
AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A
DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

3 – JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE

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°3 : JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIÈRE

Document	Note sur la maîtrise foncière et le droit à réaliser le projet	
Projet	ZAC des Costils – Communes des Pieux et Benoîtville	
Type de document	Pièce réglementaire – Dossier d'autorisation environnementale	
Référence	Pièce n°3 : JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIÈRE Indice 1– Version du 23/09/2025	
Pétitionnaire	Communauté d'agglomération du Cotentin	
Auteur du document	Maëliiss EVRARD – Service ATE / Environnement	
Nombre de pages	10 pages	
Lien SOGETI	X:\Affaires\FR\MANCHE\I170042\TECHNIQUE\03 Environnementale\0 AE_ZACOSTILS_V1_2025_Maitrise_fonciere.docx	- - Autorisation Originaux\V1\3-
<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	STATUT DU PETITIONNAIRE.....	4
2	PROCEDURE EN COURS CONFERANT LE DROIT D'AMENAGER	4
3	ETAT DE LA MAITRISE FONCIERE	7
4	ANNEXE 1 : TABLEAU DES PARCELLES DE L'ENSEMBLE DE LA ZAC.....	8

La demande d'autorisation environnementale comprend [...] Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit (article R181-13 du CE).

La Communauté d'agglomération du Cotentin, en tant que maître d'ouvrage de la ZAC des Costils, dispose du droit de réaliser le projet sur le périmètre concerné, en vertu de la délibération de création de la ZAC et des procédures d'aménagement en cours. Le tableau des parcelles est joint en annexe à titre informatif.

1 STATUT DU PETITIONNAIRE

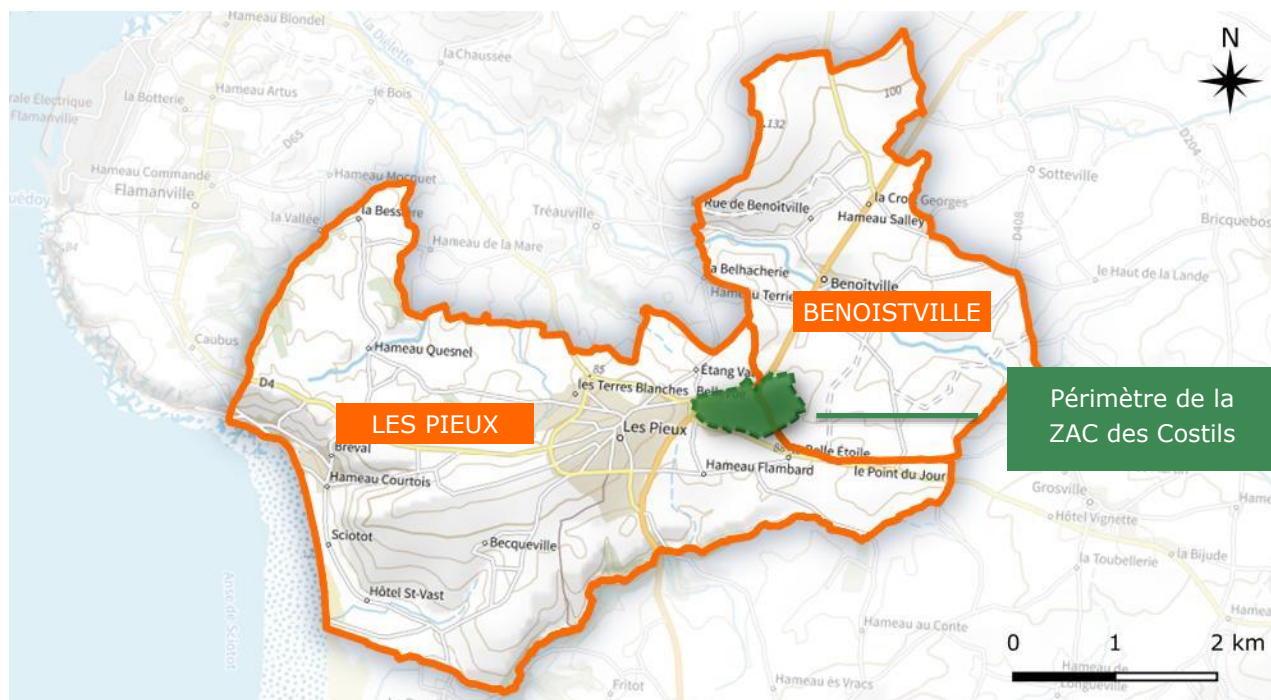
La Communauté d'agglomération du Cotentin est maître d'ouvrage du projet d'aménagement de la ZAC des Costils, située sur les communes des Pieux et de Benoîtville.

