 et 3 du Code de l'urbanisme). Elle est facultative lorsque la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

À son terme, un bilan de concertation est établi et sera joint au dossier arrêté.

#### 3.3. ARRET DU PROJET DE MODIFICATION

Le projet de modification, intégrant les pièces modifiées du PLU et l'avis rendu au titre du cas par cas, est arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI.

Le dossier arrêté comprend notamment :

- la note explicative modifiée (rapport de présentation) en application de l'article R.153-20 ;
- les pièces réglementaires modifiées ;
- le bilan de la concertation ;
- l'avis de l'autorité environnementale lorsque rendu.

Le dossier est ensuite transmis :

- aux personnes publiques associées (PPA) conformément à l'article L.153-40 ;
- aux organismes mentionnés à l'article R.153-18 si concernés.

Les PPA disposent d'un délai minimal d'un mois pour formuler leurs avis.

#### 3.4. ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique est organisée conformément aux articles L.123-9 à L.123-14 et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

L'enquête publique dure :

- un mois minimum,
- ou quinze jours minimum lorsque la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale (article L.123-9 CE).

À l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur remet son rapport et ses conclusions (article L.123-15 CE).

#### 3.5. APPROBATION DE LA MODIFICATION

Le projet de modification peut, le cas échéant, être rectifié pour tenir compte :

- des avis des PPA ;
- des observations du public ;
- du rapport du commissaire-enquêteur.

La modification est ensuite approuvée par délibération de l'organe délibérant compétent conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

L'acte d'approbation fait l'objet :

- des mesures de publicité prévues à l'article L.153-20 à 22 ;
- de la transmission au préfet conformément à l'article L.2131-1, 2 et 6 du Code général des collectivités territoriales.

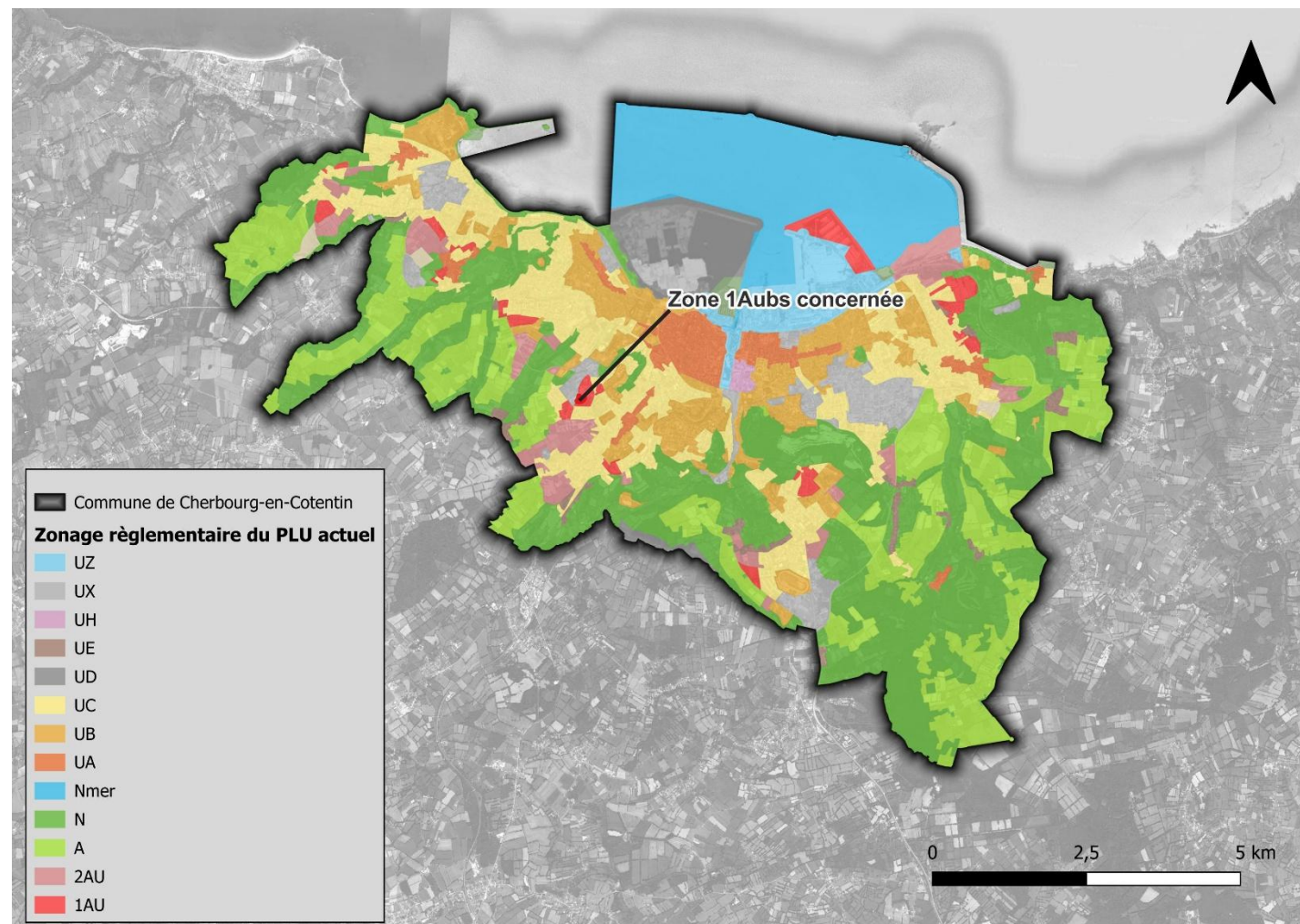
La modification devient exécutoire un mois après sa transmission au préfet, sauf recours (article L.153-23 du Code de l'urbanisme).

## 4. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin porte sur un secteur actuellement classé en zone 1AUbs, correspondant à un secteur destiné au développement d'activités universitaires et assimilées.

Le règlement applicable renvoie pour l'essentiel à celui de la zone UBs, et prévoit notamment une hauteur maximale de 12 mètres ainsi que la présence de linéaires végétalisés protégés au titre des haies et chemins inscrits à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L'analyse du site a mis en évidence plusieurs incohérences ou limitations techniques, justifiant des adaptations du règlement et d'une partie des documents graphiques. Les modifications proposées visent à assurer une meilleure adéquation entre les règles du PLU et les caractéristiques réelles du secteur, tout en respectant les orientations du PADD et l'économie générale du document.



