



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE A CHERBOURG

**MISSION DE PROGRAMMATION
ANALYSE DU SITE**

Sommaire

1. Contexte et enjeux du projet
2. Etude de site
3. Analyse réglementaire
4. Analyse des risques et nuisances
5. Conclusion

1. Contexte et enjeux du projet



Contexte du projet

Le CROUS de Normandie, établissement public à caractère administratif, a pour objectif principal **d'améliorer la qualité de vie des étudiants** sur le territoire normand.

Le Campus Universitaire de Cherbourg étant en plein développement, l'Université de Caen a exprimé un besoin en logements à proximité des espaces d'enseignement supérieur. Pour répondre à cette demande, le CROUS a décidé de créer une **résidence étudiante de 120 logements**.

Après la réalisation d'une première étude de faisabilité, le site retenu pour accueillir la future résidence se situe à proximité directe de la bibliothèque universitaire. Cette emprise foncière est composée de **deux parcelles** appartenant actuellement à l'Université de Caen et à la Ville de Cherbourg.

Pour l'aider dans l'élaboration du projet, le CROUS a mandaté la société ARP Astrance pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Cette mission est divisée en plusieurs étapes :

- L'analyse de l'étude de faisabilité réalisée en 2024, la validation des besoins au travers d'entretiens avec les acteurs du projet et l'analyse du site.

- La rédaction d'un programme de qualité, respectant à la fois les objectifs environnementaux et les capacités d'investissement du CROUS et constituant la pièce maîtresse du dossier de consultation pour le choix de la maîtrise d'œuvre.
- L'assistance pour la désignation du maître d'œuvre et pour les études de conception en phase APS.

Afin de mener à bien cette mission, ARP Astrance se devra de communiquer avec **l'ensemble des parties prenantes** du projet :

- Le CROUS Normandie, maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- La Communauté d'Agglomération du Cotentin qui accompagne le CROUS dans le financement du projet,
- La Ville de Cherbourg-en-Cotentin qui donne les orientations urbaines pour l'intégration du projet sur le territoire.

Présentation des enjeux

Le projet répond à plusieurs enjeux stratégiques identifiés par le CROUS, à travers une approche globale et constructive :

- **Fonctionnels et d'usage** : Il s'agit de répondre à la demande croissante de logements étudiants à Cherbourg en proposant un équipement moderne, intégré, à dimension sociale, et rapidement opérationnel. Le projet doit anticiper les besoins en matière de stationnement et de services et proposer une réponse fonctionnelle, spécifiquement adaptée aux usages étudiants.
- **Architecturaux** : L'architecture du projet doit être soignée et conçue en cohérence avec les attentes exprimées par la Ville et l'Agglomération, garantissant ainsi une intégration harmonieuse dans son environnement urbain.
- **Accessibilité** : Le projet intègre les exigences d'accessibilité pour tous les publics, conformément aux réglementations en vigueur.
- **Environnementaux** : La démarche environnementale s'inscrit dans une logique pragmatique, alignée avec les ambitions locales en matière de performances énergétiques et de sobriété. La nouvelle résidence devra

également viser un bilan positif et intégrer des matériaux biosourcés ou géosourcés locaux.

- **Exploitation et maintenance** : Une attention particulière doit être portée sur l'innovation constructive, notamment à travers l'étude d'un scénario en préfabrication répondant aux exigences de la RE2020, niveau 2028. Cette approche permet une optimisation des délais et des coûts, tout en assurant un haut niveau de qualité d'usage.
- **Réglementaires** : Le projet doit s'intégrer pleinement dans les démarches portées par la collectivité : respect de la charte de construction, cohérence avec le PLU, et prise en compte des attentes environnementales locales. La construction à destination de logements sur la parcelle n'étant, pour le moment, pas autorisée, le projet devra inclure des orientations urbanistiques claires pour permettre la modification du PLU.
- **Foncier** : La maîtrise foncière doit être assurée dès aujourd'hui, permettant un déploiement opérationnel rapide et sécurisé du projet.

Méthodologie de la phase actuelle

La phase de diagnostic du site, incluant l'identification des gisements locaux et biosourcés, a été engagée suite au lancement de la mission et la réalisation de la visite du site, le 19 juin 2025. Une fois validée, cette analyse servira de base à la réalisation de l'étude de faisabilité, fixant un cadre contextuel et réglementaire préalable à l'élaboration du programme.

Les informations présentées dans la suite de l'étude sont issues :

- De la documentation fournie par le CROUS,
- Des données des sites géographiques : Géoportail, Géorisques entre autres.
- D'échanges avec la Communauté d'Agglomération ou la Ville de Cherbourg.

2. Etude de site



Environnement urbain

Le site du projet se trouve dans le département de la Manche, en région Normandie. Le terrain est situé à l'Ouest du centre ville de Cherbourg-en-Cotentin (50). Il fait partie du territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. L'emprise foncière identifiée est située au cœur du Campus universitaire de Cherbourg, dans la rue Max Pol Fouchet.

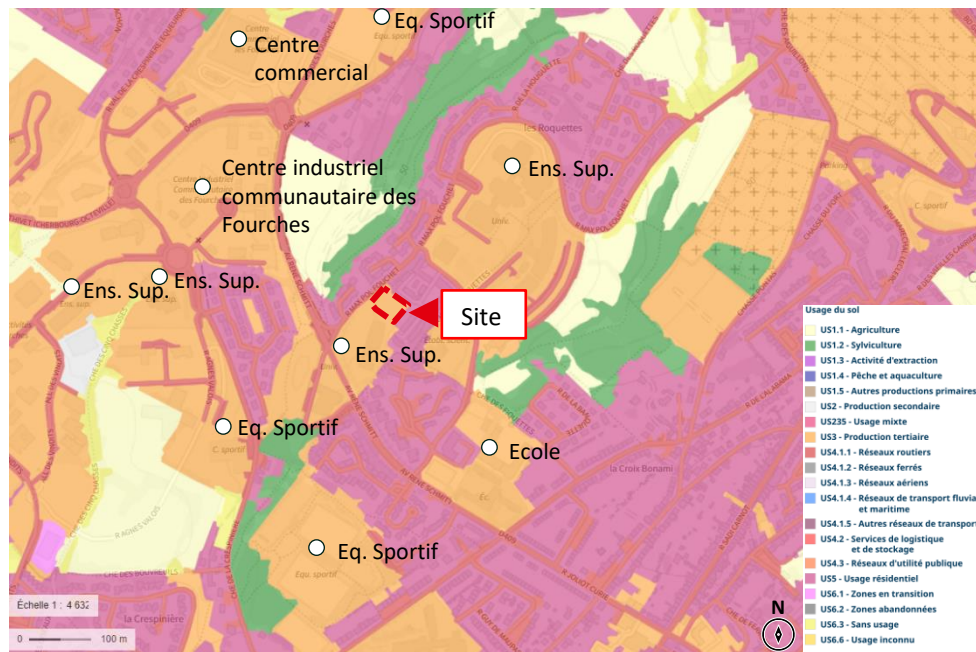


Carte du site étudié à l'échelle du département de la Manche (50), Google Maps



Carte du site étudié à l'échelle de la ville de Cherbourg-en-Cotentin (50), Géoportail