2 PROCEDURE EN COURS CONFERANT LE DROIT D'AMENAGER

La Zone d'Aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 du Code de l'Urbanisme).

●● Par délibération n° DEL2018_231 en date du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC des Costils. Cette délibération constitue une procédure en cours ayant pour effet de conférer à la collectivité le droit de réaliser le projet sur le périmètre concerné, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.

La création de la ZAC emporte la possibilité pour la collectivité de procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou, le cas échéant, par voie de préemption ou d'expropriation



Liste des parcelles concernées :

Les Pieux, section AS :

- 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 92, 94, 95, 98, 102, 103, 104, 105, 106, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 152, 153, 154, 155.

Les Pieux, section AT :

- 84, 85, 158, 159, 160.

Les Pieux, section ZL :

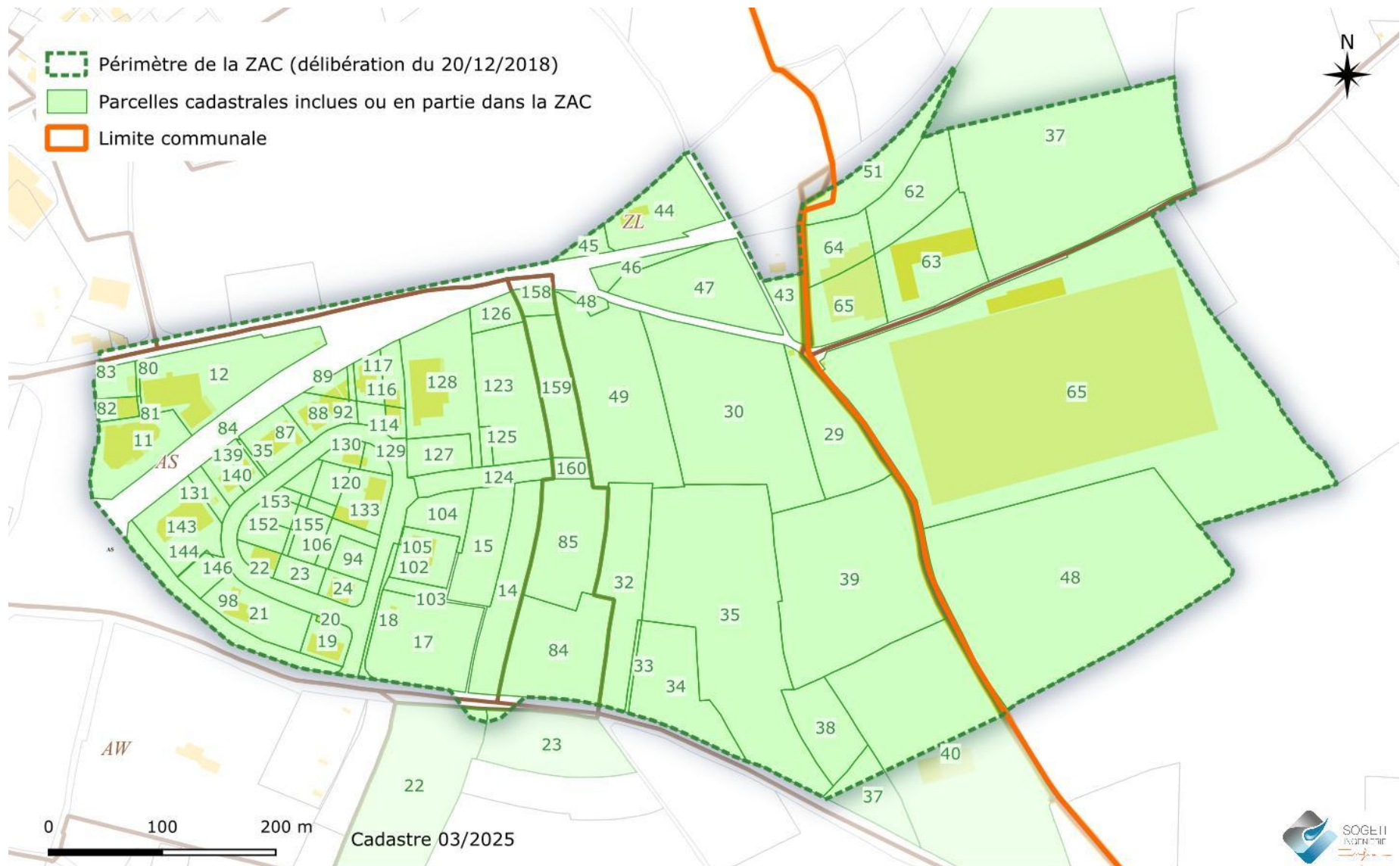
- 48, 65, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49.