## 4.1. CREATION D'UN SOUS ZONAGE SPECIFIQUE AU SEIN DU SECTEUR 1AUBs

### 4.1.1. Les modifications du règlement graphique

Ajout d'un nouveau zonage 1Aubso sur le secteur 1Aubs des Fourches :

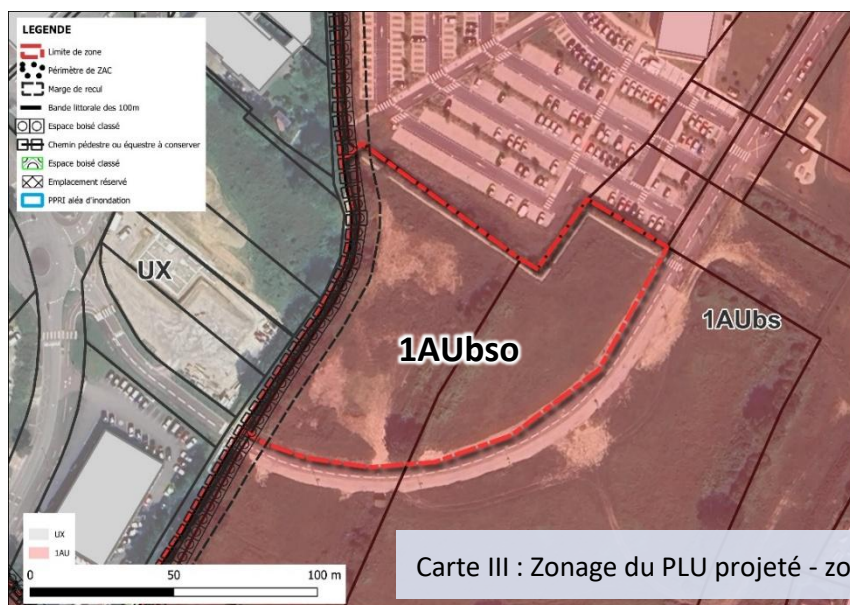
- Zonage initial 1Aubs correspondant à une surface de 11,8 ha (y compris l'entité nord-est du site universitaire existant).
- Nouveau zonage 1Aubso pour 9 045 m<sup>2</sup> (estimatif), portant le zonage 1Aubs de la zone à environ 10,9 ha.

Nouveau zonage 1Aubso :

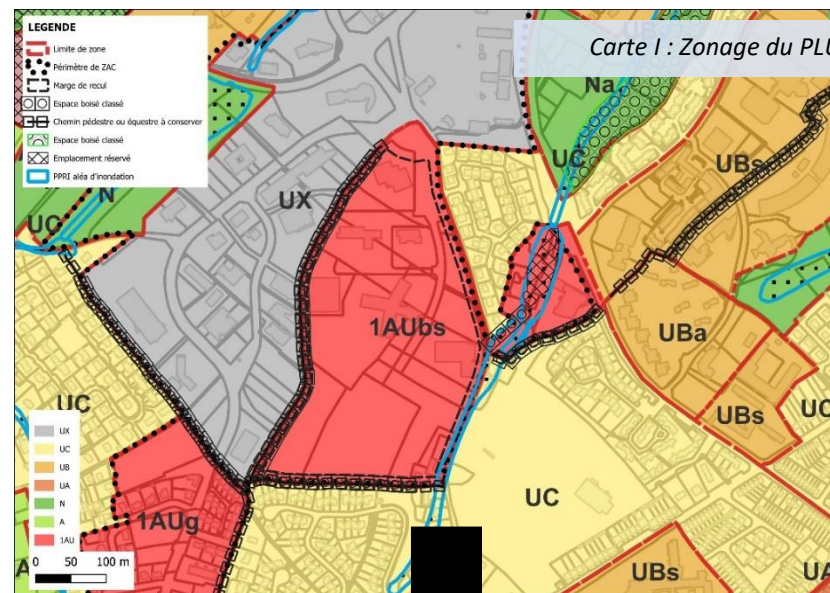
Adresse : LE CLOS DES FOUGERES, 50120 CHERBOURG-EN-COTENTIN

| Parcelle concernée | Surface totale de la parcelle | Surface comprise dans le nouveau zonage 1Aubso |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|
| 383 AY 117         | 9 060                         | 5141 m <sup>2</sup>                            |
| 383 AY 118         | 16 130                        | 3568 m <sup>2</sup>                            |

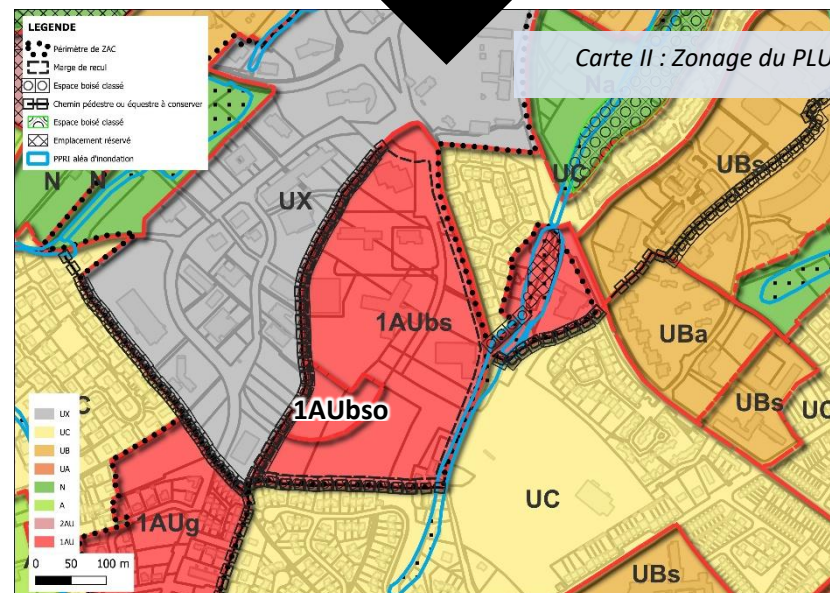
Surface à titre indicatif



Carte III : Zonage du PLU projeté - zoom



Carte I : Zonage du PLU actuel



Carte II : Zonage du PLU projeté

### 4.1.2. Les modifications du règlement écrit

Un nouveau secteur, intitulé 1AUBso, est créé pour permettre une adaptation fine du règlement à la morphologie particulière du site.

Ce secteur s'applique uniquement à l'emprise concernée par les contraintes topographiques identifiées.

Les objectifs de ce nouveau zonage sont :

- d'ajuster les règles d'implantation et de hauteur afin de tenir compte de la forte déclivité du terrain ;
- de garantir une intégration paysagère cohérente malgré la topographie ;
- de maintenir les principes généraux de la zone 1AUbs tout en les modulant pour permettre une constructibilité réaliste.

La création de ce sous-secteur ne modifie ni la vocation générale du secteur, ni la stratégie d'urbanisation planifiée.

Le règlement de la zone UBs – auquel la zone 1AUbs est rattachée – fixe une hauteur maximale de 12 mètres.

Or, l'analyse topographique montre que :

- la pente naturelle du terrain crée un différentiel altimétrique significatif entre le point haut et le point bas ;
- l'application stricte de la hauteur « 12 m » produit, côté aval, des façades dépassant ponctuellement jusqu'à 16 mètres ;
- cette situation résulte directement de la déclivité et ne correspond pas à une volonté d'accroissement réel du gabarit bâti.

