
AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A
DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

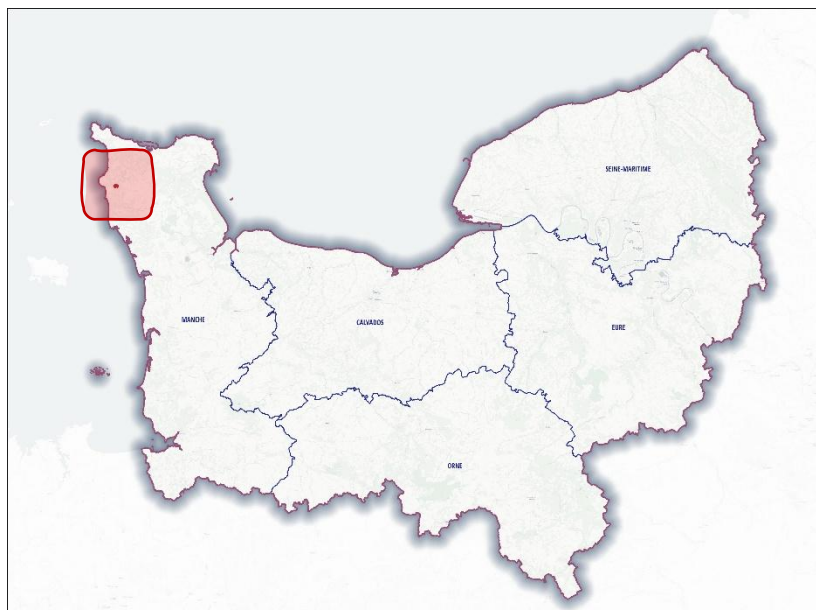
8 – COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE
(avec présentation devant la CDPENAF et avis
préfectoral)

ETUDE PREALABLE DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

COMMUNES DES PIEUX ET BENOISTVILLE

NOVEMBRE 2025



MAITRE D'ŒUVRE

Safer de Normandie
2, Rue des Roquemonts
CS 65 214 – 14 052 CAEN Cedex 4
Service Etudes et Collectivités – 02 31 47 23 55
service.etudes@saferdenormandie.fr



MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Cotentin
Hôtel de l'atlantique
Bd Félix Amiot 50 100
Cherbourg-en-Cotentin



GLOSSAIRE

AMI	:	Appel à Manifestation d'Intérêt
AOC	:	Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	:	Appellation d'Origine Protégée
AOT	:	Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public
APIJ	:	Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice
ASP	:	Agence de Service et de Paiement
CCA	:	Compensation Collective Agricole
CCI	:	Chambre de Commerce et d'Industrie
CCF	:	Cartographie de la Consommation Foncière
CDC	:	Caisse des Dépôts et Consignations
CDPENAF	:	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CME	:	Convention de Mise en Exploitation
CNPE	:	Centre Nucléaire de Production d'Electricité
CRAN	:	Chambre Régionale d'Agriculture de Normandie, devenue au 01/01/2024 la Chambre d'Agriculture de Région Normandie (CARN)
CUMA	:	Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole
DCNS	:	Direction des Constructions Navales de Système et de Service
DDTM	:	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	:	Document d'Orientations et d'Objectifs
DUP	:	Déclaration d'Utilité Publique
EARL	:	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
EDF	:	Electricité de France
EPCI	:	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPR	:	Evolutionary Power Reactor
ETA	:	Entreprise de Travaux Agricoles
ETP	:	Equivalent Temps Plein
FLORES	:	Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié
GAEC	:	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GIEE	:	Groupements d'Intérêt Economique et Environnemental
GIP	:	Groupement d'Intérêt Public
h	:	Heure
Ha	:	Hectares
HVE	:	Haute Valeur Environnementale
IGP	:	Indication Géographique Protégée
INSEE	:	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MRAe	:	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	:	Orientation d'Aménagement et de Programmation
ORE	:	Obligation Réelle Environnementale
PAC	:	Politique Agricole Commune
PADD	:	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PBS	:	Production Brute Standard
PLH	:	Plan Local de l'Habitat
PLU	:	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	:	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
POS	:	Plan d'Occupation des Sols
PPA	:	Personnes Publiques Associées
PPRT	:	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRA	:	Petite Région Agricole
RD	:	Route Départementale
RGA	:	Recensement Général Agricole
RN	:	Route Nationale
RTE	:	Réseau de Transport d'Electricité
Safer	:	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SAU	:	Surface Agricole Utile
SAS	:	Société par Actions Simplifiées
SCEA	:	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	:	Schéma de Cohérence Territoriale
SIQO	:	Signes officiels de la Qualité et de l'Origine
UGB	:	Unité Gros Bétail
UTA	:	Unité de Travail Agricole
ZAC	:	Zone d'Aménagement Concerté

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE.....	6
1.1. DESCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS	7
1.2. DELIMITATION DU TERRITOIRE	10
1.2.1. LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET	12
1.2.2. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT DIRECT	15
1.2.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT	19
1.2.4. DELIMITATION DU PERIMETRE DES COMMUNES LIMITOPHES.....	23
1.2.5. PERIMETRE D'IMPACT ECONOMIQUE SUR L'AGRICULTURE	25
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE.....	28
2.1. CONTEXTE GENERAL AGRICOLE EN REGION NORMANDIE	29
2.2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL AGRICOLE A L'ECHELLE DE LA CA DU COTENTIN	35
2.3. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LES COMMUNES DES PIEUX ET DE BENOISTVILLE	38
2.4. CONTEXTE AGRICOLE DES 3 DERNIERES ANNEES SUR L'EMPRISE DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS	43
2.5. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LA ZAC DES COSTILS	46
2.5.1. LES EXPLOITATIONS IMPACTEES PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS	46
2.5.2. L'EXPLOITATION NON IMPACTEE PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS	51
3. ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE	53
3.1. BILAN DES EFFETS DU PROJET	55
3.2. ETUDE DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS	57
3.2.1. LES IMPACTS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	57
3.2.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES	57
3.2.2.1. ... A L'ECHELLE DE LA NORMANDIE.....	57
3.2.2.2. ... A L'ECHELLE DE LA CA DU COTENTIN	59
3.2.2.3. ... A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE ENTRE 2011 ET 2020	63
3.2.2.4. ... PROJETEE A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE.....	63
3.2.3. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL	64
3.2.4. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI	64
3.3. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS.....	65
3.4. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS	77
3.4.1. LES PERIMETRES PRIS EN COMPTE	77

3.4.1.1.	LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE	80
3.4.1.2.	LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX	81
3.4.2.	EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT	82
3.4.3.	EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL	83
3.4.4.	EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE	83
3.4.5.	EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX	84
3.4.6.	EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE	84
3.4.7.	MISE EN PERSPECTIVE EN APPLICATION DU CADRE METHODOLOGIQUE REGIONAL	85
4.	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET	87
4.1.	UN DEVELOPPEMENT INSCRIT ET JUSTIFIE DANS LE SCOT DU PAYS DU COTENTIN	88
4.2.	UN DEVELOPPEMENT INSCRIT ET JUSTIFIE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DES PIEUX ET DE BENOISTVILLE	90
4.2.1.	L'INSCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DES COSTILS AU REGARD DE L'URBANISME SUR LA COMMUNE DES PIEUX	92
4.2.1.1.	LE POS DES PIEUX	92
4.2.1.2.	LE PLU DES PIEUX EN VIGUEUR	96
4.2.1.3.	LA MODIFICATION DU PLU DES PIEUX EN COURS	100
4.2.2.	L'INSCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DES COSTILS AU REGARD DE L'URBANISME SUR LA COMMUNE DE BENOISTVILLE	103
4.2.3.	L'ELABORATION DU PLUI INFRACOMMUNAUTAIRE DES PIEUX	105
4.3.	LA CREATION DE LA ZAC DES COSTILS	109
4.4.	LA MAITRISE FONCIERE DANS LA ZAC DES COSTILS	10
4.5.	UNE REDUCTION DE L'EMPRISE DU PROJET D'EXTENSION INITIALEMENT ENVISAGE	110
4.6.	DES IMPACTS PROGRESSIFS SUR L'AGRICULTURE	111
5.	MESURES DE COMPENSATIONS COLLECTIVES ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE	112
5.1.	LE GIP CCA NORMANDIE	113
5.2.	LE CHOIX DE MISE EN ŒUVRE DES MESURES DE COMPENSATION DE LA CA DU COTENTIN POUR LA ZAC DES COSTILS	116
	CONCLUSION	117

INTRODUCTION

La présente étude préalable de compensation collective agricole a pour objet un projet d'extension de la ZAC des Costils dans sa partie est, portée par la CA du Cotentin.

Celle-ci est située à cheval sur les communes de Benoistville et des Pieux, au sein de la CA du Cotentin, sur un axe majeur reliant Barneville-Carteret à Cherbourg.

Le périmètre de la ZAC porte sur une superficie totale de 40,5 ha, dont une vingtaine d'hectares est déjà urbanisée. Le projet d'extension porte sur une surface totale d'environ 18 ha, correspondant à des surfaces agricoles (déclarées ou non à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles) et des espaces en friches ou à caractère naturel (n'ayant pas fait l'objet d'une vélarisation agricole depuis plus de 3 années). De plus, le projet d'extension conservera en l'état un peu plus de 2 ha d'espaces naturels (une friche) et agricoles (un verger).

La ZAC des Costils est destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles, dans la continuité de la ZAC existante. Un projet d'envergure nationale est également envisagé sur une partie de zone d'extension, sur 4,5 ha environ, par l'accueil de l'entreprise Framatome Arc.

La CA du Cotentin, qui possède les compétences en terme de développement économique et d'aménagement sur son territoire, a validé la création de la ZAC des Costils par délibération en date du 20/12/2018, notamment en réponse à la saturation de ses zones d'activités existantes et dans un contexte de forte dynamique industrielle portée notamment par la filière nucléaire.

Un projet retenu comme projet d'envergure nationale, c'est-à-dire un projet d'intérêt général majeur, doit s'insérer dans cette ZAC pour une surface d'environ 4,5 ha.

Ce projet d'extension 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 2016¹ (Cf. Décret pages suivantes). La CA du Cotentin a donc sollicité la Safer de Normandie dans le courant de l'année 2025, afin de réaliser une étude préalable de compensation collective agricole.

En effet, le projet d'extension de la ZAC des Costils répond aux 3 conditions cumulatives de nature, de consistance et de localisation liées à la réalisation d'une étude préalable de compensation collective agricole :

- Le projet, au vu de sa dimension, est soumis à la réalisation d'une étude d'impact environnemental systématique.
> « *Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha* » d'après l'Annexe à l'Article R 122-2 du Code de l'environnement² ;
- Le projet est situé pour partie dans une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet.
> Zone « 2AUE » : « *Secteur à urbaniser à vocation économique, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC), sous réserve de l'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU* », selon le PLU des Pieux, modifié en février 2022. Cette ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'une planification progressive, intégrant la préservation des éléments paysagers (haies, fossés, chemins) et une gestion rigoureuse des eaux pluviales.
- Le projet prélève une surface totale de manière définitive de 11,8 ha, supérieure au seuil de 5 ha fixé pour le département de la Manche conformément aux dispositions du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016.

¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033084702/>

Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime – Page 3 de ce rapport

² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046012176/2022-07-03

A travers la réalisation de cette étude, les conséquences du projet d'urbanisation doivent être étudiées à l'échelle collective et les effets positifs et négatifs du projet doivent être mesurés et évalués sur les filières agricoles. In fine, sont évalués financièrement les impacts et les coûts des mesures de compensation collectives.

La réalisation et le contenu de la présente étude préalable de compensation collective agricole résultent donc de l'application du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 mais ont également été élaborés en cohérence avec le cadre méthodologique régional normand établi conjointement par la CRAN, la DRAAF de Normandie et les DDT(M) et édité en décembre 2019³.

Ce rapport comporte 5 parties, suivant le plan de l'article D. 112-1-19 du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime :

1. Description du projet et délimitation du territoire ;
2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire ;
3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ;
4. Mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs du projet ;
5. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole.

Au début de chacune de ces parties sont présentés les méthodologies et les contenus abordés sur un fond vert.

Il est également utile de préciser que cette étude préalable de compensation collective agricole est réalisée en parallèle à l'étude d'impact environnemental.

De plus, les plans d'aménagements et de programmations sont encore à ce jour en cours de réalisation et en cours de validation par la CA du Cotentin.

³ https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/20191210-Note_cadrage_versionconsoDRAAF-4_fina_cle44e37c.pdf

DECRET N° 2016-1190 DU 31 AOUT 2016 RELATIF A L'ETUDE PREALABLE ET AUX MESURES DE COMPENSATION PREVUES A L'ARTICLE L. 112-1-3 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Publics concernés : maîtres d'ouvrage publics et privés.

Objet : étude préalable et mesures de compensation collective agricole.

Entrée en vigueur : le décret est applicable aux projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement a été transmise à l'autorité compétente à compter du 1er novembre 2016.

Notice : le décret précise les cas et conditions de réalisation de l'étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation permettant de consolider l'économie agricole du territoire.

Références : le code rural et de la pêche maritime peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1 et R. 122-2 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 112-1-1 à L. 112 1-3 et L. 181-10 ;

Vu les avis du Conseil national d'évaluation des normes en date des 9 juin 2016 et 7 juillet 2016 ;

Après avis du Conseil d'Etat (section des travaux publics),

Décète :

Article 1

La section 1 du chapitre II du titre Ier du livre Ier du code rural et de la pêche maritime (partie réglementaire) est complétée par une sous-section 5 ainsi rédigée :

Sous-section 5

Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

Article D. 112-1-18 :

- I. - Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :
 - Leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
 - La surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés.

- II. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions au sens du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, la surface mentionnée à l'alinéa précédent correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet.

Article D. 112-1-19 :

L'étude préalable comprend :

- 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné ;
Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L.121-1 et suivants ;
- 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

Dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet. A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets. Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte.

Article D. 112-1-20 :

Les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions.

Article D. 112-1-21 :

- I. L'étude préalable est adressée par le maître d'ouvrage au préfet par tout moyen permettant de rapporter la preuve de sa date de réception.
Le préfet transmet l'étude préalable, y compris lorsqu'elle est établie sous la forme mentionnée à l'article D. 112-1-20, à la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10 qui émet un avis motivé sur l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective et sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage. Le cas échéant, la commission propose des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre. A l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine, l'absence d'avis sur les mesures de compensation proposées vaut absence d'observation.
- II. Lorsque les conséquences négatives des projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés sont susceptibles d'affecter l'économie agricole de plusieurs départements, le maître d'ouvrage adresse l'étude préalable au préfet du département dans lequel se situent la majorité des surfaces prélevées, qui procède à la consultation des préfets des autres départements concernés par le projet et recueille leurs avis, rendus après consultation dans chaque département de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10. Il peut prolonger le délai prévu à l'alinéa précédent d'un mois en cas de besoin.

III. Le préfet notifie au maître d'ouvrage son avis motivé sur l'étude préalable dans un délai de quatre mois à compter de la réception du dossier ainsi que, le cas échéant, à l'autorité décisionnaire du projet. Lorsque l'avis de plusieurs préfets est requis en application du II du présent article, le préfet du département dans lequel se situe la majorité des surfaces prélevées est chargé de la notification de ces avis dans les mêmes conditions.

A défaut d'avis formulé dans ce délai, le préfet est réputé n'avoir aucune observation à formuler sur l'étude préalable.

Lorsque le préfet estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole impose la réalisation de mesures de compensation collective, son avis et l'étude préalable sont publiés sur le site internet de la préfecture. Lorsque l'avis de plusieurs préfets est requis en application du II du présent article, les avis des préfets des départements et l'étude préalable sont publiés sur le site internet de chacune des préfectures des départements concernés par le projet dès lors que l'un des préfets consultés estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole impose la réalisation de mesures de compensation collective.

Article D. 112-1-22 :

Le maître d'ouvrage informe le préfet de la mise en œuvre des mesures de compensation collective selon une périodicité adaptée à leur nature.

Article 2

Le présent décret est applicable aux projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement a été transmise à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement définie à l'article R. 122-6 du code de l'environnement à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de sa publication au Journal officiel de la République française.

Article 3

Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE

Les éléments abordés dans ce chapitre visent, d'une part à présenter de façon détaillée le projet d'extension de la ZAC des Costils (volonté politique, inscription dans les documents d'urbanismes, contextes géographiques et administratifs, intentions d'aménagements, etc.) et d'autre part à présenter le projet au regard de son inscription aux échelles supra (vis-à-vis des exploitations agricoles concernées par le projet, du tissu économique agricole, des projets d'aménagement et de développement alentours, etc.).

Ainsi, la première partie vise à présenter le projet et à le replacer dans son contexte géographique et administratif, mais également à présenter dans le détail le projet d'aménagement poursuivi (principes d'aménagements, phasages de l'urbanisation, densités, connexions avec le reste du territoire, etc.).

La deuxième partie vise à présenter la maîtrise foncière de la CA du Cotentin au sein du projet d'extension de la ZAC des Costils, engagée depuis de nombreuses années.

Enfin, la troisième partie vise à présenter le projet à différentes échelles :

- *La zone d'emprise stricte du projet, qui correspond au périmètre strict du projet.
L'objectif est de réaliser un état des lieux et de présenter dans le détail la zone d'emprise, notamment en matière de foncier dédié à l'agriculture puisque ce dernier servira de base à la caractérisation des impacts financiers globaux sur l'économie agricole (Cf. Partie 4. Evaluation financière globale des impacts).*
- *Le périmètre d'impact direct, qui correspond au périmètre du projet auquel s'ajoute l'ensemble du parcellaire des exploitations impactées par le projet (d'après les informations récoltées auprès de celles-ci).
L'objectif est de prendre de la hauteur et de regarder globalement l'ensemble des îlots des exploitations concernées, afin de mieux comprendre et de prendre en compte leur fonctionnement notamment lors de l'analyse de l'état initial de l'économie agricole (Cf. Partie 2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire).*
- *Le périmètre d'impact indirect, qui correspond au périmètre du projet auquel s'ajoute la zone d'influence du projet sur les filières agricoles amont et aval (partenaires, entreprises et coopératives, etc., des exploitations agricoles concernées et d'après les informations récoltées auprès de celles-ci, à travers des entretiens menés dans le courant de l'année 2025) mais aussi sur les périmètres liés aux PRA, etc.
L'objectif est de prendre en compte l'ensemble des filières concernées lors de l'analyse de l'état initial de l'économie agricole (Cf. Partie 2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire).*
- *Le périmètre des communes voisines, qui correspond au périmètre du projet auquel s'ajoute les communes sur lesquelles le projet est situé ainsi que les communes limitrophes à celles-ci.
L'objectif, au-delà de la prise en compte des impacts directs du projet sur l'agriculture, est de recenser les éventuels autres projets d'urbanisation à proximité, afin de mettre en lumière les éventuels effets cumulés sur l'agriculture (Cf. Partie 3.2. Identification des effets cumulés avec d'autres projets).*
- *Le périmètre d'impact économique sur l'agriculture, qui correspond à la synthèse de l'ensemble des périmètres étudiés et présentés ci-avant, avec la matérialisation d'une zone tampon de 5 km. Ainsi, ce périmètre correspond à l'aire d'influence économique agricole des exploitations agricoles concernées par le projet d'extension de la ZAC des Costils. Ce périmètre vise notamment à évaluer sa proximité géographique avec la ou les mesures de compensations agricoles envisagées (Cf. Partie 5. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole). Par ailleurs, il est fait mention de ce périmètre d'impact dans cadre méthodologique régional normand⁴.*

⁴ https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/20191210-Note_cadrage_versionconsoDRAAF-4_fina_cle44e37c.pdf

1.1. DESCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

La CA du Cotentin, située dans le département de la Manche en Normandie, regroupe 129 communes et compte environ 180 000 habitants (INSEE, 2023). Issue de la fusion en 2017 de 9 CdC, le territoire est traversé par des infrastructures de transport majeures, notamment la RN13 reliant Cherbourg à Caen, ainsi que plusieurs axes départementaux facilitant les déplacements régionaux et les échanges économiques.

Située en continuité des zones déjà aménagées sur Les Pieux, la ZAC bénéficie d'une proximité stratégique avec les principaux axes routiers régionaux, facilitant les liaisons rapides vers Cherbourg, Saint-Lô et la RN13. Ce positionnement offre un cadre favorable au développement d'activités industrielles, artisanales et de services, en complément des infrastructures existantes.

La ZAC, en s'appuyant sur son emplacement stratégique, ses connexions aux réseaux de transport et sa proximité avec les bourgs et pôles urbains de Benoitville et des Pieux, répond aux objectifs d'aménagement à moyen et long termes fixés par la CA du Cotentin.

De plus, le territoire du Cotentin est un site stratégique pour l'industrie nucléaire en France, avec la présence de la centrale nucléaire de Flamanville à proximité (environ 15 km au sud-ouest des Pieux). Ce contexte industriel impose des contraintes spécifiques en matière d'aménagement du territoire, de sécurité, et d'accompagnement des filières économiques associées (maintenance, sous-traitance, recherche). Depuis une cinquantaine d'années, la filière nucléaire est un pilier majeur de l'économie du Cotentin, qui a entraîné une croissance démographique importante, un afflux d'actifs et un développement soutenu des infrastructures locales. Aujourd'hui, près d'un salarié sur trois travaille dans ce secteur, répartis entre des grands acteurs (EDF, Orano, DCNS) et une centaine d'entreprises sous-traitantes. De nombreux projets à court et moyen terme (mise en service de l'EPR, programme Grand Carénage, démantèlements à La Hague et Cherbourg, développement des énergies marines, etc.) devraient encore renforcer l'activité de la filière énergétique dans les années à venir.

La ZA des Costils, par sa localisation et sa vocation industrielle et artisanale, contribuera à accueillir des activités complémentaires aux besoins de cette industrie, tout en favorisant une diversification économique locale.

Dans ce contexte, la CA du Cotentin a engagé l'extension de la ZA des Costils avec une ambition claire : stimuler le développement économique local et favoriser la création d'emplois.

Ce projet d'extension s'inscrit ainsi donc dans une dynamique globale de développement territorial pilotée par la CA du Cotentin, qui inclut notamment :

- L'élaboration et la révision des documents d'urbanisme (PLUi, SCoT) afin d'assurer une cohérence entre urbanisation, activités économiques, et protection agricole et environnementale ;
- La gestion maîtrisée des zones d'activités et le soutien à l'attractivité économique régionale ;
- La prise en compte des enjeux liés à l'industrie nucléaire, par l'accueil d'entreprises et de services associés ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels dans un cadre de développement durable, avec une attention particulière portée à la gestion des eaux et des continuités paysagères.

De plus, la CA du Cotentin, qui gère environ 42 zones d'activités, couvrant près de 300 ha, prévoit d'ici 2028 d'ajouter 83 ha de zones d'activités économiques pour répondre aux besoins des entreprises, les zones principales étant occupées à plus de 95 %. Sur ces zones, près de 600 entreprises y sont installées, employant près de 9 000 salariés.

L'extension de la ZA des Costils doit donc concilier le développement économique avec la préservation des terres agricoles. La maîtrise du foncier agricole, la limitation de l'artificialisation des sols, ainsi que la gestion des continuités écologiques (haies, fossés, trames bocagères) constituent des enjeux majeurs pour garantir un développement urbain durable et cohérent.

En effet, le territoire de la CA du Cotentin est valorisé par l'agriculture, avec plus de 60 % de sa superficie déclarée à la PAC, soit un peu moins de 87 600 ha de SAU sur plus de 24 300 îlots d'exploitation (ASP, PAC, 2023).

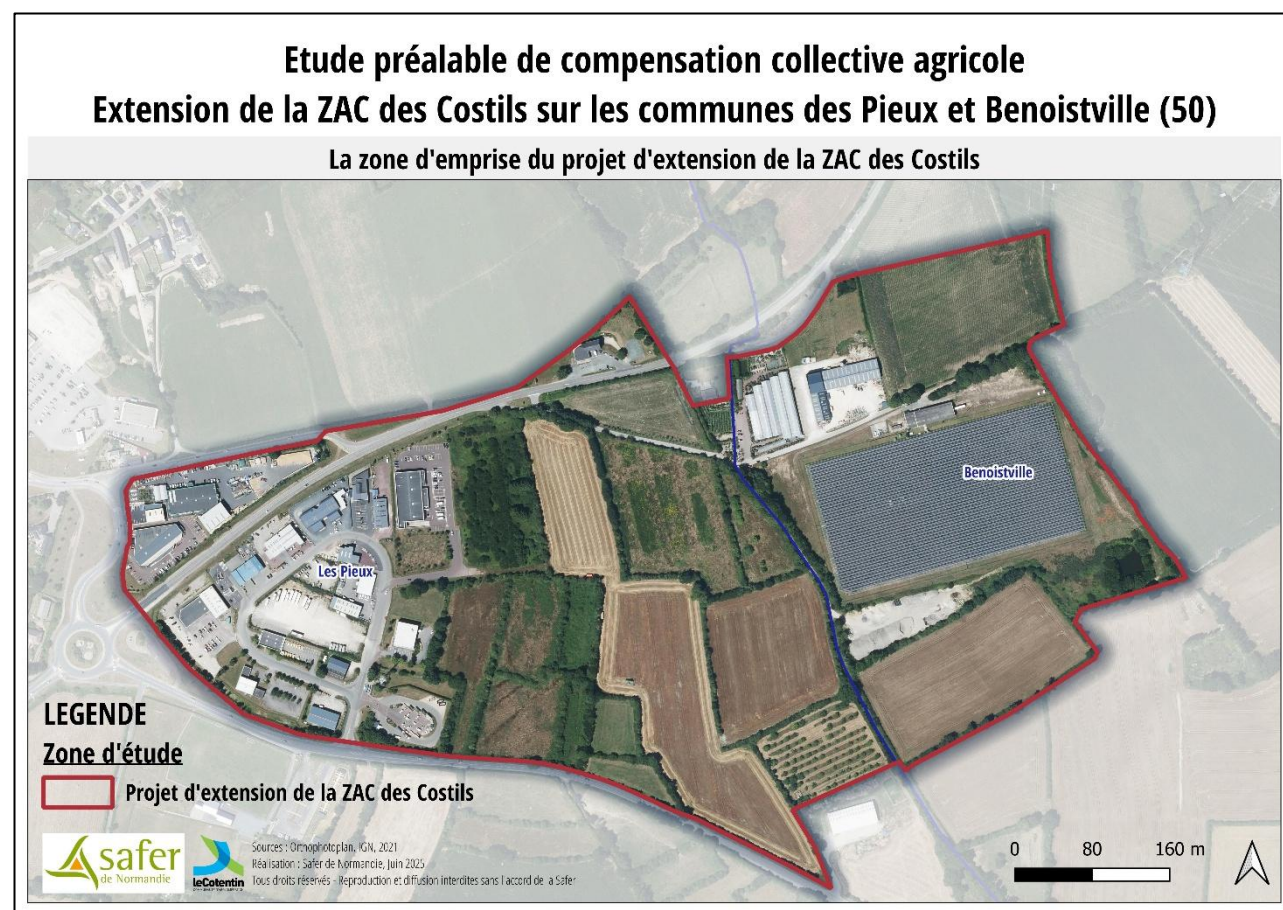
Le secteur de Benoistville et des Pieux, localisé dans la partie ouest du Cotentin, est fortement marqué par une vocation agricole traditionnelle avec de nombreuses exploitations en polycultures-élevages adaptées au contexte agricole bocager local. En effet, environ 65 % de la surface communale est déclarée à la PAC, avec une agriculture dominée par la polyculture et l'élevage. Cette agriculture, structurée autour d'environ 70 exploitations agricoles professionnelles, joue un rôle essentiel dans l'économie locale et la gestion durable des paysages bocagers.

Le site d'extension de la ZA des Costils est valorisé par plusieurs exploitations agricoles professionnelles (Cf. Partie 2.5. Les exploitations agricoles dans la ZAC des Costils).

De plus, le projet d'extension de ZAC prévoit une urbanisation progressive en plusieurs phases, avec une première phase, réalisée à court terme sur la commune des Pieux et une seconde phase, envisagée à moyen ou long termes, sur la commune de Benoistville. Cette progressivité permettra d'intégrer des mesures de gestion de l'impact sur le foncier agricole, visant à préserver l'équilibre entre développement économique et maintien des activités agricoles (Cf. Partie 4.5. Des impacts progressifs sur l'agriculture).

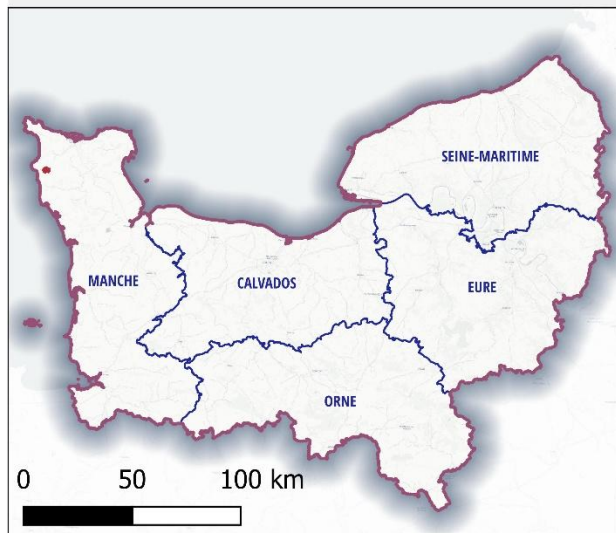
Aussi, la modification n°1 du PLU des Pieux en cours vise à adapter le zonage et les règles d'urbanisme pour permettre le développement économique et maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal, en particulier concernant l'extension de la ZA des Costils (Cf. Partie 4.2.1.3. La modification du PLU des Pieux en cours).

PLAN DE LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE – ZOOM SUR LA ZONE D'ETUDE

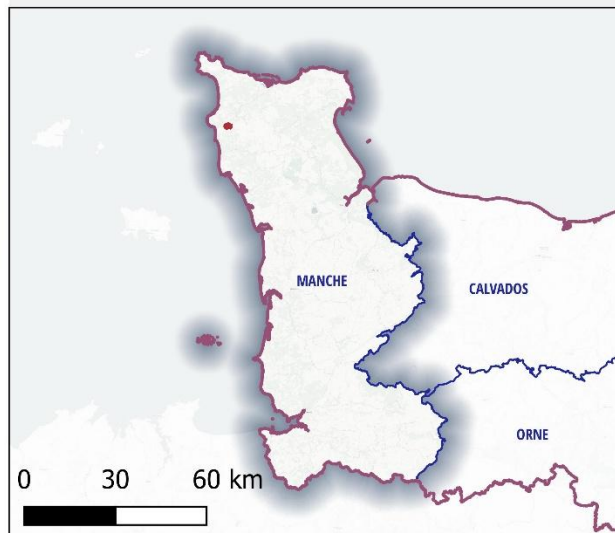


Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

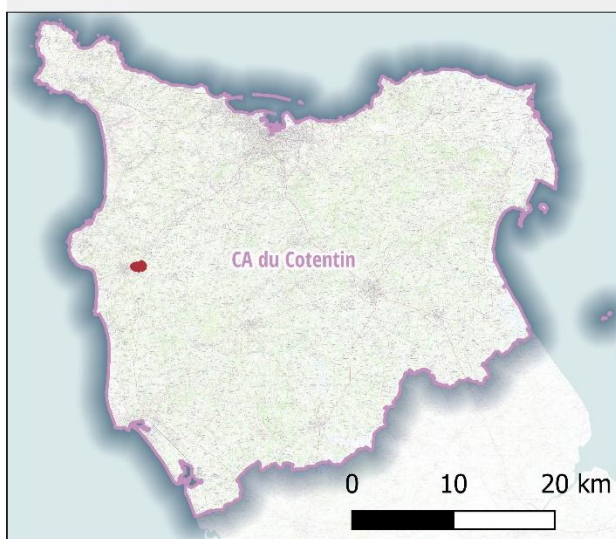
La zone d'étude au sein de la Normandie



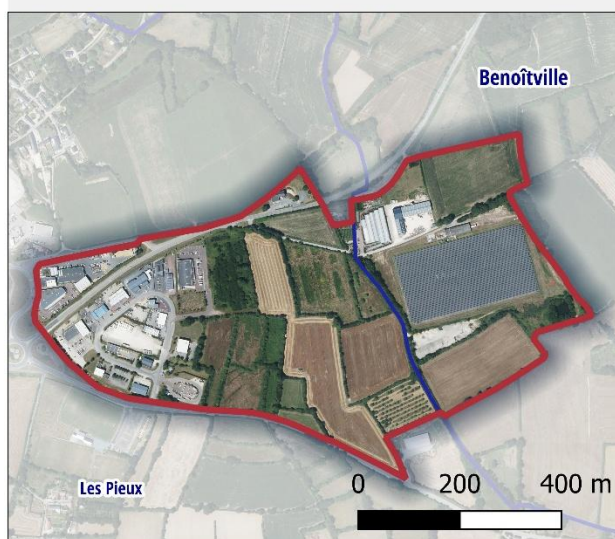
La zone d'étude au sein du département de la Manche



La zone d'étude au sein de la CA du Cotentin



La zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Région Normandie
 Départements
 CA du Cotentin
 Communes



Sources : BD TOPO, IGN, 2025 - SCAN 25, IGN, 2022 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - OpenStreetMap, 2025
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



1.2. LA MAITRISE FONCIERE DANS LA ZAC DES COSTILS

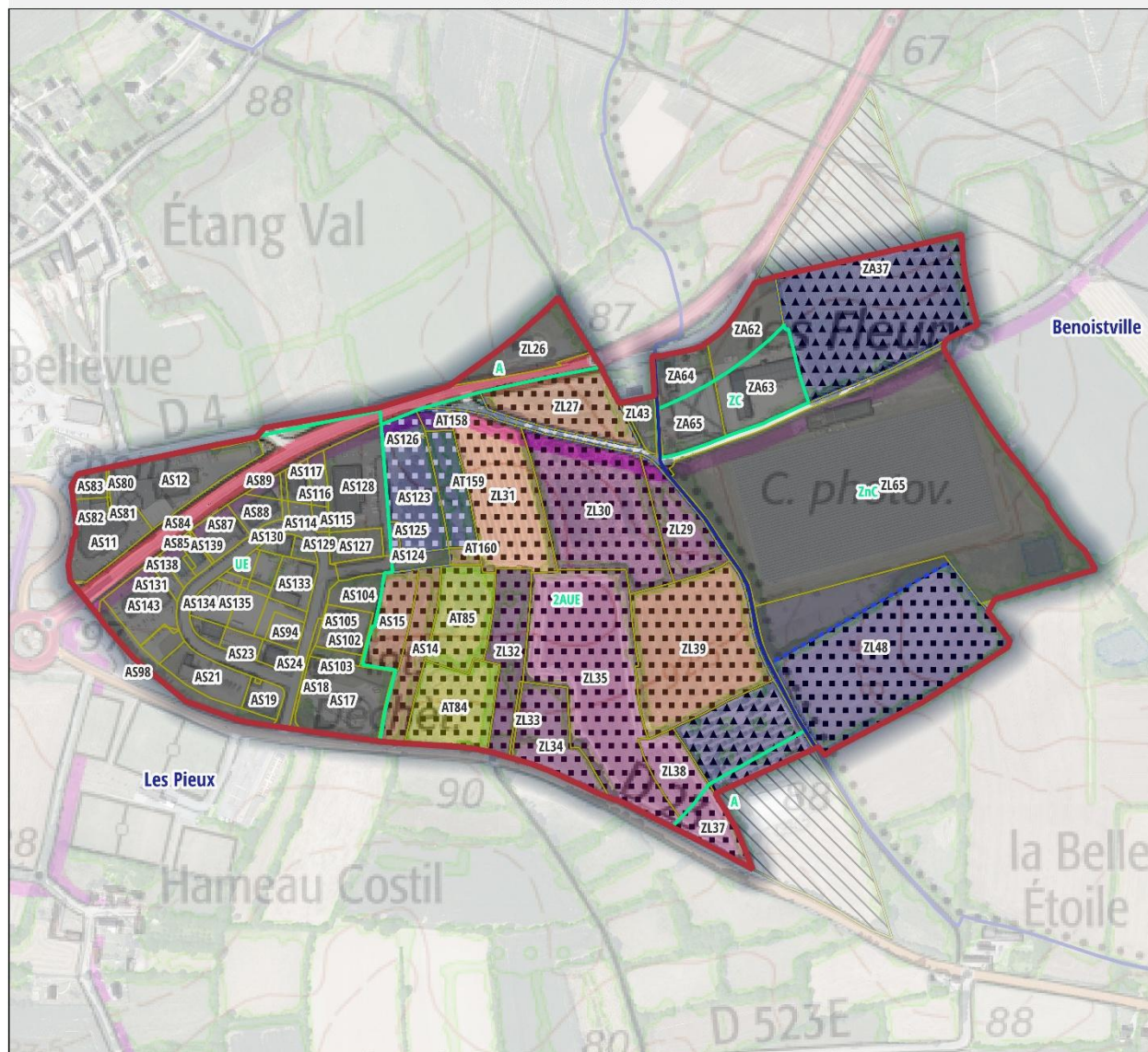
Pour rappel, la ZAC des Costils et son extension projetée s'étendent sur un foncier d'une superficie totale d'environ 40,5 ha (Cf. Les usages du foncier dans la zone d'étude et Planche photographique de la zone d'étude) :

- Dont environ 20,2 ha, sont à caractère anthropique, c'est-à-dire déjà urbanisés et artificialisés. Ils correspondent à l'actuelle ZAC des Costils sur Les Pieux et à un parc photovoltaïque, une pépinière et une menuiserie sur Benoistville ;
- Dont environ 2,2 ha ne sont pas à acquérir par la CA du Cotentin dans le cadre du projet d'extension puisqu'ils seront conservés en l'état :
 - o Dont environ 1 ha, correspondant à 1 parcelle en nature de verger, cadastrée ZL 40, sur Les Pieux, en propriété privée (un propriétaire-exploitant), depuis 2010, concernée en partie dans le périmètre d'extension de la ZAC ;
 - o Dont environ 1,2 ha, correspondant à 5 parcelles en nature de friche, cadastrées AS 123, 125, 126 et AT 158 et 159, sur Les Pieux, en propriété privée (société Immo Invest Promotions), depuis 2010 ;
- Dont environ 15,5 ha, correspondant à 17 parcelles en natures agricole ou de friche, cadastrées AS 14, 15, AT 84, 85, 160, ZL 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 et 39, sur Les Pieux, et ZL 48, sur Benoistville, en propriété de la CA du Cotentin (acquises entre 2016 et 2019 et concernées en totalité ou en partie dans le périmètre d'extension de la ZAC) ;
- Dont environ 2,4 ha, correspondant à 1 parcelle en nature de labour, cadastrée ZA 37 sur Benoistville, en propriété privée, concernée en partie dans le périmètre d'extension de la ZAC, à acquérir par la CA du Cotentin.

Etude préalable de compensation collective agricole

Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Synthèse de la maîtrise foncière des parcelles agricoles et naturelles hors zone urbaine dans la zone d'extension de la ZAC des Costils



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 A Zonage d'urbanisme en vigueur
 Limites communales
 Reliquats de parcelles (en dehors du projet d'extension)

 Parcelles en zones « UE », « ZC » ou déjà anthropisées en zones « A » et « ZNc »

Dernière année de mutation des parcelles agricoles/naturelles

 Avant 2012
 2016
 2017
 2019

 Limites cadastrales

Propriété des parcelles

 Communauté de Communes : 15,4 ha env.
 IMMO INVEST
 PROMOTIONS : 1,2 ha env.
 Autres privés : 3,4 ha env.



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - Zonages d'urbanisme, Géoportail de l'urbanisme
 Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
 Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 0,1 0,2 km



1.3. LA DELIMITATION DU TERRITOIRE

1.3.1. LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET

La ZAC des Costils, située à l'entrée est de la commune des Pieux dans la Manche, bénéficie d'une localisation stratégique idéale pour le développement économique. Elle s'inscrit en continuité directe de la zone d'activités existante, tout en restant à l'écart des zones d'habitation, garantissant un cadre optimal pour les entreprises. Implantée sur l'axe majeur RD 650 reliant Barneville-Carteret à Cherbourg, la zone offre un accès rapide et fluide aux grands pôles économiques régionaux. Elle se trouve à seulement 10 minutes du CNPE de Flamanville, un atout majeur pour les entreprises liées à l'industrie énergétique. Cette position routière privilégiée facilite les échanges logistiques et commerciaux, renforçant ainsi l'attractivité de la ZAC des Costils au cœur du Cotentin.

Le foncier dédié à la ZAC des Costils porte sur une superficie totale d'environ 40,5 ha, comprenant à la fois l'actuelle ZAC et le projet d'extension (Cf. Les usages du foncier dans la zone d'étude et Planche photographique de la zone d'étude, pages suivantes) :

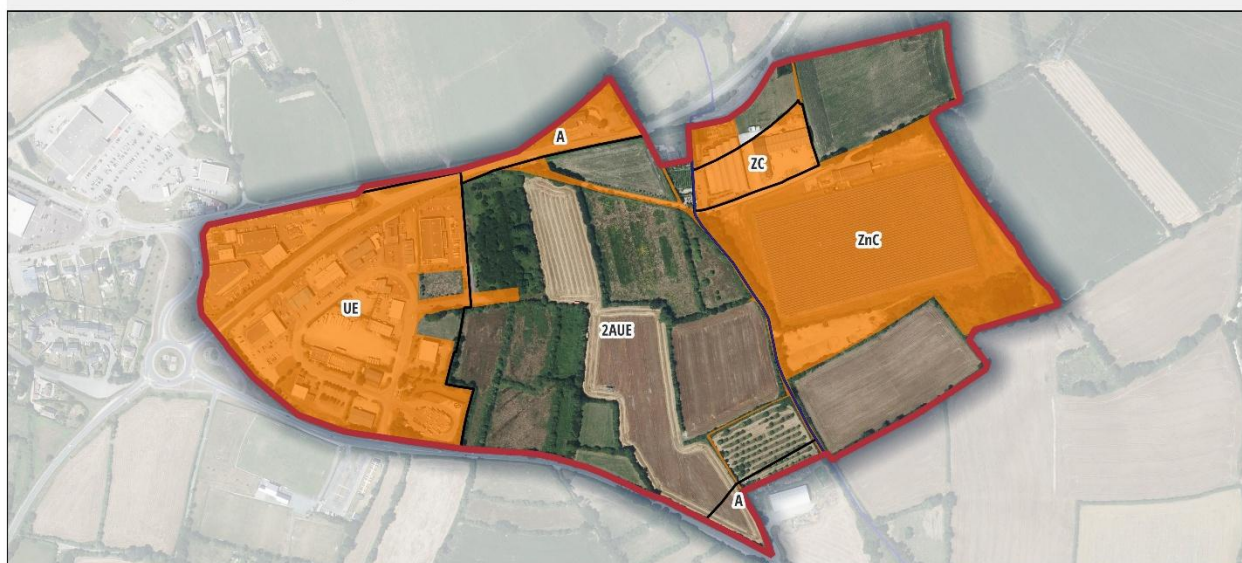
- Dont environ 20,2 ha à caractère anthropique, soit près de la moitié de la superficie totale de la ZAC, c'est-à-dire artificialisés ou déjà urbanisés, correspondant aux fonciers dédiés aux entreprises de l'actuelle ZAC, au parc photovoltaïque sur Benoistville et à une parcelle utilisée comme zone de stockage divers (propriété de la CA du Cotentin) ;
- Dont environ 18,1 ha agricoles ou naturels, soit près de 48 % de la superficie totale de la ZAC :
 - Dont 12 ha agricoles, déclarés ou non à la PAC par plusieurs exploitations agricoles professionnelles (en moyenne ces 3 dernières années : 2022-2024) ;
 - Dont 6,1 ha en friche ou à caractère naturel (n'ayant pas fait l'objet d'une valorisation agricole depuis plus de 5 années) ;
- Dont environ 2,2 ha agricoles ou naturels qui seront conservés en l'état dans le projet de ZAC, afin notamment de répondre aux objectifs de biodiversité ou de corridors écologiques fixés par les documents d'urbanisme:
 - Dont 1 ha correspondant à un verger (par ailleurs déclarés à la PAC par une exploitation agricole professionnelle) ;
 - Dont 1,2 ha correspondant à une friche ;

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Les surfaces agricoles dans la zone d'extension de la ZAC des Costils - 20,3 ha environ



Les surfaces non agricoles dans la zone d'extension de la ZAC des Costils - 20,2 ha environ



LEGENDE

Zone d'étude

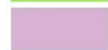
 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Communes

Usages du foncier

 Espaces agricoles déclarés à la PAC

 Espaces agricoles non déclarés à la PAC

 Espaces non agricoles



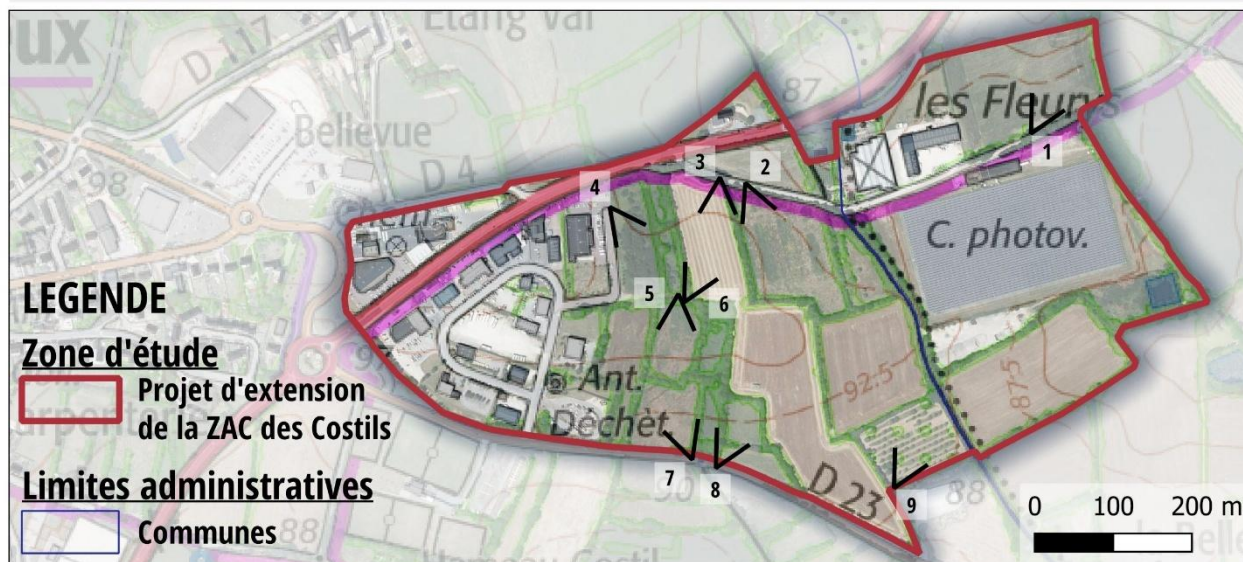
Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - SCAN 25, IGN, 2022 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 100 200 m



Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoîtville (50)

Photographies de la zone d'étude



1.3.2. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT DIRECT

Le projet d'extension de la ZAC des Costils impacte 2 exploitations agricoles professionnelles :

- La SCEA DE LA RIVIERE – M. VAULTIER Etienne ;
- Le GAEC MALMOT – MM. LETABLIER Maxime et VAULTIER Marius.

Ces exploitations agricoles ont leurs sièges situés à proximité de la zone d'étude, sur les communes d'Héauville, située à 6,5 km à vol d'oiseau (10,5 km d'après Google Maps) et de Benoistville, située à 2 km à vol d'oiseau (2,5 km d'après Google Maps).

Elles valorisent une SAU de 240 ha et de 160 ha et chacune 64 îlots répartis chacune sur 8 communes.

Au total, elles valorisent des surfaces sur 10 communes différentes : Benoistville, Flamanville, La Hague, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Sotteville, Tréauville.

Ces 2 exploitations agricoles sont impactées sur 3 îlots, tous déclarés à la PAC en 2023, dont 2 en totalité et 1 en partie.

Ces exploitations sont impactées entre 1 et 2 îlots, correspondant à 1,6 % et à 3,1 % de l'ensemble des îlots qu'elles valorisent.

En termes de surfaces, les impacts sont de 8,8 ha et de 2,3 ha, soit entre 1,4 % et 3,7 % de leur SAU déclarée.

Les impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils sur chacune des exploitations agricoles professionnelles sont présentés dans le tableau de synthèse page suivante ainsi que de façon détaillée dans la partie 2.5.1. Les exploitations impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils.

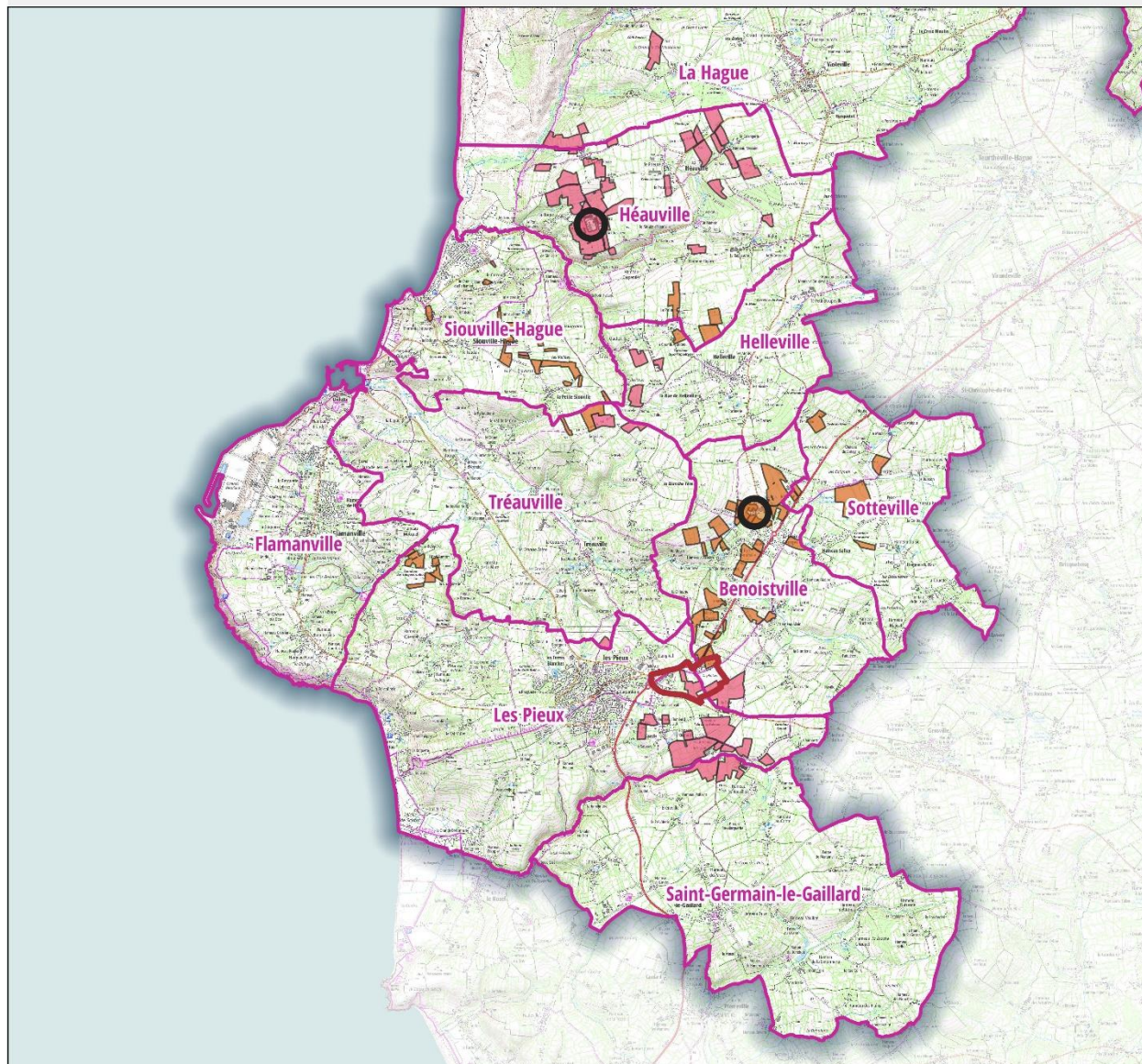
TABLEAU DE SYNTHESE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

DESCRIPTION DES EXPLOITATIONS IMPACTEES			
Nom de l'exploitation	SCEA DE LA RIVIERE		GAEC MALMOT
Forme juridique	Sociétaire		Sociétaire
Nom du(es) exploitant(s)	M. VAULTIER Etienne		M. LETABLIER Maxime M. VAULTIER Marius
Localisation du siège	4, Village de la Rivière 50 340 Héauville		6, La Malaiserie 50 340 Benoistville
SAU totale	240 ha		160 ha
Nombre de communes sur lesquelles sont valorisés des îlots	8		8
Nom des communes sur lesquelles sont valorisés des îlots	Benoistville, La Hague, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Tréauville		Benoistville, Flamanville, Héauville, Helleville, Les Pieux, Siouville-Hague, Sotteville, Tréauville
Nombre total d'îlots valorisés	64		64
Système de production	Polyculture - élevage		Polyculture - élevage
IMPACTS DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS			
Nombre d'îlots dans la zone d'étude	2		1
Îlots impactés en totalité ou en partie	1 en totalité	1 en partie	En partie
Nombre d'îlots concernés par rapport à l'ensemble des îlots valorisés	3,1 %		1,6 %
Nombre d'îlots concernés par rapport aux îlots impactés dans la zone d'étude	66,7 %		33,3 %
Surface valorisée dans la zone d'étude*	8,8 ha		2,3 ha
	6,2 ha	2,6 ha	
Surface valorisée par rapport à la surface totale valorisée dans la zone d'étude	79,3 %		20,7 %
Surface valorisée par rapport à la SAU de l'exploitation	3,7 %		1,4 %
Productions agricoles dans la zone d'étude (PAC, 2023)	Prairie temporaire	Blé	Maïs

* surface calculée sous SIG

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Le périmètre d'impact direct - Vue de l'ensemble des îlots valorisés par les exploitations agricoles impactées



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Limites communales
 Périmètre d'impact direct - Communes sur lesquelles les exploitations impactées par le projet valorisent des îlots agricoles [10]

Exploitations agricoles professionnelles impactées

 SCEA DE LA RIVIERE
 GAEC MALMOT

Sièges d'exploitation

 Sièges d'exploitations



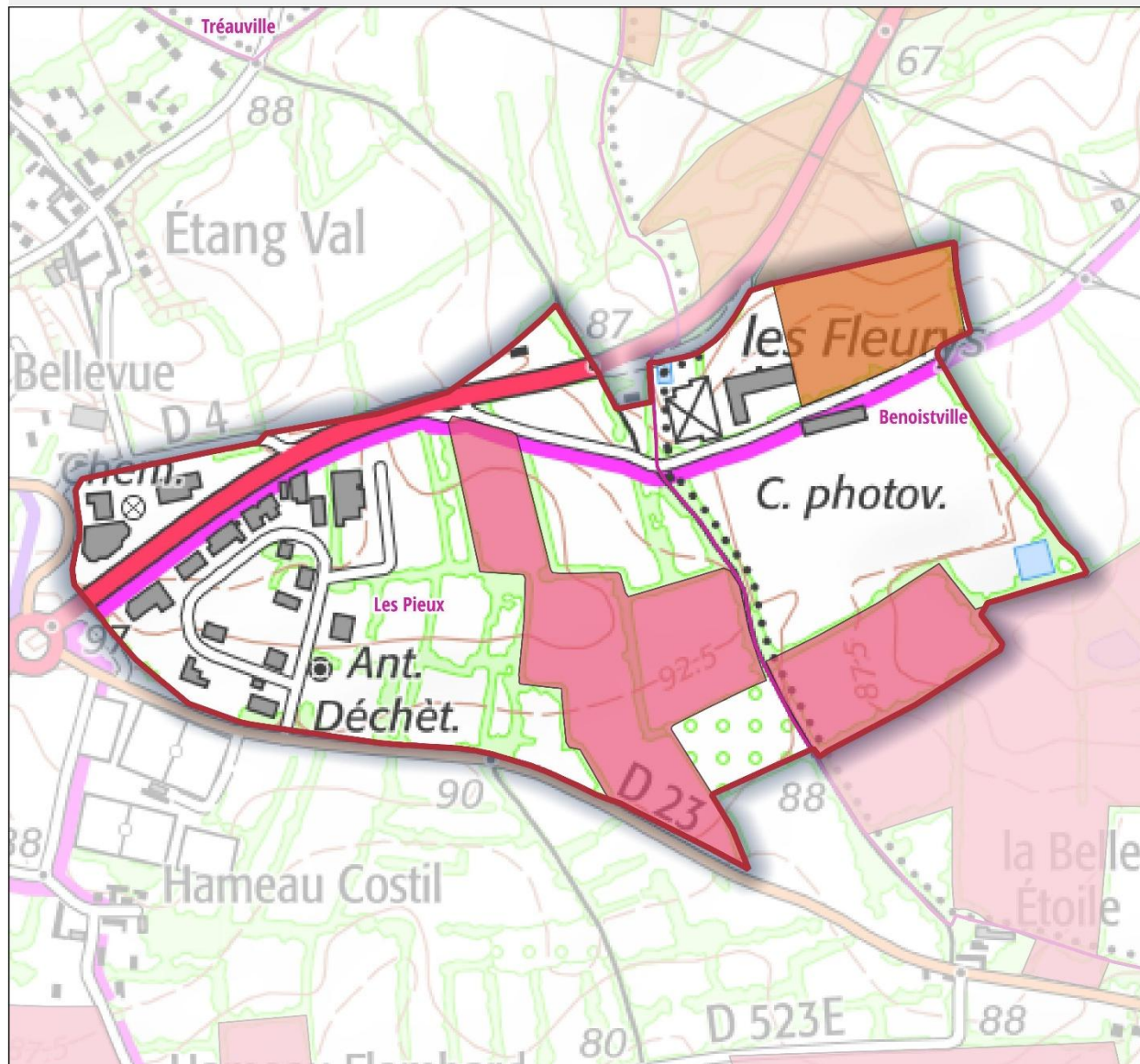
Sources : SCAN25, IGN, 2022
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 1 2 km




Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Le périmètre d'impact direct - Zoom sur la zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Périmètre d'impact direct

 Communes sur lesquelles les exploitations impactées par le projet valorisent des îlots agricoles [10]

Exploitations agricoles professionnelles impactées

 SCEA DE LA RIVIERE
 GAEC MALMOT



Sources : SCAN25, IGN, 2022
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 0,1 0,2 km



1.3.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT

Les communes de Benoistville et des Pieux concernées par le projet d'extension de la ZAC des Costils sont situées dans la PRA dénommée « Bocage de Valognes » (Cf. Cartographie du périmètre d'impact indirect – Les petites régions agricoles, ci-dessous).

La PRA est située dans la partie nord-ouest du département de la Manche et couvre une superficie d'un peu plus de 77 640 ha, soit près de 13% de la superficie départementale.

Cette PRA s'étend du nord de Cherbourg au sud à Porbail et est encadrée à l'ouest par Flamanville et à l'est par Valognes.

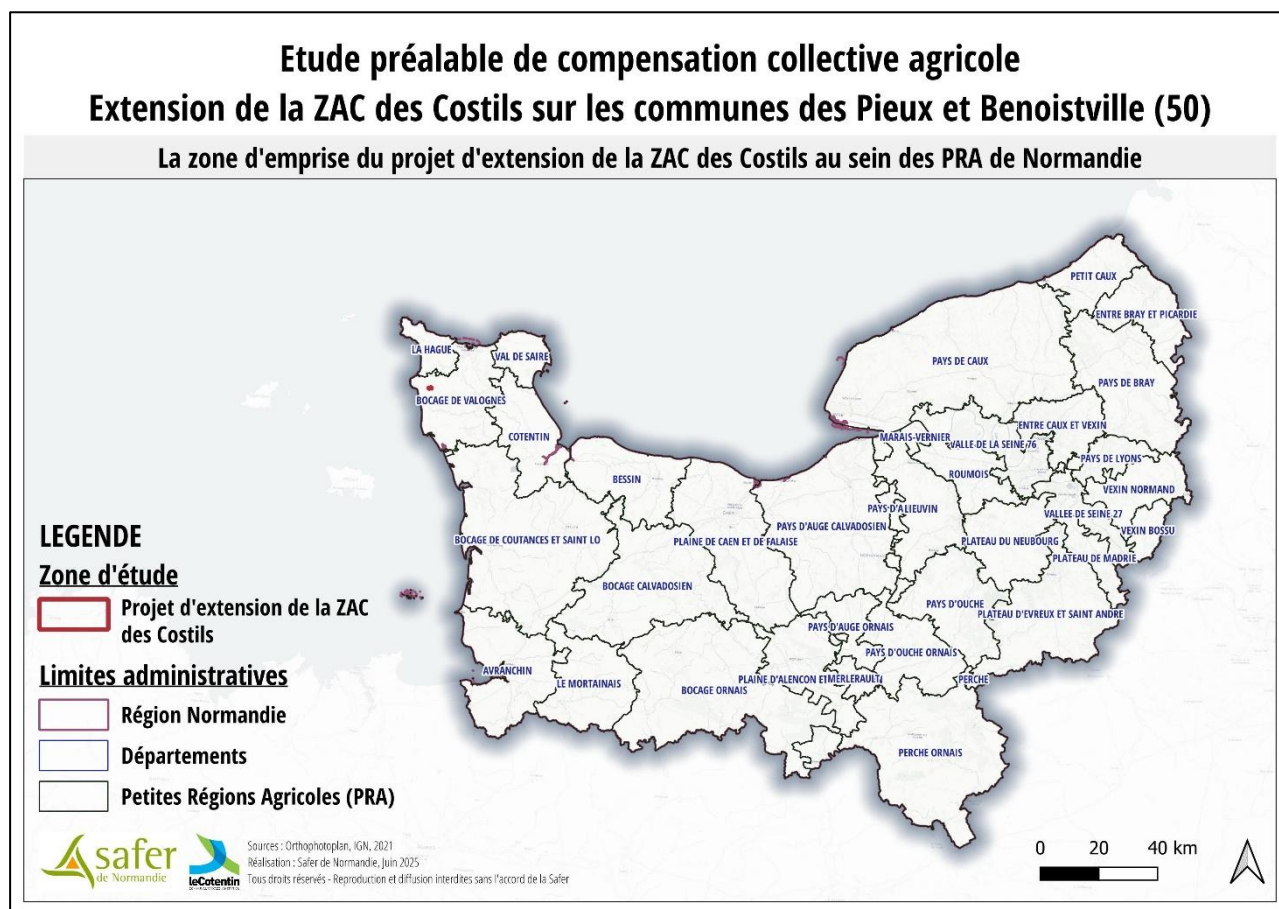
Cette PRA est caractérisée par un paysage bocager, avec une densité de haie élevée et des exploitations en polyculture – élevages (majoritairement laitier, mais aussi en bovins-viande, équins ou ovins).

Les zones de plateaux sont occupées par des cultures (céréalières et fourragères) avec des parcelles agricoles planes, de formes géométriques, de relativement grandes superficies et mécanisables. Ces parcelles peuvent être entourées de haies basses.

Les vallées sont occupées par des parcelles de plus petites superficies, pâturées ou fauchées, essentiellement destinées à l'élevages, quelques vergers résiduels peuvent également être présents. Les parcelles sont entourées de haie hautes et avec une plus forte densité de maillage de haies que sur les plateaux. Les parcelles isolées ou de petite superficie peuvent s'enfricher, pour cause de déprise agricole.

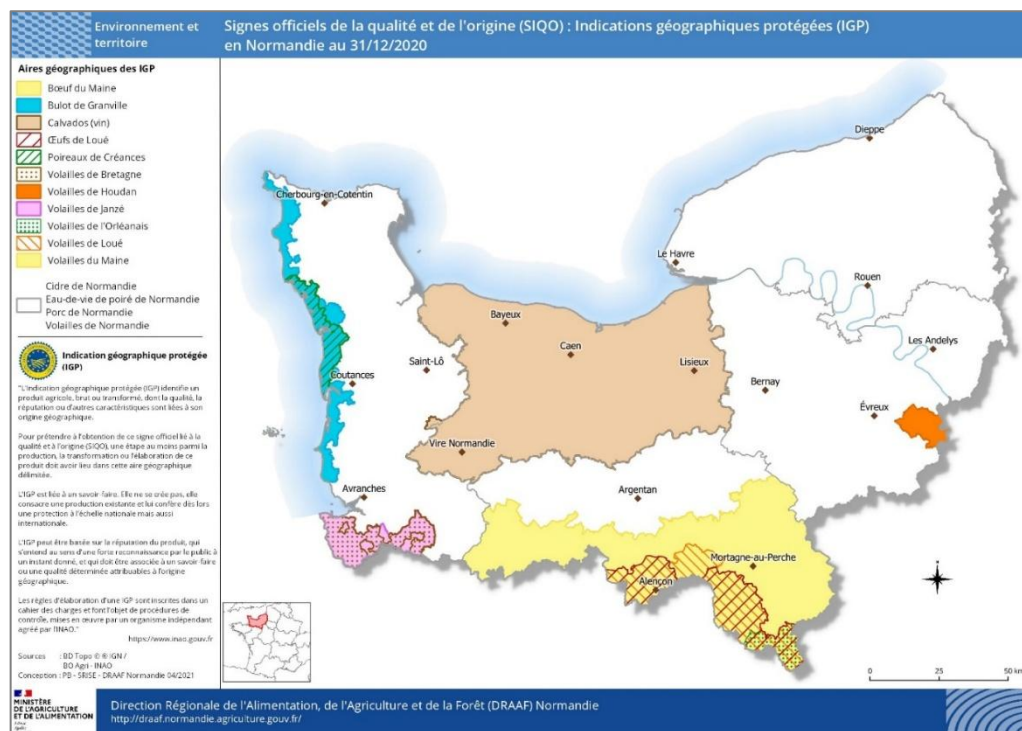
Les fonds de vallées laissent généralement place à de vastes surfaces herbagères, également pâturées ou fauchées.

CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT – LES PETITES REGIONS AGRICOLES



Au total, sont présents en Normandie 15 SIQO (Cf. Cartographie ci-dessous) et 5 AOP-AOC.

A l'échelle du département de la Manche, plus de 8 000 exploitations agricoles étaient engagées sous signe de qualité et d'origine et valorisaient près de 36 000 ha de SAU labellisés (RGA, ASP, 2020).



Les communes de Benoistville et des Pieux concernées par le projet d’extension de la ZAC des Costils sont couvertes par (Cf. tableau de synthèse des aires géographiques d’appellation présentes sur les communes de Benoistville et des Pieux) :

- 5 AOP – AOC : Calvados (Eaux de vie), camembert de Normandie, cidre Cotentin ou Cotentin, pommeau de Normandie et prés-salés du Mont-Saint-Michel ;
- 2 IG (qui couvrent toute la Normandie) : Eaux de vie de poiré de Normandie et eaux de vie de cidre de Normandie ;
- 5 IGP (sur les 13 IGP comptabilisées en Normandie) : Cidre de Normandie ou cidre normand, bulot de la Baie de Granville, huître de Normandie, porc de Normandie et volailles de Normandie (ces 2 derniers couvrent toute la Normandie).

TABEAU DE SYNTHESE DES AIRES GEOGRAPHIQUES D'APPELLATION PRESENTES SUR LES COMMUNES DE BENOISTVILLE ET DES PIEUX

Aires géographiques d'appellation			Benoistville	Les Pieux
Signe	Catégorie	Appellation		
AOC	Eaux-de-vie de cidre et de poiré	Calvados	Oui	Oui
AOC	Pâte molle et croûte fleurie	Camembert de Normandie	Oui	Oui
AOC	Cidre	Cidre Cotentin ou Cotentin	Oui	Oui
AOC	Autres boissons spiritueuses	Pommeau de Normandie	Oui	Oui
AOC	Ovin	Prés-salés du Mont-Saint-Michel	Oui	Oui
IG	Eaux-de-vie de cidre et de poiré	Eau-de-vie de cidre de Normandie	Oui	Oui
IG	Eaux-de-vie de cidre et de poiré	Eaux-de-vie de poiré de Normandie	Oui	Oui
IGP	Cidre	Cidre de Normandie ou Cidre normand	Oui	Oui
IGP	Mollusque	Bulot de la Baie de Granville	Oui	Non
IGP	Mollusque	Huître de Normandie	Oui	Non
IGP	Porc	Porc de Normandie	Oui	Oui
IGP	Volaille	Volailles de Normandie	Oui	Oui

Par ailleurs, aucune des 2 exploitations concernées valorise de produits labellisés.

Cependant, l'une d'entre elles pratique l'agriculture de conservation des sols, notamment au travers de l'adhésion à un GIEE.