Les Pieux, section ZN

- 22, 23

Benoistville, section ZA :

- 37, 51, 62, 63, 64, 65.

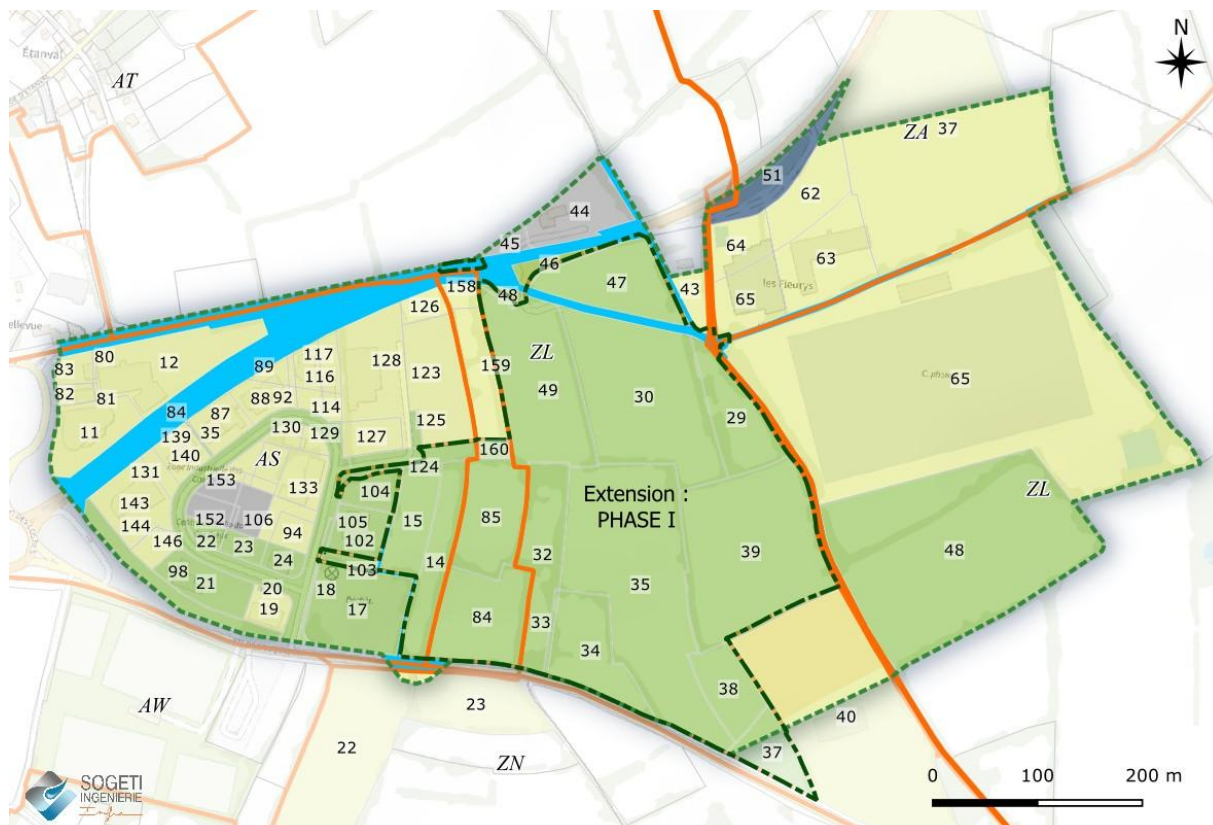


3 ETAT DE LA MAITRISE FONCIERE

Le périmètre de la ZAC couvre environ **41 hectares**, répartis sur **plus de 80 parcelles cadastrales**. Le tableau joint en annexe présente les parcelles concernées, leur état d'intégration dans le projet, leur superficie, et la nature de la propriété.

