
AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A
DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

NOTICE DE PRESENTATION

2026

SOMMAIRE

04 PREMIERE PARTIE

DOSSIER LOI SUR L'EAU
portant autorisation environnementale

07 DEUXIEME PARTIE

ETUDE D'IMPACT

08 TROISIEME PARTIE

DEROGATION ESPECES PROTEGEES

09 QUATRIEME PARTIE

PROCEDURES ANNEXES :

4.1 Modification du PLU

4.2 Dossier de réalisation de ZAC

4.3 Compensation Collective Agricole

13 CINQUIEME PARTIE

SYNTHESE DES PROCEDURES

I PRÉAMBULE

Depuis 2017 l'agglomération du Cotentin a engagé une opération d'aménagement de la ZAC des Costils située sur la commune de Les Pieux. Afin d'aboutir à ce projet, une demande d'autorisation environnementale avec arrêté préfectoral est requise. Dans le cadre de cette procédure, l'agglomération met en place une consultation du public sur un délai de 3 mois afin de présenter en détail au public le projet proposé ainsi que les différentes caractéristiques techniques et environnementales associées.

Cette notice de présentation a pour but de mettre en évidence la démarche engagée par l'Agglomération du Cotentin pour mener à terme le projet d'aménagement de la ZAC des Costils, notamment en ce qui concerne la mise en place et l'imbrication des différentes procédures et autorisations administratives.

Cette notice permet également une présentation du projet dans sa globalité qui, accompagnée des résumés non-technique, pourra permettre d'assimiler plus aisément les différents documents techniques du présent dossier d'autorisation environnementale.

3 procédures distinctes ont été menées pour ce projet :

- Demande d'autorisation environnementale (objet de la présente consultation), y compris la demande de « dérogation d'espèces protégées » et la « compensation collective agricole »
- Modification du PLU de Les Pieux (approuvée par délibération en date du 12/12/2025)
- Dossier de réalisation de ZAC (approuvé par délibérations en date du 05/02/2026)

PARTIE 1

DOSSIER LOI SUR L'EAU

portant autorisation environnementale

1 AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorisation environnementale (AEnv) est une procédure unique d'autorisation permettant de regrouper, pour un même projet, plusieurs procédures relevant de législations distinctes et liées à des enjeux environnementaux.

Cette autorisation environnementale s'applique (dès lors que les activités, installations, ouvrages ou travaux en question ne sont pas temporaires) :

- aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation "loi sur l'Eau" ;
- aux projets soumis à évaluation environnementale qui ne relèvent normalement d'aucun régime particulier d'autorisation ou de déclaration (et pour lequel l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement prévoit dès lors une autorisation) ;

A quelques exceptions près, l'autorisation environnementale tient lieu de certaines autres autorisations (ou enregistrements, déclarations...), lorsque ces dernières s'appliquent au projet concerné, notamment :

- de dérogation aux interdictions édictées au titre des sites géologiques, habitats et espèces protégés ;

Le dossier de loi sur l'eau est porté par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Environnement (CE) qui posent le principe de l'unicité de la ressource en eau et de sa gestion équilibrée.

Leur objet est d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, la protection et la restauration de la qualité des eaux, le développement dans le respect des équilibres naturels, la protection quantitative, la valorisation et la répartition de la ressource de manière à satisfaire, ou à concilier les exigences liées à la présence humaine et aux activités économiques ou de loisirs.

Consacrant ainsi la nécessité d'une approche globale de l'eau et des milieux aquatiques, ces articles définissent les outils fondamentaux de la gestion équilibrée de la ressource.

La procédure d'Autorisation type au titre de la Loi sur l'eau est régie par le Code de l'environnement (CEnv), et notamment les articles L214-3, R214-6 à R214-31 et R214-41 à R214-56.

Avec une surface globale de 41,4 ha, **le projet relève de l'Autorisation environnementale**. Il est soumis à une procédure d'autorisation au titre du code de l'environnement, préalable à la réalisation des travaux au titre de la rubrique 2.1.5.0.

