
AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A
DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

11 – DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Communauté d'Agglomération le Cotentin

ZAC des Costils

Dossier de réalisation

Octobre 2025



Table des matières

I.	Introduction	2
II.	Contexte administratif	4
	a. La communauté d'agglomération du Cotentin	4
	b. La commune des Pieux	5
	c. La zone de projet	5
III.	Historique de la procédure	6
	a. Délibérations, dossier de création, études diverses	6
	b. Historique du projet	7
	c. Faisabilité réglementaire	8
IV.	Principes de conception	10
	a. Conception urbaine	10
	b. Trame verte et bleue / les aménités paysagères en places	11
	c. Les accès à la zone	11
V.	Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone	14
	a. Les voiries	14
	b. Les éléments connectés au réseau de voiries	17
	c. Assainissement et gestion hydraulique	19
	d. Réseaux divers et équipements techniques	20
	e. Aménagements paysagers	22
	f. Phasage, maîtrise d'ouvrage et conventions avec concessionnaires	28
VI.	Programme global des constructions à réaliser dans la zone.	29
	a. Destination générale	29
	b. Organisation spatiale	29
	c. Capacités de construction	30
VII.	Modalités prévisionnelles de financement	32
	a. Principes généraux	32
	b. Charges prévisionnelles	32
	c. Produits prévisionnels	32
	d. Phasage financier	32
VIII.	Conclusion et synthèse	34

I. Introduction

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

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

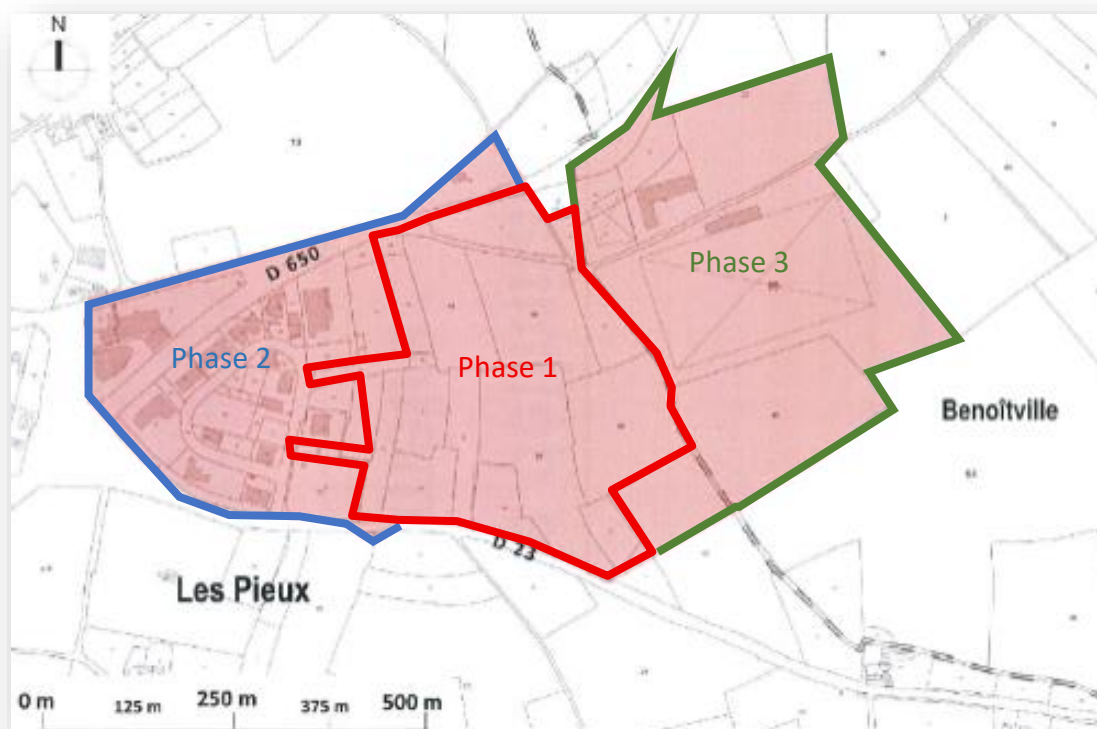
Phase 1 (15,3 ha environ) : extension de la zone d'activités existante sur la commune des Pieux, objet du présent dossier de réalisation, avec un calendrier de travaux programmé à partir de 2026.

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

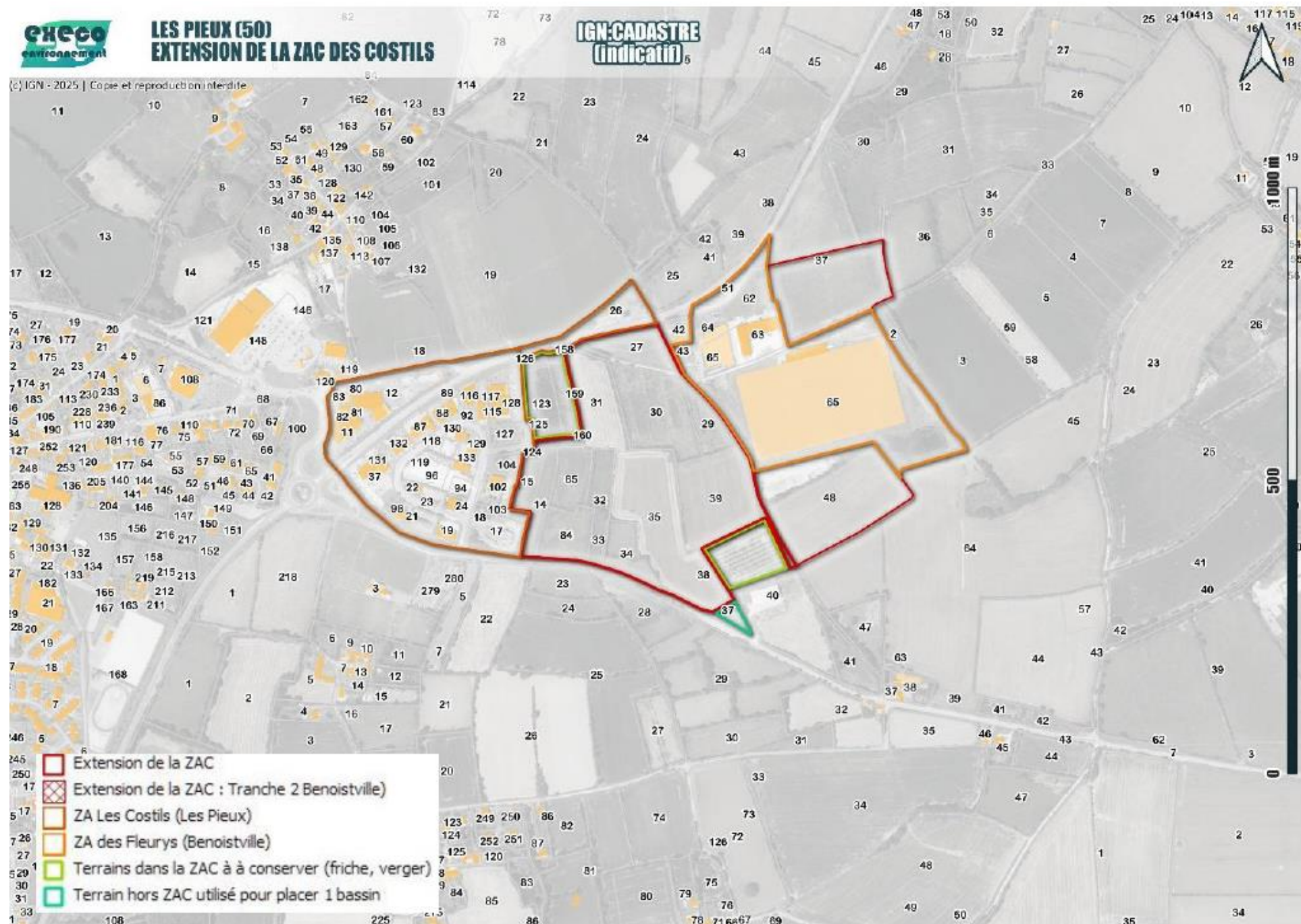
Phase 3 (15,5 ha environ) : aménagement d'un secteur situé sur la commune de Benoistville, projeté à l'horizon du long terme.

Le présent dossier de réalisation présente les aménagements prévus pour la phase 1. Il décrit le programme des équipements publics à réaliser et établit le bilan financier correspondant.

Il est rappelé que ce dossier pourra être adapté ou modifié, le cas échéant, pour intégrer des évolutions de programmation, tant pour la phase 1 que pour les phases ultérieures, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet. Les dossiers afférents (mise à jour de l'étude d'impact et évaluation environnementale au titre de la rubrique n°39 de l'annexe à l'article L.122-2 du Code de l'environnement) seront établis sur ce périmètre restreint correspondant à la phase 1 et prendront en compte exclusivement ce projet d'extension.



