
AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A
DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

1 – NOTE DE PRESENTATION NON-TECHNIQUE

Maitre d'ouvrage :



8 rue des Vindits

50 130 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Objet de l'opération

Aménagement de la ZAC des Costils sur la commune des Pieux

Demande d'Autorisation Environnementale

PIECE N°1 : NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Indice 2 / novembre 2025 N° Affaire : I170042

SOGETI INGENIERIE INFRA

Agence Ouest : 7 rue Charles Sauria 14123 IFS - Tél : 02.31.95.21.00 -- ouest-caen@sogeti-ingenierie.fr

Siège social : 387, rue des Champs B.P. N° 509 - 76235 BOIS-GUILLAUME Cedex - Tél : 02.35.59.49.39 - Fax : 02.35.59.84.94

Autres sites : PARIS – LILLE – REIMS

Document	Note de présentation non technique de l'opération
Projet	ZAC des Costils – Communes des Pieux et Benoîtville
Type de document	Pièce réglementaire – Dossier d'autorisation environnementale
Référence	Pièce n°1 : note de présentation non technique Indice 1 – Version du 14/11/2025
Pétitionnaire	Communauté d'agglomération du Cotentin
Auteur du document	Maëliiss EVRARD – Service ATE / Environnement
Nombre de pages	22 pages
Lien SOGETI	\\Fichiers\sogeti\Affaires\FR\MANCHE\I170042\TECHNIQUE\03 - Autorisation Environnementale\0 - Originaux\V2\1-AE_ZACCOSTILS_V2_2025_Pres_non_technique.docx
<u>SOGETI INGENIERIE INFRA</u>	
<u>Agence Ouest</u> : 7 rue Charles Sauria 14123 IFS - Tél : 02.31.95.21.00 - ouest-caen@sogeti-ingenierie.fr	
<u>Siège social</u> : 387, rue des Champs B.P. N° 509 - 76235 BOIS-GUILLAUME Cedex - Tél : 02.35.59.49.35 - Fax : 02.35.59.84.94	
<u>Autres sites</u> : PARIS – LILLE – REIMS	

Sommaire

1	PERIMETRE DU PROJET ET DOCUMENTS D'URBANISME	7
1.1	DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT ACTUEL	7
1.2	UNE PREMIERE PHASE D'AMENAGEMENT EN 2026	7
1.3	UNE MODIFICATION DU PLU POUR RENDRE LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	9
1.4	LE PROJET ET LA LOI SUR L'EAU	10
2	LES AMENAGEMENTS PREVUS	11
2.1	OBJECTIFS ET VOCATION	11
2.2	REPARTITION DES SURFACES	12
2.3	VOIRIES ET ACCES	13
2.4	ESPACES PUBLICS ET PARTAGES	14
2.5	DES RESEAUX ET EQUIPEMENTS MODERNES	14
2.6	UN AMENAGEMENT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE AMBITIEUX.....	15
2.7	LES GRANDES ETAPES DU CHANTIER.....	16
3	LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET.....	17
3.1	COMPENSATION AGRICOLE LIEE A L'EXTENSION DE LA ZAC	17
3.2	BESOINS EN EAU POTABLE	17
3.3	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	17
3.4	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	18
3.4.1	Collecte, rétention et rejets	18
3.4.2	Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées	18
3.4.3	Prise en compte du risque de ruissellement.....	21
3.4.4	Traitement des eaux pluviales.....	21
3.4.5	Entretien et surveillance.....	22
3.5	GESTION DES DECHETS	22

Liste des pièces de la demande d'Autorisation Environnementale

Pièces écrites

P0 : Mandat de dépôt de la demande

P1 : Présentation non technique du projet

P2 : Description du projet et ses annexes :

- Annexe 1 : ETUDE DE SOL MISSION GEOTECHNIQUE G5 Hydrogéotechnique Nord et Ouest t, indice 1 mars 2018
- Annexe 2 : ETUDE DE SOL MISSION GEOTECHNIQUE G2 AVP GINGER, indice 1 septembre 2018
- Annexe 3 : Procès-verbal de fin de chantier de l'opération archéologique
- Annexe 4 : Accord du Département pour le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers
- Annexe 5 : Note de synthèse concernant la capacité du système épuratoire à accueillir les effluents futurs

P3 : Présentation de la maîtrise foncière

P4 : Liste des parcelles cadastrales de la ZAC

P5 : Etude d'impact environnemental (mise à jour de l'étude d'impact de 2018)

P6 : Annexes de l'étude d'impact

P7 : Résumé non technique de l'étude d'impact

P8 : Demande de dérogation à la législation sur les espèces protégées

Pièces graphiques

PLAN 1	<i>Plan de situation au 25 000^e</i>
PLAN 2	<i>Contour de l'opération de viabilisation PHASE I</i>
PLAN 3	<i>Plan masse du projet, phase PRO Septembre 2025</i>
PLAN 4	<i>Plan de principe de l'assainissement, PRO Septembre 2025</i>
PLAN 5	<i>Plan des aménagements paysagers phase PRO Septembre 2025</i>
PLAN 6	<i>Carnet de détails paysagers phase PRO Septembre 2025</i>
PLAN 7	<i>Plan des terrassements et des mouvements de terre phase PRO Septembre 2025</i>

Le projet

La **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est un outil d'urbanisme qui permet à une collectivité de préparer et d'équiper des terrains afin d'y accueillir de nouvelles activités.

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin** a décidé, par délibération du 20 décembre 2018, de créer la **ZAC des Costils**, d'une superficie d'environ 41 hectares, sur les communes des Pieux et de Benoistville. Cette initiative s'inscrit dans une stratégie plus large de **développement économique équilibré**, visant à :

- Offrir de nouvelles opportunités d'implantation pour les entreprises locales et extérieures.
- Soutenir la diversification des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire).
- Renforcer l'attractivité du Cotentin.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des **activités industrielles, artisanales et tertiaires**, en continuité avec la zone d'activités existante des Costils et celle des Fleury à Benoistville.

La présente demande d'**autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau** est déposée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Elle concerne la première phase du projet prévue en 2026, qui consiste à aménager et équiper les terrains constructibles de la ZAC. Toute extension future sur Benoistville fera l'objet d'une nouvelle procédure d'autorisation.

Cette autorisation est nécessaire car le projet dépasse les seuils réglementaires fixés par le Code de l'Environnement. Elle vise à garantir que l'aménagement respecte la ressource en eau, les milieux aquatiques et la biodiversité. Dans le cas présent, aucune zone humide n'a été identifiée sur le périmètre de la ZAC.

Parallèlement, le **dossier de réalisation de la ZAC** est en cours de finalisation. Il sera soumis pour avis aux services de l'État, aux collectivités concernées et au public d'ici fin 2025, avant une approbation prévue en 2026.

Enfin, 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.