Les articles R.214-1 à R.214-5 du code de l'environnement déterminent le champ d'application des procédures d'autorisation et de déclaration. La nomenclature de l'article R.214-1 du CE est composée de rubriques regroupées par titre qui définissent les opérations soumises à réglementation individuelle, parfois selon le type même d'activité, le plus

souvent selon le type d'effet qu'elles engendrent sur la ressource et les milieux aquatiques et les seuils de déclenchement des régimes de déclaration et d'autorisation selon la gravité de ces effets.

La rubrique « zones humides » 3.3.1.0. n'est pas visée par l'opération en raison de l'absence de zones humides sur le territoire de la ZAC.

L'application des rubriques de la Loi sur l'Eau au projet est précisée plus en détails dans le chapitre 2.5 du document « 2. PROJET » du dossier de demande d'autorisation environnementale.

2 LA CONSULTATION DU PUBLIC

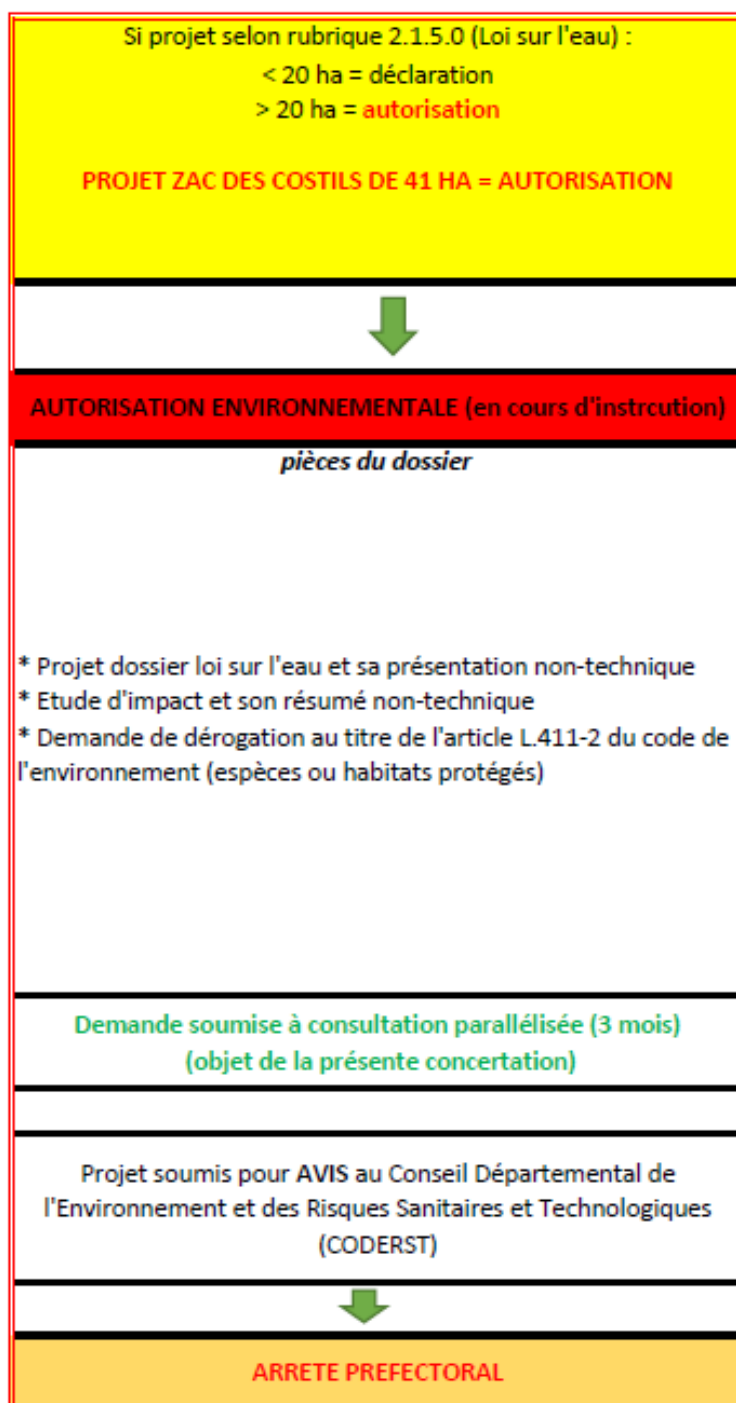
Nouvelle Procédure de Consultation du Public (Article L.181-10-1 du Code de l'Environnement)