Environnement urbain



Carte d'occupation du sol, Géoportail

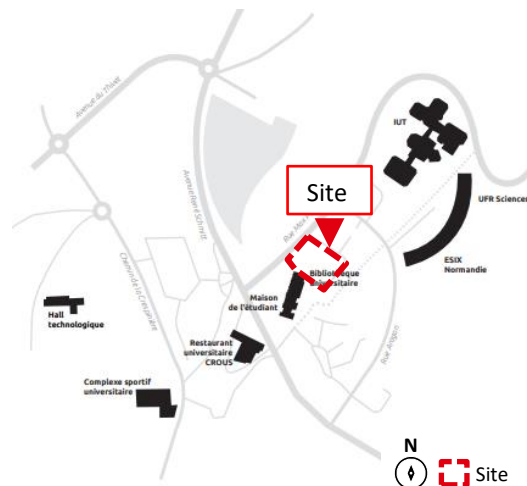
L'environnement immédiat du site d'étude est principalement composé d'un tissu résidentiel pavillonnaire et d'activités tertiaires, en majorité liées à l'enseignement supérieur et aux équipements sportifs.

+ Le site, bien que contraint par un environnement résidentiel, s'insère harmonieusement dans le tissu urbain grâce à la prédominance des activités éducatives qui l'entourent.

Le campus de Cherbourg accueille environ 2 500 étudiants, répartis entre l'IUT Grand Ouest Normandie, l'ESIX Normandie (école d'ingénieurs) et l'UFR Sciences. Le plan « Campus 2030 » ambitionne de porter à 3 000 le nombre d'étudiants d'ici 2030.

Le campus dispose d'un restaurant universitaire CROUS à proximité de la future résidence, d'une Maison de l'étudiant, d'une bibliothèque universitaire, d'un complexe sportif et d'un Hall technologique.

Pour le logement, les étudiants accèdent actuellement à des logements de type HLM et au parc privé. Deux résidences étudiantes sont situées à proximité : **Espace René Le Bas** : 225 appartements, à 20 min à pied / 15 min en transport; **Espace Temps** : 158 chambres et 7 appartements, à 25 min à pied ou en transport.

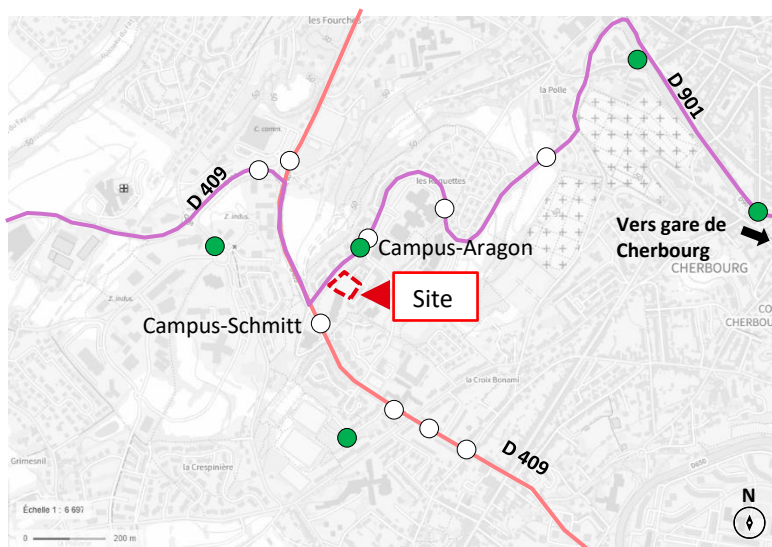


Carte du campus de Cherbourg à l'échelle de la ville, Site de l'université de Caen

Carte du campus de Cherbourg à l'échelle de la ville, Site de l'université de Caen

+ Le plan Campus 2030 traduit la volonté du site universitaire de poursuivre son développement. En réponse à cette ambition, le projet de la résidence CROUS accompagne cette dynamique.

Accessibilité



Carte du réseau de bus à proximité du site, ARP Astrance



- Ligne de bus 1A
- Ligne de bus 8
- Station vélos libre service
- Site

Voiture : Le site est accessible en voiture via l'avenue René-Schmitt (D409).

Transport en commun : Le site est desservi par deux lignes de bus :

- La ligne 1A, à l'arrêt « Campus-Schmitt », situé au pied de la Maison de l'Étudiant. Cette ligne, qui effectue une boucle autour du centre-ville, permet de rejoindre facilement le centre et la gare de Cherbourg. Le bus passe toutes les 10 minutes environ.
- La ligne 8, à l'arrêt Campus-aragon, relie Tourlaville à Cherbourg-Octeville, présente une fréquence moins importante que la ligne 1A.

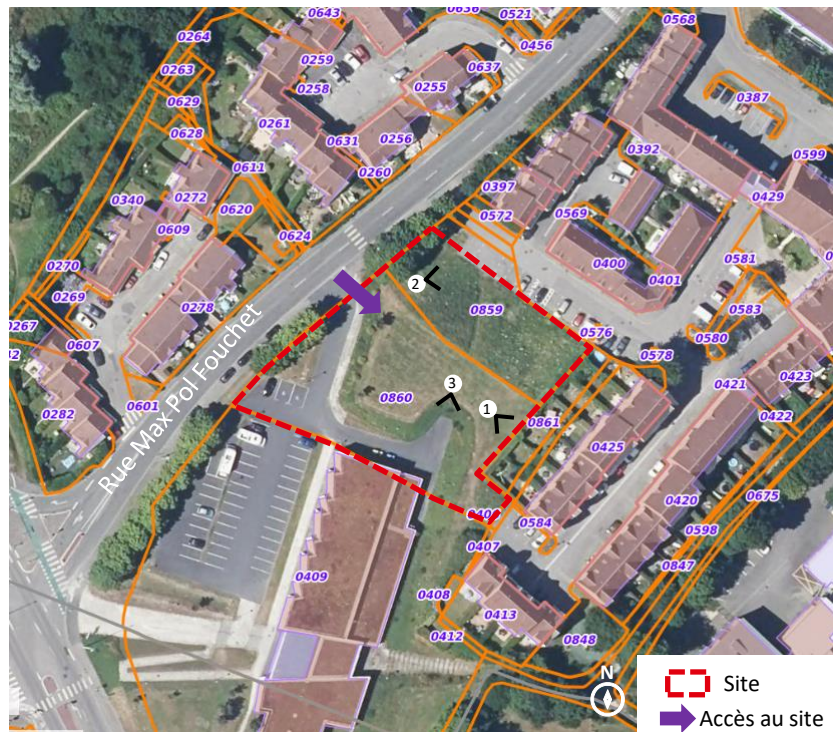
Mobilités douces : Une piste cyclable longe la départementale, facilitant les déplacements à vélo. Il existe également à proximité du site, des stations vélos à assistance électrique, en libre service.