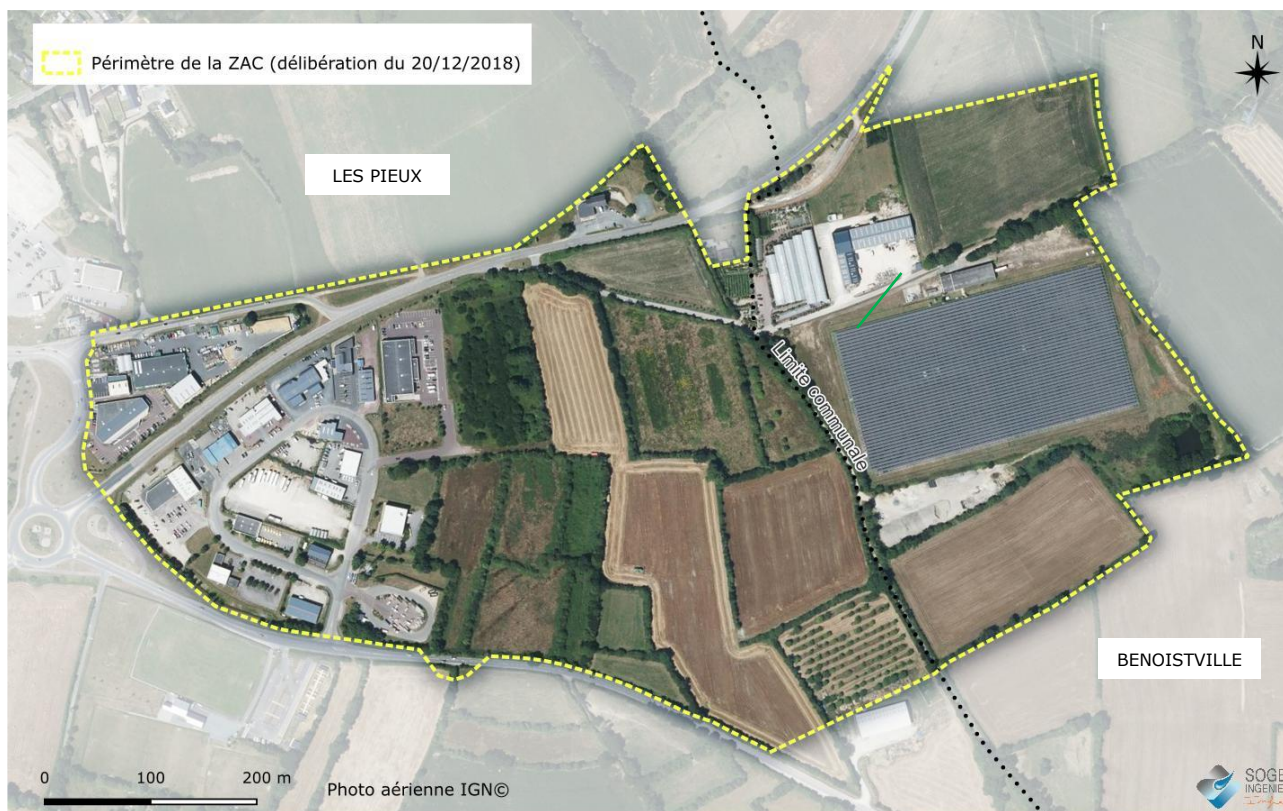
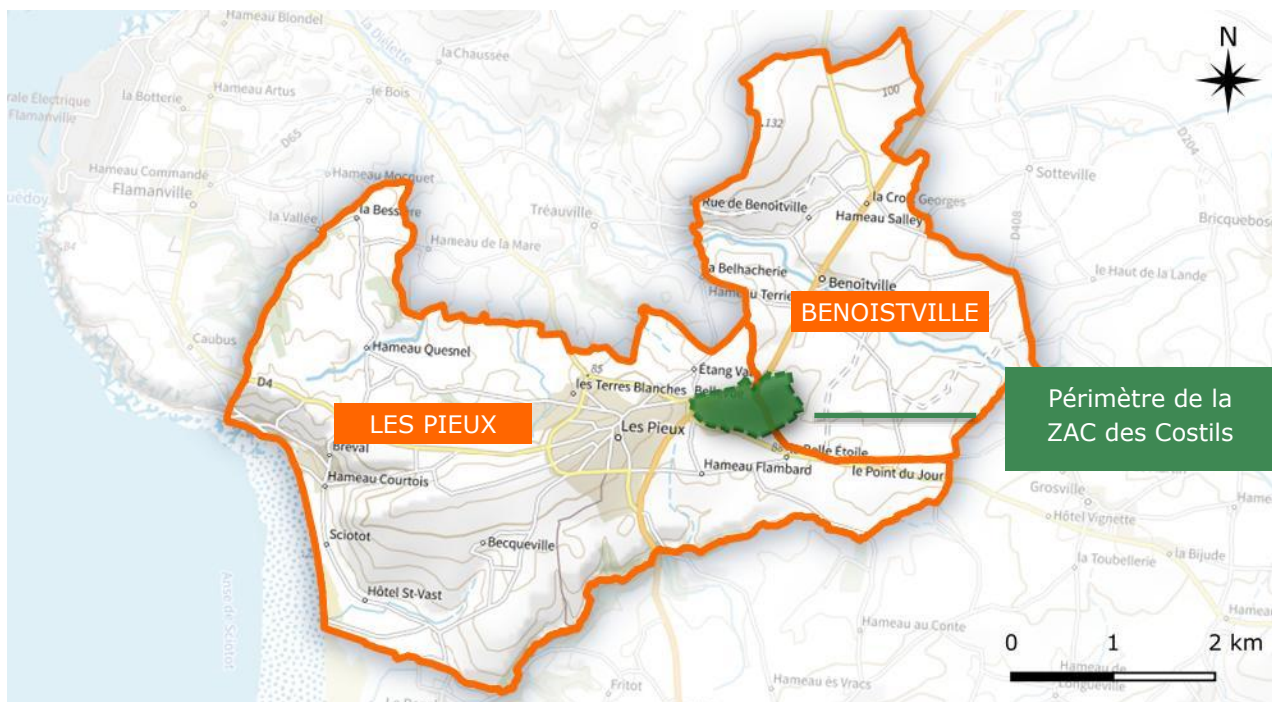
L'Autorisation Environnementale

L'**autorisation environnementale** est une procédure unique, mise en place depuis 2017, qui regroupe en un seul cadre plusieurs démarches auparavant distinctes (installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE, projets soumis à la loi sur l'eau – IOTA, et autres projets nécessitant une évaluation environnementale).

Elle permet de **simplifier les démarches administratives** pour les porteurs de projet, tout en garantissant un **haut niveau de protection de l'environnement**. Concrètement, elle assure que l'ensemble des impacts d'un projet sur l'eau, l'air, le sol, la biodiversité, le paysage ou encore la santé publique soient étudiés de manière globale et cohérente.

L'autorisation est délivrée par le **préfet**, après instruction du dossier par les services de l'État et consultation du public. Elle constitue donc à la fois un **outil de simplification** et un **gage de transparence et de sécurité juridique** pour les projets soumis à ses règles.

Périmètre de la ZAC créée par délibération le 20/12/2018 :