Pour remédier à cette incohérence, la modification du PLU introduit dans le secteur 1AUBso une règle spécifique prévoyant :

- Une hauteur maximale plus importante de 17m,

L'objectif est d'assurer une hauteur perçue cohérente tout en rendant le règlement praticable dans un terrain en pente.

| Règlement actuel du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Règlement proposé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dispositions générales, Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:</p> <p>Deux types de zones à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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) ;</li> </ul>                                                                                                                                                                              | <p>Dispositions générales, Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:</p> <p>Deux types de zones à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 AU immédiatement urbanisable comprenant différents secteurs (1 AUB mixte à destination dominante d'habitat, 1 AUbs <b>et son sous-secteur 1AUBso</b> 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) ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Article 10 des zones UB :</p> <p><b>2. Hauteur absolue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.</li> <li>• Dans les secteurs UBa, et UBs ces hauteurs sont respectivement portées à 12 m et 17 m.</li> <li>• Dans les secteurs UBb, ces hauteurs sont respectivement portées à 15 m et 20 m.</li> <li>• Dans les secteurs UBc, ces hauteurs sont respectivement portées à 18 m et 23 m.</li> <li>• Dans le secteur UBd, ces hauteurs sont respectivement portées à 19 m et 22 m.</li> <li>• - La hauteur des constructions du centre hospitalier Louis Pasteur ne devra pas dépasser 25 m à l'égout du toit.</li> </ul> | <p>Article 10 des zones UB :</p> <p><b>2. Hauteur absolue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.</li> <li>• - Dans les secteurs UBa, et UBs ces hauteurs sont respectivement portées à 12 m et 17 m.</li> <li>• <b>- Dans le secteur UBso ces hauteurs sont portées à 17m et 19m</b></li> <li>• - Dans les secteurs UBb, ces hauteurs sont respectivement portées à 15 m et 20 m.</li> <li>• - Dans les secteurs UBc, ces hauteurs sont respectivement portées à 18 m et 23 m.</li> <li>• - Dans le secteur UBd, ces hauteurs sont respectivement portées à 19 m et 22 m.</li> <li>• - La hauteur des constructions du centre hospitalier Louis Pasteur ne devra pas dépasser 25 m à l'égout du toit.</li> </ul> |

## 4.2. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE SECTEUR

### 4.2.1. Partie graphique et légende

L'OAP couvrant le secteur nécessite également une mise à jour afin d'assurer sa cohérence avec :

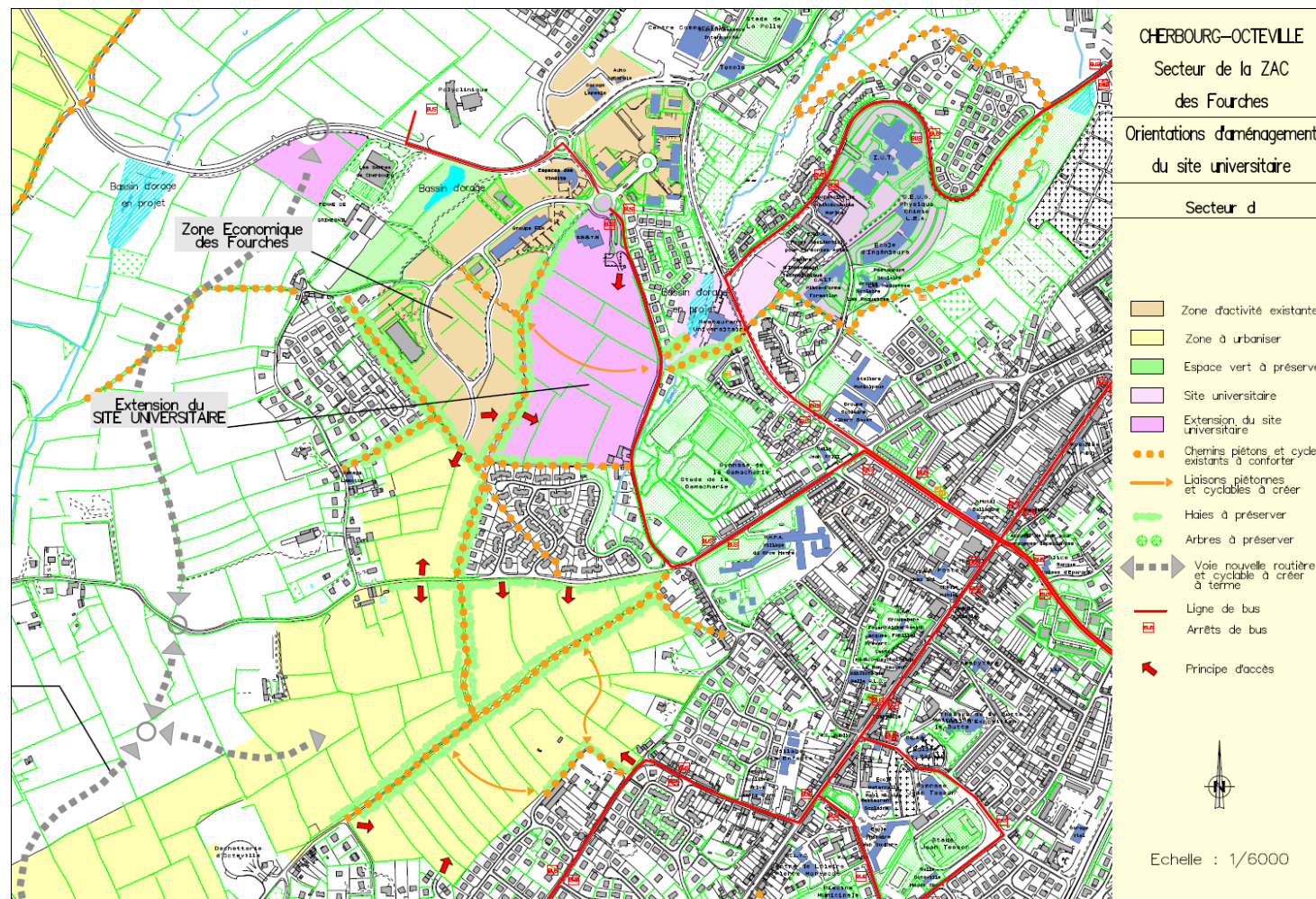
- Le type d'extension souhaitée maintenant que les aménagements spécialement conçu pour l'université ont tous été réalisés.
- L'organisation des liaisons internes douces.

Les modifications de l'OAP portent principalement sur :

- La clarification des principes d'implantation compte tenu de la topographie ;
- La suppression de la liaison piétonne à créer au centre de la zone ;

Ces modifications ne changent pas l'économie générale de l'OAP, mais visent à la rendre conforme à l'état réel du site et à ses conditions d'aménagement réactualisées.