Concernant les filières amont et aval, suites aux entretiens menés avec les 2 exploitations agricoles concernées, celles-ci ont indiqué travailler essentiellement avec des partenaires locaux (Cf. Cartographie du périmètre d'impact indirect – les partenaires des exploitations agricoles concernées par le projet, page suivante) :

- Pour les cultures (semences + négociants : collecte, stockage et commercialisation) :
 - o AGRIAL (site des Pieux) ;
 - o Appro Manche (site d'Hardinvast) ;
- Pour le lait (collecte) :
 - o Les Maîtres laitiers (site de Sottevast) ;
- Pour la viande :
 - o Bétail Gorronnais (Non visible sur la cartographie ci-dessous, situé en dehors du département de la Manche) ;
 - o Copelveau (site de Gavray-sur-Sienne) ;
 - o AGRIAL (dont l'usine de production est en dehors du territoire normand – Non visible sur le plan ci-dessous).

Par ailleurs, ces 2 exploitations adhèrent à 3 CUMA pour le matériel et l'aide aux cultures :

- Du Petit Douet (Héauville) ;
- De Saint-Christophe (Bricquebosq) ;
- De Tréauville (Tréauville).

Aussi, concernant la délimitation du périmètre d'impact indirect, seul le périmètre lié aux filières amont et aval a été retenu, comprenant 6 communes : Bricquebosq, Hardinvast, Héauville, Les Pieux, Sottevast et Tréauville.

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Le périmètre d'impact indirect - Vue des partenaires locaux des exploitations impactées



LEGENDE

Zone d'étude

Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

Limites communales
 Communes concernées par les partenaires des exploitations impactées

Les partenaires des exploitations impactées (pour les cultures, bétails et matériel)

- AGRIAL (silos, plateforme de collecte)
- APPRO MANCHE
- Coopérative Maîtres Laitiers du Cotentin
- CUMA DE ST CHRISTOPHE BRICQUEBOSQ
- CUMA DE TREAUVILLE
- CUMA du Petit Douet



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025

Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 2 4 km



1.3.4. DELIMITATION DU PERIMETRE DES COMMUNES LIMITOPHES

Les communes des Pieux et de Benoistville sont limitrophes avec 7 communes : Flamanville, Tréauville, Helleville, Sotteville, Le Rozel, Saint-Germain-Le-Gaillard et Grosville. Elles appartiennent toutes à la CA du Cotentin et totalisent une superficie de 9 060 ha, soit moins de 10 % de la superficie totale de la CA du Cotentin.

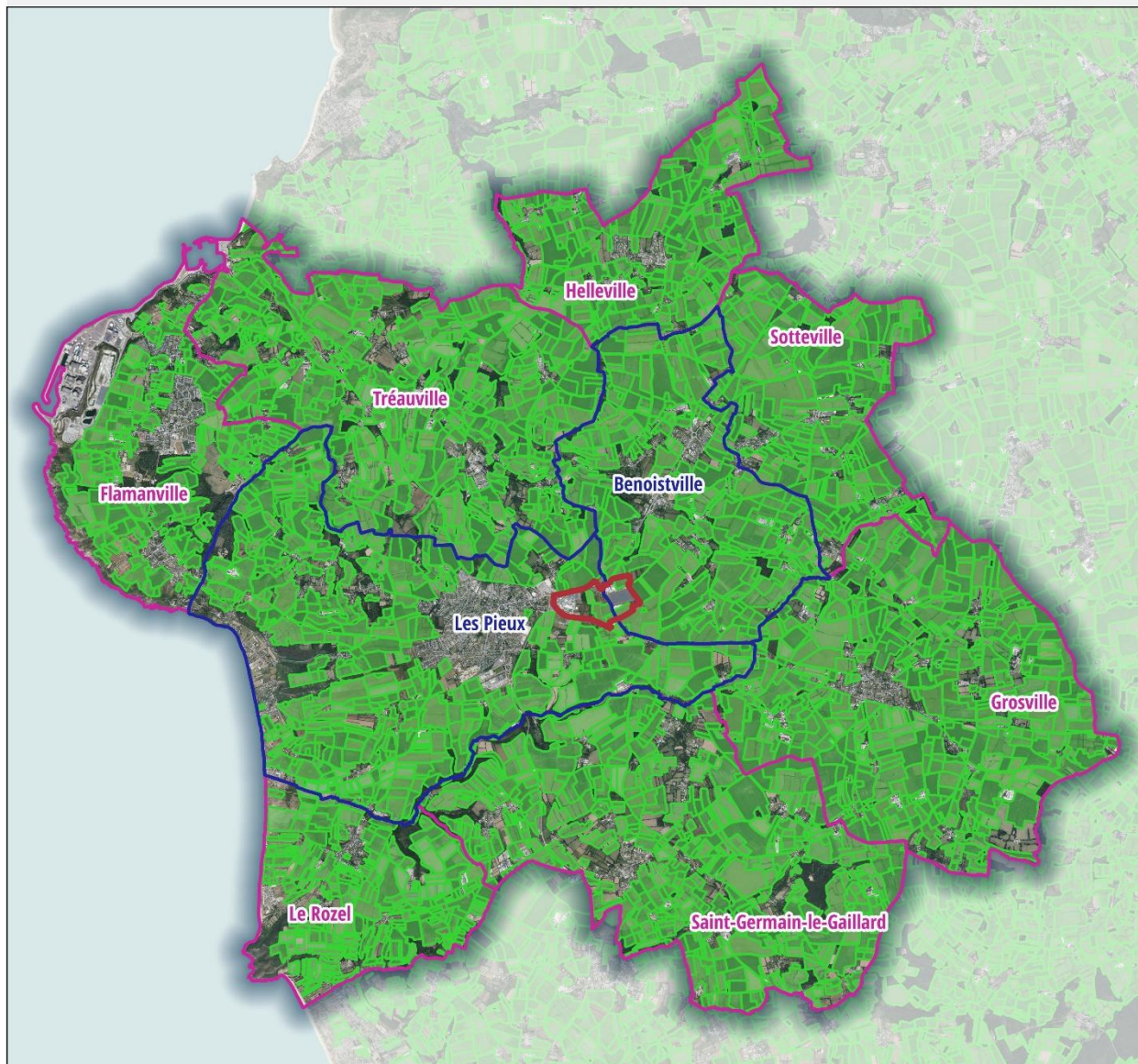
De plus, elles totalisent un peu plus de 6 000 ha de SAU, soit près de 67 % de leur territoire. Les communes de Les Pieux et de Benoistville, avaient respectivement 60 % et 73 % de leur territoire déclaré à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles en 2023.

TABEAU DE SYNTHESE DES COMMUNES LIMITOPHES

Communes	Flamanville	Tréauville	Helleville	Sotteville	Le Rozel	Saint-Germain-Le-Gaillard	Grosville	Les Pieux	Benoistville
Concernée par projet d'extension de la ZAC des Costils	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui
Superficie	776 ha	1 302 ha	600 ha	622 ha	565 ha	1 403 ha	1 380 ha	1 565 ha	847 ha
EPCI	CAC	CAC	CAC	CAC	CAC	CAC	CAC	CAC	CAC
PRA	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes	Bocage de Valognes
Population (INSEE, 2022)	1 682	727	563	483	244	795	804	3 266	612
Nombre de logements (INSEE, 2022)	1 130	394	219	201	220	435	403	2 038	312
Nombre d'emplois (INSEE, 2022)	4 143	85	49	165	49	89	97	1 720	135
Surface agricole (PAC, 2023)	319 ha	929 ha	452 ha	483 ha	340 ha	926 ha	1 059 ha	937 ha	616 ha
% territoire agricole	41 %	71 %	75 %	78 %	60 %	66 %	77 %	60 %	73 %
Nombre d'exploitations intervenant sur le territoire (PAC, 2023)	18	35	26	29	26	43	43	53	37

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Les îlots 2023 sur les 9 communes appartenant au périmètre des communes limitrophes



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Limites communales

 Communes limitrophes à Les Pieux et Benoistville

Déclaration PAC en 2023

 Ilots d'exploitation agricole



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 1 2 km




1.3.5. PERIMETRE D'IMPACT ECONOMIQUE SUR L'AGRICULTURE

Au total, 15 communes sont concernées par le cumul des différents périmètres liés à la zone d'emprise du projet de la ZAC des Costils (zone d'emprise du projet, périmètres d'impacts direct, indirect et des communes limitrophes) : Benoistville, Bricquebosq, Flamanville, Grosville, La Hague, Hardinvast, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Le Rozel, Sottevast, Sotteville, Tréauville (Cf. Tableau de synthèse du nombre et des communes concernées par les différents périmètres d'impacts ci-dessous et Cartographie du périmètre d'impact économique sur l'agriculture page suivante).

Une zone d'influence économique agricole liée aux 2 exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils a été définie autour de l'ensemble de ces 15 communes, dans un rayon de 5 km. Ainsi, la ou les mesures de compensations agricoles envisagées devront être localisées au sein de ce périmètre d'impact économique ou à défaut en dehors de celle-ci à la condition que la création de valeur ajoutée agricole bénéficie à l'intérieur de ce périmètre.

Cette zone d'influence économique agricole liée au projet d'extension de la ZAC des Costils englobe 44 communes : Baubigny, La Hague, Benoistville, Breuille, Bricquebec-en-Cotentin, Bricquebosq, Brix, Cherbourg-en-Cotentin, Couville, L'Étang-Bertrand, Flamanville, Grosville, Hardinvast, Héauville, Helleville, Martinvast, Le Mesnil-au-Val, Morville, Négreville, Nouainville, Pierreville, Les Pieux, Rauville-la-Bigot, Rocheville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Joseph, Saint-Martin-le-Gréard, Saussemesnil, Sénoville, Sideville, Siouville-Hague, Sortosville-en-Beaumont, Sottevast, Sotteville, Surtainville, Tamerville, Teurthéville-Hague, Tollevast, Tréauville, Valognes, Virandeville, Yvetot-Bocage (Cf. Tableau de synthèse du nombre et des communes concernées par les différents périmètres d'impacts ci-dessous et Cartographie du périmètre d'influence économique agricole).

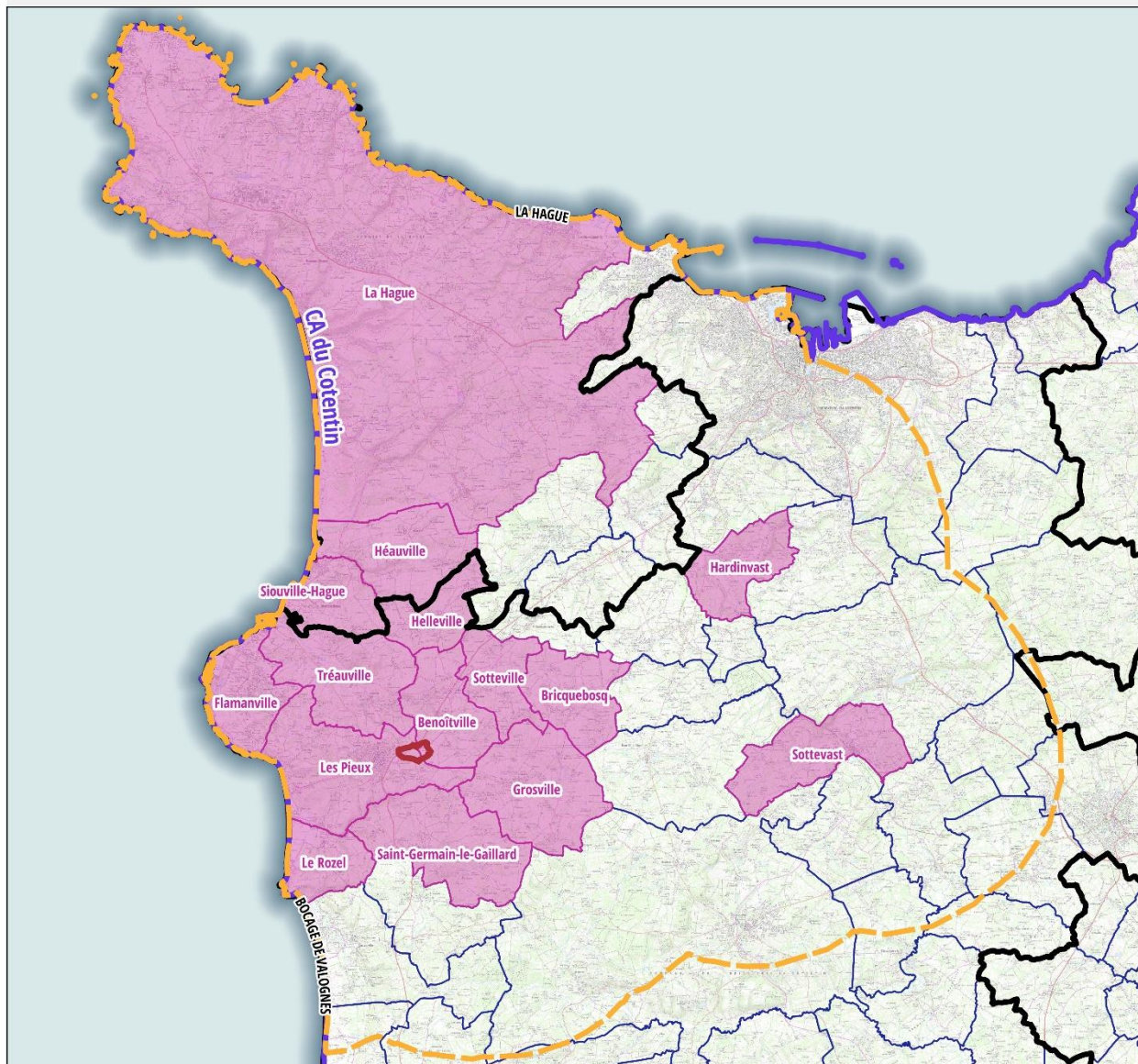
Elles couvrent une superficie totale d'environ 73 800 ha, soit 50,7 % du territoire de la CAC et 12,3 % du territoire départemental.

TABEAU DE SYNTHESE DU NOMBRE ET DES COMMUNES CONCERNEES PAR LES DIFFERENTS PERIMETRES D'IMPACTS

Périmètres	Nombre de communes concernées	Noms des communes concernées
Zone d'emprise du projet	2	Benoistville, Les Pieux
Impact direct	10	Benoistville, Flamanville, La Hague, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Sotteville, Tréauville
Impact indirect	6	Bricquebosq, Hardinvast, Héauville, Les Pieux, Sottevast, Tréauville
Communes limitrophes	7	Flamanville, Tréauville, Helleville, Sotteville, Le Rozel, Saint-Germain-Le-Gaillard, Grosville
Impact économique sur l'agriculture	15	Benoistville, Bricquebosq, Flamanville, Grosville, La Hague, Hardinvast, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Le Rozel, Sottevast, Sotteville, Tréauville
Influence économique agricole	44	Baubigny, La Hague, Benoistville, Breuille, Bricquebec-en-Cotentin, Bricquebosq, Brix, Cherbourg-en-Cotentin, Couville, L'Étang-Bertrand, Flamanville, Grosville, Hardinvast, Héauville, Helleville, Martinvast, Le Mesnil-au-Val, Morville, Négreville, Nouainville, Pierreville, Les Pieux, Rauville-la-Bigot, Rocheville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Joseph, Saint-Martin-le-Gréard, Saussemesnil, Sénoville, Sideville, Siouville-Hague, Sortosville-en-Beaumont, Sottevast, Sotteville, Surtainville, Tamerville, Teurthéville-Hague, Tollevast, Tréauville, Valognes, Virandeville, Yvetot-Bocage

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Le périmètre d'impact économique sur l'agriculture du projet d'extension de la ZAC des Costils



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 CA du Cotentin

 Limites communales

Petites Régions Agricoles (PRA)

 Limites des PRA

Périmètre d'impact économique

 Limites du périmètre d'impact économique

 Communes concernées par les périmètres d'impacts (zone d'emprise du projet, périmètres d'impacts direct, indirect et des communes limitrophes)



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025

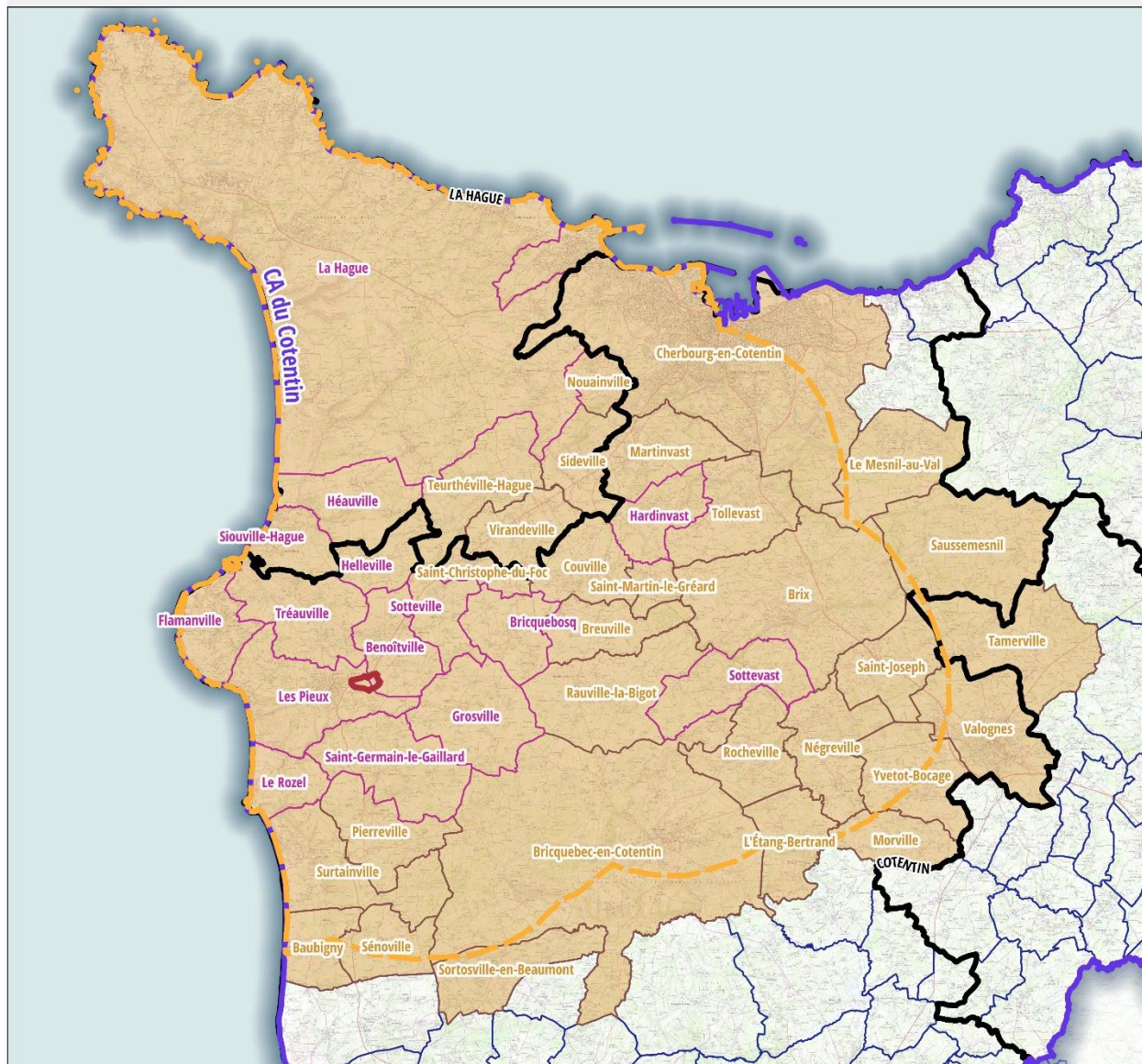
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 3 6 km



Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Le périmètre d'impact économique sur l'agriculture du projet d'extension de la ZAC des Costils



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 CA du Cotentin

 Limites communales

Petites Régions Agricoles (PRA)

 Limites des PRA

Périmètre d'impact économique

 Limites du périmètre d'impact économique

 Communes concernées par les périmètres d'impacts (zone d'emprise du projet, périmètres d'impacts direct, indirect et des communes limitrophes)

 Communes concernées par le périmètre d'impact économique



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 3 6 km



2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Les éléments abordés dans ce chapitre visent à présenter le contexte agricole dans la zone du projet d'extension de la ZAC des Costils, mais également aux échelles supra (Normandie, département de la Manche, CA du Cotentin, communes des Pieux et de Benoistville, concernées par le projet). Les données mobilisées relèvent essentiellement du dernier RGA de 2020 et des îlots d'exploitation déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles de l'ASP de 2023. Ce chapitre vise aussi à présenter les exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils.

La première partie vise à présenter le contexte agricole à l'échelle de la Normandie à travers les exploitations agricoles (nombre, SAU, structure juridique, orientation de production, etc.), les productions agricoles, le profil des chefs d'exploitation et de la main d'œuvre, l'industrie agroalimentaire, les démarches de valorisation (AOC-AOP, IG-IGP, agriculture biologique, etc.).

La deuxième partie vise également à présenter le contexte agricole mais à l'échelle de la CA du Cotentin, intercommunalité sur laquelle est localisé le projet d'extension de la ZAC des Costils.

La troisième partie vise à présenter le contexte agricole localisé aux 2 communes concernées par le projet d'extension de la ZAC des Costils : Les Pieux et Benoistville.

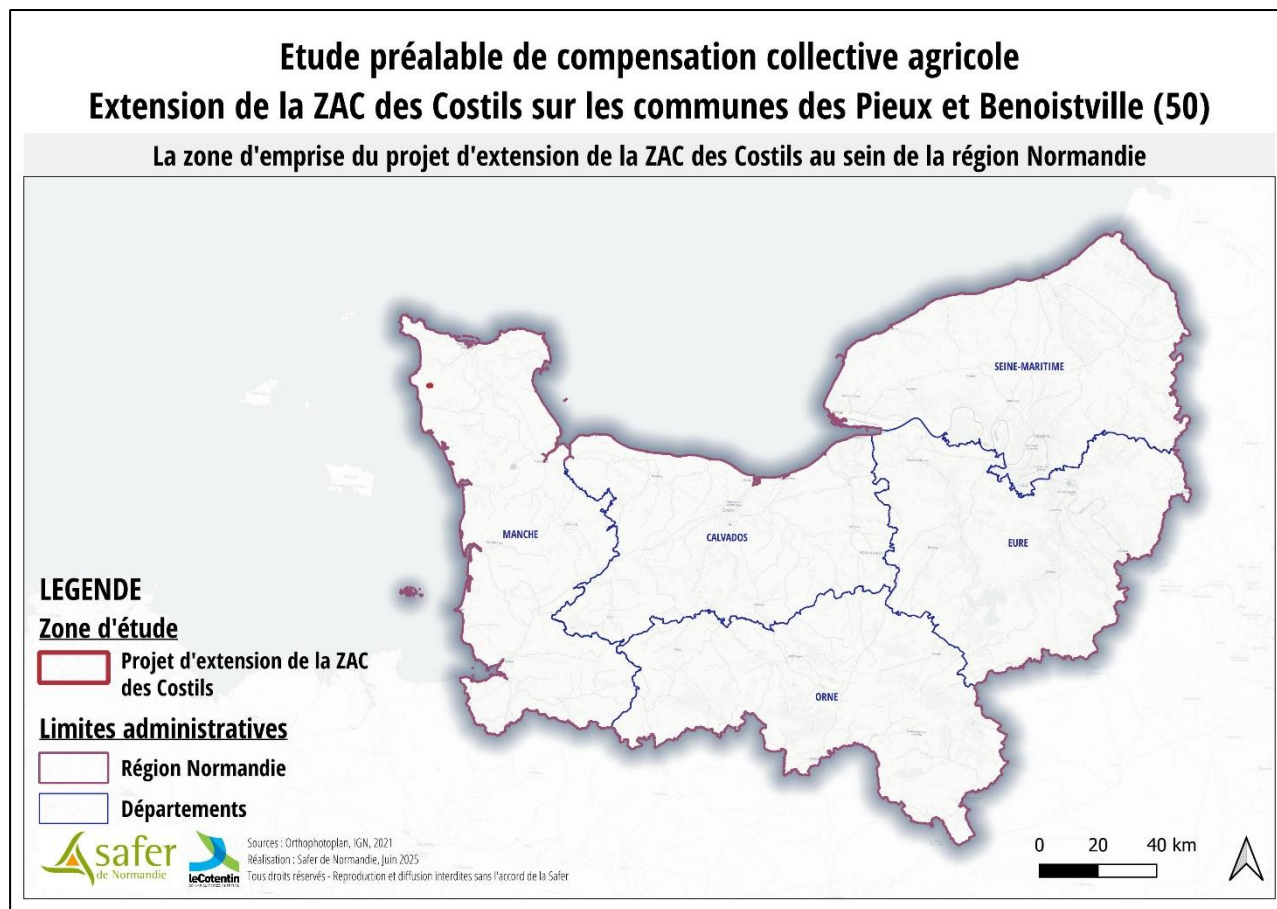
La quatrième partie vise à présenter dans le détail le contexte agricole sur les 3 dernières années à l'échelle du périmètre strict du projet d'extension de la ZAC des Costils : les exploitations agricoles impactées et surfaces valorisées par chacune d'elles, les îlots agricoles déclarés ou non à la PAC ainsi que les superficies associées et enfin les assolements.

Ainsi, ces 4 parties visent à apporter des éléments contextuels quant à l'activité agricole au-delà même du périmètre strict du projet d'extension de la ZAC des Costils afin de mesurer plus finement les impacts sur celle-ci.

La cinquième partie vise à présenter dans le détail les 2 exploitations agricoles impactées. Elles ont toutes été contactées individuellement au début de l'été 2025. Ont été récoltées des informations liées aux chefs d'exploitations (nom, âge, etc.) à l'exploitation (localisation, SAU, nombre d'îlots valorisés, présence ou non de site secondaire, main d'œuvre, orientation de production, partenaires amonts et aval, labellisation, etc.), à l'avenir de l'exploitation (poursuite de l'activité ou non, projets, impacts liés à des projets d'aménagements récents et futurs – autres que l'extension de la ZAC des Costils, etc.). Les impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'exploitation (îlots, surfaces, bâtiments, fonctionnement, viabilité, etc.) ont également été recensés et mesurés.

2.1. CONTEXTE GENERAL AGRICOLE EN REGION NORMANDIE

PLAN DE LOCALISATION DU CONTEXTE GENERAL AGRICOLE EN REGION NORMANDIE



LES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN REGION NORMANDIE

(Source : RA, Agreste, 2020 – Memento de la statistique agricole Normandie, Agreste, 2022 – Cartographies, DRAAF Normandie, 2022)

En 2020, 26 510 exploitations agricoles ayant leur siège principal en Normandie ont déclaré un peu plus de 1 950 000 ha.

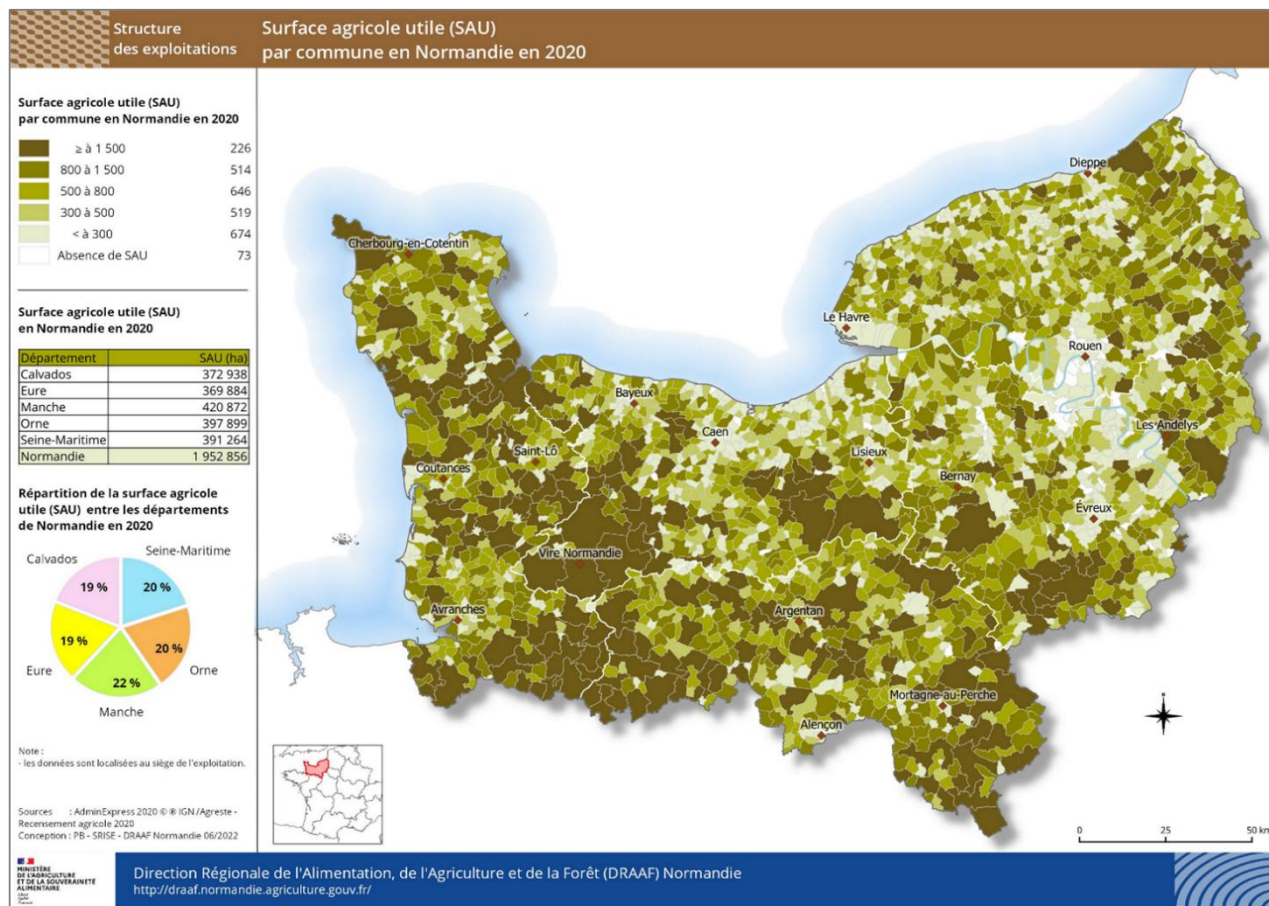
Les SAU par commune les plus importantes sont localisées dans la Manche (près de 421 000 ha, soit 22 % de la SAU Normande), mais plus largement dans les Bocages ornais et virois, le Mortainais, le sud Pays d'Auge Calvadosien et le Perche. Les SAU par commune les plus faibles sont localisées dans et autour des principales agglomérations (Rouen, Caen, Le Havre, etc.) mais aussi sur le littoral de la Côte de Nacre à la Côte d'Albâtre.

L'évolution du nombre d'exploitations							
	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie	France
1979	15 762	11 417	32 559	16 293	17 055	93 086	1 262 669
1988	13 844	9 757	26 659	13 736	13 572	77 568	1 016 755
2000	9 099	7 710	18 242	8 421	8 545	52 017	663 807
2010	6 633	5 018	11 328	5 924	6 471	35 374	489 977
2020	5 267	3 696	8 038	4 714	4 795	26 510	389 779
Évolution 2020/2010	- 21 %	- 26 %	- 29 %	- 20 %	- 26 %	- 25 %	- 20 %
SAU totale en 2020 (ha)	372 938	369 884	420 872	397 899	391 264	1 952 856	26 745 875
SAU moyenne des exploitations en 2020 (ha/ exploitation)	71	100	52	84	82	74	69

Note : Données établies selon le périmètre départemental en vigueur à chaque recensement. Pour les données issues des recensements agricoles, les données sont au siège de l'exploitation.
Sources : Agreste - Recensements agricoles

En 10 ans, la Normandie a connu une diminution sensible du nombre d'exploitations agricoles (de 25 %) couplée également à une faible baisse des SAU déclarées par celles-ci (de 1,4 %). Ceci s'explique par une concentration des exploitations, par leur regroupement en société, mais aussi par la disparition des plus petites exploitations suite aux départs en retraite des exploitants.

La SAU moyenne d'une exploitation normande en 2020 était de 74 ha, contre 69 ha à l'échelle nationale, avec des disparités entre les 5 départements ; dans la Manche 52 ha et dans l'Eure 100 ha.



En Normandie, 60 % des exploitations agricoles sont conduites en individuel (soit près de 15 800), mais sont en net recul depuis 2010 (- 38 %), face à une progression des structures sociétaires et notamment des GAEC (+ 19 %). Ceci s'explique notamment par des avantages financiers liés aux aides PAC, à la mutualisation du travail, du matériel, etc.

De même, seules les grandes exploitations ont connu une forte progression (+ 18 %), et sont au nombre de 6 504 en 2020. Alors que depuis 2010 toutes les autres structures sont en régression, bien que les micro exploitations restent les plus nombreuses (8 843).

L'évolution du nombre d'exploitations				
	2010	2020	Évolution 2020/2010	Répartition 2020
Total des exploitations	35 374	26 510	- 25 %	100 %
dont :				
Exploitations individuelles	25 460	15 787	- 38 %	60 %
GAEC	2 703	3 229	19 %	12 %
EARL	5 427	4 986	- 8 %	19 %
Autres statuts	1 784	2 508	41 %	9 %
dont :				
Micro exploitations	14 311	8 843	- 38 %	33 %
Petites exploitations	6 485	4 943	- 24 %	19 %
Moyennes exploitations	9 054	6 220	- 31 %	23 %
Grandes exploitations	5 524	6 504	18 %	25 %

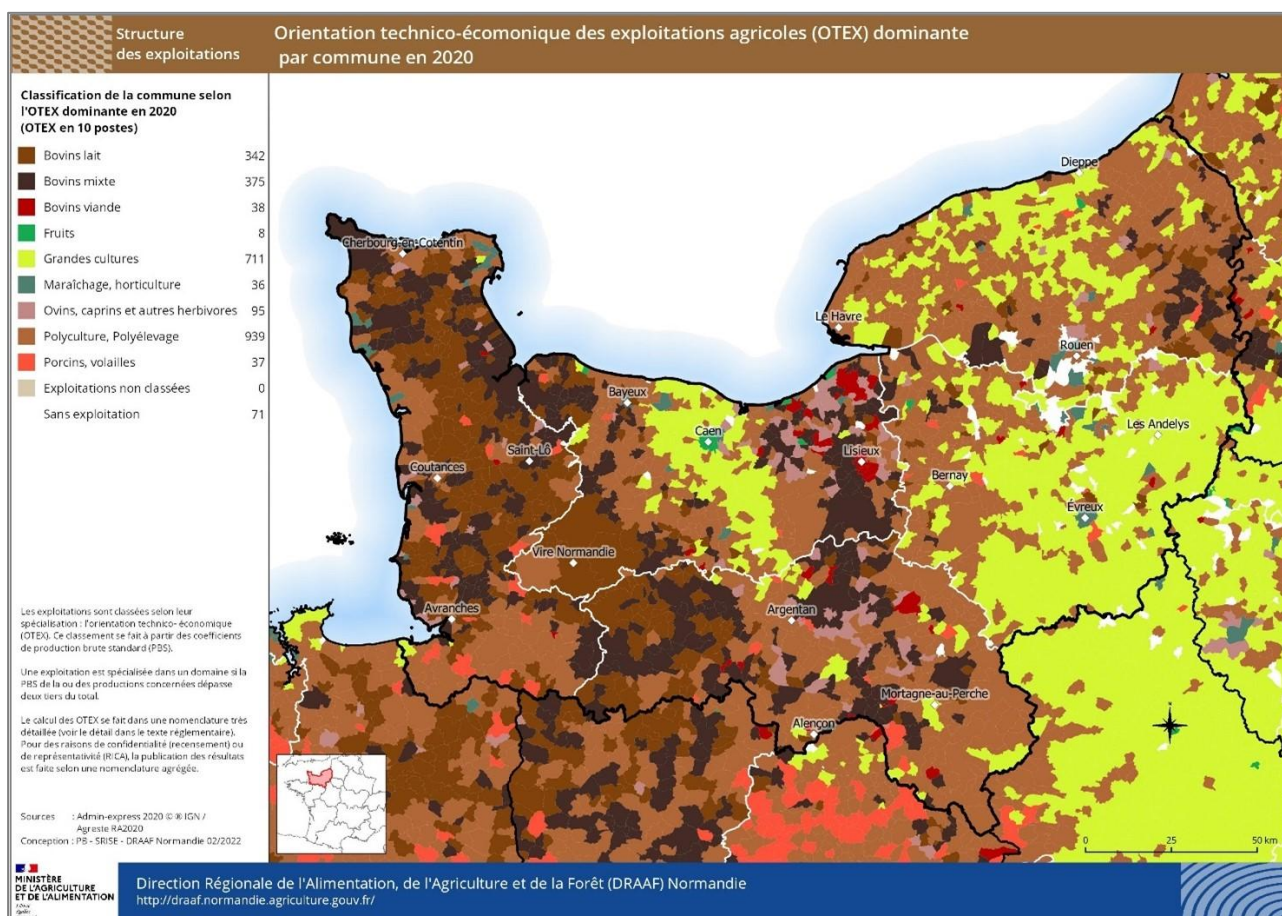
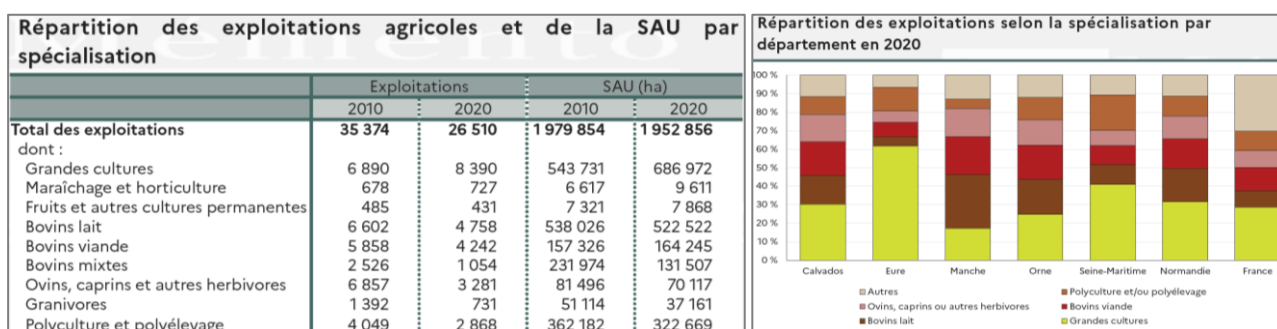
Note : Micro exploitations : PBS inférieure à 25 000 €
Petites exploitations : PBS comprise entre 25 000 et inférieure à 100 000 €
Moyennes exploitations : PBS comprise entre 100 000 et inférieure à 250 000 €
Grandes exploitations : PBS supérieure ou égale à 250 000 €
Champ : Normandie
Sources : Agreste - Recensements agricoles

La Normandie est avant tout une terre d'élevages, où le système dominant est la production laitière, même si le nombre d'exploitations spécialisées tend à reculer au fil des ans, essentiellement lié à la conjoncture agricole. Ainsi, un peu plus de 80% des exploitations sont réparties en 5 grandes orientations de production :

- Grandes cultures : 8 390 exploitations, soit 32 % des exploitations normandes, en forte progression depuis 2010 ; c'est la seule OTEX qui a connu une progression entre les RA de 2010 et 2020 (gain de 1 500 exploitations). Ces exploitations déclarent près de 687 000 ha, soit une SAU moyenne de 82 ha et valorisent environ 35,2 % de la SAU normande ; c'est l'OTEX qui a connu la plus faible progression de la SAU moyenne. Elles sont présentes dans la plaine de Caen et de Falaise mais aussi dans l'Eure (60 % des exploitations du département). ;
- Bovins lait : 4 758 exploitations, soit 18 % des exploitations. Elles déclarent un peu plus de 522 500 ha, soit une SAU moyenne de 110 ha, contre 81 ha en 2010 et valorisent un peu moins de 27 % de la SAU normande. Elles sont présentes dans la Manche (plus de 30 % des exploitations) et à l'ouest du Calvados et l'Orne, dans le Pays d'Auge calvadosien et ornaïsi ainsi qu'en Pays de Bray ;

- Bovins viande : 4 242 exploitations, soit 16 % des exploitations. Elles déclarent 164 245 ha, soit une SAU moyenne de 39 ha, contre 27 ha en 2010. Elles valorisent 8,4 % de la SAU normande. Elles sont présentes dans le Pays d'Auge calvadosien et ornaïs ;
- Bovins mixte : 1 054 exploitations, soit 4 % des exploitations. Elles déclarent un peu plus de 131 500 ha, soit une SAU moyenne de 125 ha, contre 92 ha en 2010. Elles valorisent 6,7 % de la SAU normande. Elles sont présentes en majorité dans les départements de l'ex. Basse-Normandie ;
- Polyculture et polyélevage : 2 868 exploitations, soit 11 % des exploitations. Elles déclarent près de 323 000 ha, soit une SAU moyenne de 113 ha, contre 89 ha en 2010. Elles valorisent 16,5 % de la SAU normande. Elles sont présentes en majorité dans l'Eure, l'Orne et la Seine-Maritime.

Les autres exploitations (près de 5 200) sont orientées en maraîchage et horticulture, fruits et autres cultures permanentes, en élevages ovins, caprins et d'autres herbivores ainsi que granivores. Seuls le nombre et les SAU des exploitations maraîchères et horticoles ont progressé entre 2010 et 2020, respectivement de 7 % (une cinquantaine d'exploitation) et 45 % (gain de près de 3 000 ha). Ces exploitations sont localisées avant tout dans les communes urbaines (Caen, Rouen, Evreux, etc.) ou littorales (notamment manchoises).

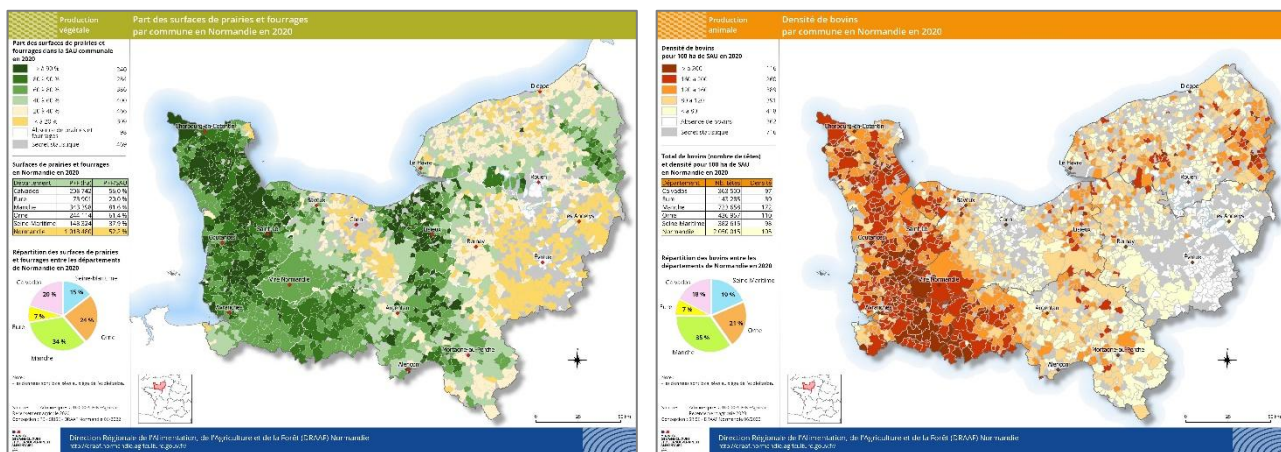


LES PRODUCTIONS AGRICOLES EN REGION NORMANDIE

(Source : RA, Agreste, 2020 – Memento de la statistique agricole Normandie, Agreste, 2022 – Cartographies, DRAAF Normandie, 2022)

En 2020, 52,2 % de la SAU normande était en prairies (39,4 %) et fourrages (principalement du maïs ensilage pour alimenter les troupeaux). Elle prédomine dans les bassins d'élevages du département de la Manche (qui concentre un peu plus d'1/3 de cette SAU), des Bocages calvadosien et ornais et du Pays d'Auge.

C'est également dans ces secteurs où se concentrent les bovins. Comparativement à 2010, le cheptel normand a reculé d'un peu moins de 10 %. En 2020, ils étaient plus de 2 000 000, dont 35 % concentrés dans le département de la Manche. Parmi ces bovins, 28 % étaient des vaches laitières (575 800 têtes) et ont fourni près de 3 850 000 milliers de litres de lait. Entre 2010 et 2020, la production laitière s'est intensifiée, la production moyenne par vache a gagné 14 % pour atteindre 6 800 litres, avec un cheptel qui a régressé de 2 % alors que la production laitière a progressé de 11%.

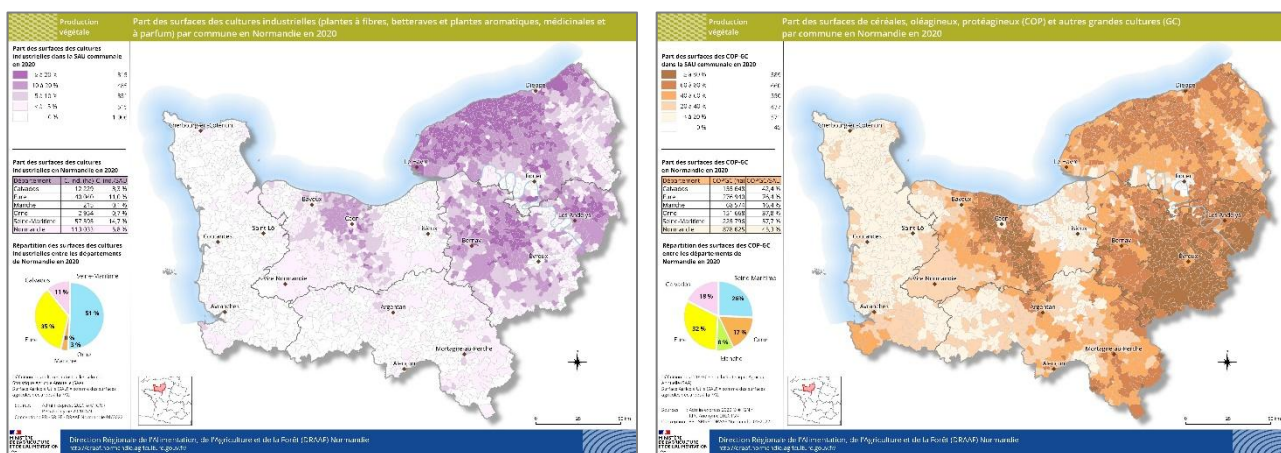


En 2020, 45,3 % de la SAU Normande était occupée par les grandes cultures, principalement les céréales (près de 32 % de la SAU normande), les oléagineux et les protéagineux.

Elles sont localisées dans les espaces plans, au parcellaire grand et mécanisable, dans les plaines de Caen et de Falaise, mais aussi presque partout dans les départements de l'Eure (notamment Roumois, Vexin, les Plateaux d'Evreux Saint-André, du Neubourg et de Madrie) et de la Seine-Maritime.

De même, en 2020, près de 6 % de la SAU Normande, soit près de 114 000 ha, était occupée par les cultures industrielles (essentiellement lins fibres et betteraves).

Elles sont localisées dans le nord de la plaine de Caen et dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime (en particulier le Pays de Caux, le Plateau du Neubourg et le Vexin).



LA POPULATION ACTIVE AGRICOLE EN REGION NORMANDIE

(Source : RA, Agreste, 2020 – Memento de la statistique agricole Normandie, Agreste, 2022)

En 2020, en Normandie près de 50 000 personnes travaillaient au sein des exploitations agricoles, soit un équivalent de près de 39 500 ETP. Ce sont à 68 % des chefs d'exploitations et coexploitants (un peu plus de 34 000 personnes) et à 20% des salariés permanents non familiaux (près de 10 000 personnes et 8 171 ETP).

Depuis, 2000, la part salariale augmente face à une diminution des actifs familiaux, qui s'explique essentiellement par une baisse des conjoints collaborateurs qui travaillent désormais en dehors de l'exploitation conjugué au recours à de la main d'œuvre salariée.

Le volume de travail réalisé en prestation de service est estimé en 2020 à 1 100 ETP, en majorité par des ETA et CUMA (à 75 %).

En 2020, 60 % des chefs d'exploitations et coexploitants sont âgés de 50 ans et plus et parmi eux près de 70 % sont des hommes. Depuis 2000, l'âge moyen des actifs agricoles progresse.

En moyenne, une exploitation agricole en Normandie emploie 1,4 UTA, avec des disparités entre la taille des exploitations et les orientations de production (c'est légèrement supérieur à la moyenne nationale d'environ 1,2 UTA).

La répartition de ces emplois agricoles s'explique par les structures et les orientations des exploitations. Les emplois sont nombreux dans les exploitations laitières, employant 10 626 ETP soit 1/4 des ETP normands, en particulier dans les bassins d'élevages laitiers dans les départements de la Manche, l'ouest du Calvados et le Pays d'Auge ainsi que le sud-ouest de l'Eure. Les exploitations maraîchères et horticoles ainsi que des fruits et autres cultures permanentes emploient près de 3 000 ETP dont plus de la moitié est du travail salarié.

L'INDUSTRIE AGROALIMENTAIRE EN REGION NORMANDIE

(Source : Flores, INSEE, 2019 – Memento de la statistique agricole Normandie, Agreste, 2022 – Cartographie, DRAAF Normandie, 2022)

En 2019, en Normandie, étaient comptabilisés 539 établissements liés à l'industrie agro-alimentaire qui employaient 26 540 salariés.

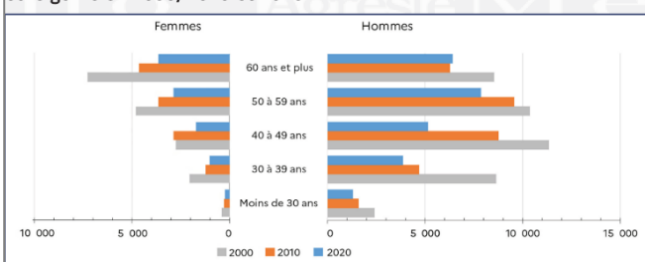
Elles représentaient 12 % des IAA dans l'industrie régionale, contre 4,3 % à l'échelle française. Plus d'1/4 d'entre elles (155 établissements) sont des industries du lait et de la viande pour près de la moitié des effectifs salariés.

L'évolution de la main d'œuvre agricole entre 2010 et 2020

	Normandie		France	
	2020	Évolution 2020/2010	2020	Évolution 2020/2010
Nombre de personnes travaillant de façon permanente sur l'exploitation	49 987	- 26 %	758 263	- 22 %
Chefs d'exploitation ou coexploitants	34 006	- 22 %	496 365	- 18 %
Main-d'œuvre familiale permanente	6 015	- 56 %	91 495	- 56 %
Salariés permanents non familiaux	9 966	- 4 %	170 403	10 %
Volume de travail mobilisé sur l'année hors prestataires (ETP)	39 468	- 13 %	659 459	- 11 %
Chefs d'exploitation ou coexploitants	26 266	- 12 %	391 152	- 12 %
Main-d'œuvre familiale permanente	3 732	- 33 %	53 656	- 38 %
Salariés permanents non familiaux	8 171	1 %	138 325	8 %
Saisonniers et occasionnels	1 228	- 38 %	75 646	- 4 %
Volume de travail réalisé par un prestataire (ETP estimés en 2020)	1 087	nd	23 385	nd
ETA et CUMA	819	40 %	16 117	38 %
Autre type de prestataire	268	nd	7 268	nd

Note : ¹ Le volume de travail total inclut également celui des responsables économiques et financiers qui ne sont pas chefs d'exploitation (72 ETP en Normandie en 2020)
nd : Données non disponibles
Sources : Agreste - Recensements agricoles

Pyramide des âges des chefs d'exploitations et coexploitants selon l'âge et le genre en 2000, 2010 et 2020



Champ : Normandie
Sources : Agreste - Recensements agricoles

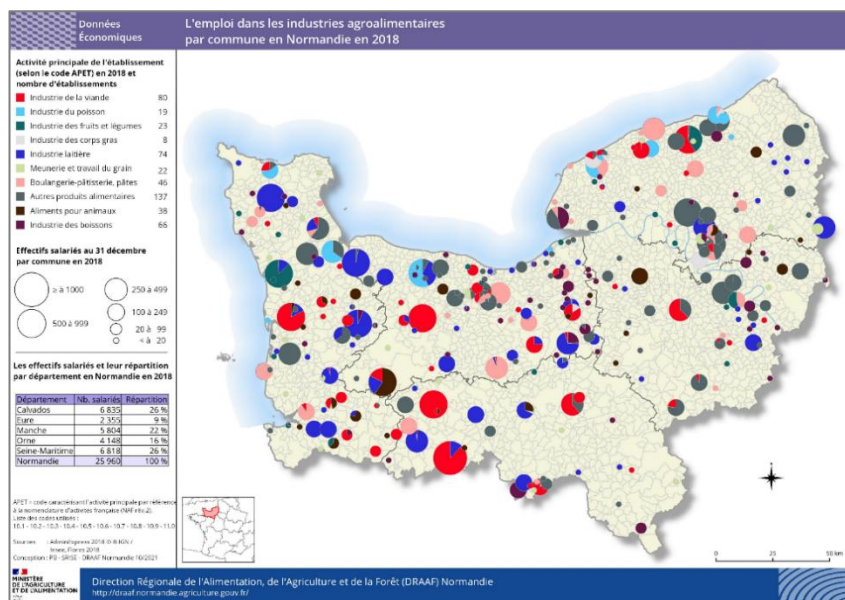
Le volume de travail¹ selon les orientations technico-économiques en ETP

	Travail total		dont travail salarié	
	2010	2020	2010	2020
Total exploitations	45 431	39 468	11 049	11 313
dont :				
Grandes cultures	7 293	9 103	2 026	2 341
Maraîchage et horticulture	2 390	2 337	1 562	1 418
Fruits et autres cultures permanentes	578	642	274	325
Bovins lait	12 296	10 626	1 663	2 457
Bovins viande	4 002	3 425	365	270
Bovins mixtes	4 489	2 140	601	414
Ovins, caprins et autres herbivores	5 627	4 141	2 325	1 857
Granivores	2 257	1 693	765	761
Polyculture et polyélevage	6 493	5 354	1 444	1 470

Note : ¹ hors prestations de services : ETA, CUMA, autres prestataires
Champ : Normandie
Sources : Agreste - Recensements agricoles

Les établissements employeurs et effectifs salariés des secteurs agro-alimentaires¹ en 2019

	Secteurs	Nombre d'établissements	Effectif salarié au 31/12
Industrie agroalimentaire	Industrie de la viande	80	5 420
	Industrie du poisson	20	1 226
	Industrie des fruits et légumes	26	1 096
	Industrie des corps gras	8	403
	Industrie laitière	75	6 550
	Meunerie et travail du grain	24	291
	Boulangerie-pâtisserie, pâtes	52	2 818
	Autres produits alimentaires	142	6 570
	dont cacao, chocolat et produits de confiserie	50	1 950
	Plats préparés	21	1 401
	Thé, café	32	913
	Autres ²	39	2 306
	Aliments pour animaux	36	1 200
	Industrie des boissons	76	966
	Total industrie agroalimentaire	539	26 540
	Part des IAA dans l'industrie³ régionale	12,0 %	15,8 %
	Total industrie agroalimentaire en France	12 460	408 058
	Part de la région en France métropolitaine	4,3 %	6,5 %



Ces dernières sont également les plus grandes structures (avec un effectif supérieur à 500 salariés).

Ces entreprises de transformation sont présentes partout en Normandie mais particulièrement dans sa moitié ouest pour le lait et la viande, mais aussi sur la côte sénéo-marine pour le poisson et dans le région de Rouen un commerce tourné vers l'international.

L'AGRICULTURE SOUS DEMARCHES DE VALORISATION EN REGION NORMANDIE

(Sources : INAO et Agence Bio, 2023 – RA, Agreste, 2020)

La Normandie est une terre aux qualités reconnues avec la présence de :

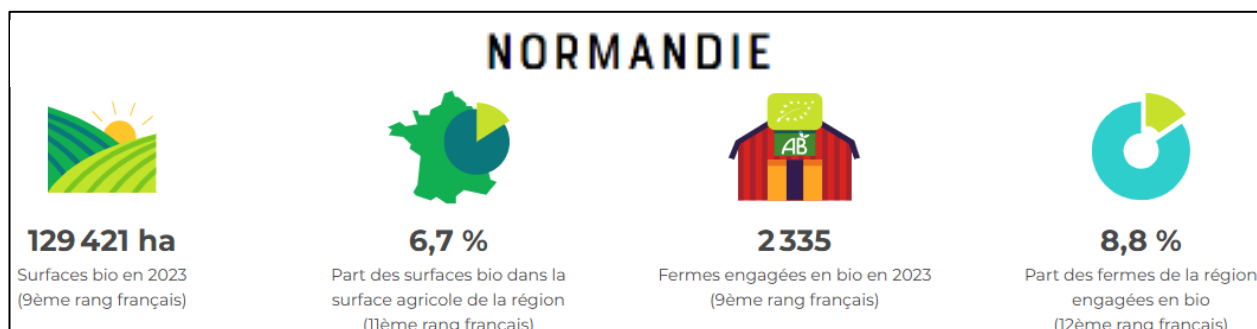
- 11 AOC – AOP : Beurre d'Isigny, Camembert de Normandie, Cidre Cotentin ou Cotentin, Crème d'Isigny, Domfront, Livarot, Maine-Anjou, Neufchâtel, Pays d'Auge, Pont-l'Évêque, Prés-salés du Mont-Saint-Michel ;
- 4 AOC – IG : Calvados, Calvados Domfrontais, Calvados Pays d'Auge, Pommeau de Normandie ;
- 1 IG : Eaux-de-vie de poiré de Normandie ;
- 13 IGP : Bulot de la Baie de Granville, Bœuf du Maine, Calvados, Cidre de Normandie ou Cidre normand, Poireaux de Créances, Porc de Normandie, Volailles de Bretagne, Volailles de Houdan, Volailles de Janzé, Volailles de l'Orléanais, Volailles de Normandie, Volailles du Maine, Œufs de Loué.

Ainsi, au total, en 2020, 1 734 exploitations agricoles valorisaient leur production sous ces signes officiels de qualité, soit 7 % de l'ensemble des exploitations agricoles normandes.

L'agriculture biologique est également présente, la Normandie est la 9^{ème} région française en nombre de fermes et en surfaces certifiées (place stable depuis 2020). En 2023, étaient recensées 2 335 exploitations valorisant 129 421 ha en biologique ou en conversion, soit 8,8 % des exploitations normandes et 6,7 % de la SAU normande (contre 10 % à l'échelle nationale). Ces chiffres sont en baisse par rapport à 2022. Un peu plus de 81 % de ces surfaces et près de 74 % des exploitations sont localisées dans les 3 départements de l'ex. Basse-Normandie.

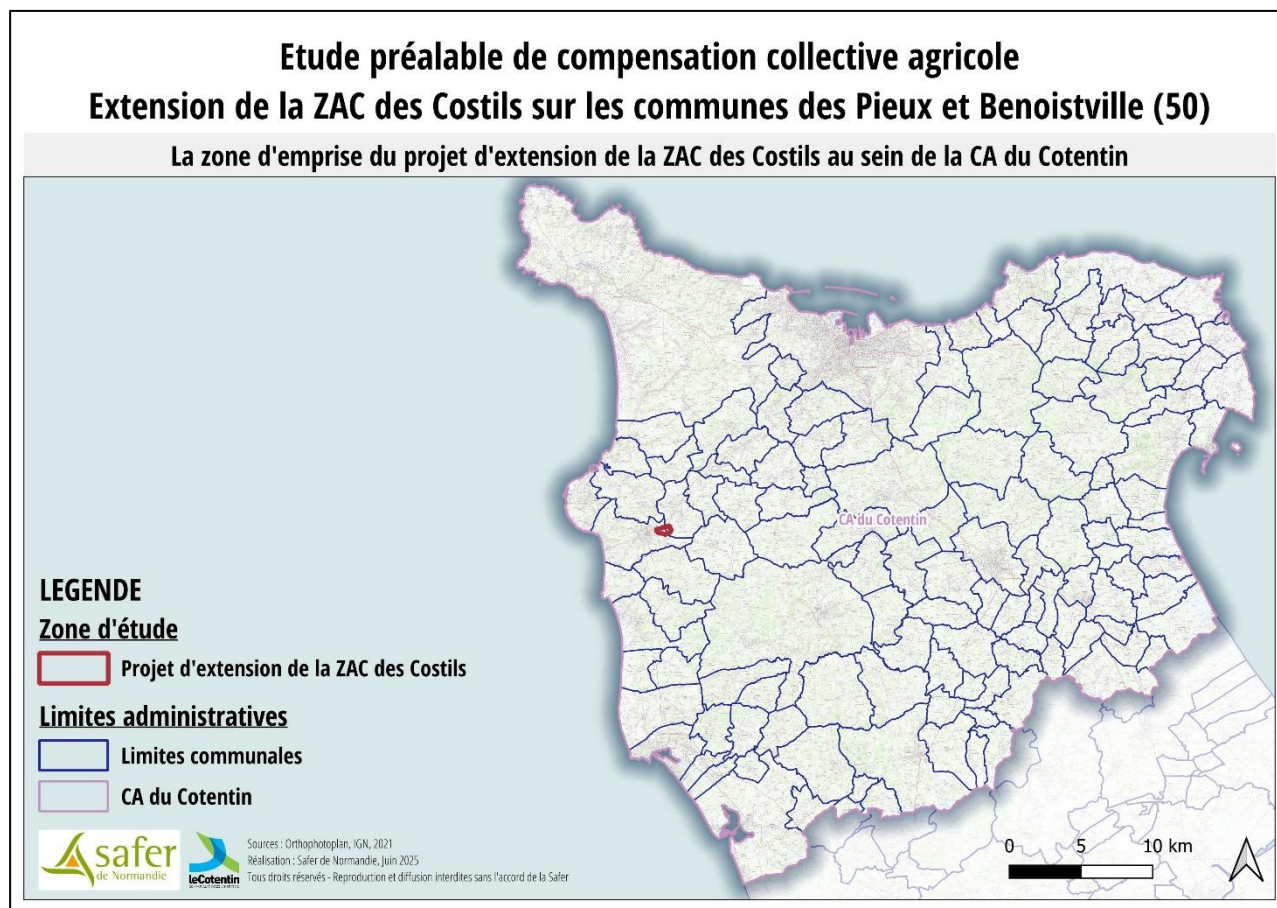
Aussi, en Normandie sont recensés en biologique ou en conversion près de 14 900 vaches allaitantes, 41 200 vaches laitières, 9 750 brebis, 2 850 chèvres, 705 truies, 81 950 poulets de chair, 309 080 poules pondeuses et 4 450 ruches.

C'est également près de 1 100 entreprises de l'aval certifiées biologique ou en conversion ; c'est la 11^{ème} région française.



2.2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL AGRICOLE A L'ECHELLE DE LA CA DU COTENTIN⁵

PLAN DE LOCALISATION DU CONTEXTE AGRICOLE A L'ECHELLE DE LA CA DU COTENTIN



En 2020, sur les 129 communes de la CA du Cotentin, 1 616 exploitations agricoles professionnelles étaient recensées et valorisaient une SAU totale d'un peu plus de 91 200 ha.

De même, tout comme à l'échelle normande, la majorité des exploitations sont conduites en individuel : 67 % soit 1 074. Elles valorisent 35 % de la SAU détenues par l'ensemble des exploitations du territoire (pour plus de 32 000 ha).

Les exploitations en GAEC et en EARL sont les plus représentées et les EARL détiennent le plus de SAU, plus de 35 700 ha en 2020. Entre 2010 et 2020, les exploitations sociétaires ont progressé, de près de 15%, passant de 481 exploitations à 542.

*Statut juridique
CA du Cotentin*

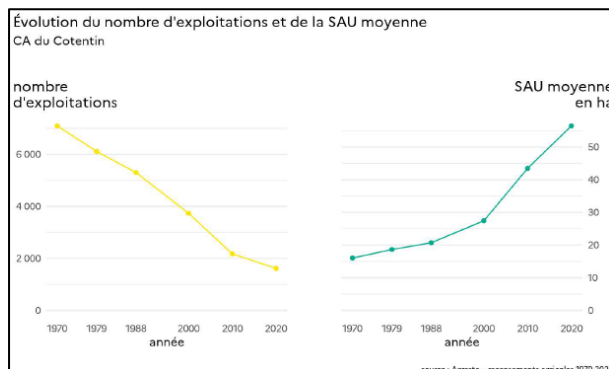
	exploitations		SAU (ha)	
	2010	2020	2010	2020
total exploitations	2 173	1 616	94 442	91 204
exploitations individuelles	1 692	1 074	44 092	32 111
GAEC	203	247	26 649	35 764
EARL	227	223	20 529	19 212
autres statuts	51	72	3 171	4 117

⁵ Sources : RA, Agreste, 2020

Depuis 1970, à l'instar de la dynamique à l'échelle de l'ensemble du territoire national, le nombre d'exploitations sur la CA du Cotentin a fortement diminué et parallèlement la SAU moyenne par exploitation a augmenté.

Ainsi, la SAU moyenne d'une exploitation agricole sur la CA du Cotentin est passée de 43,2 ha en 2010 à 56,4 ha en 2020 (elle était de 52,4 ha dans la Manche et de 73,7 ha en Normandie).

En 2020, la SAU moyenne des exploitations en individuel était de 30 ha contre 110 ha pour les exploitations en société.

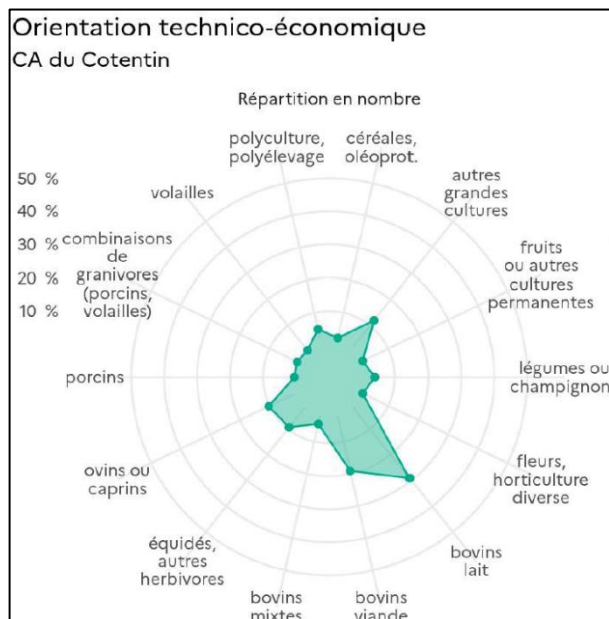


Témoins du contexte de bocager, en 2020, 3/4 des exploitations de la CA du Cotentin étaient orientées vers de l'élevage de tous types confondus (soit près de 1 200). Elles valorisaient 84 % de la SAU de l'ensemble des exploitations du territoire. 3/4 d'entre elles étaient en bovins lait ou viande, soit près de 780 exploitations.

De plus, 152 exploitations étaient équines ou autres herbivores.

Uniquement 14% des exploitations étaient orientées en cultures et 5% en polycultures ou polyélevages.

7% des exploitations (110) étaient orientées en légumes, fleurs ou fruits et valorisaient uniquement 3% de l'ensemble des SAU des exploitations du territoire (pour un peu plus de 2 900 ha). Elles étaient situées principalement dans les communes du Val de Saire et de la côte ouest.

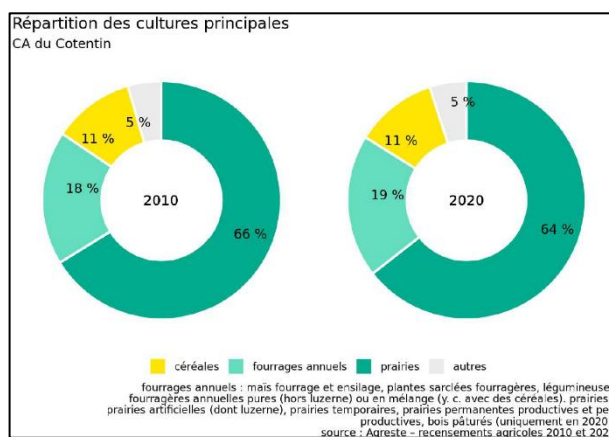


En 2020, près de 64 % des SAU déclarées par les exploitations de la CA du Cotentin étaient en prairies (soit près de 58 730 ha) et 1 516 exploitations en déclaraient dans leur SAU (soit plus de 96 % des exploitations du territoire). La part en prairies détenue par les exploitations de la CA du Cotentin a diminué de 2% soit 3 785 ha de moins.

Les fourrages annuels représentaient 19 % de la SAU détenue, soit un peu plus de 17 700 ha (stable depuis 2010).