Etat des lieux du foncier (base cadastrale) sur la ZAC des Costils

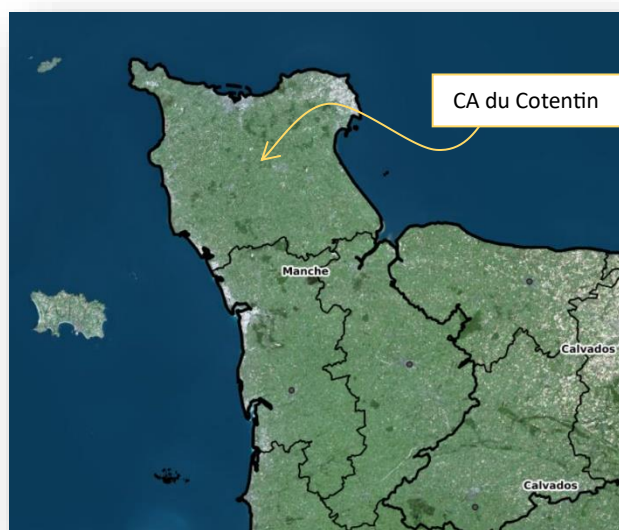


II. Contexte administratif

a. La communauté d'agglomération du Cotentin

Située dans le département de la Manche, la communauté d'agglomération du Cotentin est la troisième plus vaste collectivité de France grâce à ses 129 communes membres et la quatrième agglomération de Normandie grâce à ses 185 000 habitants.

Création, aménagement et gestion » des zones d'activité économiques (ZAE) : Une Compétence Obligatoire de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.



En 2015, avec la promulgation de la loi NOTRe, les intercommunalités ont vu leurs compétences économiques renforcées avec notamment l'exercice de la compétence obligatoire « création, aménagement et gestion » des zones d'activité économiques (ZAE).

La notion de "compétence obligatoire" pour un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est centrale dans le droit des collectivités territoriales françaises. Elle désigne les domaines d'action que la loi impose à tout EPCI à fiscalité propre (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines, métropoles) d'exercer. Ces compétences obligatoires sont définies par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et varient en fonction de la catégorie de l'EPCI. Elles visent à mutualiser des services et des politiques publiques à une échelle pertinente, souvent plus efficace que celle des communes prises individuellement.

Parmi les compétences obligatoires les plus courantes, on retrouve généralement l'aménagement de l'espace, le développement économique (zones d'activités, promotion du tourisme), la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés, ou encore l'eau et l'assainissement (pour les communautés d'agglomération et supérieures).

L'exercice de ces compétences transférées par les communes membres implique un transfert de ressources (personnel, biens, budget) et une perte de pouvoir de décision pour les communes dans ces domaines. Cela garantit une cohérence territoriale et une meilleure lisibilité de l'action publique.

Au 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération du Cotentin (le Cotentin) a été créée par la fusion de 9 communautés de communes auxquelles se sont ajoutées les communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et la Hague et entraînant la dissolution du Syndicat Mixte du Cotentin.

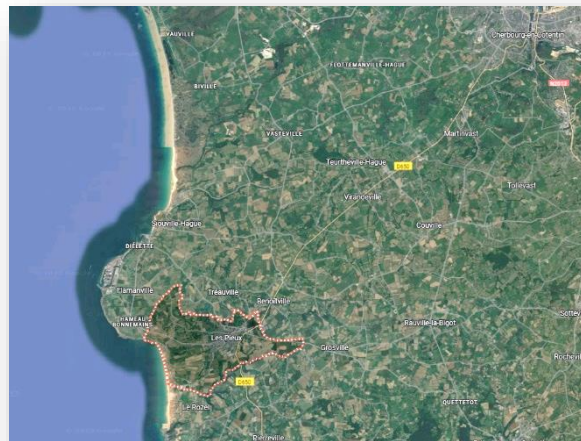
Le Cotentin gère 40 zones d'activité existantes et suit plusieurs projets d'extension ou de création de nouvelles Zones d'Activité. La collectivité joue ainsi un rôle de facilitateur auprès des entreprises. Les Zones d'Activité Economiques (ZAE) leur offrent notamment la possibilité de

produire un programme immobilier spécifique à leurs besoins, à un prix d'achat équilibré, tout en s'intégrant dans un environnement économique et professionnel créateur de réseaux.

b. La commune des Pieux

Commune dynamique comptant près de 3 300 habitants, les Pieux se situe sur la côte ouest de l'agglomération du Cotentin. Du fait de sa proximité avec la centrale nucléaire de production d'électricité (CNPE) de Flamanville (5 km), elle connaît depuis ces trente dernières années une importante croissance démographique (+185.7 % entre 1975 et 2006).

Le 7 février 2019, la commune approuve son plan local d'urbanisme (PLU), en prenant en compte les problématiques de saturation d'offre foncière et immobilière à vocation économique, et a donc classé les parcelles nécessaires à une possible extension de la zone d'activités des Costils en zone 2AUE (zone d'urbanisation différée à vocation économique)

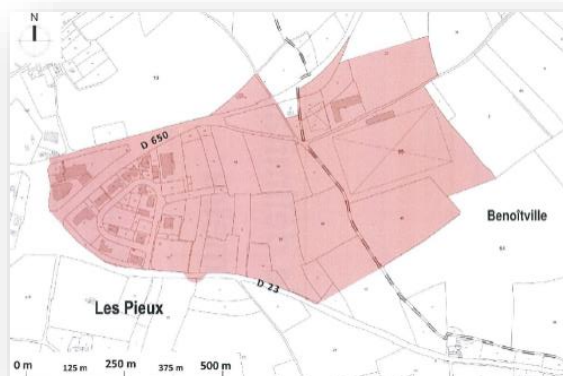


c. La zone de projet

La ZAC des Costils s'étend sur les communes des Pieux et de Benoistville, et couvre une superficie totale d'environ 41 hectares. Ce projet d'aménagement vise à étendre la zone d'activité déjà existante pour accueillir des activités économiques, d'artisanat, tertiaire et d'industrie, et ainsi créer des emplois locaux pour renforcer l'attractivité de la commune.

Actuellement, la zone d'extension est située en majorité sur des parcelles agricoles, comprenant également une ferme solaire, une habitation et des bâtiments professionnels.

Le périmètre de la ZAC englobe la zone d'activités existante des Costils, qui préexiste à l'Ouest du secteur. Cette zone existante paraît particulièrement dégradée en matière d'espaces publics. Elle revêt ainsi des enjeux de connexions et de coopérations importants, dans le programme à définir pour la ZAC.



Le site présente par ailleurs une localisation idéale en étant desservi au sud par la route départementale RD 23, et longé au nord par la RD 650, reliant la commune des Pieux à l'agglomération cherbourgeoise. De plus, la proximité avec la centrale nucléaire de production d'électricité (CNPE) de Flamanville permet de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique de la zone d'activités des Costils.

La zone est considérée, par le SCoT du Pays du Cotentin, comme un pôle d'équilibre économique. Du fait de la saturation des capacités foncières des différentes zones d'activités du Cotentin, **la ZAC des Pieux constitue la seule opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.** Le projet d'aménagement de la ZAC est donc nécessaire pour répondre aux besoins croissants des entreprises locales, et donc au développement économique du territoire.



III. Historique de la procédure

a. Délibérations, dossier de création, études diverses

Par délibération en date du 18 novembre 2016¹, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Pieux (CCP) a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'extension de la zone d'activités des Costils.

Le Conseil Communautaire de la CCP a par la suite décidé d'engager une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée d'étude du projet.

Au 1^{er} janvier 2017², l'Agglomération du Cotentin a été créée par la fusion de 9 communautés de communes, dont la CdC des Pieux. La compétence développement économique a, à cette occasion, été transférée.

Par délibération en date du 28 juin 2018³, le Conseil Communautaire de l'Agglomération du Cotentin a tiré le bilan de cette concertation et a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE).

Par délibération en date du 20 décembre 2018⁴, le Conseil Communautaire de l'Agglomération du Cotentin a dressé la synthèse de cette PPVE.

¹ Annexe n°1

² Annexe n°2

³ Annexe n°3

⁴ Annexe n°4

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré en décembre 2018⁵. Ce dernier comprend : un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, une description de l'état du site et de son environnement mais aussi le programme prévisionnel des constructions et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ; un plan de situation ; un plan de délimitation du périmètre ; une étude d'impact (L.122-3 CE) ; et le régime de la taxe d'aménagement.

Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 2 mai 2018. Celui-ci relève la clarté de l'étude d'impact, et le fait qu'elle soit complète et bien illustrée, ce qui permet une bonne compréhension du projet et de ses enjeux. L'étude présente les justifications nécessaires concernant le choix du scénario retenu ainsi que les aménagements prévus. De plus, la réalisation des différents aménagements prend globalement en compte les diverses thématiques qui ont été identifiées comme à fort enjeux par l'autorité environnementale, c'est-à-dire le paysage, la biodiversité, la gestion des eaux et les impacts agricoles.

Conformément aux articles L.122-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération en date du 20 décembre 2018⁶, le Conseil Communautaire de l'Agglomération du Cotentin a effectué la synthèse de cette procédure.

Diverses études ont été réalisées sur le périmètre d'extension de la zone d'activité concernant des potentiels impacts sur les milieux physique, naturel, aquatique, sur l'eau, le paysage, et sur les activités humaines. Il en ressort que la zone d'activités aura, de façon temporaire mais aussi permanente, des impacts négatifs sur l'environnement qui devront être intégrés et compensés. Par ailleurs, les études montrent que les activités humaines seront impactées positivement par l'extension de la zone d'activité.

b. Historique du projet

Dès 2003, un projet d'extension de la zone d'activités des Costils est porté par l'ancienne Communauté de communes des Pieux (CCP). Il est par la suite confié en 2005 au Syndicat Mixte du Cotentin (SMC) qui fait effectuer, la même année, une étude de faisabilité économique, technique et financière⁷. La zone d'activités des Costils est alors positionnée parmi d'autres pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles et tertiaires, structurantes pour le territoire du Nord Cotentin.