Temps de parcours vers le Centre-Ville :

- Environ 18 minutes à vélo
- Environ 30 minutes à pied

+ L'accès au site est facile, que ce soit en voiture, par les transports en commun ou par des modes de déplacement doux.

Périmètre du projet et situation actuelle



Le site se compose de deux parcelles cadastrales (n°0859 et n°0860), appartenant respectivement à la Ville de Cherbourg et à l'Université de Caen.



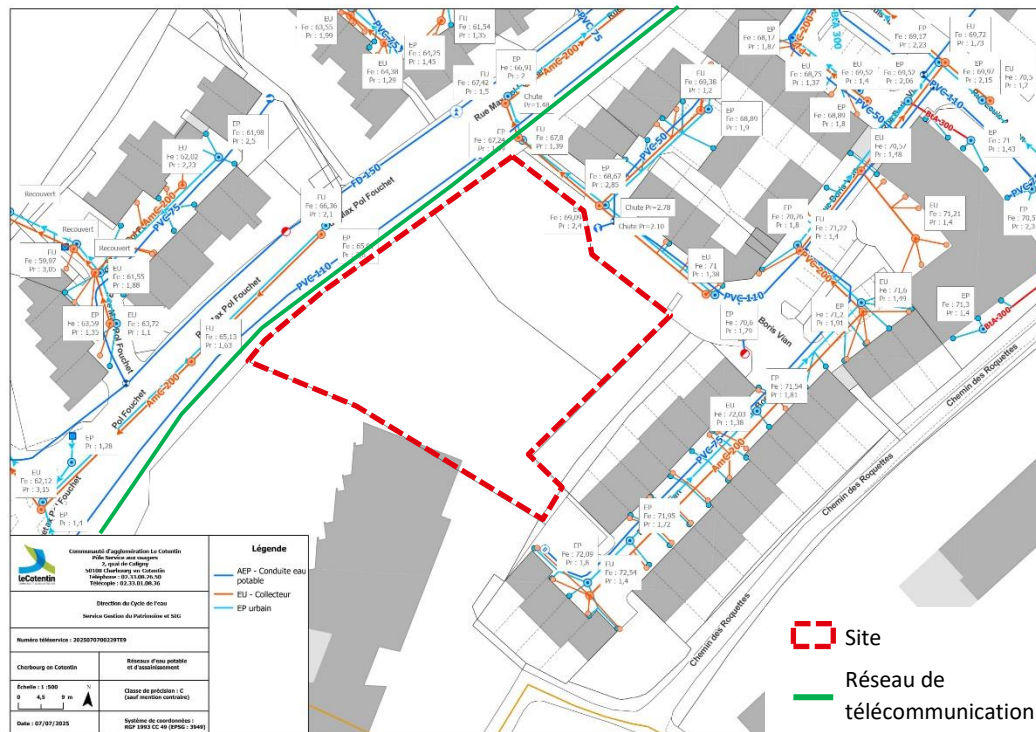
Actuellement en état de friche, le site présente un dénivelé significatif entre la bibliothèque universitaire et la parcelle cadastrale n°0859.

Sa configuration est également contrainte par la géométrie complexe de la voie de livraison desservant la bibliothèque.

L'accès au site se fait par la rue Max Pol Fouchet.

- Site contraint par son dénivelé important, la présence de la voie de livraison côté bibliothèque qui resterait une servitude pour l'université.

Réseaux existants



+ Le site est situé à proximité des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale urbaine ainsi que d'un réseau de télécommunications SFR. Par conséquent, le raccordement aux différents réseaux ne devrait pas présenter de difficulté majeure.

3. Analyse réglementaire



Analyse du PLU

PADD

Les orientations du PADD sont les suivantes :

- **Densification urbaine** : Prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes, la réhabilitation des friches et la mobilisation des logements vacants pour limiter l'étalement urbain.
- **Anticipation foncière** : Mener des actions d'anticipation foncière, notamment sur les secteurs en friche et les copropriétés dégradées du centre-ville, avec des outils comme le portage foncier public.
- **Rééquilibrage démographique** : Inverser la tendance démographique à la baisse en soutenant la création de logements et en améliorant la qualité de vie.

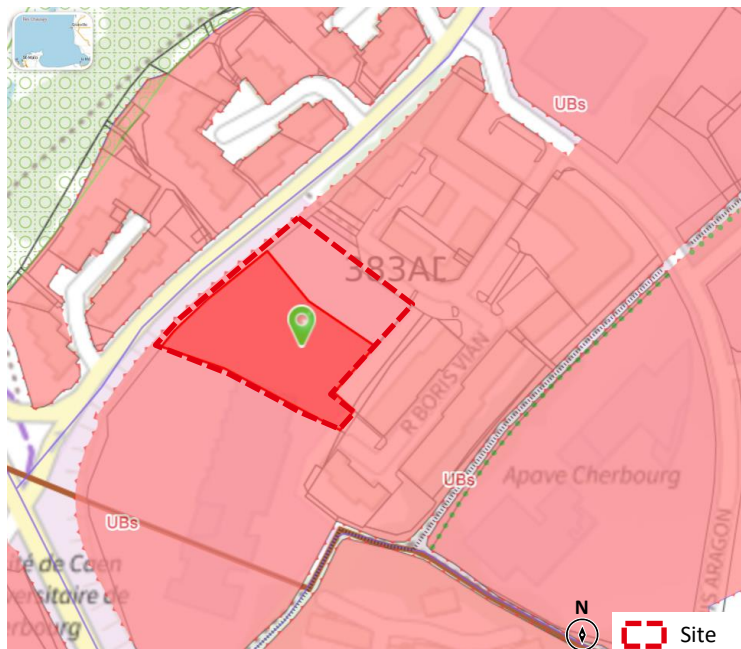
Le PADD prévoit la production de 10 155 nouveaux logements à l'horizon 2040, en mobilisant prioritairement les logements vacants, les résidences secondaires, les changements de destination, ainsi que les espaces de densification et de renouvellement urbain.