Répartition des statuts fonciers :

- **Parcelles déjà maîtrisées** par la collectivité (mention "agglo") : nombreuses, représentant une part significative de l'emprise totale
 - **Parcelles privées** : identifiées, certaines en cours d'acquisition ou de négociation
 - **Parcelles à statut incertain** (mention "?" ou "division en cours") : en cours de régularisation ou d'identification
- Toutes les parcelles concernant la zone de travaux d'extension **de la phase I** appartiennent à la Communauté d'Agglomération du Cotentin.



- Limite communale
- Périmètre de la ZAC (délibération du 20/12/2018)
- Limite des zones aménagées PHASE I (2026)

Parcelles cadastrales de la ZAC (propriété foncière)

- Communauté d'Agglomération du Cotentin
- Département de la Manche
- Privé
- A déterminer
- Domaine public non cadastré, existant

4 ANNEXE 1 : TABLEAU DES PARCELLES DE L'ENSEMBLE DE LA ZAC

Commune	N°	N° complet	Projet	Propriété	Contenance (m ²)	OBSERVATION
Benoistville	37	OZA37	Extension ultérieure	Privé	40988	
Benoistville	51	OZA51	Extension ultérieure	CD50	3914	
Benoistville	62	OZA62	Extension ultérieure	privé	4552	
Benoistville	63	OZA63	Extension ultérieure	privé	6636	
Benoistville	64	OZA64	Extension ultérieure	privé	3084	
Benoistville	65	OZA65	Extension ultérieure	privé	3775	
Benoistville	48	OZL48	Extension ultérieure	Agglo	33542	
Benoistville	65	OZL65	Extension ultérieure	privé	69800	
LES PIEUX	11	OAS11	Déjà dans la ZAC	privé	4225	
LES PIEUX	12	OAS12	Déjà dans la ZAC	privé	7718	
LES PIEUX	14	OAS14	PROJET 2025	agglo	4957	
LES PIEUX	15	OAS15	PROJET 2025	agglo	3968	
LES PIEUX	17	OAS17	Déjà dans la ZAC	agglo	6972	
LES PIEUX	18	OAS18	Déjà dans la ZAC	agglo	440	
LES PIEUX	19	OAS19	Déjà dans la ZAC	privé	1360	
LES PIEUX	20	OAS20	Déjà dans la ZAC	agglo	28	
LES PIEUX	21	OAS21	Déjà dans la ZAC	agglo	3265	
LES PIEUX	22	OAS22	Déjà dans la ZAC	agglo	712	
LES PIEUX	23	OAS23	Déjà dans la ZAC	agglo	977	
LES PIEUX	24	OAS24	Déjà dans la ZAC	agglo	942	
LES PIEUX	35	OAS35	Déjà dans la ZAC	agglo	126	
LES PIEUX	80	OAS80	Déjà dans la ZAC	privé	132	
LES PIEUX	81	OAS81	Déjà dans la ZAC	privé	71	
LES PIEUX	82	OAS82	Déjà dans la ZAC	privé	685	
LES PIEUX	83	OAS83	Déjà dans la ZAC	privé	990	
LES PIEUX	84	OAS84	Déjà dans la ZAC	agglo	2	
LES PIEUX	85	OAS85	Déjà dans la ZAC	agglo	1	
LES PIEUX	87	OAS87	Déjà dans la ZAC	privé	2000	
LES PIEUX	88	OAS88	Déjà dans la ZAC	privé	1615	
LES PIEUX	89	OAS89	Déjà dans la ZAC	privé	584	
LES PIEUX	90	OAS90	Déjà dans la ZAC	privé	198	
LES PIEUX	92	OAS92	Déjà dans la ZAC	privé	138	
LES PIEUX	94	OAS94	Déjà dans la ZAC	privé	1100	
LES PIEUX	95	OAS95	Déjà dans la ZAC	privé	921	
LES PIEUX	98	OAS98	Déjà dans la ZAC	agglo	3059	
LES PIEUX	102	OAS102	Déjà dans la ZAC	agglo	2301	
LES PIEUX	103	OAS103	Déjà dans la ZAC	agglo	633	