En 2007, le mandat d'études opérationnelles pour l'aménagement de la zone est confié à la SHEMA qui définit les conditions de réalisation et propose un schéma d'aménagement⁸. Suite à cela, le SMC initie en 2013 une procédure d'extension de la zone d'activités des Costils sur un périmètre d'environ 16 hectares⁹.

⁵ Annexe n°5

⁶ Annexe n°6

⁷ Annexe n°7

⁸ Annexe n°8

⁹ Annexe n°9

Par délibérations concordantes¹⁰, le SMC et la CCP décident en juin 2015 de transférer le dossier ainsi que les modalités d'acquisition du foncier et sa gestion à la CCP. Par la suite, un nouveau périmètre d'extension est fixé, comportant cette fois-ci la zone d'activité des Fleury situées sur la commune de Benoistville.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la CCP a rejoint la Communauté d'agglomération du Cotentin, le projet de création de ZAC est donc porté depuis cette date par la CA du Cotentin.

b. Les documents d'urbanisme en vigueur sur le périmètre de la ZAC

En 2012, la commune des Pieux a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) dont elle était dotée pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Par la suite, en 2015, la Communauté de communes des Pieux est devenue compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le PLU des Pieux est élaboré sous la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Cotentin qui a été autorisé par la communauté de communes des Pieux à finaliser la procédure.

Le projet d'extension de la zone d'activités des Costils a été intégré dans les documents relatifs à la révision du PLU de la commune des Pieux, et les parcelles nécessaires au projet ont été classées en zone 2AUE (zone d'urbanisation différée à vocation économique). Le PLU de la commune des Pieux a été approuvé le 25 février 2019.

Concernant la commune de Benoistville, celle-ci ne possède pas de PLU mais une carte communale approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 mars 2005.

La carte communale détermine la mise en application du Règlement National d'Urbanisme et du Code de l'urbanisme sur le territoire de la commune.

c. Faisabilité réglementaire

PLU de la commune des Pieux

Sur la commune des Pieux, l'extension de la zone d'activité des Costils se fait sur une zone 2AUE (urbanisable à long terme et sous conditions). De ce fait, une procédure de modification de droit commun doit être effectuée afin que le PLU permette l'ouverture à l'urbanisation et le passage en zone 1AUE.

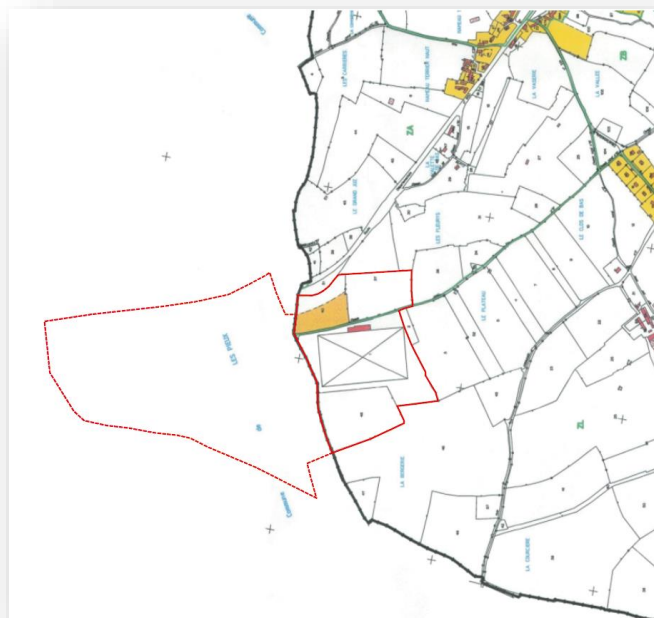
Par délibération en date du 27 mars 2025, le Conseil Communautaire de l'agglomération du Cotentin a engagé une procédure de modification du PLU. Cette procédure est toujours en cours à la date de rédaction du présent dossier, mais prévue pour une approbation en décembre 2025.

Les procédures de modification de PLU et de création de ZAC sont indépendantes l'une de l'autre. Les actes qui précèdent la création d'une ZAC (acte de création, approbation du dossier de réalisation, et délibération approuvant le programme des équipements publics) peuvent ainsi être pris parallèlement aux travaux de modification du PLU, ce qui est le cas dans la présente procédure.

¹⁰ Annexe n°10

Pour information : Carte communale de la commune de Benoistville

La commune de Benoistville est couverte par une carte communale, en vigueur au moment de la rédaction du dossier. Le périmètre de la ZAC sur Benoistville est classé en partie en zone ZCa (zone d'activités), pour les activités existantes sur le site (pépinière, menuiserie, ferme solaire), et en zone ZnC (zone non constructible) pour le reste du secteur.



Le dossier de création prévoit un programme d'aménagement spatialisé :



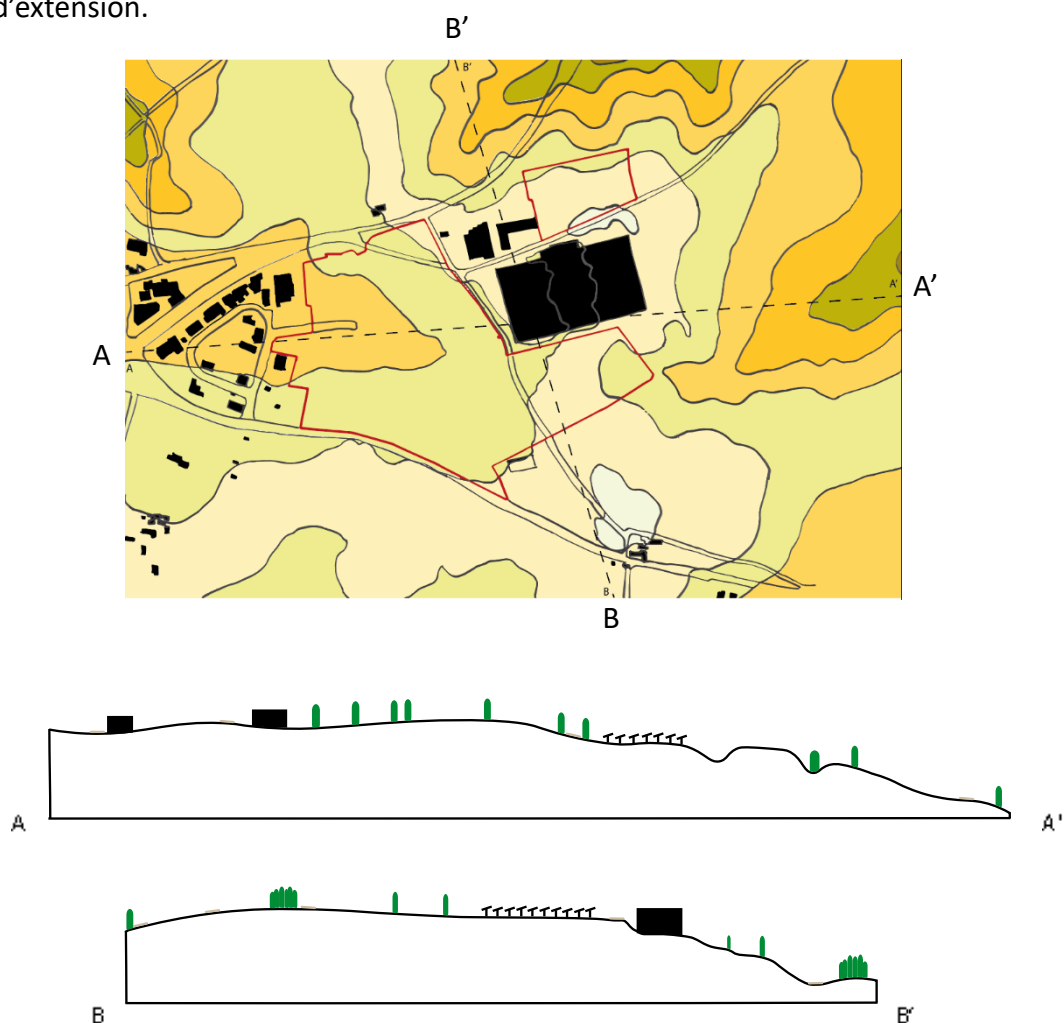
Ce programme prévoit l'implantation d'un secteur de développement défini comme « maraîcher et environnemental », ainsi que l'intégration des activités existantes au Nord-Ouest du secteur.

Ce programme, tel que défini, est compatible avec la vocation d'une zone ZnC en carte communale, qui permet l'installation d'activités agricole ou forestière (L 161-4 CU). Les activités de maraîchage correspondent à cet usage, le classement se révèle pertinent et ne compromet pas la réalisation du projet tel que défini au dossier de création.

IV. Principes de conception

a. Conception urbaine

Le projet de ZAC se situe dans la continuité de la zone d'activités des Costils déjà existante sur la commune des Pieux. L'intégration des différents aménagements dans le paysage est un enjeu essentiel dans ce projet. La géographie du site est importante pour une installation optimale des futurs bâtiments d'activités. Sur la commune de Benoistville, le site présente déjà des bâtiments en activités (ferme solaire, établissement professionnel) qui ont été intégrés au projet d'extension.