PLH

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération de Cherbourg prévoit la création, pour l'année 2025 de :

- 23 logements locatifs sociaux PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), dont 1 adapté
- 53 logements locatifs sociaux PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 155 logements locatifs sociaux PLS (Prêt Locatif Social), **dont 120 en structure (logements étudiants)**
- 14 logements en location-accession (Prêt social de location-accession)

Analyse du PLU



Carte du zonage du site, PLU de Cherbourg en Cotentin

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cherbourg-en-Cotentin a été arrêté le 28 mars 2007, puis mis en compatibilité le 27 mars 2025. Il a fait l'objet d'une révision engagée le 18 septembre 2016, suivie d'une modification simplifiée adoptée le 13 avril 2021.

Les deux parcelles d'étude se trouvent dans la zone UBs « Urbanisé intermédiaire » du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.

Analyse du PLU

Articles	Réglementation	Impact sur le projet
Article UB 1 - Occupation et utilisation du sol interdites	En zone UBs sont interdites les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions et des installations de la zone.	Dans cette zone, le PLU n'autorise pas les constructions à usage de logements. Une modification du PLUi est donc indispensable pour la réalisation du projet.
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières	Les constructions suivantes sont admises sous conditions : - soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, - L'extension et l'aménagement des bâtiments et installations existantes agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux, - 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.	Aucun impact sur le projet
Article UB 3 – Accès et voirie	Les terrains doivent avoir un accès sécurisé à une voie publique ou privée. Les aménagements doivent permettre une circulation sans danger, notamment pour les véhicules lourds. Les constructions doivent être desservies par des voies adaptées, avec des largeurs minimales fixées (4 m en zones U et AU), et prévoir un raccordement possible aux opérations voisines.	Pas d'impact sur le projet : voirie déjà existante.
Article UB 4 – Desserte par les réseaux	Le raccordement aux réseaux d'eau potable, assainissement et lutte contre l'incendie est obligatoire, sauf dispositif individuel conforme. Les branchements aux réseaux divers sont préférentiellement souterrains. Un local déchets est exigé en logement collectif. Le rejet des eaux usées dans le pluvial est interdit. Zone UBs : Pour un terrain < 1 000 m ² , le débit d'eaux pluviales rejeté ne doit pas dépasser 60% de l'imperméabilisation du sol, ni excéder 5 l/s/ha pour une pluie trentennale.	La surface du site d'étude est de 2900 m ² , le débit de rejet maximal réglementaire est de 1,5 l/s/ha.

Analyse du PLU

Articles	Réglementation	Impact sur le projet
Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et cours d'eau	Les constructions doivent : - Être généralement édifiées à l'alignement des voies (existantes, à créer ou à modifier). - Suivre, sauf contrainte technique avérée, l'alignement des voies de plus de 4 m ou la ligne d'implantation des constructions voisines. Zone UBs : implantation libre des constructions.	Pas d'impact sur le projet, implantation libre
Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la propriété	En zone UBs les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou respecter un retrait. Le retrait est calculé selon la formule L = H/2, avec un minimum de 4 m. Les éoliennes doivent être implantées à 2 fois leur hauteur. Des exceptions sont prévues et selon les spécificités locales.	Le projet devra respecter un retrait de H/2 avec un minimum de 4m par rapport aux limites séparatives de la propriété.
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être séparées d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans descendre sous 4 m, ou 3 m si seules des baies de service se font face.	Si le projet prévoit 2 bâtiments, ils doivent être séparés de H/2 avec minimum 4 m de distance.
Article UB 9 – Emprise au sol	L'emprise au sol est autorisée à 100 % dans une bande de 15 m de profondeur depuis l'alignement ou la ligne d'implantation dominante ; au-delà, elle est limitée à 60 %. Aucune règle d'emprise ne s'applique dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBs.	Pas d'emprise au sol spécifique à respecter pour le projet

Analyse du PLU

Articles	Réglementation	Impact sur le projet
Article UB 10 – Hauteur maximale	Dans les secteurs UBa, et UBs ces hauteurs sont respectivement portées à 12 m et 17 m. La hauteur du toit est limitée à la plus petite valeur entre la distance au front opposé + 4 m et la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut.	Le projet ne devra pas dépasser 17 m de hauteur.
Article UB 11 – Aspect extérieur	Façades : simples, homogènes, matériaux traditionnels privilégiés, pastiches interdits, matériaux contemporains acceptés s'ils s'intègrent. Toitures : deux versants (40°–50°), ardoise ou équivalent, croupes interdites sauf exceptions, Mansart sous conditions, ouvertures limitées. Clôtures : modèles anciens, béton et grillages interdits, hauteur max 2 m (limite), 1,60 m (façade), 1,50 m en cas de dénivelé.	Le projet devra respecter la réglementation en termes d'aspect extérieur.
Article UB 12 – Stationnement des véhicules	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). Deux roues : 1 m² par logement sous forme de local commun accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants).	Le projet prévoit 120 logements, il devra donc proposer 60 places de stationnement. Il devra aussi assurer 1m² par logement au stationnement des deux roues soit 120 m² au total.
Article UB 13 – Espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les parkings de plus de 20 places doivent être plantés et divisés par des haies. Sur les terrains > 5 000 m ² , au moins 10 % doivent être en espaces verts (réduit à 5 % si espaces publics soignés). Les éléments paysagers traditionnels doivent être protégés. Les haies seront composées d'essences rustiques adaptées, notamment près du littoral.	Le projet devra respecter les plantations au niveau du parking, le maintient des plantations existantes et l'utilisation d'essences rustiques adaptées.

Analyse des autres réglementations

Exigences principales de la RE2020 pour les logements collectifs neufs :

- **Avec cuisine** : soumis à la RE2020
 - **Sans cuisine** : restent soumis à la RT2012, en attendant des règles RE2020 spécifiques.
- La nouvelle Résidence est soumise à la RE2020, niveau 2025 a minima.