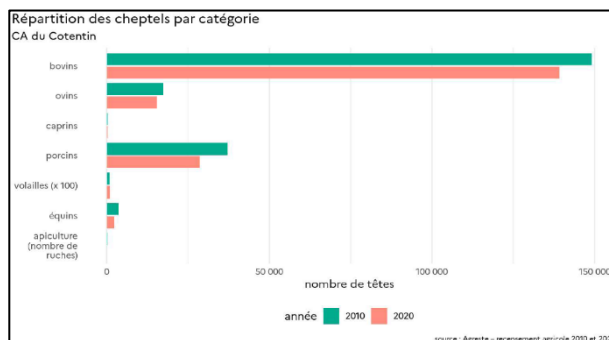
Les surfaces détenues par les exploitations de la CA du Cotentin en légumes sont en légère augmentation entre 2010 et 2020 : 3 245 ha contre 3 303 ha.

Seules les cultures fruitières ont fortement progressé : 83 exploitations en déclaraient en 2020 pour une surface de 233 ha (leur nombre a doublé et leur surface a triplé depuis 2010).



En 2020, 80 % exploitations (soit près de 1 300) déclaraient avoir un cheptel, dont près de 1 000 exploitations détenaient un cheptel bovin (soit le tiers des exploitations manchoises), pour un équivalent de près de 139 000 UGB dont plus de la moitié composé de vaches laitières.

Aussi, en 2020, près de 362 exploitations déclaraient détenir des ovins, pour un équivalent de près de 2 300 têtes et 200 exploitations déclaraient détenir des équins, pour un équivalent de 2 261 têtes.



En 2020, la main d'œuvre totale des exploitations de la CA du Cotentin était équivalente à plus de 3 500 actifs pour un volume de travail qui représentait près de 2 400 ETP (soit 20 % des actifs agricoles de la Manche).

Près de 85 % de cette main d'œuvre était permanente et composée à près de 70 % par des chefs d'exploitations ou coexploitants (2 058 actifs, pour 1 595 ETP). Les saisonniers et les salariés occasionnels représentaient 537 actifs pour 81 ETP (soit le quart à l'échelle Manchoise).

La baisse de la main d'œuvre observée entre 2010 et 2020 sur la CA du Cotentin est légèrement plus faible que celle observée à l'échelle de la Manche.

En 2020, l'âge moyen des chefs d'exploitations et coexploitants sur la CA du Cotentin était de 52 ans, d'une année supérieure à 2010. C'est aussi 2 ans de plus qu'à l'échelle Manchoise et 1 an de plus qu'à l'échelle Normande.

En 2020, 28 % des chefs d'exploitations et coexploitants étaient de femmes (identique 2010 et à l'échelle Normande).

De plus, en 2010, 42 % des chefs d'exploitations et coexploitants étaient âgés de 55 ans et plus contre 34 % en 2010 (c'est 44% à l'échelle du département de la Manche).

En 2020, 491 exploitations avaient à leur tête un chef d'exploitation dont le plus jeune était âgé d'au moins 60 ans, soit 30 % de l'ensemble des exploitations du territoire. Elles valorisaient plus de 14 000 ha, soit 15 % de la SAU totale déclarée par les exploitations de la CA du Cotentin. 191 exploitations (12 %) ne connaissaient pas encore leur devenir (c'est quasiment identique aux échelles départementale et régionale).

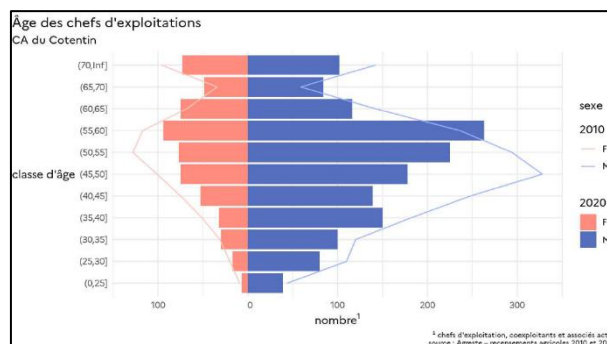
En 2020, 141 exploitations déclaraient être en agriculture biologique (près de 3 fois plus qu'en 2010) et 93 autres sous SIQO (dont 71 en AOP), soit près de 10 % de l'ensemble des exploitations du territoire (c'est 7 % et 8 % aux échelles départementale et régionale).

342 exploitations travaillaient en circuit-court, soit 21 % de l'ensemble des exploitations (15 % aux échelles départementale et régionale), dont les 2/3 en vente directe à la ferme, avec une progression de 20 % entre 2010 et 2020 (plus faible que celle observée dans le département).

	nombre d'actifs			volume de travail (ETP)		
	2010	2020	évolution	2010	2020	évolution
main d'œuvre totale¹	4 923	3 532	-28 %	2 769	2 397	-13 %
chefs d'exploitations, coexploitants	2 635	2 058	-22 %	1 823	1 595	-13 %
└ dont coexploitants familiaux	408	373	-9 %	371	346	-7 %
main d'œuvre familiale ²	873	375	-57 %	363	231	-36 %
salariés permanents ³	519	562	8 %	435	488	12 %
sous-total main d'œuvre permanente	4 027	2 995	-26 %	2 621	2 314	-12 %
saisonniers et salariés occasionnels	896	537	-40 %	148	81	-45 %

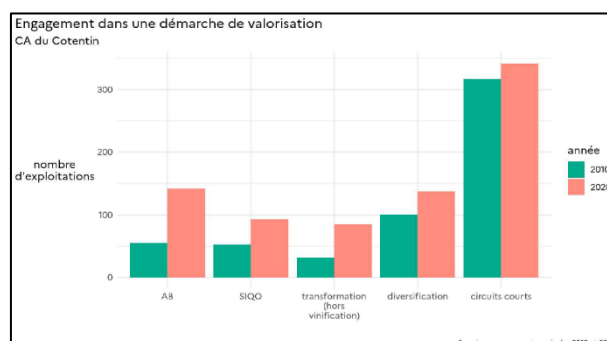
¹ hors prestations de services : ETA, CUMA, autres prestations
² membres de la famille travaillant de manière permanente (au moins 8 mois sur l'année à temps partiel ou à temps complet)
hors coexploitants ou associés actifs familiaux
³ hors famille

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacataires



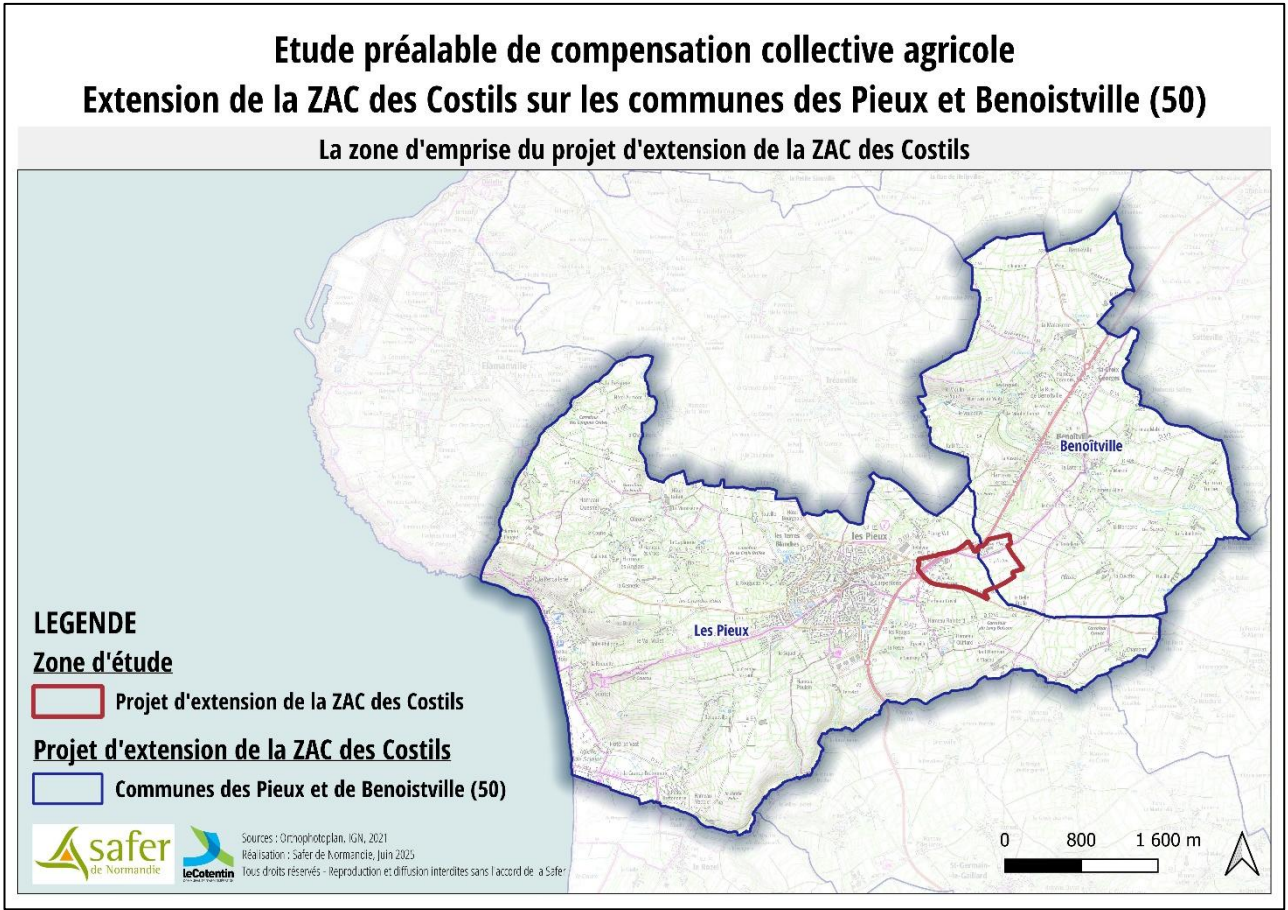
	exploitations		SAU (ha)	
	2020	part	2020	part
nombre d'exploitations non concernées	1 125	70 %	77 170	85 %
total d'exploitations concernées	491	30 %	14 034	15 %
dont :	—	—	—	—
pas de départ du chef ou coexploitant envisagé dans l'immédiat	139	9 %	3 062	3 %
reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers	114	7 %	5 939	7 %
ne sait pas	191	12 %	3 962	4 %
disparition au profit de l'agrandissement d'une ou plusieurs autres exploitations	39	2 %	979	1 %
disparition des terres au profit d'un usage non agricole	8	0 %	92	0 %

source : Agreste – recensement agricole 2020
champ : sièges dans le territoire
s : secret statistique
— : non déclarées



2.3. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LES COMMUNES DES PIEUX ET DE BENOISTVILLE⁶

PLAN DE LOCALISATION DU CONTEXTE AGRICOLE A L'ECHELLE DES COMMUNES DES PIEUX ET DE BENOISTVILLE



En 2020, 28 sites d'exploitations étaient recensés sur les communes de Benoistville et Les Pieux.

En 2023, 725 îlots étaient recensés sur les deux communes, compris en tout ou partie au sein de celles-ci (dont 4 îlots sont à cheval sur les 2 communes).

TABLEAU DE SYNTHESE DES DONNEES AGRICOLES SUR BENOISTVILLE ET LES PIEUX

	BENOISTVILLE	LES PIEUX
Superficie comunale (BD TOPO, IGN, 2024)	1 565 ha	847 ha
Nombre de sites d'exploitation (RGA, ASP, 2020)	11	17
Nombre d'îlots d'exploitations agricoles (RPG, IGN, 2023)	269	456
SAU totale déclarée par les exploitations ayant leur siège sur la commune (RGA, 2020)	733 ha	1 013 ha
SAU totale déclarée sur la commune (RPG, IGN, 2023)	616 ha	937 ha
SAU totale déclarée sur la commune par rapport à la superficie communale (RPG, IGN, 2023)	73 %	60 %

⁶ Sources : RGA, ASP, 2020 et RPG, IGN, 2023

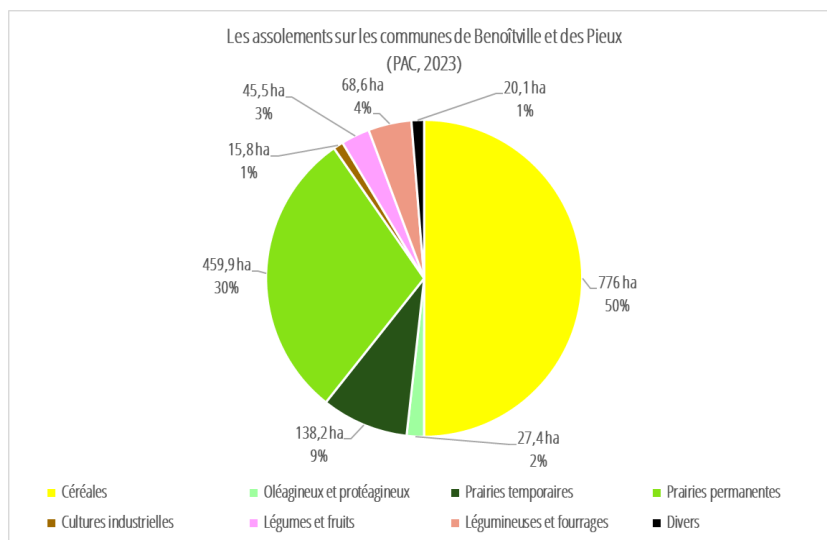
Au total, près de 1 553 ha étaient déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles en 2023, sur 725 îlots d'exploitation différents.

Sur Les Pieux, près de 937 ha étaient déclarés à la PAC en 2023, soit 60 % de son territoire, témoignant d'une activité agricole encore très présente. Toutefois, la commune connaît une pression urbaine modérée, notamment autour du bourg et à l'est, où le PLU prévoit une extension de la ZAC. L'habitat est concentré autour du centre-bourg, et plusieurs infrastructures locales favorisent ce développement, tout en cherchant à limiter la consommation de terres agricoles.

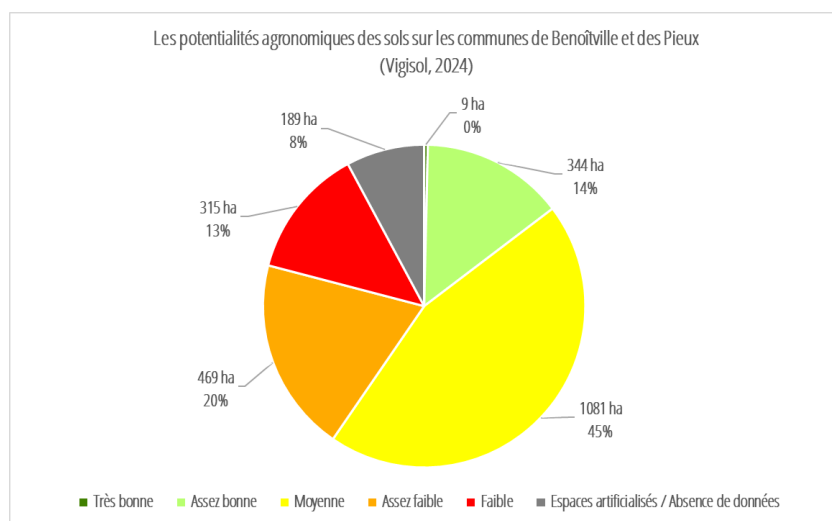
À l'inverse, Benoistville conserve un caractère rural marqué avec 616 ha déclarés à la PAC, soit près de 70 % de son territoire, sans pression urbaine significative ni projet d'aménagement notable. L'habitat y est dispersé, et l'espace agricole reste largement préservé, assurant une continuité dans les usages agricoles traditionnels.

En 2023, plus de la moitié de la SAU de ces 2 communes était dédiée aux grandes cultures : céréales (blé, maïs, orge), oléagineux et protéagineux (colza, féverole, pois).

Les surfaces en prairies permanentes et temporaires représentaient quant à elles près de 40 % de leur SAU totale, soit 600 ha.



En 2023, 33,4 ha en agriculture biologique étaient recensés à la PAC sur les 2 communes, dont 4 ha sur Benoistville et 29,4 ha sur Les Pieux. Les productions concernées étaient des fourrages, sur près de 20 ha, des prairies permanentes, sur 10 ha, des protéagineux sur 2,6 ha et du blé tendre sur un peu plus d'1 ha.



Les 2 communes sont dans un secteur où les potentialités agronomiques des sols sont plutôt qualifiées de « moyennes », en système conventionnel céréalier.

A l'image du contexte agricole du Cotentin partagé entre élevages et cultures, les sols sur les 2 communes, sont adaptés à l'agriculture locale.

La majorité des sols sont de type brunisols, ils présentent une bonne portance et un drainage correct, mais une fertilité modérée et une tendance à l'acidité. Ils sont adaptés à l'élevage et aux cultures.

Les sols les plus profonds (de type néoluvisols) sont localisés sur les plateaux. Ils sont fertiles et adaptés aux grandes cultures et cultures industrielles, bien que sensibles au tassement et à l'érosion.

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

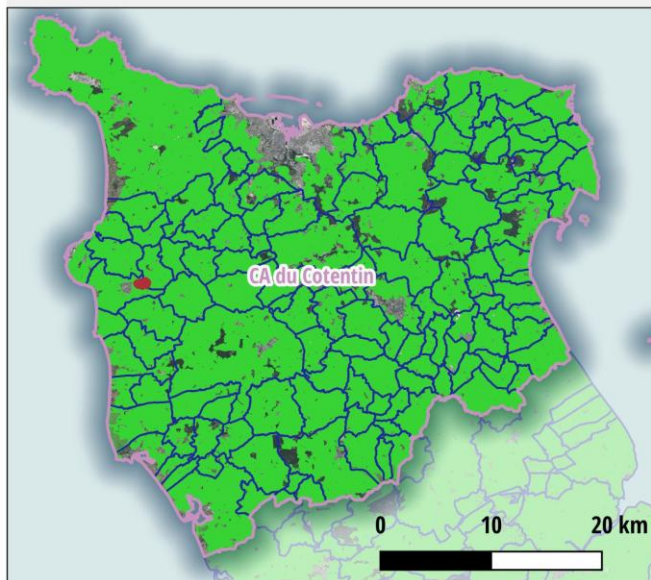
 CA du Cotentin

 Communes

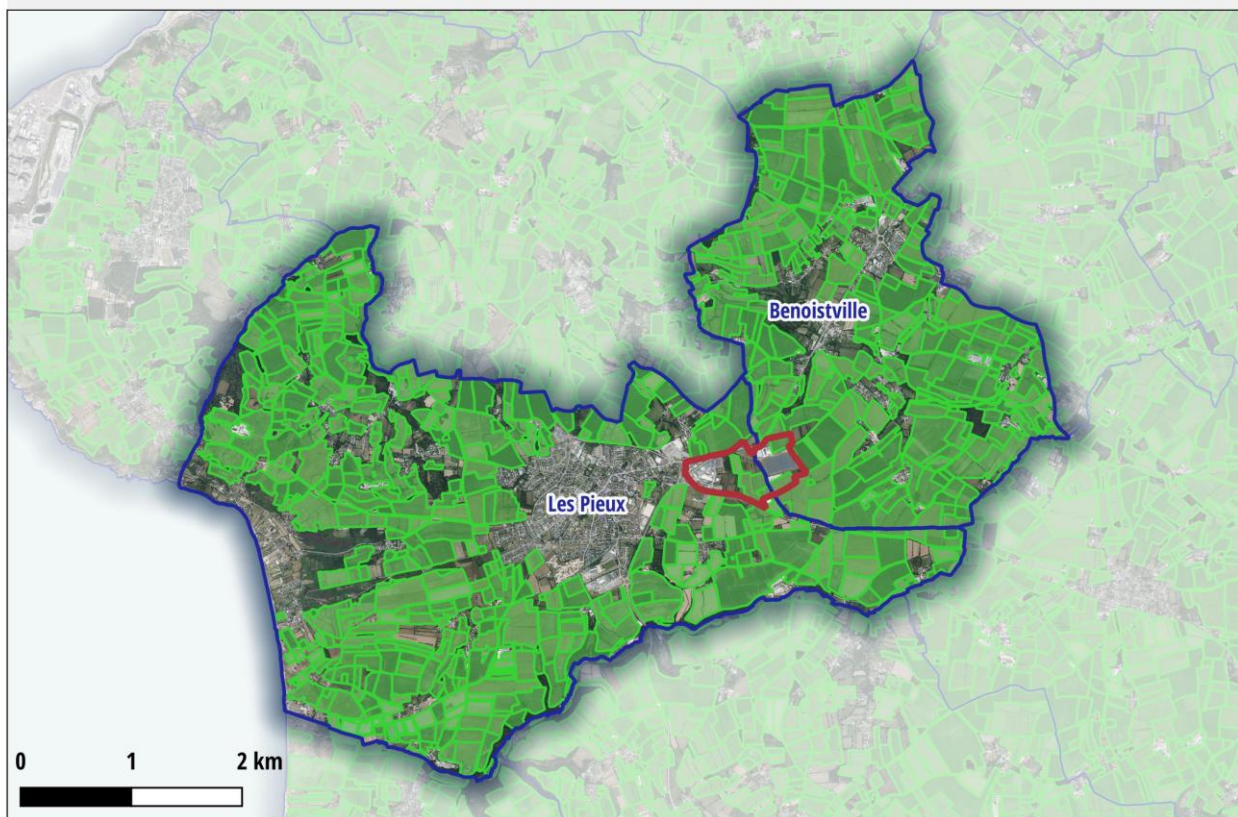
Asselements des îlots déclarés à la PAC en 2023

 Ilots d'exploitations agricoles professionnelles

Les îlots déclarés à la PAC en 2023 sur la CAC



Les îlots déclarés à la PAC en 2023 les communes des Pieux et de Benoistville (50)



Etude préalable de compensation collective agricole

Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 CA du Cotentin

 Communes

Assolements des îlots déclarés à la PAC en 2023

 Céréales

 Protéagineux et oléagineux

 Légumes et fruits

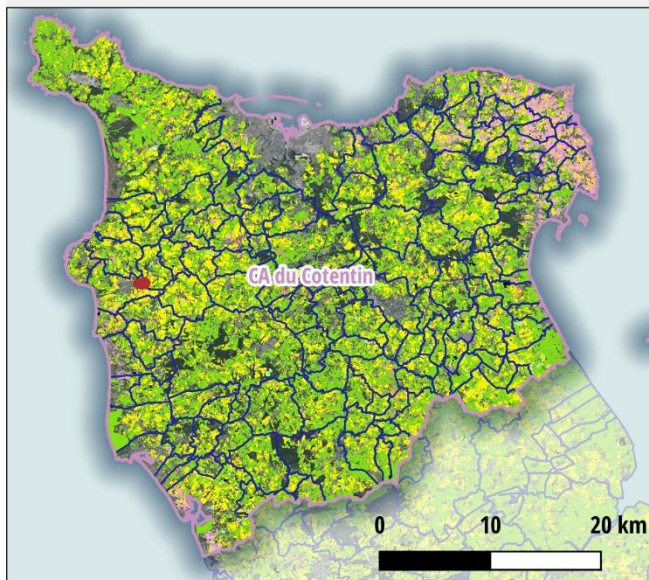
 Prairies temporaires et permanentes

 Cultures industrielles

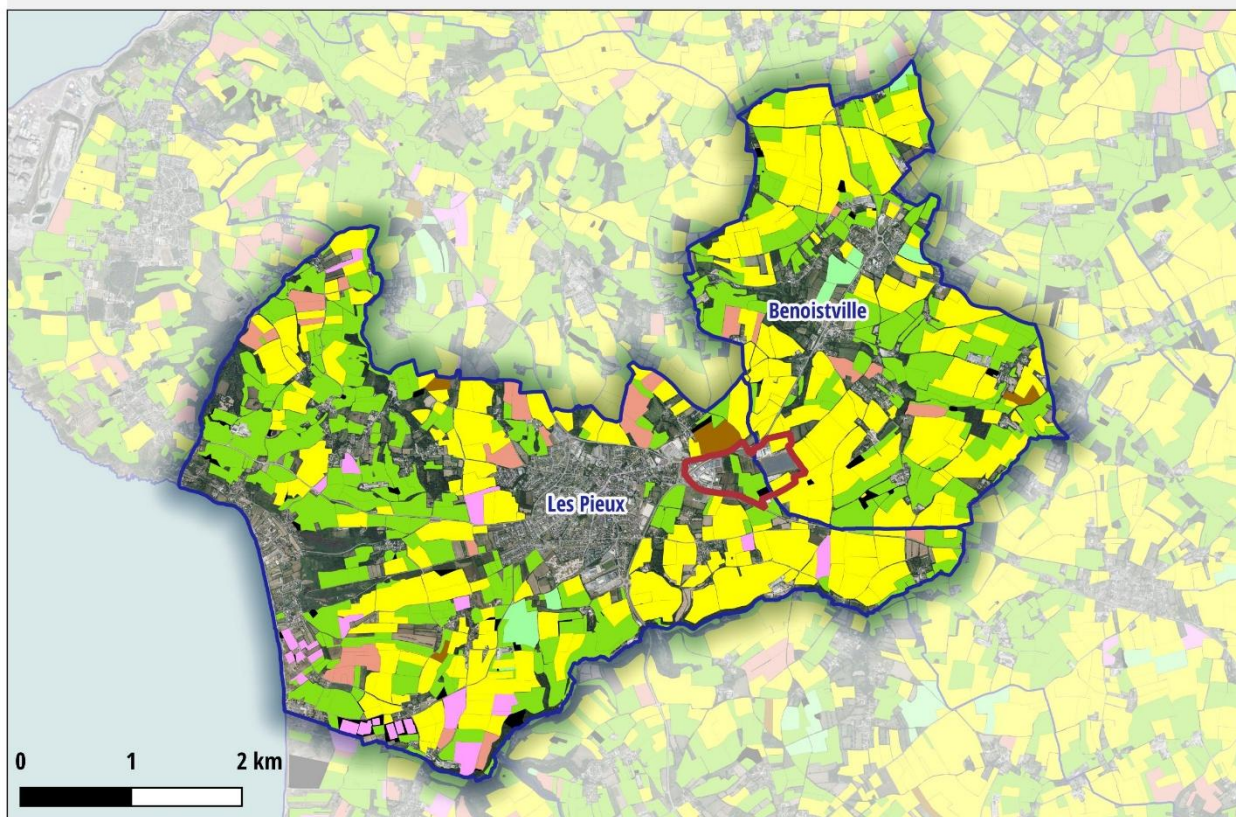
 Légumineuses et Fourrage

 Divers

Les assolements en 2023 sur la CAC



Les assolements en 2023 sur les communes des Pieux et de Benoistville (50)



Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

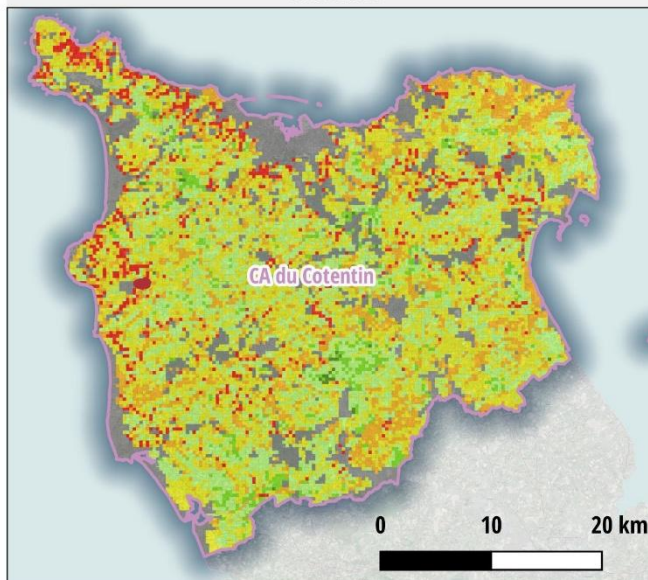
 CA du Cotentin

 Communes

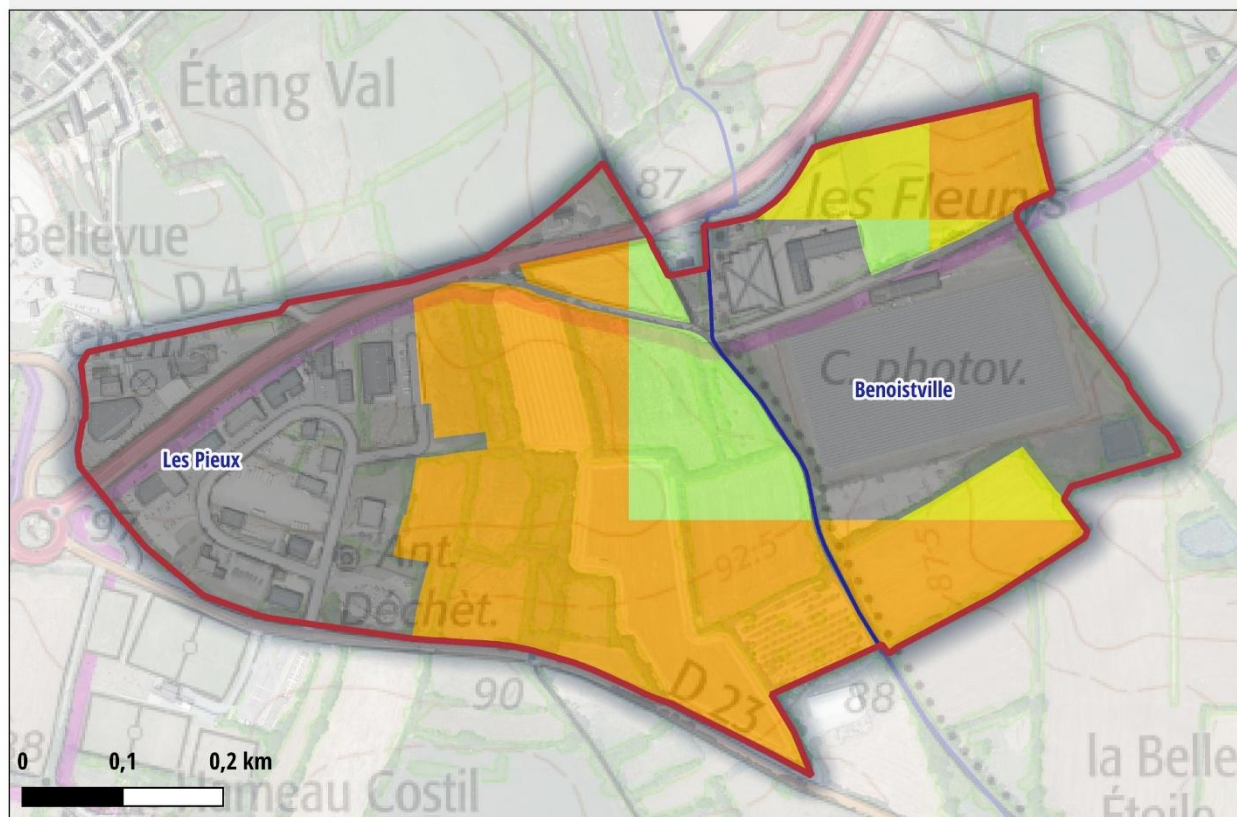
Potentialités agronomiques des sols

 Faible
 Assez faible
 Moyenne
 Assez bonne
 Bonne
 Très bonne
 Absence de données (marais, espaces artificialisés...)

Les potentialités agronomiques des sols sur la CA du Cotentin



Les potentialités agronomiques des sols dans la ZAC des Costils



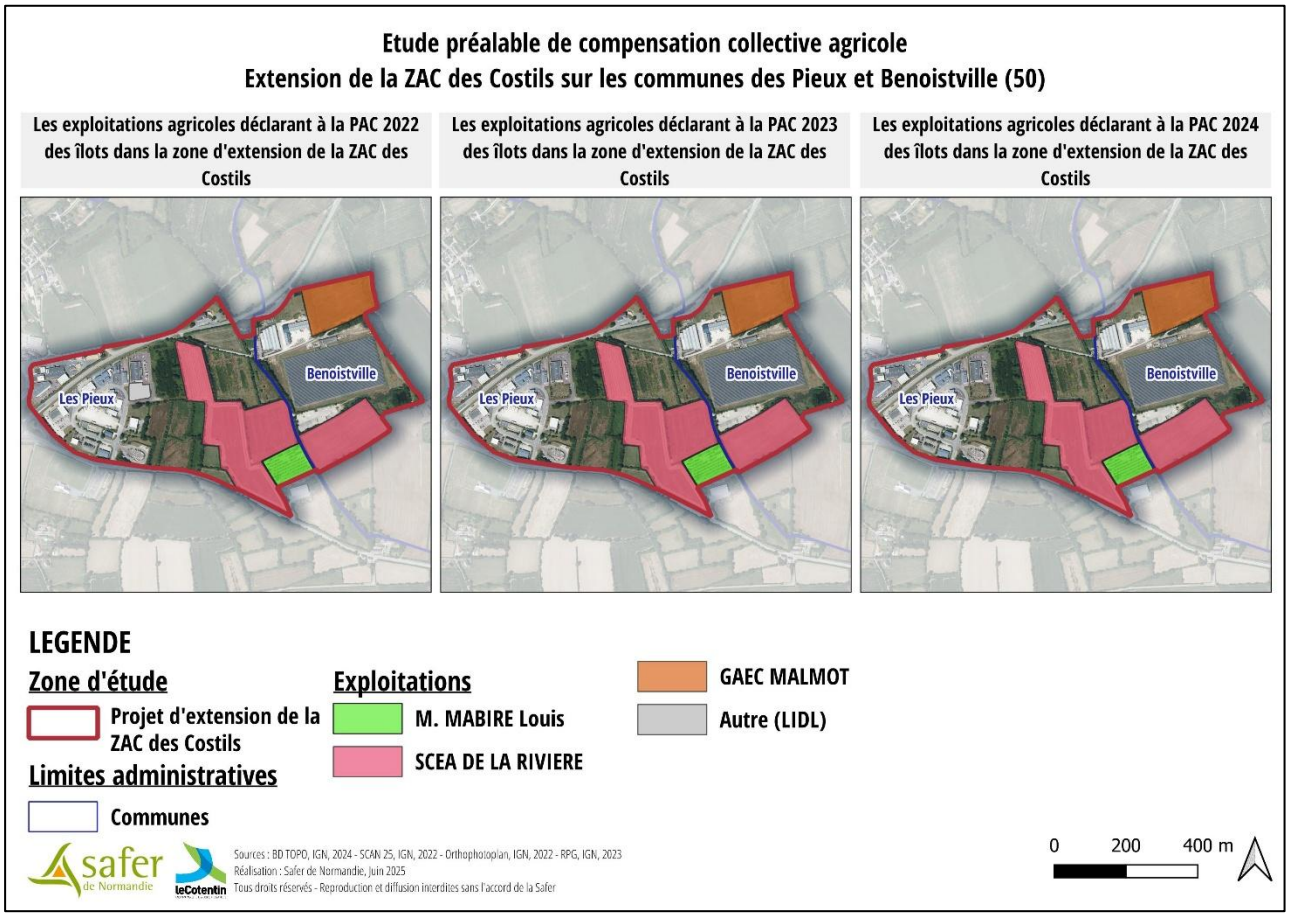
Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - SCAN25, IGN, 2022 - PA des sols, Vigisol, 2022
 Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
 Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



2.4. CONTEXTE AGRICOLE DES 3 DERNIERES ANNEES SUR L'EMPRISE DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

Au cours de ces 3 dernières années, 4 exploitations agricoles professionnelles ont déclaré des surfaces à la PAC au sein du périmètre de la ZAC. L'une d'entre elle a cessé sa déclaration PAC en 2023 et 2024 (il s'agissait d'une parcelle de 0,3 ha sur la commune des Pieux).

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET

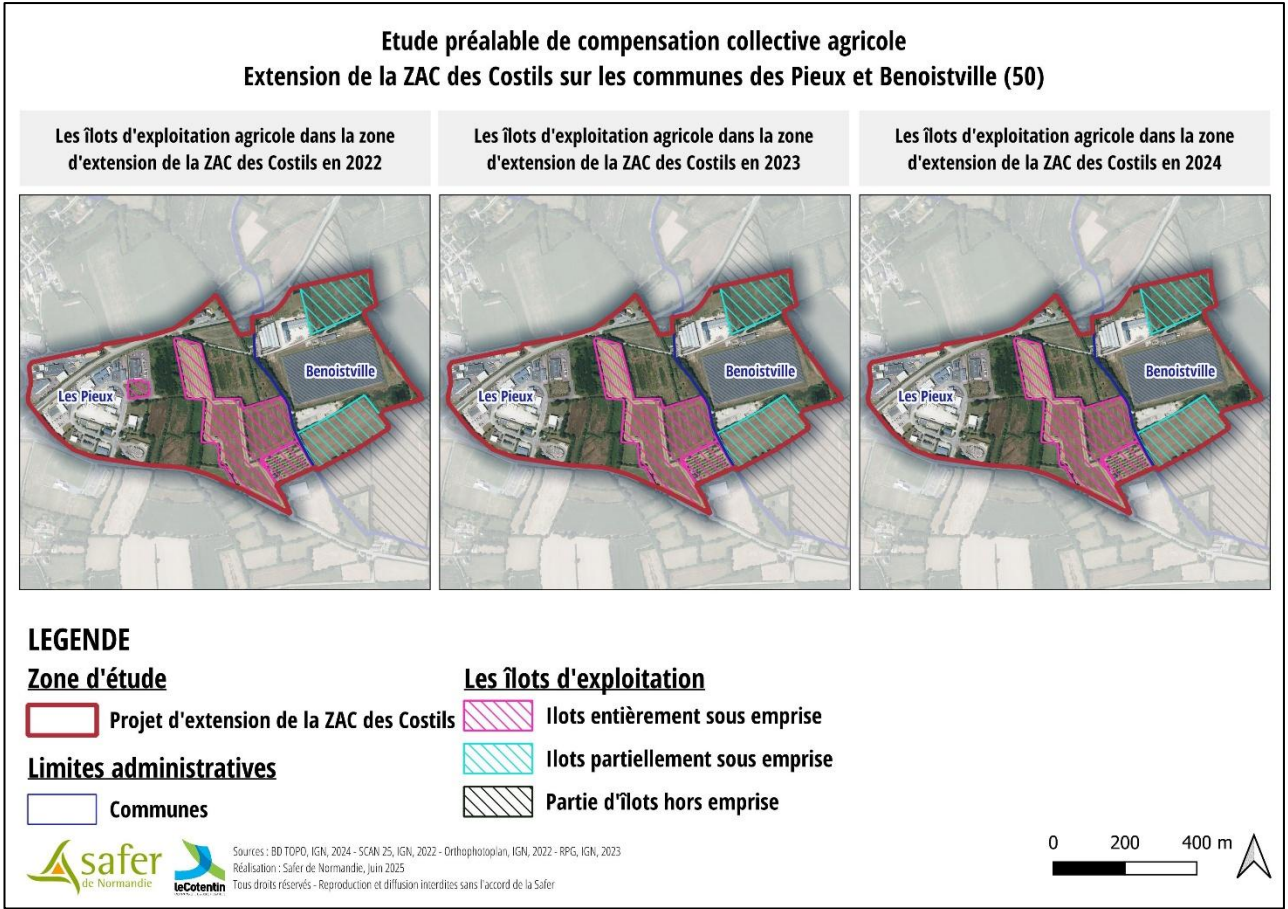


EXPLOITATIONS AGRICOLES PROFESSIONNELLES DECLARANT A LA PAC ENTRE 2022 ET 2024 DANS LA ZAC DES COSTILS

Exploitations	Surfaces concernées en 2022	Surfaces concernées en 2023	Surfaces concernées en 2024
M. MABIRE Louis	1,0 ha	1,0 ha	1,0 ha
SCEA DE LA RIVIERE	8,7 ha	8,7 ha	8,7 ha
GAEC MALMOT	2,3 ha	2,3 ha	2,3 ha
Lidl	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha
Total	12,3 ha	12,0 ha	12,0 ha

Au cours de ces 3 dernières années, de 4 à 5 îlots ont été déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles au sein du périmètre de la ZAC. Un îlot n’a plus été déclaré à la PAC en 2023 et 2024.
Sur les 4 îlots déclarés en 2023 et 2024, 2 sont concernés en totalité et 2 autres en partie.

LES ILOTS AGRICOLES DANS LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET



ILOTS D'EXPLOITATION DECLARES A LA PAC ENTRE 2022 ET 2024 DANS LA ZAC DES COSTILS

Ilots	Ilots concernés en 2022	Ilots concernés en 2023	Ilots concernés en 2024
Nombre d'îlots	5	4	4
Dont nombre d'îlots concernés en totalité	3	2	2
Dont nombre d'îlots concernés en partie	2	2	2

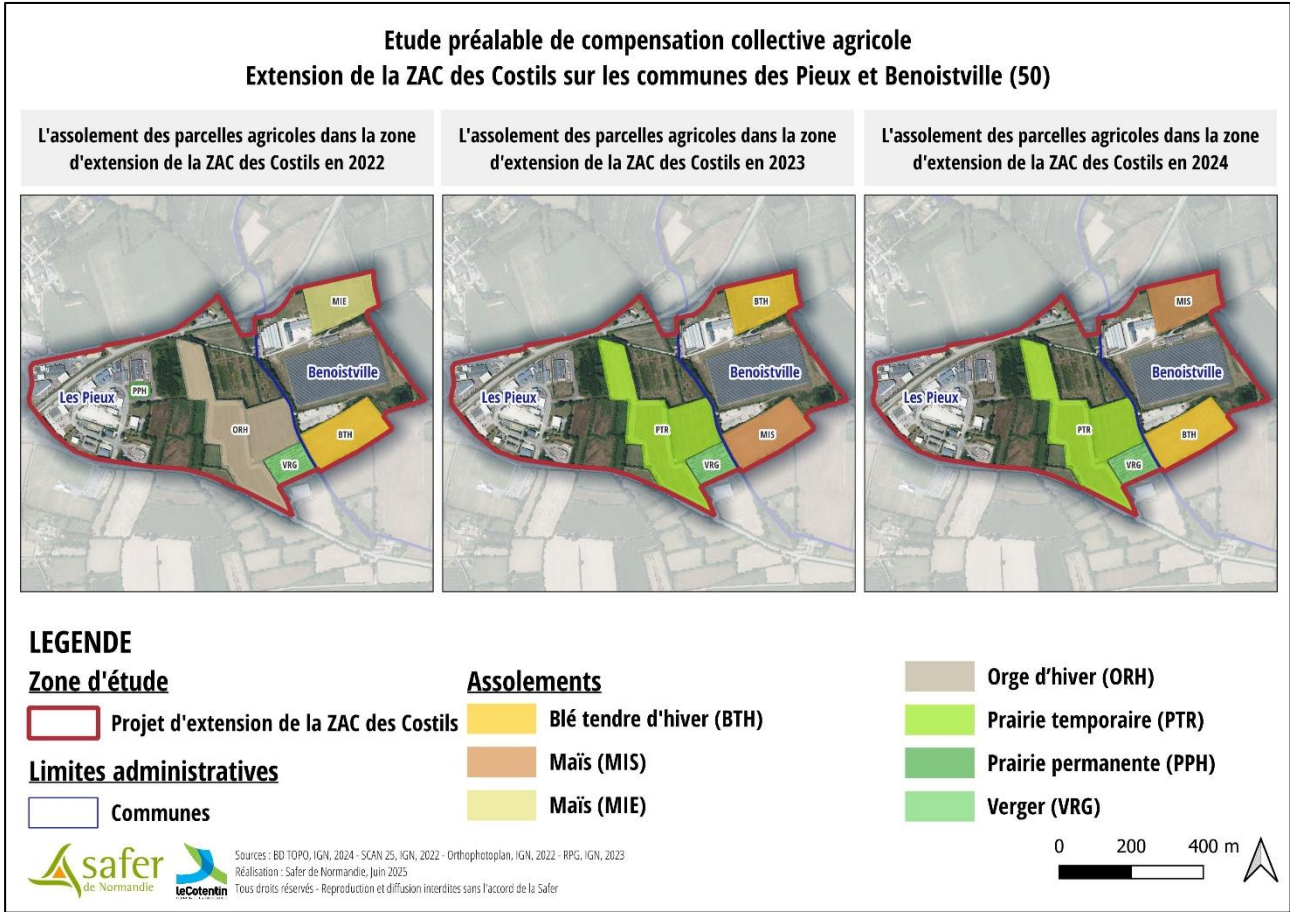
Au cours de ces 3 dernières années, au sein du périmètre de la ZAC les assolements se sont partagés en 3 familles distinctes : les cultures, les prairies et un verger.

Ces 3 dernières années un verger (pommiers) de 1 ha est comptabilisé.

En 2022, la majorité des assolements étaient en cultures (blé, maïs, orge) et un îlot en prairie temporaire était déclaré.

En 2023 et 2024, les assolements étaient majoritairement des prairies temporaires, sur plus de 6 ha et les cultures (blé et maïs) sur près de 5 ha.

LES ASSOLEMENTS DANS LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET



ASSOLEMENTS DES ILOTS DECLARES A LA PAC ENTRE 2022 ET 2024 DANS LA ZAC DES COSTILS

Assolements	Surfaces concernées en 2022	Surfaces concernées en 2023	Surfaces concernées en 2024
Blé	2,6 ha	2,3 ha	2,6 ha
Maïs	2,3 ha	2,6 ha	2,3 ha
Orge	6,1 ha	0,0 ha	0,0 ha
Prairie permanente	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha
Prairie temporaire	0,0 ha	6,1 ha	6,1 ha
Verger	1,0 ha	1,0 ha	1,0 ha
Total	12,3 ha	12,0 ha	12,0 ha

2.5. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LA ZAC DES COSTILS

Au sein du périmètre de la ZAC des Costils, 3 exploitations sont présentes, dont uniquement 2 sont impactées par le projet d'extension de la ZA.

Une exploitation n'est pas impactée par le projet d'extension, cependant cette dernière a été rencontrée dans le cadre de la réalisation de la présente étude de compensation collective agricole, puisqu'elle déclare un îlot en nature de verger (pommiers) à la PAC. Celui-ci sera conservé en l'état et ne sera pas urbanisé dans le cadre de la ZAC.

2.5.1. LES EXPLOITATIONS IMPACTEES PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

L'EXPLOITANT

L'exploitant M. VAULTIER Etienne est seul à la tête de l'exploitation.
Il est âgé de 48 ans.

L'EXPLOITATION

Le siège d'exploitation est localisé au 4, Village de la Rivière – 50 340 Héauville.
Il est composé des bâtiments d'exploitation (élevage et stockage de denrées et matériels) ainsi que de la maison d'habitation de M. VAULTIER.
La SCEA dispose d'un site secondaire constitué d'un bâtiment de stockage, localisé au Chemin des Conjurés – 50 340 Helleville.

La SAU totale de l'exploitation est d'environ 240 ha, dont environ 150 ha en faire valoir direct et environ 100 ha en fermage.
Au total, 64 îlots sont répartis sur 8 communes (Benoistville, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague Tréauville et Vasteville). Un premier ensemble de 32 îlots est localisé dans un rayon de moins de 5 km du siège d'exploitation, pour environ 150 ha, et un second ensemble de 15 îlots est localisé sur Benoistville et Les Pieux, pour environ 90 ha.

L'exploitation est en polyculture-élevage. Environ 200 ha sont en cultures et le reste des surfaces sont en prairies.
L'exploitation est en rotation « classique » blé-maïs, avec un orge intercalé.
L'exploitation élève également un cheptel laitier et des bovins à l'engraissement (au total entre 500 et 550 animaux sont présents sur le siège, et l'exploitation relève des ICPE).

L'exploitation emploie 2 salariés à temps plein.

L'exploitation est en agriculture conventionnelle et en filière longue.
L'exploitation adhère à la CUMA du Petit Douet (localisée à Héauville) pour le matériel et l'aide aux cultures.
M. VAULTIER travaille avec Bétail Gorronnais, les Maitres laitiers (site de Sottevast) du Cotentin et Appro Manche (site d'Hardinvast).

L'AVENIR DE L'EXPLOITATION

L'exploitation est pérenne et M. VAULTIER maintenir son outil de production.

LES IMPACTS DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS SUR L'EXPLOITATION

Le projet impacte l'exploitation sur 2 îlots, sur une surface totale de 8,8 ha environ, dont :

- 1 îlot, de 6,2 ha environ, situé sur la commune des Pieux, en nature de culture (orge en 2022) et de prairie temporaire (en 2023 et 2024), impacté en totalité et localisé en 1^{ère} phase d'urbanisation (jusqu'en 2024 cet îlot propriété de la CAC était valorisé en précaire via une CME Safer qui s'est terminée au début de l'année 2025 pour permettre la réalisation des pré-fouilles archéologiques qui ont démarrées en juin 2025) ;
- 1 îlot, de 16,9 ha environ, situé sur la commune de Benoistville, en nature de culture (blé en 2022, maïs en 2023 et blé en 2024), impacté en partie, sur 2,6 ha environ et localisé en 2^{nde} phase d'urbanisation.

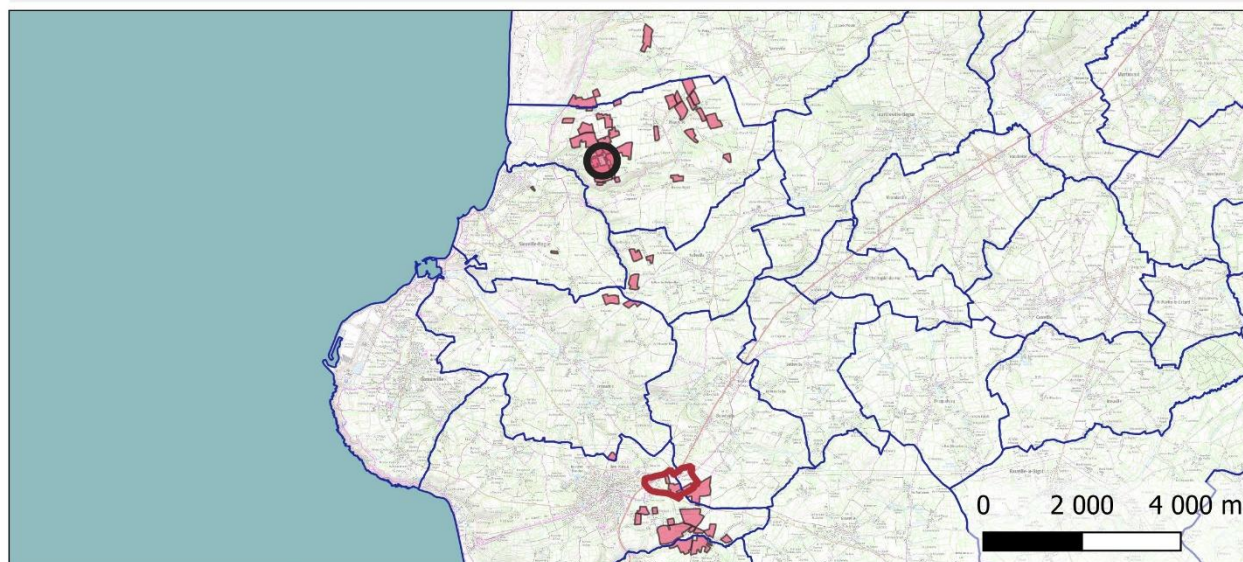
Au total, ces emprises correspondent à près de 4 % de la SAU totale de l'exploitation, soit 2,6 % environ en 1^{ère} phase d'urbanisation et un peu plus de 1 % en 2^{nde} phase d'urbanisation.

Ces îlots sont situés à environ 6,5 km à vol d'oiseau du siège d'exploitation (10,5 km d'après Google Maps).

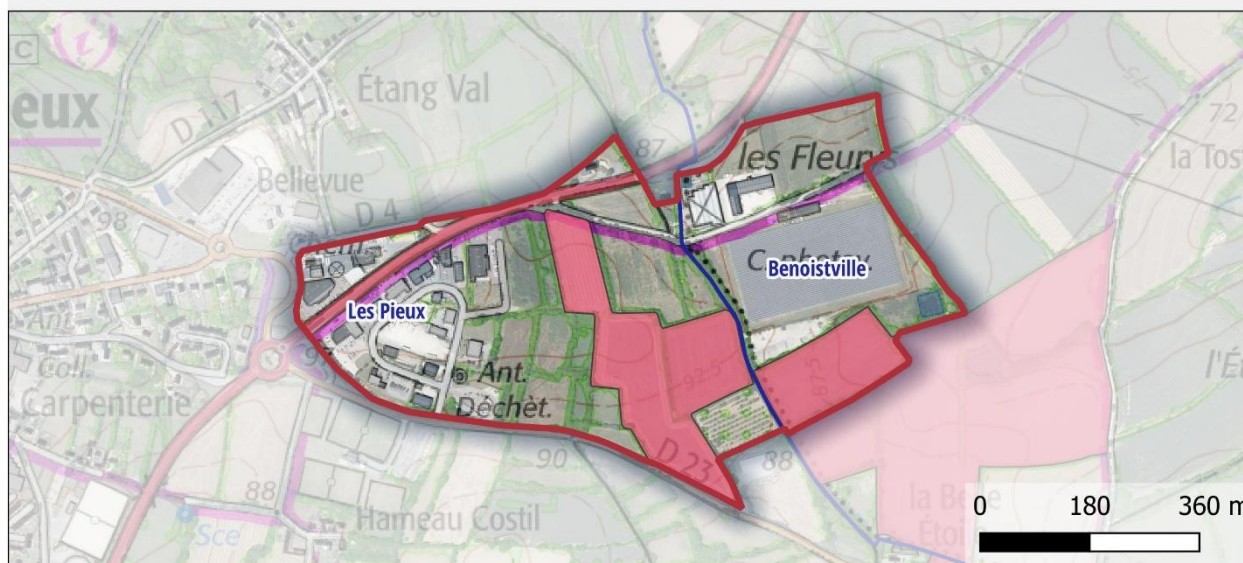
M. VAULTIER indique que les 2 îlots impactés sont de bonne qualité agronomique.

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Ensemble des îlots valorisés par la SCEA DE LA RIVIERE



Zoom sur les îlots valorisés par la SCEA DE LA RIVIERE dans la zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

L'exploitation agricole impactée

 SCEA DE LA RIVIERE

Limites administratives

 Communes

 Siège d'exploitation



Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - SCAN 25, IGN, 2022 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



LES EXPLOITANTS

2 associés sont à la tête de l'exploitation, depuis 2014 : M. LETABLIER Maxime, âgé de 42 ans et M. VAULTIER Marius, âgé de 34 ans.

L'EXPLOITATION

Le siège d'exploitation est localisé au 6, La Malaiserie – 50 340 Benoistville.

Il est composé des bâtiments d'exploitation (élevage et stockage de denrées et matériels) ainsi que de la maison d'habitation de M. LETABLIER.

Le GAEC dispose d'un site secondaire constitué d'un bâtiment de stockage (pour les denrées et le matériel), localisé 1, Chasse la Vallées – 50 340 Benoistville.

La SAU totale de l'exploitation est d'environ 160 ha, dont environ 30 ha en faire valoir direct et le reste en fermages.

Au total, 64 îlots sont répartis sur 8 communes (Benoistville, Flamanville, Héauville, Helleville, Les Pieux, Siouville-Hague, Sotteville et Tréauville). L'exploitation valorise 3 ensembles d'îlots : un premier ensemble de 32 îlots est localisé dans un rayon de 2 km du siège d'exploitation, pour environ 105 ha, un deuxième ensemble de 18 îlots est localisé sur Siouville-Hague et Héauville / Helleville, pour environ 48 ha et un troisième ensemble de 8 îlots est localisé au nord-ouest des Pieux, pour un peu plus de 11 ha.

L'exploitation est en polyculture-élevage. Environ 120 ha sont en cultures et 40 ha des surfaces sont en prairies (dont 30 ha environ en prairies permanentes).

L'exploitation élève également un cheptel laitier et ovin de race roussin de la Hague et des bovins à l'engraissement (au total entre 60 à 70 animaux sont présents sur le siège, et l'exploitation relève du RSD).

L'exploitation emploie 1 salarié à temps plein.

L'exploitation est en agriculture conventionnelle (mais pratique l'agriculture de conservation des sols, notamment au travers de l'adhésion à un GIEE) et en filière longue.

L'exploitation adhère à 2 CUMA, essentiellement pour le désherbage et l'aide aux cultures (maïs) : celle de Saint-Christophe (localisée à Bricquebosq) et celle de Tréauville (à Tréauville).

L'exploitation travaille avec les Maitres laitiers du Cotentin (site de Sottevast), AGRIAL (site des Pieux), Copelveau (site de Gavray-sur-Sienne) et Appro Manche (site d'Hardinvast).

L'AVENIR DE L'EXPLOITATION

L'exploitation est pérenne et souhaite maintenir son outil de production.

Un bâtiment est en projet sur le site secondaire dans le prolongement du site existant, sur la commune de Sotteville, pour le stockage de fourrages. La construction de ce nouveau bâtiment permettra de réorganiser le travail sur l'exploitation : sur le site principal seront présents l'ensemble des animaux et le site secondaire servira pour le stockage. Le permis de construire a été déposé dont le délai d'instruction se termine à la fin du mois d'août.

LES IMPACTS DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS SUR L'EXPLOITATION

Le projet impacte l'exploitation sur 1 îlot, de 4 ha, situé sur la commune de Benoistville, en nature de culture (maïs en 2022, blé en 2023 et maïs en 2024), impacté en partie, sur une surface de 2,3 ha (soit 57,5 % de la superficie totale de l'îlot) et localisé en 2^{nde} phase d'urbanisation. Cet îlot est valorisé en fermage (bail).

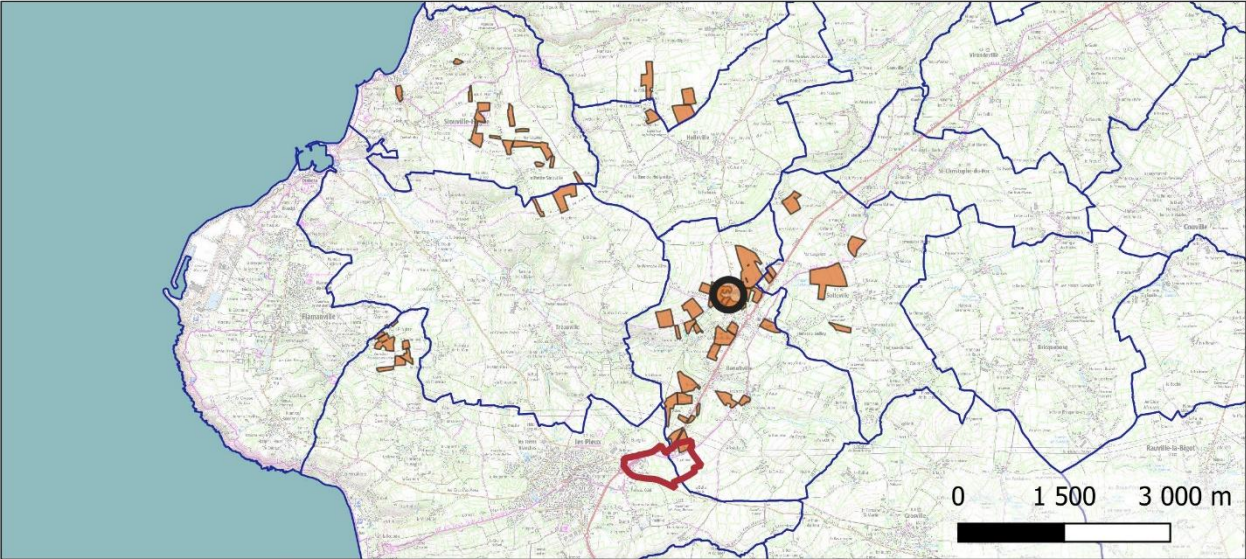
Au total, cette emprise correspond à près de 1,5 % de la SAU totale de l'exploitation.

Cet îlot est situé à environ 2 km à vol d'oiseau du siège d'exploitation (2,5 km d'après Google Maps).

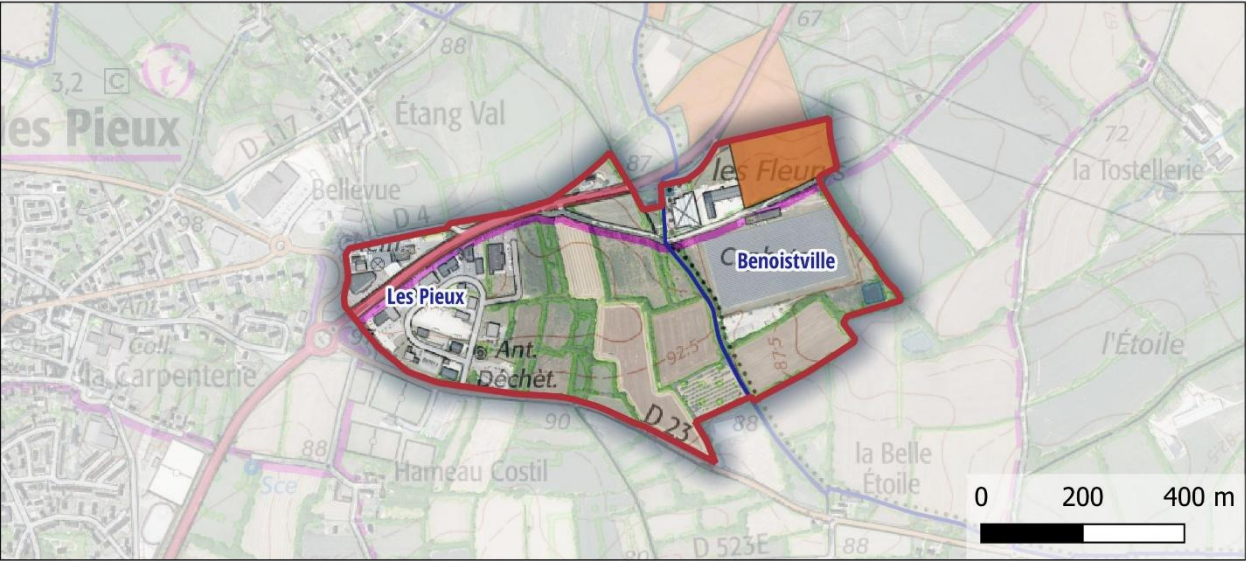
L'exploitation indique que l'îlot impacté est de bonne qualité agronomique et que l'emprise de la ZAC correspond à la partie la plus plane (alors que le reliquat est avec du relief et de forme triangulaire).

Etude préalable de compensation collective agricole
Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Ensemble des îlots valorisés par le GAEC MALMOT



Zoom sur les îlots valorisés par le GAEC MALMOT dans la zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Communes

L'exploitation agricole impactée

 GAEC MALMOT

 Siège d'exploitation



Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - SCAN 25, IGN, 2022 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



2.5.2. L'EXPLOITATION NON IMPACTEE PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

EXPLOITATION INDIVIDUELLE M. MABIRE Louis (*entretien réalisé en juillet 2025*)

L'EXPLOITANT

L'exploitant M. MABIRE Louis seul à la tête de l'exploitation.

Il est âgé de 52 ans.

L'EXPLOITATION

Le siège d'exploitation est localisé au 8, Rue Forgette – 50 340 Les Pieux.

Le siège d'exploitation est constitué d'un hangar (d'environ 1 500 m² avec une extension de), pour le stockage de matériels.

M. MABIRE ne réside donc pas sur le siège d'exploitation, mais dans le bourg des Pieux.

La SAU totale de l'exploitation est de 13,8 ha, dont 7,2 ha en faire valoir direct et le reste en fermages.

Au total, 5 îlots sont valorisés sur 2 communes dont 4 sur les Pieux et 1 sur Benoistville.

Les surfaces valorisées sont en nature de prairies, de cultures et de verger.

L'exploitation ne commercialise pas ses productions.

M. MABIRE réalise également des travaux agricoles, essentiellement liés au travail du sol, pour les ensilages mais également de l'élague et du débroussaillage.

LES IMPACTS DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS SUR L'EXPLOITATION

Le projet n'impacte pas l'exploitation de M. MABIRE, bien qu'un îlot de verger soit localisé à l'intérieur de la ZAC.

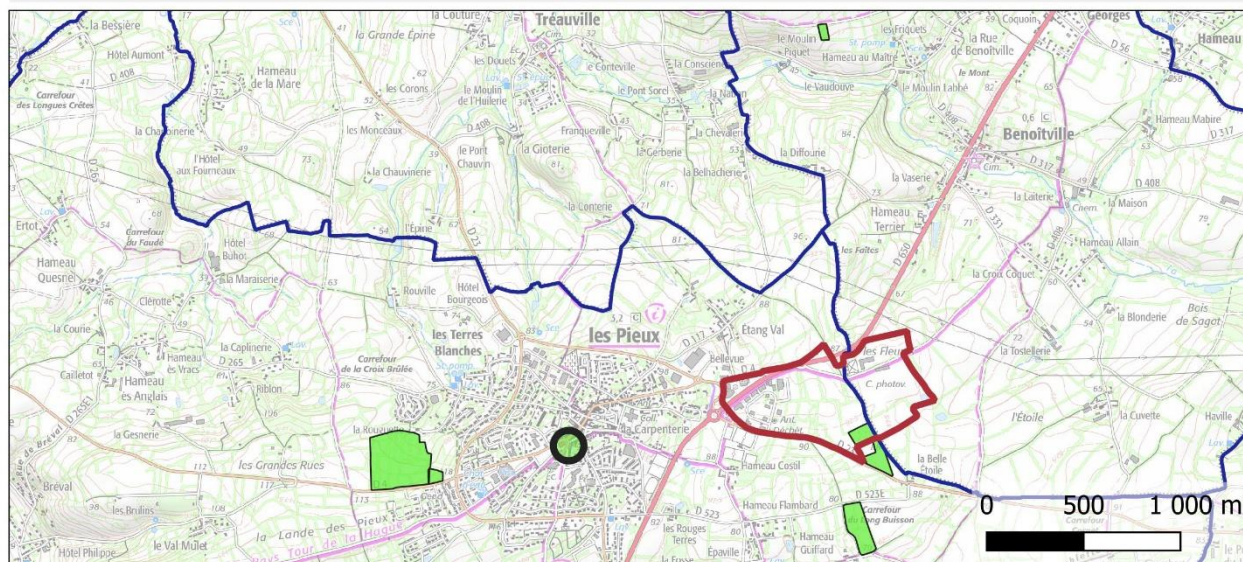
Le verger a été planté par le père de M. MABIRE dans les années 80, sur une surface totale d'environ 1 ha et il est constitué de pommiers à cidre hautes tiges.

La CAC a indiqué à plusieurs reprises à M. MABIRE que le projet n'impacterait pas son verger.

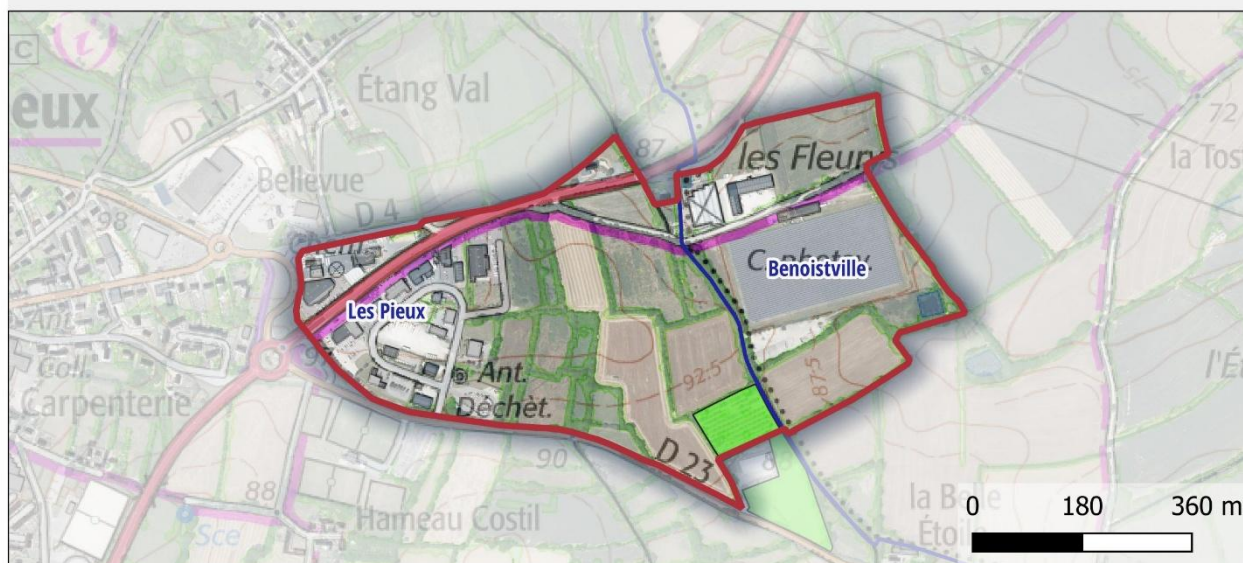
En tout état de cause, réciproquement, M. MABIRE a indiqué à la CAC ne pas souhaiter vendre son verger dont il a la propriété.