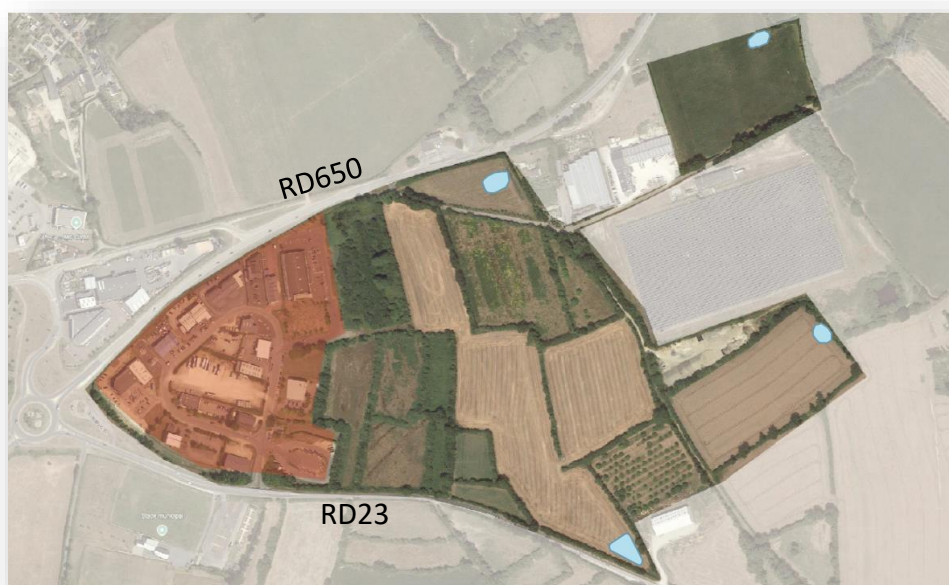


b. Trame verte et bleue / les aménités paysagères en places

La zone d'activités des Costils s'inscrit dans l'unité paysagère du « Bocage du Cotentin intérieur », et est caractérisé par un plateau ondulé marqué par de nombreuses haies bocagères. La trame verte est ici un élément essentiel, les haies, très nombreuses, encadrent de larges parcelles héritées d'un tissu agricoles, et sont constituées de différentes essences : prunelliers, aubépines, noisetiers, et chênes.

De plus, elles sont en partie protégées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux au titre de l'article L151-23CU et ne peuvent donc être supprimées pour l'aménagement de la zone.

Situé dans un paysage vallonné, le site se trouve éloigné des cours d'eau du secteur. Les solutions d'infiltrations des eaux pluviales dans le sol perméable seront privilégiées. Les études de sol réalisées sur le secteur montrent des conditions de perméabilité très disparates entre la partie nord et la partie sud du site¹¹. L'aménagement de quatre bassins est prévu aux extrémités Nord, Sud et Est du site afin de collecter les eaux pluviales, respectant la topographie naturelle du site.



Localisation des bassins à l'échelle du projet

c. Les accès à la zone

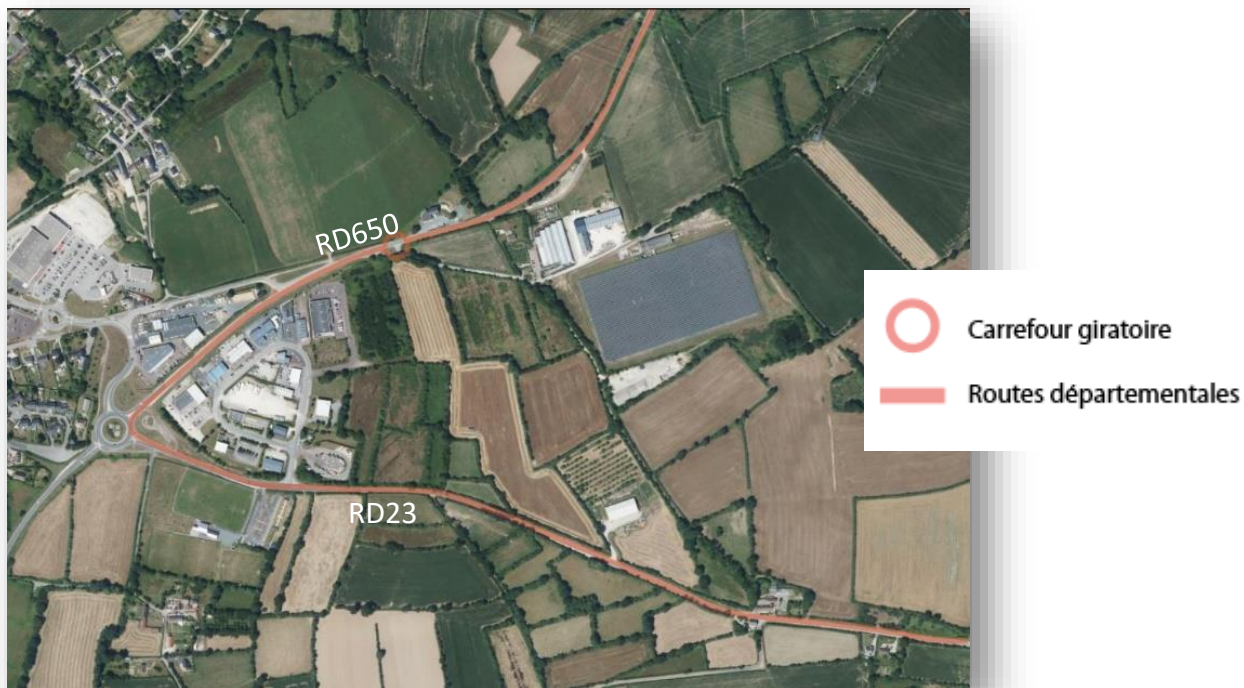
La zone des Costils est longée au Nord par la route départementale RD650 qui conduit vers l'agglomération cherbourgeoise, et au sud par la RD23, qui mène à Bricquebec-en-Cotentin.

A cet effet, un dossier spécifique « d'entrée de ville » au titre de l'article L 111-8 CU a été réalisé dans le cadre de la modification du PLU de la commune des Pieux pour encadrer les dispositions

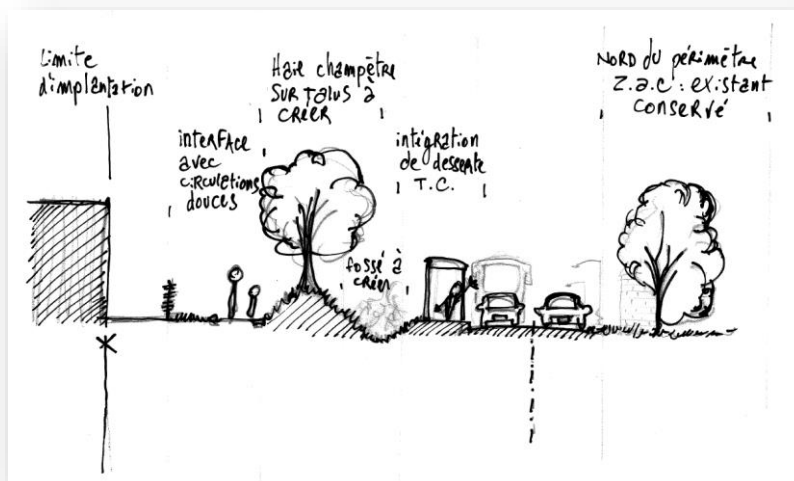
¹¹ Annexes 11

paysagères à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement futur de la ZAC. Ce dossier permet également, sur le plan réglementaire, de réduire la distance d'inconstructibilité prévue par arrêté préfectoral (31 mai 2010), la faisant passer de 75m à 20m par rapport à l'axe de la voie.

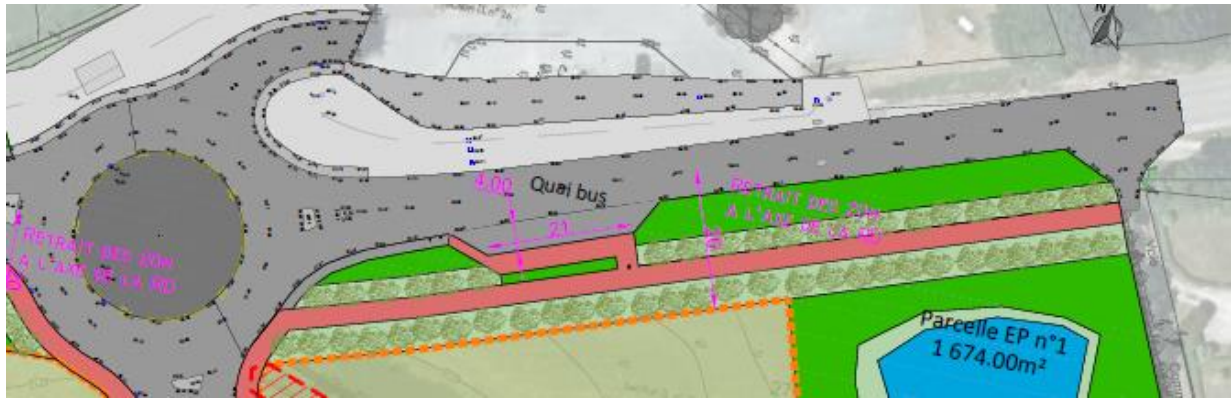
Le projet d'extension prévoit l'aménagement d'un réseau de voirie à l'intérieur de la ZAC permettant de relier les différentes parcelles entre elles, depuis un accès direct sur la RD650. Deux autres accès depuis la ZA existante seront créés par ailleurs.



Les accotements de la route départementale 650, au sud de la RD et à l'est du giratoire, seront ponctuellement accompagnés de cheminements piétons permettant d'accéder à la zone.



Principe d'aménagement paysager présenté au sein du dossier L 111-8 CU du PLU



Aménagements projetés au nord du site

De plus, le carrefour giratoire qui constituera l'entrée/sortie principale de la ZAC a été réalisé en amont du présent dossier, en 2024, afin d'anticiper la sécurisation et le ralentissement du trafic routier qui est important sur cet axe. **Ce point d'entrée depuis et vers la RD650 sera le seul prévu dans le cadre du projet.** Des connexions avec la zone d'activité existante des Costils étant prévues par ailleurs.