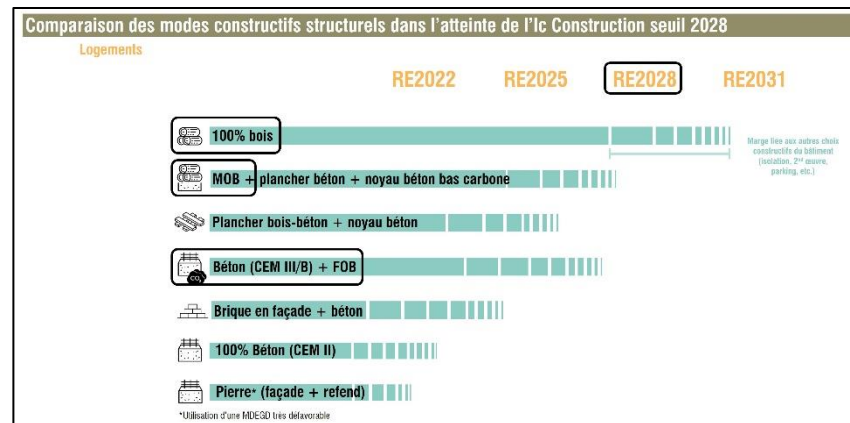
Obligations RE2020 pour les logements collectifs étudiants (avec cuisine) :

- Performance énergétique : réduction des besoins énergétiques, recours aux énergies renouvelables, limitation de la consommation d'énergie primaire.
- Impact carbone : respect des seuils carbone sur la construction (Ic construction) et l'énergie (Ic énergie), avec une réduction progressive des seuils dans le temps.
- Confort d'été : limitation des surchauffes estivales pour garantir un confort thermique.

Année	Ic Construction (kg CO ₂ /m ²)	Ic Énergie (kg CO ₂ /m ²)	Remarques
2025	650	260 - 320	Favoriser les énergies renouvelables et réseaux de chaleur urbains (RCU) pour les seuils les plus bas
2028	580	260 - 320	Poursuite de la baisse carbone sur la construction, seuil énergie stable

Seuils carbone RE2020 pour logements collectifs

Pour diminuer Ic Construction, les systèmes constructifs doivent être adaptés :



@ Vizea

Analyse des autres réglementations

Les autres réglementations applicables dans le cadre du projet sont les suivantes :

- **Loi APER** : Le projet devra répondre aux exigences de la loi APER. Il sera prévu sur les toitures une installation d'énergie renouvelable ou une toiture végétalisée.
- **Loi AGECE** : impose une progression des taux de matériaux de réemploi dans la construction. Pour les produits et matériaux de construction du bâtiment (PMCB), les objectifs fixés sont les suivants : 2% de matériaux de réemploi en 2024, 4% en 2027, 5% en 2028.
- **LOM** : Tout bâtiment de logements collectifs neuf avec plus de 10 places de parking doit être entièrement pré-équipé pour accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques. La réglementation impose également un nombre minimal de places de stationnement pour vélos : 1 emplacement par logement de 1 ou 2 pièces principales (T1, T2).
- **Démarche HQE** : Le projet devra intégrer les objectifs de performance environnementale, en s'appuyant sur la démarche HQE, sans viser la certification.

Pour la construction de logements collectifs, le référentiel HQE impose de respecter des critères stricts visant à réduire l'impact environnemental (énergie, eau, matériaux durables), assurer le confort et la santé des occupants (qualité de l'air, acoustique, lumière naturelle), et optimiser les coûts sur le long terme.

Analyse des autres réglementations

Charte environnementale de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin

Le projet devra être développé selon les 4 axes de la Charte environnementale de la Ville :

- **Construire avec l'histoire** : Le projet devra s'inscrire dans le contexte urbain et végétal actuel.
- **Réhabiliter et construire face au changement climatique** :
 - Pour le projet, il sera cherché à développer une conception bioclimatique (orientation, ventilation, lumière naturelle, hauteur sous plafond : 2,6 m minimum...).
 - Les matériaux choisis devront être performants et biosourcés,
 - Le projet devra intégrer des énergies renouvelables,
 - Une étude thermique préalable est recommandée pour le chauffage et l'eau chaude.
 - Le projet sera construit pour lutter contre les îlots de chaleur par la végétalisation et la perméabilité des sols (usage de revêtements naturels plutôt que l'enrobé).
 - Les eaux pluviales devront être gérées à la source (infiltration, stockage, réemploi), tendre vers le **zéro rejet**.

- **Construire la ville partagée** : Les espaces communs devront favoriser les échanges entre habitants grâce à une architecture pensée pour la sociabilité, des espaces intermédiaires conviviaux, des lieux extérieurs partagés et des locaux communs bien situés. Les mobilités actives devront être développées (piétons, cycles, voiries connectées).
- **Offrir des logements sains et de qualité** : Les logements devront être modulables, spacieux et bien isolés (**min. 39 dB**). L'utilisation de matériaux durables, biosourcés ou réemployés est à favoriser. L'utilisation du béton est à limiter.

Gisements de matériaux bio et géosourcés

Les matériaux bio et géosourcés disponibles dans la région sont :

- Le miscanthud
- Le chanvre
- Le roseau
- La chaume
- Le bois
- Le lin
- La peinture à base d'algue
- La terre crue

Les pages suivantes listent les différents producteurs de matériaux bios et géosourcés en région Normandie.

+ Les matériaux bio et géosourcés disponibles à proximité du site sont variés.

Gisements de matériaux bio et géosourcés



*Distance par la route

Atlas des acteurs biosourcés et géosourcés, Ekopolis

Identification des producteurs de matériaux bio et géosourcés sur le territoire normand :

1 – Miscanthud Normandie

Producteur de matière première/agriculteur
 Matériaux : Paillage en Miscanthud
 Adresse : 38 avenue d'Harcourt 14123 Fleury sur Orne
 Site web : www.miscanthusnormandie.com
 130 km du site d'étude

2– Agro chanvre

Fabricant, transforme le chanvre en chènevotte et/ou fibre isolante.
 Matériaux : **chanvre**
 Adresse : La Prise Gontier de Haut De Haut 50720 Barenton
 Site web :
 150 km du site d'étude

3– Famille Bellamy

Producteur de matière première
 Matériaux : **Roseau/Chaume**
 Adresse : VALLEE D'ABLEVILLE, 14600 Ablon
 180 km du site d'étude

4–Association des coupeurs de roseau de Normandie

Producteur de matière première
 Matériaux : **Roseau/chaume**
 Adresse : LES BRUYERES CHEZ M.FAUVEL DAMIEN 27210 Fatouville-Grestain
 Site web :
 200 km du site d'étude

5–SEFOB

Producteur de matière première
 Matériaux : **Bois**
 Adresse : 503, rue Vannée 27210 Saint-Macloud
 Site web : www.gastebois.fr
 200 km du site d'étude