Carte IV : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone



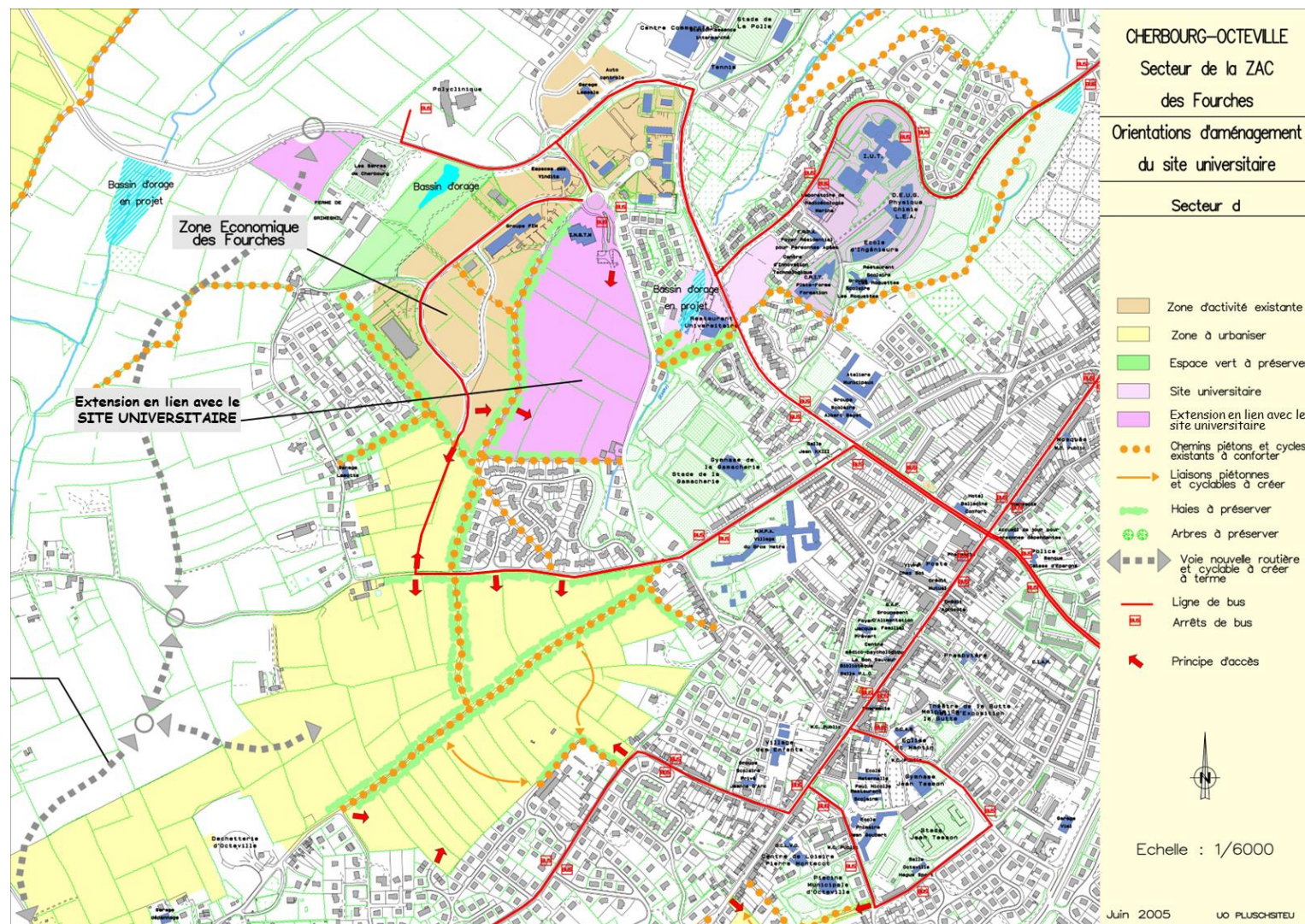
## Les modifications explicitées :

- Remplacement du terme ~~Extension du SITE UNIVERSITAIRE~~ par **Extension en lien avec le SITE UNIVERSITAIRE** sur la carte et dans la légende.
- La suppression du cheminement piéton et cyclable traversant au centre du périmètre de l'OAP

## Modifications annexes :

- L'actualisation des lignes de bus sur la carte pour correspondre à l'existant et au texte de l'OAP mis-à-jour.

Carte V : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone modifiée



#### 4.2.2. Partie littérale

### SECTEUR DES FOURCHES

#### **(MODIFICATIONS APPORTÉES EN ROUGE ITALIQUE)**

##### 1. Situation et contexte de la zone

###### **Superficie : 8 ha de terres agricoles immédiatement urbanisables**

Ce secteur fait partie de l'unité de paysage du plateau d'Octeville. Il est constitué de terrains agricoles d'une superficie de 8 ha délimité au nord par les espaces d'activités communautaires des Vindits, à l'ouest par le secteur économique de la ZAC des Fourches, au sud par la zone à urbaniser de Grimesnil, à l'est par l'ancien lotissement pavillonnaire de la résidence des Fourches, et le complexe sportif de la Gamacherie.

###### Desserte équipements :

Transports publics urbains : **Ligne de bus n°8, avec un départ/terminus nommé 'Z.A. Les Fourches' et la ligne de bus n°6 Polyclinique : arrêts 'Maison de retraite' et 'Vindits' au Nord de la zone.**

-Proximité des services : à environ 1 km des secteurs centraux commerces, à proximité complexe sportif de la Gamacherie, service en place Restaurant universitaire.

##### 2. Principes d'urbanisation et de prise en compte de l'environnement

Ce secteur fait partie de la ZAC Fourches et correspond à la partie affectée au développement du site universitaire et des activités qui lui sont liées. L'urbanisation de ce secteur a débuté par la création d'un restaurant universitaire, et la création de l'INSTN (institut national des sciences et techniques nucléaires).

Son développement devrait se poursuivre avec la création d'une halle de sports, d'un gymnase, d'un hall technologique, d'une maison de l'étudiant et d'une bibliothèque dont la localisation est prévue sur un terrain extérieur à cette zone à l'est du restaurant universitaire.

**Après livraison de ces équipements universitaires, le secteur sera destiné en priorité aux activités liées aux spécialités universitaires, telles que structures de recherche ou formation, laboratoires ou bureaux d'ingénierie.**

L'aménagement de ce secteur doit permettre de relier le site universitaire actuel des Roquettes à l'est au moyen de liaisons douces essentiellement piétonnes.

Environnement - paysage : présence de chemins ruraux et d'espaces boisés classés à protéger sur le linéaire des chemins. La pente de terrains sera mise à profit pour aménager de points de vue en direction du vallon de la Bucaille.

##### 3. Principes de desserte voirie et réseaux divers

###### Accès et voirie

Les accès à la zone seront réalisés :

- Au nord par le chemin de la Crespinière ;
- Au sud par une liaison avec la voie principale de la ZAC des Fourches raccordée à terme au contournement routier sud-ouest de l'agglomération.

###### Les aménagements internes

- Pour toutes les voies internes à la zone des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Eau potable : alimentation par le réservoir de la Fauconnière cote 137 et le réservoir de Victor Hugo cote de distribution 166 (cote trop-plein 146) réseau Ø 150 PVC rue de la Foëdre et Ø 200 ZAC des Fourches ;

Eaux usées : secteur d'assainissement collectif, réseau Ø 200 chemin de la Crespinière

Eaux pluviales : bassin versant de la Bucaille saturé, Ø 800 chemin de la Crespinière, un bassin d'orage paysager est prévu sur le site universitaire au lieu-dit du hameau de la fontaine au nord du restaurant universitaire, (emplacement réservé n°25).

##### 4. Equipements

- Halle de sports 1 000 à 1 200 m<sup>2</sup> ;
- Maison de l'étudiant 600 à 700 m<sup>2</sup> prévu hors du périmètre de la ZAC sur le site universitaire des Roquettes ;
- Bibliothèque universitaire 1 200 m<sup>2</sup> extensible à 1 800 m<sup>2</sup> prévu hors du périmètre de la ZAC sur le site universitaire des Roquettes ;
- Hall technologique 1 000 à 1 200 m<sup>2</sup>.

## 5. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE ET DES MODIFICATIONS APORTEES

### 5.1. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Afin de permettre l'évolution du PLU nécessaire à la création d'un zonage spécifique et à l'adaptation des règles d'implantation applicables au secteur, ainsi qu'à la mise à jour de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur, une procédure de modification a été engagée.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque la commune n'envisage :

- ni de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection liée aux risques, aux nuisances, aux paysages ou aux milieux naturels, ou d'engager une évolution induisant de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'a pas été ouverte dans les six ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières ;
- ni de créer d'OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les éléments suivants démontrent que la présente évolution du PLU relève bien de ce cadre.