Aussi, l'aménagement d'un quai bus est prévu côté ZAC, à la sortie du giratoire. Ce quai sera raccordé aux liaisons douces, permettant un cheminement sécurisé vers les activités du secteur.



Dans la continuité de la trame verte déjà présente sur le site, les voies seront accompagnées tout du long par une bande végétale, qui englobe notamment la conservation et la valorisation des haies qui préexistent.

V. Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

a. Les voiries

Le réseau de voirie tel que prévu au sein de la ZAC s'inscrit dans une volonté de conservation et d'intégration des éléments naturels et environnementaux déjà existants.

L'opération prévoit la création d'un maillage viaire interne desservant l'ensemble des lots de l'extension de la ZAC des Costils. Ce réseau s'articule autour :

- d'une **voie principale** de 7,00 m de largeur, assurant la continuité de la ZA existante avec les voiries secondaires, et la connexion directe à la RD 650,
- de **voies secondaires** de 6,00 m de largeur, destinées à desservir les îlots internes et le raccordement à la ZA existante,
- de liaisons piétonnes et cyclables intégrées au gabarit des voiries ou traitées en voie verte indépendante.

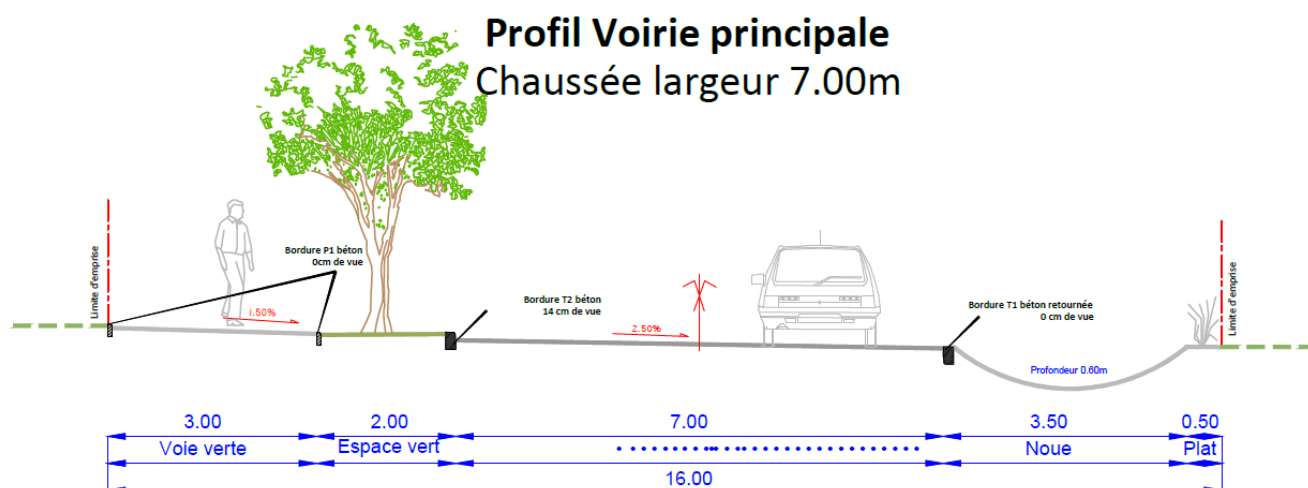


-  Axe principal
-  Axes secondaires
-  Zone d'activités existante

La voirie principale, située au cœur de la ZAC, permettra d'assurer un raccordement direct et unique avec la RD650. Elle est composée d'une voie verte de trois mètres de large permettant aux piétons et cyclistes de circuler en toute sécurité le long de la route. Cette voie verte est séparée de la chaussée par un espace vert de deux mètres, composé d'arbres d'essences locales et de végétation basse, ce qui à terme permettra de renforcer la biodiversité de la zone. La chaussée s'étend sur une largeur de sept mètres, permettant ainsi une circulation à double sens, pratique pour les camions souhaitant accéder à la zone d'activité. Des noues engazonnées, ayant pour but de limiter les ruissellements dans la ZAC, sont prévues le long de la chaussée. Elles seront ornementées dans le fond de plantes hélophytes qui, grâce à leurs racines, auront comme rôle de réguler l'infiltration des eaux pluviales.

Caractéristiques techniques

- **Chaussées lourdes** adaptées au trafic poids lourds attendu sur la zone d'activités.
- **Structures de chaussée en grave non traitée (GNT)**, dimensionnées selon l'étude géotechnique G2AVP (GINGER, sept. 2025).
- **Bordures et caniveaux** (éventuellement coulés en place) assurant la hiérarchisation et la sécurité des cheminements.
- **Giratoire d'accès** permettant la régulation et la sécurisation des flux entre la RD et la ZAC.

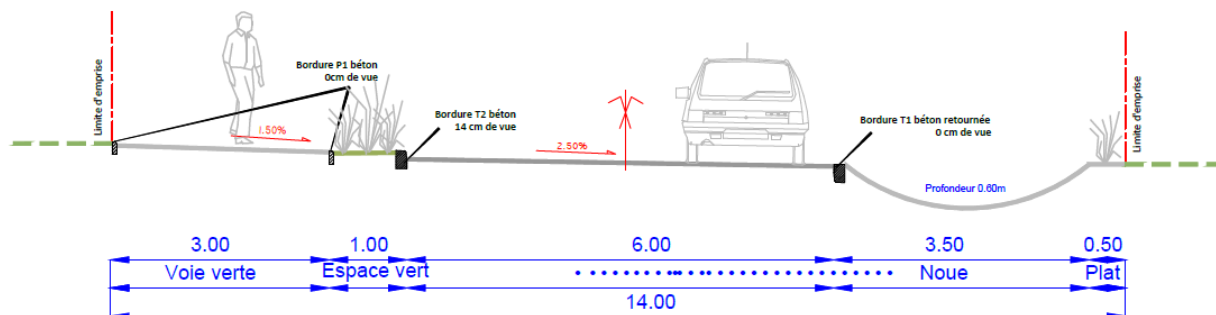


Les voiries secondaires, situées à l'intérieur de la ZAC, permettent de connecter l'ensemble des parcelles à l'axe principal, et de relier la ZAC à la zone d'activités des Costils existante. De même que la voirie principale, elles sont composées d'une partie voie verte mesurant trois mètres de large et destinée à la circulation des piétons et des cyclistes. Un espace vert d'un mètre sépare la chaussée de la voie verte, et est recouvert de gazon accompagné d'arbustes (charme commun), afin de permettre la réduction de l'écoulement des EP dans les noues, favorisant ainsi leurs infiltrations. La chaussée y est plus petite que sur la voirie principale, avec une largeur de six mètres, mais permet tout de même une circulation à double sens. Des noues sont également présentes le long de la chaussée sur une largeur de trois mètres cinquante, et sont agrémentées de plantes hélophytes. Des pieux en châtaignier sont également prévus pour interdire le stationnement « sauvage ».

Caractéristiques techniques

- **Chaussées lourdes** adaptées au trafic poids lourds attendu sur la zone d'activités.
- **Structures de chaussée en grave non traitée (GNT)**, dimensionnées selon l'étude géotechnique G2AVP (GINGER, sept. 2025).
- **Bordures et caniveaux** coulés en place, assurant la hiérarchisation et la sécurité des cheminements.

Profil Voirie secondaire Chaussée largeur 6.00m



b. Les éléments connectés au réseau de voiries

Les circulations douces. Ce sont des cheminements piétons en revêtement stabilisé ou enrobé rouge, connectés aux stationnements publics et aux espaces de détente.

La voie verte, implantée en parallèle de la voie principale, offre une continuité entre les zones existantes et les nouveaux aménagements.

- Aménagements de sécurité : traversées piétonnes surélevées, potelets de protection, signalisation horizontale et verticale.

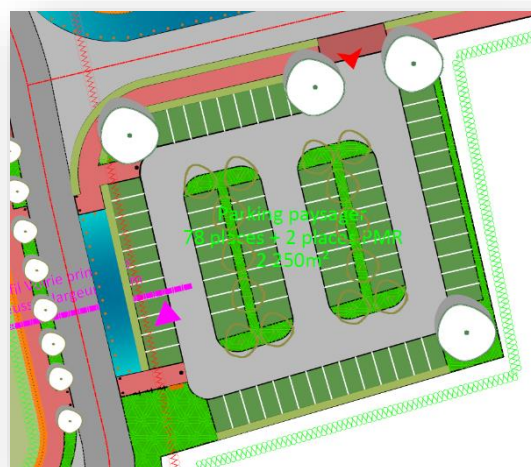
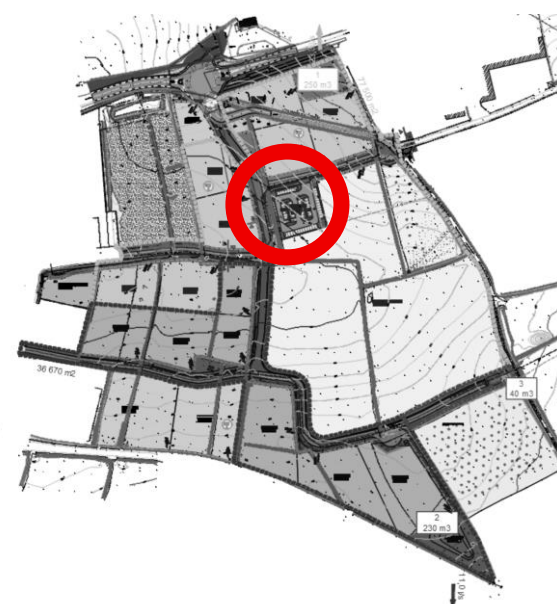
Un **parking public paysager** de 80 places (dont 2 places réservées PMR) est prévu en entrée de zone, au droit de la voie principale. Il constitue un espace mutualisé pour les usagers de la zone d'activités et les visiteurs des équipements de proximité.