Gisements de matériaux bio et géosourcés



*Distance par la route

Atlas des acteurs biosourcés et géosourcés, Ekopolis

6-Scierie Savary Pilippe

Producteur de matière première
 Matériaux : **Bois**
 Adresse : 11, route de la Roussière 27410 Mesnil-en-ouche
 Site web : www.scieriesavary.com
 220 km du site d'étude

7-Lamichene

Producteur de matière première
 Matériaux : **Bois**
 Adresse : 5 rue de l'Industrie 61000 Cerisy Site
 web : www.lamichene.fr
 230 km du site d'étude

8 – Miscanthud Normandie

Producteur de matière première
 Matériau : **Lin**
 Adresse : Z.A. Caux Multipôles Route départementale 6015
 76190 Valliquerville
 Site web : www.eco-technilin.com
 250 km du site d'étude

9- Algo

Fabricant
 Matériaux : **Peinture à base d'algue**
 Adresse : 15, Rue de la Motte 35770 Vern-Sur-Seiche
 Site web : www.peinture-algo.fr
 250 km du site d'étude

10- GéomurPI – Groupe Pigeon

Fabricant
 Matériaux : **Terre crue**
 Adresse : Etang Daniel 35680 Louvigné-de-Bais
 260 km du site d'étude

11-Terre de Lin

Producteur de matière première
 Matériaux : **Lin**
 Adresse : 605, route de la vallée 76740 Saint-Pierre-le-viger
 web : www.terredelin.com
 280 km du site d'étude

4. Analyse des risques et nuisances

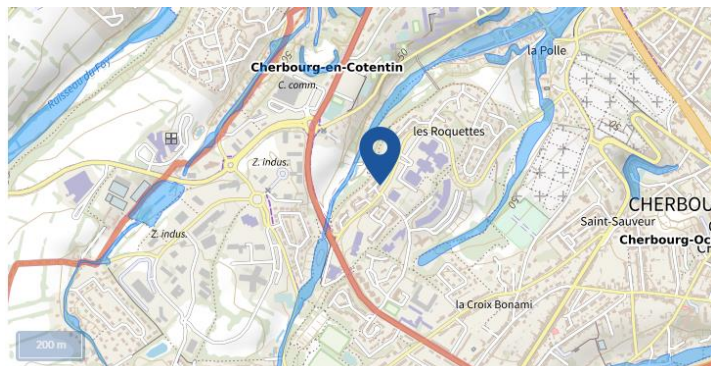


Risques naturels


INONDATION

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT



Légende :  Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Le risque d'inondation sur le site n'est pas formellement identifié à ce jour. Toutefois, la présence de zones humides à proximité nécessite une vérification approfondie de cette donnée.


REMONTÉE DE NAPPE

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

Le site est situé en zone à faible risque d'inondation, principalement concernée par des remontées d'eau en sous-sol ou des inondations de caves.


RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

Le site n'est pas dans le périmètre à risque entraînant une servitude d'utilité publique.


SÉISME

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : FAIBLE

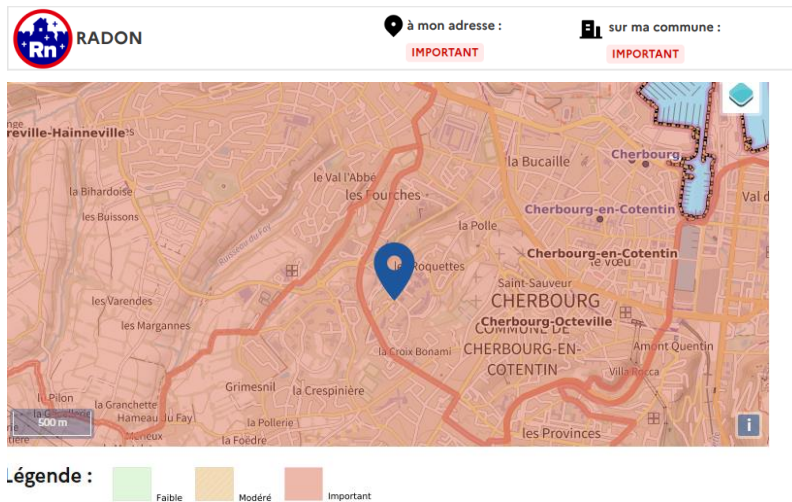
Le site se situe dans une zone à risque faible à l'aléa sismique.


MOUVEMENTS DE TERRAIN

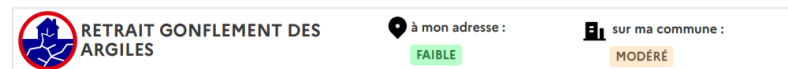
à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

Risques naturels



Sur l'échelle réglementaire sur le site, le potentiel radon est de **3/3**. Le projet devra intégrer dès la conception des dispositifs pour limiter l'infiltration du radon (système de ventilation....).



Le site se situe dans une zone dont l'exposition au retrait-gonflement des argiles est faible, n'impactant pas la structure du bâtiment.

- Le site est exposé à un risque fort de radon.

Risques technologiques

 **INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)**

à mon adresse : **NON CONCERNÉ**

sur ma commune : **CONCERNÉ**

 **CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES**

à mon adresse : **PAS DE RISQUE CONNU**

sur ma commune : **CONCERNÉ**

Les données disponibles n'indiquent pas la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sur le site. Toutefois, la réalisation d'un diagnostic spécifique permettrait de confirmer cette absence.

 **NUCLÉAIRE**

à mon adresse : **CONCERNÉ**

sur ma commune : **CONCERNÉ**

La commune de Cherbourg-en-Cotentin est située en zone couverte par un Plan Particulier d'Intervention (PPI) en lien avec le risque nucléaire, et est concernée par la campagne de distribution d'iode 2024-2025. Le port militaire, situé à moins de 3 km du site étudié, est classé parmi les Installations Nucléaires de Base (INB) du département de la Manche.