#### 5.1.1. Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31

Le PADD de Cherbourg-en-Cotentin fixe notamment les orientations suivantes :

- 1°) affirmer le rôle de l'agglomération dans le développement régional et national ;
- 2°) promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain ;
- 3°) développer les services à la population et l'attractivité de l'agglomération ;

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

5°) lutter contre les nuisances et prévenir les risques.

La modification engagée vise principalement à :

- Adapter le règlement pour tenir compte de contraintes topographiques avérées, permettant une meilleure intégration des constructions,
- Mettre à jour l'OAP afin de la rendre cohérente avec l'état existant du secteur et les évolutions souhaitées.
- Ainsi clarifier le statut des éléments paysagers identifiés,

Ces ajustements relèvent d'une démarche de mise en cohérence du document d'urbanisme, sans impact sur les orientations du PADD.

La modification :

- n'altère aucune des grandes orientations,
- contribue à leur bonne mise en œuvre en améliorant la lisibilité et l'adéquation des règles d'urbanisme,
- et accompagne un développement urbain inscrit dans un secteur déjà identifié pour accueillir de nouvelles constructions.

Ainsi, la présente modification ne remet pas en cause les choix stratégiques du PADD et s'inscrit pleinement dans sa continuité.

#### 5.1.2. Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31

La création d'un zonage spécifique et l'ajustement des règles de hauteur n'entraînent aucune réduction :

- d'un espace boisé classé (EBC),
- d'une zone naturelle,
- ni d'une zone agricole.

Les protections inscrites au règlement graphique ne sont pas modifiées.

### 5.1.3. Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31

La modification n'a pas pour effet :

- de réduire une protection relative aux risques ou à la qualité des sites et paysages,
- ni de créer une évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance.

La mise à jour du règlement et de l'OAP vise au contraire à améliorer la cohérence réglementaire du secteur.

### 5.1.4. Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31

La modification n'a pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser dont l'ouverture ou l'acquisition foncière serait défaillante.

Le secteur concerné est déjà classé en zone 1AU, ouverte à l'urbanisation depuis plusieurs années, en grande partie déjà aménagé, et la modification ne modifie pas ce statut.

### 5.1.5. Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31

La procédure n'a pas pour objet de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification envisagée se limite à actualiser une OAP existante, sans changer sa nature juridique.

### 5.1.6. Conclusion

L'ensemble des modifications projetées — création d'un zonage spécifique, adaptation du règlement de hauteur et mise à jour de l'OAP — ne relève d'aucun des cas nécessitant une révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

**Elles peuvent donc être légalement conduites dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.**

## **5.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS A APPORTER**

La zone d'intervention relève actuellement du secteur 1AUbs du Plan Local d'Urbanisme. Ce secteur, destiné notamment à l'accueil d'activités liées à l'enseignement supérieur et aux fonctions universitaires, applique les mêmes prescriptions que le secteur UBs. À ce titre, le règlement fixe une hauteur maximale des constructions à 12 mètres (règlement littéral, page 49).

Toutefois, l'application de cette règle se heurte aux caractéristiques topographiques marquées du site. Le secteur présente en effet un dénivelé important entre sa partie haute et sa partie basse, de sorte qu'un bâtiment respectant strictement la hauteur maximale autorisée sur la façade amont génère mécaniquement, côté aval, une façade atteignant environ 16 mètres, sans que cela résulte d'un surdimensionnement de l'ouvrage mais uniquement des pentes naturelles du terrain.

Cette situation crée une discordance réglementaire :

- La règle de hauteur ne tient pas compte de la pente naturelle du site ;
- Elle rend techniquement difficile la constructibilité effective de la zone telle que prévue par le PLU ;
- Elle limite la possibilité d'aménager le secteur selon les orientations d'urbanisation prévues pour 1AUbs ;
- Cela pousse à réaliser des bâtiments plus petits et va ainsi à l'encontre des objectifs de densification du secteur.

Afin de restaurer la cohérence entre les potentialités du site et les objectifs du document d'urbanisme, il est donc proposé :

- De créer un zonage spécifique pour ce secteur, permettant d'ajuster la règle de hauteur et de l'adapter aux conditions topographiques locales ;
- D'adapter l'OAP sectorielle, afin d'intégrer ces contraintes physiques et de préciser les principes d'implantation, de volumétrie et de typologie de construction souhaités sur la zone.

Ainsi, la modification du PLU vise principalement :

- A adapter les règles de hauteur aux contraintes réelles du terrain,
- A fiabiliser la constructibilité du secteur 1AUs et ainsi permettre une densification des zones destinées à l'urbanisation depuis de nombreuses années,
- Et à créer un zonage plus précis, garantissant la lisibilité et la compatibilité des futurs aménagements avec la topographie et les objectifs du PLU.

#### **5.2.1. Les modifications de l'OAP nécessaires à la réalisation du projet**

L'OAP sectorielle encadrant ce secteur identifie :

- Une vocation générale du secteur tournée vers le développement du site universitaire, incluant plusieurs équipements à venir (halle de sport, gymnase, maison de l'étudiant et hall technologique).
- Un chemin piéton et cyclable central,

Or, plusieurs éléments ne correspondent plus à la réalité actuelle du site ou aux évolutions souhaitées du PLU :

#### **Vocations programmatiques à actualiser**

La zone 1AUs avait initialement vocation à accompagner le développement du campus universitaire, comme en témoignaient les orientations d'aménagement prévoyant la réalisation de quatre équipements structurants : une halle des sports (1 000 à 1 200 m<sup>2</sup>), une Maison de l'étudiant (600 à 700 m<sup>2</sup>), une bibliothèque universitaire de 1 200 m<sup>2</sup> extensible à 1 800 m<sup>2</sup>, et un hall technologique (1 000 à 1 200 m<sup>2</sup>).

L'ensemble de ces équipements est désormais achevé, soit au sein du périmètre de la ZAC, soit sur le site universitaire des Roquettes pour les constructions implantées hors ZAC. Leur mise en service confirme le rôle majeur du secteur comme pôle d'enseignement supérieur, de vie étudiante et d'innovation.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation d'activités en lien avec les infrastructures universitaires apparaît pleinement justifiée : elle permet d'accompagner la dynamique du campus, de favoriser l'émergence de services et d'activités complémentaires, et de valoriser et densifier un foncier aujourd'hui disponible et intégré à un environnement déjà structuré. Cette ouverture va de pair avec les besoins de l'université qui ne souhaite aujourd'hui pas étendre plus son foncier.

Cette évolution du zonage répond ainsi à l'objectif de conforter le rayonnement du site universitaire tout en optimisant l'usage des espaces déjà intégré à l'urbanisation.

La modification du PLU vise donc à redéfinir la vocation de l'OAP, en ouvrant la possibilité d'accueillir des projets diversifiés, adaptés au contexte local, et non exclusivement universitaires, ce qui va de pair avec les volontés du PADD initiaux, tout en s'adaptant aux volontés de densification et d'attractivité du campus.

Dans ce cadre, la modification apparaît indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du PLU, actualiser la vocation du secteur et sécuriser les futurs projets qui s'y développeront.