1 PERIMETRE DU PROJET ET DOCUMENTS D'URBANISME

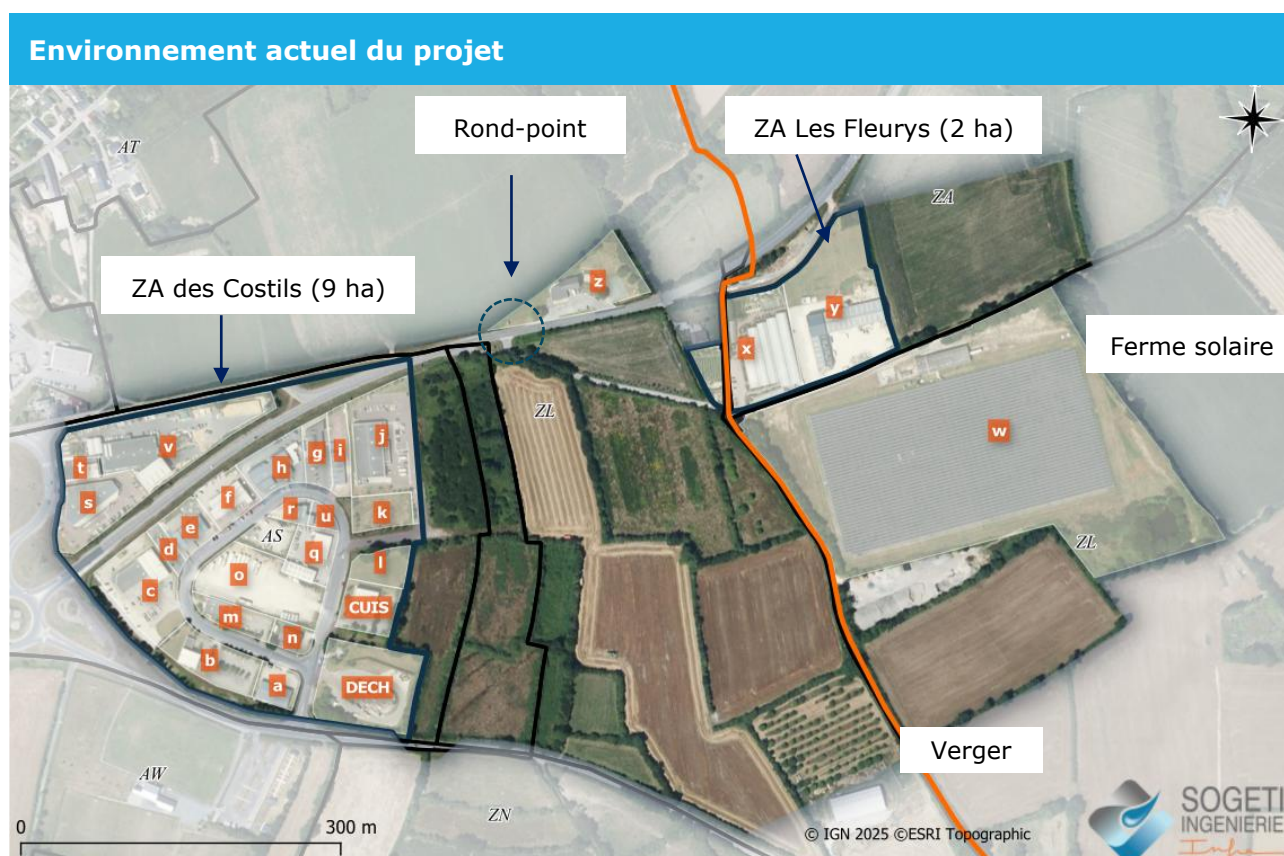
1.1 DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT ACTUEL

La ZAC des Costils se situe à l'entrée de la commune des Pieux, en limite avec Benoistville. Elle est bordée par les routes départementales RD650 au nord, RD23 au sud, et la D4 à l'est. Elle s'inscrit dans un secteur déjà partiellement urbanisé, avec une bonne accessibilité routière.

La zone d'activités existante des Costils couvre environ 9 hectares et regroupe une vingtaine d'activités économiques : garages, maison funéraire, cuisine centrale, magasin Lidl, Poste, déchetterie... Elle est classée en zone UE du Plan Local d'Urbanisme, dédiée aux activités économiques.

À Benoistville, la zone des Fleury's accueille une pépinière, une habitation et des bâtiments professionnels, dans une zone artisanale classée Cx. À proximité, une ferme solaire de près de 7 hectares produit de l'électricité via 36 000 m² de panneaux photovoltaïques. Un terrain est mis à disposition par l'Agglomération pour le dépôt de matériaux par des entreprises de travaux publics.

Le reste du périmètre est majoritairement agricole, composé de cultures, prairies et vergers, structuré par un maillage dense de haies bocagères. Ce paysage typique du Cotentin joue un rôle écologique important et marque l'identité du site.



1.2 UNE PREMIÈRE PHASE D'AMÉNAGEMENT EN 2026

Le projet d'aménagement de la ZAC des Costils sera réalisé par étapes. La **première phase**, prévue pour **2026**, concerne uniquement les terrains situés sur la **commune des Pieux**. Ces terrains feront l'objet de travaux de viabilisation (voiries, réseaux, aménagements paysagers) afin de les rendre constructibles et prêts à accueillir des entreprises.

Les terrains situés sur la **commune de Benoistville**, actuellement classés en **zone NC** (non constructible), sont **exclus de cette première phase**. Ils ne pourront être aménagés qu'après une révision de la carte communale ou l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme, comme un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). À ce jour, **aucune extension sur Benoistville n'est programmée**.

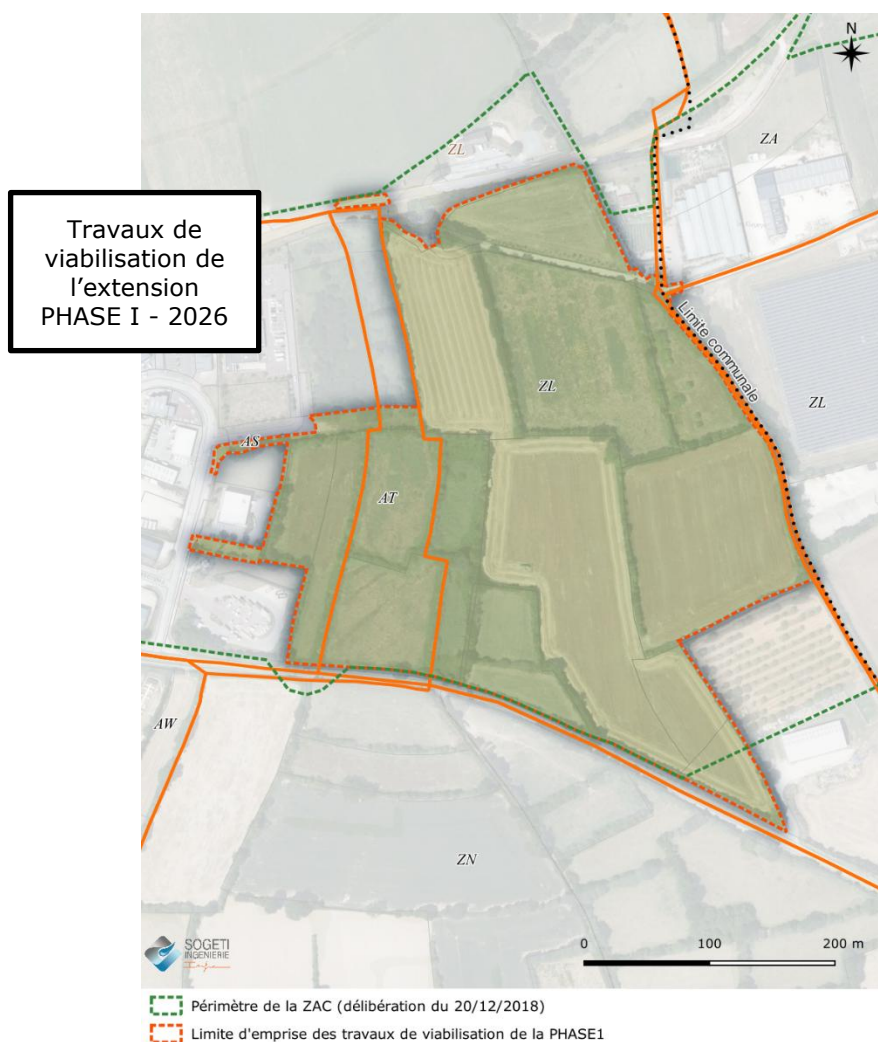
Certains terrains initialement envisagés ont également été **retirés du périmètre d'aménagement**, en raison de contraintes foncières les rendant inexploitable. Il s'agit notamment du verger situé au sud de la zone et de plusieurs parcelles au nord de la zone d'activités actuelle (AT0158, AT0159, AS0126 et AS0123).

A retenir :

Le projet sera conduit par étapes, afin de s'adapter aux besoins réels et de limiter l'artificialisation des sols. La phase I concernera uniquement la commune des Pieux, tandis qu'une éventuelle phase II sur Benoîtville n'est pas programmée à ce jour.