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Ensemble des îlots valorisés par M. MABIRE Louis



Zoom sur les îlots valorisés par M. MABIRE Louis dans la zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

L'exploitation agricole impactée

 M. MABIRE Louis

Limites administratives

 Communes

 Siège d'exploitation



Sources : BD TOPO, IGN, 2024 - SCAN 25, IGN, 2022 - Orthophotoplan, IGN, 2022 - RPG, IGN, 2023
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer



3. ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Les éléments abordés dans ce chapitre visent à étudier les effets positifs et négatifs du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'économie agricole du territoire. Ils visent donc d'une part à dresser le bilan des effets du projet sur l'économie agricole, d'autre part à évaluer les impacts directs et indirects du projet, mais aussi à évaluer les effets cumulés avec d'autres projets d'urbanisation connus et enfin à évaluer l'impact financier global de ces impacts (montant de la compensation).

Ainsi, la première partie dresse le bilan des effets du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'économie agricole. L'objectif est de présenter ce que peut apporter ou non le projet à l'économie agricole.

La deuxième partie vise à présenter les impacts directs et indirects du projet d'extension de la ZAC des Costils, sur les 2 exploitations agricoles concernées, en termes de prélèvement de foncier, la consommation d'espaces⁷, et notamment celle opérée aux échelles supra, les filières amont et aval et enfin sur l'emploi.

L'objectif est d'évaluer l'impact sur l'économie agricole du territoire situé à proximité immédiate, notamment en termes de consommations d'espaces (quantité de surfaces agricoles consommées), de productions agricoles (réduction des volumes produits en amont et des livraisons en aval), d'emplois directs et induits (réduction ou suppression).

La troisième partie vise à présenter les effets cumulés des projets d'urbanisation (notamment des zones AU) dans les documents d'urbanisme opposables des communes appartenant au périmètre des communes limitrophes (Cf. Partie 1.2.4. Délimitation du périmètre des communes limitrophes) sur l'agriculture, en termes de surfaces et d'exploitations agricoles impactées.

L'objectif est d'évaluer les pertes foncières sur l'agriculture des différents projets situés à proximité immédiate au-delà de celles circonscrites au projet d'extension de la ZAC des Costils.

Enfin, la troisième partie vise à évaluer financièrement l'impact du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'agriculture. Cette évaluation repose sur la détermination de l'investissement nécessaire pour que l'économie agricole retrouve son rythme de « croisière » (c'est-à-dire son potentiel économique agricole), issu du cumul des impacts financiers liés aux pertes pour l'économie agricole (des filières amont et aval) et lié aux pertes pour les services environnementaux. Les éléments abordés dans ce chapitre sont divisés en 5 sous-parties.

Ainsi, la 1^{ère} sous-partie vise à évaluer l'impact financier du projet sur la filière amont de l'économie agricole. Il est calculé à partir :

- *De la surface agricole moyenne (déclarée ou non à la PAC) valorisée, par type de production (assolements), dans la zone d'étude sur les 3 dernières années (2022, 2023 et 2024), d'après les informations liées à la PAC et celles transmises lors des entretiens par les exploitations agricoles impactées ;*
- *Des résultats économiques moyens des exploitations de l'ouest de la France⁸ et des coûts de production des fourrages en Normandie⁹, par type de production agricole, reposant sur le cumul¹⁰ :*
 - *Des charges de productions moyennes par type de production : elles correspondent aux charges de production (engrais, amendements, semences, plants, produits phytosanitaires), à la mécanisation et au personnel ;*

⁷ Données issues de CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020.

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=a734e40eb2734ec3bfff89cc95af8f91&extent=-323580.0171%2C6130310.1437%2C263456.3601%2C6453485.8993%2C102100>

⁸ « Gérer pour Gagner » - Hors série interrégional – CER France – Août 2022.

⁹ Cout de production des fourrages - Itinéraires types - Normandie – Chambre d'agriculture de Normandie - IRD – Janvier 2024.
<https://normandie.chambres-agriculture.fr/sinformer/etre-agriculteur/produire/elevage/fourrages/elements-economiques>

¹⁰ Lors des entretiens menés auprès des exploitations agricoles impactées par le projet, celles-ci n'ont pas souhaité transmettre de données chiffrées de leurs bilans comptables : charges de production et chiffres d'affaires.

- Des chiffres d'affaires moyens par type de production : ils correspondent aux ventes et produits issues des productions.

Les impacts étant évalués sur plusieurs années, est appliqué un taux d'actualisation de 4 % aux valeurs calculées¹¹. Ce taux d'actualisation est appliqué afin de tenir compte de l'augmentation relative des prix, pour évaluer des impacts à court-moyen terme.

De plus, afin de considérer le préjudice financier et estimer les effets dans le temps, il est admis qu'il faut 7 années, au minimum, pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement¹². Cette durée permettrait, sur le principe, de reconstituer un potentiel agricole d'un territoire.

La 2^{ème} sous-partie vise à évaluer l'impact financier du projet sur la filière aval de l'économie agricole. Sa valeur correspond à l'industrie agroalimentaire transformant les matières premières (productions agricoles végétales et animales) qui sont ensuite commercialisées. Elle représente 3,6 % du PIB français en 2020 dont 1,6 % pour le secteur agricole seul¹³. Elle produit donc 1,4 fois la richesse produite par les filières agricoles situées en aval. Autrement dit, la valeur ajoutée de l'industrie agroalimentaire dans la production de richesse par rapport aux filières agricoles situées en aval est de 40 %.

La 3^{ème} sous-partie vise à évaluer financièrement les pertes pour l'économie agricole globale. Pour connaître l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole sur la zone d'étude est pris en compte le cumul des pertes de valeurs ajoutées liées aux filières amont et aval de l'économie agricole, auquel un ratio de l'ordre de 4 € produits pour 1 € investi est appliqué¹⁴.

La 4^{ème} sous-partie est consacrée à l'évaluation financière des pertes pour les services environnementaux de l'économie agricole qui correspond à la fixation carbone, au stockage carbone, à la conservation de l'eau, à la biodiversité, à la chasse et aux services culturels divers (paysage). Sa valeur est estimée à 558 €/ha et il est admis qu'il faut 20 années, pour que le territoire retrouve ses services environnementaux¹⁵. Cette valeur de 558 €/ha est estimée pour des prairies, mais elle sert également de référence quelle que soit l'occupation du sol (en dehors des forêts), dans la mesure où la perte de surfaces agricoles se traduit in fine par la destruction de prairies dans le contexte Normand (par un double effet : le retournement des prairies vers des labours et la consommation d'espace sur des prairies).

Cette durée de 20 années s'explique par les impacts durables du prélèvement des terres agricoles.

Les impacts étant évalués sur plusieurs années, est appliqué un taux d'actualisation de 4 % aux valeurs calculées.

La 5^{ème} sous-partie est consacrée à l'évaluation de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole. Elle est obtenue à partir du cumul des impacts financiers pour l'économie agricole et des services environnementaux.

¹¹ « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » – Groupe de travail présidé par M. CHEVASSUS-AU-LOUIS – Avril 2009.

http://archives.strategie.gouv.fr/cas/system/files/rapport_18_biodiversite_web.pdf

¹² « La compensation collective agricole en Normandie » – Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie – Décembre 2019.

https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/20191210-Note_cadrage_versionconsoDRAAF-4_fina_cle44e37c.pdf

¹³ Memento Agricole France – AGRESTE – 2021.

<https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/MemSta2021/M%C3%A9mentoFrance%202021.pdf>

¹⁴ « Observatoire de la formation des prix et des marges des produits alimentaires » – FranceAgriMer – 2022.

Ainsi, pour 100 € de consommation alimentaire (hors restauration), il y a 20 € de production agricole (agriculture, pêche, sylviculture, industries alimentaires et fabrication de boissons).

https://observatoire-prixmarges.franceagrimer.fr/sites/default/files/sauv/documents-divers/rapport_ofpm_22_final.pdf

¹⁵ « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » – Groupe de travail présidé par M. CHEVASSUS-AU-LOUIS – Avril 2009.

http://archives.strategie.gouv.fr/cas/system/files/rapport_18_biodiversite_web.pdf

Et « La compensation collective agricole en Normandie » – Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie – Décembre 2019.

https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/20191210-Note_cadrage_versionconsoDRAAF-4_fina_cle44e37c.pdf

3.1. BILAN DES EFFETS DU PROJET

Le projet d'extension de la ZAC des Costils a des impacts directs sur l'économie agricole (« effets négatifs »), principalement sur 3 volets (Cf. Partie 3.2. Etude des impacts directs et indirects).

En premier lieu, le projet impacte de manière durable un foncier agricole productif.

Or, une terre agricole qui devient une surface artificialisée de façon irréversible est une perte sèche pour l'agriculture et aucune compensation ne pourra se soustraire à la perte de ce patrimoine commun.

En deuxième lieu, au-delà de la perte de foncier, le projet entraînera progressivement une perte de valeur ajoutée pour les filières amont et aval de l'économie agricole (au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone de projet, qui s'effectuera en 2 phases). Dans le meilleur des cas, elle pourrait être compensée qu'à la condition d'une augmentation de productivité.

En troisième lieu, le projet pourrait entraîner une perte d'emploi.

Du côté des 2 exploitations agricoles impactées, aucune perte d'emploi ne semble être envisagée, notamment dans la mesure où une partie des surfaces impactées était valorisée jusqu'au début de l'année 2025 à titre précaire (CME Safer) et ce en connaissance de cause (sur une surface de 6,2 ha environ).

Du côté des filières amont et aval, aucune perte d'emploi ne semble là aussi être envisagée au vu de la dimension des entreprises concernées (à minima régionale).

Cependant, à ce jour, aucun « effet positif » direct a pu être recensé pour l'économie agricole, lié au projet d'extension de la ZAC des Costils.

Toutefois, il est utile de préciser ici que le périmètre de la ZAC englobe 2 espaces, une parcelle en friche et un verger, cumulant une superficie de 2,2 ha, qui seront conservés en l'état (ils ne seront pas urbanisés dans le cadre du projet d'extension de la ZAC des Costils, bien qu'ils soient localisés à l'intérieur de son périmètre).

De même, concernant le verger, la CA du Cotentin prévoit de contracter avec le propriétaire une ORE (les discussions avec le propriétaire sont à ce jour toujours en cours). Pour rappel également, ce verger est actuellement constitué de pommiers hautes tiges à cidre et est déclaré à la PAC par une exploitation agricole professionnelle (qui en est le propriétaire).

De même, dans le cadre du projet et de la compensation écologique du projet, des actions visant à la création et à la restauration de haies seront menées dans ou à proximité immédiate de la ZAC des Costils, à moins de 6 km, sur les communes de Benoistville, Les Pieux et Tréauville.

Ces haies auront pour effets positifs d'apporter un ombrage aux troupeaux et un effet brise-vent, de diminuer le ruissellement et son effet érosif dans les parcelles de cultures ou encore, de manière plus globale, de lutter contre les effets du changement climatique.

Au total, 9 haies seront créées et 16 seront restaurées et un linéaire total potentiel de 2 136 mètres et réel de 724 mètres (les négociations avec les propriétaires sont à ce jour toujours en cours et des linéaires complémentaires sont également recherchés).

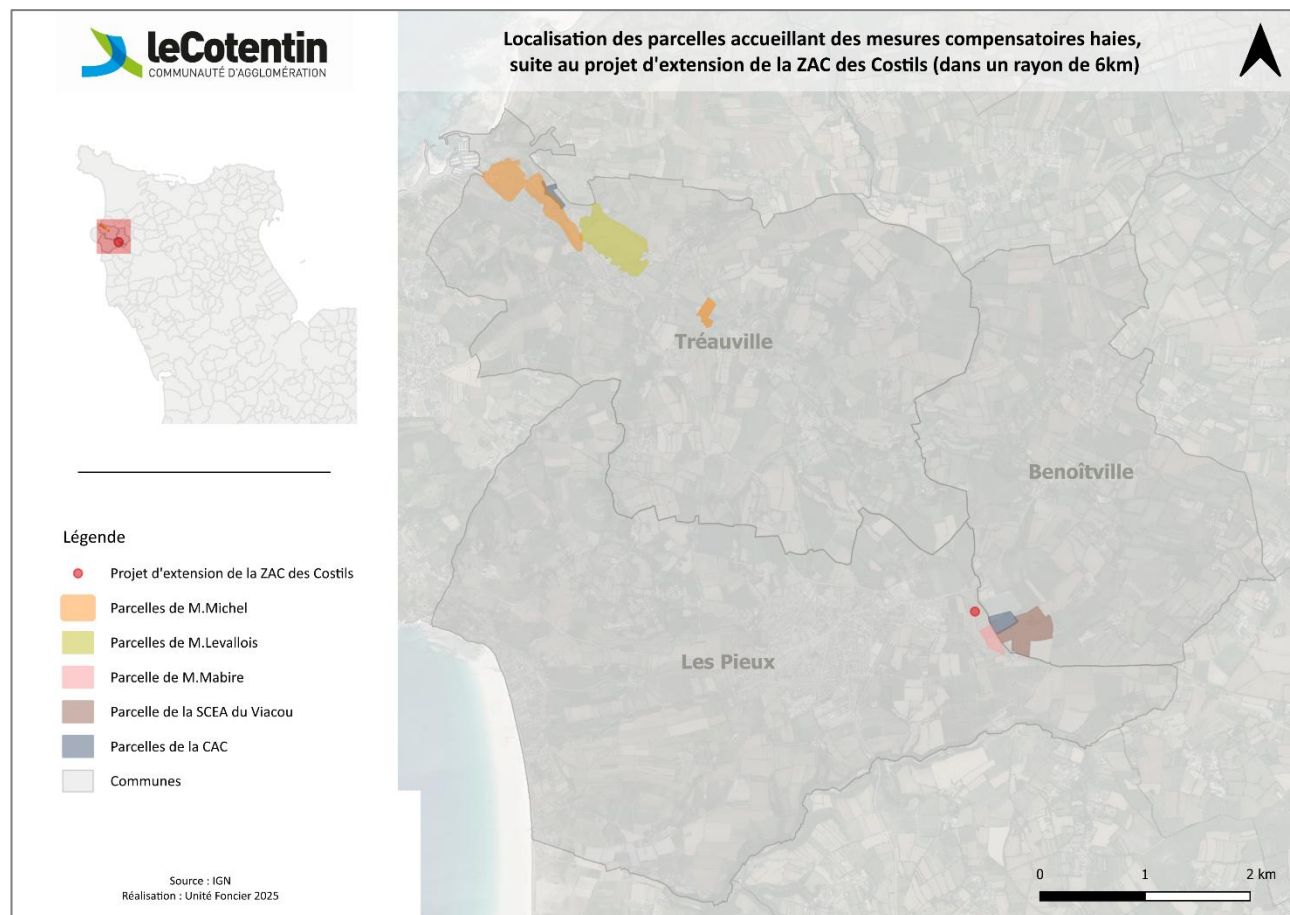
Ainsi, les haies à restaurer sont principalement composées de ronciers, fougères, bois morts, fougères, etc. ou correspondent à la ripisylve de la Diélette.

Les actions de restauration et de création de haies visent à des plantations à plat, d'arbustes uniquement ou à des plantations sur talus existant avec des arbres hauts jets et des arbustes.

Certaines essences sont ciblées : pour les arbres de hauts jets, l'aulne glutineux, le sorbier des oiseleurs et l'alisier torminal et pour les arbustes, la bourdaine, le noisetier, le sureau noir, le troène vulgaire, le genêt à balais, l'argousier, la viorne lantane, le tamaris, l'aubépine.

LA CARTOGRAPHIE DES PARCELLES ACCUEILLANT DES MESURES COMPENSATOIRES HAIES DANS LE CADRE DE L'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS

(Source : CA du Cotentin, 2025)



3.2. ETUDE DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS

3.2.1. LES IMPACTS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Au regard des 3 dernières années (2022, 2023 et 2024), le projet d'extension de la ZAC des Costils impacte l'agriculture durablement avec un prélèvement foncier moyen de 12,1 ha valorisés par 3 exploitations agricoles professionnelles.

Les 2 dernières années, en 2023 et 2024, une exploitation n'a plus déclaré à la PAC un îlot de 0,2 ha dans la zone d'étude (Cf. Partie 2.4. Contexte agricole des 3 dernières années sur l'emprise du projet d'extension de la ZAC des Costils).

SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET DE LA ZAC DES COSTILS SUR L'AGRICULTURE SES 3 DERNIERES ANNEES

	2022	2023	2024	Moyenne 2022-2024
Nombre d'exploitations agricoles impactées	3	2	2	2
Surface agricole totale concernée déclarée à la PAC	12,3 ha	12,0 ha	12,0 ha	12,1 ha
<i>Dont surface agricole déclarée à la PAC</i>	<i>11,2 ha</i>	<i>11,0 ha</i>	<i>11,0 ha</i>	<i>11,1 ha</i>
<i>Dont surface agricole non déclarée à la PAC</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>1,0 ha</i>	<i>1,0 ha</i>	<i>0,9 ha</i>

3.2.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

...

3.2.2.1. ... A L'ECHELLE DE LA NORMANDIE

En Normandie, entre 2011 et 2020, l'artificialisation des sols est estimée à 1 200 ha par an, soit une consommation foncière d'environ 0,04 % du territoire régional par an.

Sur ces 10 dernières années, chaque commune normande a donc consommé en moyenne 4,5 ha.

Au regard du nombre d'habitants cette consommation est importante et la Normandie fait partie des régions les plus consommatrices de foncier.

Cette consommation foncière équivaut à la disparition annuelle de près de 15 exploitations agricoles sur cette période¹⁶.

La consommation foncière s'est effectuée principalement en extension mais également par la mobilisation de foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine (par densification, au sein de « dents creuses »).

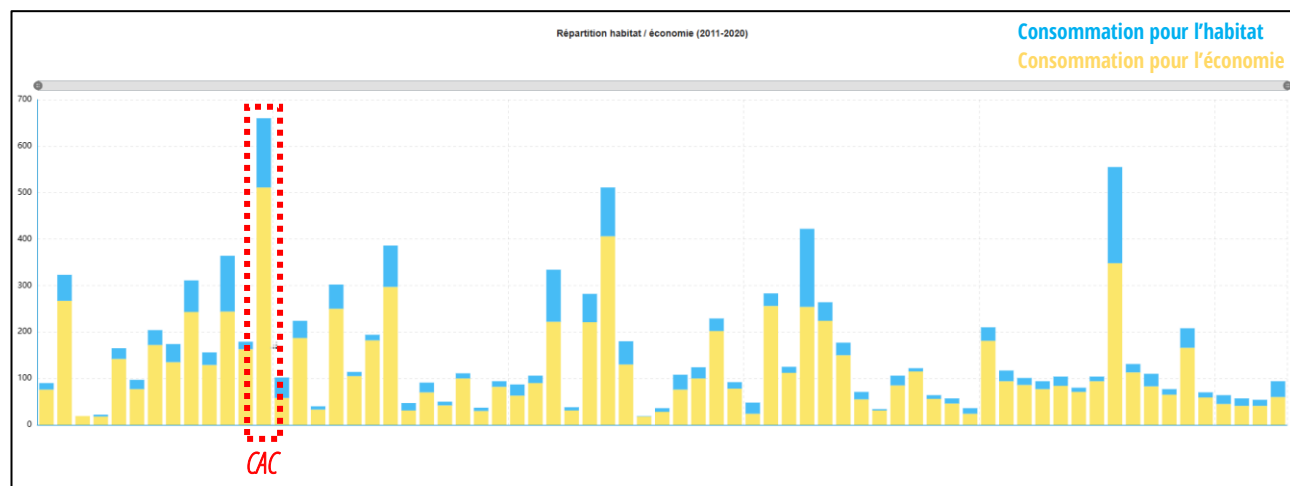
Cette consommation s'est majoritairement effectuée dans les pôles urbains (Caen, Rouen, Le Havre, etc.) mais aussi sur le littoral (de la côte de nacre à la côte fleurie et de Coutances à Avranches), dans la vallée de la Seine (entre Le Havre et Val de Rueil).

Cette consommation s'est effectuée majoritairement au profit de l'habitat (sous toutes les formes), de zones d'activités et d'infrastructures de transport.

¹⁶ La SAU moyenne d'une exploitation agricole normande, ayant un PBS > ou = à 25 000€, classée dans les moyennes et grandes exploitations au sens de l'AGRESTE est estimée à 90 ha (sur les bases du dernier RGA, 2020).

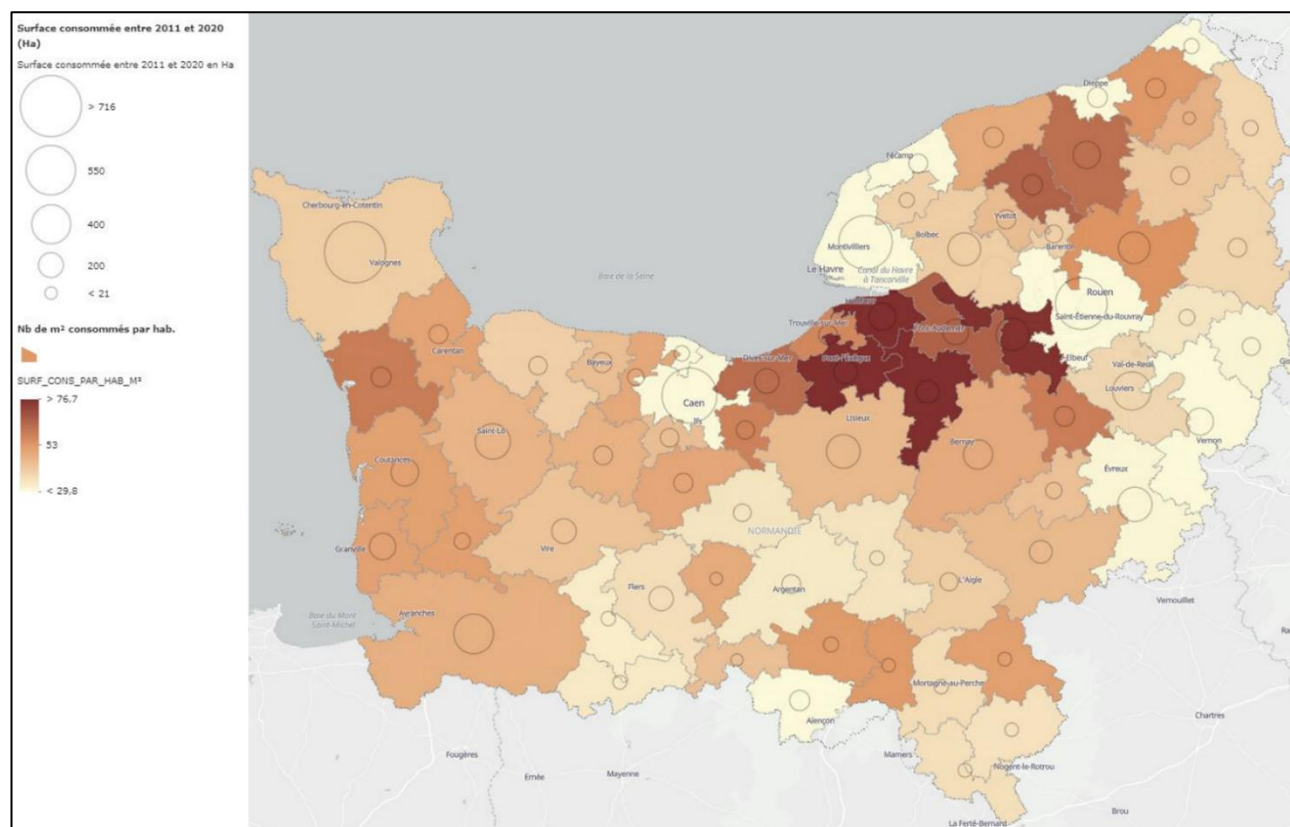
LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ENTRE 2011 ET 2020, PAR EPCI, EN NORMANDIE

(Source : CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020)



LA CARTOGRAPHIE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ENTRE 2011 ET 2020, PAR EPCI, EN NORMANDIE

(Source : CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020)



3.2.2.2. ... A L'ECHELLE DE LA CA DU COTENTIN

A l'échelle de la CAC, 722 ha ont été consommés entre 2011 et 2020, soit un taux d'urbanisation du territoire de 0,5 % (c'est légèrement supérieur à celle observée à l'échelle normande : 0,6 %). Elle équivaut à la disparition de 8 exploitations agricoles professionnelles¹⁷.

La consommation foncière sur la CAC a représenté environ 6% de celle observée à l'échelle normande.

A l'échelle des 129 communes qui composent la CAC, cela représente une moyenne annuelle par commune de 0,6 ha consommés (soit l'équivalent de la moyenne régionale).

Principaux indicateurs	
Intercommunalité	CA du Cotentin
Surface consommée entre 2011 et 2020 (en ha)	722
Surface consommée entre 2001 et 2010 (en ha)	1 450
Taux d'évolution entre les deux décennies (en %)	-50,2
Consommation pour l'habitat (2011-2020)	511
Consommation pour l'économie (2011-2020)	149
Consommation depuis 2021 (Ha)	46
Evolution de la population entre 2011 et 2020 (%)	-2,5

De plus, celle-ci équivaut à une consommation moyenne par habitant de 41 m², contre 37 m² en Normandie (au regard du nombre d'habitants en 2021, d'après l'INSEE), alors que parallèlement, dans le même temps, la population de la CAC a reculé entre 2011 et 2020, de 2,5 %.

Sur la CAC, la consommation foncière observée entre 2011 et 2010 a été de 1 450 ha, soit une division par 2 entre les périodes 2001-2010 et 2011-2020. Cette réduction est plus élevée que celle observée à l'échelle de normande (de - 40,3 %).

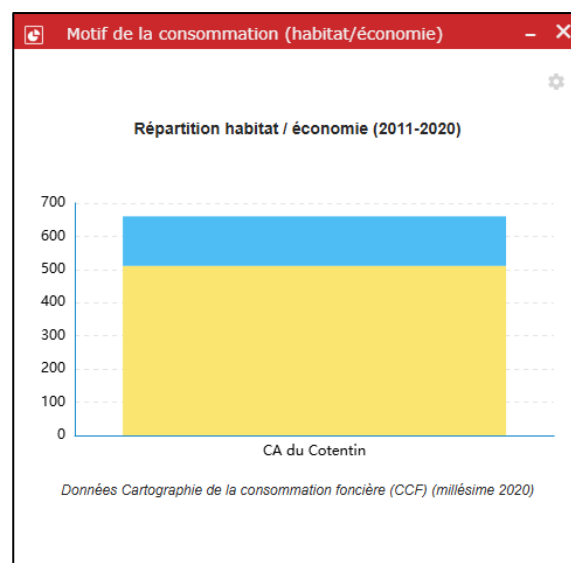
Cette consommation foncière s'est effectuée essentiellement au profit d'habitats pour 254 ha, soit 71 % de la consommation totale sur la CAC, représentant une part équivalente à celle observée à l'échelle normande : 69 %). De plus, cette consommation correspond à 6 % de la consommation normande observée pour l'habitat.

La consommation s'est également effectuée au profit d'activités économiques, pour 149 ha, soit 21 % de la consommation totale sur la CAC, c'est légèrement supérieur à ce qui est observé à l'échelle normande (19 %). Ainsi, 7 % des surfaces consommées au profit d'activités économiques en Normandie s'est effectué sur la CAC.

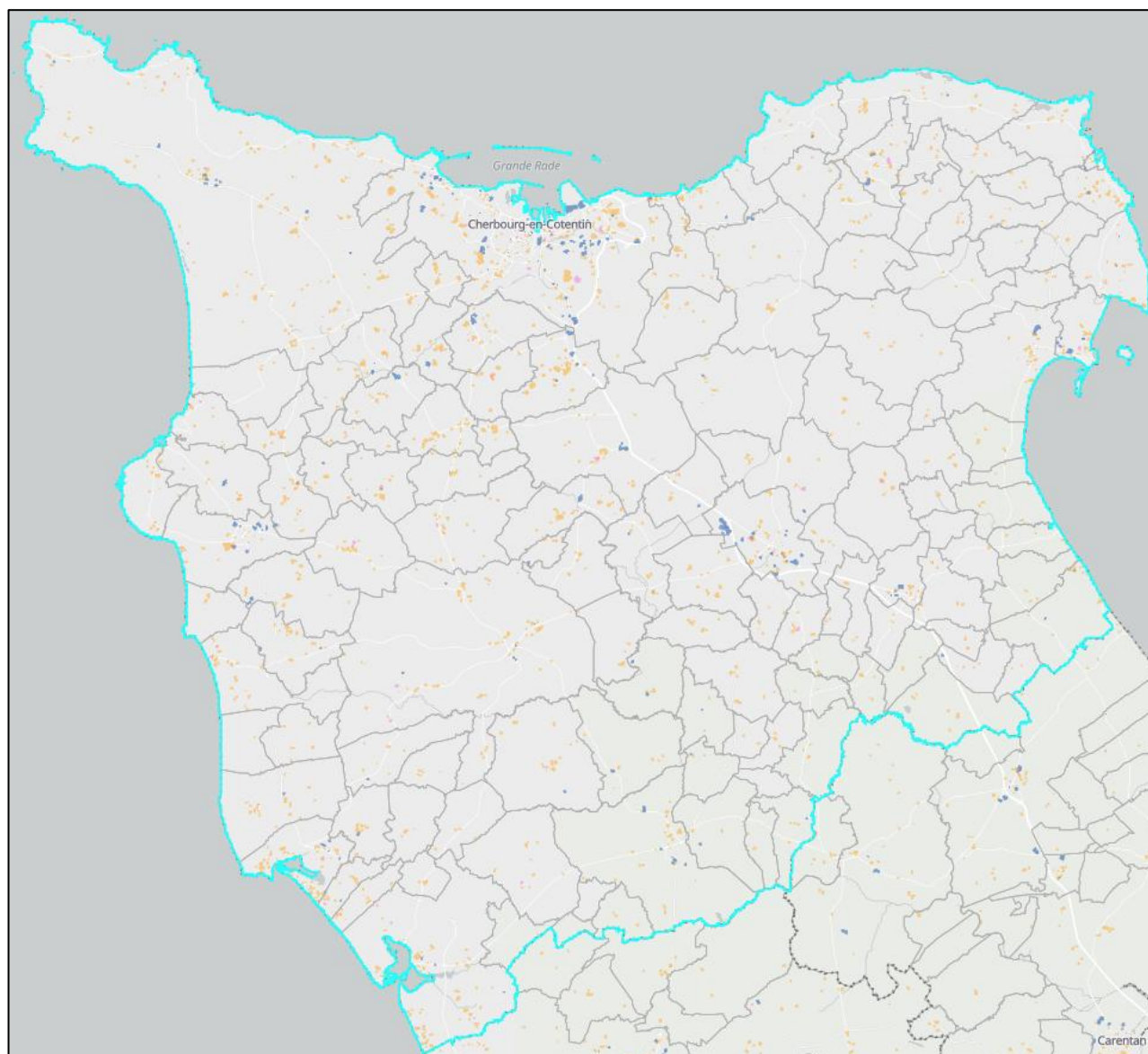
La consommation pour d'autres usages (équipements publics, opérations mixtes, etc.) a représenté un peu plus de 62 ha, soit 9 % de la consommation totale observée sur la CAC et 4 % de la consommation totale observée à l'échelle de la Normandie.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ENTRE 2011 ET 2020, SUR LA CAC

(Source : CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020)



¹⁷ La SAU moyenne d'une exploitation agricole normande, ayant un PBS > ou = à 25 000€, classée dans les moyennes et grandes exploitations au sens de l'AGRESTE est estimée à 90 ha (sur les bases du dernier RGA, 2020).



A l'échelle des communes de Benoistville et des Pieux, de 2011 à 2020, la consommation foncière s'est élevée à 24,2 ha, avec respectivement 8,1 ha et 16,1 ha consommés.

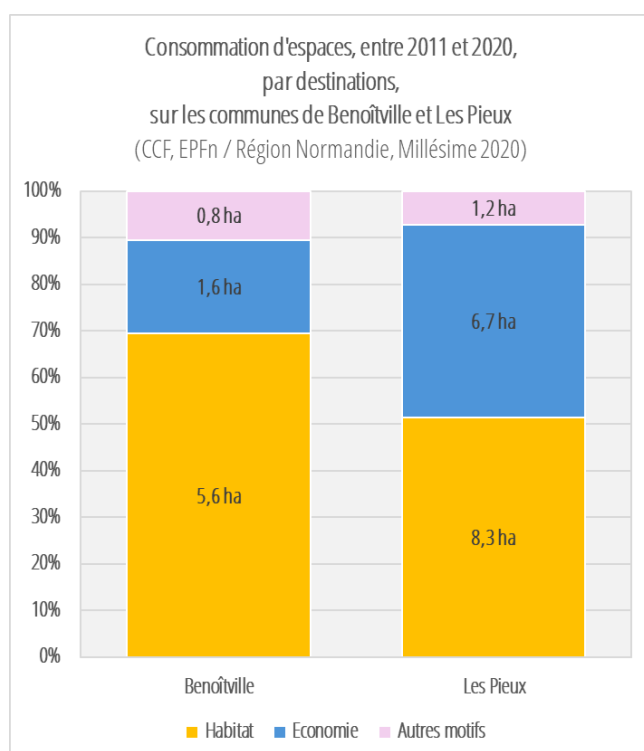
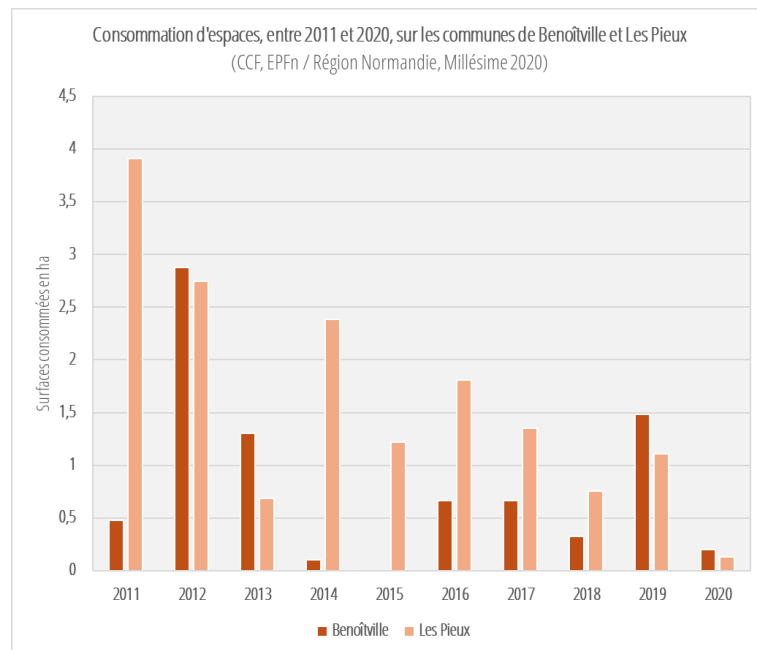
Ainsi, 1 % de leur superficie communale a été consommé, c'est le double de la consommation observée à l'échelle de la CAC.

Cette consommation a représenté 3,4 % de la consommation d'espaces enregistrée à l'échelle de la CAC, et correspond à près de 0,02 % de la superficie totale intercommunale.

Avec un rythme de 2,4 ha/an consommés, les communes atteignent 4 fois le rythme moyen annuel communal de la CAC.

Toutefois, la commune de Benoistville a enregistré un rythme annuel de consommation foncière proche de celle observée à l'échelle de la CAC (0,8 ha contre 0,6 ha). En revanche, la commune des Pieux a enregistré un rythme de consommation 2,5 fois plus élevé ; celle-ci étant unifiée de « bourg rural » au sens de l'INSEE et comme étant un « pôle d'équilibre » par le SCOT du Cotentin.

Communes	Consommation foncière entre 2011 et 2020	Part du territoire consommé	Part de la consommation intercommunale
Benoistville	8,1 ha	1,0 %	0,01 %
Les Pieux	16,1 ha	1,1 %	0,01 %



Les 2/3 de de cette consommation se sont effectués entre 2011 et 2015 : avec 60 % pour Benoistville et 68% pour Les Pieux. L'année 2011, marque un pic de la consommation d'espaces sur Les Pieux avec près de 4 ha ; c'est l'année 2012 pour Benoistville avec près de 3 ha. L'année 2020 marque une baisse de la consommation d'espaces pour les 2 communes.

Cette consommation foncière s'est effectuée majoritairement au profit d'habitat, de façon « isolée » ou en lotissements ou dans le cadre de leur comblement, sur près de 14 ha, soit 57 % de la consommation totale enregistrée sur la période 2011-2020. Le développement de l'habitat a particulièrement été prépondérant sur Benoistville, représentant 70 % de la consommation totale (contre 57 % pour Les Pieux).

Il s'agit notamment des lotissements de La Lande et du Siquet (Les Pieux) et 2 opérations dans le bourg de Benoistville.

Sur cette même période, 8,3 ha ont été consommés pour de l'activité économique, représentant le tiers de la consommation totale observée. Se développement a été particulièrement important sur Les Pieux, avec 6,7 ha consommés, soit 41 % de la consommation totale observée sur la commune.

Cette consommation s'est effectuée sur l'ensemble du territoire des 2 communes, majoritairement dans le prolongement ou en extension du tissu urbain existant et à proximité des axes de communication (RD 4, 23 et 650).

(Source : CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020)



3.2.2.3. ... A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE

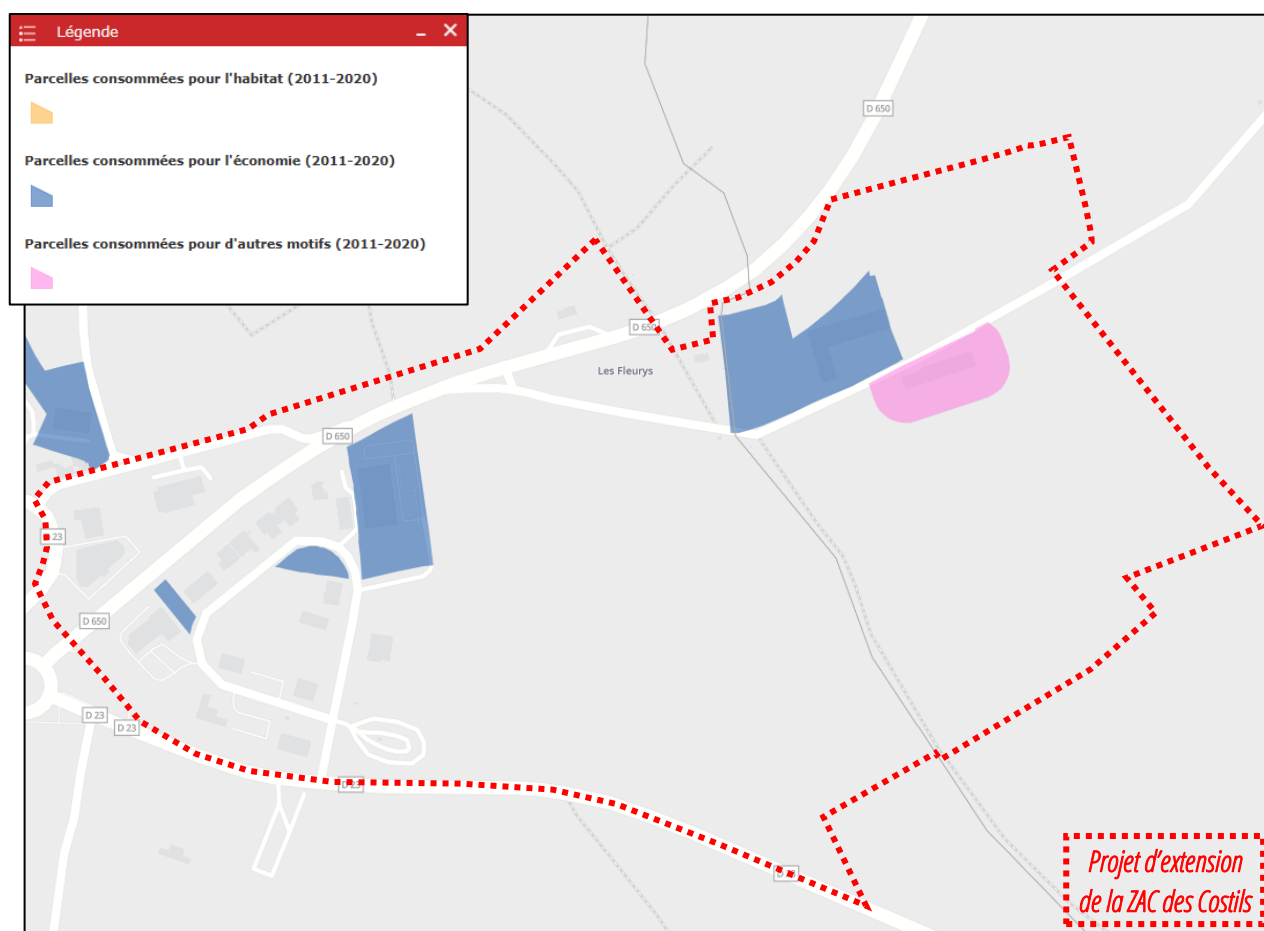
A l'échelle des communes de Benoistville et des Pieux, de 2011 à 2020, la consommation foncière s'est élevée à 3,1 ha, avec respectivement 2,1 ha et 1 ha consommés.

Il s'agit très largement, à 80 %, d'une consommation foncière pour le développement économique, sur une superficie totale de 2,4 ha : sur la commune des Pieux, elle correspond à la construction d'un supermarché, sur 0,8 ha, d'un centre de lavage automatique, sur 0,07 ha, d'une marbrerie, sur 0,1 ha et sur la commune de Benoistville, elle correspond à la construction d'une pépinière, sur 0,7 ha et d'une menuiserie, également sur 0,7 ha.

Il s'agit également de constructions de bâtiments dans la catégorie « autres motifs » (mixte) sur la commune de Benoistville, sur 0,4 ha.

LA CARTOGRAPHIE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ENTRE 2011 ET 2020, SUR LA ZAC DES COSTILS

(Source : CCF, EPFn / Région Normandie, Millésime 2020)



3.2.2.4. ... PROJETEE A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE

LA CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE

Superficie qui sera urbanisée par le projet d'extension de la ZAC des Costils ...	... Par rapport aux SAU communales cumulées des Pieux et de Benoistville (en 2023)	... Par rapport à la SAU de la CA du Cotentin (en 2023)	... Par rapport à la SAU de la PRA Bocage de Valognes (en 2023)	... Par rapport à la SAU du département de la Manche (en 2023)
18,1 ha	1,2 %	0,02 %	0,02 %	0,004 %

3.2.3. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL

Les impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils sur les filières amont et aval sont limités pour les 2 exploitations agricoles concernées. En effet, les emprises foncières restent limitées et ne sont pas de nature à remettre en cause les contrats passés avec leurs partenaires agricoles (amont et aval).

Ces 2 exploitations sont impactées entre 1,4 % et 3,6 % de leurs SAU totales (Cf. Parties 1.2.2. Délimitation du périmètre d'impact direct et 2.5. Les exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils), avec des emprises valorisées de façon précaire (CME Safer) depuis plusieurs années et en toute connaissance de cause (Cf. Partie 4.4. Une maîtrise foncière de la CA du Cotentin).

Aussi, ces 2 exploitations travaillent toutes avec des entreprises en amont et en aval de la filière agricole d'envergure à minima départementale, voir régionale et même internationale (Cf. Partie 1.2.3. Délimitation du périmètre d'impact indirect) et dont les emprises liées au projet d'extension de la ZAC des Costils ne sont pas de nature à mettre en péril :

- Les Maitres laitiers du Cotentin (site de Sottevast), coopérative laitière française, dont le siège est basé à Sottevast, dans la Manche, regroupe près de 700 éleveurs-adhérents. Elle emploie environ 1 000 salariés, collecte plus de 1 milliard de litres de lait par an, et transforme le lait en produits laitiers (lait, crème, beurre, yaourts), distribués en France et à l'international, notamment sous la marque Campagne de France ;
- AGRIAL (site des Pieux), coopérative agricole et agroalimentaire de dimension internationale, dont le siège est basé à CAEN dans le Calvados. Elle compte 12 000 agriculteurs-adhérents, emploie 22 salariés dans 11 pays ;
- Copelveau, coopérative agricole spécialisée dans l'élevage et la commercialisation de bovins, dont le siège est basé à Gavray-sur-Sienne, dans la Manche, regroupe environ 700 éleveurs-adhérents et emploie une vingtaine de salariés. Acteur régional reconnu, elle commercialise plus de 41 000 bovins par an et valorise des filières de qualité (Label, bio, FQRN, Angus) ;
- Appro Manche (site d'Hardinvast), entreprise de négoce agricole basée à La Hague, dans la Manche, accompagne les exploitants agricoles du département dans la fourniture d'intrants (semences, engrais, aliments du bétail).

3.2.4. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI

Les impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'emploi sont limités pour les 2 exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils. En effet, pour ces 2 exploitations agricoles, les emprises foncières restent limitées et ne sont pas de nature à remettre en cause leur viabilité économique.

En effet, elles sont impactées entre 1,4 % et 3,6 % de leur SAU totale (Cf. Parties 1.2.2. Délimitation du périmètre d'impact direct et 2.5. Les exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils).

De plus, une exploitation impactée valorise des emprises de façon précaire depuis plusieurs années et en connaissance de cause (Cf. Partie 4.4. Une maîtrise foncière de la CA du Cotentin), il n'y a donc pas d'impact en termes d'emploi pour celle-ci (et de façon plus large en termes économique).

3.3. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

Les îlots déclarés à la PAC en 2023 par des exploitations agricoles professionnelles ont été croisés avec les zones constructibles (C) et ouvertes à l'urbanisation (AU) des documents d'urbanismes (CC et PLU) en vigueur des 9 communes appartenant au « périmètre des communes limitrophes » (Cf. Partie 1.2.4. Délimitation du périmètre des communes limitrophes), à savoir les communes de Benoistville et de Les Pieux, concernées par le projet d'extension de la ZAC des Costils et leurs 7 communes limitrophes : Flamanville, Grosville, Helleville, Le Rozel, Saint-Germain-le-Gaillard, Sotteville et Tréauville.

Au total, 28 zones AU différentes impactent 28 exploitations agricoles professionnelles.

Ainsi, près de 34 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023, soit 0,4 % de la superficie du « périmètre des communes limitrophes » et à 0,6 % de la SAU de celui-ci sont impactées. Sur les 34 ha concernés, environ 6,6 ha sont situés au sein d'une partie de la zone d'extension de la ZAC des Costils sur la commune des Pieux et concerne 2 exploitations agricoles différentes.

Ainsi, si l'ensemble des projets d'urbanisation se réalisent, c'est potentiellement l'équivalent d'un peu moins de la moitié d'une exploitation agricole professionnelle qui disparaîtrait¹⁸.

Communes appartenant au « périmètre des communes limitrophes »	Document d'urbanisme en vigueur	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
Benoistville	Carte Communale	7,9 ha	1,6 ha	2
Flamanville	PLU	14,4 ha	9,9 ha	5
Grosville	Carte Communale	39,2 ha	3,6 ha	5
Helleville	Carte Communale	25,0 ha	1,9 ha	3
Les Pieux	PLU	28,3 ha (dont 15,3 ha dans la ZAC des Costils)	9,5 ha (Dont 6,6 ha dans la ZAC des Costils)	4 (Dont 2 concernées par la ZAC des Costils)
Le Rozel	PLU	1,3 ha	0,4 ha	1
Saint-Germain-le-Gaillard	Carte Communale	43,4 ha	4,0 ha	5
Sotteville	Carte Communale	14,7 ha	1,0 ha	2
Tréauville	PLU	2,0 ha	2,0 ha	1
Ensemble des 9 communes	-	-	33,9 ha	28

Les impacts des différents projets recensés dans les documents d'urbanisme en vigueur des 9 communes constituant le « périmètre des communes limitrophes » sont présentés dans le détail dans les pages suivantes.

¹⁸ La SAU moyenne d'une exploitation agricole normande, ayant un PBS > ou = à 25 000€, classée dans les moyennes et grandes exploitations au sens de l'AGRESTE est estimée à 90 ha (sur les bases du dernier RGA, 2020).

Les 9 communes constituant le « périmètre des communes limitrophes » sont localisées au sein de la CA du Cotentin qui a par ailleurs, lancé une procédure d'élaboration d'un PLUi infracommunautaire Des Pieux, dont le périmètre couvre les 15 communes qui appartenait auparavant à la CdC des Pieux.

Ce PLUi infracommunautaire est en cours de réalisation au moment de la rédaction du présent rapport (Cf. Partie 4.2.3. L'élaboration du PLUi infracommunautaire des Pieux). Son PADD a été débattu en Conseil Communautaire de la CAC le 12/12/2024 et dont le règlement de zonage est en cours de réalisation, avec un arrêt prévu à la fin de l'année 2025, pour une approbation à la fin de l'année 2026.

Son élaboration et les évolutions règlementaires (notamment la loi dite « Climat et Résilience » et l'objectif « ZAN » d'ici 2050) vont nécessairement concourir à une évolution des zonages actuellement en vigueur (notamment en ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation, dans un objectif de modération de la consommation d'espaces).

CARTE DES PERIMETRES DES PLUI INFRACOMMUNAUTAIRES DE LA CAC (PLUi infracommunautaires, Site Internet de la CAC, Consulté en 2025)



Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

Les impacts des zones "AU" des documents d'urbanisme en vigueur sur les 9 communes appartenant au périmètre des communes limitophes



LEGENDE

Zone d'étude

 Projet d'extension de la ZAC des Costils

Limites administratives

 Communes des Pieux et Benoistville
 Communes limitophes à Les Pieux et Benoistville

Les effets cumulés des projets d'urbanisation

 Zones AU et ZC des documents opposables
 Surfaces déclarées à la PAC en 2023 impactées par des zones AU et ZC



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - Zonages d'urbanisme, Géoportail de l'urbanisme
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 1 2 km



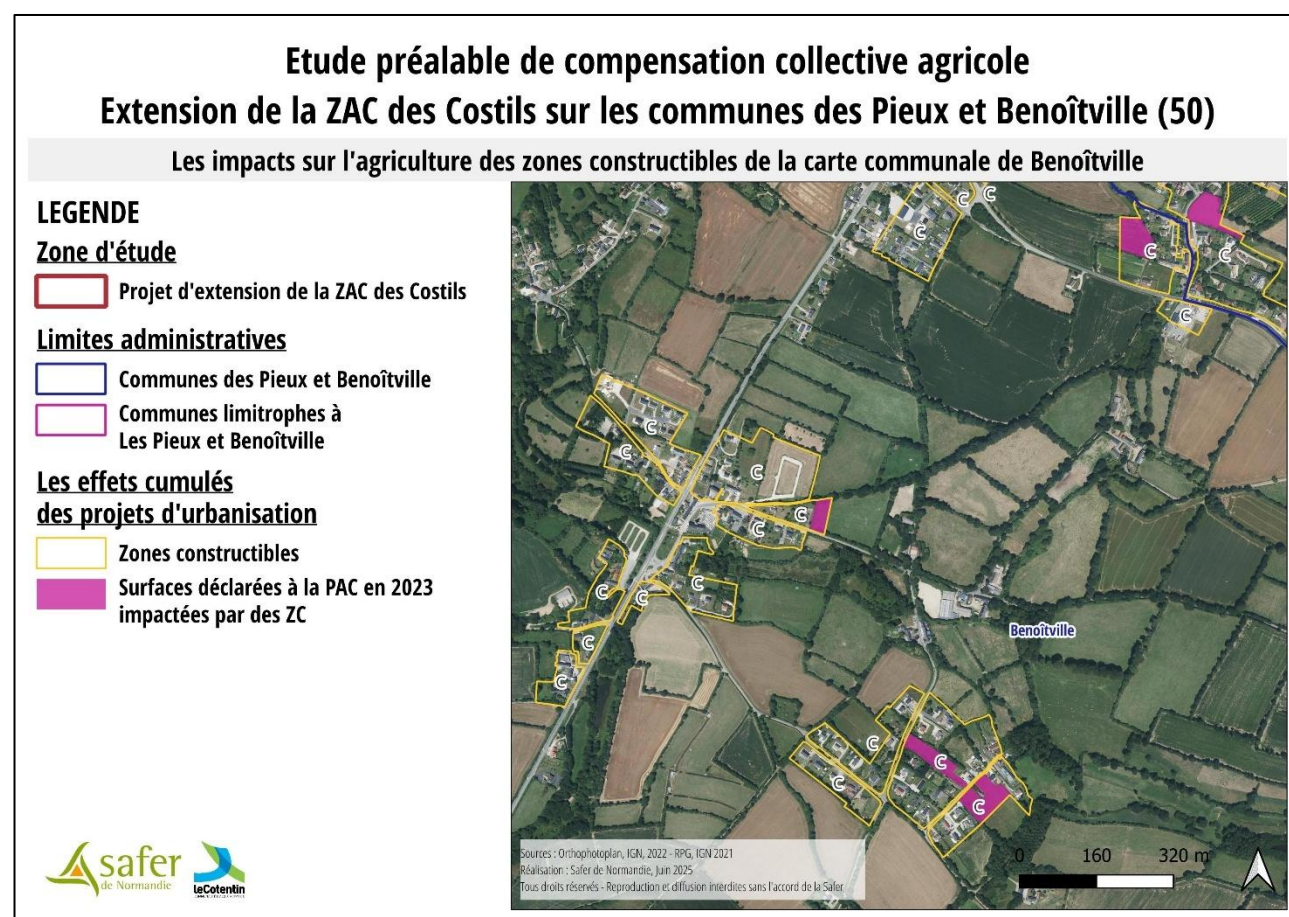
COMMUNE DE BENOISTVILLE

La commune de Benoistville est dotée d'une Carte Communale approuvée le 08/04/2005.

Au total, 4 zones constructibles (ZC), de 7,9 ha (en partie déjà urbanisées), impactent 1,6 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 2 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
ZC (4 zones différentes)	Zone constructible	7,9 ha	1,6 ha	2
Ensemble des zones ZC	Zones constructibles	7,9 ha	1,6 ha	2

* Surface calculée sous SIG



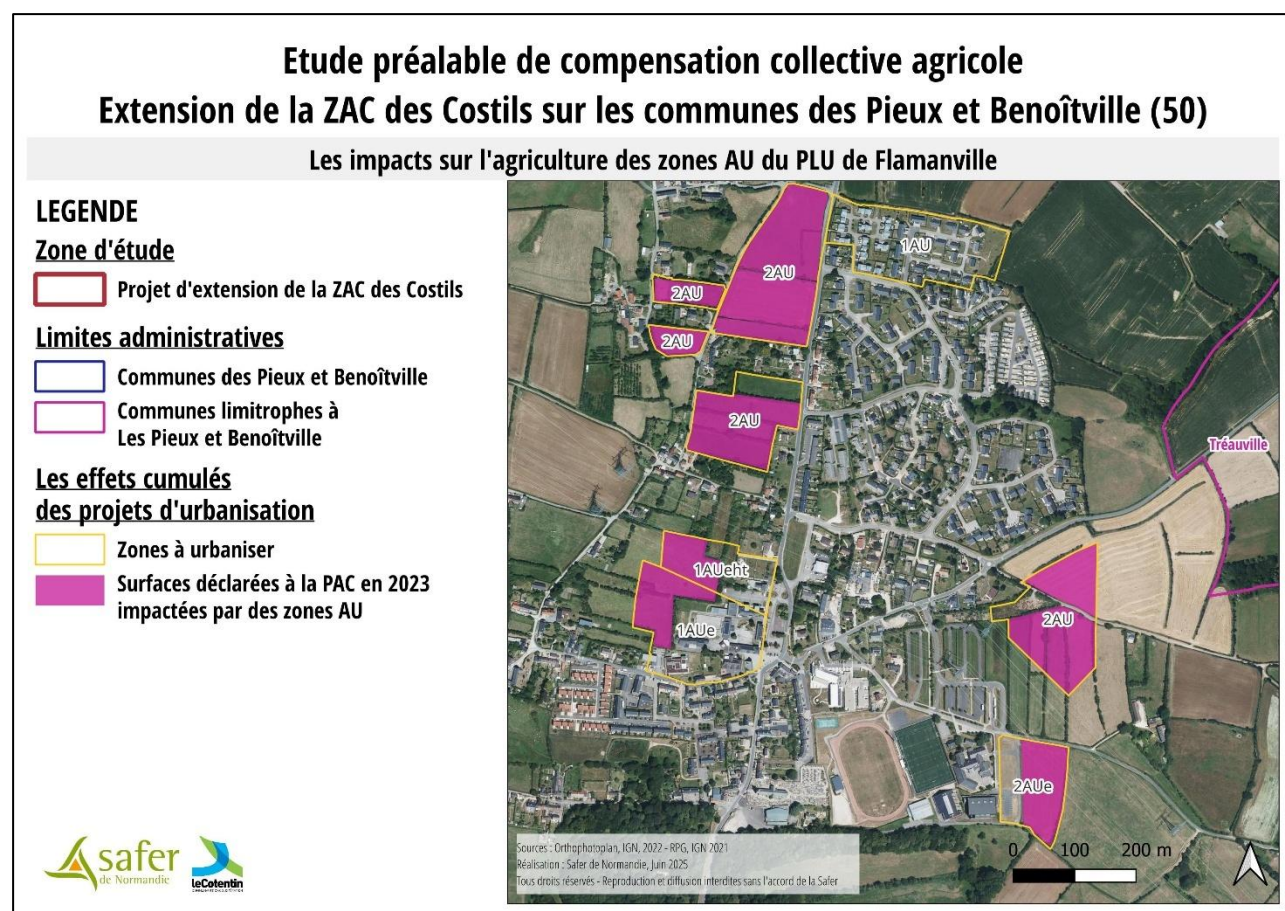
COMMUNE DE FLAMANVILLE

La commune de Flamanville est dotée d'un PLU approuvé le 11/02/2008.

Au total, 8 zones AU, de 14,4 ha, impactent 9,9 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 5 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
1AUe	Zone d'habitation urbanisable à court terme ou moyen terme, constructible sous certaines conditions	2,9 ha	0,9 ha	1
1AUeht	Le secteur (« ht » comme haute tension) correspond à des zones à urbaniser situées au-dessous du couloir des lignes à très haute tension	1,4 ha	0,6 ha	1
2AU (5 zones différentes)	Zone urbanisable à long terme, inconstructible pour le moment	8,5 ha	7,4 ha	5
2AUe	Zone urbanisable à long terme, inconstructible pour le moment	1,6 ha	1,0 ha	1
Ensemble des zones AU	Zones à urbaniser	14,4 ha	9,9 ha	5

* Surface calculée sous SIG



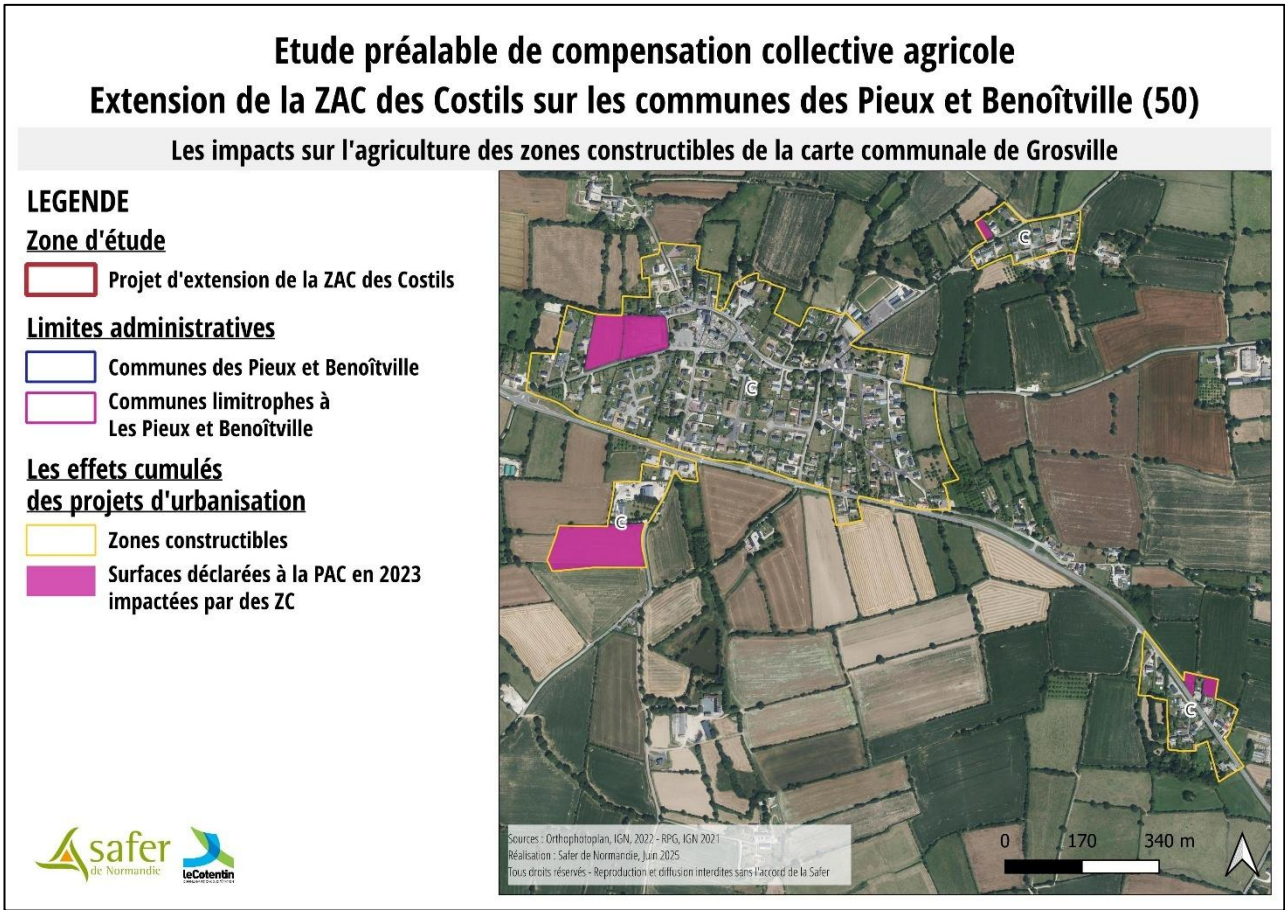
COMMUNE DE GROSVILLE

La commune de Grosville est dotée d’une Carte Communale approuvée le 22/11/2004.

Au total, 4 zones constructibles (ZC), de 39,2 ha (en partie déjà urbanisées), impactent 3,6 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 5 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d’exploitations agricoles (PAC 2023)
ZC (3 zones différentes)	Secteur constructible – habitat, petit commerce, activités non nuisantes	35,7 ha	3,6 ha	3
ZC	Zone constructible – Secteur réservé à l’artisanat	3,5 ha	1,9 ha	2
Ensemble des zones ZC	Zones constructibles	39,2 ha	3,6 ha	5

* Surface calculée sous SIG



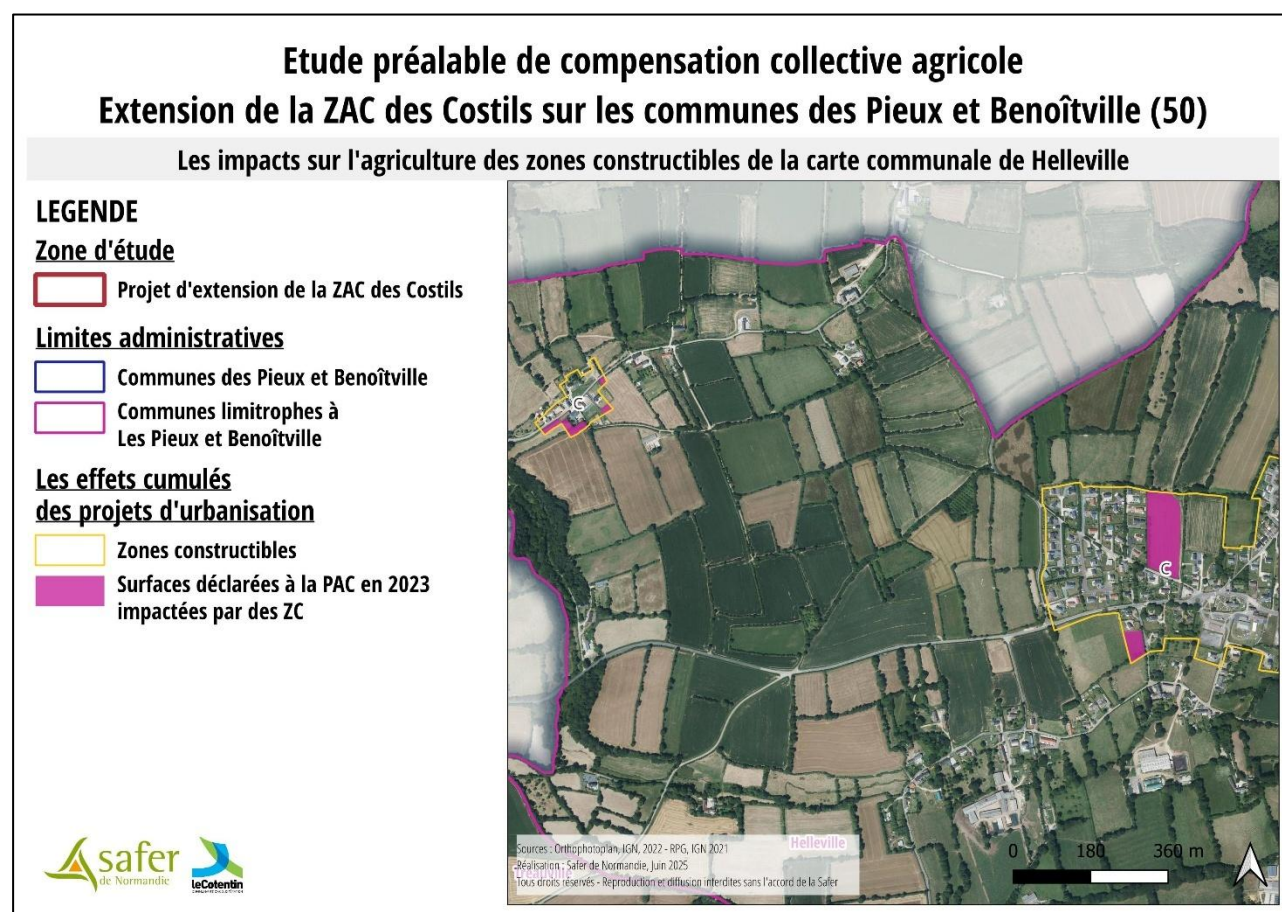
COMMUNE D'HELLEVILLE

La commune d'Helleville est dotée d'une Carte Communale approuvée le 14/01/2005 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 10/03/2011.

Au total, 2 zones constructibles (ZC), de 25 ha (en partie déjà urbanisées), impactent 1,9 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 3 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
ZC (2 zones différentes)	Périmètre constructible	25,0 ha	1,9 ha	3
Ensemble des zones ZC	Périmètres constructibles	25,0 ha	1,9 ha	3

* Surface calculée sous SIG



COMMUNE DES PIEUX

La commune des Pieux est dotée d'un PLU approuvé le 07/02/2019.