Caractéristiques techniques:

- Surface totale : 2 250 m².
- Revêtement perméable : stationnements réalisés en dalles alvéolaires béton végétalisées, permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
- Accès et circulation interne : voie de desserte en enrobé, gabarit adapté aux véhicules légers et utilitaires.
- Éclairage public : raccordement au réseau géré par la communauté d'agglomération. Sont prévus des candélabres LED basse consommation.
- Signalisation horizontale et verticale conforme aux normes PMR et sécurité routière.

Intégration paysagère:

- Plantations d'arbres de hauts internes au parking a raison d'un arbre pour trois places de stationnement permettant ainsi de s'exonérer d'ombrières solaires.
- Aménagement de noues plantées d'hélophytes pour renforcer la gestion alternative des eaux pluviales.
- Mise en place de mobilier de confort : arceaux vélos, bancs, table de pique-nique, poubelles sélectives.

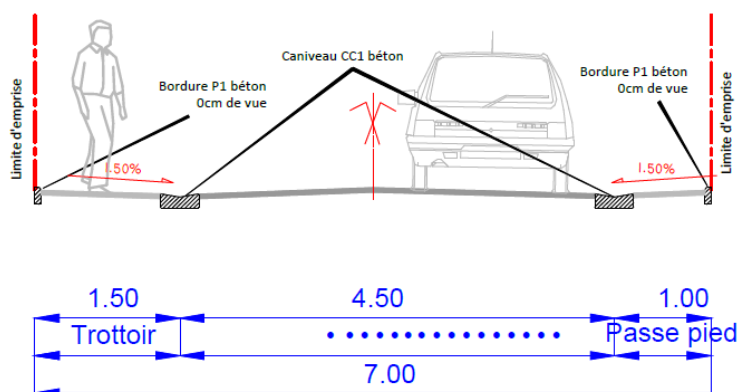


Amorce de voie partagée : située au nord de la ZAC, a vocation à faire la liaison entre l'extension de la zone d'activité sur la commune des Pieux et la jardinerie située à Benoistville. Présentant une emprise au sol plus réduite que les voies principale et secondaire, la voie partagée est composée d'une chaussée de quatre mètres cinquante de large qui permet une circulation à double sens, aussi bien pour les voitures que pour les piétons et cyclistes. La chaussée est encadrée d'un côté par un trottoir de plain-pied permettant ainsi aux véhicules de se croiser sans difficulté en empruntant si besoin l'espace du trottoir d'une largeur d'un mètre cinquante permettant aux piétons de circuler le long de la voie, et de l'autre côté par un passe pied, un sentier étroit, d'un mètre de large.



Profil Voirie partagée

Emprise voirie 7.00m



c. Assainissement et gestion hydraulique

Principes généraux

Le projet d'extension de la ZAC des Costils adopte une conception en réseau séparatif, distinguant clairement les eaux usées (EU) des eaux pluviales (EP).

Les eaux usées seront collectées et acheminées vers le réseau public d'assainissement collectif via deux postes de relevage implantés en cœur de zone ou à proximité immédiate (sur les parties extérieures et au point bas de la future ZA permettant ainsi leurs relevages vers le réseau EU de la ZA existante).

Les eaux pluviales seront gérées localement grâce à un système combinant noues paysagères et deux bassins de rétention/infiltration, conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Cotentin-Ouest.

Cette approche permet de limiter les débits rejetés en aval, de prévenir tout risque de surcharge du réseau existant et de favoriser l'infiltration naturelle sur site.

Assainissement des eaux usées (EU)¹²

Le dispositif d'assainissement des eaux usées est dimensionné pour répondre à la desserte complète des 17 parcelles cessibles :

- Réseau gravitaire en PVC Ø200 pour la canalisation principale, Ø160 pour le réseau secondaire et les branchements, posé sous les emprises de voirie, garantissant l'accessibilité et la pérennité des ouvrages.
- Deux postes de relevage assurant le refoulement des effluents domestiques et industriels vers le collecteur existant de la zone d'activités.
- Branchements en attente installés à l'aplomb de chaque lot, afin de faciliter les raccordements futurs sans reprise lourde des voiries.

L'ensemble du système sera exploité par le service public d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Assainissement des eaux pluviales (EP)¹³

La gestion des eaux pluviales s'appuie sur une logique de gestion intégrée :

- Collecte des ruissellements par un maillage de noues végétalisées, implantées en pied de voirie et en zones vertes.

¹² Gestion future par l'Agglomération du Cotentin

¹³ Gestion future par l'Agglomération du Cotentin

- Stockage temporaire dans deux bassins de rétention d'un volume unitaire d'environ 250 m³ sur le bassin nord, et 230 m³ sur le bassin sud, permettant d'écarter les débits de crue.
- Infiltration progressive dans le sol, favorisée par les caractéristiques géotechniques locales (perméabilité mesurée en AVP et PRO).
- Trop-pleins prévus dans chaque noue avec des grilles de surverse connectées au réseau EP principal, pour assurer un rejet sécurisé vers le réseau aval en cas de pluie exceptionnelle.
- Valorisation écologique par la plantation d'hélophytes et essences locales, contribuant à l'autoépuration et au renforcement de la biodiversité.
- Branchements en attente installés à l'aplomb de chaque lot, afin de faciliter les raccordements futurs sans reprise lourde des voiries.

d. Réseaux divers et équipements techniques

Principes généraux

L'extension de la ZAC des Costils est conçue pour offrir une viabilisation complète et moderne des lots, garantissant leur raccordement aux principaux réseaux urbains. Les travaux sont réalisés en coordination étroite avec les concessionnaires compétents (Agglomération du Cotentin, ENEDIS, GRDF, opérateurs télécom, fibre optique avec Manche Numérique), afin d'assurer une mise en service cohérente et conforme aux prescriptions réglementaires.

En raison des destinations inconnues pour les constructions à venir sur la ZAC, à l'heure de la rédaction du présent dossier, il est prévu que les réseaux principaux soient réalisés en première phase et que les branchements et organes de raccordement soient positionnés et installés dans un second temps, au fur et à mesure de la cession des terrains.

Adduction d'eau potable (AEP)¹⁴

- Raccordement au réseau public existant, situé en bordure de la RD 650 et RD 23.
- Création d'un maillage interne de canalisations en fonte DN150 et DN100, assurant à la fois la desserte des parcelles et la défense incendie.
- Mise en œuvre de vannes de sectionnement permettant une exploitation souple et sécurisée.

Réseau d'électricité¹⁵

- Réalisation d'un réseau moyenne et basse tension en tranchées communes, confiée au SDEM50 et à ENEDIS.

¹⁴ Gestion future par l'Agglomération du Cotentin

¹⁵ Etude de desserte en cours par Enedis, à la date de rédaction du dossier

- Dimensionnement prévu pour accueillir à terme les besoins énergétiques de l'ensemble des activités de la zone, y compris les extensions éventuelles.
- Prédiposition pour l'accueil d'installations photovoltaïques, en lien avec la centrale solaire voisine.

Gaz¹⁶

- Extension du réseau de distribution publique géré par GRDF, en tranchée partagée avec l'électricité et les télécoms.
- Branchements individuels seront à demander par les futurs occupants, selon les besoins, et à leur charge financière.
- Réseau conçu pour répondre à des usages industriels et tertiaires diversifiés.

Télécommunications et fibre optique

- Mise en place de fourreaux pour le passage de câbles de télécommunications et fibre optique, en coordination avec les opérateurs.
- Création d'un pré fibrage sur l'ensemble de la ZAC.

Éclairage public

- Le réseau sera créé et financé par l'Agglomération du Cotentin, utilisant des candélabres équipés de luminaires LED basse consommation.
- Implantation régulière le long des voiries principales et secondaires, pour offrir un éclairage d'environ 10 à 15 lux moyen, ainsi que sur le parking public.
- Pilotage intelligent (horloges astronomiques, gradation nocturne) pour optimiser la consommation énergétique et limiter les nuisances lumineuses.

Défense incendie

- Intégrée au réseau AEP, elle repose sur l'implantation de poteaux incendie DN100, répartis selon les préconisations du SDIS 50.
- Couverture assurée pour l'ensemble des lots, avec un maillage permettant de garantir le débit et la pression nécessaires en tout point de la ZAC. Les besoins supérieurs éventuellement nécessaires pour les projets à venir seront visés au stade des permis de construire, à la charge des porteurs de projets.