La demande d'autorisation environnementale déposée par l'Agglomération **concerne exclusivement la phase I.**

Cette approche progressive s'accompagne d'un engagement en faveur du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** : densification maîtrisée, réduction du périmètre initial, préservation des continuités écologiques et compensation agricole à hauteur de 17,7 hectares, via des actions collectives en faveur des exploitations locales.



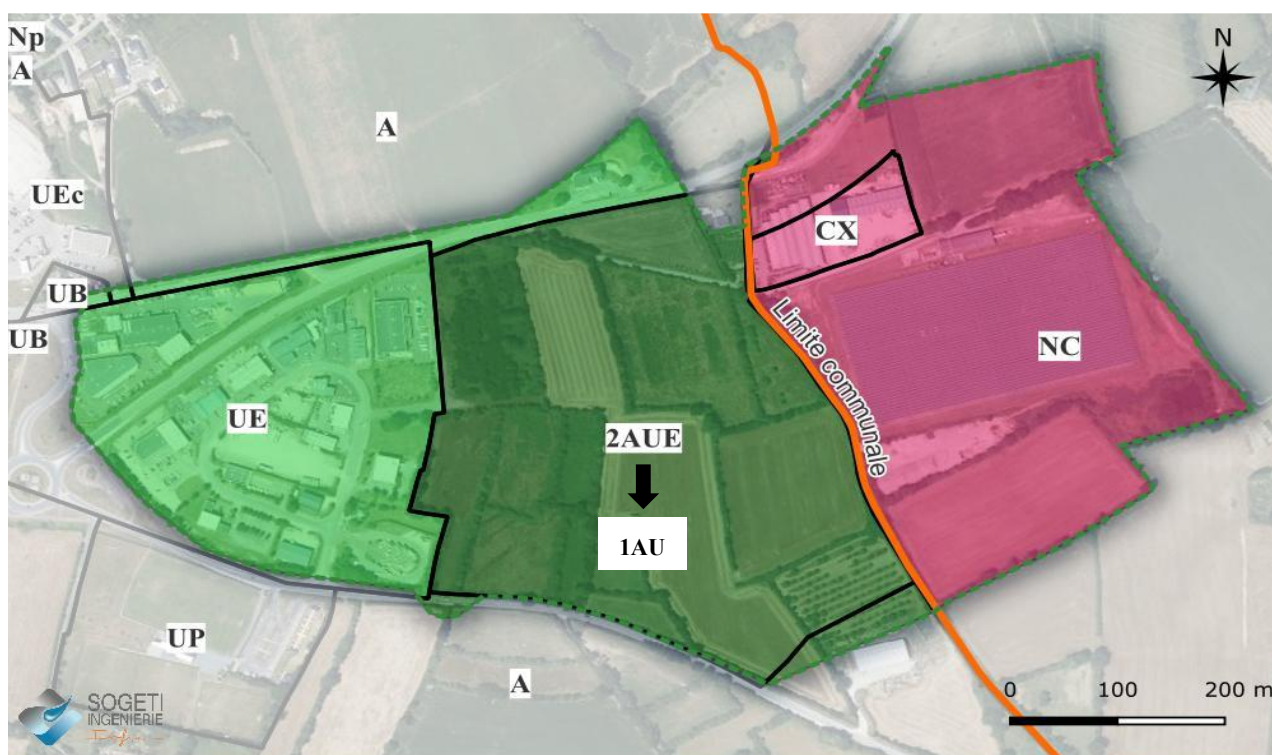
1.3 UNE MODIFICATION DU PLU POUR RENDRE LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains concernés par la phase 2026 sont actuellement classés en **zone 2AUe** dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux, approuvé en 2019. Ce zonage correspond à une zone réservée à une urbanisation future.

Pour permettre la réalisation du projet, une **modification du PLU** est en cours. Elle vise à reclasser ces terrains en **zone 1AUe**, ce qui permettra leur urbanisation immédiate pour accueillir des activités économiques. Cette procédure est menée en parallèle de la demande d'autorisation environnementale, et son approbation est prévue pour fin 2025.

La zone 1AUe sera exclusivement dédiée à des **activités industrielles, artisanales et tertiaires**. Le règlement interdit les usages incompatibles avec cette vocation, comme les établissements de loisirs ou de restauration ouverts au public. Les commerces de détail ne seront autorisés que s'ils sont directement liés à une production locale.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** seront admises sous réserve de compatibilité avec les règles en vigueur.



 Périmètre de la ZAC (délibération du 20/12/2018)  Limite communale

Phases du projet

-  0 - Existant
-  I - Extension projet 2026
-  II - Extension ultérieure

Zonages urbanisme

-  Carte communale Benoitville_08-04-2005
-  PLU Les Pieux Zonage_07-02-2019

1.4 LE PROJET ET LA LOI SUR L'EAU

Le projet d'aménagement de la ZAC des Costils est soumis à la **Loi sur l'Eau**, car il concerne une surface de plus de 20 hectares. Cela implique une **autorisation environnementale**, qui permet de vérifier que le rejet des eaux pluviales sera bien maîtrisé et n'aura pas d'impact négatif sur les milieux naturels.

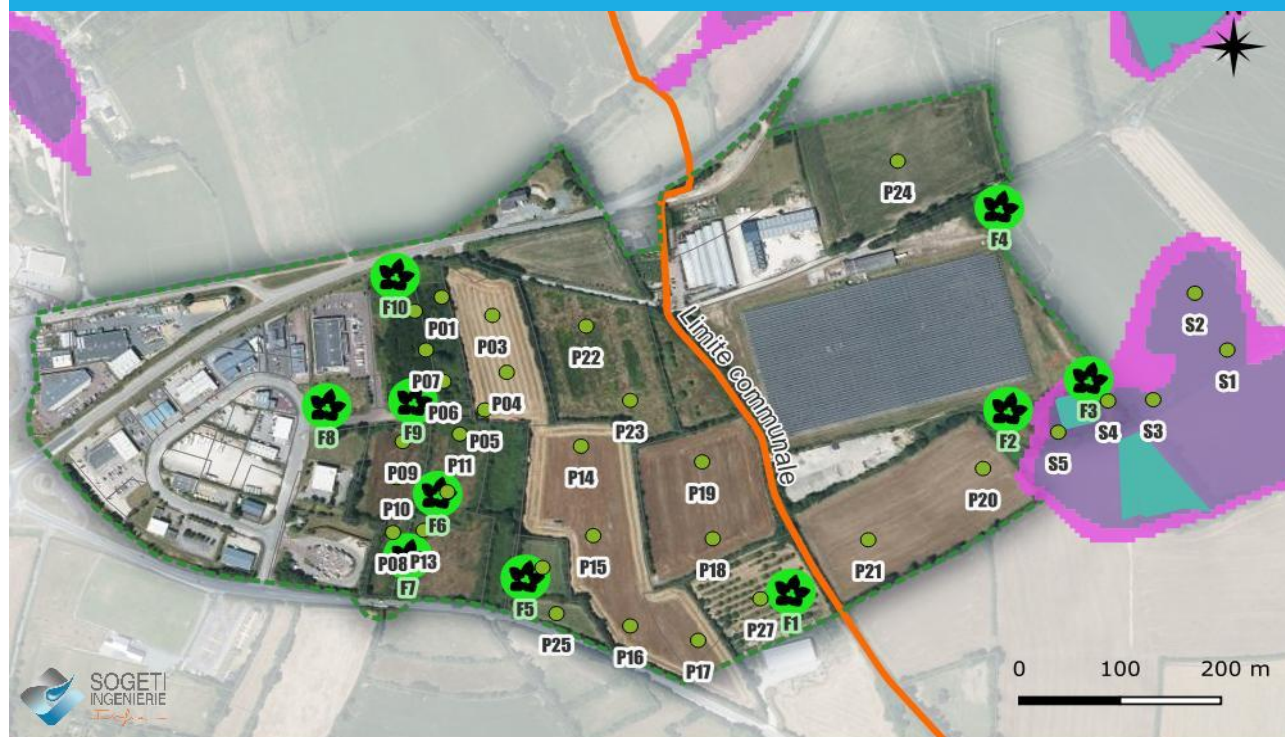
Le site étant situé sur un point haut, il ne reçoit pas d'écoulements extérieurs. Toute l'eau de pluie générée par le projet sera gérée sur place, dans le périmètre de la ZAC.