#### **Cheminement à l'intérieur du secteur**

La suppression du cheminement piéton et cyclable traversant au centre du périmètre de l'OAP se justifie par l'évolution du contexte urbain et fonctionnel du secteur. Les polarités universitaires mentionnées dans l'OAP (la halle de sports, la maison de l'étudiant, la bibliothèque universitaire et le hall technologique) sont toutes implantées exclusivement à l'est de la ZAC, en continuité directe du campus des Roquettes et des équipements structurants existants.

Dès lors, les flux piétons et cycles se concentrent naturellement vers cette façade orientale, qui constitue le véritable pôle de vie, de services et d'animation universitaire.

Le cheminement transversal initialement prévu au cœur de la ZAC se trouve au sein d'activités économiques déjà en place.

La suppression évite une traversée interne peu fonctionnelle, en décalage avec les usages attendus de la zone, tout en préservant une lisibilité entre les secteurs universitaires et les espaces d'activités à densifier.

### 5.3. COMPATIBILITE VIS-A-VIS DE LA LOI LITTORAL

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

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

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

Le Code de l'urbanisme précise que, dans les communes littorales, « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». En outre « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti

existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

La présente modification ne modifie aucune disposition concernant l'extension des espaces dédiés à l'urbanisation du PLU. La ZAC des Fourches se situe dans la zone urbaine, au sein d'un secteur 1AU déjà en grande partie urbanisé et identifié par le PLU (1Aubs).

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

L'article L.121.13 stipule que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

Le secteur du projet se situe en dehors des espaces proches du rivage. De plus, l'opération se situe en densification et ne participe donc pas à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

#### 5.3.3. Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L.121.16 à L.121.20)

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

La présente modification ne vise pas à permettre de nouvelles constructions ou installations dans cette bande littorale de 100 mètres.

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

La détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides...), de l'existence de risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, des conditions de fréquentation par le public. Le code de l'urbanisme précise que « Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La modification vise l'implantation de structure de recherche, de formation ou d'ingénierie en lien avec le pôle universitaire, au sein du secteur des Fourches, situé en dehors de toute zone de risques.

#### **5.3.5. Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121.22)**

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation.

Aucune coupure d'urbanisation n'est identifiée par le SCoT du Pays du Cotentin dans ce secteur. La modification apportée ne pourra donc pas remettre en cause d'éventuelles coupures d'urbanisation.

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

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

Le décret initial du 29 avril 2022, établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral, ne comprenait pas la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Le décret du 10 juin 2024 intègre désormais la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Le site objet de la présente modification se situe au coeur de la zone urbaine en secteur déjà urbanisé.

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

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

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

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

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

La présente modification n'impacte aucun espace boisé ni parc classé par le PLU.

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

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

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

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

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

**Ainsi, le projet de modification n°10 du PLU de Cherbourg-en-Cotentin est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.**

### **5.3.1. Memento**

La modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement graphique et écrit, et de l'OAP sectorielle.

Aucune évolution du PADD n'est requise, et aucune servitude d'utilité publique ni protection réglementaire au titre de l'environnement et du patrimoine n'est modifiée.

Ces ajustements entrent dans le champ de la modification et non de la révision, ni de la modification simplifiée car l'augmentation du droit à construire (surface de plancher) est de l'ordre de 20%.

La procédure est compatible avec la loi Littoral.

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

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Une « enquête publique » du projet sera ensuite effectuée pendant au minimum quinze jours, afin que la population puisse formuler ses observations.

## 6. LA COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES

### 6.1. LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, approuvé en mai 2025 fixe les orientations stratégiques de la Région en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- de gestion économe du foncier,
- de transition énergétique et écologique,
- de mobilité durable,
- de lutte contre le changement climatique,
- de préservation des ressources et de la biodiversité.

La modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin s'inscrit dans ces objectifs, elle est donc **compatible** avec le SRADDET. Les principales thématiques de compatibilité à explorer sont les suivantes :

- Objectifs relatifs à la maîtrise du foncier et à la sobriété spatiale

*Objectif 4 bis – Territorialiser la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et s'inscrire dans la perspective du ZAN*

*Objectif 49 – Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages*

La modification du PLU concerne un secteur déjà classé en zone à urbaniser, situé au sein d'une ZAC existante et intégré à l'enveloppe urbaine communale.

Elle ne conduit à aucune ouverture de nouveaux espaces naturels ou agricoles, mais vise au contraire à optimiser l'usage d'un foncier déjà aménagé, aujourd'hui partiellement sous-utilisé du fait de l'achèvement des équipements universitaires initialement programmés.

Cette évolution participe pleinement aux objectifs régionaux de sobriété foncière, de densification des espaces urbanisés et de limitation de l'étalement urbain, conformément aux principes portés par le SRADDET.

- Objectifs relatifs au développement territorial et à l'organisation urbaine

*Objectif 24 – Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré*

*Objectif 25 – Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants*

La commune de Cherbourg-en-Cotentin est identifiée comme une polarité structurante à l'échelle régionale.

La modification du PLU accompagne l'évolution fonctionnelle d'un secteur stratégique, initialement destiné à l'accueil d'équipements universitaires aujourd'hui réalisés, en permettant une adaptation raisonnée des usages au sein d'un quartier déjà structuré par des fonctions d'enseignement supérieur, de recherche et d'activités.

Cette adaptation contribue au renforcement de la centralité cherbourgeoise, à la valorisation des investissements publics déjà réalisés et à une organisation urbaine plus efficiente.

- Objectifs relatifs au développement économique et à l'innovation

*Objectif 16 – Conforter la place de carrefour économique de la Normandie*

*Objectif 19 – Penser un écosystème économique et logistique au profit des Normands*

La modification du PLU permet d'accompagner l'évolution des besoins économiques et fonctionnels du territoire, en lien avec un environnement universitaire structurant.

Elle favorise une articulation entre enseignement supérieur, innovation et activités économiques, sans remise en cause des équilibres urbains ni des orientations stratégiques régionales.

- Objectifs relatifs au développement durable et à l'environnement

*Objectif 46 – Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels*

La modification du PLU n'entraîne aucune extension de l'urbanisation vers des espaces sensibles et s'inscrit dans un secteur déjà artificialisé.

Elle permet de concentrer les usages, de limiter les déplacements induits et de maintenir un haut niveau d'exigence environnementale dans l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les objectifs du SRADDET.

- Conclusion de compatibilité

Ainsi, la modification du PLU de Cherbourg-en-Cotentin est pleinement compatible avec les objectifs du SRADDET Normandie, en particulier ceux relatifs à :

- la sobriété foncière,
- la densification des espaces urbanisés existants,
- le renforcement des polarités urbaines,
- l'optimisation des sites déjà aménagés,
- et la limitation de l'étalement urbain.

Elle constitue une déclinaison locale cohérente et proportionnée des orientations régionales, sans remise en cause des équilibres territoriaux ni des objectifs environnementaux portés par le SRADDET.

## 6.2. LE SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin, approuvé le 15 décembre 2022, constitue le document stratégique de planification à l'échelle intercommunale et fixe les grandes orientations d'aménagement à horizon 2040.

La modification du PLU s'inscrit dans un cadre général de compatibilité avec plusieurs objectifs majeurs du SCoT.

- Maîtrise de l'espace et limitation de l'artificialisation des sols

Le SCoT met l'accent sur la réduction de la consommation foncière et la mobilisation prioritaire des secteurs déjà urbanisés ou engagés dans des démarches d'urbanisation.

