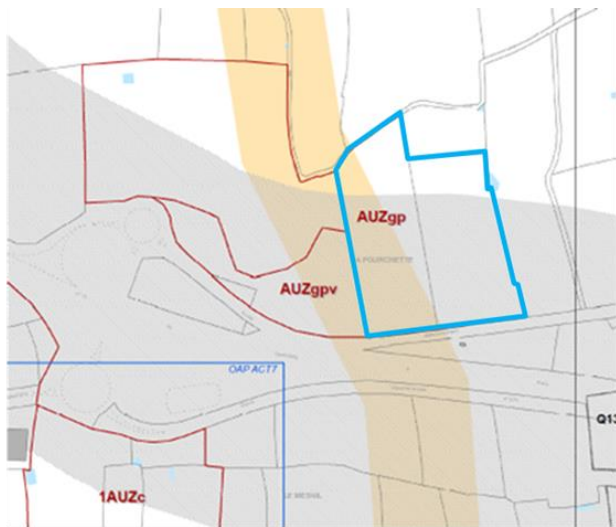


Le PLUi de la CCBDC a été approuvé le 18 décembre 2024, par délibération du Conseil communautaire.

• Modification du zonage actuel AUZgp

Le projet visé sur les parcelles 485 ZE17 et 485 ZE76 porte donc sur une emprise totale de 5,5ha. Ce périmètre est actuellement classé en zone AUZgp par le PLUi de la CCBDC approuvé en décembre 2024 (cf. extrait ci-contre).



Site de projet (en bleu) classé en zone AUZgp par le PLUi de la CCBDC approuvé en décembre 2024

Le règlement du PLUi indique que les zones AUZ correspondent aux « secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie. »

Pour ouvrir à l'urbanisation l'emprise du projet, le zonage du PLUi doit ainsi être modifié. La mise en compatibilité du PLUi implique donc de modifier le zonage du site visé par le projet de la SNAC, pour lui attribuer un classement en zone 1AUZ.

Cette zone est déjà existante dans le PLUi, ainsi il n'est pas créé un zonage spécifique.

• Zonage 1 AUZ

Le règlement du PLUi dispose également d'un zonage « 1AUZ », accompagné d'une lettre « a », « b », ou « c » précisant la nature de la zone, et qui autorise une urbanisation immédiate sur les terrains concernés (chiffre 1)

Une analyse du règlement est alors nécessaire afin de déterminer du classement précis à donner au secteur à ouvrir à l'urbanisation. Le règlement du PLUi applique les mêmes règles pour l'ensemble des zones 1AUZ, à l'exception des règles concernant les destinations des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités, ainsi que pour les règles de hauteurs maximales des constructions. C'est donc sur ces deux catégories de règles que porte la comparaison entre les trois types de zones 1AUZ pour déterminer quel est le zonage le mieux adapté au projet envisagé.

Le tableau ci-joint fixe les règles d'autorisation et d'interdiction pour les destinations et constructions de l'ensemble des zones AUZ et 1AUZ.

L'ensemble des zones 1AUZ autorisent une grande diversité de destinations de constructions, dont notamment les activités industrielles

La zone 1AUZa autorisant les exploitations agricoles et forestières, il est décidé de ne pas appliquer ce zonage sur le site de projet.

La zone 1AUZc étant quant à elle destinée avant tout au développement commercial du territoire,

le choix retenu porte sur l'application de la zone 1AUZb pour le site visé par le projet de la SNAC. Quant à la règle de hauteurs maximales des constructions appliquée par le règlement (voir extrait suivant), celle-ci est jugée comme étant suffisante pour permettre la réalisation du projet (12m à l'égout du toit ou à l'acrotère, 15m au point le plus haut de la construction).

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUZa 2AUZa	1AUZb 2AUZb	1AUZc	AUZgp AUZgpv
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	A	A	I
Restauration	I	A	A	I
Commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail - Cinéma	Asc	Asc	Asc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	A	A	I
Commerces de gros	A	A	A	I
Entrepôts	A	A	A	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	A	I
Exploitations agricoles et forestière	A	I	I	I

En 1AUZb / 2AUZb et 1AUZc : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m ;

Extraits du règlement écrit zone 1 AUZ du PLUi de la Baie du Cotentin

• OAP U1 thématique – échancier d'ouverture à l'urbanisation

ZONE AUZ pour la création ou l'extension de secteurs d'accueil pour des activités économiques deux phases sont définies (en compatibilité avec la mise en œuvre de la première phase d'application du SCOT) :

- **PHASE 1** : de l'approbation du PLUi à fin 2027,

- **PHASE 2** : à partir de début 2028.

La place de chaque secteur d'urbanisation future, au sein de cet échancier, est indiquée par le numéro d'ordre qui précède le nom du secteur : 1AU pour la première phase, 2AU pour la seconde phase,