 **POLLUTION DES SOLS**

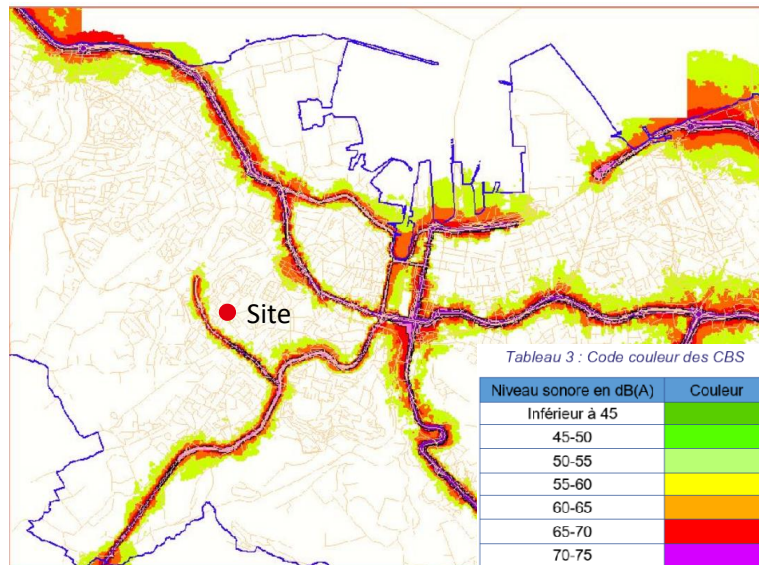
à mon adresse : **PAS DE RISQUE CONNU**

sur ma commune : **CONCERNÉ**

Le risque de pollution des sols n'est pas établi à ce jour. Une étude de pollution des sols devra être réalisée en amont des travaux afin de s'assurer de l'absence de pollution.

- Le site est exposé à un risque nucléaire

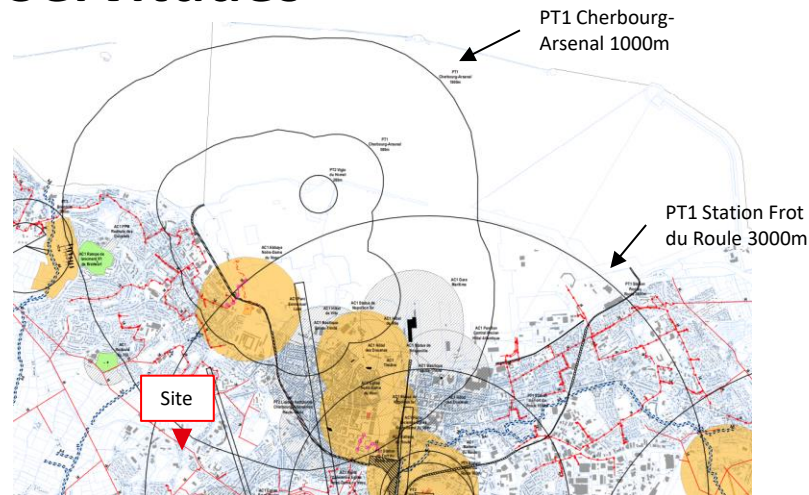
Nuisances



Carte des nuisances sonores à l'échelle de la commune de Cherbourg, Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Cherbourg

+ Le site n'est pas soumis à des nuisances sonores particulières.

Servitudes

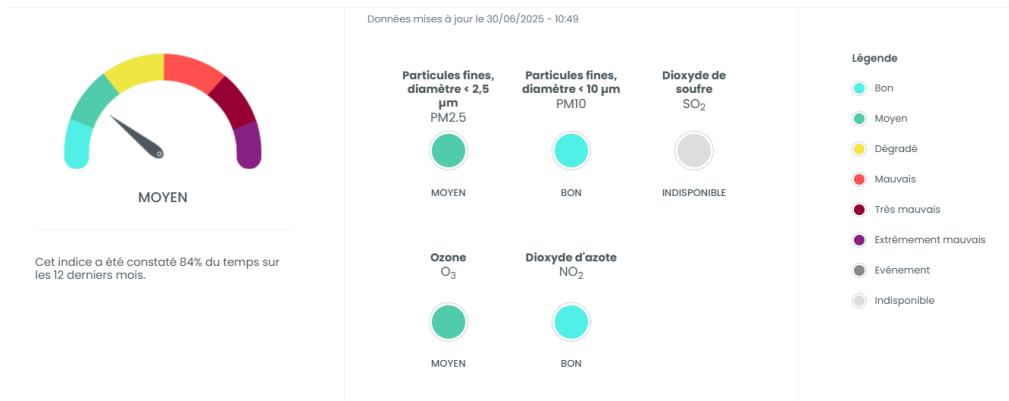


Plan des servitudes d'utilité publique à l'échelle de la commune de Cherbourg, PLU Cherbourg en Cotentin

Le site se trouve dans le périmètre de deux servitudes :

- Une petite partie du site se situe dans le sup PT1 Cherbourg-Arsenal 1000m (servitudes relatives aux transmissions radioactives concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques)
- L'ensemble du site se situe dans la servitude PT1 Station Frot du Roule 3000m.

Qualité de l'air



La qualité de l'air sur la période observée est globalement satisfaisante, avec quelques épisodes de hausse des particules fines et du dioxyde d'azote, principalement en hiver et au début du printemps.

+ La qualité de l'air sur le site ne présente pas de risque pour la santé des futurs usagers.

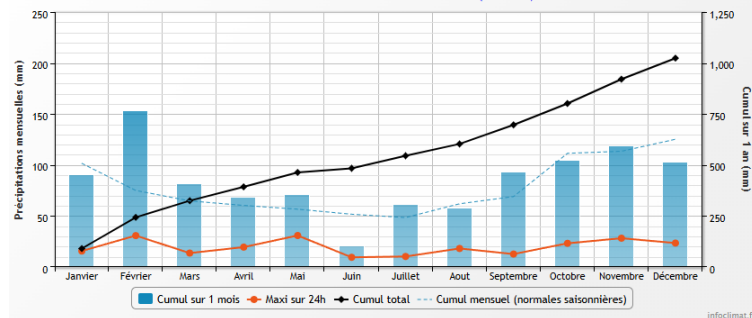
Polluant / Mois	juin 24	juil 24	aoû 24	sep 24	oct 24	nov 24	déc 24	jan 25	fév 25	mar 25	avr 25	mai 25
Particules PM10 (µg/m³)	13	11	12	11	12	15	16	18	20	24	25	-
Particules fines PM2,5 (µg/m³)	5	4	6	5	6	9	9	11	13	13	13	8
Dioxyde d'azote (µg/m³)	14	12	10	14	14	15	13	19	17	19	19	14

* Données brutes

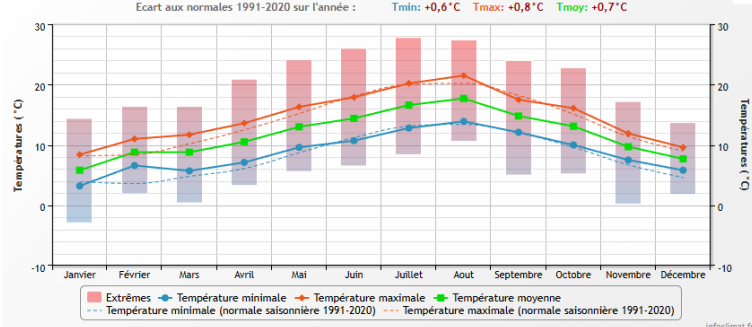
Données sur la qualité de l'air relatives à la commune de Cherbourg-en-Cotentin, ATMO Normandie