La modification du PLU vise à ajuster les règles applicables à un secteur déjà inscrit dans l'enveloppe urbaine ou destiné à être urbanisé, sans ouverture supplémentaire de zones agricoles ou naturelles. Elle participe ainsi à la limitation de l'étalement urbain et à la sobriété foncière prônées par le SCoT.

- Développement économique et structuration territoriale

Le SCoT identifie la nécessité de renforcer les polarités existantes et de conforter les espaces économiques structurants du territoire.

L'ajustement du zonage et/ou des règles d'urbanisme dans le secteur concerné contribue à une meilleure lisibilité du PLU et favorise une utilisation cohérente et optimisée du foncier déjà destiné à accueillir des activités ou équipements. Cette mise en cohérence renforce la capacité du PLU à accompagner les dynamiques économiques et d'urbanisation maîtrisée prévues par le SCoT.

- Mobilité et desserte

Le SCoT encourage la structuration de l'urbanisation autour des réseaux existants et la consolidation des déplacements internes, notamment par les modes actifs.

Le secteur objet de la modification bénéficie d'infrastructures existantes (voirie, réseaux, continuités de déplacements), ce qui assure une desserte adaptée et cohérente avec la stratégie de mobilité du SCoT. L'actualisation du PLU n'induit pas de besoins nouveaux en infrastructures lourdes.

- Transition écologique, énergie et climat

Le SCoT fixe des objectifs en matière de sobriété énergétique, de gestion des ressources, de prise en compte des risques climatiques et de renforcement des continuités écologiques.

La modification envisagée permet d'intégrer plus clairement ces enjeux dans les règles applicables au secteur, qu'il s'agisse de la gestion des eaux pluviales, de l'insertion paysagère, de la préservation des éléments naturels identifiés au PLU ou des performances attendues des futures constructions. Elle renforce ainsi la cohérence interne du document avec les orientations environnementales du SCoT.

### 6.3. LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 constitue le document de référence pour la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il fixe les orientations nécessaires à la préservation de la qualité des eaux, à la réduction des pressions exercées sur les milieux aquatiques et à la prévention des risques liés à l'eau.

Parmi les objectifs majeurs du SDAGE pouvant être mis en regard de la modification du PLU figurent :

- la protection des eaux superficielles et souterraines,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et le développement des solutions d'infiltration,
- la prévention des phénomènes de ruissellement et d'inondation,
- l'intégration des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

Le territoire communal n'est pas couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), ce qui renforce le rôle du SDAGE comme cadre de référence pour l'analyse de la compatibilité du PLU.

La modification du PLU proposée s'inscrit pleinement dans ces orientations en :

- clarifiant ou ajustant les règles d'urbanisme de manière à favoriser la gestion à la source des eaux pluviales,
- limitant l'imperméabilisation des sols par la mobilisation de secteurs déjà destinés à l'urbanisation et par l'intégration de principes de maîtrise des eaux pluviales,
- veillant à la préservation des éléments naturels identifiés au PLU et à l'absence d'incidence sur des cours d'eau ou zones humides, aucun de ces milieux n'étant recensé dans ou à proximité immédiate du secteur concerné.

Ainsi, la modification du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie, en cohérence avec une gestion durable de l'eau et la préservation des milieux aquatiques.

## 7. GLOSSAIRE DES ACCRONYMES

### 7.1. URBANISME & AMENAGEMENT

- **1AU / 1AUbs / 1AUbsO** : Zones à urbaniser
- **ER** : Emplacement Réservé
- **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **SCOT / SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
- **UB / Ubs / UbsO / Ubsb / Ubsc / Ubsd** : Zones Urbaines
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- **ZAE** : Zone d'Activités Économiques

### 7.2. ENVIRONNEMENT & RISQUES

- **AE** : Autorité Environnementale
- **CE** : Code de l'Environnement
- **EBC** : Espace Boisé Classé
- **EH** : Équivalent Habitants (pour le dimensionnement des STEP)
- **ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- **Natura 2000 / SIC / ZSC / ZPS** : Sites et zonages européens de protection
- **STEP** : Station de Traitement des Eaux Usées
- **ZH** : Zone Humide

### 7.3. CODES ET PROCEDURES

- **L. / R. (articles)** : Articles du Code de l'Urbanisme ou du Code de l'Environnement
- **PPA** : Personnes Publiques Associées

### 7.4. TRANSPORT, RESEAUX & EQUIPEMENTS

- **INSTN** : Institut National des Sciences et Techniques Nucléaires
- **Ø** : Diamètre des réseaux (ex. Ø150)
- **PVC** : Polychlorure de vinyle (canalisations)
- **RU** : Restaurant Universitaire

### 7.5. DOCUMENTS & STRATEGIES ENERGIE/CLIMAT

- **PCAET** : Plan Climat-Air-Énergie Territorial
- **SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Énergie

## 8. ANNEXES

### 8.1. ARRETE DU PRESIDENT CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

## 8.2. DISPENSE EE DE LA DERNIERE TRANCHE DE LA ZAC DES FOURCHES

**Le nouveau secteur 1Aubso est situé dans la ZAC des Fourches, dont la dernière tranche a été dispensé d'une évaluation environnementale le 10 avril 2020.**



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE NORMANDIE

SERVICE ÉNERGIE, CLIMAT, LOGEMENT  
ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Pôle Évaluation Environnementale

Affaire suivie par le pôle évaluation environnementale  
Mail : [pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)

**Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale  
prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après  
examen au cas par cas du projet d' : « Aménagement de la dernière tranche de  
la ZAC des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin » (Manche)**

**Le préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret du Président de la République du 1<sup>er</sup> avril 2019 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° SGAR / 19.144 du 3 décembre 2019 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- Vu la décision n°2019-160 du 4 décembre 2019 portant subdélégation de signature à Madame Karine BRULÉ, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2020-3551 déposée par le président de la communauté d'agglomération du Cotentin, relative au projet d'aménagement de la dernière tranche de la ZAC des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin (50), reçue complète le 12 mars 2020 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste en la réalisation de la dernière tranche de la zone d'aménagement concertée des Fourches, créée en 1989, sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville à Cherbourg-en-Cotentin, sur une surface de 5,7 hectares et permettant l'aménagement de 9 lots, d'un bassin de rétention des eaux, d'une voirie de 360 mètres et de 250 places de stationnement ;

**Considérant** que le projet relève des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- la rubrique 6° a) concernant les « *infrastructures routières* » qui soumet à un examen au cas par cas la « *construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées au b) et c) de la colonne précédente* » ;
- la rubrique 39° b) concernant les « *travaux, constructions et opérations d'aménagement* » qui soumet à examen au cas par cas les « *opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha [...]* » ;
- la rubrique 41° a) concernant les « *aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs* » qui soumet à un examen au cas par cas les « *aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » ;

afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

**Considérant** que le projet vise à ouvrir du foncier pour répondre aux besoins d'établissements universitaires et d'activités économiques et accueillera notamment un institut de formation en soins infirmiers (IFI) ainsi que des locaux tertiaires pour une grande entreprise d'ingénierie pouvant accueillir environ 400 personnes, aussi appelée « projet 0 » ;