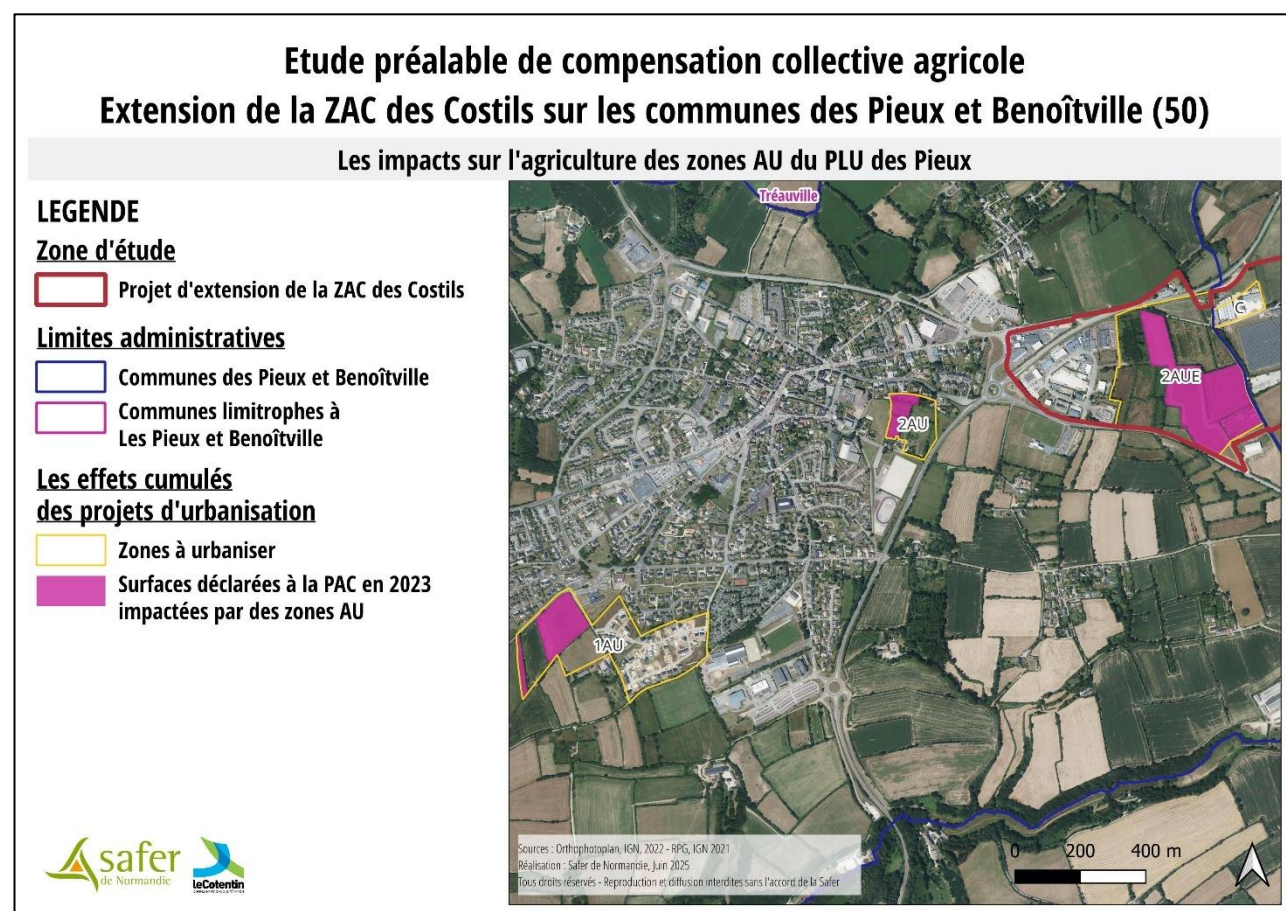
Une procédure de modification n°1 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE (correspondant à la ZAC des Costils) a été délibérée par la CAC le 27/03/2025.

Au total, 3 zones AU (dont une zone, la 1AU, en partie déjà urbanisée), de 28,3 ha, impactent 9,5 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 4 exploitations agricoles professionnelles.

Parmi ces zones, la 2AUE correspond à l'extension de la ZAC des Costils.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
1AU	Zone ouverte à l'urbanisation (dite « d'urbanisation immédiate »)	10,7 ha	2,2 ha	1
2AU	Zone d'urbanisation différée Zone mixte à dominante d'habitat	2,3 ha	0,7 ha	1
2AUE	Zone d'urbanisation différée Zone monofonctionnelle à vocation économique	15,3 ha	6,6 ha	2
Ensemble des zones AU	Zones à urbaniser	28,3 ha	9,5 ha	4

* Surface calculée sous SIG



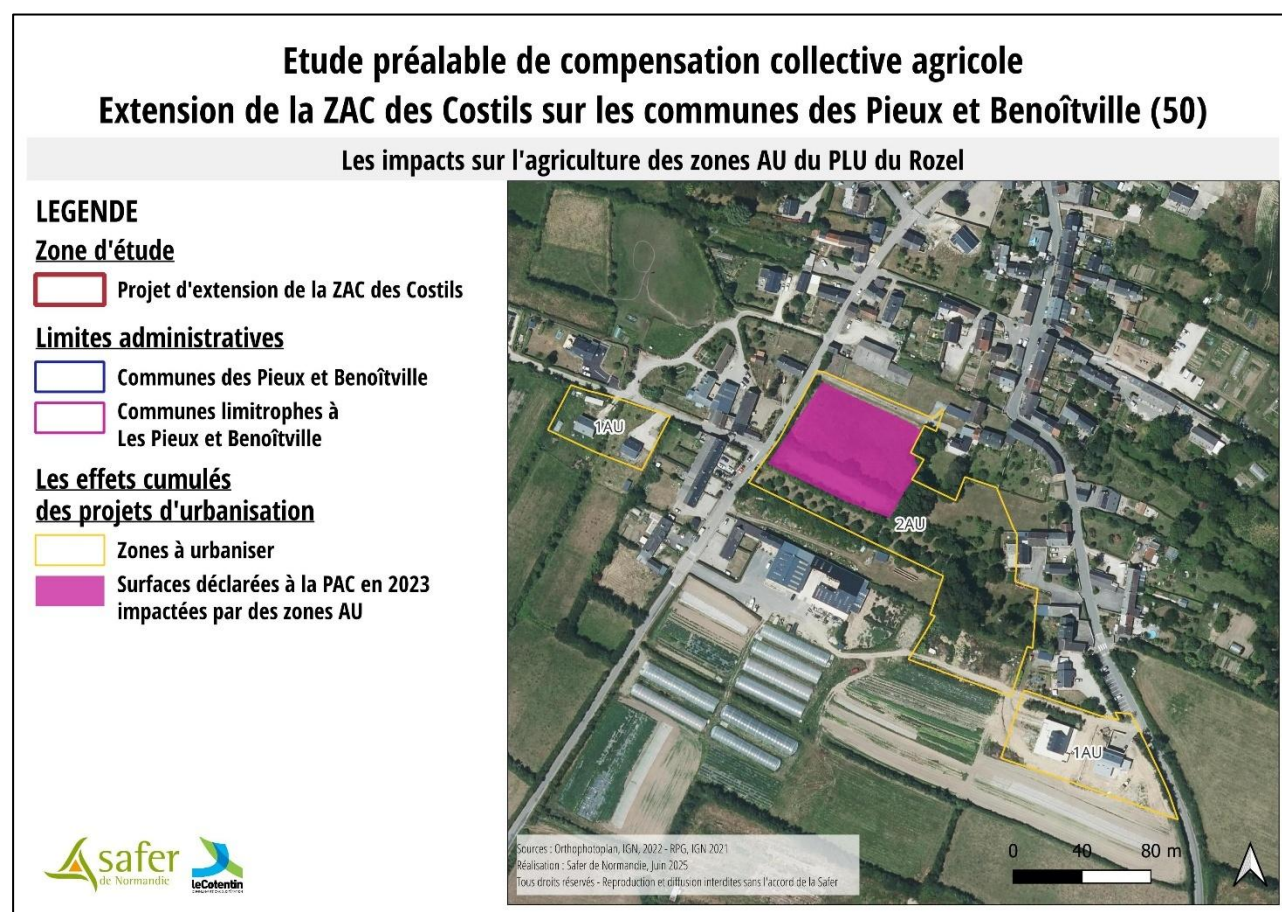
COMMUNE DU ROZEL

La commune du Rozel est dotée d'un PLU approuvé le 23/11/2010.

Au total, 1 zone AU, de 1,3 ha, impactent 0,4 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 1 exploitation agricole professionnelle.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
2AU	Secteur à caractère naturel destiné à être ouverts à l'urbanisation Zone à vocation principale d'habitat non équipée à être urbanisée à long terme	1,3 ha	0,4 ha	1
Ensemble des zones AU	Zones à urbaniser	1,3 ha	0,4 ha	1

* Surface calculée sous SIG



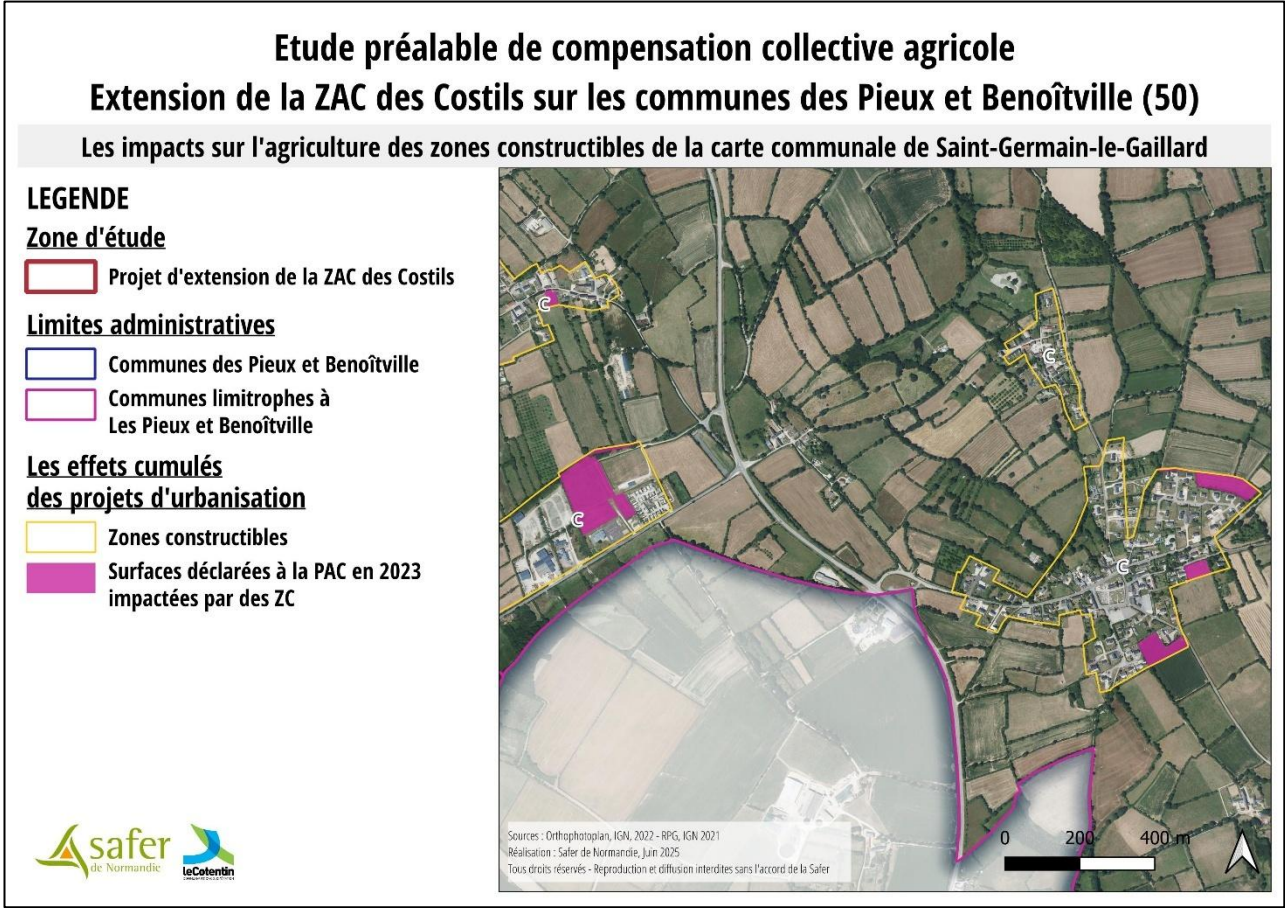
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD

La commune de Saint-Germain-le-Gaillard est dotée d’une Carte Communale approuvée 31/03/2006.

Au total, 3 zones constructibles (ZC), de 43,4 ha (en partie déjà urbanisées), impactent 4 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 4 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d’exploitations agricoles (PAC 2023)
ZC (3 zones différentes)	Zone constructible	43,4 ha	4,0 ha	5
Ensemble des zones ZC	Zones constructibles	43,4 ha	4,0 ha	5

* Surface calculée sous SIG



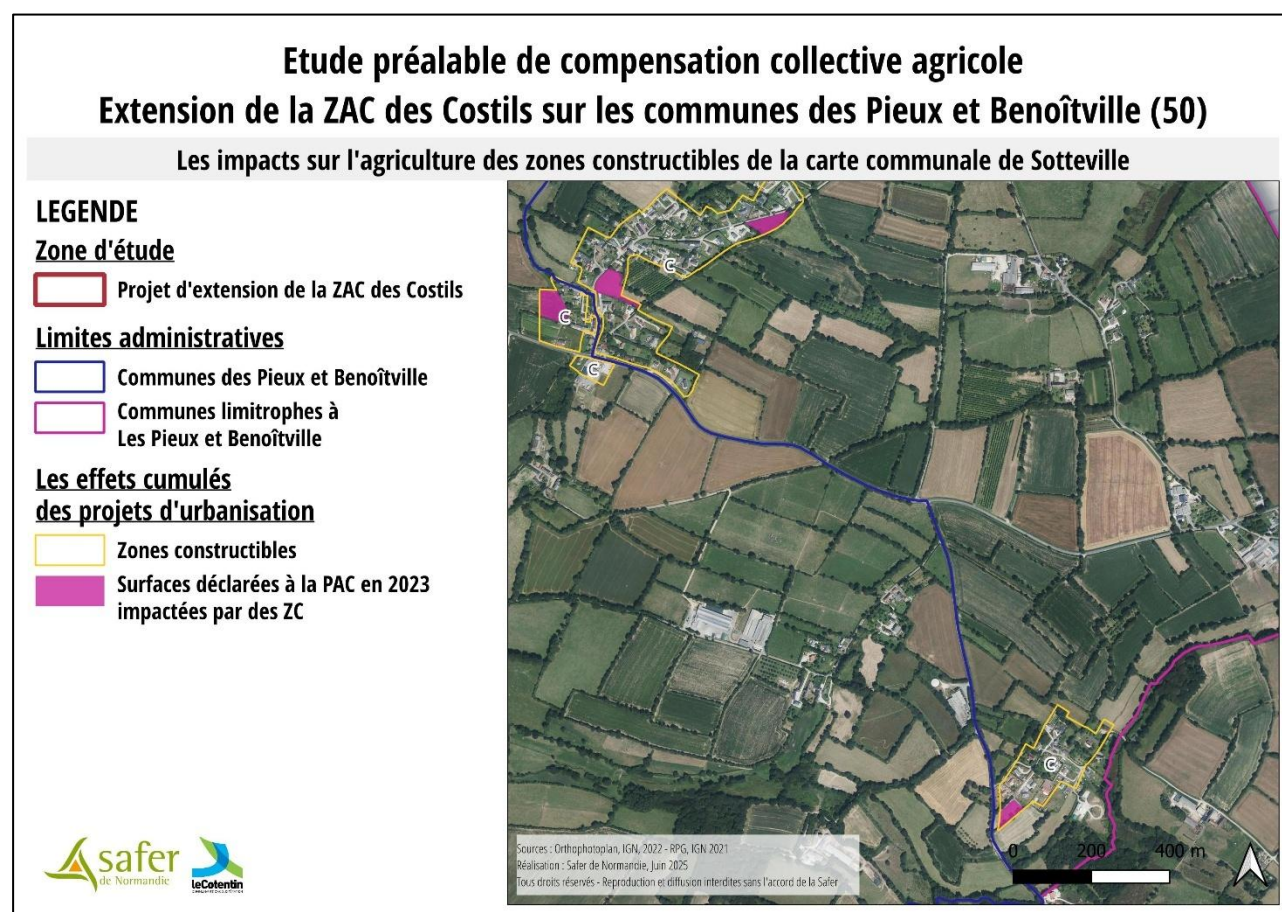
COMMUNE DE SOTTEVILLE

La commune de Sotteville est dotée d'une Carte Communale approuvée le 29/08/2005.

Au total, 2 zones constructibles (ZC), de 14,7 ha (en partie déjà urbanisées), impactent 1 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 2 exploitations agricoles professionnelles.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
ZC (2 zones différentes)	Secteur constructible	14,7 ha	1,0 ha	2
Ensemble des zones ZC	Zones constructibles	14,7 ha	1,0 ha	2

* Surface calculée sous SIG



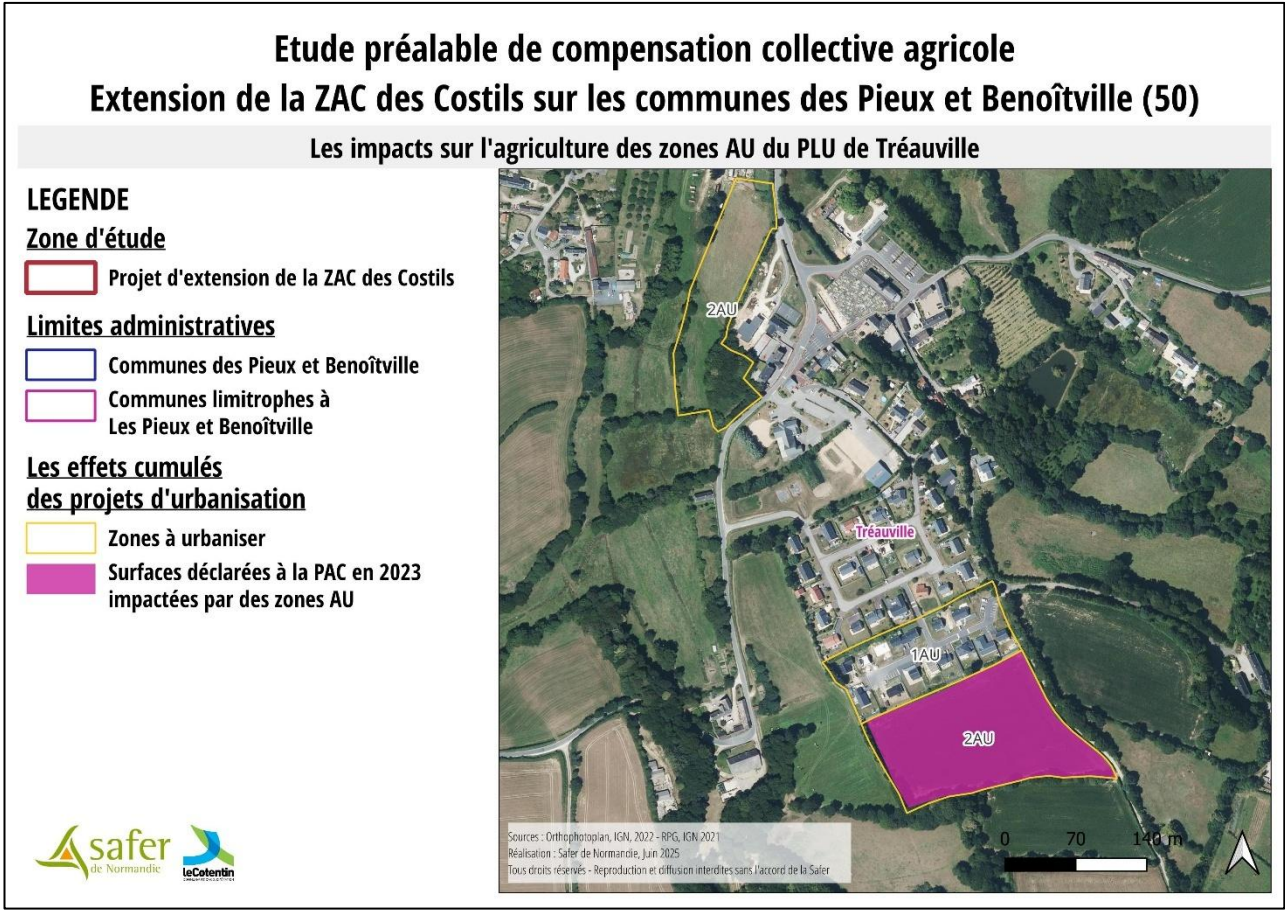
COMMUNE DE TREAUVILLE

La commune de Tréauville est dotée d'un PLU approuvé le 31/05/2013.

Au total, 1 seule zone AU, de 2 ha, impacte sur la totalité de sa superficie, des surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2023 par 1 exploitation agricole professionnelle.

Zones impactant des surfaces agricoles (PAC 2023)	Vocation des zones concernées	Superficie totale des zones*	Superficie agricole (PAC 2023) *	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
2 AU	Secteurs à caractères naturels destinés à être urbanisés. Zones d'urbanisation futures par voie de modification du PLU.	2,0 ha	2,0 ha	1
Ensemble des zones AU	Zones à urbaniser	2,0 ha	2,0 ha	1

* Surface calculée sous SIG



3.4. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS

3.4.1. LES PERIMETRES PRIS EN COMPTE

Le projet d'extension de la ZAC des Costils répond aux 3 conditions cumulatives de nature, de consistance et de localisation liées à la réalisation obligatoire d'une étude préalable de compensation collective agricole (Cf. Introduction).

Pour calculer l'évaluation financière globale des impacts du projet de la ZAC des Costils sur l'économie agricole, 2 périmètres distincts ont été pris en compte. Le premier périmètre s'applique à l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole (filières amont et aval) et le second périmètre s'applique à l'évaluation de l'impact financier des services environnementaux.

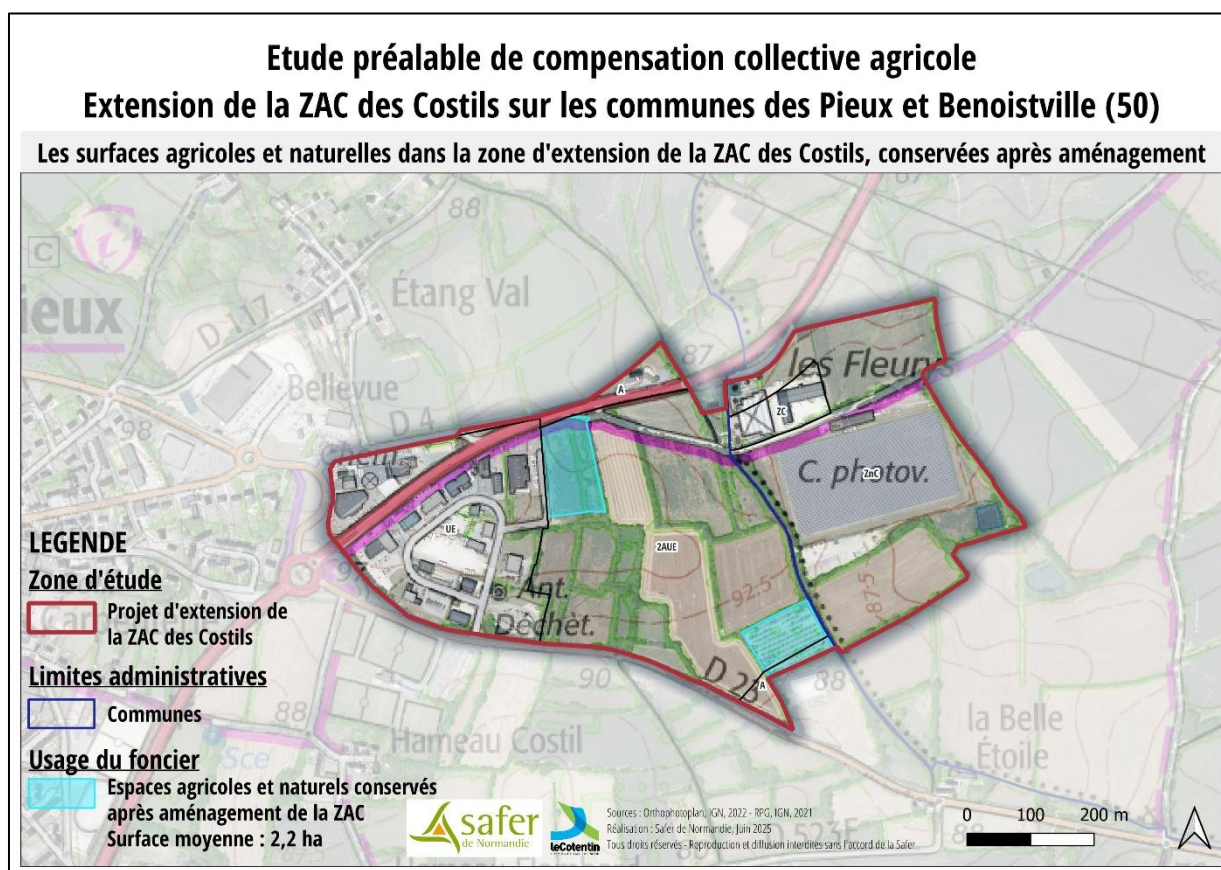
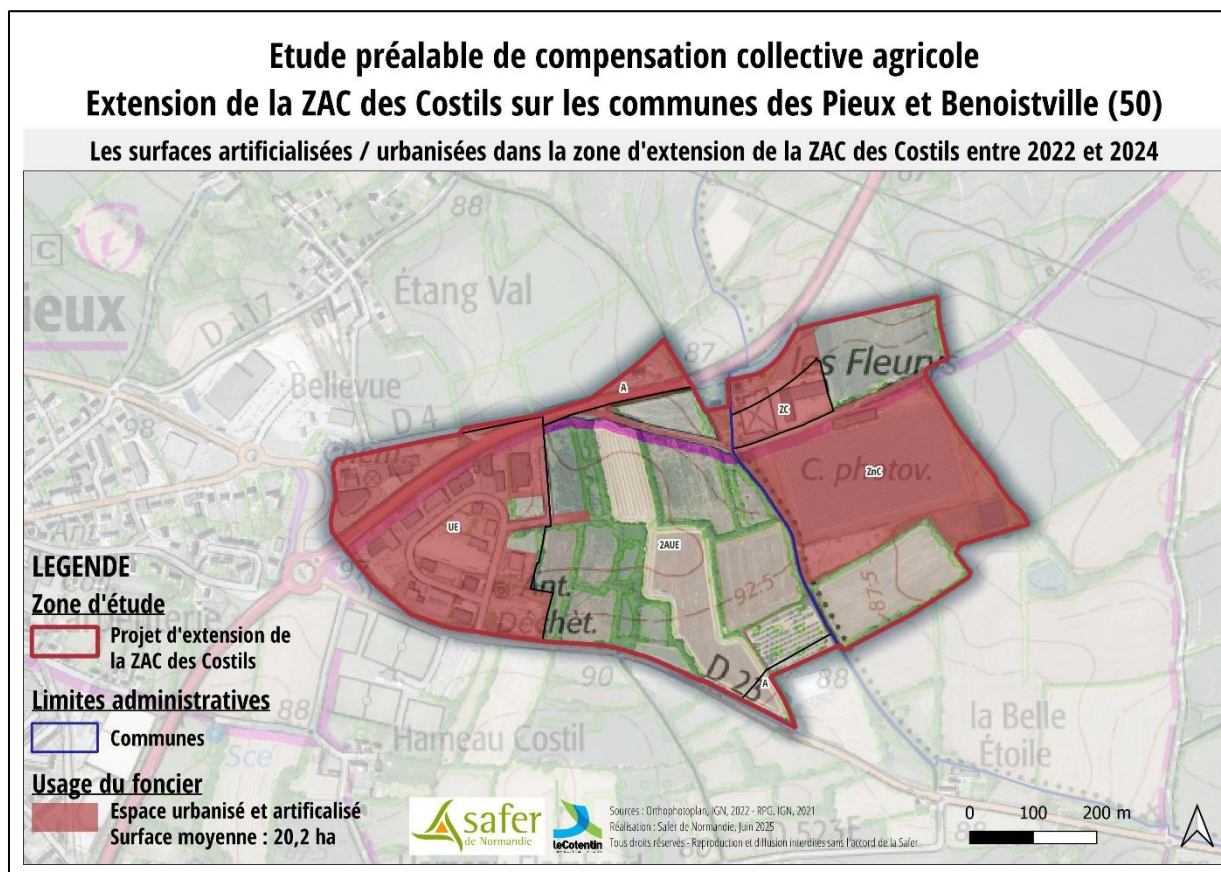
Les surfaces prises en compte dans chacun de ces périmètres sont fonction :

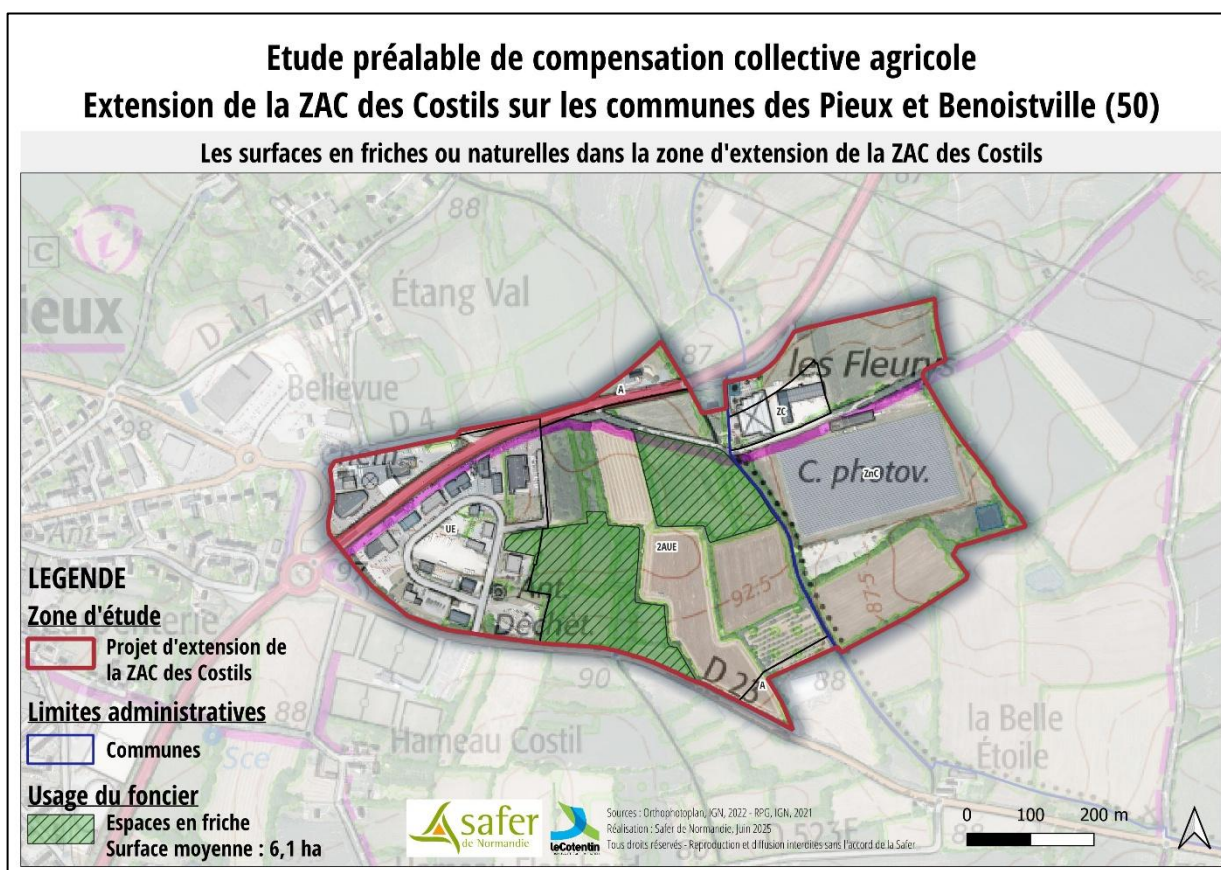
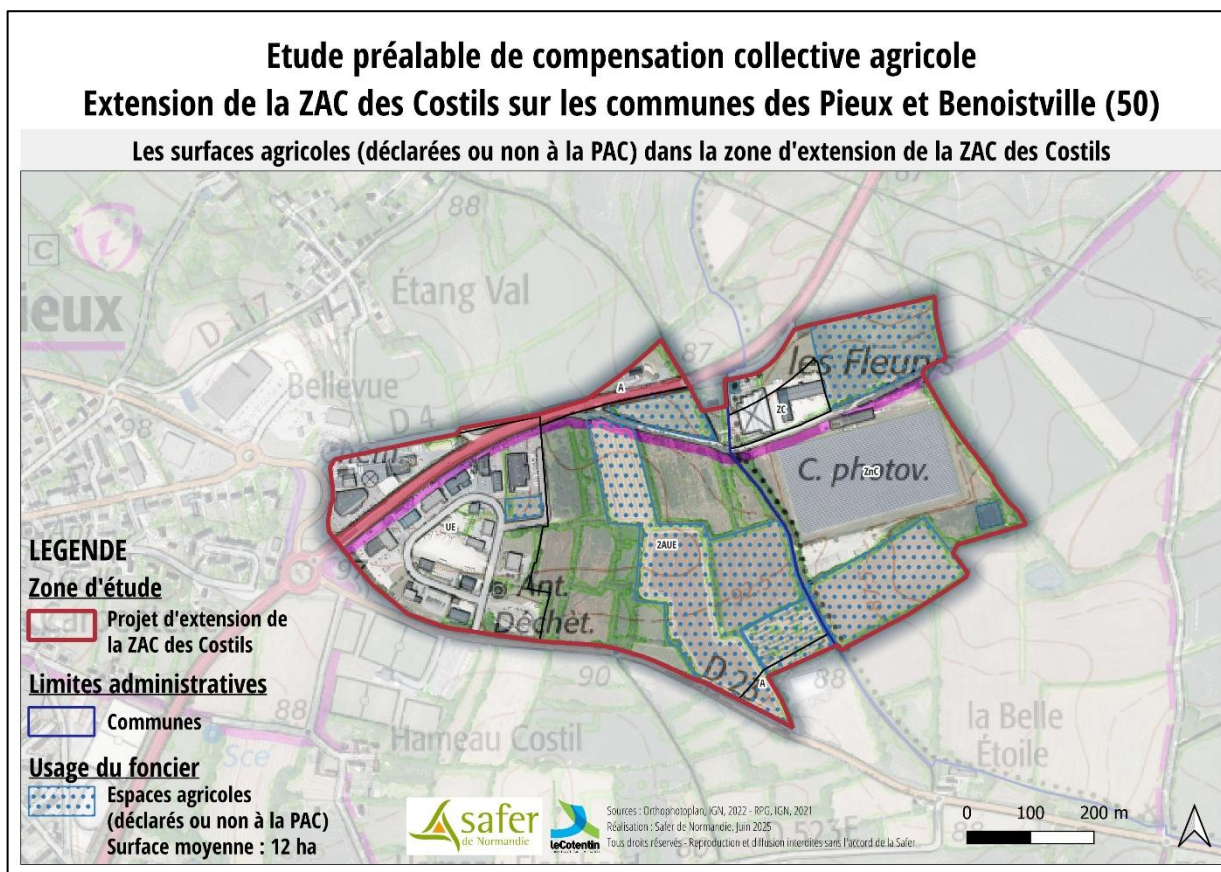
- Des zonages d'urbanisme en vigueur : 5 zonages d'urbanisme différents sont recensés (Cf. Cartographies pages suivantes) : les zones A (1,4 ha), UE (9 ha) et 2AUE (15,2 ha) du PLU des Pieux et des zones C (1,1 ha) et nC (13,8 ha) de la CC de Benoistville ;
- De leur caractère déjà artificialisés ou urbanisés, soit 20,2 ha (Cf. Cartographie des espaces artificialisés ou urbanisés dans le périmètre de la ZAC des Costils) ;
- De leur préservation, en l'état, dans le cadre du projet de ZAC, c'est-à-dire du fait qu'elles ne soient pas urbanisées, correspondant à une friche et un verger, soit 2,2 ha (Cf. Cartographie des espaces conservés en l'état dans le périmètre de la ZAC des Costils) ;
- De leur caractère agricole, qu'elles soient ou non déclarée à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles, soit 12 ha (Cf. Cartographie des espaces agricoles (déclarés ou non à la PAC) dans le périmètre de la ZAC des Costils) ;
- De leur caractère en friches ou naturelles, soit 6,1 ha (Cf. Cartographie des espaces en friches et naturels dans le périmètre de la ZAC des Costils).

De plus, les surfaces prises en comptes sont au regard de la surface moyenne observée sur les 3 dernières (2022, 2023 et 2024).

LA REPARTITION DES SURFACES DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC DES COSTILS (MOYENNE 2022-2024)

Zonages d'urbanisme	Surfaces déjà urbanisées / anthropisées	Surfaces conservées dans le projet ZAC (friche et verger)	Surfaces qui seront urbanisées dans le projet d'extension de ZAC			Surfaces totales ZAC des Costils
			Surfaces agricoles		Surfaces en friches ou naturelles	
			Déclarées à la PAC	Non déclarées à la PAC		
A	0,9 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	1,4 ha
UE	8,7 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha	9,0 ha
2AUE	0,7 ha	2,0 ha	5,8 ha	0,8 ha	5,9 ha	15,2 ha
ZC	1,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	1,1 ha
ZnC	8,8 ha	0,0 ha	4,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	13,8 ha
Total	20,2 ha	2,2 ha	11,1 ha	0,9 ha	6,1 ha	40,5 ha





3.4.1.1. LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE

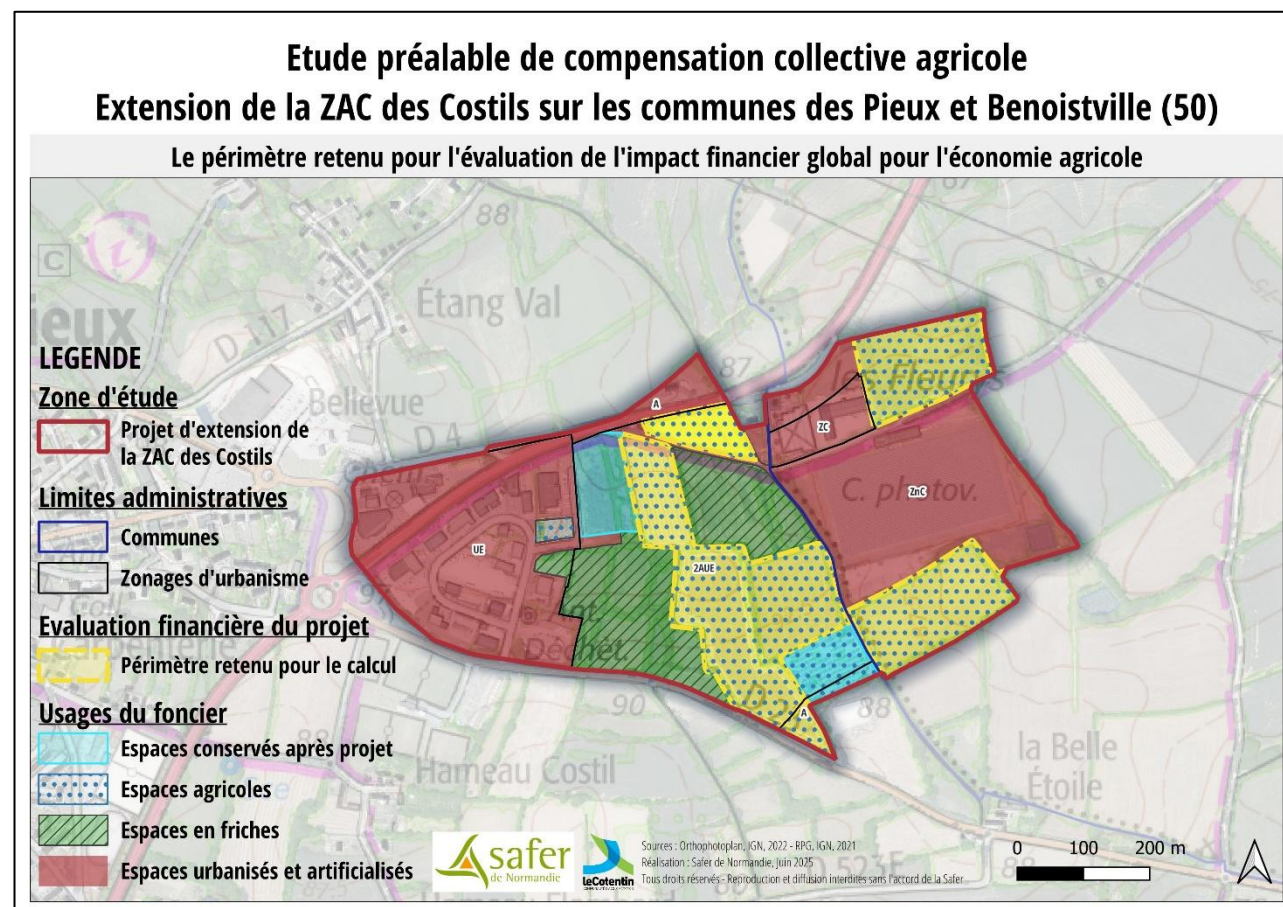
Le périmètre pris en compte dans le cadre de l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole (filières amont et aval), concerne uniquement les espaces qui, ces 3 dernières années (2022, 2023 et 2024), étaient classés à l'urbanisme en « A », « 2AUE » et « ZnC », affectés à une activité agricole professionnelle (déclarés ou non à la PAC) et qui seront effectivement destinés à être urbanisés dans le cadre du projet de ZAC.

Ainsi, ce périmètre couvre une superficie totale de 11,8 ha.

LA REPARTITION DES SURFACES DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC DES COSTILS (MOYENNE 2022-2024)

Zonages d'urbanisme	Surfaces déjà urbanisées / anthropisées	Surfaces conservées dans le projet ZAC (friche et verger)	Surfaces qui seront urbanisées dans le projet d'extension de ZAC			Surfaces prises en compte pour l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole
			Surfaces agricoles		Surfaces en friches ou naturelles	
			Déclarées à la PAC	Non déclarées à la PAC		
A	0,9 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,3 ha
UE	8,7 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha	-
2AUE	0,7 ha	2,0 ha	5,8 ha	0,8 ha	5,9 ha	6,6 ha
ZC	1,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	-
ZnC	8,8 ha	0,0 ha	4,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	4,9 ha

LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE (FILIERES AMONT ET AVAL)



3.4.1.2. LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

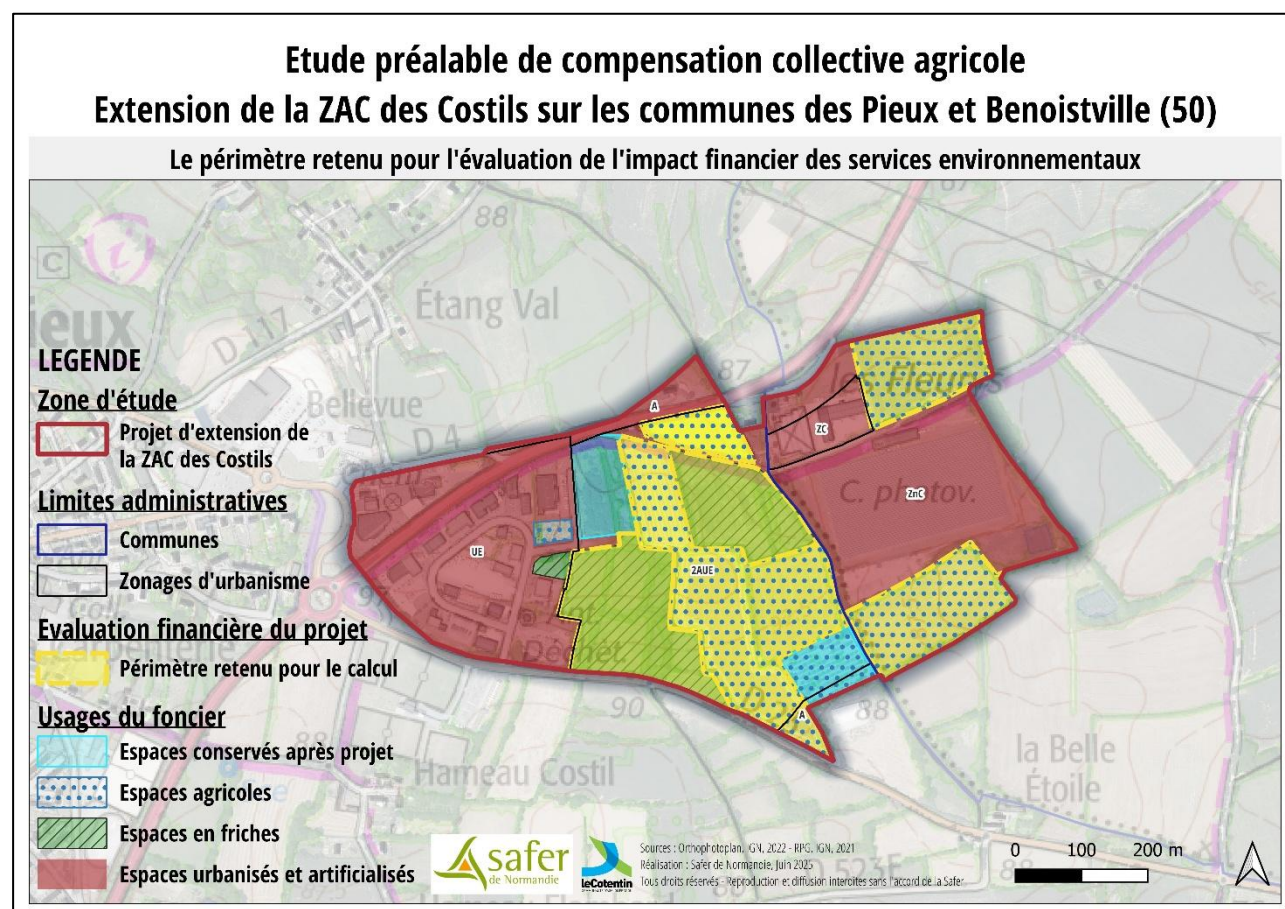
Le périmètre pris en compte dans le cadre de l'évaluation de l'impact financier des services environnementaux, concerne uniquement les espaces classés à l'urbanisme en « A », « 2AUE » et « ZnC », affectés ou non à une activité agricole professionnelle ces 3 dernières années (c'est-à-dire déclarés ou non à la PAC et qu'ils aient fait l'objet ou non d'un entretien quelconque) et qui seront effectivement urbanisés dans le cadre du projet d'extension de la ZAC des Costils.

Ainsi, ce périmètre couvre une superficie totale de 17,7 ha.

LA REPARTITION DES SURFACES DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC DES COSTILS (MOYENNE 2022-2024)

Zonages d'urbanisme	Surfaces déjà urbanisées / anthropisées	Surfaces conservées dans le projet ZAC (friche et verger)	Surfaces qui seront urbanisées dans le projet d'extension de ZAC			Surfaces prises en compte pour l'évaluation de l'impact financier des services environnementaux
			Surfaces agricoles		Surfaces en friches ou naturelles	
			Déclarées à la PAC	Non déclarées à la PAC		
A	0,9 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,3 ha
UE	8,7 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha	-
2AUE	0,7 ha	2,0 ha	5,8 ha	0,8 ha	5,9 ha	12,5 ha
ZC	1,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	-
ZnC	8,8 ha	0,0 ha	4,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	4,9 ha

LE PERIMETRE RETENU POUR L'EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX



3.4.2. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT

Ces 3 dernières années, sur 11,8 ha en moyenne valorisés, 4 assolements différents ont été produits par les 2 exploitations agricoles professionnelles impactées, d'après les informations de la PAC et récoltées lors des entretiens auprès des exploitants agricoles concernés (Cf. Tableau ci-dessous).

LA REPARTITION DES SURFACES SELON LES ASSOLEMENTS DANS LA ZONE D'ETUDE (ENTRE 2022 ET 2024)

Assolements	Surface agricole en 2022	Surface agricole en 2023	Surface agricole en 2024	Surface agricole totale valorisée entre 2022 et 2024	Surface agricole moyenne valorisée entre 2022 et 2024
Blé	2,6 ha	2,3 ha	2,6 ha	7,5 ha	2,5 ha
Maïs	2,3 ha	2,6 ha	2,3 ha	7,2 ha	2,4 ha
Orge	6,1 ha	-	-	6,1 ha	2,0 ha
Prairie temporaire	0,8 ha	6,9 ha	6,9 ha	14,6 ha	4,9 ha
Total	11,8 ha	11,8 ha	11,8 ha	35,4 ha	11,8 ha

En moyenne, ces 3 dernières années, la valorisation des 11,8 ha de surfaces agricoles dans la zone dédiée à l'évaluation financière des impacts du projet a eu un coût de 13 478 € et a généré un chiffre d'affaires de 24 407 €.

Ainsi, l'impact financier moyen pour la filière amont de l'économie agricole à la suite de la perte de production est estimé à 37 885 € (ce montant correspond donc à la valeur estimée générée par la filière agricole amont).

L'IMPACT FINANCIER MOYEN POUR L'ECONOMIE AGRICOLE PAR TYPE D'ASSOLEMENT (ENTRE 2022 ET 2024)¹⁹

Assolements	Surface agricole moyenne valorisée entre 2022 et 2024	Charges de productions moyennes générées	Chiffres d'affaires moyens générés	Impact financier moyen pour la filière amont de l'économie agricole
Blé	2,5 ha	1 507 €	1 785 €	3 292 €
Maïs	2,4 ha	1 596 €	1 360 €	2 956 €
Orge	2,0 ha	1 287 €	1 725 €	3 012 €
Prairie temporaire	4,9 ha	675 €	2 700 €	3 375 €
Total	11,8 ha	13 478 €	24 407 €	37 885 €

Pour rappel, pour calculer l'impact financier, dans la durée, du projet d'extension de la ZAC des Costils sur la filière amont de l'économie agricole, a été prise en compte la valeur estimée générée par la filière amont auquel est appliqué un taux d'actualisation de 4%, sur un pas de temps de 7 années afin de mesurer les impacts dans le temps (Cf. Méthodologie en partie introductive de la Partie 3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire).

¹⁹ Pour rappel, les exploitations agricoles impactées n'ont pas souhaité transmettre de données chiffrées de leurs bilans comptables.

Les données liées aux charges de production et chiffres d'affaires sont issues de « Gérer pour Gagner » - Hors série interrégionale – CER France – Août 2022 et de Cout de production des fourrages - Itinéraires types - Normandie – Chambre d'agriculture de Normandie - IRD – Janvier 2024
<https://normandie.chambres-agriculture.fr/sinformer/etre-agriculteur/produire/elevage/fourrages/elements-economiques>

Ainsi, l'impact financier pour la filière amont de l'économie agricole est donc estimé à 236 480 €.

L'IMPACT FINANCIER SUR LA FILIERE AMONT

Valeur estimée générée par la filière agricole en amont	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier sur la filière amont
37 885 €	4 %	7 ans	236 480 €

3.4.3. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL

Pour calculer l'impact financier du projet d'extension de la ZAC des Costils sur la filière aval de l'économie agricole, a été pris en compte l'impact financier sur la filière amont représentant 40 % de la valeur ajoutée produite (Cf. Méthodologie en partie introductive de la Partie 3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire).

Ainsi, l'impact financier pour la filière aval de l'économie agricole est donc estimé à 331 073 €.

L'IMPACT FINANCIER SUR LA FILIERE AVAL

Impact financier sur la filière amont	Valeur ajoutée produite par l'industrie agroalimentaire	Impact financier sur la filière aval
236 480 €	40 %	331 073 €

3.4.4. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE

Pour calculer l'impact financier global pour l'économie agricole du projet d'extension de la ZAC des Costils, a été pris en compte le cumul des impacts financiers sur les filières amont et aval, auquel a été appliqué un ratio de 4 € produits pour 1 € investi (Cf. Méthodologie en partie introductive de la Partie 3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire).

Ainsi, l'impact financier global pour l'économie agricole est donc estimé à 141 888 €.

L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE

Impact financier sur la filière amont	Impact financier sur la filière aval	Impacts financiers des filières amont et aval	Impact financier global pour l'économie agricole
236 480 €	331 073 €	567 553 €	141 888 €

3.4.5. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

Pour rappel, pour calculer l'impact financier sur les services environnementaux du projet d'extension de la ZAC des Costils, a été prise en compte la valeur estimée des services environnementaux de la surface moyenne classée ces 3 dernières années (2022-2024) en « A », « 2AUE » et « ZnC », à caractère agricole ou naturel et qui sera effectivement urbanisée dans le cadre du projet d'extension de la ZAC des Costils, soit 17,7 ha, à laquelle est appliqué un taux d'actualisation de 4%, sur un pas de temps de 20 années afin de mesurer les impacts dans le temps (Cf. Méthodologie en partie introductive de la Partie 3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire).

Ainsi, l'impact financier des services environnementaux pour l'économie agricole est donc estimé à 139 595 €.

L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

Valeur estimée des services environnementaux	Surface	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier des services environnementaux
558 €/ha	17,7 ha	4 %	20 ans	139 595 €

3.4.6. EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE

Pour calculer l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole lié aux impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils, a été pris en compte le cumul des impacts financiers pour l'économie agricole et des services environnementaux (Cf. Méthodologie en partie introductive de la Partie 3. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire).

Ainsi, l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole est donc estimé à 281 483 €.

L'INVESTISSEMENT FINANCIER NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE

Impact financier global pour l'économie agricole		Impact financier des services environnementaux		Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole
141 888 €	+	139 595 €	=	281 483 €

3.4.7. MISE EN PERSPECTIVE EN APPLICATION DU CADRE METHODOLOGIQUE REGIONAL

L'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole liée aux impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils est estimé à 281 483 €, soit 19 911 €/ha.

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

	Surface moyenne concernée ses 3 dernières années	Montant total calculé de l'impact financier	€/ha
Impact financier global pour l'économie agricole (filières amont et aval)	11,8 ha	141 888 €	12 024 €/ha
Impact financier des services environnementaux	17,7 ha	139 595 €	7 887 €/ha
Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique	-	281 483 €	19 911 €/ha

La valeur de cet investissement est supérieure aux valeurs économiques totales moyennes de référence des 6 systèmes de productions agricoles normands présentées dans le cadre méthodologique régional (Cf. Tableau ci-dessous).

RESULTATS DE VALEUR ECONOMIQUE MOYENNE POUR LES 6 SYSTEMES NORMANDS DE REFERENCE (PERIODE 2012-2016)²⁰

Système	Céréales et oléoprotéagineux	Cultures générales (grandes cultures avec cultures industrielles)	Bovins lait	Bovins viande	Bovins mixte	Polyculture, Polyélevage
Valeur Économique Totale (€/ha)	14 500	19 500	17 800	13 700	16 100	16 800

La valeur de référence pour des exploitations agricoles orientées en polyculture-élevage, catégorie à laquelle appartiennent les 2 exploitations agricoles impactées par le projet d'extension de la ZAC des Costils, est de 16 800 €/ha. Cette différence de valeur s'explique par différents facteurs.

²⁰ « La compensation collective agricole en Normandie » – Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie – Décembre 2019.
https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/20191210-Note_cadrage_versionconsoDRAAF-4_fina_de44e37c.pdf

Tout d'abord, la méthode employée dans ce rapport fait référence à l'occupation agricole réelle des îlots agricoles des 3 dernières années. Or, ces 3 dernières années, près de 60 % de la surface totale de la zone retenue pour le calcul de l'évaluation financière des impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils a été consacré à des productions céréalières (6,9 ha en moyenne sur les 3 dernières années), ayant une forte valeur ajoutée.

D'autre part, les valeurs de références présentées dans le cadre méthodologique régional sont basées sur des moyennes pour la période 2012 – 2016. Elles sont donc assez anciennes et ne prennent pas en compte les évolutions récentes de l'économie agricole, en particulier post COVID 19 (2020) et guerre en Ukraine (2022). C'est pourquoi, en ce début d'année 2025, de nouvelles valeurs de référence sont en cours d'élaboration basées sur la période post 2016 (mais cette mise à jour n'a pas encore été publiée au moment de la rédaction du présent rapport).

La méthodologie régionale normande de calcul de la compensation collective agricole a donc été respectée.

4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET

Les éléments abordés dans ce chapitre visent notamment à présenter les choix de la CA du Cotentin ayant conduit à porter le projet d'extension de la ZAC des Costils. Ils visent en particulier à démontrer que ce projet répond à des besoins et à des enjeux économiques pour le territoire de la CA du Cotentin mais aussi qu'il s'inscrit dans une volonté politique de poursuite du développement du territoire.

De plus, ce projet est inscrit depuis le long terme au sein des documents de planification (notamment SCoT et PLU), justifié dans le cadre de leur élaboration et même réaffirmé et légitimé dans le cadre de leur révision.

En outre ce chapitre vise à démontrer que le projet n'a pu éviter la consommation de terres agricoles et que son emprise a été réduite aux stricts besoins de la CA du Cotentin.

Au-delà des partis pris par la CA du Cotentin dans ses choix de développement, cette partie vise également à montrer que des mesures ont été mises en place afin de réduire et limiter les impacts sur l'activité agricole.

Ainsi, la première partie vise à présenter l'inscription du projet d'extension de la ZAC des Costils dans un document intégrateur, le SCoT du Pays du Cotentin, en justifiant notamment sa création et de ce fait précisant son dimensionnement et sa localisation.

La deuxième partie vise à présenter l'inscription du projet d'extension de la ZAC des Costils dans les documents de planification (PLU) des 2 communes concernées par ce dernier.

La troisième partie vise à présenter la décision de la CA du Cotentin de créer la ZAC des Costils.

La quatrième partie vise à présenter les évolutions du projet d'extension de la ZAC des Costils et notamment une réduction du projet en termes de surface, dans un contexte de préservation des terres agricoles, de réduction de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols, afin d'atteindre le ZAN en 2050 (loi Climat et Résilience).

La cinquième partie vise à démontrer que les impacts sur les espaces agricoles au sein du projet d'extension de la ZAC des Costils seront pris en compte au fur et à mesure de son aménagement.

4.1. UN DEVELOPPEMENT INSCRIT ET JUSTIFIE DANS LE SCOT DU PAYS DU COTENTIN

Le SCoT du Pays du Cotentin a été approuvé le 12/04/2011 et révisé le 15/12/2022. Il est composé de 152 communes et couvre une superficie totale de 1 884 km². Il regroupe 2 intercommunalités la CA du Cotentin et la CdC de la Baie du Cotentin.

Le SCoT du Pays du Cotentin a défini dans son DOO une structuration de l'armature urbaine et commerciale (Cf. Cartographies pages suivantes).

Ainsi, la commune des Pieux a été classée comme faisant partie :

- des pôles d'équilibre : « Ces communes assument un rôle de pôle d'attraction locale, visant à réduire les déplacements contraints vers les espaces métropolitains du territoire et de relais entre les dynamiques urbaines et rurales. Leur capacité à être des relais sera organisée par les collectivités au travers d'une accessibilité associée au développement des services tenant compte des besoins des habitants, voire des usagers qui fréquentent le territoire (actifs, touristes...). Plus encore, ces communes participent à l'affirmation d'un réseau de bourgs qui maillent le territoire du SCoT en opposition au cloisonnement qui a longtemps prévalu. » (Extrait du DOO, SCoT du Pays du Cotentin, 15/12/2022) ;
- des pôles structurants : « La fonction commerciale selon le rôle dans l'armature urbaine [...] s'inscrit dans une logique d'adaptation aux contextes locaux (attractivité par l'emploi, irrigation de bassin de vie...) aussi bien pour l'offre de grandes et moyennes surfaces que pour les centralités. » (Extrait du DOO, SCoT du Pays du Cotentin, 15/12/2022).

La commune de Benoistville a été classée dans la catégorie :

- des pôles de proximité : « Ces polarités constituent les communes rurales de proximité qui organisent les fonctions d'hyper-proximité dans les espaces ruraux grâce à la présence d'équipements et de services, voire la présence d'activités économiques en lien avec les spécificités locales : agricoles, maritimes, touristiques, industrielles notamment, qu'il convient de pérenniser. »

En termes de développement économique (hors développement commercial), le SCoT du Pays du Cotentin a fixé une enveloppe de près de 400 ha à l'horizon 20 ans, dont 300 ha uniquement pour la CA du Cotentin.

Dans cette enveloppe ont été distingués les espaces économiques en maîtrise foncière publique, pour lesquels une enveloppe de 220 ha a été allouée, et les activités isolées ou en maîtrise foncière privée, pour lesquelles une enveloppe de 80 ha a été allouée.

De plus, l'enveloppe dédiée aux zones d'activités économiques en maîtrise foncière communautaire, a été scindée en 2 phases : la première de 14 ans avec un besoin foncier de 170 ha, soit un peu plus de 12 ha par an et la seconde avec un besoin foncier de 50 ha, soit un peu plus de 8 ha par an.

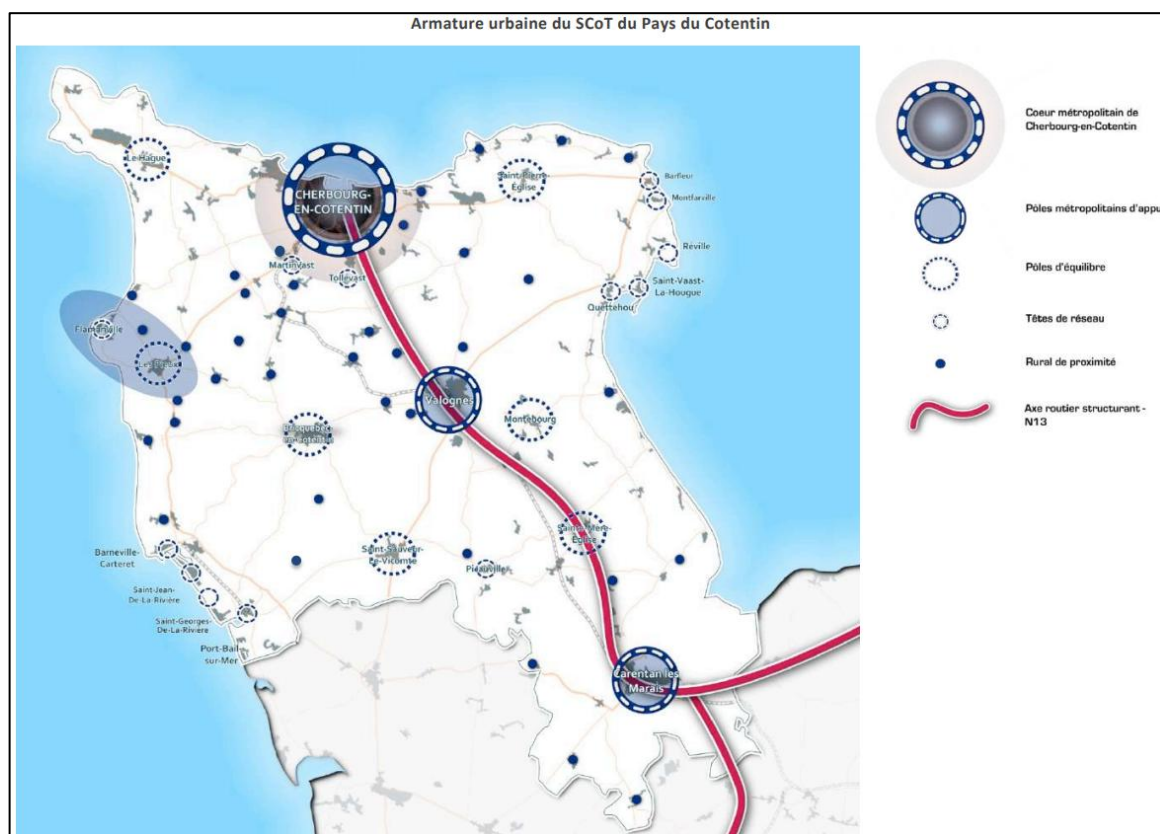
ENVELOPPES FONCIERES DU SCOT DU PAYS DU COTENTIN (DOO, SCoT du Pays du Cotentin, 15/12/2022)

Allocation foncière maximale à 20 ans (en ha)						
	CA du Cotentin			CC de la Baie du Cotentin		
Résidentiel	Phase 1 (6 ans) : 126 ha	Total 654 ha		Phase 1 (6 ans) : 20 ha	Total 102 ha	
	Phase 2 (8 ans) : 241 ha		Phase 2 (8 ans) : 38 ha			
	Phase 3 (6 ans) : 288 ha		Phase 3 (6 ans) : 45 ha			
Économie (hors développement commercial)	Espaces économiques en maîtrise foncière publique	Phase 1 (14 ans) : 170 ha	Espaces économiques de l'armature économique	Phase 1 (14 ans) : 60 ha	Phase 2 (6 ans) : 20 ha	
		Phase 2 (6 ans) : 50 ha				
	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	80 ha		Activités isolées ou en maîtrise foncière privée		20 ha
Équipements	87 ha			13 ha		
Total	1041 ha			215 ha		
Total SCOT	1256 ha					

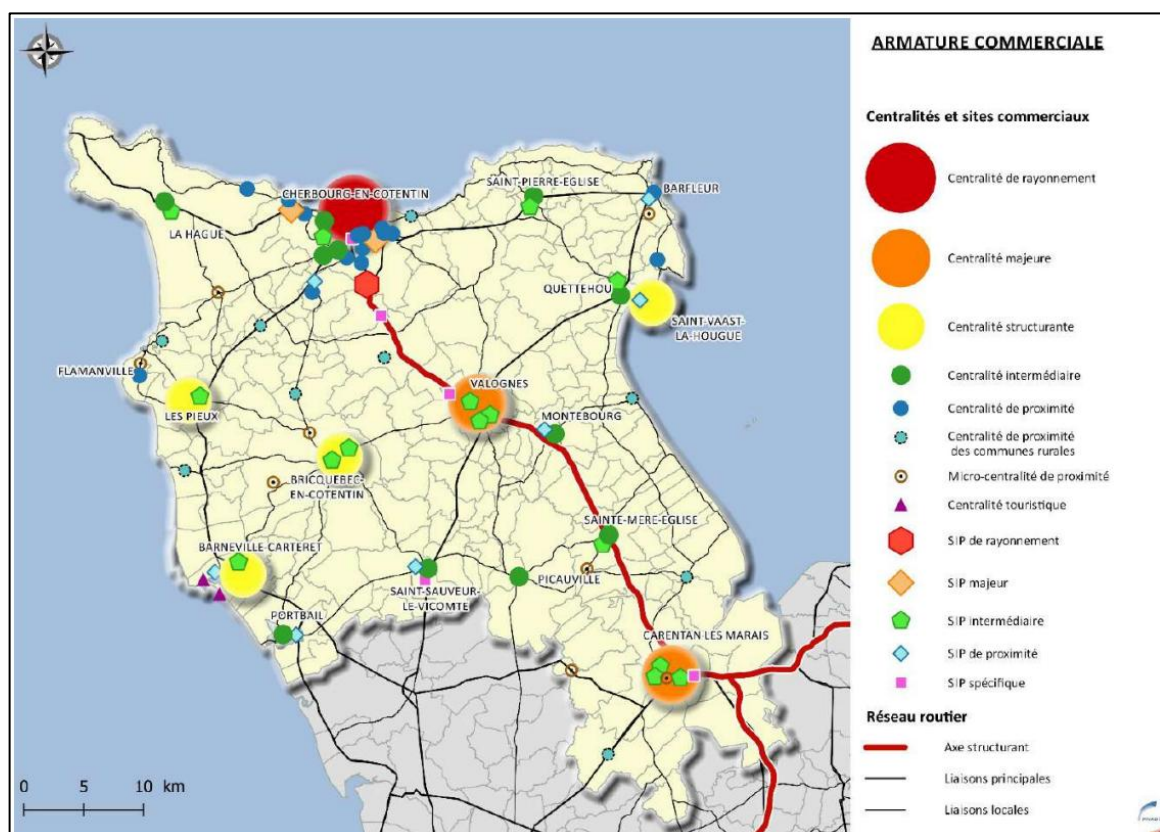
Objectifs maximaux de besoins fonciers sur 20 ans pour le développement des zones d'activités économiques de maîtrise foncière communautaire			
	Communauté d'Agglomération du Cotentin	Communauté de Communes de la Baie du Cotentin	TOTAL
Phase 1 : 14 ans	170	60	230
Phase 2 : 6 ans	50	20	70
Total sur 20 ans	220	80	300

Ainsi, le projet d'extension de la ZAC des Costils représente donc un peu plus de 5% de l'enveloppe foncière totale maximale allouée au développement économique de la CA du Cotentin pour les 20 prochaines années.

CARTOGRAPHIE DE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT DU PAYS DU COTENTIN (DOO, SCoT du Pays du Cotentin, 15/12/2022)



CARTOGRAPHIE DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCOT DU PAYS DU COTENTIN (DOO, SCoT du Pays du Cotentin, 15/12/2022)



4.2. UN DEVELOPPEMENT INSCRIT ET JUSTIFIE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DES PIEUX ET DE BENOISTVILLE

Le projet d'extension de la ZAC des Costils est situé à cheval sur 2 communes : Les Pieux, dotée d'un PLU, approuvé le 07/02/2019 et Benoistville, dotée d'une carte communale approuvée le 02/10/2005.