Concernant les **zones humides**, des expertises ont été menées sur le terrain. Elles ont confirmé qu'il n'existe **aucune zone humide avérée** dans le périmètre du projet. Les cartes de prélocalisation identifiaient un secteur potentiellement humide, mais il s'agit en réalité d'un bassin pluvial déjà aménagé.

En résumé :

- Le projet est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0).
- La rubrique sur les zones humides (3.3.1.0) n'est pas concernée.

Synthèses des données relatives aux zones humides



 Périmètre de la ZAC (délibération du 20/12/2018) Limite communale

 Données de prélocalisation des zones humides

 Zones humides, faible prédisposition

 Zones humides, forte prédisposition

Expertises de détermination des zones humides

Sondages pédologiques (ALISE + ExECO)

- Non humide
- Zone humide

Relevés flore (ALISE)

- ✱ Non humide
- ✱ Humide

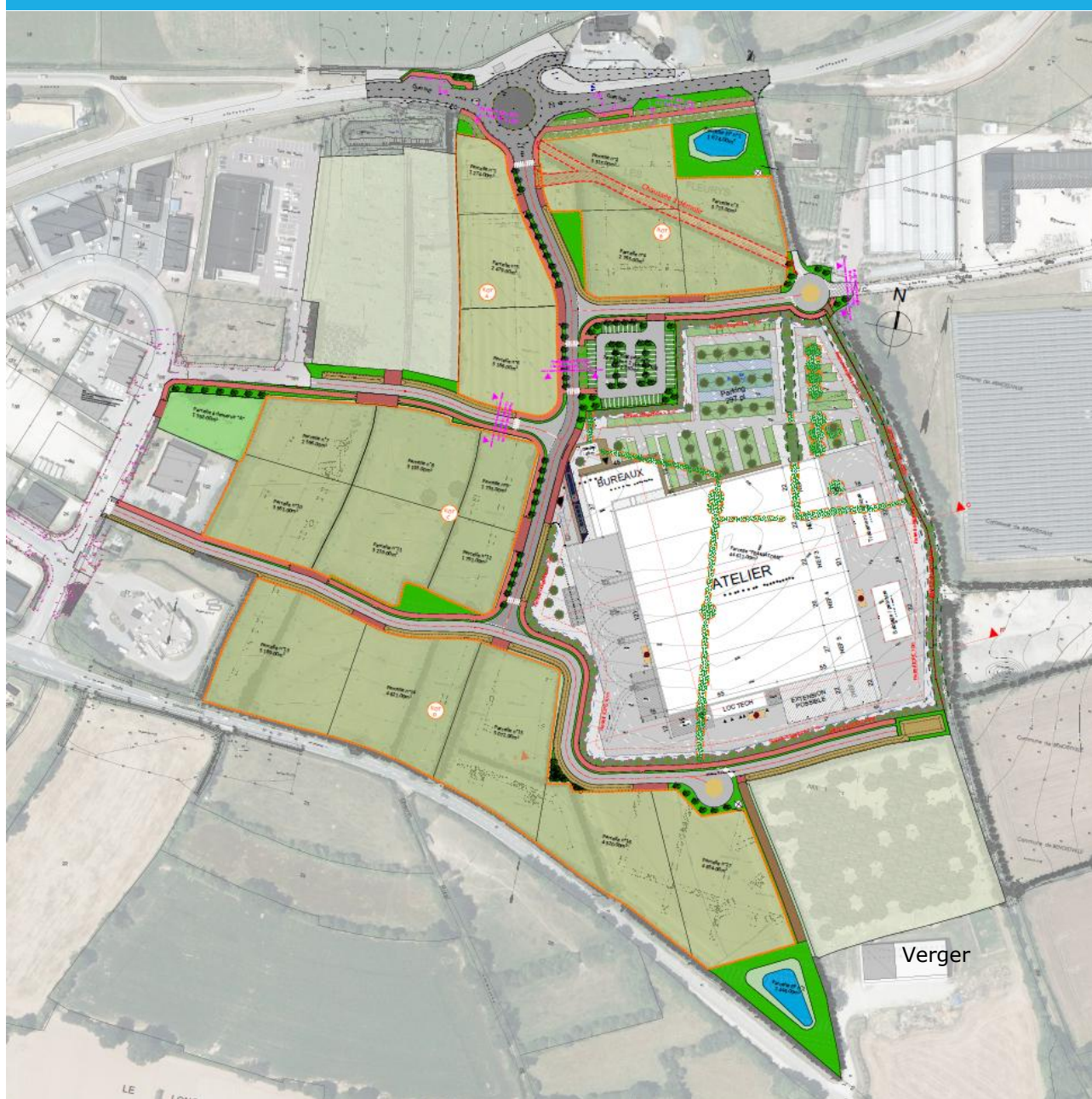
2 LES AMENAGEMENTS PREVUS

2.1 OBJECTIFS ET VOCATION

L'extension de la zone d'activités des Costils vise à offrir de nouveaux terrains aménagés pour accueillir des entreprises industrielles, artisanales, tertiaires, maraîchères et environnementales.

Le projet repose sur la création d'espaces publics de qualité, intégrant voiries, réseaux, gestion durable des eaux pluviales, aménagements paysagers et équipements de loisirs.

Schéma d'implantation générale du projet



2.2 RÉPARTITION DES SURFACES

La phase I du projet concerne une emprise d'environ **15 hectares**, répartie comme suit :

- **Surface cessible aux entreprises** : 101 424 m², soit environ **10 hectares**, répartis en **17 lots** de tailles variées (de 1 275 m² à plus de 5 000 m²).
- **Emprises publiques** : environ **25 700 m²**, incluant voiries, trottoirs, noues, bassins, espaces verts et équipements partagés.

Cette diversité permettra d'accueillir aussi bien des PME que des structures de plus grande envergure.

Parmi les implantations prévues, un projet majeur se distingue : l'installation d'un site technique et industriel de **Framatome**, occupant **4,4 hectares** et comprenant ateliers, bureaux, zones de stationnement et espaces verts.