La loi "Industrie Verte" introduit une réforme majeure de la procédure de consultation du public dans le cadre des demandes d'autorisation environnementale. Cette réforme répond aux objectifs de modernisation, d'accélération et de simplification, en ligne avec les orientations nationales et européennes.

Caractéristiques principales

1. Durée et encadrement :
 - Durée de 3 mois, du 25/02 au 25/05/2026, pour permettre une participation approfondie.
 - Deux réunions publiques : le 26/02/26 au lancement et le 21/05/26 à la clôture de la consultation.
2. Modernisation et dématérialisation :
 - Dématérialisation par défaut, avec l'utilisation d'une plateforme dédiée pour consulter les documents, déposer des avis et suivre les réponses.
 - Un commissaire enquêteur ou, si nécessaire, une commission d'enquête, pilote le processus et garantit une information complète et transparente.
3. Parallélisation des étapes :
 - L'instruction des demandes d'autorisation environnementale par les services de l'État.
 - Les consultations obligatoires des organismes et instances compétents.
 - Les avis des conseils municipaux et collectivités locales intéressées.
 - La participation du public.
4. Rapidité accrue :
 - Les éventuelles demandes de compléments formulées par les services de l'État n'interrompent pas les délais d'instruction.

**PROCEDURE AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE EN
COURS
(objet de la présente concertation du public)**



Pour information, l'Agglomération du Cotentin s'engage à mettre à disposition du public, sur une durée de 15 ans, l'ensemble des données environnementales du présent dossier d'aménagement de la ZAC des Costils sur le site :

<https://www.projets-environnement.gouv.fr>

PARTIE 2

ETUDE D'IMPACT

L'évaluation environnementale des projets (étude d'impact) est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par des projets (de travaux, de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage) qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Dans le but d'atténuer les effets négatifs notables d'un projet sur l'environnement, la doctrine nationale Eviter Réduire Compenser (ERC) se doit d'être appliquée lors de leur conception.

L'évaluation environnementale constitue ainsi un processus d'aide à la décision, en amont de la réalisation des projets. Cette démarche passe en particulier par :

- la réalisation, par le maître d'ouvrage du projet, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (dénommé " étude d'impact ") ;
- des consultations (du public, de collectivités territoriales...), avec en particulier un avis de l'Autorité environnementale qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet ;
- et la prise en considération, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations issues de l'étude d'impact, des consultations effectuées et du maître d'ouvrage...

Suite aux études de création de la ZAC des Costils en 2018 une étude d'impact a été réalisée sur l'ensemble de son périmètre.

Dans la poursuite du projet cette dernière a été mise à jour comprenant également les annexes suivantes :

- Inventaire Faune Flore
- Cahier des Contraintes Fonctionnelles d'Environnement des Chantiers
- Etude Acoustique
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en Energies Renouvelables
- Etude de Trafic
- Etude Air et Santé

Lorsqu'un projet, au vu de sa dimension, est soumis à la réalisation d'une étude d'impact environnementale, celle-ci, additionnée à deux autres conditions cumulatives implique la réalisation d'une **étude préalable de compensation collective agricole** (voir partie 4.3 « procédures annexes » de la présente note)

PARTIE 3

DEROGATION PROTEGEES

ESPECES

Certaines espèces animales et végétales sont protégées. Les interventions humaines impactant ces espèces ou leur habitat sont encadrées. Une dérogation à la protection de ces espèces peut être accordée, sous conditions, pour des raisons scientifiques, écologiques, économiques, sanitaires, etc