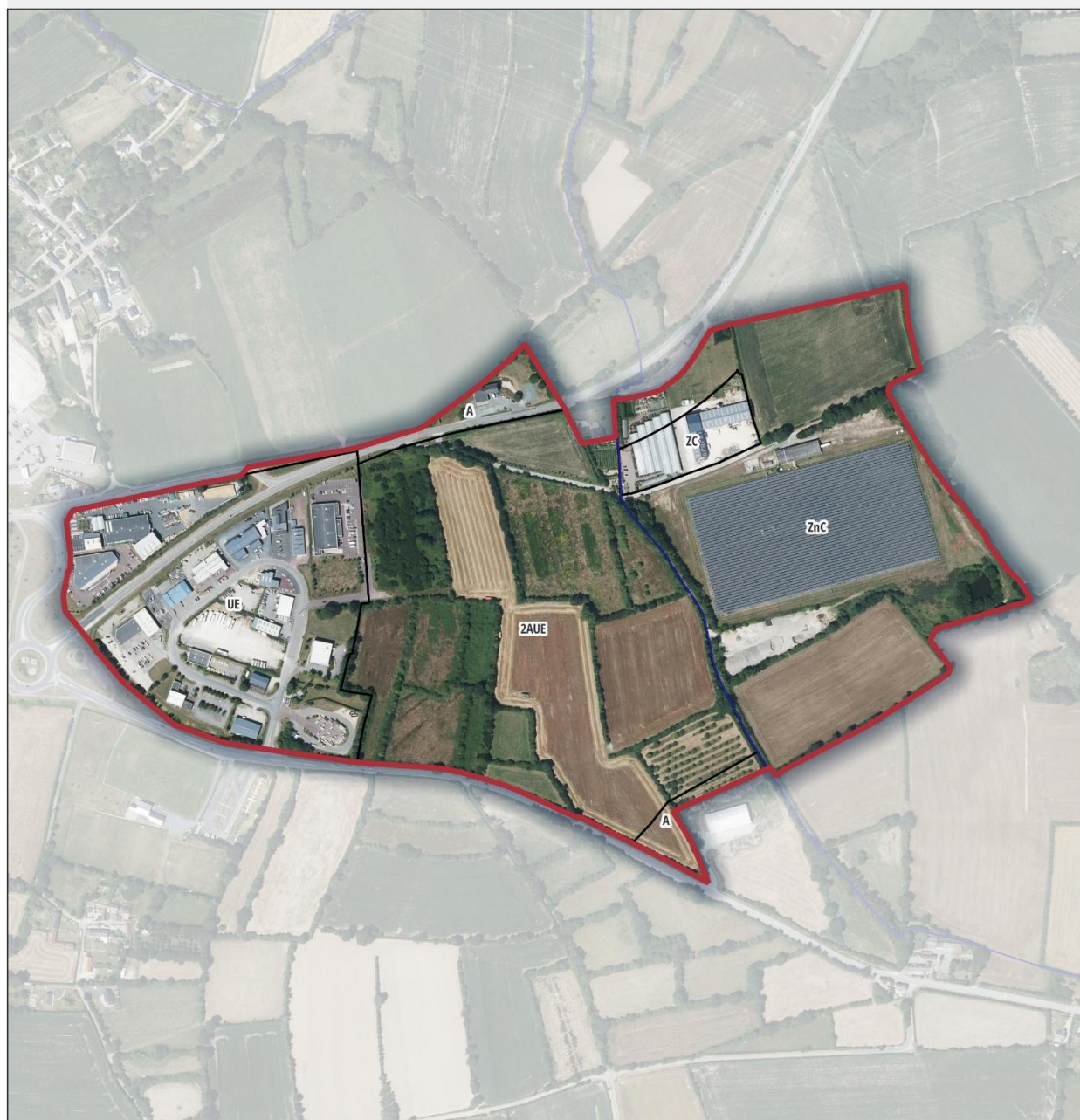
Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence liée à l'urbanisme a été transférée à la CA du Cotentin. Prescrit le 11 décembre 2015 par la CdC des Pieux, le PLUi Infracommunautaire Des Pieux est actuellement en cours d'élaboration (toujours en cours au moment de la rédaction de ce rapport et au stade PADD).

La ZAC des Costils est couverte par 5 zonages différents inscrits dans les 2 documents d'urbanisme en vigueur (Cf. Cartographie de synthèse des règlements graphiques du PLU des Pieux et de la CC de Benoistville page suivante) dont :

- 3 zonages inscrits au PLU des Pieux (Cf. Partie 4.2.1. L'inscription du projet d'extension de la ZAC des Costils au regard de l'urbanisme sur la commune des Pieux) :
 - o Une zone « UE », sur 9 ha environ, soit 22 % de la superficie totale de la ZAC ;
 - o Une zone « 2AUE », sur 15,2 ha environ, soit 38 % de la superficie totale de la ZAC ;
 - o Une zone « A », sur 1,4 ha, soit 3,5 % de la superficie totale de la ZAC ;
- 2 zonages inscrits à la CC de Benoistville (Cf. Partie 4.2.2. L'inscription du projet d'extension de la ZA des Costils au regard de l'urbanisme sur la commune de Benoistville) :
 - Une zone « nC », sur 13,8 ha environ, soit 34 % de la superficie totale de la ZAC ;
 - Une zone « C », sur 1 ha environ, soit 2,5 % de la superficie totale de la ZAC.

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

L'urbanisme dans la zone d'étude



LEGENDE

Zone d'étude

 **Projet d'extension de la ZAC des Costils**

L'urbanisme

 **PLU de Les Pieux : 07/02/2019***

 **Carte Communale de Benoistville : 08/04/2005***

* date de dernière procédure approuvée

Prescrit le 11 décembre 2015 par la Communauté de Communes de Les Pieux, le Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire Les Pieux est actuellement en cours d'élaboration.



Sources : Orthophotoplan, IGN, 2022 - Zonages d'urbanisme, Géoportail de l'urbanisme
Réalisation : Safer de Normandie, Juin 2025
Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites sans l'accord de la Safer

0 0,1 0,2 km



4.2.1.1. LE POS DES PIEUX

Dans son POS, la commune des Pieux avait zoné la ZAC des Costils en « Ux », et 2 zones d'extension : « 1NA » (Zone urbanisable à long terme, correspondant aux réserves foncières, momentanément inconstructibles) et « 3NAx » (zone d'urbanisation future à vocation industrielles, artisanales ou commerciales suivant leur localisation, urbanisables sous conditions – Cf. Extraits du règlement graphique du POS des Pieux ci-dessous).

Légende :

- Limites de zone
- Espace Boisé Classé
(Espace, Alignement)
- Emplacements réservés
- Chemin pédestre ou équestre à conserver
- Arrêté de classement des infrastructures terrestres

Partie traitée au 1/2000

Partie traitée au 1/2500

3a

Plan d'Occupation des Sols de Les Pieux

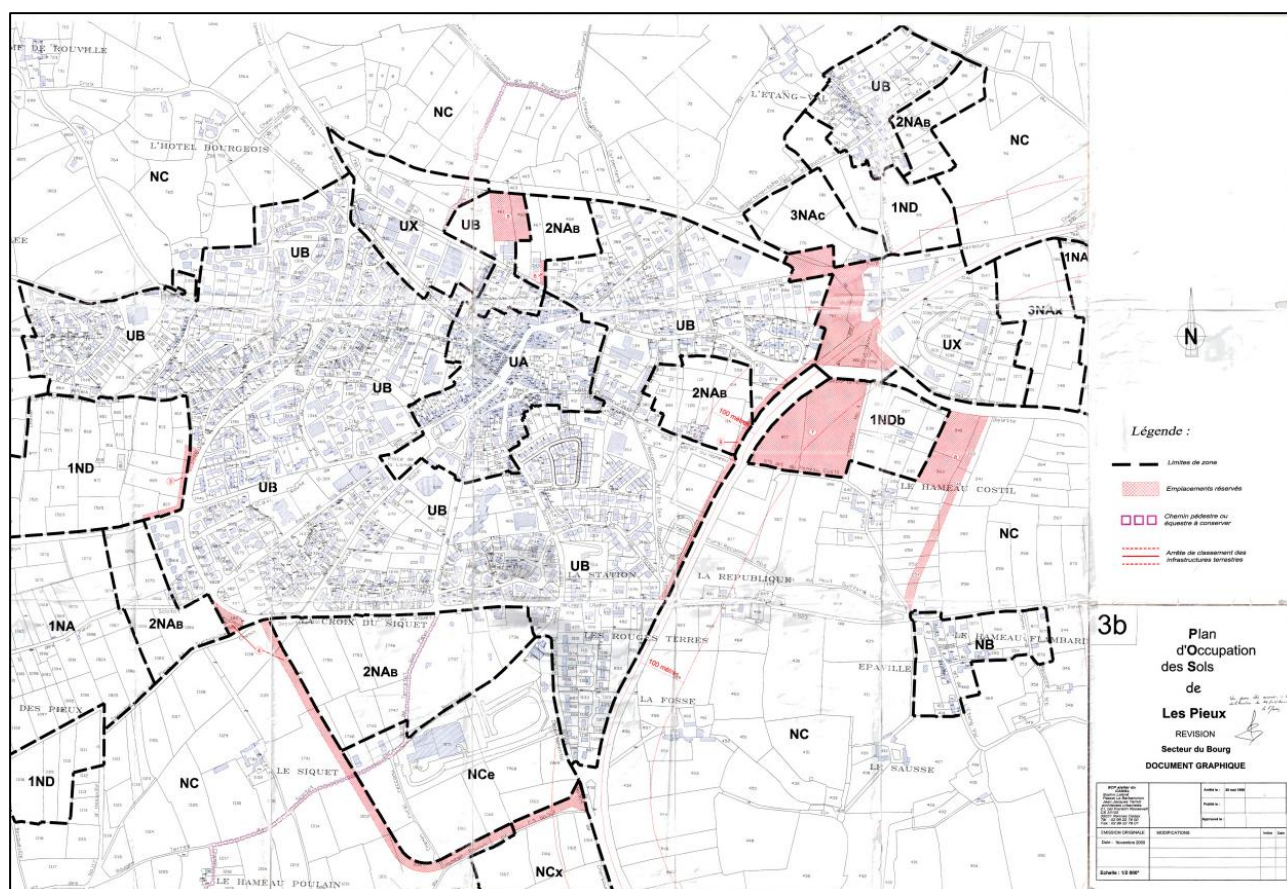
REVISION

Plan général

DOCUMENT GRAPHIQUE

BOF posé en 2001	Date de mise à jour	Version	Etat
Émission originale	Modifications	Date	État
Daté : Janvier 2001			
Echelle : 1/1 600'			

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU POS DES PIEUX – ZOOM SUR LE BOURG DE LA COMMUNE
(Règlement graphique, POS Les Pieux, 01/03/2004)



Une procédure de modification du POS a été engagée par délibération du Conseil Municipal des Pieux le 14/11/2012, suite notamment à l'annulation du PLU approuvé le 08/03/2008 (par un jugement du tribunal administratif de Nantes le 28/09/2012, pour vice de forme) ayant eu pour conséquence de rétablir le zonage du POS initial.

Cette modification a eu pour objet de rendre compatible le POS avec la réalisation du projet de la ZAC des Costils qui était en cours de finalisation et dans la mesure où ce projet était structurant à l'échelle du SCoT du Pays du Cotentin. Elle a été approuvée le 06/06/2013.

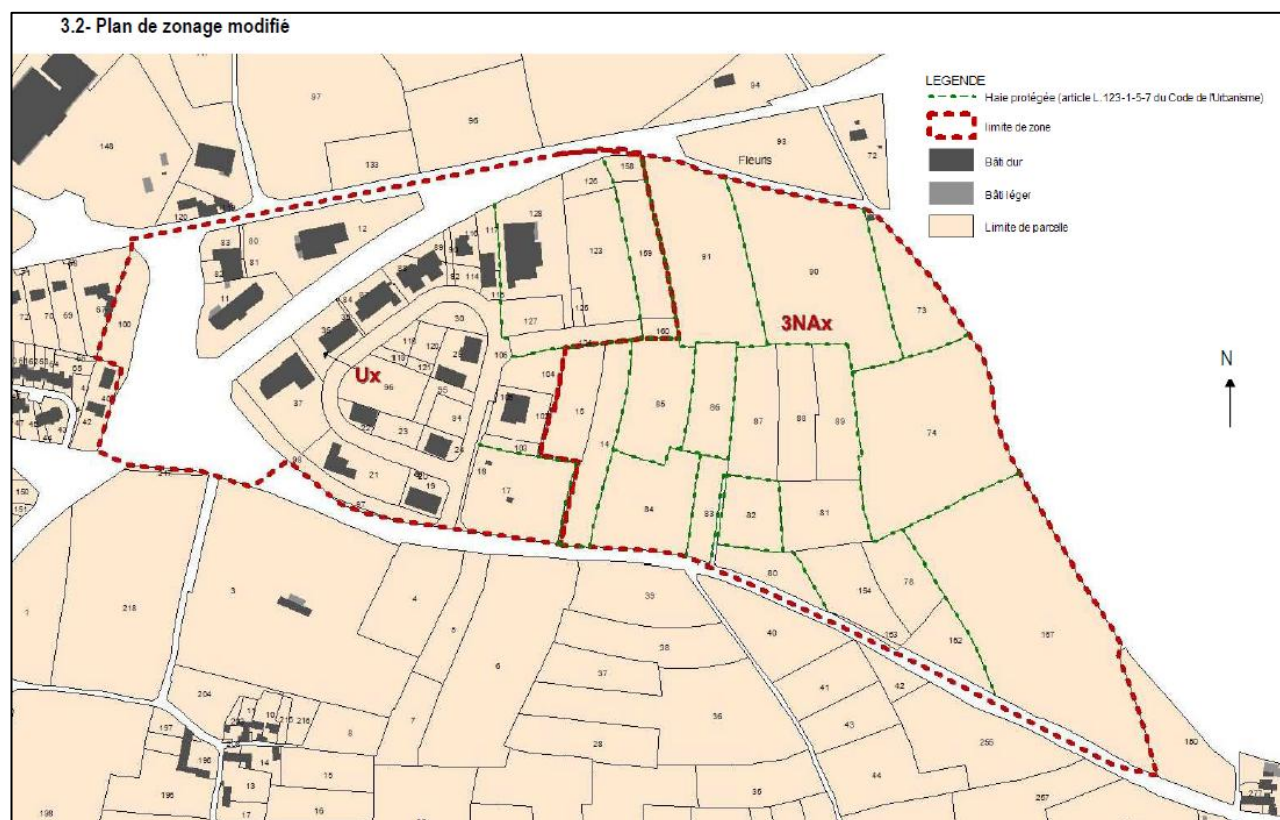
En conséquence, l'objet de la modification, en lien spécifiquement avec la ZAC des Costils a porté sur :

- Une adaptation du plan de zonage :
 - Avec l'extension de la zone Ux à l'est du bourg, sur une superficie d'environ 2,4 ha, afin d'intégrer les constructions récentes et les projets en cours de la zone d'activités.
La zone 3NAx devient donc une zone Ux : « La zone Ux correspond aux secteurs d'activités situés en continuités du bourg (zone des Costils et zone des Hauts-Vents) » (Extrait du règlement du POS modifié des Pieux, 06/06/2013) ;
 - De la zone 1NA à l'est du bourg, d'une superficie totale de 12,6 ha environ, afin de permettre la réalisation de l'extension de la ZA des Costils et donc de poursuivre l'urbanisation prévue dans le schéma d'aménagement.
La zone 1NA devient donc une zone 3NAx : « Les zones à urbaniser dites zones « 3NAx » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Le secteur 3NAx est une zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. » (Extrait du règlement du POS modifié des Pieux, 06/06/2013) ;

- Une modification du règlement littéral :
 - De reprendre le règlement des zones Ux et 3NAx datant de 2011 ; « *ce dernier étant peu adapté à la réalisation d'une opération d'ensemble d'ampleur. Alors que le dossier de création de ZAC portant sur le secteur à urbaniser à l'est du bourg, est en cours de réalisation, il est nécessaire d'ajuster les dispositions régissant les zones Ux et 3NAx* » (Extrait du Rapport de Présentation, POS des Pieux, 06/06/2013) ;
- L'intégration d'une étude d'urbanisme au titre de l'article L. 111-1-4 (dite loi « Barnier »).

Ainsi, le POS modifié prévoyait une zone d'extension de la ZA des Costils dénommée « 3NAx », de 14,6 ha environ (Cf. Extrait du règlement graphique du POS des Pieux – Zoom sur le bourg de la commune des Pieux).

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU POS DES PIEUX – ZOOM SUR LE BOURG DE LA COMMUNE DES PIEUX (Règlement graphique, POS Les Pieux, 06/06/2013)



Parallèlement, une procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU a été engagée par délibération du Conseil Municipal des Pieux le 20/12/2012. Le PLU a été approuvé le 07/02/2019 (Cf. Partie 4.2.1. L'inscription du projet d'extension de la ZA des Costils au regard de l'urbanisme sur la commune des Pieux).

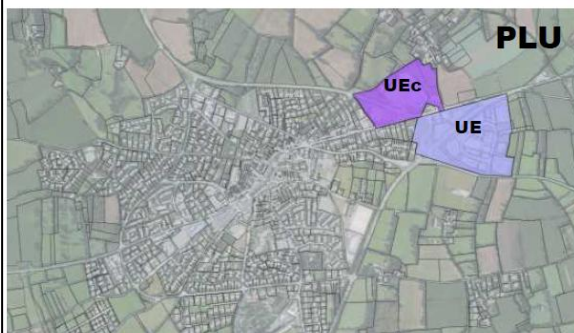
L'élaboration du PLU a conforté la nécessité d'étendre la ZA des Costils « *Le PLU crée donc une nouvelle zone 2AUE destinée à la réalisation de [la ZAE des Costils], d'une contenance d'environ 15 ha. Le classement en zone d'urbanisation différée 2AU est motivé par une insuffisance liée au traitement des eaux usées : « le projet d'extension des Costils qui, de fait, nécessitera une extension de la station de traitement. » (cf. pièce 5.2).* » (Extrait du rapport de présentation du PLU des Pieux, 07/02/2019).

Ainsi, le PLU des Pieux a classé la zone d'extension de la ZA des Costils existante en zone d'urbanisation future (Cf. Extraits du rapport de présentation du PLU des Pieux – Evolution du POS dans le PLU – Zoom sur les zones UE et 2AUE et Cf. Partie 4.2.1.2. Le PLU des Pieux en vigueur) :

- La zone « 1NA » et la partie qui s'est urbanisée de la zone « 3NAx » du POS en zone « UE » : « Zone urbaine à vocation économique ».
- Désormais cette zone englobe toutes les parties urbanisées de la ZA des Costils ;
- La reste de la zone « 3NAx » (parties non urbanisées) et « 1NA » du POS en zone « 2AUE » : « Zone d'urbanisation immédiate réservée aux activités économiques ». Celle-ci couvre ainsi une surface totale de 14,9 ha.

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DES PIEUX – EVOLUTION DU POS DANS LE PLU – ZOOM SUR LES ZONES UE ET 2AUE
(Rapport de présentation, PLU Les Pieux, 07/02/2019)

La zone urbaine à vocation économique (UE)



Le POS ne comprenait **aucune zone « UE »**, mais créa en revanche des **zones 1NA** à vocation économique aujourd'hui urbanisées. La zone urbaine du POS à vocation économique était dénommée **zone UX**.

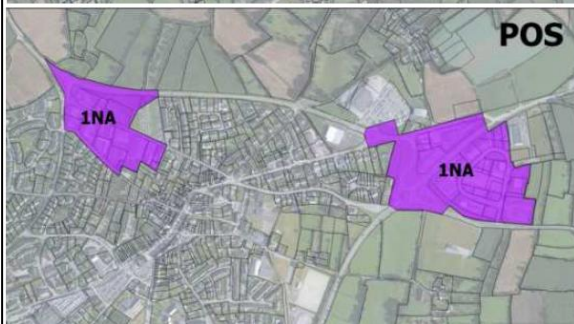
La **zone UE** (17,6 ha) comprend un secteur :

- le **secteur UEc** (« commerces ») : 6,6 ha

Dans le POS, la zone UE (UX) couvre une surface de **11 ha**

Sectorisation : traduction de la volonté (affichée dans le PADD) de dessiner des zones aux contours plus clairs (vocation)

Secteur UBr : seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (extension limitée : 25% de l'emprise initiale) + habitat (hors gardiennage) et des activités qui en sont le complément naturel.



La zone d'urbanisation future à vocation économique (2AUE)



Les contours de la **zone 2AUE (14,9 ha)** reprend pour partie les contours des anciennes zones 3NAx et 1NA du POS.

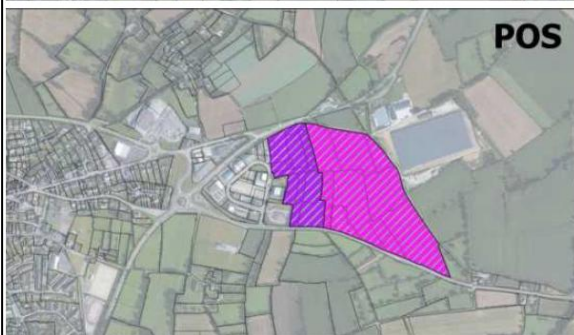
Cette zone correspond au projet de **parc d'activités intercommunal** des Costils

La **zone NA à vocation économique** du POS couvrait **17,2 ha** :

- 3NAx : 4,7 ha
- 1NA : 12,5 ha

La constructibilité des terrains classés 1AUE est légèrement amplifiée par rapport au POS :

- **PLU** : hauteur (non réglementé), CES (70%)
- **POS** : hauteur (10 m), CES (60%), COS (non réglementé)



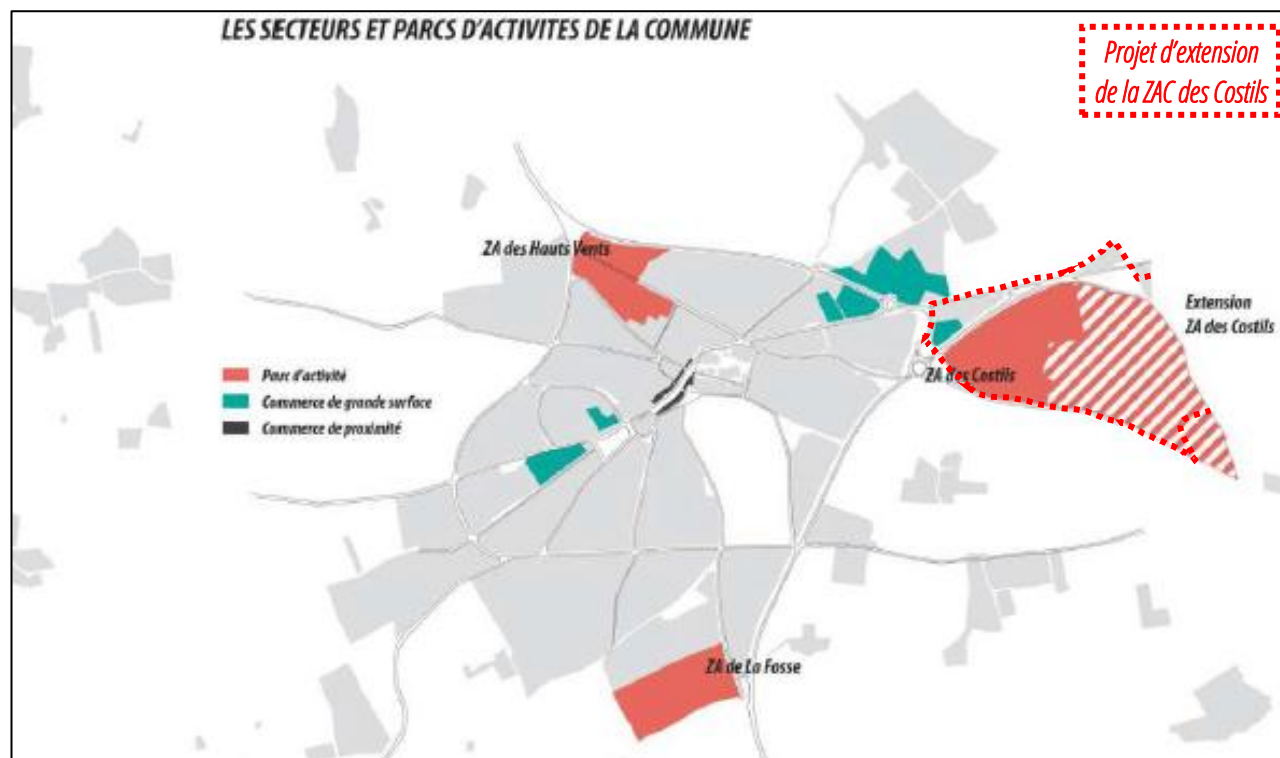
4.2.1.2. LE PLU DES PIEUX EN VIGUEUR

Dans son rapport de présentation, le PLU des Pieux fait mention de la présence de 3 parcs d'activités sur la commune : les ZA des Costils, des Hauts Vents et de la Fosse (Cf. Extrait de la localisation des ZA dans le rapport de présentation du PLU des Pieux). La totalité des surfaces de ces 3 ZA, 12,5 ha, est occupée par des activités mixtes et artisanales dont il ne reste plus de place disponible.

De plus, celui-ci fait mention (Extraits du Rapport de présentation du PLU des Pieux, PLU des Pieux, 07/02/2019) :

- Qu' « un projet de ZAC « Extension de la ZA des Costils » (12 ha environ) visant à étendre la ZA du même nom fut longtemps porté par le Syndicat Mixte du Cotentin. Ce dossier est porté par la CA du Cotentin depuis le 01/01/2017 » ;
- Que la CCI Ouest Normandie avait réalisé en 2016, une étude préalable concernant la ZA des Costils et que « l'objectif premier de cette extension est de pallier à l'absence de disponibilités foncières pour les entreprises sur le territoire de l'ex- Communauté de Communes des Pieux. L'autre objectif de cette extension doit permettre de relier des espaces d'activités à ce jour distincts et quasiment mitoyens que sont la zone des Costils (Les Pieux) et la zone des Fleury (Benoistville). Cette extension permettra ainsi de recréer un espace cohérent d'environ 40 hectares, un quartier par ces aménagements et ces accès » ;
- Que « La création d'un espace cohérent et ouvert doit être également envisagée de façon à :
 - accueillir de nouvelles entreprises afin de diversifier le tissu d'entreprises, permettre le transfert d'établissements actuellement implantés sur la zone des Hauts Vents qui souffre d'un manque de visibilité et de qualité et dont le changement de vocation pourrait être envisagé dans les années à venir (voir plus haut) pour dynamiser le développement économique,
 - inscrire l'extension de la zone dans une démarche de développement durable et harmonieuse » ;
- Que « le Cotentin dispose de moins de 50 ha de terrains disponibles pour l'implantation d'entreprises, dont 1,2 ha sur le secteur de la CC des Pieux, ce qui apparaît relativement faible pour un pôle » ;

EXTRAIT DE LA LOCALISATION DES ZA DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DES PIEUX (Rapport de présentation, PLU Les Pieux, 07/02/2019)



Dans son PADD, le PLU des Pieux exprime clairement le développement de l'offre économique sur son territoire à travers l'extension de la ZA des Costils, notamment à travers 2 axes (Extraits du PADD du PLU des Pieux, PLU Des Pieux, 07/02/2019) :

- Axe 4. Une commune dont le développement économique est conforté (Cf. Cartographie de synthèse de l'Axe 4 ci-après)
 - 3.4.1. Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la communauté de communes

« L'objectif de la commune consiste prioritairement à développer une offre foncière diversifiée et performante pour l'accueil des activités économiques en lien avec la stratégie poursuivie par la communauté de communes et déclinée dans son plan stratégique.

Au-delà, il pourra également s'agir de rendre possible la création de locaux de services et d'activités, compatibles avec l'habitat dans les futures opérations d'urbanisme. L'objectif est de conforter les entreprises locales, mais également extérieures, qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des desserments, des repositionnements ou encore des délocalisations.

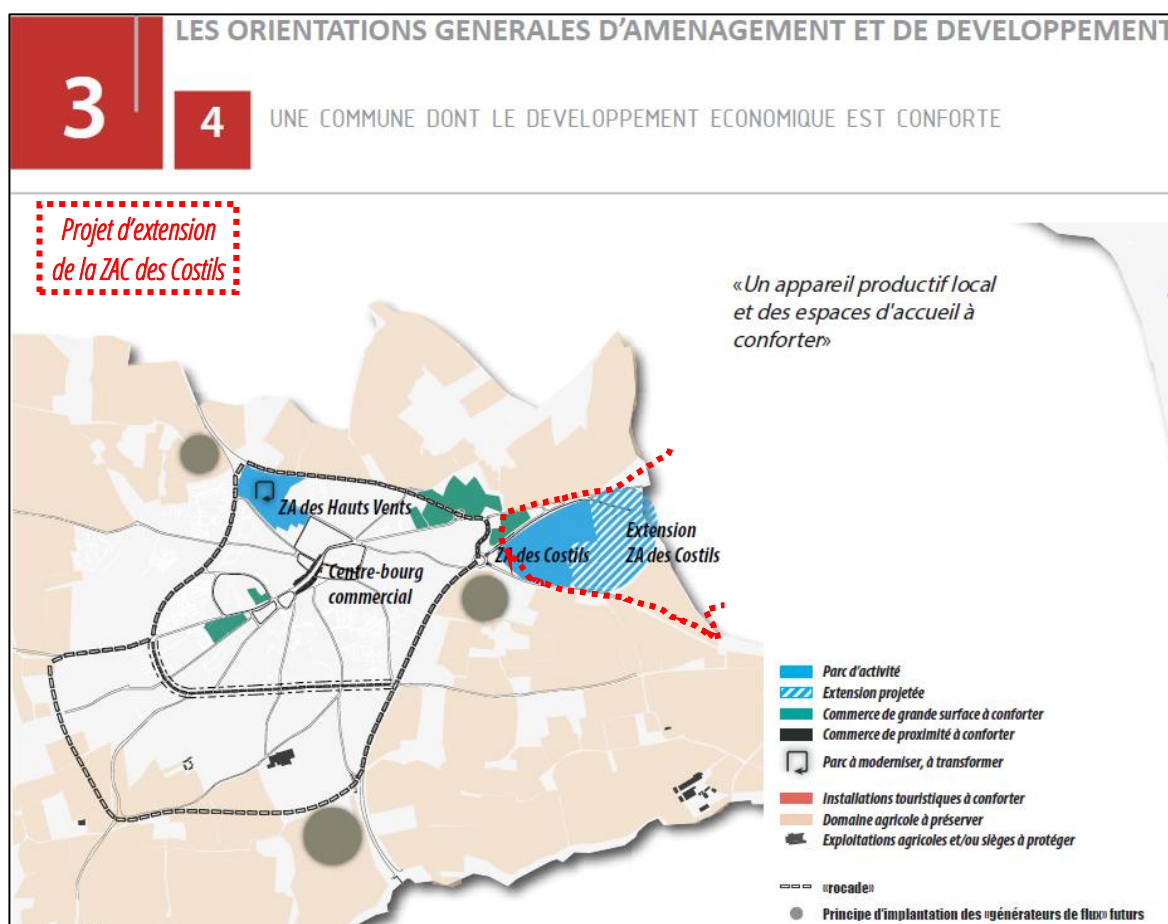
L'accueil de nouvelles entreprises, en relation avec le développement démographique projeté sur la commune, est également recherché dans un souci d'équilibre emploi-population. La commune en grandissant sera confrontée à des besoins d'artisanat ou de services à la personne par exemple, dont l'installation doit pouvoir être garantie sur place. Or, à ce jour, les deux parcs d'activité que compte la commune et couvrant une surface d'environ 9,2 ha, sont quasiment totalement occupés.

Plus concrètement, une opération d'extension de la ZA des Costils (13 ha environ), placée sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes et visant à étendre la ZA du même nom, est actuellement programmée. Le PLU prend donc en compte ce projet sur le plan réglementaire en création d'une zone spécifique destinée à l'accueil de cette opération.

Notons également que le SCOT prévoit l'aménagement à moyen terme sur le territoire de la communauté de communes d'un parc d'activités destiné à conforter la filière nucléaire par l'accueil d'activités connexes.

Enfin, et sur le plan spatial, la commune privilégiera le développement de nouveaux espaces d'accueil directement desservis par la voie de contournement et ses échangeurs afin de garantir une desserte et une accessibilité performantes, sans risque de conflits d'usage avec la ville « habitée » et « intra-rocade ».

EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DE L'AXE 4 DU PADD DU PLU DES PIEUX
(PADD, PLU Les Pieux, 07/02/2019)



- Axe 5. Une commune articulant nature et urbanité
- ### 3.5.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

« Pour ce qui a trait au volet « activités » du projet, le PLU prévoit également la consommation de 15 ha supplémentaires environ liés à l'extension du parc d'activités des Costils.

Le bilan de la consommation d'espace réalisé dans le cadre du diagnostic, fait état de 7,5 ha d'espaces naturels consommés à des fins d'activités ; le double devrait donc être consommé sous le régime du futur PLU nuançant ici l'effort de modération nécessaire.

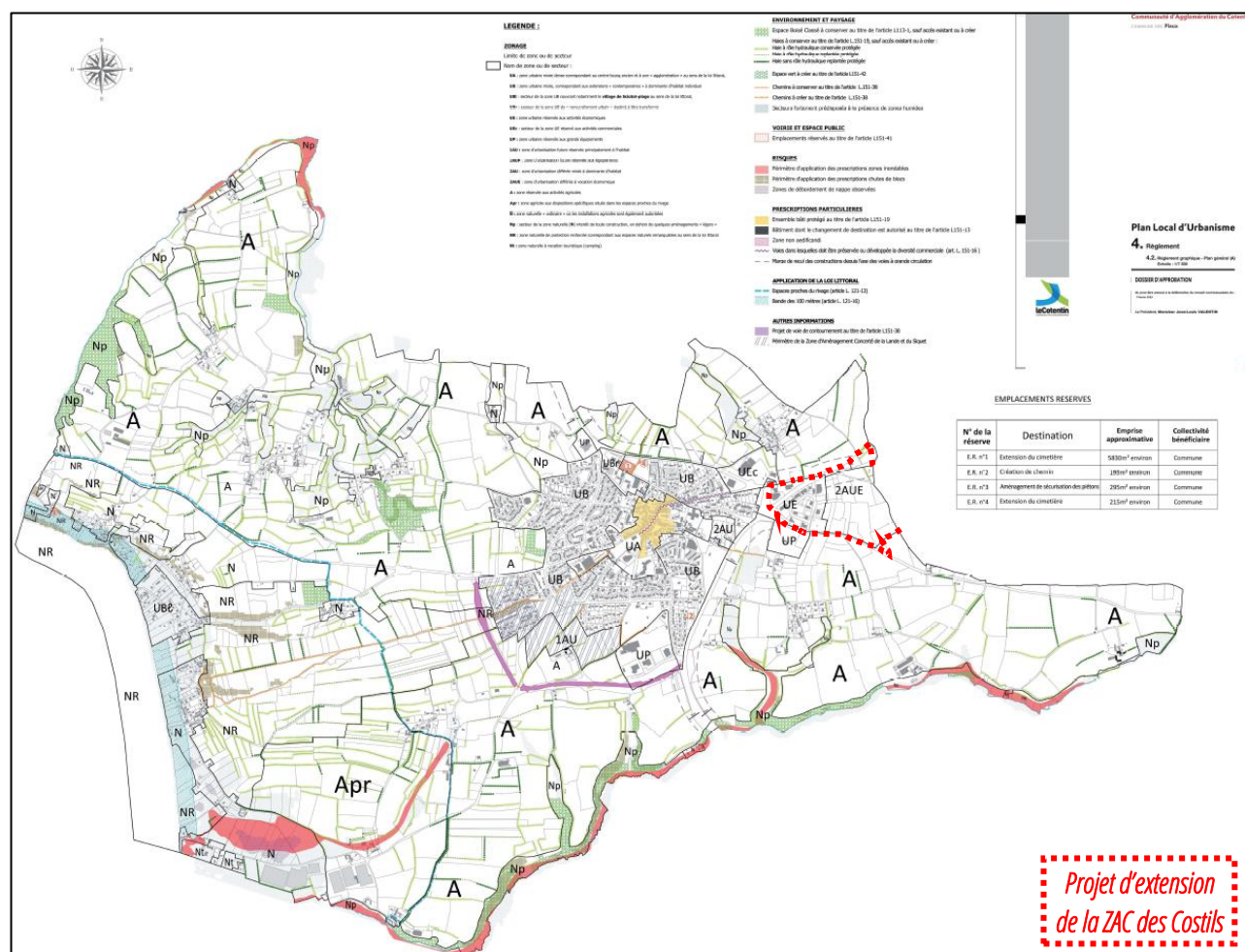
Une réalité qui doit toutefois être évaluée et examinée :

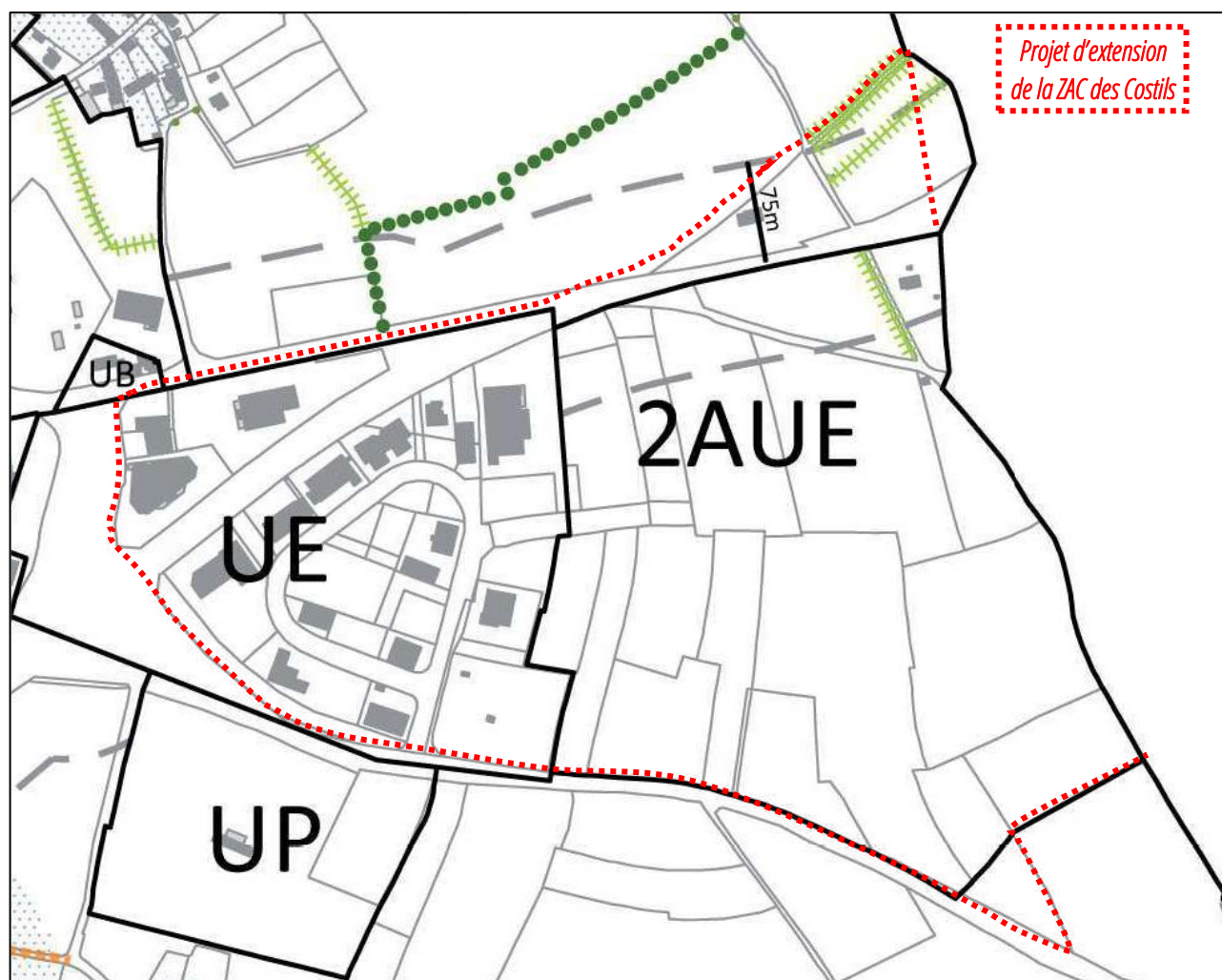
- d'une part à l'aune du caractère communautaire de ce projet, qui dépasse ainsi très largement les limites territoriales et administratives de la commune ; la consommation d'espace consécutive à la mise en œuvre de ce projet ne pouvant être imputée à la seule commune des Pieux,
- d'autre part, en regard avec les 12 ha « économisés » pour la mise en œuvre du volet « habitat » du projet communal. »

Dans son règlement, et en conséquence, le PLU des Pieux a classé l'extension de la ZA des Costils dans une zone « 2AUe », c'est-à-dire comme une zone d'urbanisation différée à vocation économique « dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement » qui autorise uniquement « La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. » (Extrait du Règlement du PLU des Pieux, PLU Des Pieux, 07/02/2019 et Cf. Extraits du Règlement graphique du PLU des Pieux ci-après).

EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DES PIEUX

(Règlement graphique, PLU Les Pieux, 07/02/2019)





LEGENDE :

ZONAGE

Limite de zone ou de secteur



Nom de zone ou de secteur :

- UA** : zone urbaine mixte dense correspondant au centre-bourg ancien et à une « agglomération » au sens de la loi littoral,
- UB** : zone urbaine mixte, correspondant aux extensions « contemporaines » à dominante d'habitat individuel
- UBI** : secteur de la zone UB couvrant notamment le **village de Sciotot-plege** au sens de la loi littoral,
- UIR** : secteur de la zone IIR de « renouvellement urbain » destiné à être transformé
- UE** : zone urbaine réservée aux activités économiques
- UEC** : secteur de la zone UE réservé aux activités commerciales
- UP** : zone urbaine réservée aux grands équipements
- 1AU** : zone d'urbanisation future réservée principalement à l'habitat
- 1AUP** : zone d'urbanisation future réservée aux équipements
- 2AU** : zone d'urbanisation différée mixte à dominante d'habitat
- 2AUE** : zone d'urbanisation différée à vocation économique
- A** : zone réservée aux activités agricoles
- Apr** : zone agricole aux dispositions spécifiques située dans les espaces proches du rivage
- N** : zone naturelle « ordinaire » où les installations agricoles sont également autorisées
- Np** : secteur de la zone naturelle (**N**) interdit de toute construction, en dehors de quelques aménagements « légers »
- NR** : zone naturelle de protection renforcée correspondant aux espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral
- NT** : zone naturelle à vocation touristique (camping)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L113-1, sauf accès existant ou à créer
- Hales à conserver au titre de l'article L151-19, sauf accès existant ou à créer :
 - Hale à rôle hydraulique conservée protégée
 - Hale à rôle hydraulique replantée protégée
 - Hale sans rôle hydraulique replantée protégée
- Espace vert à créer au titre de l'article L151-42

Chemins à conserver au titre de l'article L151-38

Chemins à créer au titre de l'article L151-38

Secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides

VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41

RISQUES

- Périmètre d'application des prescriptions zones inondables
- Périmètre d'application des prescriptions chutes de blocs
- Zones de débordement de nappe observées

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L151-19
- Bâtiment dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-13
- Zone non aedificandi
- Voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale (art. L. 151-16)
- Marge de recul des constructions depuis l'axe des voies à grande circulation

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

- Espaces proches du rivage (article L. 121-13)
- Bande des 100 mètres (article L. 121-16)

AUTRES INFORMATIONS

- Projet de voie de contournement au titre de l'article L151-38
- Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lande et du Siquet

4.2.1.3. LA MODIFICATION DU PLU DES PIEUX EN COURS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du PLU des Pieux a été approuvée par le conseil communautaire de la CAC le 12/12/2024, et justifiée « *au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils* » (Délibération N° DEL2024_187, CAC, 12/12/2024 et publiée le 19/12/2024).

Suite à cette délibération, une procédure de modification du PLU des Pieux a été lancée, prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la CAC le 27/03/2025, afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Costils et donc de sa zone 2AUe dédiée, en ouvrant par conséquent cette zone à l'urbanisation, avec pour objectif la modification du règlement littéral et graphique et la création d'une OAP dédiée.

La procédure de modification du PLU des Pieux est, au moment de la rédaction de ce rapport, toujours en cours et au stade de la consultation des PPA et de la MRAE.

Du point de vue réglementaire concernant le volet littéral, le règlement de la zone 1AUe projetée relève d'une: « *La stratégie réglementaire adoptée pour la zone 1AUe relève ainsi d'un principe de progressivité, dans lequel le PLU définit un cadre général cohérent, destiné à être précisé dans le temps, par des instruments mieux à même d'appréhender la diversité des situations concrètes. Cette approche garantit la lisibilité du projet, tout en assurant la réversibilité nécessaire à la conduite d'une opération publique d'aménagement.* » (Extrait de la Notice de présentation, Projet de modification du PLU des Pieux, en cours).

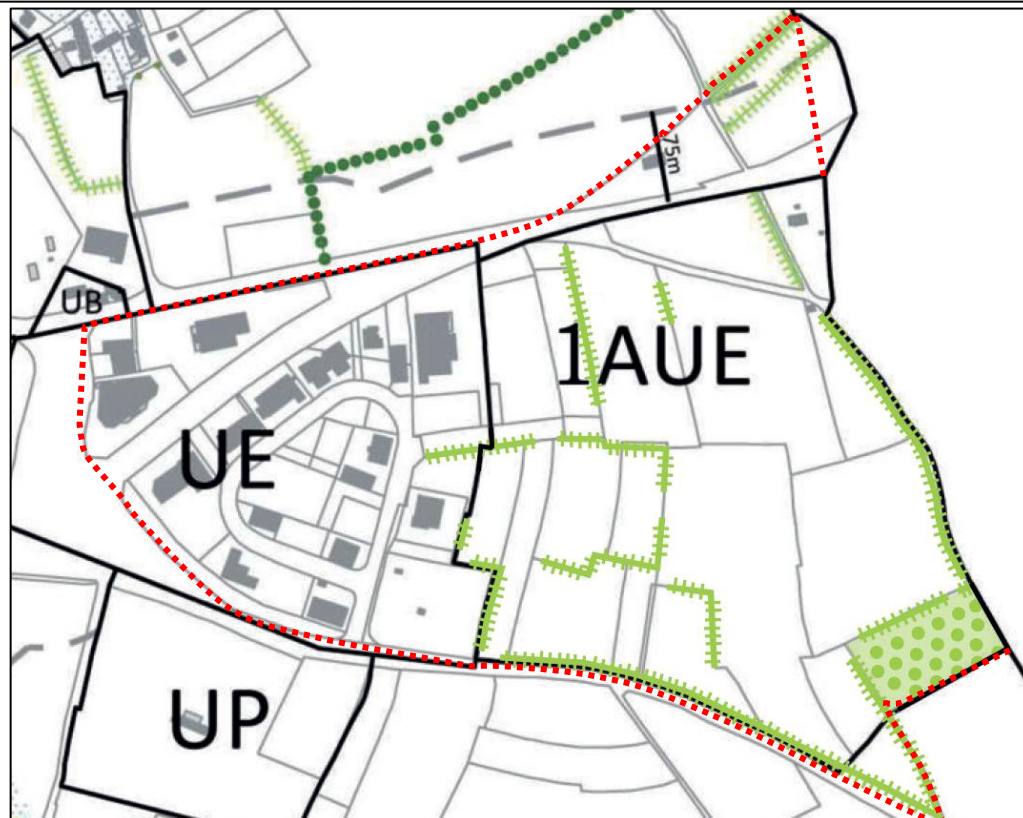
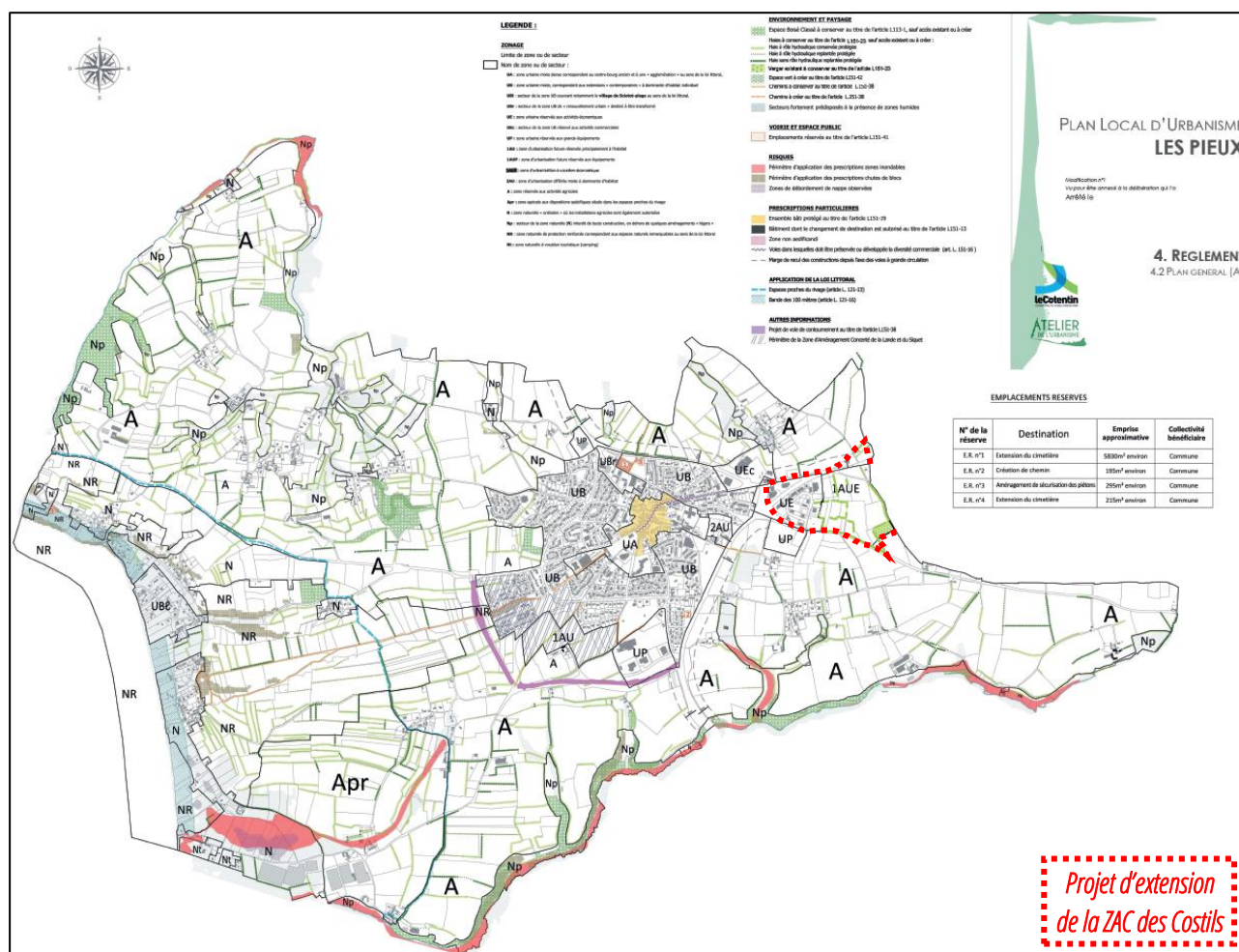
Le règlement littéral de la zone 1AUe projeté « *encadre l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires. Il précise les conditions d'occupation des sols, les règles d'implantation, l'organisation des réseaux et les exigences environnementales* ».

La zone 1AUe est destinée à accueillir « *des constructions à vocation d'activités économiques (secondaire et tertiaire). Ce secteur est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat.* » (Extrait Règlement de la zone 1AUe, PLU Les Pieux, procédure de modification en cours).

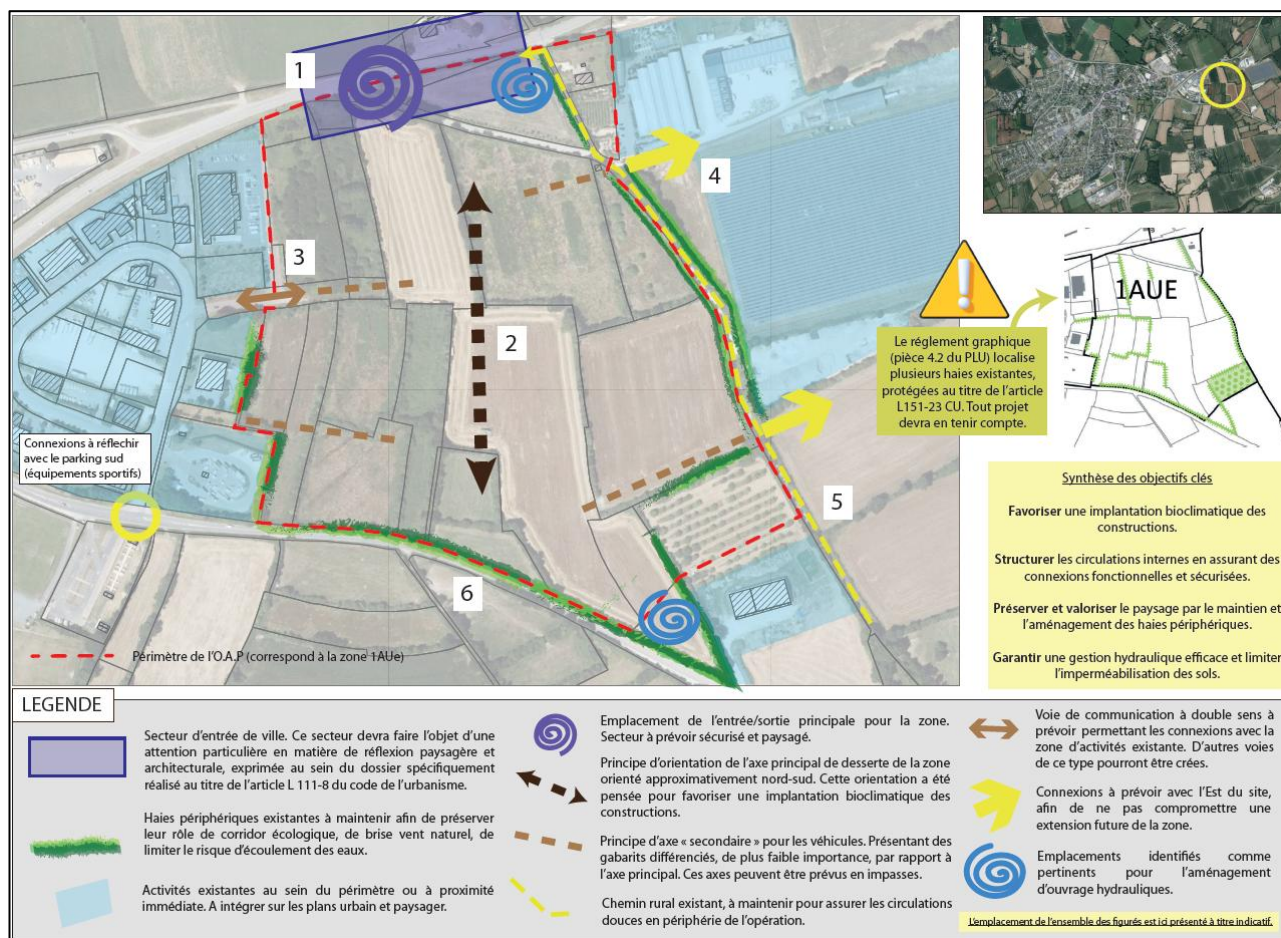
Une OAP a été spécifiquement rédigée pour la zone 1AUe, destinée à accueillir le projet d'extension de la ZAC des Costils, permettant la traduction graphique des objectifs fixés et de préciser les conditions de mise en œuvre (Cf. Extrait de l'OAP ci-après). Autrement dit, cette OAP permet d' « *encadrer le développement projeté et imposer les conditions d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère* » (Extrait de l'Evaluation Environnementale, PLU Les Pieux, procédure de modification en cours).

De plus, dans le cadre de la modification du PLU des Pieux, 1 500 mètres linéaires de haies et le verger au sein du secteur 1 AUE ont été classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. Extrait de l'OAP ci-après).

EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE PROJETE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU DES PIEUX (Règlement graphique, PLU Les Pieux, procédure de modification en cours)



EXTRAITS DE L'OAP PROJETEE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU DES PIEUX (OAP, PLU Les Pieux, procédure de modification en cours)



VOCATION DU SITE ET PROGRAMMATION

Le projet présenté s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement conduite par l'agglomération du Cotentin. S'étendant sur une surface d'environ 15,3 hectares, cette opération est destinée à accueillir des activités économiques (services, artisanat, industrie). Elle est située en continuité immédiate de la zone d'activités des Costils, à l'ouest, avec laquelle il sera non seulement nécessaire de prévoir des connexions fonctionnelles pour favoriser les synergies entre les deux espaces, mais également d'envisager le futur projet comme le prolongement urbain de cette zone existante. Le site est délimité par deux routes départementales : la RD650 au nord et la RD23 au sud. L'accès principal à la zone se fera par le nord, en empruntant le rond-point existant, récemment aménagé. Les aménagements prévus devront être adaptés au trafic attendu et à la vocation économique du site, garantissant une circulation fluide et sécurisée. Le site se distingue également par la présence de nombreuses haies arbustives, identifiées comme des éléments paysagers à forte valeur. Le schéma d'aménagement prévoit la conservation obligatoire d'une partie de ces haies, tout en encourageant une approche générale qui valorise les aménités paysagères existantes. Cette orientation reflète la volonté d'intégrer pleinement le projet dans son environnement naturel tout en répondant aux besoins d'aménagement liés aux activités économiques.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Le linéaire nord du projet, bordant la RD650 et incluant le giratoire d'accès principal, constitue une vitrine essentielle du projet. Étant donné le caractère très fréquenté de cette route, il est impératif de soigner son intégration paysagère. Les aménagements devront inclure des plantations d'alignement et des bandes végétalisées pour atténuer l'impact visuel des infrastructures. **Ces éléments contribueront à améliorer la perception du site tout en respectant les principes de développement durable.**
- L'axe principal de desserte de la zone, orienté approximativement nord-sud, joue un rôle structurant dans l'aménagement du projet. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions futures, maximisant ainsi leur efficacité énergétique et leur confort d'usage. Le gabarit de cette voie, qui sera conçu pour refléter son statut d'axe majeur, le distinguera visuellement et fonctionnellement au sein du réseau viaire. Cet aménagement permettra non seulement d'assurer une circulation fluide et hiérarchisée, mais également de poser un repère spatial fort pour les usagers. Les voies secondaires viendront s'y raccorder de manière ordonnée, renforçant la lisibilité du plan d'ensemble tout en contribuant à une structuration paysagère harmonieuse grâce à des alignements végétaux ou des aménagements intégrés.
- Les connexions avec la zone d'activités existante des Costils constituent un enjeu majeur pour assurer la cohérence fonctionnelle du projet. Ces liaisons devront avant tout être pensées pour favoriser la continuité des circulations, qu'il s'agisse de véhicules, de modes doux ou de réseaux techniques. Du point de vue fonctionnel, il est essentiel de garantir une fluidité optimale entre les deux zones, en prévoyant des voiries adaptées au trafic attendu, mais également des cheminements piétons et cyclables sécurisés. **Ces derniers renforceront les interactions entre les activités des deux secteurs tout en répondant aux attentes en matière de mobilité durable.**
- L'aménagement du projet doit intégrer la possibilité d'une extension future vers l'est, tout en minimisant l'impact paysager actuel. Pour cela, il est demandé de prévoir dès à présent des voies et réseaux techniques en attente, **positionnés de manière discrète et respectueuse de l'environnement immédiat**. Leur tracé pourra être marqué par des bandes végétalisées ou des haies, offrant ainsi une intégration paysagère temporaire jusqu'à leur activation. Les réseaux techniques (eau, électricité, fibre optique, etc.) doivent également **être dimensionnés et localisés** de manière à permettre une connexion directe avec la future extension, tout en restant invisibles ou peu perceptibles en surface.
- Les haies périphériques** constituent des éléments structurants du projet, tant sur le plan écologique que paysager. **Leur conservation et leur entretien doivent être inscrits comme une priorité, afin de préserver leur rôle de corridors écologiques, de brise-vent naturel et de trame végétale** essentielle à l'identité de la future opération. L'entretien de ces haies pourra inclure des actions spécifiques telles que l'élagage régulier, le nettoyage des déchets ou encore l'abattage des arbres identifiés comme malades ou dangereux. Ces interventions devront toutefois être menées avec précaution, dans le respect de l'aspect global du paysage protégé. Il sera important de garantir une gestion différenciée et douce, en privilégiant des pratiques favorables à la biodiversité, comme le maintien des habitats pour la faune locale ou la plantation d'essences adaptées en remplacement des sujets abattus.
- Le linéaire sud, bordé par la RD23, revêt une importance stratégique pour le projet, avec des contraintes spécifiques et des opportunités paysagères à valoriser. **Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur ce tronçon pour le projet.** La haie dense existante joue un rôle clé en matière d'aménité visuelle et écologique. **Le parti pris paysager devra s'efforcer de conserver cet écran végétal tout en intégrant des éléments subtils pour signaler la présence de la zone d'activités, au-delà.** Cela pourrait passer par des interventions ciblées, comme des percées visuelles ponctuelles, la plantation d'espèces variées offrant une diversité de textures ou de couleurs, ou encore l'installation discrète de mobiliers ou d'éléments signalétiques harmonisés au paysage. Des venelles assurant le bon écoulement des eaux pluviales pourront être aménagées entre les lots. Il conviendra alors de s'assurer du bon dimensionnement du fossé longeant la RD au sein desquelles il est prévu qu'elles se rejettent.

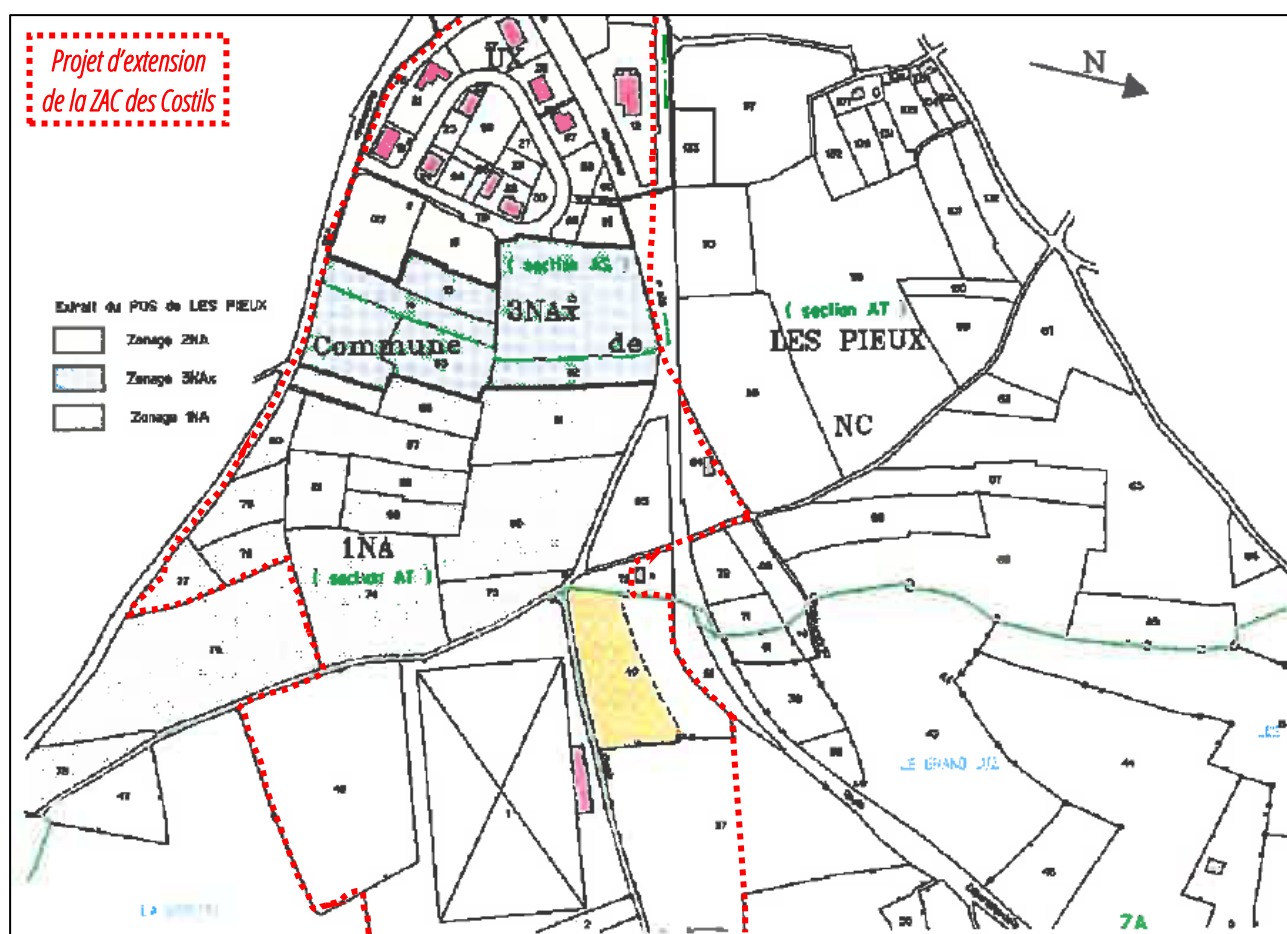
4.2.2. L'INSCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DES COSTILS AU REGARD DE L'URBANISME SUR LA COMMUNE DE BENOISTVILLE

Concernant la commune de Benoistville, le POS approuvé le 08/04/2005 ne prévoit pas l'extension de la ZAC des Costils mais uniquement le développement d'une ZA en zone ZC (ouverte à l'urbanisation – Cf. Extrait du règlement graphique du POS de Benoistville), localisée en limite communale avec Les Pieux, et permettant de créer une unité avec le projet d'extension de la ZA les Costils projetée : « La commune souhaite développer des activités nouvelles dans ce secteur. Profitant de l'opportunité offerte par la procédure de remembrement de se voir attribuer prioritairement une réserve foncière, la commune a demandé à la commission communale de lui attribuer une zone de 1ha 82a 36ca en vis-à-vis des installations déjà existantes. Cette zone bénéficie d'une façade de 140 mètres sur la Route Départementale n°650.