Limite des lots envisagés dans l'extension

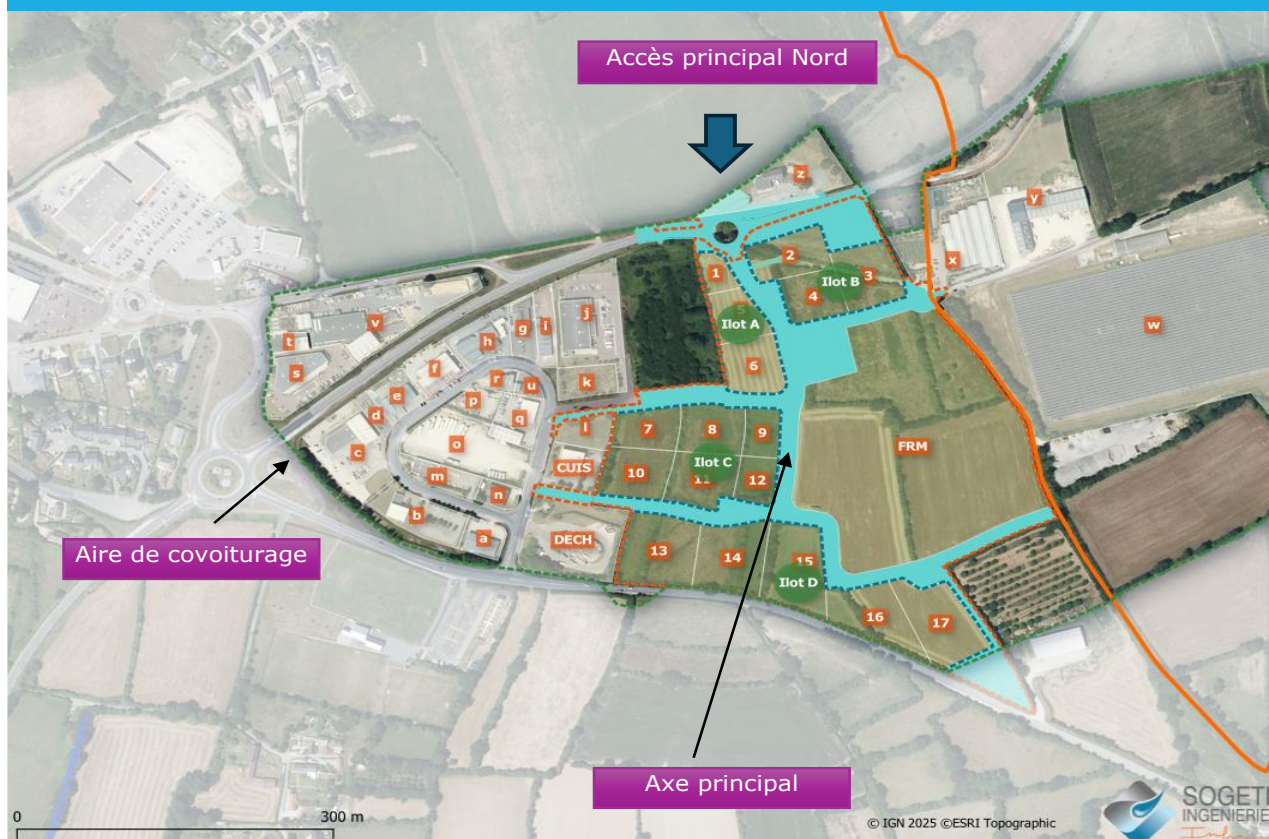


2.3 VOIRIES ET ACCÈS

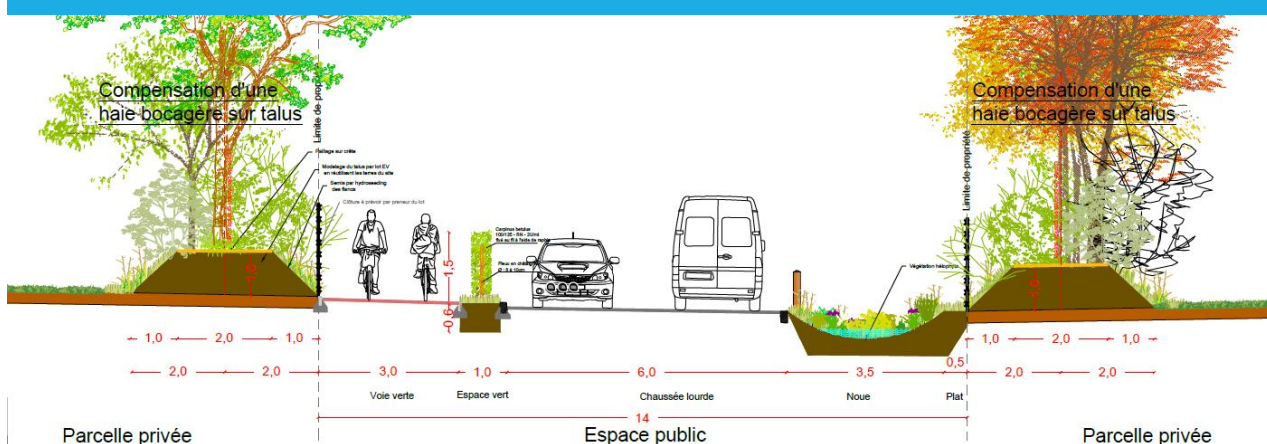
L'organisation interne de la zone repose sur un axe principal nord-sud, reliant directement les deux routes départementales. Cette voirie structurante, dimensionnée pour le trafic poids lourds, desservira des voiries secondaires permettant un accès fluide aux différents îlots.

Les aménagements intègrent également un **parking public de 80 places en dalles engazonnées**, favorisant l'infiltration des eaux, ainsi que des cheminements doux (trottoirs, pistes cyclables) connectés au réseau existant et au chemin rural des Fleurys.

Accès à l'extension de la ZAC



Coupe d'une voirie secondaire



2.4 ESPACES PUBLICS ET PARTAGÉS

Le projet prévoit des aménagements favorisant le confort et la convivialité :

- Un **parking public** de 80 places, réalisé en dalles engazonnées pour favoriser l'infiltration.
- Une **aire de fitness extérieure**, en bois et copeaux avec des aménagements paysagers.
- Du **mobiliier urbain** en bois et métal, ainsi qu'une **signalétique pédagogique** sur les enjeux environnementaux du site.

Les **espaces verts** seront aménagés avec une gestion différenciée : zones enherbées, massifs arbustifs, fauche tardive... afin de favoriser la biodiversité tout en limitant l'entretien intensif.

2.5 DES RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS MODERNES

Les parcelles à acquérir seront desservies par tous les réseaux nécessaires :

- **Eau potable** : raccordement aux réseaux existants avec bouclage interne.
- **Électricité, gaz, télécommunications** : extensions enterrées, postes de transformation, fibre optique.
- **Éclairage public** : géré par le SDEM50, avec un souci d'efficacité énergétique et de limitation des nuisances lumineuses.
- Le réseau d'**assainissement des eaux usées** sera principalement gravitaire, complété par deux postes de refoulement. Il sera raccordé à la station d'épuration des Pieux, en cours de reconstruction.
- Eaux pluviales : un réseau de collecte et des noues achemineront les eaux vers des bassins de rétention.

Sur les parties privatives, des préconisations sont prévues par le règlement du Plan Local d'Urbanisme : par exemple, le débit de fuite sera limité vers le réseau public et les acquéreurs devront mettre en place des ouvrages d'infiltration et de rétention des eaux pluviales.

Exemple de noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales



2.6 UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE AMBITIEUX

Le projet d'aménagement de la ZAC des Costils s'inscrit pleinement dans le paysage bocager du Cotentin, qu'il cherche à préserver et à valoriser. Une attention particulière est portée aux haies, éléments structurants du territoire et supports de biodiversité.



Les haies bocagères du Cotentin

Les **haies bocagères existantes**, notamment celles qui bordent le chemin creux, seront **conservées sur plus de 5 100 mètres linéaires**, afin de maintenir les continuités écologiques et l'identité paysagère du site. Toutefois, certaines haies devront être supprimées pour permettre les aménagements, notamment la création des voiries, l'implantation du projet Framatome et la structuration des lots privés. Au total, **1 459 mètres linéaires de haies seront retirés**.

Pour compenser ces pertes, le projet prévoit la **plantation de 4 368 mètres linéaires de haies nouvelles**, soit un ratio de compensation supérieur à 3:1. Ces haies seront réparties entre le périmètre de la ZAC (1 508 ml) et des secteurs extérieurs (2 860 ml), avec des **essences locales** adaptées aux conditions du site et favorables à la faune.