Commune	N°	N° complet	Projet	Propriété	Contenance (m²)	OBSERVATION
LES PIEUX	104	0AS104	Déjà dans la ZAC	agglo	1922	
LES PIEUX	105	0AS105	Déjà dans la ZAC	agglo	24	
LES PIEUX	106	0AS106	Déjà dans la ZAC	agglo	8520	
LES PIEUX	114	0AS114	Déjà dans la ZAC	privé	514	
LES PIEUX	115	0AS115	Déjà dans la ZAC	privé	495	
LES PIEUX	116	0AS116	Déjà dans la ZAC	privé	1024	
LES PIEUX	117	0AS117	Déjà dans la ZAC	privé	1024	
LES PIEUX	118	0AS118	Déjà dans la ZAC	privé	523	
LES PIEUX	120	0AS120	Déjà dans la ZAC	privé	862	
LES PIEUX	121	0AS121	Déjà dans la ZAC	privé	256	
LES PIEUX	123	0AS123	PROJET 2025	privé	6267	
LES PIEUX	124	0AS124	Déjà dans la ZAC	agglo	2274	
LES PIEUX	125	0AS125	Hors projet 2025	privé	351	
LES PIEUX	126	0AS126	Hors projet 2025	privé	1124	
LES PIEUX	127	0AS127	Déjà dans la ZAC	privé	1797	
LES PIEUX	128	0AS128	Déjà dans la ZAC	privé	6550	
LES PIEUX	129	0AS129	Déjà dans la ZAC	privé	517	
LES PIEUX	130	0AS130	Déjà dans la ZAC	privé	666	
LES PIEUX	131	0AS131	Déjà dans la ZAC	privé	705	
LES PIEUX	133	0AS133	Déjà dans la ZAC	privé	2099	
LES PIEUX	136	0AS136	Déjà dans la ZAC	privé	229	
LES PIEUX	137	0AS137	Déjà dans la ZAC	privé	83	
LES PIEUX	138	0AS138	Déjà dans la ZAC	privé	881	
LES PIEUX	139	0AS139	Déjà dans la ZAC	privé	707	
LES PIEUX	140	0AS140	Déjà dans la ZAC	privé	94	
LES PIEUX	143	0AS143	Déjà dans la ZAC	privé	3956	
LES PIEUX	144	0AS144	Déjà dans la ZAC	privé	28	
LES PIEUX	145	0AS145	Déjà dans la ZAC	privé	986	
LES PIEUX	146	0AS146	Déjà dans la ZAC	privé	28	
LES PIEUX	152	0AS152	Déjà dans la ZAC	?	992	Division en cours ?
LES PIEUX	153	0AS153	Déjà dans la ZAC	?	791	Division en cours ?
LES PIEUX	154	0AS154	Déjà dans la ZAC	?	117	Division en cours ?
LES PIEUX	155	0AS155	Déjà dans la ZAC	?	1303	
LES PIEUX	84	0AT84	PROJET 2025	agglo	7535	
LES PIEUX	85	0AT85	PROJET 2025	agglo	6405	
LES PIEUX	158	0AT158	Hors projet 2025	privé	799	
LES PIEUX	159	0AT159	PROJET 2025	privé	3804	
LES PIEUX	160	0AT160	PROJET 2025	agglo	582	
LES PIEUX	29	0ZL29	PROJET 2025	agglo	5409	
LES PIEUX	30	0ZL30	PROJET 2025	agglo	17139	
LES PIEUX	32	0ZL32	PROJET 2025	agglo	6427	

Commune	N°	N° complet	Projet	Propriété	Contenance (m ²)	OBSERVATION
LES PIEUX	33	OZL33	PROJET 2025	agglo	268	
LES PIEUX	34	OZL34	PROJET 2025	agglo	6076	
LES PIEUX	35	OZL35	PROJET 2025	agglo	23278	
LES PIEUX	37	OZL37	PROJET 2025	agglo	3033	
LES PIEUX	38	OZL38	PROJET 2025	agglo	3729	
LES PIEUX	39	OZL39	PROJET 2025	agglo	18839	
LES PIEUX	40	OZL40	PROJET 2025	privé	28302	
LES PIEUX	43	OZL43	Extension ultérieure	privé	1739	
LES PIEUX	44	OZL44	Déjà dans la ZAC	?	4554	Division en cours ?
LES PIEUX	45	OZL45	Déjà dans la ZAC	?	671	Division en cours ?
LES PIEUX	46	OZL46	Déjà dans la ZAC	agglo	1019	
LES PIEUX	47	OZL47	PROJET 2025	agglo	6878	
LES PIEUX	48	OZL48	Déjà dans la ZAC	agglo	481	
LES PIEUX	49	OZL49	PROJET 2025	agglo	12143	
LES PIEUX	22	OZN22	Hors projet 2025	privé	15671	
LES PIEUX	23	OZN23	Hors projet 2025	privé	6208	