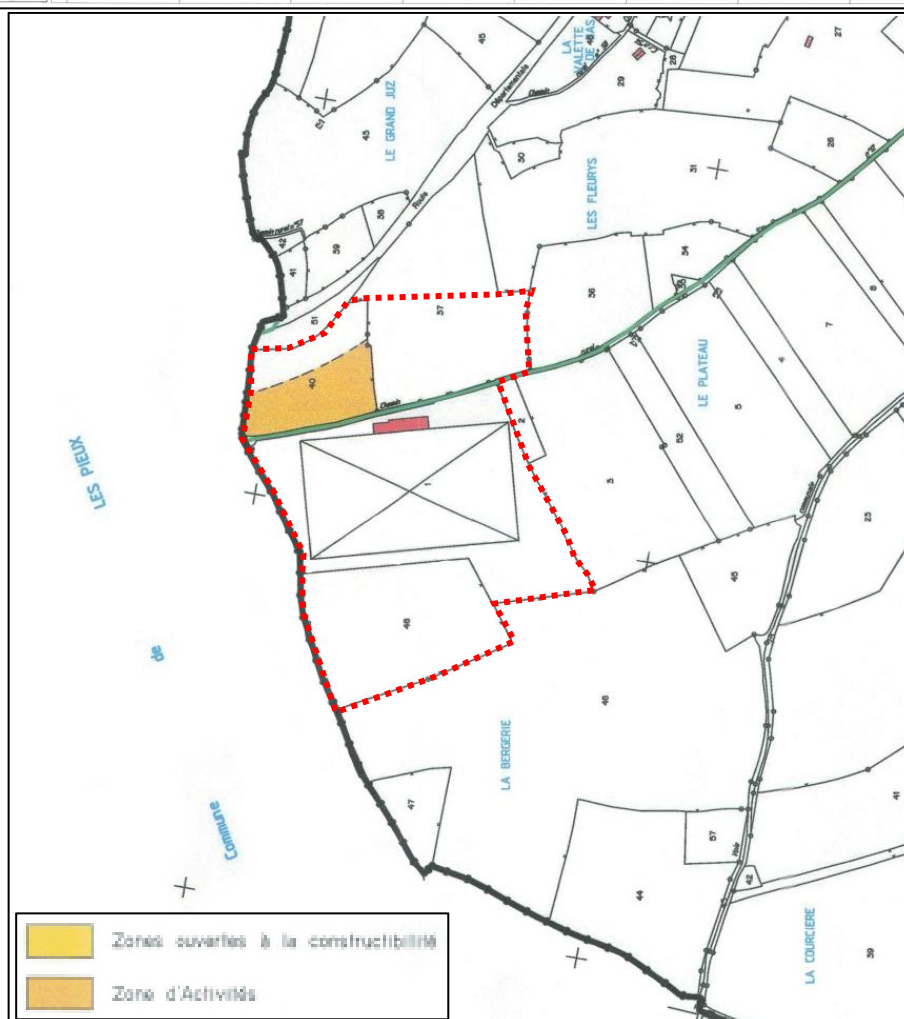
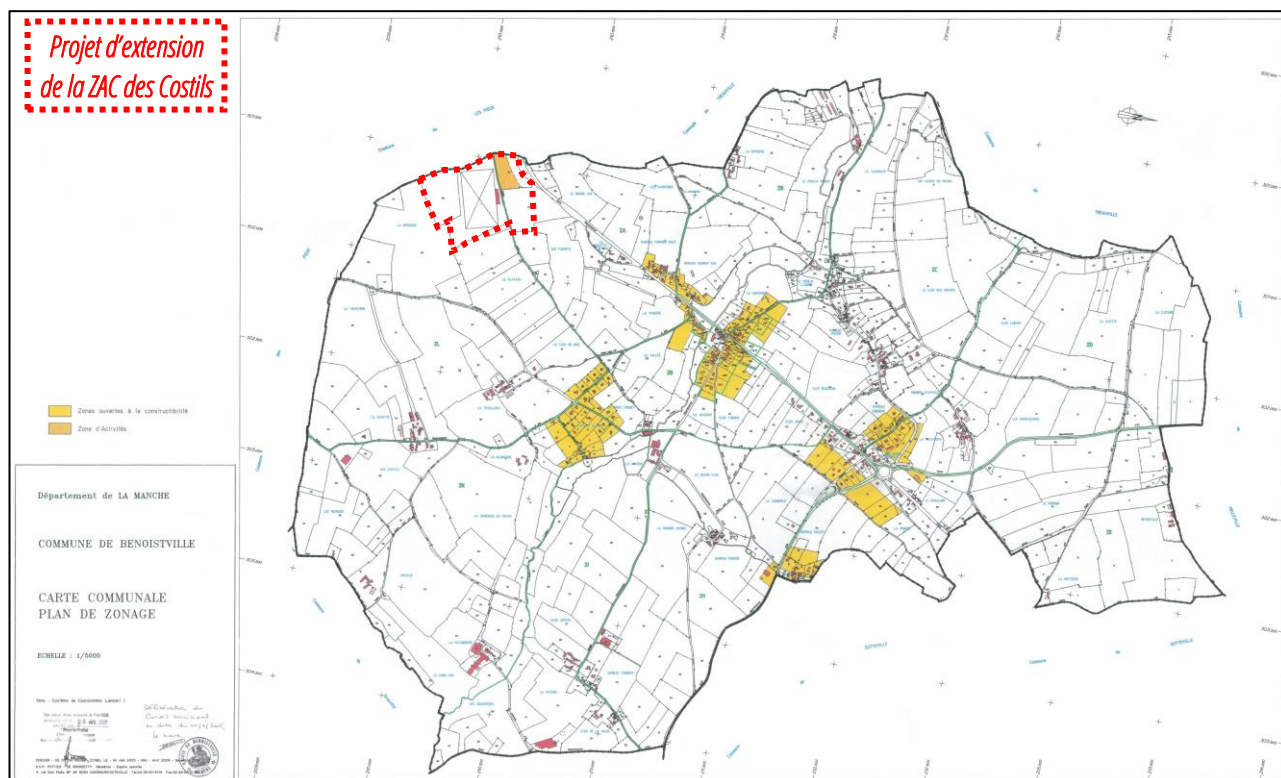
Cette situation offre nombre d'intérêts comme la possibilité d'accès indépendant de la RD 650 sur un chemin déjà conçu pour recevoir du trafic lourd, la présence de tous les réseaux (hormis l'assainissement collectif), et la possibilité de constituer une entité avec les installations existantes sur la commune riveraine des Pieux évitant ainsi la multiplication de micro zones d'activité. » (Extrait du Rapport de présentation du POS de Benoistville, POS de Benoistville, 08/04/2005).

Cette zone constructible, la ZA des Hauts-Vents, a donc été urbanisée depuis l'élaboration du POS de la commune de Benoistville. En conséquence, la zone d'extension projetée de la ZAC des Costils est aujourd'hui classée en ZNc (zone non constructible) de la carte communale de Benoistville.

CARTE DE SYNTHESE DES ZONAGES D'URBANISME DES COMMUNES DE BENOISTVILLE et DES PIEUX
(Rapport de présentation, POS de Benoistville, 08/04/2005)



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA CARTE COMMUNALE DE BENOISTVILLE
(Règlement graphique, POS de Benoistville, 08/04/2005)



4.2.3. L'ELABORATION DU PLUI INFRACOMMUNAUTAIRE DES PIEUX

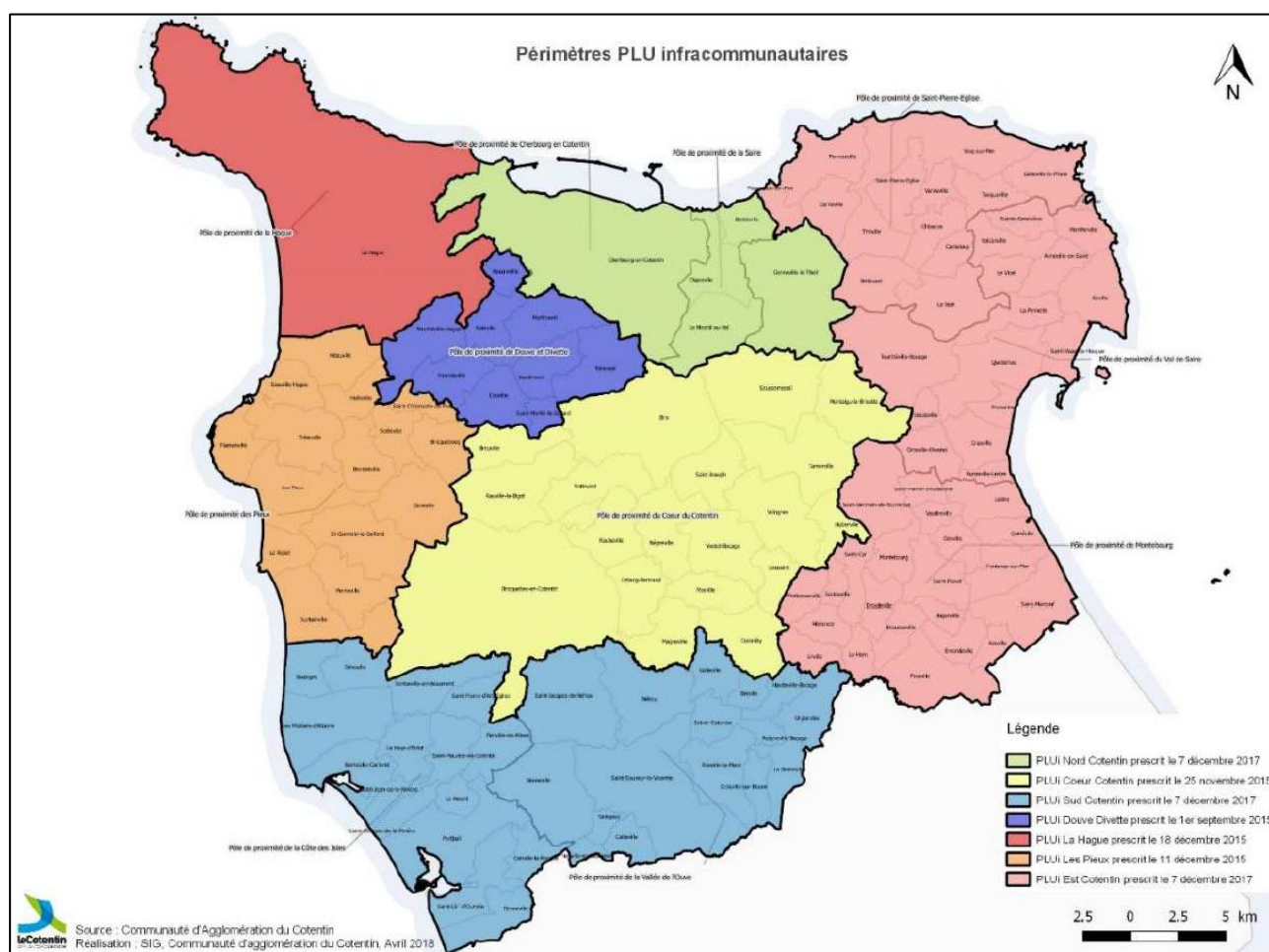
Parallèlement, à la révision du PLU des Pieux en cours, la CAC, dotée de la compétence en matière de document d'urbanisme depuis le 20/11/2017, a prescrit l'élaboration d'un PLUi sur son territoire le 11/12/2015. Au vu du dimensionnement de la CAC, celle-ci a obtenu une dérogation préfectorale afin de réaliser 7 PLUi d'échelle infracommunautaire, dont celui concernant Les Pieux (Cf. Cartographie des PLU infracommunautaires de la CA du Cotentin).

Le PLU infracommunautaire des Pieux couvre 15 communes sur une superficie totale de près de 14 500 ha.

Le PLU infracommunautaire des Pieux est donc actuellement toujours en cours d'élaboration au moment de la rédaction du présent rapport.

Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 12/12/2024 et le règlement de zonage est en cours de réalisation, avec un arrêté prévu à la fin de l'année 2025, pour une approbation à la fin de l'année 2026.

CARTOGRAPHIE DES PLU INFRACOMMUNAUTAIRES DE LA CA DU COTENTIN (CA DU COTENTIN, 04/2018)

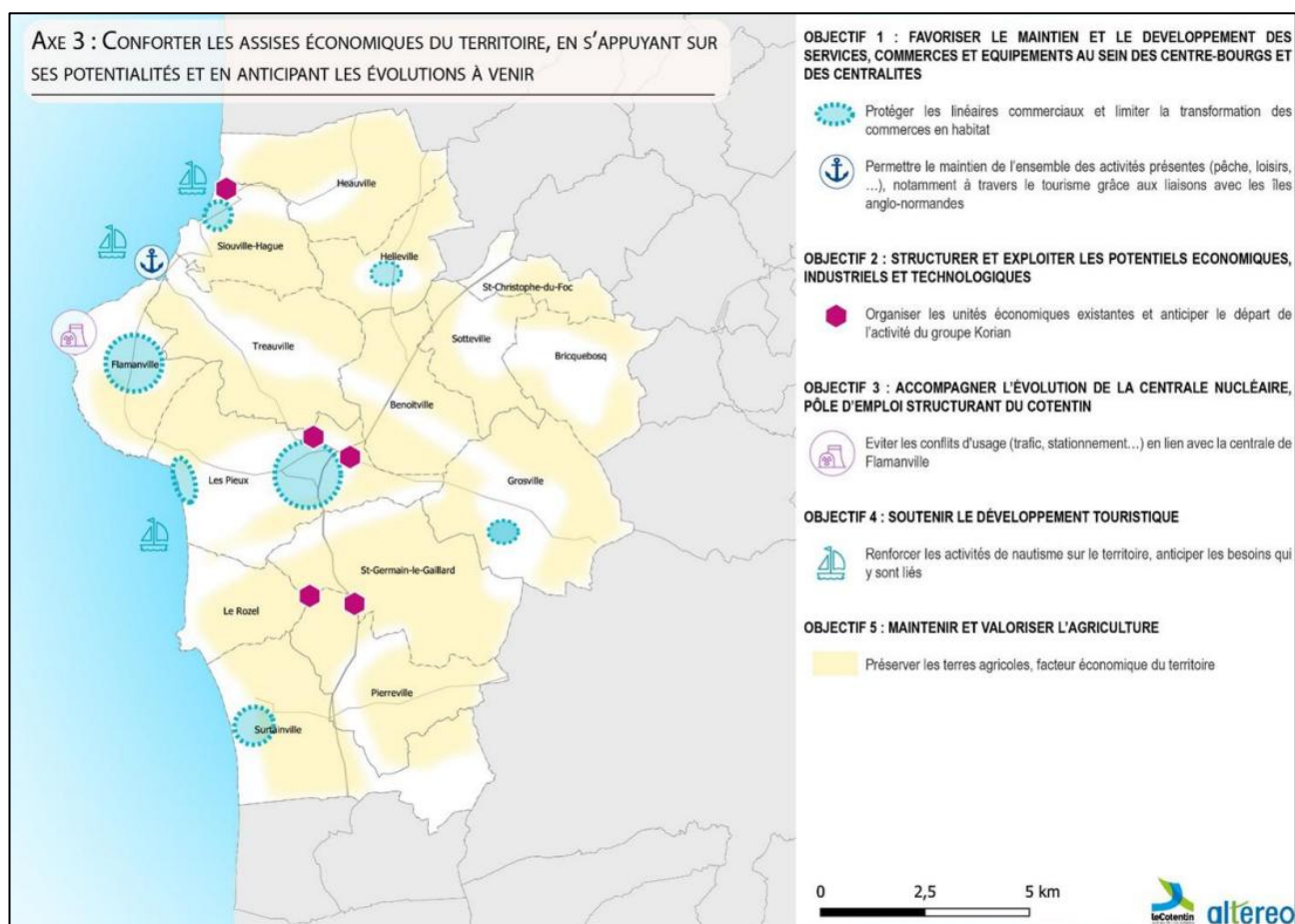


Le PADD est organisé autour de 3 axes, dont « l'AXE 3 – Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions à venir », dans son « Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques » fait clairement référence dans son premier paragraphe « Organiser les unités économiques existantes » à la ZAC des Costils : « *En phasant le développement de la Zone d'Activités des Costils* » (Cf. Synthèse des orientations du PADD du PLU infracommunautaire des Pieux et Cartographie de synthèse de l'axe 3 du PADD, PLU infracommunautaire des Pieux).

SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU INFRACOMMUNAUTAIRE DES PIEUX (PLU infracommunautaire Les Pieux, Novembre 2024, en cours d'élaboration)

Axe 1 : Fonder le développement du territoire sur un socle naturel et agricole protégé, et valorisé	Axe 2 : Permettre un développement urbain hiérarchisé et gage de qualité de vie, entre terre et mer	Axe 3 : Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions à venir
- Objectif 1 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire - Objectif 2 : Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue - Objectif 3 : Préserver la ressource en eau, accroître la résilience du territoire face au changement climatique	- Objectif 1 : Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant - Objectif 2 : Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques - Objectif 3 : Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière - Objectif 4 : Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie - Objectif 5 : Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie	- Objectif 1 : Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centre-bourgs et des centralités - Objectif 2 : Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques - Objectif 3 : Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin - Objectif 4 : Soutenir le développement de l'offre touristique - Objectif 5 : Maintenir et valoriser l'agriculture

CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DE L'AXE 3 DU PADD, PLU INFRACOMMUNAUTAIRE DES PIEUX (PLU infracommunautaire Les Pieux, Novembre 2024, en cours d'élaboration)



Néanmoins, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience, vise notamment dans son article 191, l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Cette loi impose donc une réduction de la consommation d'espaces sur la période 2021-2030 par 2 par rapport à celle observée sur la période 2011-2020, puis une réduction de l'artificialisation des sols sur les périodes 2031-2040 et 2041-2050.

Les documents d'urbanismes règlementaires doivent intégrer cette loi et cet objectif : pour les SRADDET, avant novembre 2024, les SCoT, avant février 2027 et les PLUi avant février 2028.

Ainsi, le SRADDET normand, modifié le 28 mai 2024, vise cette sobriété foncière au travers de la règle 21, prescriptive, et de son objectif 4 bis « « Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN ». Le SRADDET normand a défini des efforts de réduction différenciés de la consommation foncière pour les territoires selon des critères liés aux dynamiques d'emploi, de consommation foncière passée, aux centralités, aux évolutions démographiques ainsi qu'à la biodiversité et aux continuités écologiques.

Cependant, le SCoT du Pays du Cotentin n'a pas encore été modifié pour se conformer aux objectifs liés au ZAN. Les 7 EPCI de la CA du Cotentin travaillant sur l'élaboration de leurs documents d'urbanisme (PLUi), le choix a été fait d'intégrer dès à présent la trajectoire ZAN afin de « *ne pas remodeler les PLUi juste après leur approbation, éviter la concurrence entre les communes pour optimiser leur consommation, éviter de devoir, en 2028, retirer des terrains à bâtir accordés en 2026* » (Extrait de la Conférence des Maires, Présentation des éléments résultant du Bureau Communautaire du 18 avril 2024).

Concernant spécifiquement le volet développement économique, le SCoT du Pays du Cotentin prévoit la répartition d'une enveloppe de 300 ha entre les 7 EPCI du territoire (Cf. Partie 4.1. Un développement inscrit et justifié dans le SCOT du Pays du Cotentin). Cependant, en prenant en compte l'objectif ZAN, l'enveloppe serait réduite à 115 ha, à répartir entre les différentes EPCI. Concernant le territoire des Pieux, l'enveloppe allouée passerait à 16 ha de développement économique, dont 14,5 ha pour les zones d'activités économiques, c'est-à-dire portées par la CAC, car elles sont structurantes, situées dans les pôles d'équilibre ou de proximité (contre 20 ha alloués dans le SCoT en vigueur) et à 1,5 ha pour les zones d'activités diffuses, portées par des privés (contre 15 ha alloués dans le SCoT en vigueur). Il est également à préciser ici, que la consommation d'espaces liée à d'éventuels projets d'envergure d'intérêt national, ne serait pas imputée à l'enveloppe du territoire local concerné mais à celle de niveau nationale.

TABEAU DE LA PROPOSITION DE REPARTITION DES ENVELOPPES DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SEIN DES EPCI DE LA CA DU COTENTIN
(Conférence des Maires, Présentation des éléments résultant du Bureau Communautaire du 18 avril 2024)

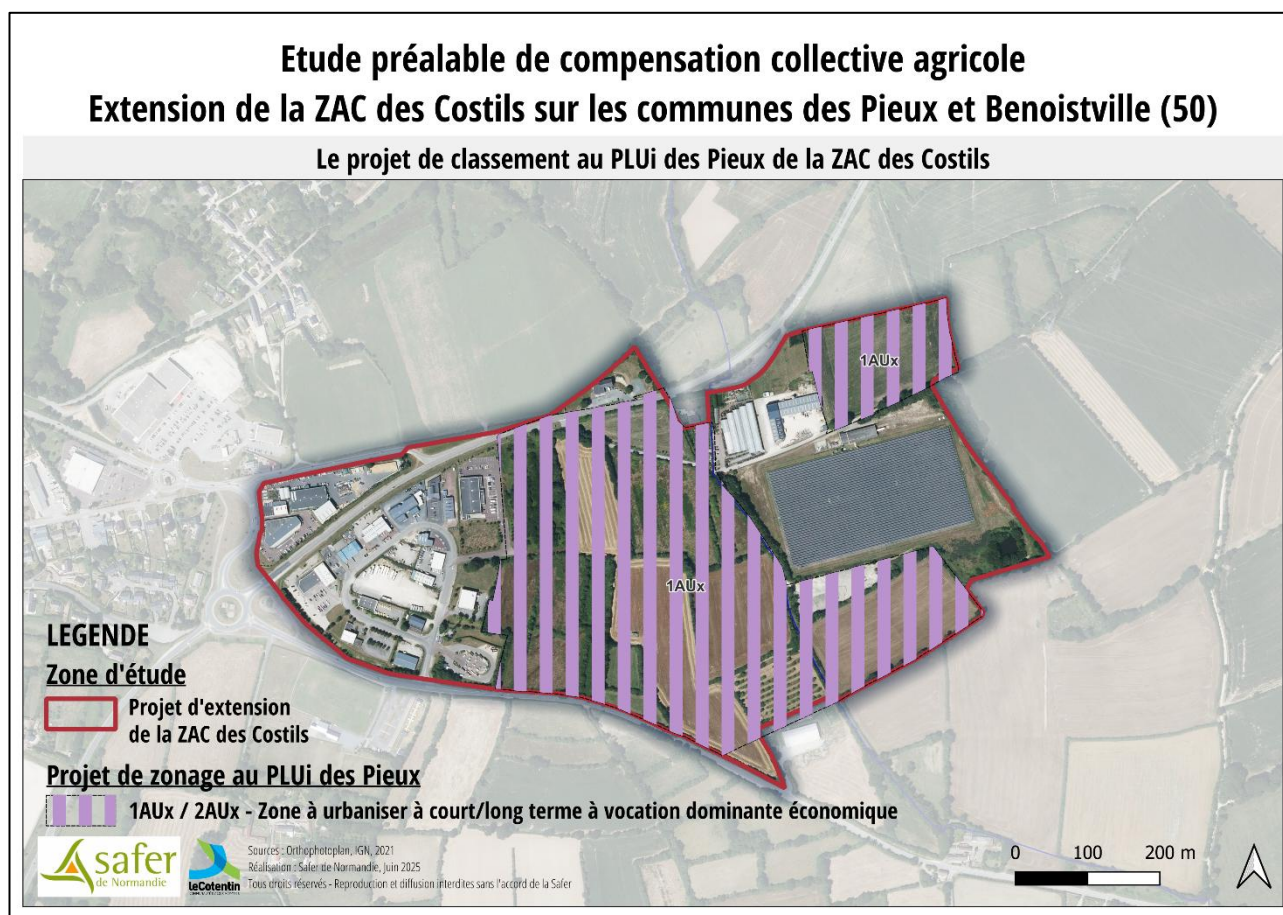
Proposition de répartition Économie par PLUi				
PLUi	Enveloppe SCoT		Répartition (en ha)	
	ZAE	Diffus	ZAE	Diffus
Cœur Cotentin	50	15	23,5	2,5
Douve Divette	38	2,48	12,5	1,5
Est	20	10,64	12	1
La Hague	10	15	9	2
Les Pieux	20	15	14,5	1,5
Nord	62	15	27,5	1,5
Sud	20	6,88	4	2
TOTAL	220	80	103	12
	300		115	

Ainsi, concernant les zones à urbaniser dans le PLUi des Pieux en cours d'élaboration, 3 types de zones ont été délimitées, couvrant une surface totale de 55 ha environ :

- Les zones 1AUa/2AUa : Zones à urbaniser à court/long terme à vocation dominante d'habitat (soit 31 ha) ;
- Les zones 1AUx/2AUx : Zones à urbaniser à court/long terme à vocation dominante économique (soit 23 ha) ;
- Les zones 1AUa/2AUa : Zones à urbaniser à court/long terme à vocation dominante d'équipement (soit 1 ha).

Concernant spécifiquement la ZAC des Costils, les zones d'extension, ont été zonées en 1AUx : avec deux zones distinctes : une première zone, située à cheval sur les communes de Benoistville et Les Pieux, d'environ 19,4 ha et une seconde, située en totalité sur la commune de Benoistville, d'environ 2,5 ha.

PROJET DE ZONAGE AU PLUI LES PIEUX
(CA du Cotentin, Octobre 2025)



La CA du Cotentin a donc fait le choix de maintenir la ZAC des Costils dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, comme projet structurant de son territoire et en limitant les emprises aux stricts besoins de son territoire.

4.3. LA CREATION DE LA ZAC DES COSTILS

Dans le cadre de l'extension de la ZAC des Costils, la CA du Cotentin a souhaité reprendre le projet de ZAC initié par la CdC des Pieux qui avait en date du 18/11/2016 délibéré en faveur de la création de la ZAC des Costils.

La création d'une ZAC permet ainsi de répondre à des demandes d'implantations au coup par coup et donc d'urbaniser la zone en fonction des besoins de développement.

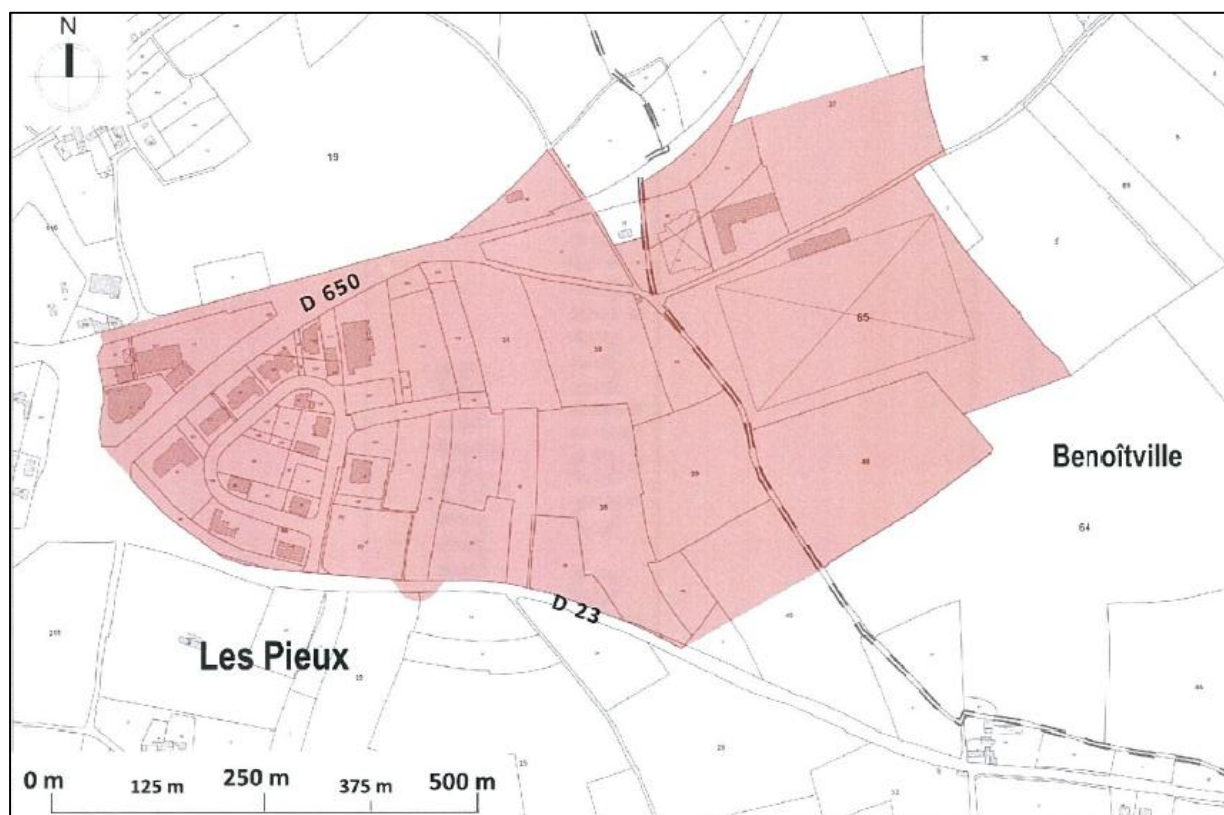
Les objectifs de cette création de ZAC étaient de :

- « - Contribuer au développement économique de la zone d'activités des Costils et renforcer l'attractivité du territoire de la communauté de Communes des Pieux en offrant de nouvelles surfaces d'implantation pour les entreprises ;
- Introduire sur le périmètre de l'extension une qualité architecturale et une rationalisation des activités permettant de favoriser la requalification de la zone d'activité existante ;
- Améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activité des Costils depuis les axes de circulations principaux, et notamment la RD 650 tout en optimisant le fonctionnement des espaces commerciaux internes à l'opération et mitoyens.
- Améliorer la lisibilité et le fonctionnement des circulations de transit par la création d'un nouvel accès transversal à la zone d'activité depuis la route départementale et renforcer les liaisons piétonnières et cyclables vers les secteurs d'habitation et le centre-ville des Pieux. »

Le dossier de création de ZAC et création de la ZAC des Costils a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CA du Cotentin le 14/12/2018 (Cf. Cartographie de la ZAC des Costils).

CARTOGRAPHIE DE LA ZAC DES COSTILS

(Dossier de création de ZAC, CA du Cotentin, 14/12/2018)



De même, le dossier de réalisation de ZAC a démarré en 2025 et est toujours en cours au moment de la rédaction du présent rapport (avec notamment une mise à jour de l'étude d'impact).

4.4. UNE REDUCTION DE L'EMPRISE DU PROJET D'EXTENSION INITIALEMENT ENVISAGE

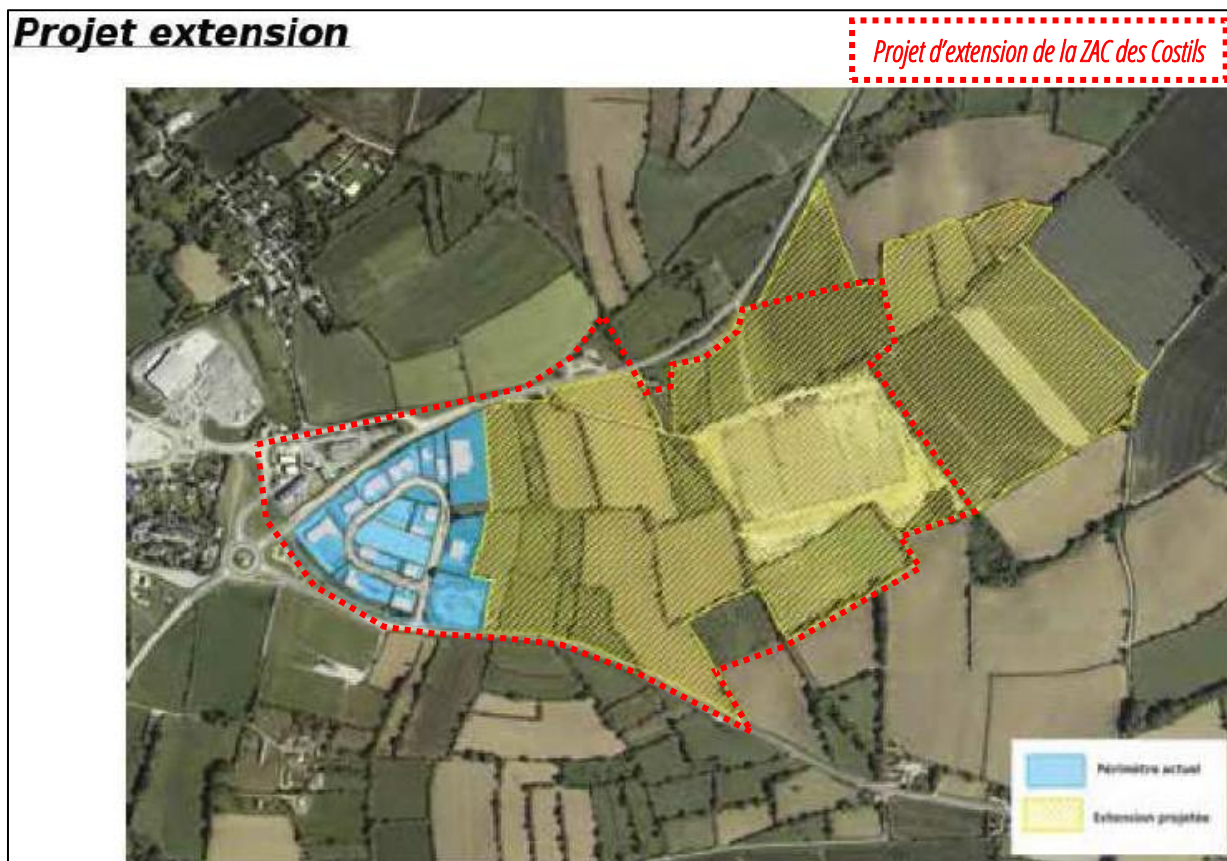
Le projet d'extension de la ZA des Costils s'inscrit dans la séquence ERC et répond également aux exigences de sobriété foncière liée à la loi du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets²¹ dite « Climat et Résilience » (dont les objectifs sont entre autres, au niveau national, l'atteinte du ZAN en 2050 et la division par 2 de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à celle observée entre 2011 et 2021 (Articles 191 à 226)).

Lors de l'élaboration du PLU des Pieux, en 2019, le projet d'extension portait sur une superficie totale de plus de 42,5 ha dont 14 ha environ sur la commune des Pieux et 28,5 ha environ sur la commune de Benoistville (et dont près de 7,5 ha étaient déjà artificialisés via l'implantation de panneaux photovoltaïques – Cf. Extrait du rapport de présentation du PLU des Pieux – Projet d'extension de la ZA des Costils).

Ainsi, par rapport à ce qui avait été imaginé initialement, le périmètre d'extension de la ZAC a été réduit, dans sa partie située sur la commune de Benoistville, de 14 ha.

La CA du Cotentin a donc fait le choix d'étendre la ZA des Costils dans le prolongement de l'existant, sur des terrains prioritairement en maîtrise foncière de la CA du Cotentin (Cf. Partie 1.2. La maîtrise foncière dans la ZAC des Costils) et en phasant en 2 temps, avec une priorité sur Les Pieux (Cf. Partie 4.6 Des impacts progressifs sur l'agriculture).

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DES PIEUX – PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DES COSTILS
(Rapport de présentation, PLU Les Pieux, 07/02/2019)



²¹ https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924?init=true&page=1&query=loi+climat+et+r%C3%A9silience&searchField=ALL&tab_selction=all

4.5. DES IMPACTS PROGRESSIFS SUR L'AGRICULTURE

Au-delà des impacts fonciers purement liés au projet d'extension de la ZAC des Costils, son aménagement sera réalisé en 2 phases avec de ce fait des impacts progressifs sur l'agriculture.

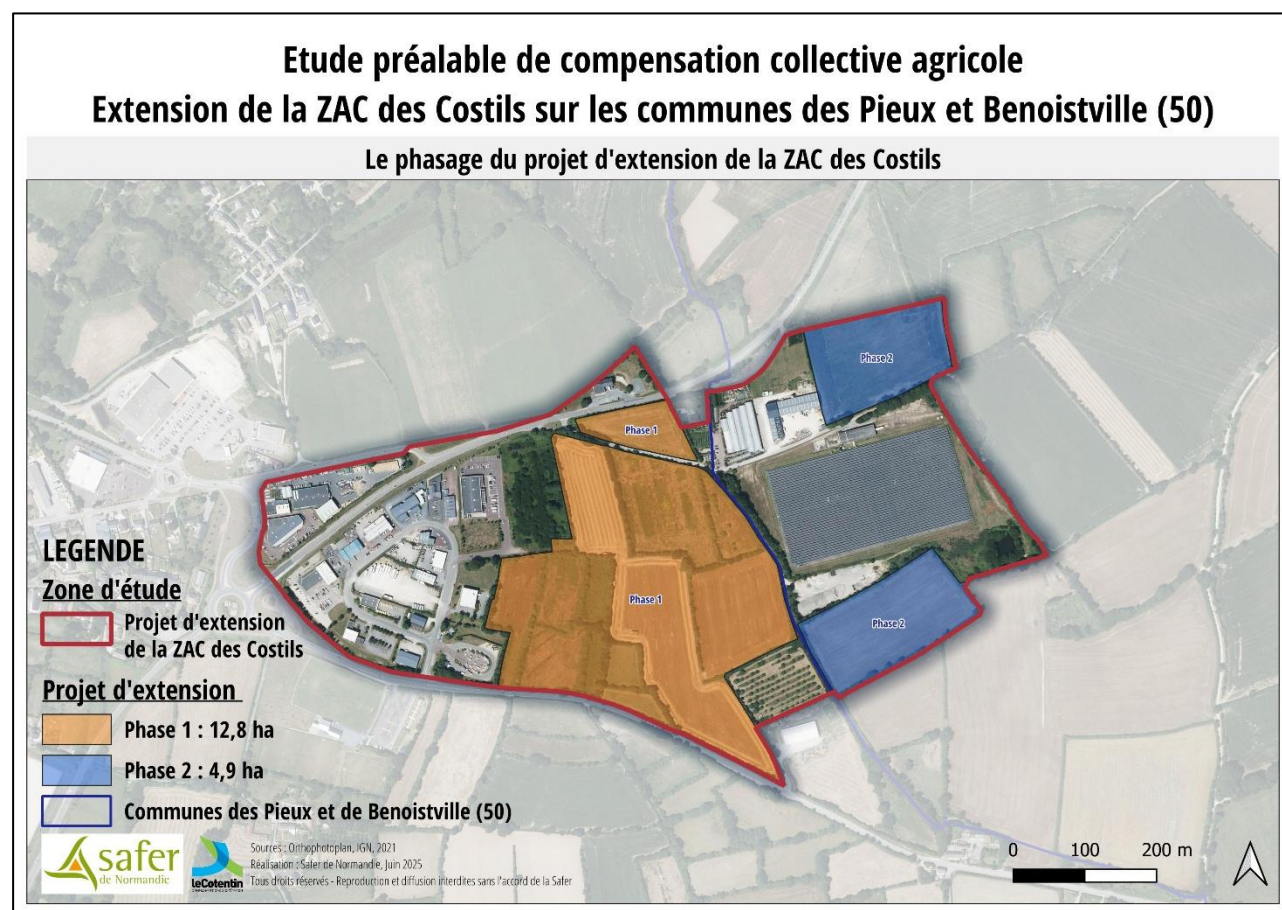
L'aménagement de l'extension de la ZAC des Costils portera en majorité sur des parcelles propriété de la CA du Cotentin.

La première phase située sur la commune des Pieux, sur 12,8 ha environ serait urbanisée à court terme et une seconde phase située sur la commune de Benoistville, sur 4,9 ha environ serait urbanisée selon les besoins.

Cette progressivité permettra de réduire les impacts du projet sur l'activité agricole et de ne pas laisser les terrains en friche dans l'attente de leur urbanisation. De plus, elle permettra la mise en œuvre de la ou des éventuelles contreparties foncières auprès de l'exploitation agricole la plus impactée et qui en ferait la demande.

La valorisation agricole de l'ensemble des terrains concernés par le projet d'extension de la ZAC des Costils sera donc maintenue jusqu'au démarrage des travaux. Ces derniers seront phasés suite à la commercialisation des différents macros-lots par la CA du Cotentin, en fonction des différents besoins exprimés. Ainsi, la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole sera progressive.

PHASAGE DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS



5. MESURES DE COMPENSATIONS COLLECTIVES ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE

Les éléments abordés dans ce chapitre visent à présenter les choix de la CA du Cotentin, concernant les mesures de compensations collectives agricoles retenues, l'évaluation de leurs coûts et leurs modalités de mise en œuvre. En effet, ces mesures doivent être pertinentes, proportionnelles, de portée collective au regard des effets négatifs du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'économie agricole du territoire. Ces mesures doivent permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu, en volume ou en valeur. Dans tous les cas, le maître d'ouvrage a la responsabilité des mesures de compensations collectives agricoles mises en œuvre et présenter des garanties concernant le suivi de celles-ci sur une durée appropriée.

Pour rappel, la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole du projet d'extension de la ZAC des Costils a été évaluée à 281 483 € (Cf. Partie 3.4.6. Evaluation de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole). Cette valeur devra donc être injectée dans l'économie agricole locale, par le financement de projets qui permettront à l'agriculture de se consolider et donc lui permettre de recréer de la valeur ajoutée.

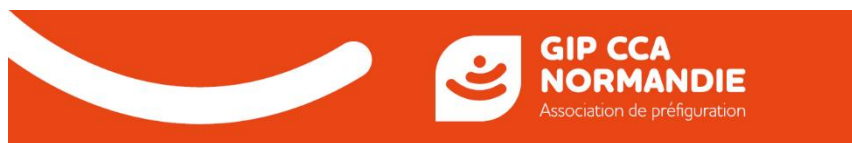
Ainsi, la première partie vise à présenter le GIP CCA Normandie et notamment le fonctionnement et le principe de la mise en œuvre de la compensation collective agricole.

Enfin, la seconde partie vise à présenter le choix retenu par la CA du Cotentin concernant les mesures de compensation collective agricole retenus.

Dans tous les cas, au préalable au financement des mesures identifiées, la CA du Cotentin s'engage à établir une convention avec le préfet fixant d'une part les modalités de consignations et déconsignation de la somme évaluée et déposée à la CDC et d'autre part la ou les mesures retenues et leurs modalités de mise en œuvre. Ces mesures de compensation collective agricole auront été soumises à la CDPENAF de la Manche pour validation.

5.1. LE GIP CCA NORMANDIE

Le 26/03/2021, la Région Normandie, la CA du Cotentin, la Safer de Normandie ainsi que la CRAN ont lancé l'association de préfiguration du GIP CCA Normandie.



Le 28/02/2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire a statué sur le passage du statut d'association de préfiguration à GIP. Ainsi, le GIP CCA Normandie est constitué de 19 signataires : la CARN, la CA du Cotentin, la Région Normandie, Normandie Aménagement, Flers Agglo, Normand'Innov, Caux Seine-Agglo, la Safer de Normandie, EDF, RTE, Air Liquide France Industrie, EDIFIDES, APIJ, Linex Panneaux, SEDELKA, Les Champs Jouault, la CC Yvetot Normandie, AQUIND et Harmony Energy.

Le GIP CCA Normandie poursuit 3 grands objectifs :

- « - *Faire appliquer la réglementation, en complémentarité avec la CDPENAF :*
 - *S'assurer du caractère collectif des mesures de compensation ;*
 - *Inciter à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prioritairement aux mesures de compensation ;*
 - *Œuvrer au bon respect des règles organisant la compensation collective agricole ;*
 - *Veiller à ce que chaque euro versé soit affecté à un projet favorable à l'économie agricole ;*
- *Protéger le foncier agricole :*
 - *Réduire la consommation des terres agricoles ;*
 - *Pérenniser le potentiel économique agricole global ;*
 - *Informier et sensibiliser les acteurs du territoire ;*
 - *Faciliter l'émergence des projets collectifs au plus près du territoire impacté et répondant aux besoins agricoles locaux ;*
- *Proposer des mesures de compensation :*
 - *S'assurer de la juste récréation de valeur ajoutée agricole ;*
 - *Conseiller les maîtres d'ouvrages ;*
 - *Inciter à la consignation - déconsignation des fonds ;*
 - *Veiller à la distinction entre les mesures de compensation collectives agricoles et les mesures d'indemnisation individuelle. »*

De ce fait, le GIP CCA Normandie propose de conventionner avec des maîtres d'ouvrages soumis à la compensation collective agricole afin d'obtenir une vision globale des projets agricoles collectifs en émergence sur le territoire, à travers la réalisation d'AMI et d'appels à projets. Ces 2 outils invitent des candidats, porteurs de projets, à présenter leurs intentions et projets.

Les AMI et les appels à projets sont publiés sur le site Internet du GIP CCA Normandie²².

Les porteurs de projets peuvent être de différentes natures, regroupements d'entreprises, d'associations ou de personnes : exploitants agricoles, établissements de recherche, CUMA, entreprises agricoles ou para-agricoles, collectivités locales, etc.

Dans tous les cas, les mesures :

- Doivent avoir un caractère collectif ;
- Être créatrices de valeur ajoutée pour l'économie agricole ;
- Être localisées en tout ou partie au sein du périmètre d'impact du projet objet de la mesure de compensation collective agricole.

Lorsqu'il est sollicité par un maître d'ouvrage, le GIP CCA Normandie procède à un AMI afin de recueillir les intentions de porteurs de projets agricoles.

²² <https://www.gip-cca-normandie.fr/>

Les différentes candidatures déposées par les porteurs de projets sont examinées par le GIP CCA Normandie sur les bases de critères énoncés dans le catalogue de mesures simplifiées.

Concrètement, le GIP CCA Normandie a mis à disposition un catalogue de mesures simplifiées²³ afin de recenser des projets permettant de créer de la valeur ajoutée agricole. Ce dernier vise à mieux « *mieux appréhender le concept de la compensation collective agricole* » et à « *choisir des mesures de compensation agricole collective parmi celles approuvées par les Préfets et priorisées selon les caractéristiques des territoires concernés.* ».

Dans ce catalogue sont présentées, sous forme de fiches synthétiques, 26 catégories de mesures.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE (CMS, GIP CCA Normandie, 03/12/2021)

Mesures structurant la filière

- Création d'un abattoir collectif de proximité
- Création de chambres froides collectives
- Création de silos collectifs
- Financement de matériel agricole spécialisé permettant le développement d'une nouvelle filière
- Implantation d'un outil de transformation des légumineuses en vue de l'alimentation animale
- Implantation d'une chaudière biomasse
- Implantation d'une unité de méthanisation
- Installation d'un bâtiment de séchage d'herbe collectif
- Installation d'une antenne GPS collective
- Installation d'une station météorologique collective
- Création d'un bâtiment de stockage collectif
- Restauration de chemins agricoles

Mesures permettant de conserver le foncier agricole

- Réaménagement parcellaire
- Aide à la réhabilitation de terrains pour l'agriculture

Mesures favorisant l'augmentation du prix de vente

- Aide à la certification environnementale
- Création d'un label
- Création de point de vente collectif
- Création de restauration approvisionnée en local
- Installation d'un atelier de transformation collectif
- Promotion de produits agricoles locaux

Mesures maximisant le potentiel agronomique des terres

- Création de bassin de rétention d'eau à vocation d'irrigation
- Installation d'un système d'irrigation collectif
- Installation d'un système de drainage collectif
- Aménagement final sur la parcelle de l'agriculteur suite à un transfert de terre

Mesure favorisant le conseil aux agriculteurs

- Accompagnement à la mise en œuvre d'un projet porté par des agriculteurs

Mesure transversale

- Financement de projets agricoles : Appel à projet

Pour chacune de ces mesures est précisé un niveau d'évaluation retranscrit dans un système de notation spécifique et objectif, basé sur 5 critères :

1. La recréation de valeur ajoutée pour l'activité agricole : « *est l'objectif principal de la compensation collective agricole. Les axes pour évaluer ce critère sont : la structuration des filières, l'adaptation des cultures au territoire, l'augmentation du prix du produit final, la diminution des charges et la conservation du foncier agricole* » ;
2. La facilité de mise en place du projet également appelée opérationnalité du projet : « *pour évaluer la solidité de la mesure de compensation. Ce critère est estimé notamment, selon la facilité de mise en œuvre, le financement de la mesure, l'impact sur le travail de l'agriculteur (temps et risque), la rentabilité et la durée de vie de la mesure* » ;
3. Les avantages et intérêts pour le maître d'ouvrages : « *Les axes d'évaluations sont l'acceptabilité de la mesure, notamment par la population agricole, et sa visibilité ainsi que la potentielle valorisation du projet initial (soumis à l'étude d'impact) par la mesure* » ;

²³ https://www.gip-cca-normandie.fr/fileadmin/user_upload/324_gip-cca_normandie/PDF/Catalogue_de_Mesures_Simplifie_GM.pdf

4. Les regards des représentants du GIP CCA Normandie, concernant les membres représentant les collectivités locales : « *Les axes d'évaluation sont l'économie du territoire, l'attractivité du territoire et l'image de la collectivité* » ;
5. Les regards des représentants du GIP CCA Normandie, concernant les membres représentant la profession agricole : « *Les axes d'évaluation sont le nombre d'agriculteurs profitant de la mesure ainsi que les filières et surface concernées* ».

Suite au lancement de l'AMI et au regard des critères évaluatifs, les projets entrant dans le cadre de la compensation collective agricole sont invités à répondre à un appel à projet.

Suite à cet appel à projet, chaque projet est examiné par le GIP CCA Normandie, avec une analyse et une notation au travers de critères regroupés en 5 axes (ce sont les mêmes critères d'évaluation que pour l'AMI) :

- « - *Recréation de valeur ajoutée agricole (60% de la note finale) ;*
- *Faisabilité et opérationnalité du projet (15% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour les collectivités locales membres de l'association de préfiguration (10% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour la profession agricole (10% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour le maître d'ouvrage (5% de la note finale).* »

Suite à cette notation, seuls sont éligibles les projets :

- « *Dont le score est supérieur à une valeur seuil de 60/100* » ;
- « *Qui auront obtenu la moitié des points aux axes de notation « Intérêt du projet pour les collectivités locales membres de l'association de préfiguration » et « Intérêt du projet pour la profession agricole »* » ;
- « *Portés par des partenaires en situation financière saine, en cohérence avec les travaux qu'ils se proposent de mener* » ;
- « *Suffisamment avancés et mûres, de sorte à permettre une mise en œuvre opérationnelle rapide* » ;
- Dont « *le siège social (ou l'antenne porteuse du projet) du porteur de projet doit être situé, de préférence, au plus près du territoire impacté* » ;
- Dont « *une part d'autofinancement représentant au minimum 20 % du coût total du projet* » devra être apportée par les porteurs de projet.

Les projets ayant obtenu le plus grand nombre de points sont retenus, avec un ordre de sélection, dans la limite des crédits affectés à l'appel à projet. En d'autres termes, ces projets sont donc susceptibles de bénéficier d'un soutien financier, sous forme de subvention directe par le maître d'ouvrages (qui dans tous les cas ne pourra être que pour partie et non exclusive).

Les projets éligibles selon les critères du GIP CCA Normandie sont présentés pour validation au maître d'ouvrage, puis à la CDPENAF.

Une convention est ensuite signée entre les porteurs de projets retenus et le maître d'ouvrage, pour que les fonds consignés préalablement à la CDC par le maître d'ouvrage, soient versés aux porteurs de projets.

5.2. LE CHOIX DE MISE EN ŒUVRE DES MESURES DE COMPENSATION DE LA CA DU COTENTIN POUR LA ZAC DES COSTILS

La CA du Cotentin souhaite solliciter le GIP CCA Normandie dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de compensation collectives agricoles liées aux impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils (pour tout ou partie des sommes allouées).

Cependant, la CA du Cotentin met en avant le fait qu'une partie des financements liés à la présente compensation collective pourraient être fléchés pour d'éventuels projets qui pourraient émerger dans la mesure du possible sur son territoire mais aussi dans le cadre du PAT de la CA du Cotentin et de la CdC de la Baie du Cotentin, labellisé de niveau 2 depuis 2024 (porté par la CA du Cotentin).

De plus, dans la mesure où le projet d'extension de la ZAC des Costils s'effectuera en 2 phases, le montant de l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique, de 281 483 €, sera ventilé en fonction de celles-ci (Cf. Partie 4.6. Des impacts progressifs sur l'agriculture).

Ainsi, le montant est évalué à 183 918 € en phase 1 et à 97 565 € en phase 2 (Cf. Tableau de ventilation du montant de l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique du projet d'extension de la ZAC des Costils ci-dessous).

TABLEAU 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 2 du projet d'extension de la ZAC des Costils	
	Surface	Montant	Surface	Montant	Surface	Montant
Impact financier global pour l'économie agricole (filiales amont et aval)	11,8 ha	141 888 €	6,9 ha	82 968 €	4,9 ha	58 920 €
Impact financier des services environnementaux	17,7 ha	139 595 €	12,8 ha	100 950 €	4,9 ha	38 645 €
Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique	-	281 483 €	-	183 918 €	-	97 565 €

CONCLUSION

La présente étude préalable de compensation collective agricole porte sur le projet d'extension de la ZAC des Costils porté par la CA du Cotentin, à cheval sur les communes des Pieux et Benoistville dans la Manche. La ZAC des Costils est déjà en partie urbanisée depuis plusieurs années et une extension est ainsi prévue portant la superficie totale de celle-ci à 40,5 ha. La réalisation de l'extension de la ZAC des Costils répond à plusieurs objectifs.

La ZAC des Costils a pour vocation de soutenir le développement économique local en offrant une extension de la zone d'activités existante, destinée à accueillir de nouvelles entreprises dans les secteurs de l'artisanat, des services et de l'industrie. Ce projet répond à une forte tension foncière, les zones déjà en place affichant un taux de vacance très faible.

La ZAC des Costils se développe sur un territoire où l'industrie nucléaire occupe une place majeure dans l'économie locale, notamment à travers la présence de grands sites de production et de maintenance dans le Cotentin. Cet aménagement vise à offrir un espace adapté pour accueillir des entreprises travaillant directement ou indirectement pour la filière nucléaire, tout en restant ouvert à d'autres secteurs d'activités.

Le projet répond à une forte demande de foncier économique et se déploie par étapes depuis 2018 afin de maîtriser la croissance et d'intégrer des exigences environnementales : maintien des haies bocagères, création de cheminements doux, gestion durable des eaux pluviales et prise en compte des nuisances sonores. Cette approche permet de concilier l'ancrage de la filière nucléaire dans le tissu économique local avec une politique d'aménagement raisonnée, équilibrée et diversifiée.

Ainsi, au-delà des enjeux économiques pour le territoire de la CA du Cotentin, ce projet est inscrit depuis de nombreuses années dans les politiques de développement supra territoriales et dans les documents de planification réglementaires : communales (PLU, CC) et intercommunale (PLUi, SCoT).

Les principaux impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'activité agricole sont la perte de foncier productif ainsi que la perte de valeur ajoutée liée. Cependant, son urbanisation est envisagée en conséquence et vise à limiter ses effets négatifs. De plus, cette extension s'inscrit dans le cadre de la séquence ERC et de la loi dite « Climat et Résilience » (visant entre autres le ZAN à 2050).

D'une part, le projet a été sensiblement modifié par la CA du Cotentin, notamment en termes de réduction de la consommation d'espaces. Le projet d'extension de la ZAC des Costils a été réduit de 14 ha (qui étaient localisés sur la commune de Benoistville). Le choix a été fait de circonscrire le périmètre de la ZAC sur les espaces déjà urbanisés, et de prévoir une extension dans leur prolongement direct.

D'autre part, d'un point de vue foncier, le projet d'extension de la ZAC des Costils impacte 2 exploitations agricoles professionnelles. Au vu des surfaces sous emprises et des conditions d'exploitation, en précaire (via des conventions d'exploitation annuelle ou CME Safer) les impacts sont relativement faibles et le projet n'est pas de nature à mettre en cause leur viabilité économique.

De plus, concernant l'exploitation agricole la plus impactée, la SCEA DE LA RIVIERE, sur un total de 8,8 ha, soit environ 4% de la SAU totale valorisée, celle-ci sera impactée en 2 temps. Ainsi, à court terme, l'exploitation sera impactée sur 6,1 ha lors de la première phase d'urbanisation sur Les Pieux et à plus long terme, sur 2,6 ha supplémentaire lors de la seconde phase d'urbanisation sur Benoistville. La totalité de ces surfaces étaient jusqu'aux pré-fouilles archéologiques exploitées en CME Safer.

Également, d'un point de vue des sols, le projet d'extension de la ZAC des Costils impacte des sols aux potentialités agronomiques plutôt « moyennes ». Les cultures agricoles impactées correspondent quasiment exclusivement à des céréales (blé, maïs, orge) et des prairies temporaires.

De plus, au sein de l'extension projetée de la ZAC des Costils il est prévu de conserver, en l'état, une friche de 1,2 ha et une parcelle de verger (pommiers) de 1 ha, cette dernière est par ailleurs déclarée à la PAC par une exploitation agricole professionnelle et la CA du Cotentin souhaiterait mettre en place une ORE avec le propriétaire-exploitant.

Concernant l'évaluation financière des impacts du projet d'extension de la ZAC des Costils, un double périmètre a été retenu dans le cadre de l'élaboration de la présente étude de compensation collective agricole.

Le premier, sert au calcul de l'impact financier global du projet d'extension de la ZAC des Costils sur l'économie agricole (filières amont et aval). Ce périmètre, de 11,8 ha, correspond 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 CC de Benoistville) et destinées à être urbanisées.

Le second, sert au calcul de l'impact financier des services environnementaux. Ce périmètre, de 17,7 ha, correspond aux surfaces agricoles et naturelles zonées « 2AUE », « ZnC » et « A » aux documents d'urbanisme en vigueur des 2 communes concernées (PLU des Pieux et CC de Benoistville).

Ainsi, l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole suite à cette perte de ce foncier est estimé à 281 483 €.

La valeur de cet investissement est supérieure aux valeurs économiques totales moyennes de référence des 6 systèmes de productions agricoles normands présentées dans le cadre méthodologique régional.

La programmation de la ZAC des Costils est encore en cours de réflexion et le projet est soumis obligatoirement à étude d'impact environnemental en cours de réalisation (en parallèle à la réalisation de la présente étude et dont les conclusions ne sont à ce jour par encore connues).

L'aménagement du projet d'extension de la ZAC des Costils sera progressive, en 2 grandes phases. La première phase envisagée à court terme sera concentrée sur la commune des Pieux et la seconde phase sur la commune de Benoistville à plus long terme.

Les impacts sur l'agriculture seront progressifs et la valorisation agricole des terrains sera maintenue jusqu'à leur urbanisation. Ainsi, la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole sera progressive.

En tout état de cause, dans la mesure où le projet d'extension de la ZAC des Costils sera phasé, la CA du Cotentin propose en conséquence, un phasage du montant de la compensation collective agricole comme suit : 183 918 € en phase 1 et 97 565 € en phase 2.

Aussi, la CA du Cotentin a fait le choix de réaliser la présente étude de compensation collective agricole et l'évaluation environnementale, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Costils et ce, indépendamment des phasages de son aménagement dans le temps et des différents lots qui y seront urbanisés.

Cela répond donc parfaitement au principe général de l'étude préalable au titre du L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime qui est d'« *aborder le projet dans son ensemble, selon la même logique que celle de l'évaluation environnementale au titre du code de l'environnement* »²⁴.

Néanmoins, concernant spécifiquement la phase 2, la CA du Cotentin, se réinterrogera sur les enjeux de mettre à jour la présente étude de compensation collective agricole, notamment au regard de son aménagement envisagé dans un futur plus ou moins lointain et des éventuels changements et évolutions de l'activité agricole au sein de la ZAC.

²⁴ *Instruction technique, DGPE/SDPE/2025-82, Application de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réalisation d'une étude préalable agricole pour les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés, qui par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, 11/02/2025*

<https://info.agriculture.gouv.fr/boagri/instruction-2025-82>

Au regard de l'ensemble des éléments exposés dans ce rapport, la CA du Cotentin va donc solliciter l'appui du GIP CCA Normandie, afin de faciliter l'émergence de mesures de compensations collectives agricoles dès lors qu'elles seront d'intérêt collectif, qu'elles apportent de la valeur ajoutée pour l'économie agricole et qu'elles soient localisées à proximité de la zone impactée (et dans la mesure du possible sur le territoire de la CA du Cotentin).

Enfin, la CA du Cotentin s'engage à verser le montant de la compensation collective agricole à la CDC et à soumettre pour validation à la CDPENAF de la Manche la ou les mesures de compensation collective agricole retenues.

La CA du Cotentin s'engage également à établir une convention avec le préfet fixant d'une part les modalités de consignations et déconsignation des fonds déposés à la CDC et d'autre part la ou les mesures retenues et leurs modalités de mise en œuvre.



Calvados, Eure, Manche, Orne, Seine-Maritime

Siège social : 2, Rue des Roquemonts – CS 65214 – 14052 Caen Cedex 4

Téléphone Service Etudes et Collectivités : 02 31 47 23 55

Courriel : service.etudes@saferdenormandie.fr

Site Internet : www.saferdenormandie.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (16h00 le vendredi)



ETUDE PREALABLE DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC DES COSTILS
CDPENAF DU JEUDI 11 DÉCEMBRE 2025

1 DESCRIPTION DU PROJET ET DÉLIMITATION DU TERRITOIRE

Localisation, Emprise, ...

2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Assolements, potentialités agronomiques, exploitations, ...

3 ETUDES DES EFFETS SUR LE PROJET

Impacts directs et indirects, évaluation financière, ...

4 MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS

5 MESURES DE COMPENSATIONS COLLECTIVES ENVISAGÉES POUR CONSOLIDER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

SOMMAIRE



1

DESCRIPTION DU PROJET ET DÉLIMITATION DU TERRITOIRE

Pourquoi une étude préalable de compensation collective agricole ?