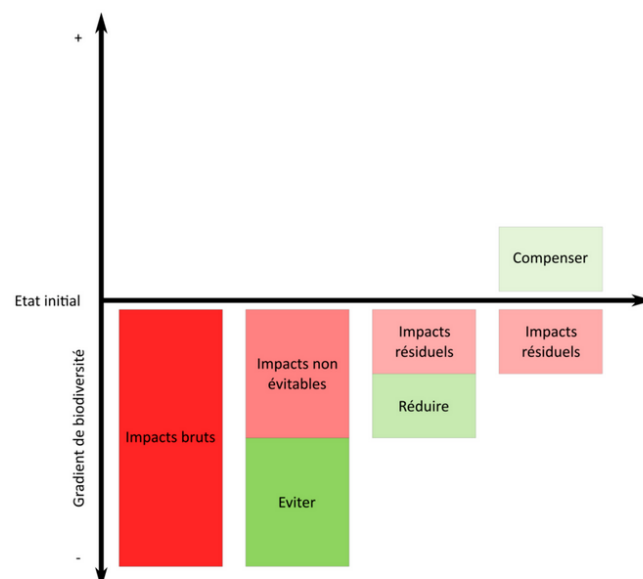
Au dossier d'autorisation environnementale de l'opération d'aménagement de la ZAC des Costils, il a été joint un dossier de dérogation espèces protégées.

Toutes les haies bocagères en Normandie sont un habitat potentiel d'espèces protégées (oiseaux, chauves-souris, petits mammifères notamment). Ainsi, concernant la biodiversité, le projet ayant un impact résiduel significatif et caractérisé sur les haies, et ainsi les groupes de faune les fréquentant (oiseaux, chiroptères, autres mammifères, reptiles, accessoirement amphibiens), et une plante (le Fragon piquant), il relève d'une Demande de Dérogation pour la Destruction d'Habitat d'Espèces Protégées, présentée dans un dossier spécifique.

Le projet implique la suppression d'une partie du maillage bocager existant, qui constitue un habitat pour certaines espèces protégées. Cette intervention est justifiée par un motif d'intérêt public majeur, lié au développement économique du territoire. Une demande de dérogation spécifique est donc déposée, afin d'encadrer ces impacts et de mettre en œuvre des mesures de compensation adaptées.

Le dimensionnement du besoin de compensation est présenté en fin du document de Demande de Dérogation.

Schéma explicatif de la séquence ERC: Eviter, Réduire et Compenser



PARTIE 4

PROCEDURES ANNEXES

4.1 MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été approuvé par délibération en date du 7 février 2019, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant des objectifs de croissance économique et d'accueil d'entreprises.

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux lors de son approbation en 2019. Cette inscription découle directement du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils, dont le document de création a été délibéré en 2018 par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce projet d'aménagement visait à anticiper le développement économique du territoire en réservant une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires. Toutefois, en l'absence d'une mise en compatibilité réglementaire immédiate, cette zone a été classée en 2AUE, indiquant son potentiel futur d'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU. L'évolution du document d'urbanisme visait précisément à lever cette réserve et à permettre la mise en oeuvre effective du projet prévu dans la ZAC des Costils.

La procédure, qui a été soumise à enquête publique et aux Personnes Publiques Associées, a été validée par délibération du conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin le 12/12/2025.

4.2 DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pour être créée, une ZAC nécessite deux phases de dossier administratifs et d'étude successives : le dossier de création de la ZAC et le dossier de réalisation.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin en date du 20 décembre 2018. Le périmètre retenu à l'époque englobait un secteur particulièrement large, comprenant à la fois la zone d'activités existante, son extension sur la commune des Pieux, ainsi qu'un secteur projeté sur la commune voisine de Benoistville. Ce choix traduisait la volonté de raisonner à une échelle intercommunale et d'inscrire le projet dans une dynamique de développement économique cohérente.