¹⁶ Etude de desserte en cours par GRDF, à la date de rédaction du dossier

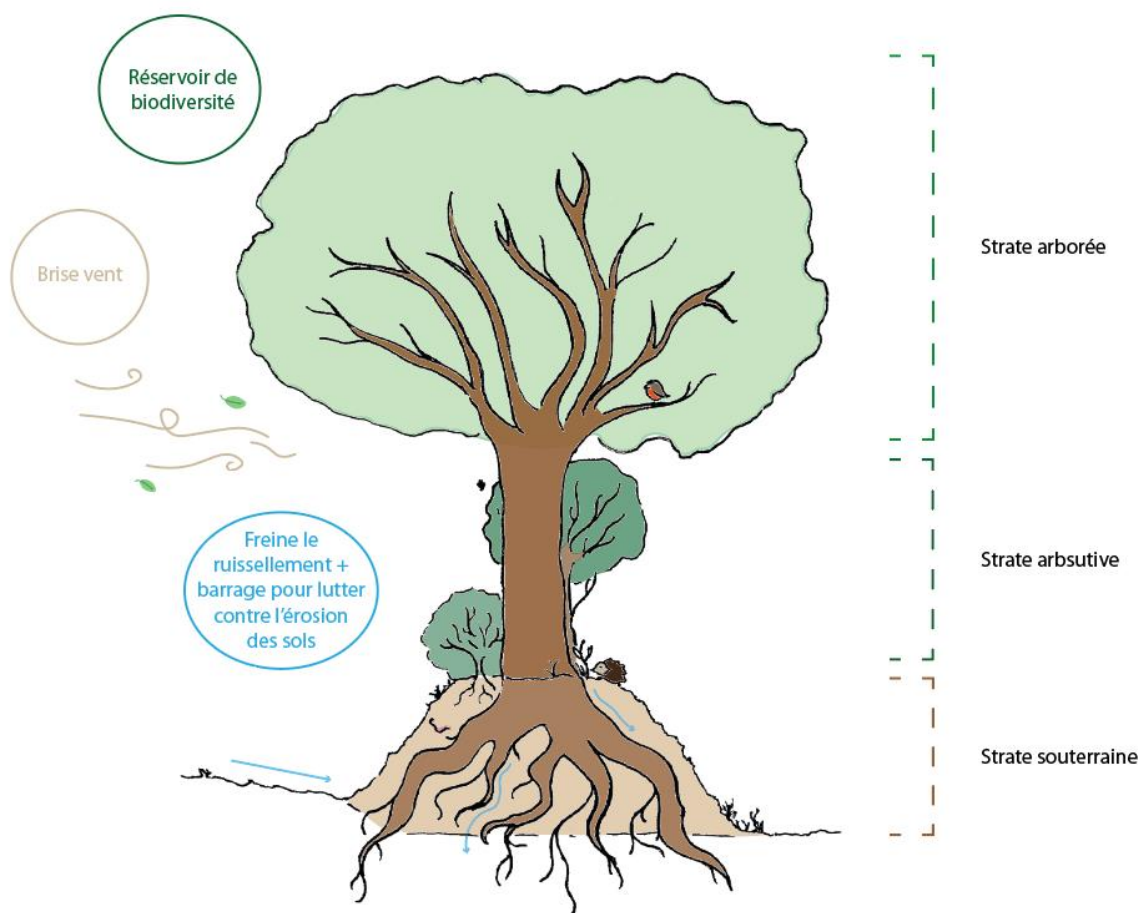
e. Aménagements paysagers

Principes généraux

L'aménagement paysager de l'extension de la ZAC des Costils vise à conjuguer fonctionnalité hydraulique, valorisation écologique et qualité d'usage des espaces publics. L'approche s'appuie sur le maintien partiel du maillage bocager existant, la création de noues et d'espaces verts structurants, ainsi que l'intégration de mobiliers adaptés aux usages de détente et de convivialité.

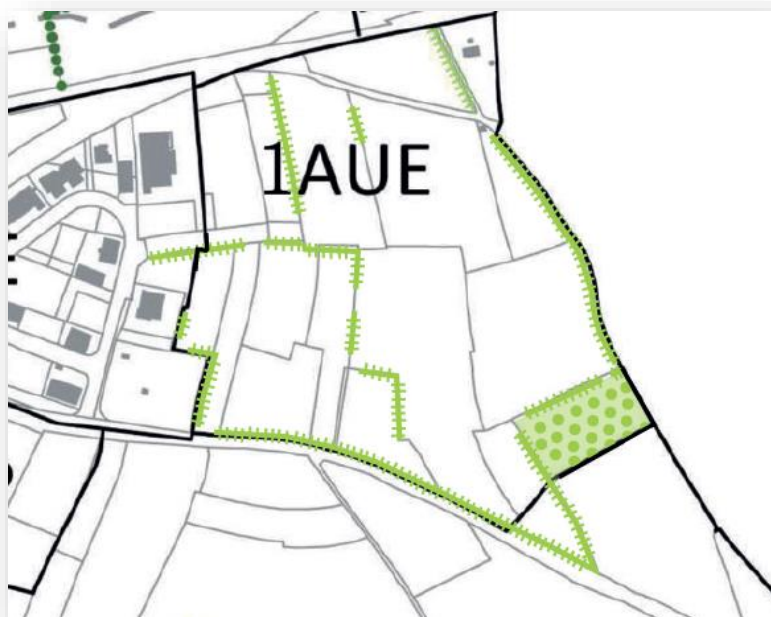
Maintien et compensation des haies bocagères

La ZAC des Costils s'inscrit dans le paysage du « bocage normand », qui se caractérise par ses haies bocagères sur talus. Composées d'une grande diversité de plantes (arbres, arbustes, graminées, etc.), ces haies ont une importance capitale pour l'environnement, et le fait qu'elles soient sur talus permet de créer un barrage pour lutter contre l'érosion des sols, mais aussi pour réguler l'infiltration des eaux pluviales, permettant ainsi de limiter les inondations. Ce sont des éléments essentiels dans la préservation de la biodiversité, et sont caractérisées de « corridors écologiques » assurant aux espèces présentes des conditions de vie et de déplacement idéales. Leur présence est donc nécessaire pour la protection des sols, et la préservation de l'équilibre des écosystèmes présents.



En plus des intérêts écologiques, les haies bocagères sur talus présentent des intérêts paysagers. Elles peuvent être utilisées comme brise-vent pour réduire la vitesse du vent, ou comme brise vue pour cacher certains bâtiments et créer des séparations entre des parcelles, des routes.

Un grand linéaire de haies présentes sur la ZAC sont protégées par le PLU de la commune des Pieux au titre de l'article L151-23CU et ne peuvent donc être supprimées pour l'aménagement de la zone.



Extrait du règlement graphique du PLU des Pieux en cours de modification à la date de rédaction du dossier

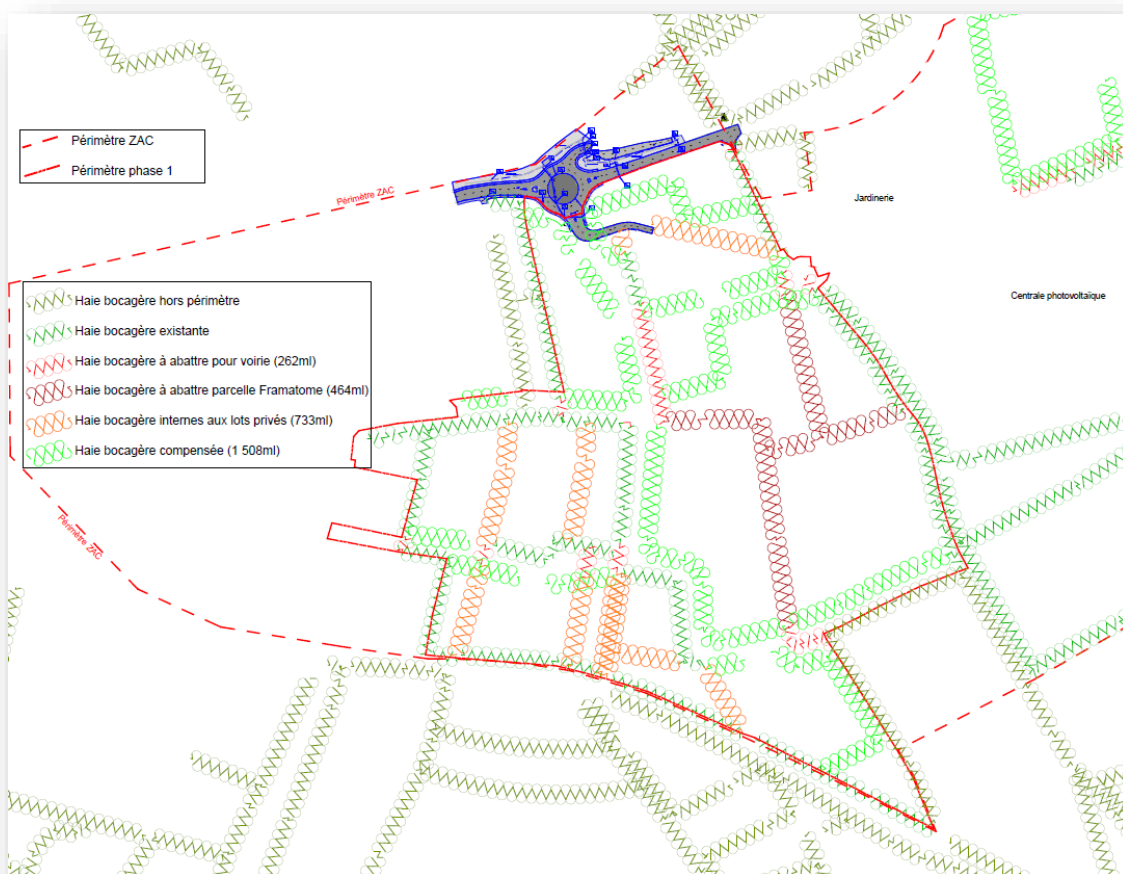
Le projet a globalement été conçu de manière à préserver au maximum les linéaires de haies existants. Le projet, notamment l'implantation des voiries, a été optimisé de façon à préserver au maximum les haies existantes. Des linéaires devront toutefois être supprimés :

- Pour le passage de certaines voiries,
- Sur les parcelles privatives en fonction des aménagements intérieurs.