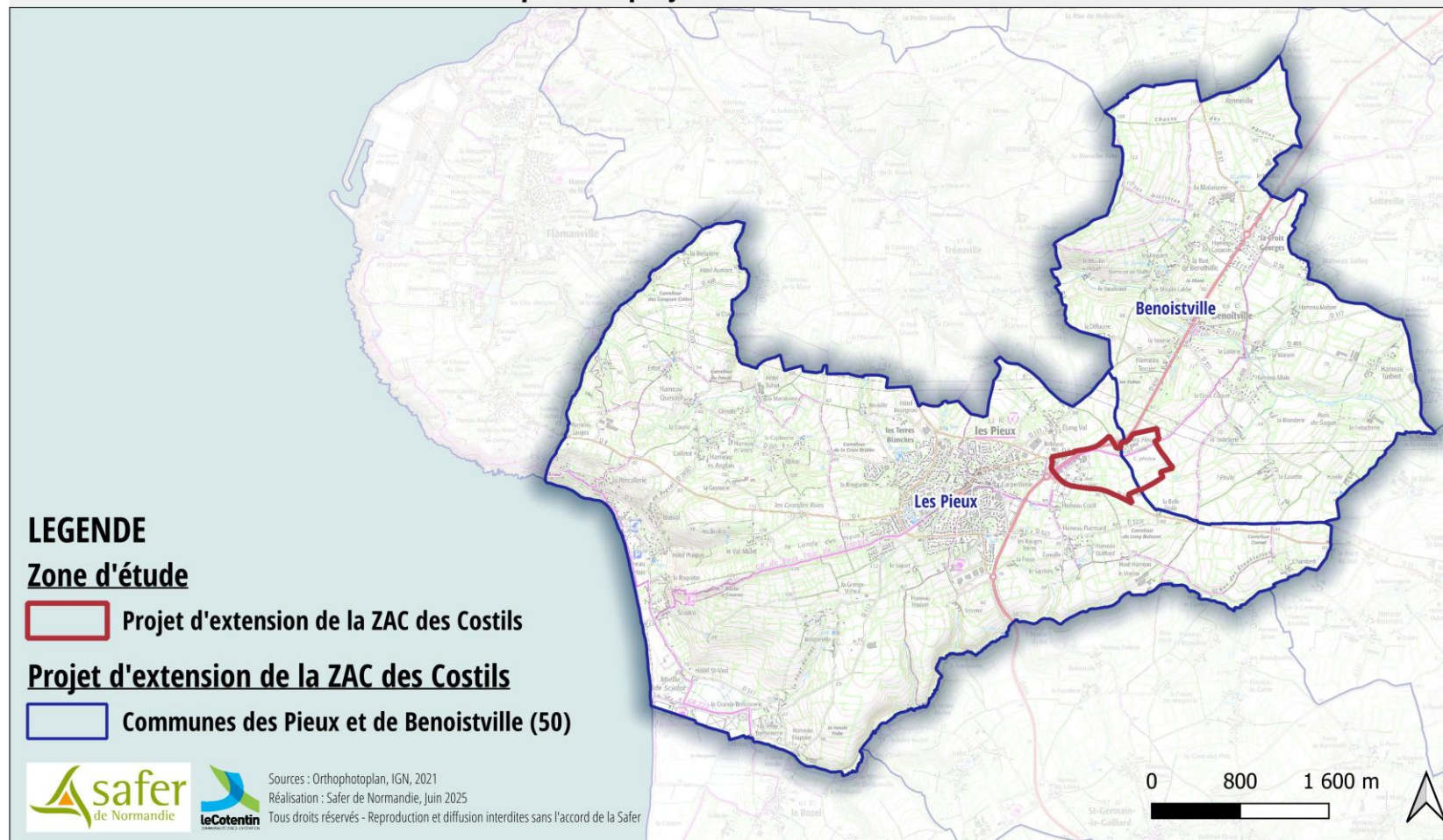
Le projet d'extension de la ZAC des Costils répond aux 3 conditions cumulatives de nature, de consistance et de localisation :

- Le projet est soumis à la réalisation d'une étude d'impact environnemental systématique
= Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha
- Le projet est situé en zone à urbaniser d'un PLU et non constructible d'une carte communale, qui ont ou ont été affectées à une activité agricole dans les trois et cinq dernières années
*= Partie située sur les Pieux, commune dotée d'un PLU approuvé le 07/02/2019
Zone 2AUE « à urbaniser à vocation économique, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC) »
= Partie située sur Benoistville, commune dotée d'une CC approuvée le 08/04/2005
Zone nC « Non constructible »*
- Le projet prélève une surface totale de manière définitive $\geq$ à 5 ha (seuil fixé pour le département de la Manche)
= La surface agricole totale impactée sur les 3 dernières années est de 11,8 ha

Etude préalable de compensation collective agricole

Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

La zone d'emprise du projet d'extension de la ZAC des Costils



Etude préalable de compensation collective agricole

Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

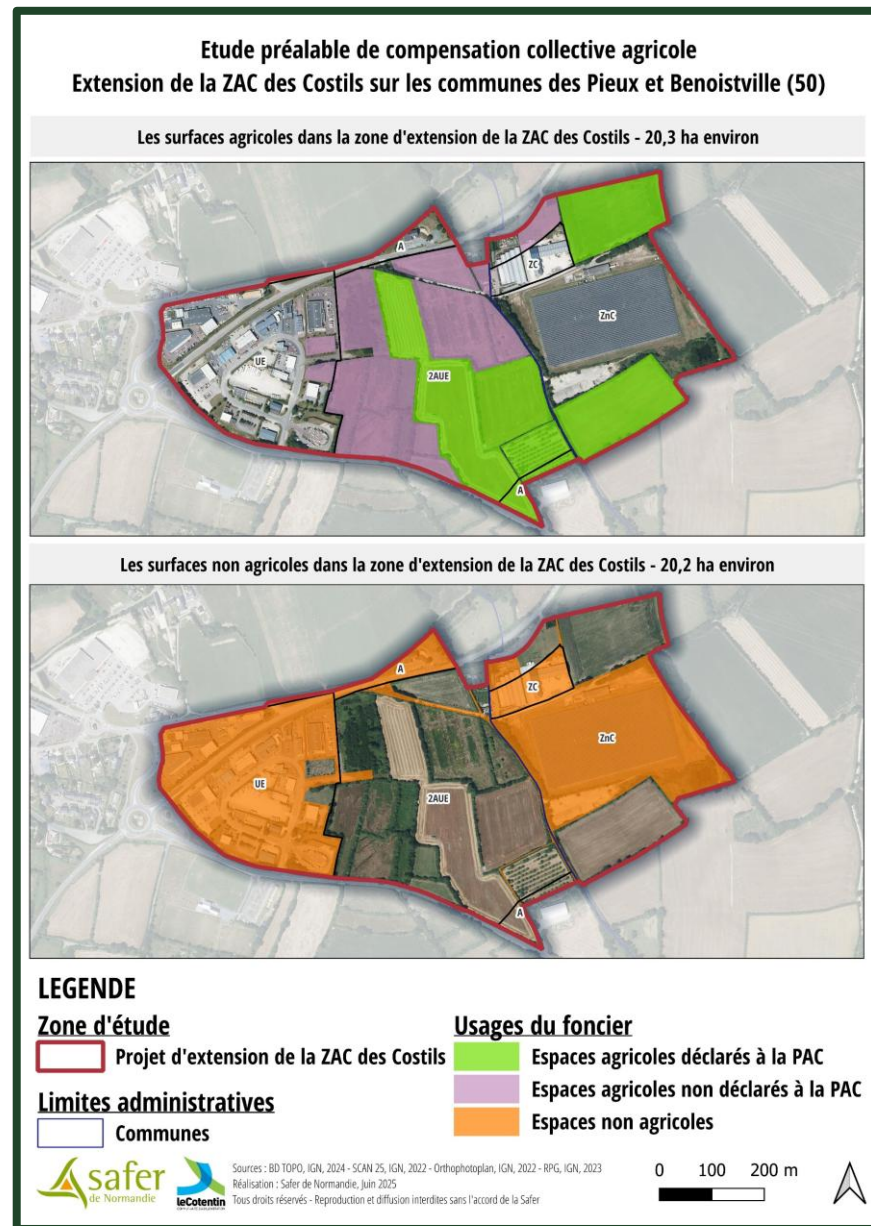
La zone d'emprise du projet d'extension de la ZAC des Costils



Répartition du foncier dans la ZAC en 2024

ZAC des Costils = 40,5 ha dont :

- 20,2 ha à caractère anthropique
= 49,9 % de la superficie de la ZAC
- 18,1 ha agricoles ou naturels
= 44,7 % de la superficie de la ZAC
 - > Dont 12 ha agricoles (déclarés ou non à la PAC)
 - > Dont 6,1 ha en friches ou naturels (absence de valorisation agricole depuis plus de 5 années)
- 2,2 ha agricoles ou naturels
qui seront conservés en l'état dans le projet
= 5,4 % de la superficie de la ZAC
 - > Dont 1 ha de verger (déclaré à la PAC par 1 exploitation agricole professionnelle)
 - > Dont 1,2 ha de friches



Délimitation d'un périmètre d'impact économique

= Où devront être localisée(s) la(es) mesure(s) de compensation

Ce périmètre est déterminé à partir du cumul :

- Zone d'emprise du projet
- Périmètre d'impact direct
- Périmètre d'impact indirect
- Périmètre des « communes limitrophes »

Délimitation d'un périmètre d'impact économique

Délimitation du périmètre d'impact direct

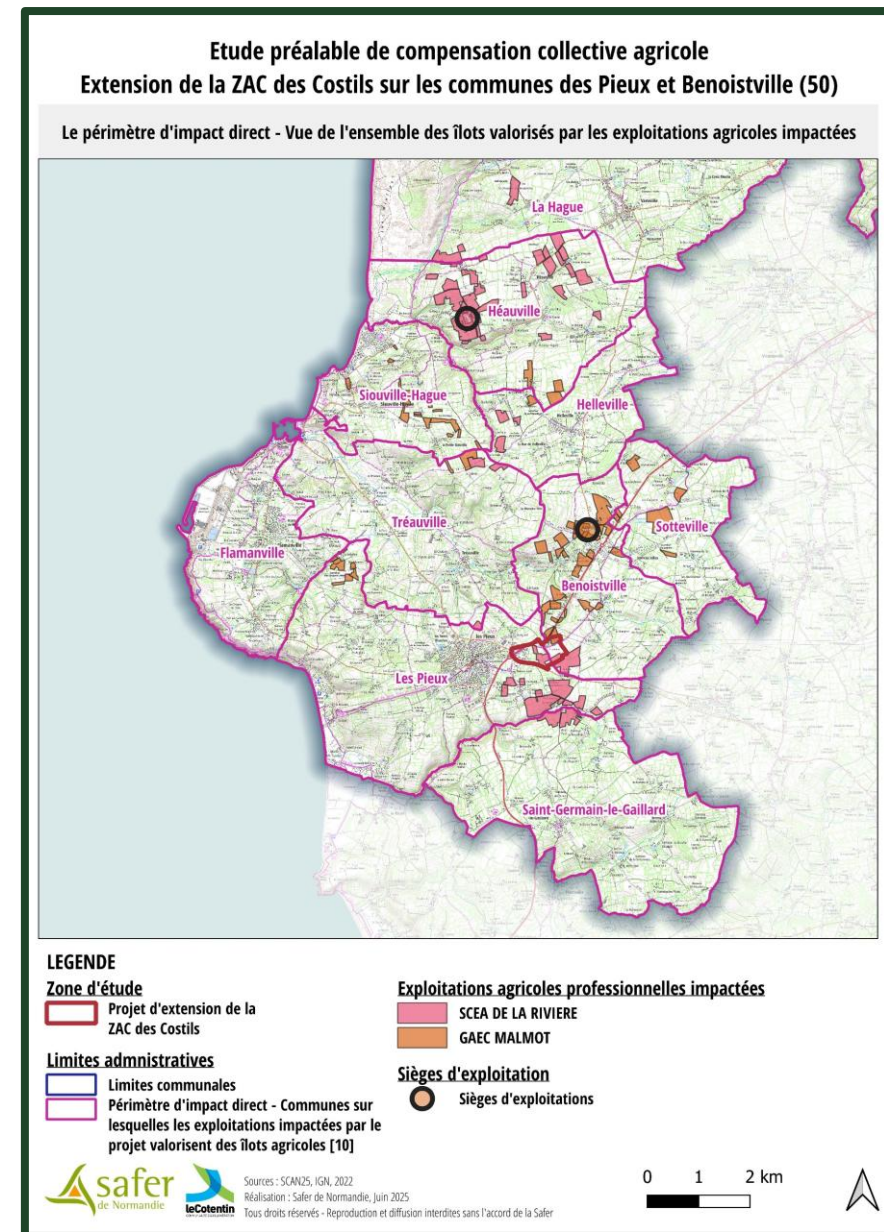
Le projet impacte 2 exploitations agricoles professionnelles :

- SCEA DE LA RIVIERE – M. VAULTIER Etienne
SAU = 240 ha
Siège à Héauville (à environ 10 km de la ZAC)
Impact ZAC = 8,8 ha (= 2,3 % SAU)
- GAEC MALMOT – MM. LETABLIER Maxime et VAULTIER Marius
SAU = 160 ha
Siège à Benoistville (à environ 2,5 km de la ZAC)
Impact ZAC = 2,3 ha (= 3,7 % SAU)

= Toutes les 2 en polyculture-élevage

= Valorisent des surfaces sur 10 communes

Benoistville, Flamanville, La Hague, Héauville, Helleville, Les Pieux, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Sotteville, Tréauville



Délimitation d'un périmètre d'impact économique

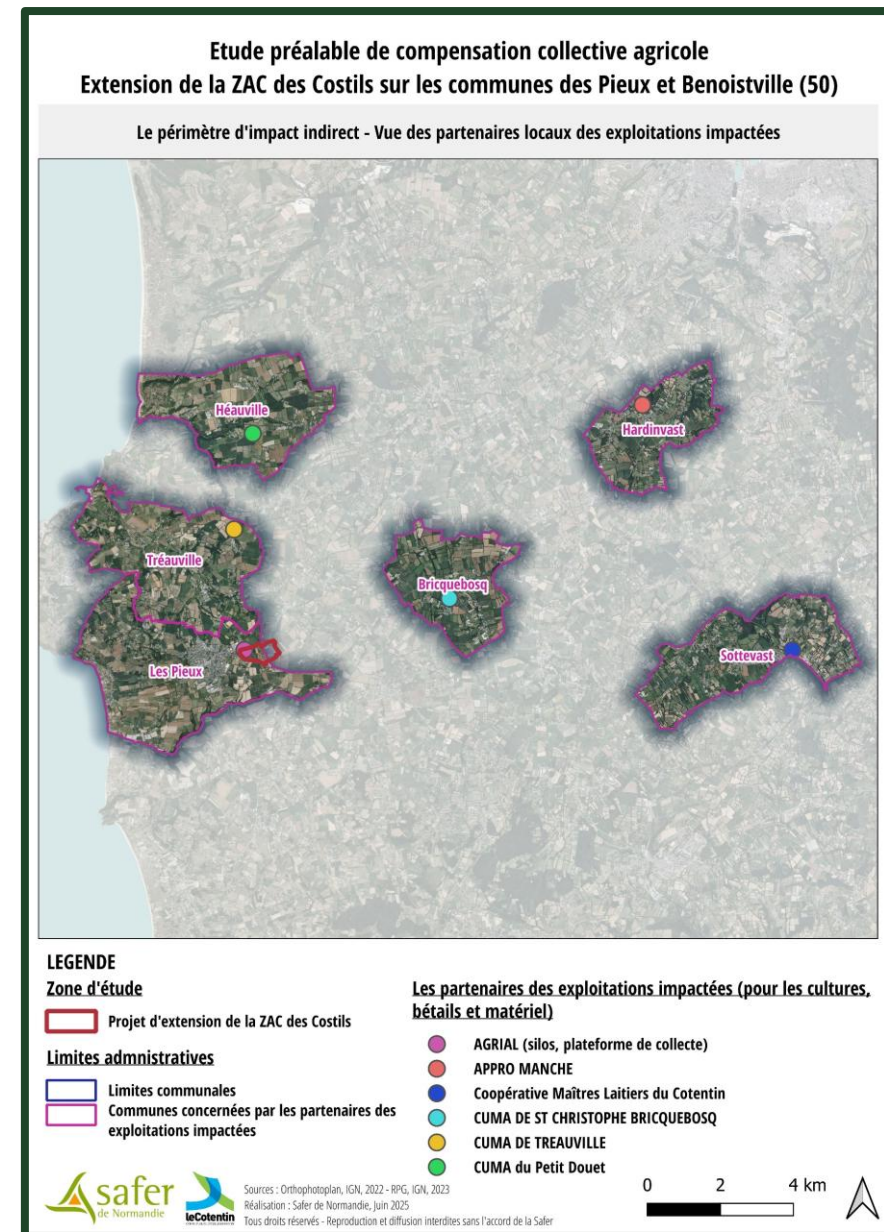
Délimitation du périmètre d'impact indirect

Les partenaires économiques des 2 exploitations impactées :

- Les filières amont et aval :
 - AGRIAL (*Les Pieux*)
 - Appro Manche (*Hardinvast*)
 - Les Maîtres laitiers (*Sottevast*)
 - Copelveau (*Gavray-sur-Sienne*)
- Adhésion à 3 CUMA, pour le matériel et l'aide aux cultures, sur les sites d'Héauville, Bricquebosq et Tréauville

= 6 communes concernées

Bricquebosq, Hardinvast, Héauville, Les Pieux, Sottevast, Tréauville

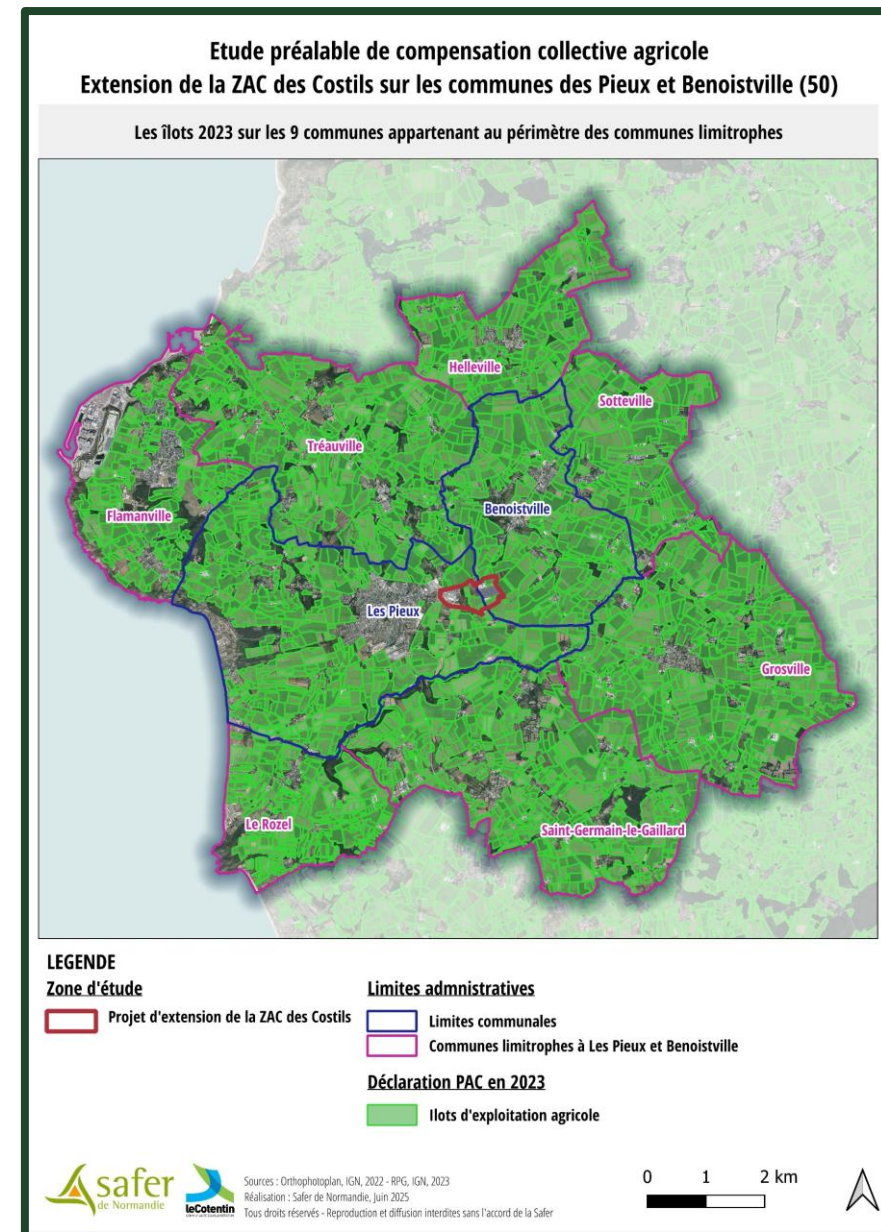


Délimitation d'un périmètre d'impact économique

Délimitation du périmètre des communes limitrophes

= 9 communes concernées

- Benoistville + Les Pieux
- 7 communes limitrophes :
 - Flamanville
 - Tréauville
 - Helleville
 - Sotteville
 - Le Rozel
 - Saint-Germain-Le-Gaillard
 - Grosville



Délimitation d'un périmètre d'impact économique

Zone du projet

+ Périmètres d'impact direct + indirect + communes limitrophes
= 15 communes

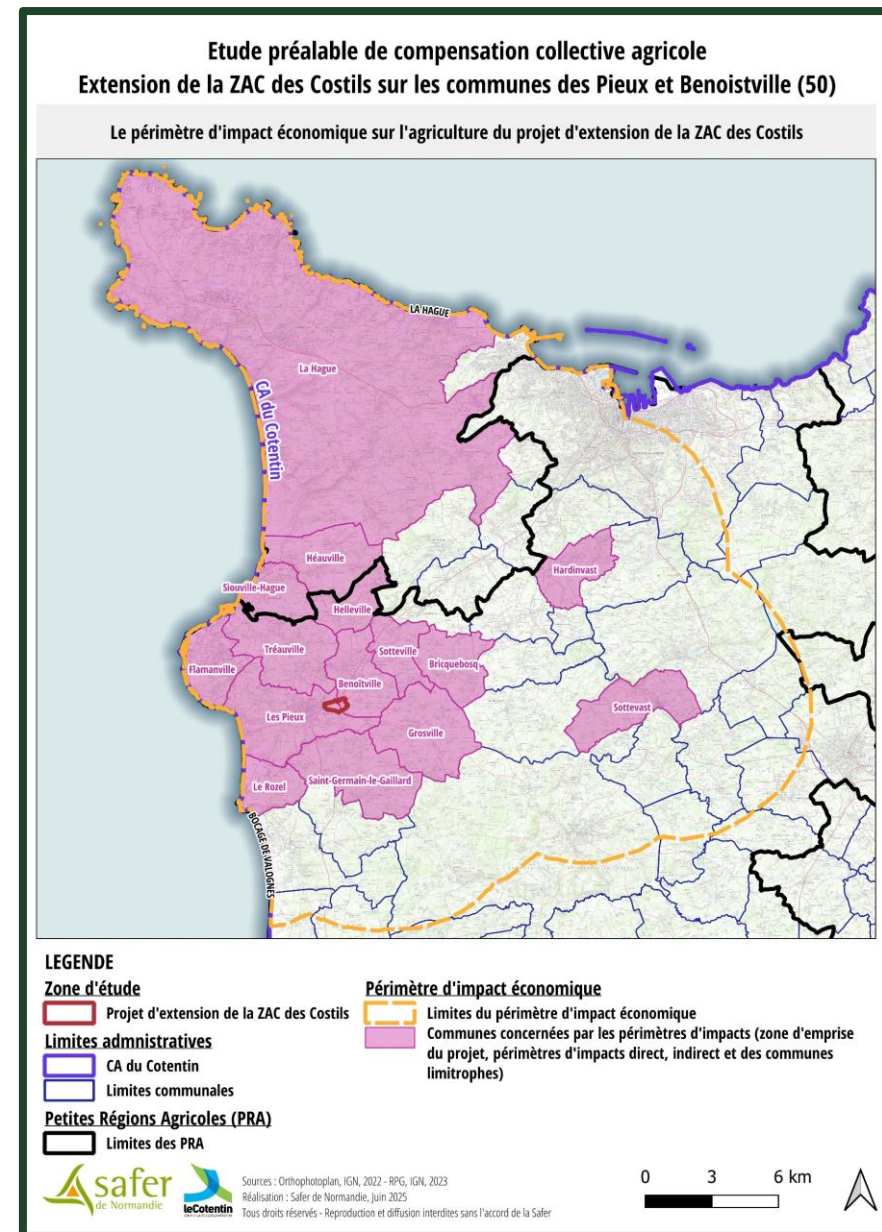
Détermination d'une zone d'influence économique agricole
dans un rayon de 5 km

= 44 communes

Baubigny, La Hague, Benoistville, Breuville, Bricquebec-en-Cotentin, Bricquebosq, Brix, Cherbourg-en-Cotentin, Couville, L'Étang-Bertrand, Flamanville, Grosville, Hardinvast, Héauville, Helleville, Martinvast, Le Mesnil-au-Val, Morville, Négreville, Nouainville, Pierreville, Les Pieux, Rauville-la-Bigot, Rocheville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Saint-Germain-le-Gaillard, Saint-Joseph, Saint-Martin-le-Gréard, Saussemesnil, Sénoville, Sideville, Siouville-Hague, Sortosville-en-Beaumont, Sottevast, Sotteville, Surtainville, Tamerville, Teurthéville-Hague, Tollevast, Tréauville, Valognes, Virandeville, Yvetot-Bocage

= Localisation de la(es) mesure(s) de compensation(s) agricole(s) envisagée(s)

Possibilité de localisation en dehors à condition que la création de valeur ajoutée agricole bénéficie à l'intérieur de ce périmètre



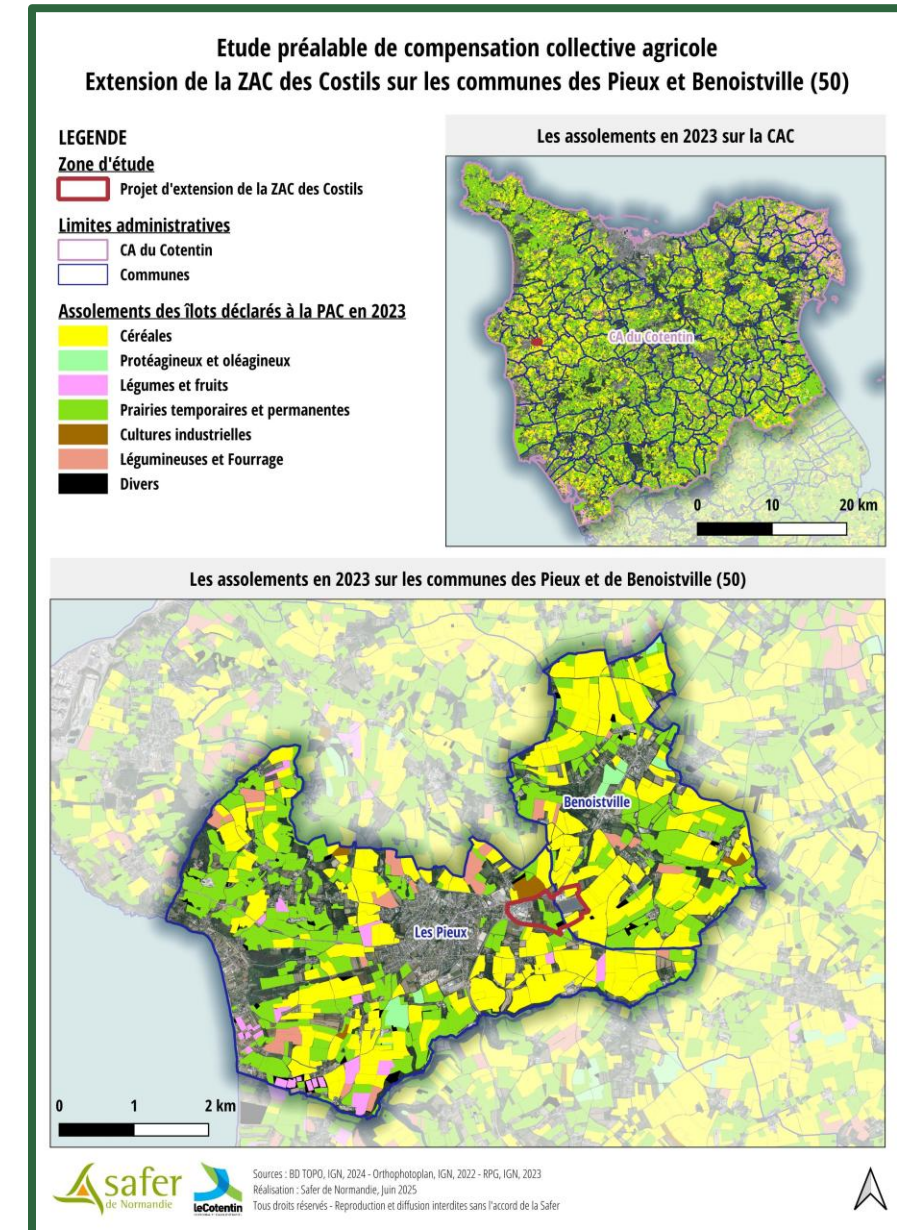
2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Analyses du contexte agricole

Dans le rapport, le contexte agricole est abordé aux échelles :

- Régionale
- De la CA du Cotentin
- Des communes des Pieux et de Benoistville
- De ZAC
 - = Impacts sur les 3 dernières années sur :
 - Les exploitations agricoles
 - Les îlots agricoles
 - Les assolements
- Des 2 exploitations impactées

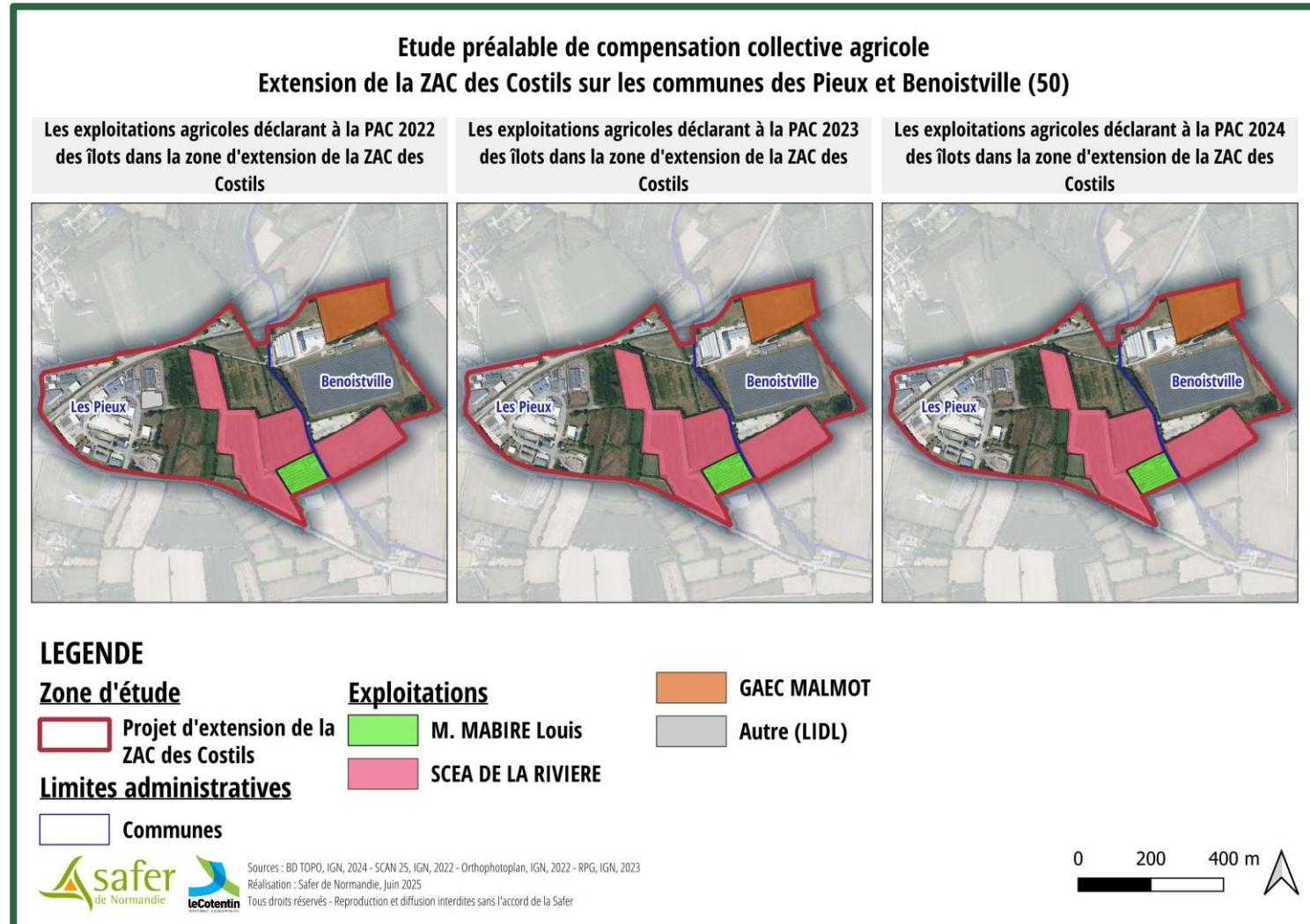


Analyses du contexte agricole

Le contexte agricole dans la ZAC

Les exploitations agricoles

Exploitations	Surfaces en 2022	Surfaces en 2023	Surfaces en 2024
M. MABIRE Louis	1,0 ha	1,0 ha	1,0 ha
SCEA DE LA RIVIERE	8,7 ha	8,7 ha	8,7 ha
GAEC MALMOT	2,3 ha	2,3 ha	2,3 ha
Lidl	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha
Total	12,3 ha	12,0 ha	12,0 ha



Analyses du contexte agricole

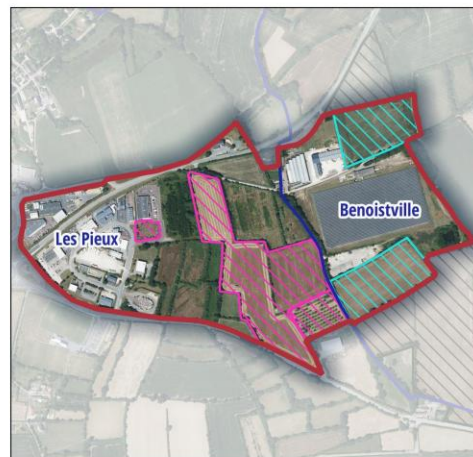
Le contexte agricole dans la ZAC

Les îlots agricoles

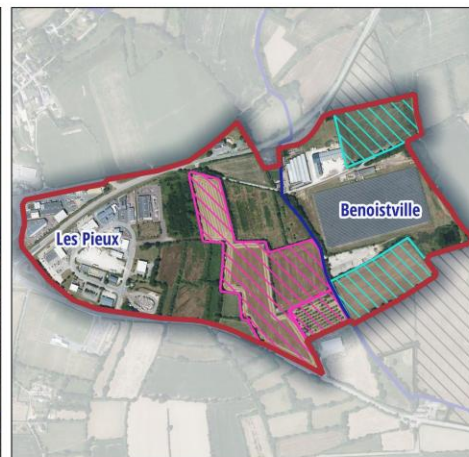
Ilots	2022	2023	2024
Nombre d'îlots	5	4	4
<i>Dont nombre d'îlots concernés en totalité</i>	3	2	2
<i>Dont nombre d'îlots concernés en partie</i>	2	2	2

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

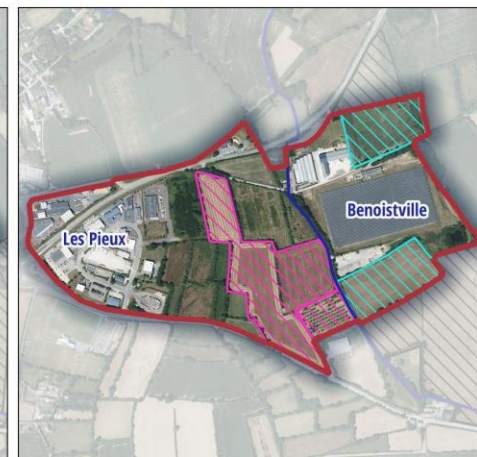
Les îlots d'exploitation agricole dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2022



Les îlots d'exploitation agricole dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2023



Les îlots d'exploitation agricole dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2024

**LEGENDE****Zone d'étude**
 Projet d'extension de la ZAC des Costils
Limites administratives
 Communes
Les îlots d'exploitation
 Ilots entièrement sous emprise

 Ilots partiellement sous emprise

 Partie d'îlots hors emprise

Analyses du contexte agricole

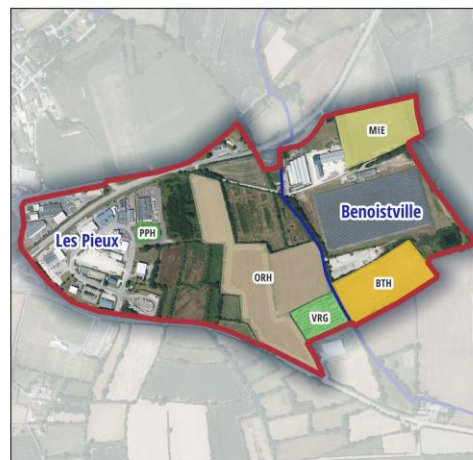
Le contexte agricole dans la ZAC

Les assolements

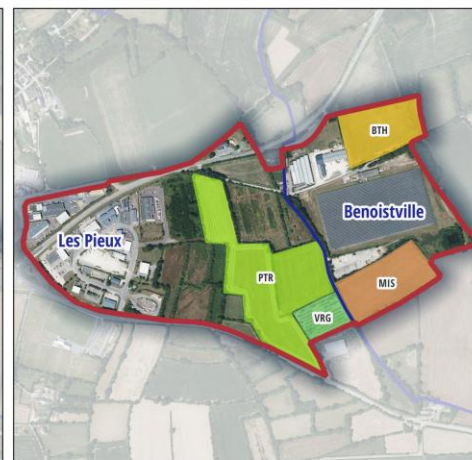
Assolements	Surfaces en 2022	Surfaces en 2023	Surfaces en 2024
Blé	2,6 ha	2,3 ha	2,6 ha
Maïs	2,3 ha	2,6 ha	2,3 ha
Orge	6,1 ha	0,0 ha	0,0 ha
Prairie permanente	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha
Prairie temporaire	0,0 ha	6,1 ha	6,1 ha
Verger	1,0 ha	1,0 ha	1,0 ha
Total	12,3 ha	12,0 ha	12,0 ha

Etude préalable de compensation collective agricole Extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et Benoistville (50)

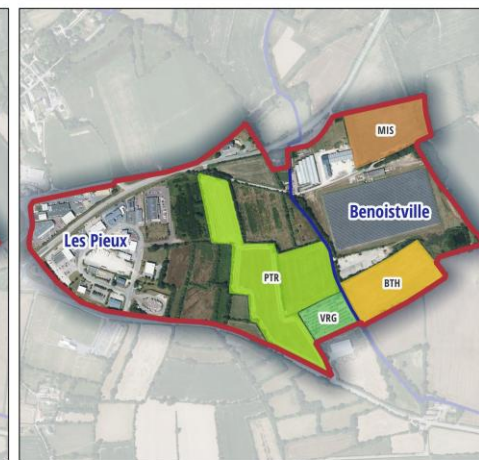
L'assolement des parcelles agricoles dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2022



L'assolement des parcelles agricoles dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2023



L'assolement des parcelles agricoles dans la zone d'extension de la ZAC des Costils en 2024

**LEGENDE****Zone d'étude**
 **Projet d'extension de la ZAC des Costils**
Limites administratives
 **Communes**
Assolements
 **Blé tendre d'hiver (BTH)**
 **Maïs (MIS)**
 **Maïs (MIE)**
 **Orge d'hiver (ORH)**
 **Prairie temporaire (PTR)**
 **Prairie permanente (PPH)**
 **Verger (VRG)**

3

ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

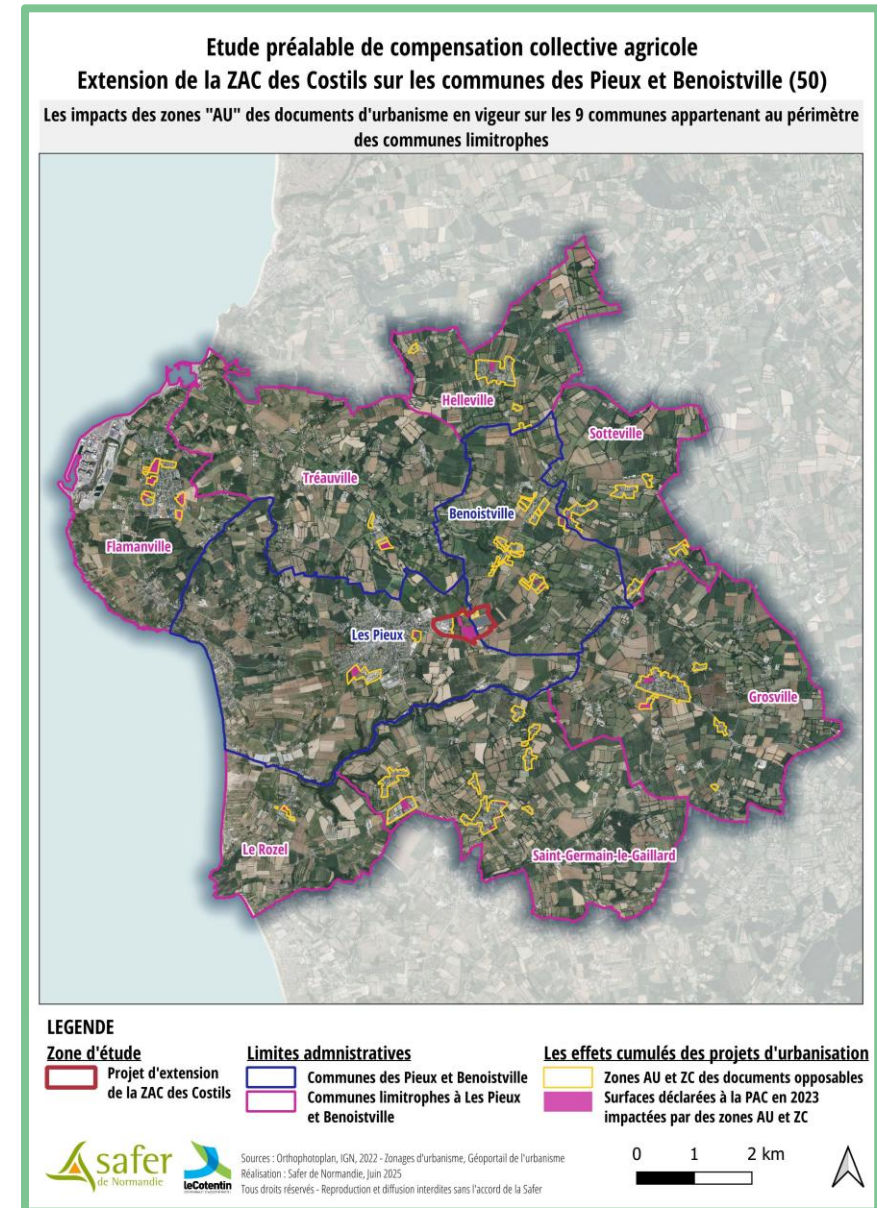
Bilan des effets du projet et étude des impacts directs et indirects

- Le projet a des impacts directs :
 - Sur un foncier agricole productif :
 - De 18,1 ha (1,2 % de la SAU des Pieux et de Benoistville)
 - Valorisé par 2 exploitations agricoles impactées
 - Sur une perte progressive de la valeur ajoutée pour les filières amont et aval de l'économie agricole
- Le projet n'a à priori pas d'impacts sur l'emploi :
 - Des 2 exploitations impactées
 - Des filières amont et aval *(au vu notamment de leur dimensionnement à minima régional)*
- Aucun « effet positif » direct recensé pour l'économie agricole
- Une parcelle en friche et un verger seront conservés en l'état = 2,2 ha
(non urbanisés dans le cadre du projet d'extension)
Discussion en cours avec le propriétaire du verger pour la mise en place d'une ORE
- Mise en place d'actions visant à la création et à la restauration de haies
(dans ou à proximité immédiate du projet moins de 6 km)

Bilan des effets cumulés avec d'autres projets

Les impacts des zones « AU » des documents d'urbanisme en vigueur des 9 communes appartenant au périmètre des communes limitrophes

Communes	Document d'urbanisme en vigueur	Superficie totale des zones AU	Superficie agricole (PAC 2023)	Nombre d'exploitations agricoles (PAC 2023)
Benoistville	CC	7,9 ha	1,6 ha	2
Flamanville	PLU	14,4 ha	9,9 ha	5
Grosville	CC	39,2 ha	3,6 ha	5
Helleville	CC	25,0 ha	1,9 ha	3
Les Pieux	PLU	28,3 ha (dont 15,3 ha dans la ZAC des Costils)	9,5 ha (Dont 6,6 ha dans la ZAC des Costils)	4 (Dont 2 concernées par la ZAC des Costils)
Le Rozel	PLU	1,3 ha	0,4 ha	1
Saint-Germain-le-Gaillard	CC	43,4 ha	4,0 ha	5
Sotteville	CC	14,7 ha	1,0 ha	2
Tréauville	PLU	2,0 ha	2,0 ha	1
Ensemble des 9 communes	-	-	33,9 ha	28



Evaluation financière globale des impacts

Périmètre retenu pour l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole

La répartition des surfaces dans le périmètre de la ZAC des Costils (moyenne 2022-2024)

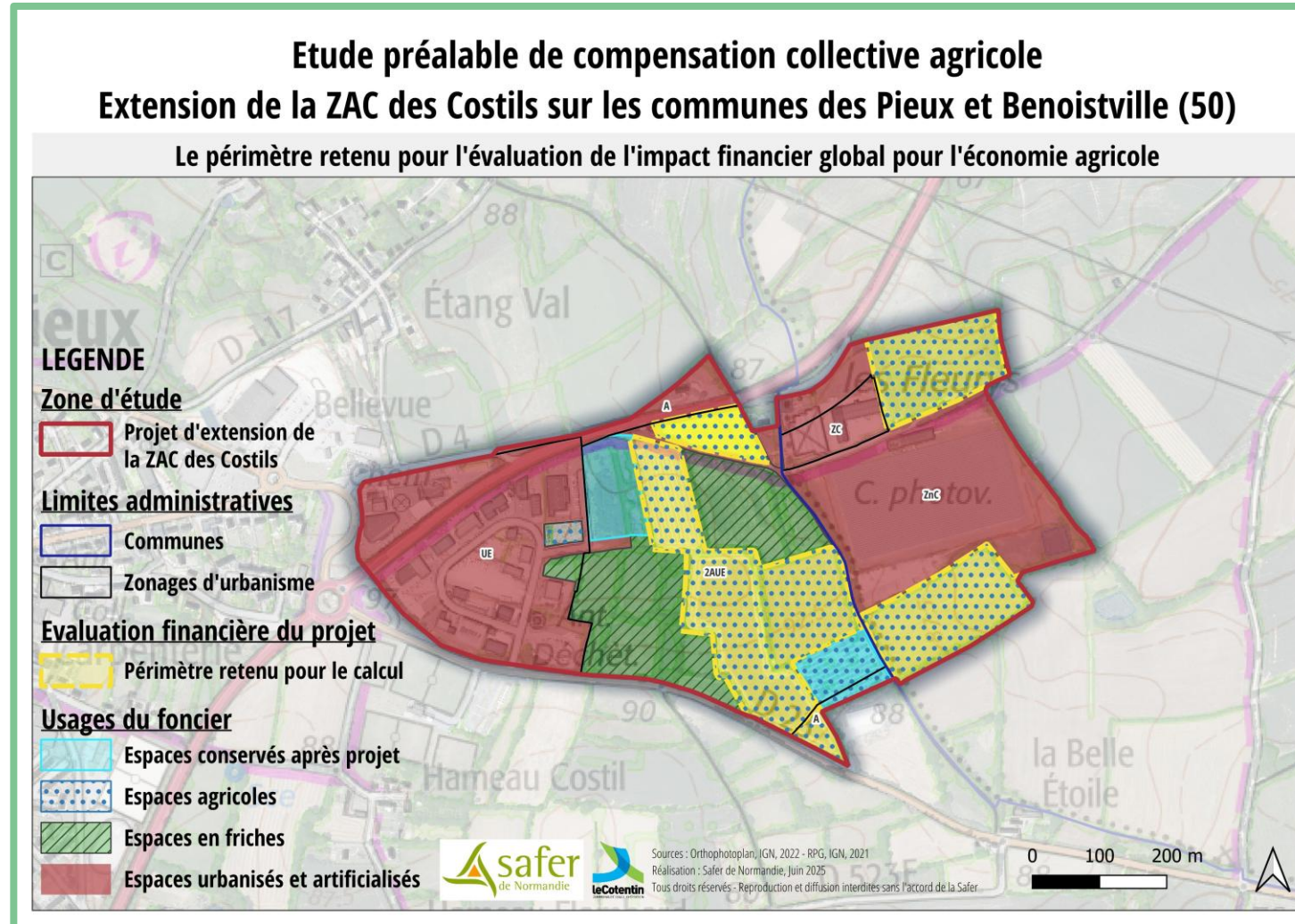
Zonages d'urbanisme	Surfaces déjà urbanisées / anthropisées	Surfaces conservées dans le projet ZAC (friche et verger)	Surfaces qui seront urbanisées dans le projet d'extension de ZAC			Surfaces prises en compte pour l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole
			Surfaces agricoles		Surfaces en friches ou naturelles	
			Déclarées à la PAC	Non déclarées à la PAC		
A	0,9 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,3 ha
UE	8,7 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha	-
2AUE	0,7 ha	2,0 ha	5,8 ha	0,8 ha	5,9 ha	6,6 ha
ZC	1,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	-
ZnC	8,8 ha	0,0 ha	4,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	4,9 ha

Concerne uniquement les espaces, qui entre 2022 et 2024 étaient :

- Classés à l'urbanisme en « A », « 2AUE » et « ZnC »
- Affectés à une activité agricole (déclarés ou non à la PAC)
- Destinés à être urbanisés dans le cadre du projet de ZAC

Evaluation financière globale des impacts

Périmètre retenu pour l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole



Surface totale
 = 11,8 ha

Evaluation financière globale des impacts

Périmètre retenu pour l'évaluation de l'impact financier des services environnementaux

La répartition des surfaces dans le périmètre de la ZAC des Costils (moyenne 2022-2024)

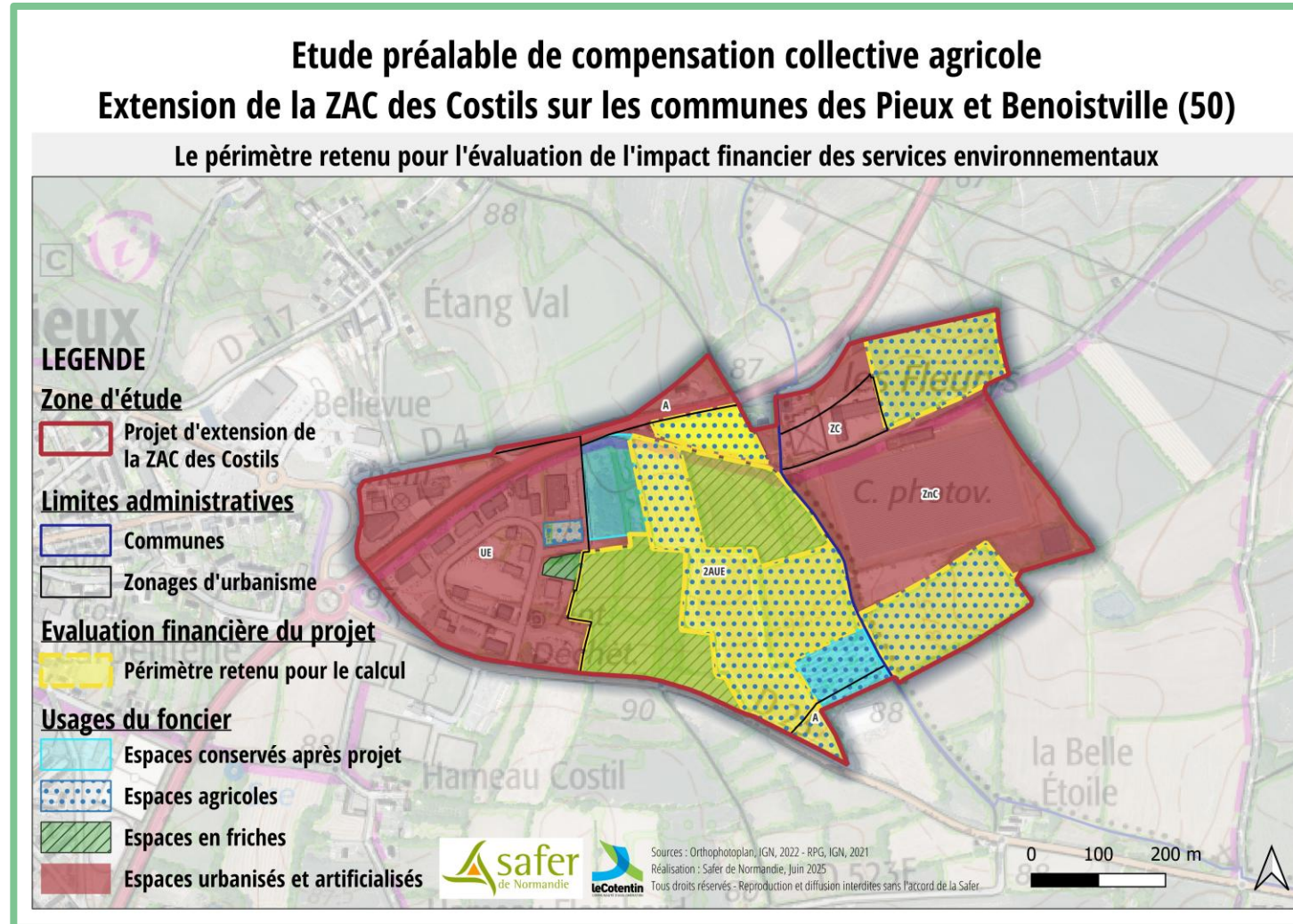
Zonages d'urbanisme	Surfaces déjà urbanisées / anthropisées	Surfaces conservées dans le projet ZAC (friche et verger)	Surfaces qui seront urbanisées dans le projet d'extension de ZAC			Surfaces prises en compte pour l'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole
			Surfaces agricoles		Surfaces en friches ou naturelles	
			Déclarées à la PAC	Non déclarées à la PAC		
A	0,9 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,3 ha
UE	8,7 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha	-
2AUE	0,7 ha	2,0 ha	5,8 ha	0,8 ha	5,9 ha	6,6 ha
ZC	1,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	-
ZnC	8,8 ha	0,0 ha	4,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	4,9 ha

Concerne uniquement les espaces, qui entre 2022 et 2024 étaient :

- Classés à l'urbanisme en « A », « 2AUE » et « ZnC »
- Affectés à une activité agricole (déclarés ou non à la PAC)
- A caractère de friche ou naturel
- Destinés à être urbanisés dans le cadre du projet de ZAC

Evaluation financière globale des impacts

Périmètre retenu pour l'évaluation de l'impact financier des services environnementaux



Surface totale
 = 17,7 ha

Evaluation financière globale des impacts

Méthodologie : Cadre Régional – Notice Méthodologique – Valeurs de référence

Principe :

Calculer la perte pour l'ensemble de la filière agricole ET pour les services environnementaux

Les facteurs pris en compte :

- Pour la filière agricole = Filières amont + aval

En considérant que pour 4€ produits il y a 1€ investi, cette perte est divisée par 4

- Filière amont = Charges opérationnelles, de mécanisation, de personnels et produits de la vente

*Avec un taux d'actualisation de 4% sur 7 ans **

- Filière aval = Industrie agroalimentaire

En considérant qu'elle produit 1,4 fois la richesse produite par la filière agricole située en aval

- Pour les services environnementaux = Correspond à la fixation carbone, au stockage carbone, à la conservation de l'eau, à la biodiversité, à la chasse et aux services culturels divers (paysages)

*Estimé à 558€/ha avec un taux d'actualisation de 4% sur 20 ans **

* Délai estimé pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement et pour tenir compte de l'augmentation relative des prix

Evaluation financière globale des impacts

Impact financier pour l'économie agricole (filières amont et aval)

Filière amont

Evaluation à partir des charges de production et chiffres d'affaires, des assolements moyens produits ses 3 dernières années

Surface agricole moyenne impactée = 11,8 ha

Impact financier moyen = 37 885 €

L'impact financier estimé pour la filière amont

(sur 7 ans et avec un taux d'actualisation moyen de 4 % par an)

= 236 481 €

Filière aval

L'industrie agroalimentaire représente 3,6 % du PIB national dont 1,6 % pour le secteur agricole seul (filières amont)

L'industrie agroalimentaire produit 1,4 fois la richesse produite par les filières agricoles (filières aval)

(Sources Agreste)

Impact financier moyen filière amont = 236 481 €

L'impact financier estimé pour la filière aval

(valeur ajoutée de 40% par rapport à la filière située en aval)

= 331 073 €

Assolements	Surface agricole moyenne valorisée entre 2022 et 2024	Charges de productions moyennes générées	Chiffres d'affaires moyens générés	Impact financier moyen pour la filière amont
Blé	2,5 ha	1 507 €	1 785 €	3 292 €
Maïs	2,4 ha	1 596 €	1 360 €	2 956 €
Orge	2,0 ha	1 287 €	1 725 €	3 012 €
Prairie temporaire	4,9 ha	675 €	2 700 €	3 375 €
Total	11,8 ha	13 478 €	24 407 €	37 885 €

Montant de l'impact financier pour l'économie agricole (filières amont et aval)

=

236 481 € + 331 073 €

=

567 553 € / 4

(pour 4 € produits il y a 1 € investi)

= 141 888 €

Evaluation financière globale des impacts

Impact financier pour les services environnementaux

*Evaluation à partir de la valeur estimée des services environnementaux
et de la surface perdue au détriment des services environnementaux*

Valeur des services environnementaux = 558€/ha

Surface perdue = 17,7 ha

L'impact financier estimé pour les services environnementaux

(sur 20 ans et avec un taux d'actualisation moyen de 4 % par an)

= 139 595 €

Montant d'investissement nécessaire pour
la reconstitution du potentiel économique agricole

=

141 888 € (total impact filières) + 139 595 € (total impact environnemental)

= 281 483 €

soit 2,0 €/m² ou 19 911 €/ha

Evaluation financière globale des impacts

Valeurs de référence / Cadre régional normand

Système	Céréales et oléoprotéagineux	Cultures générales (grandes cultures avec cultures industrielles)	Bovins lait	Bovins viande	Bovins mixte	Polyculture, Polyélevage
Valeur Économique Totale (€/ha)	14 500	19 500	17 800	13 700	16 100	16 800

soit 1,7 €/m²

Montant d'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole

=

141 888 € (total impact filières) + 139 595 € (total impact environnemental)

= 281 483 €

soit 2,0 €/m² ou 19 911 €/ha

4

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET

Justifications liées au projet

Dans le rapport le projet d'extension de la ZAC des Costils est justifié au regard :

- Du SCoT
- De l'urbanisme :
 - PLU des Pieux *(en cours de modification)*
 - PLUi des Pieux *(en cours d'élaboration)*
- De la création de ZAC
(approuvée le 14/12/2018 par la CA du Cotentin)
 - En continuité des zones déjà aménagées sur Les Pieux et Benoistville
 - Urbanisation en fonction des besoins de développement (implantations au « coup par coup »)
 - Aménagement en majorité sur des parcelles en propriété de la CA du Cotentin
- De la réduction du projet d'extension initial
- De la progressivité des impacts sur l'agriculture

Justifications liées au projet

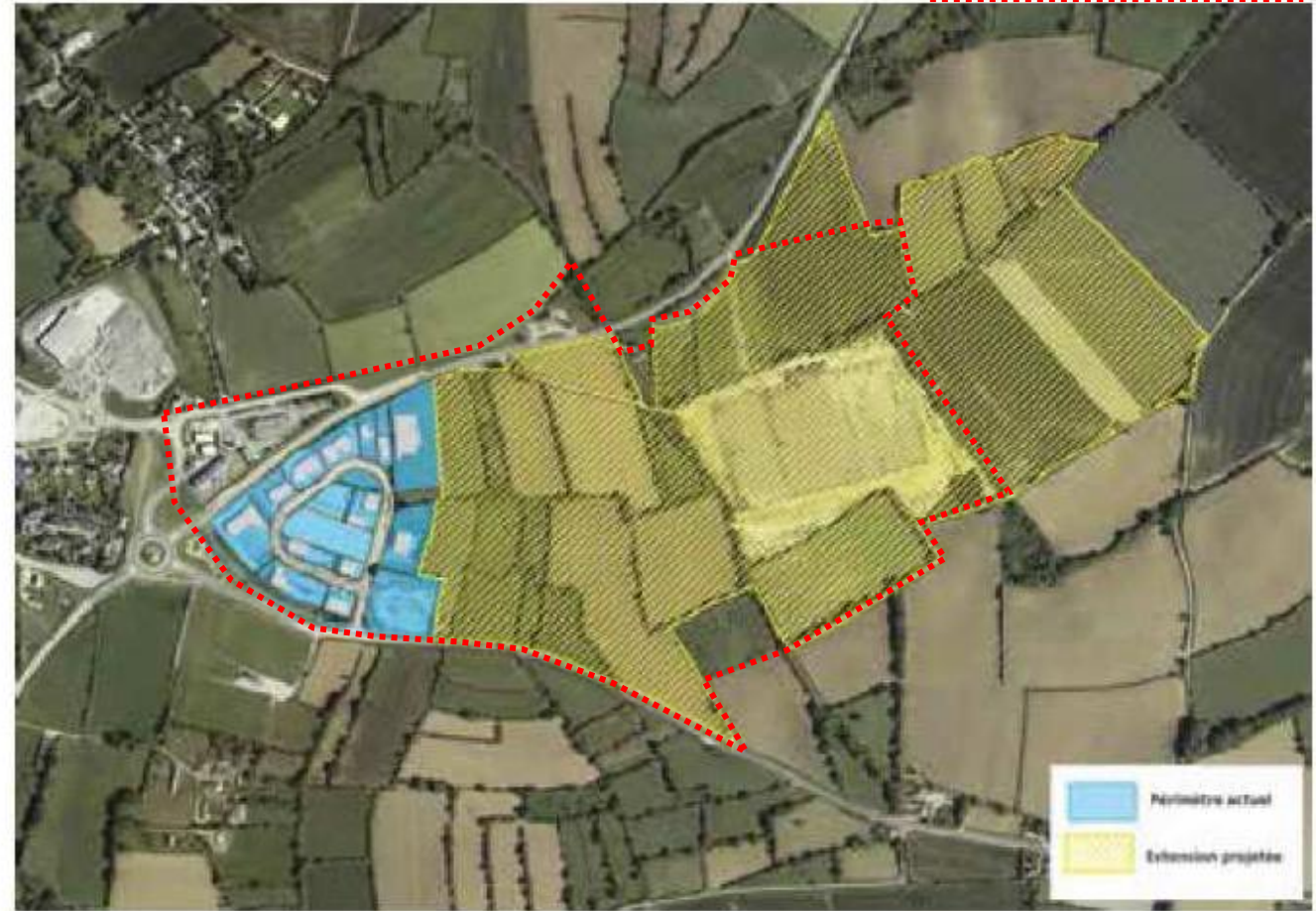
Zoom

La réduction du projet
d'extension initial de la ZAC

- Inscription dans la séquence ERC + Loi « Climat et Résilience »
- Projet initial
= 42,5 ha, d'extension dont :
 - 14 ha, sur Les Pieux
 - 28,5 ha, sur Benoistville
- Réduction de 14 ha sur Benoistville

Projet extension

Projet d'extension de la ZAC des Costils



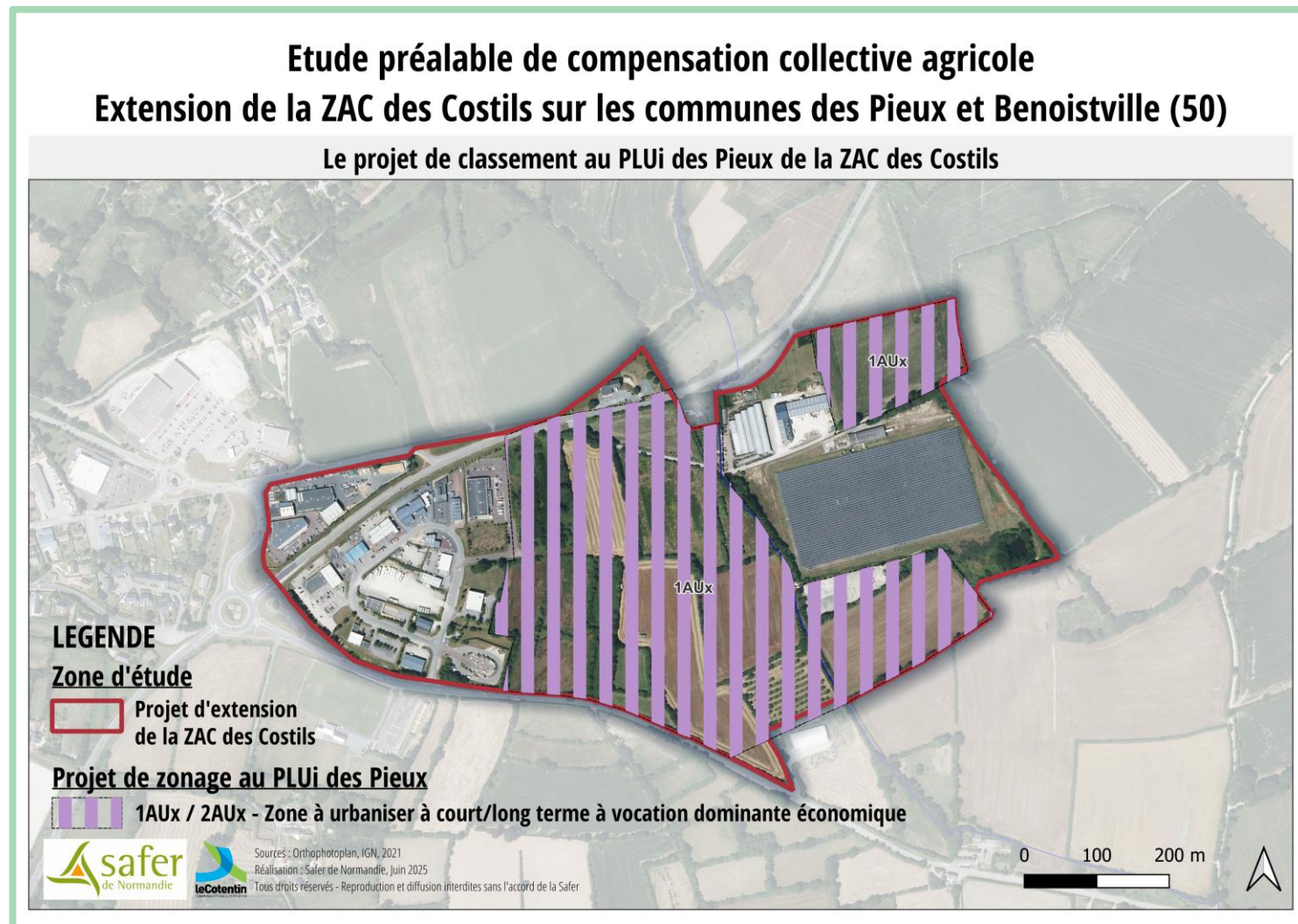
Extrait du rapport de présentation du PLU des Pieux, 07/02/2019

Justifications liées au projet

Zoom

L'inscription de l'extension de la ZAC dans le PLUi des Pieux

- Inscription dans la séquence ERC + Loi « Climat et Résilience », au regard des projets sur le l'ensemble du territoire intercommunal des Pieux
- 2 zones d'extensions de la ZAC :
 - 19,4 ha environ, sur Les Pieux et Benoistville
 - 2,5 ha environ, sur Les Pieux
- Classement en 1AUx :
 - « Zones à urbaniser à court/long terme à vocation dominante d'habitat »



Justifications liées au projet

Zoom

La progressivité des impacts sur l'agriculture

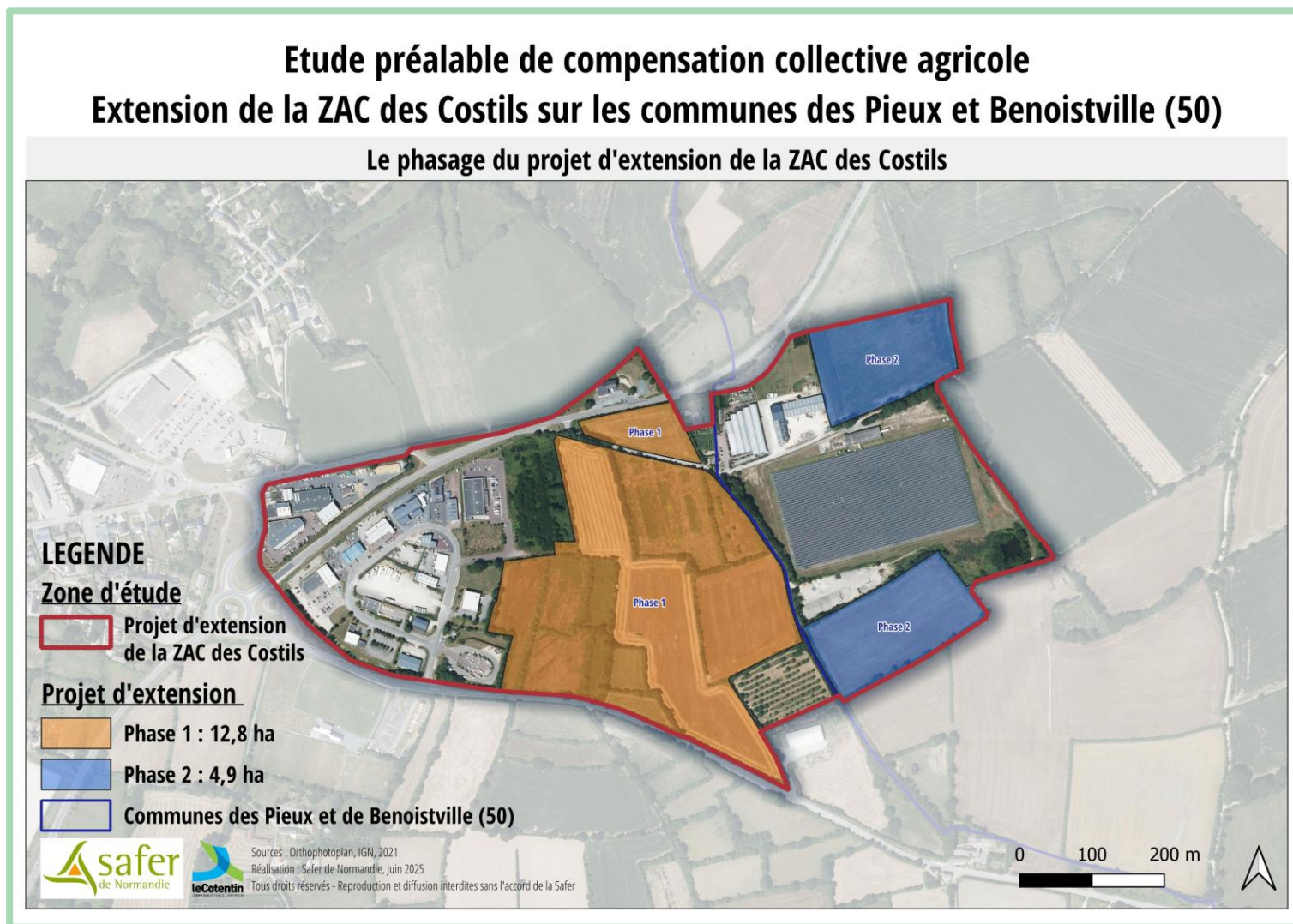
Aménagement réalisé en 2 phases :

- Phase 1 – Court termes
= 12,8 ha sur Les Pieux
- Phase 2 – Moyen/Long termes
= 4,9 ha sur Benoistville

= Urbanisation selon les besoins

= Impacts progressifs sur l'activité agricole jusqu'au démarrage des travaux
(Objectif = Ne pas laisser les terrains en friches)

= Mise en œuvre éventuelle de contrepartie foncière auprès de l'exploitation agricole impactée et qui en ferait la demande



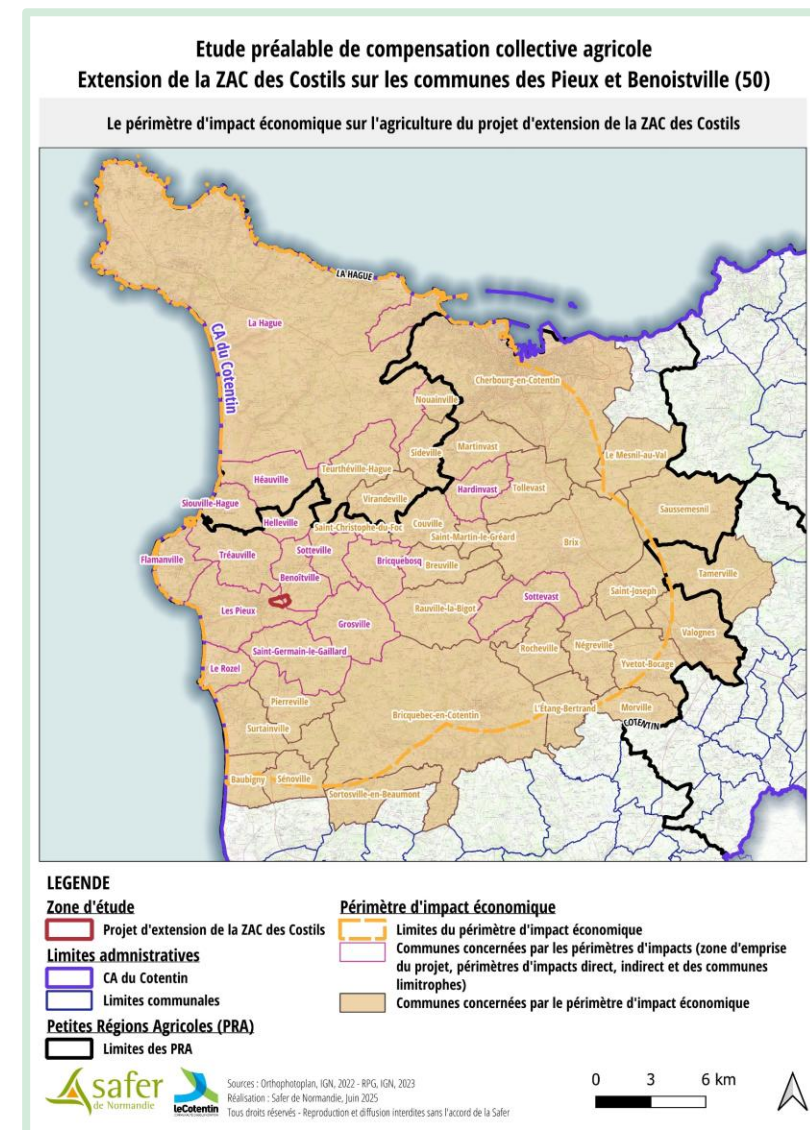
5

MESURES DE COMPENSATIONS COLLECTIVES ENVISAGÉES POUR CONSOLIDER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Choix de la CA du Cotentin pour la mise en œuvre de la(es) mesure(s) de compensation

- Périmètre d'impact économique délimité
- Adhésion au GIP CCA Normandie
 - = Demande d'adhésion déposée en fin d'année 2025
(AMI & Appels à projets, Catalogue de mesures simplifiées, ...)
- Convention avec le préfet
- Dépôt des fonds à la CDC
- Montant de la compensation collective agricole = 2 phases pour un montant total de 281 483 €

	Totalité du projet d'extension de la ZAC des Costils		Phase 1 du projet d'extension de la ZAC des Costils		Phase 2 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)	11,8 ha	141 888 €	6,9 ha	82 968 €	4,9 ha	58 920 €
Impact financier des services environnementaux	17,7 ha	139 595 €	12,8 ha	100 950 €	4,9 ha	38 645 €
Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique	-	281 483 €	-	183 918 €	-	97 565 €





MERCI DE VOTRE ATTENTION



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Service Économie Agricole et des Territoires
Unité projets et vie des exploitations
agricoles

Le Préfet

à

Madame la Présidente
Communauté d'agglomération du Cotentin
Hôtel Atlantique
Boulevard Félix-Amiot - BP 60250
50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN cedex

Affaire suivie par :
Christelle SIGNOL
02 33 06 39 45
christelle.signol@manche.gouv.fr

Saint-Lô, le 30 JAN. 2026

Objet : Avis sur l'étude préalable de compensation collective agricole – Projet d'aménagement et d'extension de la ZAC des Costils sur les communes des Pieux et de Benoistville.

En application des articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants du code rural et de la pêche maritime, vous m'avez transmis en date du 26 novembre 2025, une étude préalable de compensation collective agricole, relative au projet d'aménagement et d'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Costils située sur les communes des Pieux et de Benoistville.

Après examen, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu le jeudi 11 décembre 2025, un avis favorable sur cette étude, qui met en évidence que :

- le projet d'extension de la ZAC porte sur 20 ha 30 conduisant à une artificialisation de 18 ha 10 de terres agricoles, dont 12 ha consacrés à une activité agricole professionnelle ;
- l'analyse effectuée dans l'étude préalable montre que le projet induit des effets négatifs sur l'économie agricole du territoire, qu'il convient de compenser ;
- des mesures d'évitement et de réduction de l'impact du projet sur l'économie agricole locale ont été recherchées et présentées dans l'étude préalable : réduction de 14 ha de l'extension initiale prévue de la ZAC, maintien de 1 ha en verger et de 1 ha en friche au sein de la ZAC, phasage de l'urbanisation de la ZAC ;
- le chiffrage de la compensation a été évalué dans l'étude à un montant total de 281 483 € ;

Dans l'attente du choix de la ou des mesures de compensation, le montant définitif alloué sera consigné à la caisse des dépôts et consignations (CDC). Un nouvel examen par la CDPENAF sera à effectuer pour valider la ou les mesure(s) proposées pour la compensation.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émet un **avis favorable** sur l'étude préalable à la compensation collective agricole relative à ce projet.

Le service économie agricole et des territoires de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) reviendra vers vous pour fixer les modalités de consignation, puis de déconsignation, de ce montant de compensation.

L'étude préalable à la compensation collective agricole, ainsi que le présent avis seront publiés sur le site internet des services de l'État dans la Manche <https://www.manche.gouv.fr/>



Marc CHAPPUIS