Afin de rendre le projet opérationnel, le choix a été fait de décliner ce périmètre global, d'une surface totale de 41ha environ, en trois phases d'urbanisation :

Phase 1 (15,3 ha environ) : extension de la zone d'activités existante sur la commune des Pieux, avec un calendrier de travaux programmé à partir de 2026.

Phase 2 (10,2 ha environ) : interventions de renouvellement sur la zone d'activités existante. Cette phase est envisagée à moyen ou long terme, selon l'évolution des besoins économiques et fonciers.

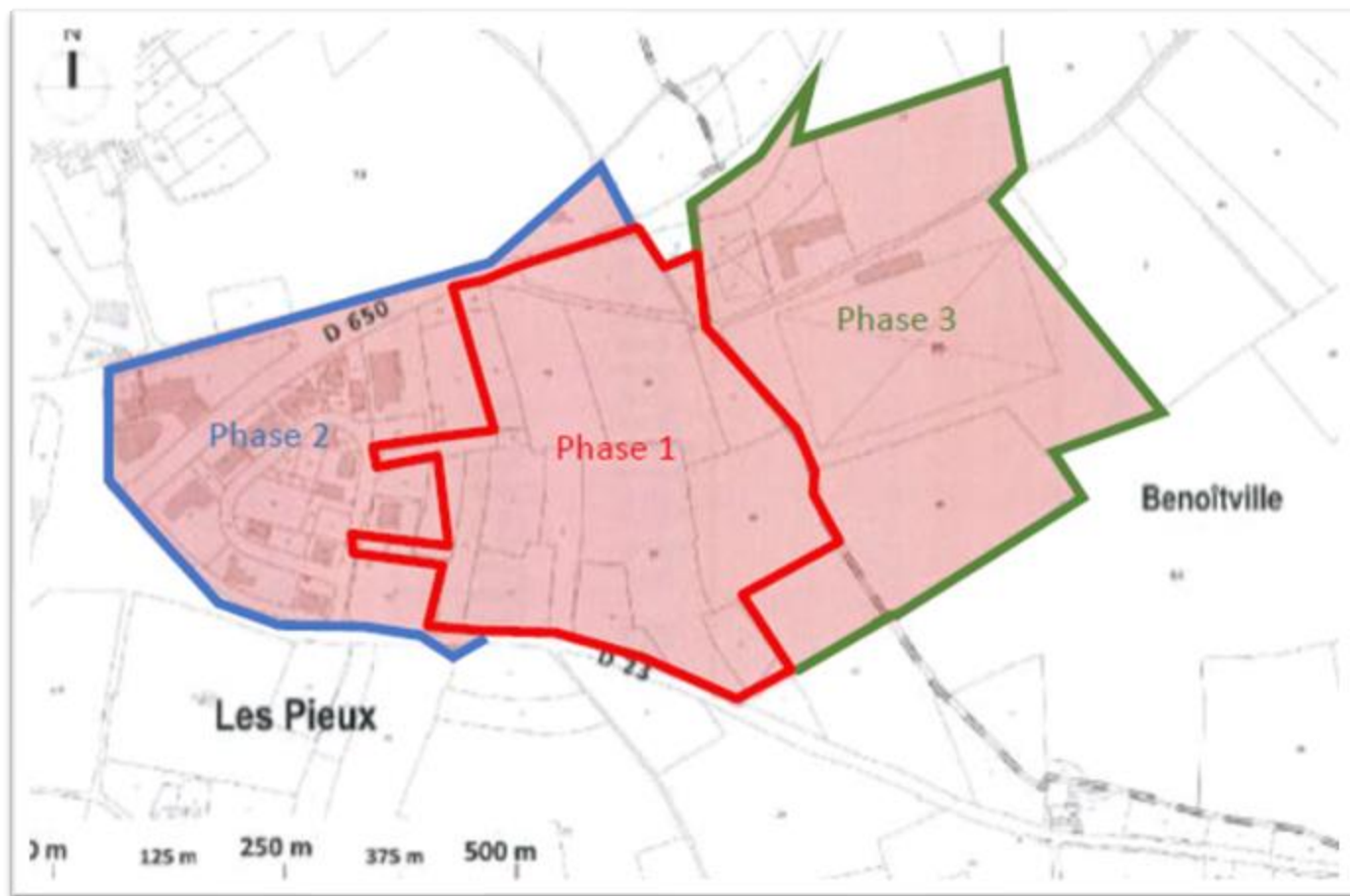
Phase 3 (15,5 ha environ) : aménagement d'un secteur situé sur la commune de Benoistville, projeté à plus long terme, sur lequel des nouvelles autorisations administratives seront nécessaires.