Type de haie	Statut / Action prévue	Longueur (ml)
Haie bocagère existante	Conservée	5 127 ml
Haie bocagère à abattre pour voirie	Supprimée	262 ml
Haie bocagère à abattre parcelle Framatome	Supprimée	464 ml
Haie bocagère à abattre internes aux lots privés	Supprimé	733 ml
TOTAL haies supprimées		1459 ml
Haie bocagère compensée dans la ZAC	Compensation	1 508 ml
Haie bocagère compensée hors ZAC	Compensation	2 860 ml
TOTAL haies à compenser		4 368 ml

En complément, des **aménagements pour la biodiversité** seront installés le long des haies et des noues : nichoirs à oiseaux, gîtes à hérissons, abris pour chauves-souris... Ces dispositifs visent à **favoriser la faune ordinaire**, à **renforcer les corridors écologiques** et à **ancrer le projet dans son environnement naturel**.

À retenir :

Certaines haies concernées par les travaux constituent des **habitats pour des espèces animales protégées**. Leur suppression ne peut être réalisée qu'après obtention d'une **dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'environnement**. Cette demande de dérogation est **jointe à la présente demande d'autorisation environnementale**,

2.7 LES GRANDES ÉTAPES DU CHANTIER



Un chantier de terrassement

Avant le démarrage des travaux, plusieurs interventions préparatoires ont été réalisées ou programmées : des fouilles archéologiques préventives ont été menées et le terrain a été officiellement libéré par l'Inrap en septembre 2025.

L'aménagement des espaces publics de la ZAC des Costils se déroulera en **deux grandes phases**.

La **première phase**, prévue entre mars 2026 et janvier 2027, comprendra l'installation du chantier, les relevés topographiques, le décapage du terrain, la pose des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, de télécommunications et de gaz, ainsi que la réalisation des voiries. Une interruption est prévue en août 2026 pour les congés estivaux.

La **seconde phase**, programmée entre mars et octobre 2028, portera sur les finitions : cheminements piétons, bordures, mobilier urbain, signalisation, plantations paysagères et nettoyage final du site. Entre ces deux phases, une période intermédiaire permettra aux acquéreurs de réaliser les **branchements de leurs lots** et de **construire leurs bâtiments**, en lien avec les concessionnaires.

L'accès au chantier se fera exclusivement par le giratoire de la RD650, avec une signalisation adaptée pour limiter les perturbations sur les sites voisins (Framatome, pépinière, Lidl, ferme solaire).

3 LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET

3.1 COMPENSATION AGRICOLE LIÉE À L'EXTENSION DE LA ZAC

L'extension de la ZAC engendre une perte de 17,7 hectares de terres agricoles, dont 11,8 hectares actuellement exploités. Une démarche de compensation collective agricole est mise en œuvre, sous la coordination du GIP CCA Normandie, en concertation avec les acteurs locaux.

Le montant total estimé de la compensation s'élève à **281 483 €**, réparti entre :

- **Phase 1** : 183 918 €
- **Phase 2** : 97 565 €

Les mesures proposées visent à soutenir la résilience et la compétitivité des exploitations locales, notamment par :

- La création ou modernisation de chemins agricoles
- L'installation de silos de stockage (céréales, fourrages)
- La mise en place de systèmes d'irrigation adaptés
- La construction ou rénovation d'ateliers de transformation (produits laitiers, carnés, maraîchage)
- Le développement de circuits courts et de points de vente directe
- Un accompagnement technique et économique (formations, études de diversification, appui à la reconversion)

3.2 BESOINS EN EAU POTABLE

L'extension de la zone d'activités entraînera une consommation estimée à **54 m³ par jour**, répartie entre :

- **Phase 1** : 39 m³/jour (PHASE I programmée en 2026)
- **Phase 2** : 15 m³/jour (PHASE II extension sur Benoîtville non programmée)

Ces estimations tiennent compte d'une marge de sécurité, basée sur une moyenne de 20 habitants équivalents par hectare.

En période de forte activité, le besoin peut atteindre **17 m³ par heure**.

D'après les études menées par l'Agglomération, les ressources en eau disponibles sont suffisantes pour répondre à ces besoins.

3.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Le projet d'aménagement de la ZAC des Costils prévoit le raccordement des futurs lots au **réseau d'assainissement collectif** de la commune des Pieux. Ce réseau est principalement **gravitaire**, mais deux **postes de refoulement** seront installés pour franchir les points hauts du terrain.

L'extension de la ZAC générera environ **39 m³ d'eaux usées par jour**, soit l'équivalent de **260 habitants**. A terme, avec l'extension potentielle sur Benoîtville (à ce jour non programmée), cela pourrait atteindre **54 m³ d'eaux usées par jour** soit 360 Equivalents Habitants

La future zone d'activités sera raccordée au réseau public d'assainissement, relié à la station d'épuration des Pieux. Cette station, mise en service en 1986, peut traiter jusqu'à **5 000 équivalents-habitants**.

Une nouvelle station est en projet, avec une mise en service prévue **mi-2027** et un fonctionnement optimal attendu **en 2028**. Elle intégrera un bassin tampon pour mieux gérer les apports d'eaux claires parasites.

Pendant les travaux, des installations provisoires (sanitaires chimiques, vidanges régulières) seront utilisées pour gérer les eaux usées du chantier.

3.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.4.1 Collecte, rétention et rejets

L'aménagement de la ZAC entraînera une imperméabilisation partielle des sols. Pour limiter les impacts, un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales est prévu.

Les eaux seront recueillies :

- Par des noues paysagères le long des voiries (espaces publics)
- Par un réseau enterré pour les parcelles privées

Trois bassins d'infiltration seront créés :

Ouvrage de rétention	Volume minimal	Rejet en surface	Débit de fuite régulé
Bassin 1	250 m ³	Fossé routier RD650	23,5 l/s
Bassin 2	230 m ³	Fossé routier RD23	11,0 l/s
Noue 10 (provisoire)	40 m ³	Aucun	Aucun

Les bassins ne seront pas étanches : une partie des eaux sera infiltrée, le reste évacué de manière régulée vers les fossés routiers départementaux (RD650 et RD23). Le débit de fuite sera limité à **3 litres/seconde/hectare** pour les fortes pluies (retour 30 ans).

Une demande d'autorisation a été déposée auprès du **Département de la Manche** pour permettre le rejet des eaux pluviales en sortie des bassins vers les fossés routiers concernés.

La gestion des eaux pluviales repose sur une approche durable et intégrée :

- **Les noues végétalisées** collectent, ralentissent et infiltrent les eaux de pluie.
- **Les bassins de rétention**, ouvrages non étanches stockent temporairement l'eau avant infiltration ou rejet régulé.

Ce système permet de gérer les pluies courantes sans rejet, de maîtriser les ruissellements en cas d'averses plus fortes, et de sécuriser les débordements en cas d'événements exceptionnels.

3.4.2 Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

Chaque entreprise ou acquéreur de lot devra gérer les eaux de pluie directement sur sa parcelle, conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme (zone 1AU). Les dispositifs devront être validés par la Communauté d'Agglomération et, le cas échéant, par le Département.

Principes à respecter :

- Les petites pluies doivent être **absorbées sur place**, sans rejet dans le réseau public.
- Il faut **limiter l'imperméabilisation** des sols et favoriser **l'infiltration naturelle**.
- En cas de rejet vers le réseau ou un fossé, le débit est limité à **3 litres/seconde/hectare** pour les fortes pluies (retour 30 ans).