**Considérant** que le projet consiste plus précisément en le terrassement des terrains, la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité trentennale, la construction des voiries, des réseaux et des stationnements en deux phases, l'une permettant l'aménagement rapide de la partie nord du site afin d'accueillir les travaux de construction de l'IFI et le « projet 0 » et la deuxième afin d'aménager la partie sud du site ; que la durée du chantier d'aménagement est estimée à 5 mois et celle du chantier de construction de la partie nord, non incluse dans le dossier faisant l'objet de la présente décision, à 3 ans ;

**Considérant** que le site du projet se situe en dehors de tout site Natura 2000, les plus proches, la zone spéciale de conservation FR 2500084 « *Récifs et landes de la Hague* », protégée au titre de la directive européenne « Habitats-Faune-Flore » du 21 mai 1992 et la zone de protection spéciale « *Landes et dunes de la Hague* » protégée au titre de la directive européenne « Oiseaux » du 30 novembre 2009 étant situées environ 10 km à l'ouest, dans un autre bassin versant ;

**Considérant** en outre que le site du projet se situe en dehors de tout périmètre d'inventaire, de contractualisation ou de protection au titre de la biodiversité, des zones humides, de la géologie ou des paysages et des sites, en dehors de tout réservoir ou corridor écologique identifié au schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie, ainsi qu'en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable ;

**Considérant** que le projet ne se situe dans aucun secteur d'aléa connu d'inondation ou de mouvements de terrain, à l'exception d'un aléa faible de remontée de nappes et de retrait-gonflement des argiles sur le pourtour du site ;

**Considérant** qu'une étude écologique a été réalisée entre les mois de mai et d'août 2019 pour dresser l'inventaire des habitats, des espèces et des fonctionnalités écologiques du site ; qu'un inventaire des zones humides a également été réalisé à cette occasion ; que ce dernier ne révèle la présence d'aucune zone humide sur le secteur de projet ; que l'étude écologique établit un enjeu moyen pour la préservation des espèces nichant, se

2/4

reproduisant, se nourrissant ou se déplaçant sur le site, en particulier au droit des haies arbustives et arborées qui le maillent et des fourrés à ajoncs identifiés au nord-est ;

**Considérant** que, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue au plan local d'urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin, le projet prévoit le maintien de certaines haies et ourlés herbacés attenants ; que le pétitionnaire s'engage à respecter l'ensemble des mesures permettant notamment une gestion et une reconstitution des milieux les plus sensibles en faveur de la biodiversité, telles que définies dans l'étude écologique, annexée à sa demande d'examen au cas par cas ;

**Considérant** en outre l'ensemble des mesures complémentaires prévues par le pétitionnaire concernant notamment :

- la mobilité : extension d'une ligne de bus, création d'un maillage de cheminements doux, création de stationnements réservés aux véhicules électriques et aux vélos ;
- l'intégration paysagère des aménagements, permettant également de réduire le bruit au droit du site ;
- la mise en place d'une toiture végétalisée ou de panneaux solaires photovoltaïques en fonction de l'orientation des bâtiments (30 % de la surface) sur les bâtiments de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- la mise en place d'un éclairage respectant la trame noire dans un secteur relativement fréquenté par des chiroptères ;
- les éventuels travaux de défrichement des haies qui seront réalisés hors période de nidification des oiseaux, c'est-à-dire d'août à février ;

**Considérant** ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

## D é c i d e

### Article 1<sup>er</sup> :

Le projet d'aménagement de la dernière tranche de la ZAC des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin (50), **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations et des procédures administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée venaient à évoluer de manière significative.

### Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 10 avril 2020

POUR LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE ET PAR DÉLÉGATION,  
POUR LE DIRECTEUR RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT



Karine BRULÉ

### Voies et délais de recours

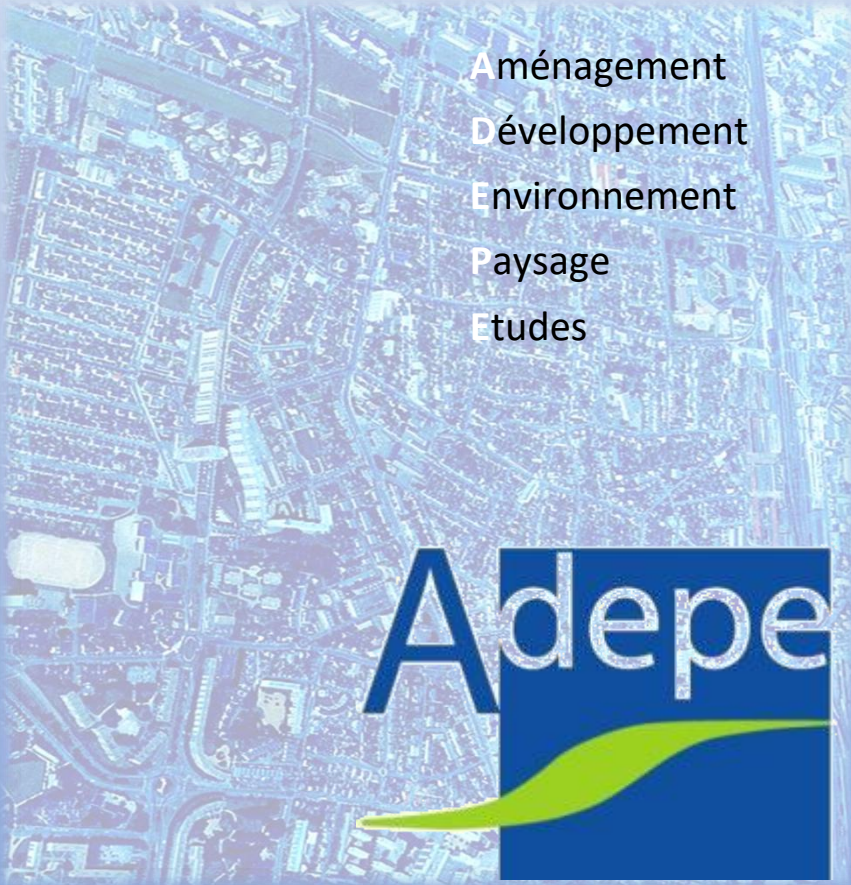
*Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.*

*Le recours gracieux doit être adressé à :*  
Monsieur le préfet de la région Normandie  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
7 place de la Madeleine  
CS16036  
76 036 ROUEN CEDEX

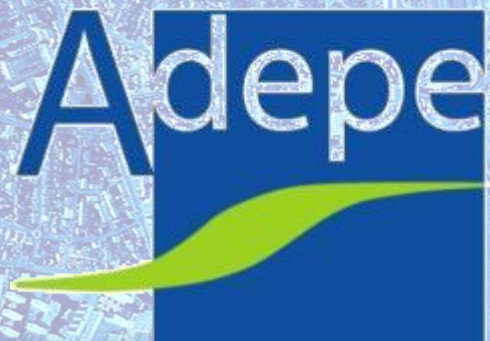
*Le recours hiérarchique doit être adressé à :*  
Madame la ministre de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Hôtel de Roquetaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75 007 PARIS

*Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :*  
Tribunal administratif de Rouen  
53 avenue Gustave Flaubert  
76 000 ROUEN

*Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*



Aménagement  
Développement  
Environnement  
Paysage  
Etudes



26 avenue Henri Fréville - 35200 RENNES – Tél. 02.99.83.06.20 - Fax  
02.99.83.09.20 – site internet : [www.be-adepe.fr](http://www.be-adepe.fr)