Le dossier de réalisation présente les aménagements prévus. Il décrit le programme des équipements publics à réaliser et établit le bilan financier correspondant.

Il est rappelé que ce dossier pourra être adapté ou modifié, le cas échéant, pour intégrer des évolutions de programmation, tant pour la phase 1 que pour les phases ultérieures, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet.

Une participation du public par voie électronique a été menée du 31/12/2025 au 29/01/2026. Les documents associés à cette procédure sont consultables sur le site ci-dessous :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6997/documents>



La procédure a été validée par 2 délibérations au conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin le 05/02/2026 :

- Délibération d'approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Délibération d'approbation du programme des équipements publics

4.3 COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

Ce projet d'aménagement de la ZAC des Costils est soumis à la réalisation d'une étude préalable de compensation collective agricole par application du décret n°2016-1190 du 31 août 2016. La Communauté d'Agglomération du Cotentin a sollicité la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) de Normandie dans le courant de l'année 2025, afin de réaliser une étude préalable de compensation collective agricole.

A travers cette étude, les conséquences du projet d'urbanisation sont observées à l'échelle collective, les effets positifs et négatifs du projet doivent être mesurés et évalués au regard de l'impact sur les filières agricoles. In fine, une compensation financière pour un montant de **281 483 €** a été évaluée.

TABEAU DE VENTILATION DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

	Totalité du projet d'extension de la ZAC des Costils		Phase 1 du projet d'extension de la ZAC des Costils		Phase 3 du projet d'extension de la ZAC des Costils	
	Surface	Montant	Surface	Montant	Surface	Montant
Impact financier global pour l'économie agricole (filières amont et aval)	<u>11,8 ha</u>	141 888 €	6,9 ha	82 968 €	4,9 ha	58 920 €
Impact financier des services environnementaux	<u>17,7 ha</u>	139 595 €	12,8 ha	100 950 €	4,9 ha	38 645 €
Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique	-	<u>281 483 €</u>	-	183 918 €	-	97 565 €

Les 11.8ha correspondent aux surfaces affectées au cours de ces 3 dernières années (2022 à 2024) par une activité agricole professionnelle, zonées « 2AUE », « ZnC » et « A » aux documents d'urbanisme en vigueur des 2 communes concernées (PLU des Pieux et Carte Communale de Benoistville) et destinées à être urbanisées.

Les 17.7ha correspondent aux surfaces agricoles et naturelles zonées « 2AU », « ZnC » et « A » aux documents d'urbanisme en vigueur des 2 communes concernées (PLU des Pieux et Carte Communale de Benoistville).