Dispositifs possibles :

- Noues végétalisées, bassins d'infiltration, zones de rétention
- Prétraitement (séparateurs à hydrocarbures, vannes d'isolement...) selon l'activité

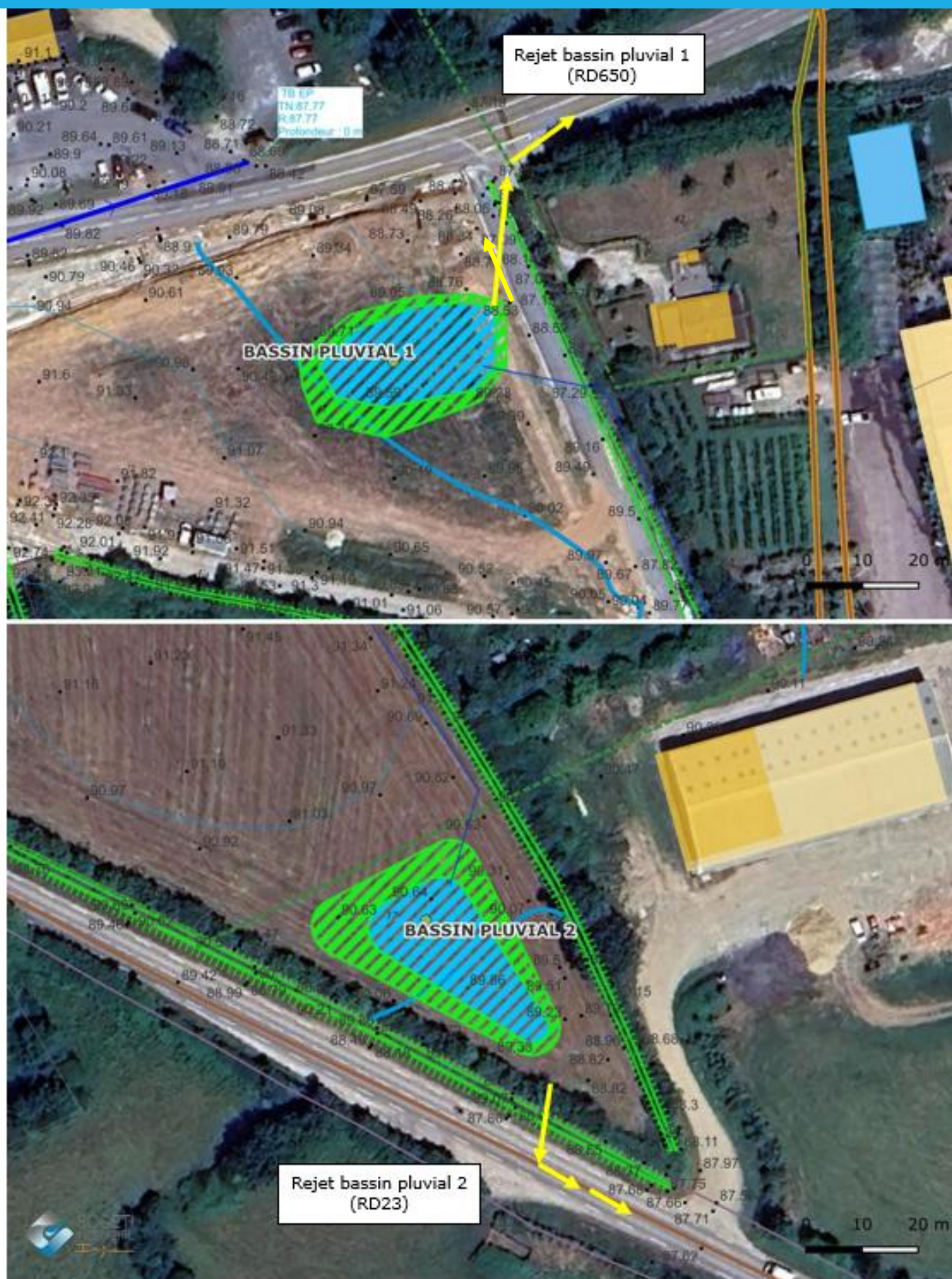
Chaque acquéreur est responsable de la conception, du financement et de l'entretien de ses installations, ainsi que des autorisations nécessaires.

Schéma de synthèse de la gestion des eaux pluviales de l'extension



-  Périmètre de la ZAC (délibération du 20/12/2018)
 -  Limite des zones aménagées PHASE I (2026)
 -  ZAC Projet BV1
 -  ZAC Projet BV2
 -  ZAC Projet BV3
 -  Rejets des lots privés vers la ZAC
 -  Débit de rejet
- Sous-bassins versants eaux pluviales :

Localisation des rejets des futurs bassins pluviaux (bassins 1 et 2)



3.4.3 Prise en compte du risque de ruissellement

Plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales existent déjà dans le périmètre de la ZAC des Costils, notamment sur les sites de Lidl, des pépinières, de la société Lemarchand et de la ferme solaire. Un diagnostic est en cours pour mieux comprendre le fonctionnement du bassin principal situé dans la zone d'activités actuelle. Ces ouvrages permettent de limiter les rejets vers les réseaux et les fossés environnants.

Le secteur situé au sud de la ZAC, notamment autour du hameau d'Épaville, présente des **problèmes ponctuels d'inondation**, dont les causes ne sont pas encore clairement identifiées.

Pour **ne pas aggraver les risques de ruissellement**, l'Agglomération s'est engagée à **réguler les rejets d'eaux pluviales** à un débit maximal de **3 litres par seconde par hectare pour les nouveaux aménagements**.

Par ailleurs, un **plan d'action partagé** est en lancé **sur la zone d'activité existante**, jusqu'en 2028 :

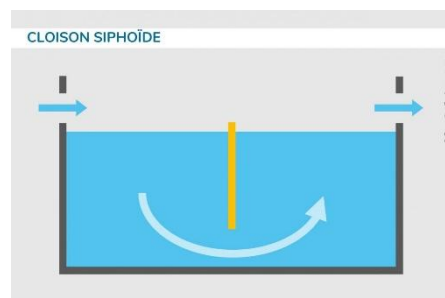
- Diagnostic de l'existant
- Travaux sur l'exutoire du bassin.
- Étude et amélioration du stockage
- Réduction de l'imperméabilisation des surfaces
- Programmation des travaux et transmission des plans de récolement

3.4.4 Traitement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent contenir des polluants légers (poussières, métaux, huiles). Elles seront traitées par :

- **Décantation** dans les bassins (ralentissement du débit)
- **Filtration** via des noues végétalisées

Les bassins publics seront équipés de **cloisons siphonides** et de **vannes obturatrices**. Des dispositifs complémentaires (séparateurs à hydrocarbures, vannes d'isolement) seront exigés au cas par cas sur les parcelles privées selon les activités.



Un bassin de rétention des eaux pluviales

3.4.5 Entretien et surveillance

Les ouvrages publics seront entretenus par les services techniques de l'Agglomération :

- **Contrôle régulier** après chaque forte pluie
- **Curage** dès que les boues atteignent 20 % de la capacité
- **Fauche adaptée** des noues pour préserver leur rôle écologique

Les bassins ne seront pas systématiquement tondus afin de favoriser la biodiversité, sous réserve de maintenir l'accessibilité et le bon fonctionnement hydraulique.

3.5 GESTION DES DÉCHETS

Pendant les travaux, les déchets générés seront triés et évacués par des prestataires spécialisés :

- Déchets inertes (remblais)
- Huiles de vidange, emballages, ferrailles...

En phase d'exploitation, chaque entreprise gèrera ses déchets :

- Déchets verts issus de l'entretien des espaces
- Boues de curage des bassins (faible quantité)
- Déchets industriels banals (DIB), encombrants, déchets spéciaux

Les déchets liquides dangereux devront être **stockés sur des aires de rétention** et éliminés selon les normes en vigueur.

Gestion des pollutions accidentelles

Le site n'est pas situé dans une zone sensible pour la ressource en eau souterraine. En cas de pollution accidentelle :

- Les surfaces imperméables pourront être **déconnectées temporairement**
- Les terres polluées seront **évacuées vers des installations spécialisées**
- Une **vanne de sécurité** est prévue à l'aval des bassins