Données climatiques

Précipitations en 2024 à Cherbourg - Maupertus
 Écart aux normales 1991-2020 sur l'année : **+9% (+83.6mm)**

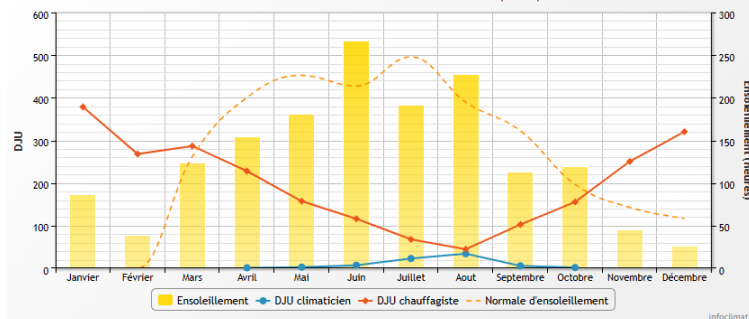


Températures en 2024 à Cherbourg - Maupertus
 Écart aux normales 1991-2020 sur l'année : **Tmin: +0,6°C Tmax: +0,8°C Tmoy: +0,7°C**



Données climatiques relevés à la station de météorologique de Cherbourg-Maupertus, Infoclimat.fr

Degrés-Jours et ensoleillement en 2024 à Cherbourg - Maupertus
 Écart aux normales 1991-2020 d'ensoleillement : **-2% (-31.6h)**



La différence de précipitations entre le mois le plus sec et le mois le plus humide est de 132 mm (cumul sur le mois). Le mois avec les plus fortes précipitations est février et celui avec les plus faibles précipitations est juin.

Température :

Au cours d'une année, on observe une fluctuation des températures moyennes de 14,1 °C. La température moyenne sur l'année est de 11,7°C .

Ensoleillement :

L'ensoleillement moyen sur l'année est de 5,46h par jour.

+ Le site est recouvert d'herbe, cette perméabilité des sols est à conserver au maximum afin d'infiltrer l'eau à la parcelle et de limiter l'effet de chaleur urbain.

5. Conclusion



Synthèse et prescriptions

Thème	Synthèse de l'analyse	Prescriptions
Localisation	Le site est proche du centre ville de Cherbourg en Cotentin, au centre du Campus universitaire.	
Environnement	Le site, bien que contraint par un environnement résidentiel, s'insère harmonieusement dans le tissu urbain grâce à la prédominance des activités éducatives qui l'entourent. Le plan Campus 2030 traduit la volonté du site universitaire de poursuivre son développement. En réponse à cette ambition, le projet de la résidence CROUS accompagne cette dynamique.	Le projet devra s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant.
Accessibilité	L'accès au site est facile, que ce soit en voiture, par les transports en commun ou par des modes de déplacement doux.	L'intégration des mobilités douces est à poursuivre sur le projet.
Périmètre du projet et situation actuelle	Site contraint par son dénivelé important et la présence de la voie de livraison côté bibliothèque qui pourrait rester en servitude.	Le projet devra tenir compte de la topographie du site. L'étude de la voie camion devra déterminer les conditions de sa possible rétrocession dans le cadre de l'opération.
Réseaux existants	Le site est situé à proximité des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale urbaine ainsi que d'un réseau de télécommunications SFR.	Le raccordement aux différents réseaux ne devrait pas présenter de difficulté majeure.

Synthèse et prescriptions

Thème	Synthèse de l'analyse	Prescriptions
Réglementations	- Le projet nécessite une modification du PLU. Il devra respecter un retrait de H/2 (min. 4 m) en limites séparatives et entre bâtiments, sans dépasser 17 m de hauteur. Pour 120 logements, 60 places de stationnement et 1 m²/logement pour les deux-roues sont requis. - Conformité exigée à la RE2020 (niveau 2025 minimum), à la loi APER, à la loi LOM et à la charte environnementale de Cherbourg-en-Cotentin.	La réalisation du projet nécessite la modification de l'article 1 de la zone UBs du PLU de Cherbourg-en-Cotentin.
Risques	- Risques naturels : fort risque de présence de radon - Risques technologiques : Site exposé au risque nucléaire	De nombreuses incertitudes subsistent concernant les risques naturels ; des études complémentaires sont nécessaires pour en confirmer l'absence.
Nuisances et servitudes	- Pas de nuisance sonore particulière sur le site - Servitudes relatives aux transmissions radioactives à respecter	La servitude impose la suppression des perturbations électromagnétiques et interdit, dans certaines zones, l'usage ou la modification de matériels électriques sans autorisation, afin de protéger l'exploitation des centres de réception radio.
Qualité de l'air et données climatiques	La qualité de l'air sur le site ne présente pas de risque pour la santé des futurs usagers. Le site est recouvert d'herbe, cette perméabilité des sols est à conserver au maximum afin d'infiltrer l'eau à la parcelle et de limiter l'effet chaleur urbain.	La conception du projet devra limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces enherbées.

Liste des diagnostics à réaliser

Diagnostic / étude à faire	Description	Temporalité
Diagnostic faune-flore	Le site, actuellement en friche, peut abriter des espèces végétales et animales présentant un fort intérêt écologique.	Conception (APS)
Diagnostic radon	Le site se situe dans une zone niveau 3 sur 3 : potentiel de radon important. Diagnostic à réaliser pour tout aménagement sur l'emprise du site pour confirmer la présence du radon et la mise en place de mesures adaptées (bonne aération, bonne ventilation, vide sanitaire).	Etudes préalables à la conception
Diagnostics initiaux de pollution des sols (A200)	L'étude des risques naturels n'a pas permis de conclure sur la présence éventuelle de pollution. Un diagnostic devra être réalisé préalablement à tout aménagement afin de s'assurer de l'absence de pollution sur le site.	Etudes préalables à la conception
Relevé géomètre	Afin de connaître la topographie du site, un relevé géomètre doit être réalisé.	Etudes préalables à la conception
Etude géotechnique	Diagnostic à réaliser pour tout aménagement sur l'emprise du site.	Etude G1 en étude de faisabilité et Etude G2 en AVP
Déclaration de projet de travaux (DICT) DT ou DICT	Avant tout chantier, il est obligatoire de réaliser une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), qui permet de consulter les exploitants de réseaux et de recouper les informations issues du diagnostic terrain avec les plans existants.	Etudes préalables à la conception