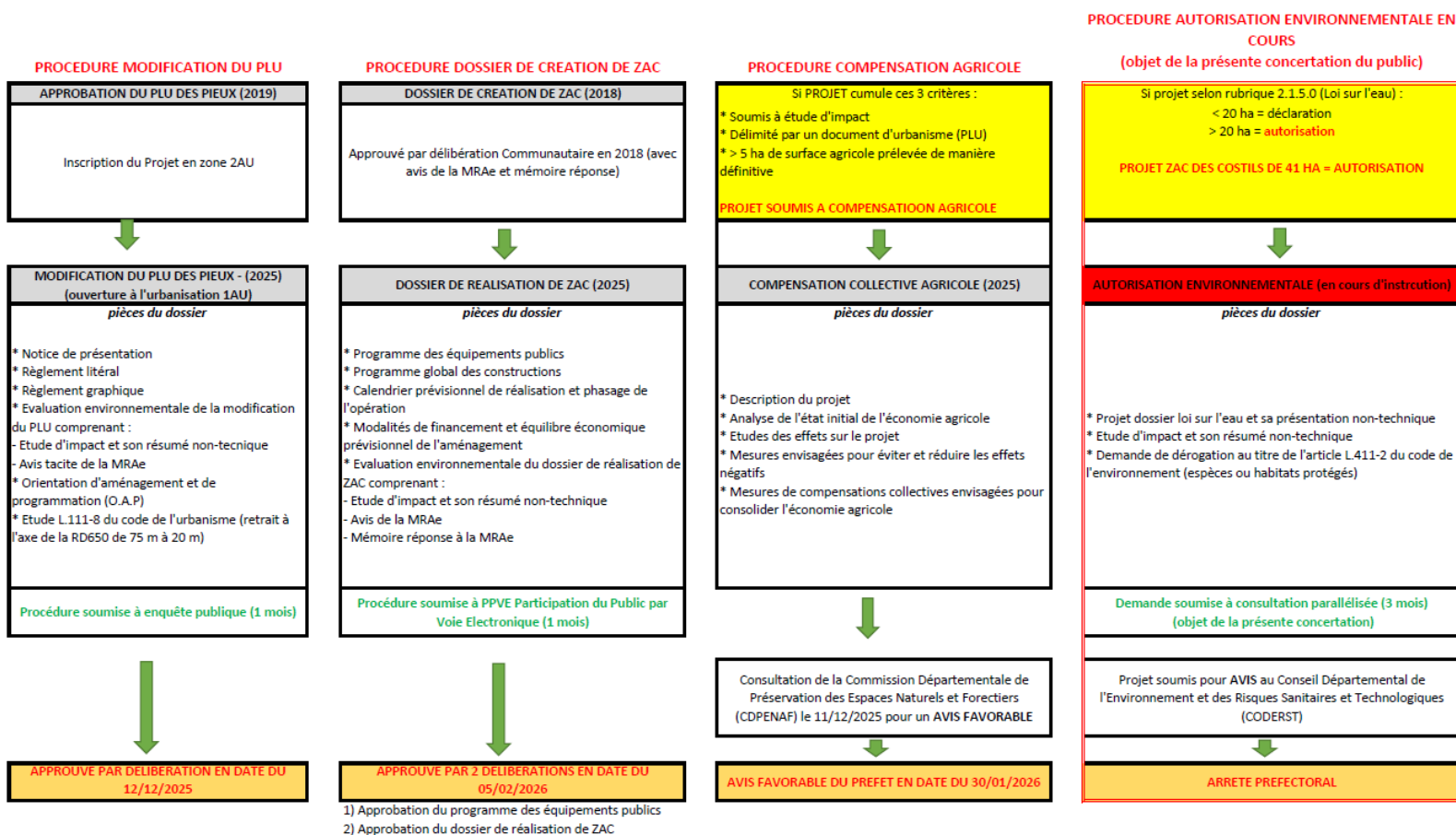
Les plans des surfaces énoncées ci-dessus (11.8ha et 17.7ha) se trouvent aux pages 80 et 81 de l'étude préalable de compensation collective agricole.

L'étude de compensation collective agricole a été présentée le 11/12/2025 devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis consultatif « favorable » que le Préfet a validé en date du 30/01/2026.

PARTIE 5

SYNTHESE DES PROCEDURES

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS (LES PIEUX)





Communauté d'Agglomération du Cotentin



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN
HÔTEL ATLANTIQUE - BOULEVARD FÉLIX AMIOT - 50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN

RETROUVEZ-NOUS SUR