Les abattages nécessaires à la réalisation des voiries et des aménagements internes seront compensés par la plantation de haies nouvelles, à raison d'environ 1 500 ml replantés sur la ZAC pour 1 400 ml supprimés. Les haies reconstituées seront plantées sur un talus, et constituées de 3 strates : strate arborée, arbustive (planté en 2 rangs) et couvre sol. La palette végétale utilisée sera 100% d'essence locale et diversifiée (25 essences différentes).



Haies de Carpinus betulus



Localisation des haies existantes, supprimées, et compensées.

Noues et espaces de gestion hydraulique

Les noues paysagères sont un élément structurant de l'aménagement de la ZAC des Costils. Elles ne sont pas seulement conçues comme des fossés techniques mais comme des espaces publics multifonctionnels.

- Les noues plantées d'hélophytes rempliront une double fonction : gestion alternative des eaux pluviales et renforcement de la biodiversité.
- Leur traitement paysager (ensemencement de plantes hélophytes d'essences locales, plantations de massifs arbustifs et végétation herbacée) permettra une intégration douce des ouvrages hydrauliques dans le site.

Le projet est divisé en deux bassins versants principaux (vert et rouge) et un bassin versant plus petit (magenta) :



Plan des bassins versants

Chaque bassin versant disposera d'un réseau principal gravitaire, et raccordé vers un bassin de stockage/infiltration/restitution nouvellement créé sur les points bas du projet.

Des noues longitudinales aux voiries permettront de favoriser l'infiltration des ruissellements des espaces publics au plus près des zones de collecte. Des surverses seront aménagées vers le réseau pour éviter les débordements.

Plantations et aménagements arborés

Pour respecter les aménités paysagères de la ZAC, divers types d'arbres seront plantés sur la zone en plus de la centaine d'arbres fruitiers présents dans le verger et sur certaines parcelles. Trente et un arbres en cépée (arbres multitroncs) sont prévus sur la partie « espace vert » de la voirie principale, ce qui permettra de séparer la chaussée de la voie verte, et de créer un couvert végétal gardant les piétons se baladant sur la voie verte à l'ombre.

Quatorze autres arbres en cépée et quatre arbres en tige seront plantés sur le parc de stationnement central, créant à nouveau des emplacements à l'ombre pour les voitures. Au sud de la ZAC sera également planté un arbre tige au sein d'un massif arbustif. Six arbres fruitiers seront répartis à travers la ZAC, dont trois situés au sud, à proximité d'une table de pique-nique.



Arbres en cépée

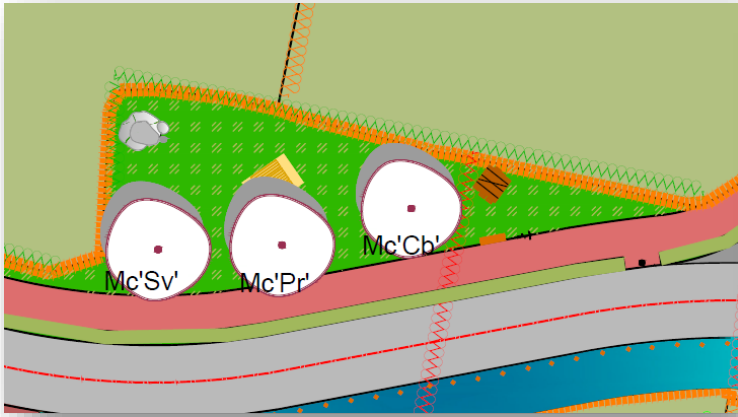


Arbres en tige

Espaces publics de convivialité et de sport

Plusieurs aménagements sont prévus :

- Aménagement d'aires de détente équipées de bancs bois/métal, tables de pique-nique, arceaux vélos.
- Installation de structures de fitness en bois et d'un parcours sportif en libre accès.
- Signalétique et cheminements piétons intégrés, reliant les espaces verts aux zones d'activité et aux équipements sportifs communaux.



Mobilier urbain

Les noues seront séparées de la chaussée par des potelets en bois. Une solution pratique et sécurisée pour les usagers privilégiant la mobilité douce au sein de la ZAC.

Afin d'intégrer harmonieusement le mobilier urbain dans l'ambiance paysagère du site, des visuels et matériaux naturels ont été choisis. Les bancs ainsi que les tables de pique-nique seront en bois, un matériau apprécié pour sa durabilité face à l'usure et aux intempéries. Mais aussi pour la convivialité qu'il apporte aux espaces où il est installé, et le confort des usagers.



En plus du mobilier urbain, des nichoirs destinés à l'accueil des différentes espèces animales présentes dans la zone des Costils sont prévus sur l'ensemble de la ZAC. Leur installation offre un habitat supplémentaire pour les oiseaux, chauve-souris et insectes, et permettent donc de favoriser leur préservation. Mais aussi de maintenir un équilibre naturel entre les espèces, grâce au rôle crucial que jouent les oiseaux et chauve-souris dans la régulation des populations, notamment d'insectes, nuisibles.



f. Phasage, maîtrise d'ouvrage et conventions avec concessionnaires

Phasage des travaux

L'aménagement de l'extension de la phase 1 de la ZAC des Costils est programmé en deux grandes étapes, afin d'assurer la mise en service progressive des équipements publics et de limiter les contraintes sur les activités existantes :

- Etape 1 (démarrage courant 2026) : réalisation des travaux structurants. Cette étape comprend les terrassements généraux, la création des voiries principales et secondaires, la pose des réseaux principaux¹⁷ (EU, EP, AEP, électricité, gaz, télécoms), l'aménagement des bassins de gestion pluviale et la construction des deux postes de relevage. Elle inclut également la mise en service du parking public et les premières plantations, ainsi que la signalisation à l'échelle du projet, les plantations complémentaires et l'installation des équipements de détente et biodiversité, la réalisation des cheminements piétons et cyclables.
- Etape 2 (horizon 2028) : finitions. Cette tranche porte sur la mise en œuvre des couches de roulement définitives ainsi que la pose des bordures.

¹⁷ Entendu hors branchements

VI. Programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Le présent chapitre expose les perspectives de constructions prévues dans le cadre de l'extension de la ZAC des Costils à Les Pieux. Il complète le programme des équipements publics en précisant la consistance immobilière attendue et sa traduction opérationnelle.

L'opération vise la création d'un pôle économique élargi, venant renforcer la vocation de la zone d'activités existante. Elle repose sur la mise à disposition d'environ **101 236 m²** de surfaces cessibles, organisées en lots viabilisés destinés à accueillir des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires.

a. Destination générale

L'extension de la ZAC des Costils est exclusivement **affectée à l'accueil d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires**, conformément aux dispositions du PLU en cours de modification au moment de la rédaction du présent dossier (zone 1AUe).

Les commerces ne sont admis que s'ils sont directement liés à une production sur site (ex. showroom ou vente directe).

Les ICPE sont possibles sous réserve de compatibilité réglementaire et de validation par les autorités compétentes.

Les logements de fonction sont tolérés uniquement s'ils sont indispensables au gardiennage ou à la direction des établissements.

Sont en revanche **interdits** : les commerces de détail indépendants, les équipements de loisirs ou sportifs, les hébergements touristiques et les dépôts non liés aux activités autorisées.

b. Organisation spatiale

Le découpage parcellaire, issu des études au stade PRO, prévoit **18 lots cessibles organisés au sein de 5 îlots**, pour une surface totale d'environ **101 236 m²**.

- Grandes unités industrielles : lots supérieurs à 20 000 m², dont le lot 18 (≈ 44 600 m²), destinés à accueillir des activités industrielles à forte emprise.
- Parcelles intermédiaires : lots de 4 000 à 10 000 m², réservés à l'artisanat de production, aux PME industrielles ou à des activités logistiques légères.
- Petits lots : surfaces de 1 500 à 3 000 m², adaptés à l'accueil de structures artisanales ou de services.

c. Capacités de construction

Décomposition des 15,3 ha de la zone :

- Voiries et espaces publics : 16 800 m² environ,
- Espaces verts et communs : 8 900 m² environ,
- Surfaces cessibles : 101 236 m² ainsi répartie :

Îlot	Lot	Surface totale (m ²)
A	1	1 274
	5	2 479
	6	3 186
B	2	3 315
	3	3 713
	4	2 765
C	7	2 596
	8	3 103
	9	1 735
	10	3 193
	11	3 419
	12	1 791
D	13	5 189
	14	4 621
	15	5 072
	16	4 320
	17	4 854
E	18	44 611
Total		101 236

L'ensemble des surfaces présentées ici le sont à titre indicatif et devront être précisées par bornage.

Surface de plancher autorisée

Au total, un maximum de 80 000 m² de surface de plancher pourra être autorisé à l'échelle de l'opération (Phase 1).

Cette surface de plancher sera à décompter après chacune des autorisations d'urbanisme créatrices de SP autorisées sur le périmètre de la phase 1 de la ZAC.



VII. Modalités prévisionnelles de financement

a. Principes généraux

Le financement de l'opération d'extension « phase 1 » de la ZAC des Costils repose sur une mobilisation directe de la Communauté d'agglomération du Cotentin, maître d'ouvrage de l'opération. La zone n'étant pas concédée à un aménageur, l'intégralité des dépenses d'investissement est portée par la collectivité.

b. Charges prévisionnelles

Le coût global de l'opération est évalué à 7,8 M€ HT.

Il se décompose en plusieurs postes (présentés ci-après).

c. Produits prévisionnels

Les produits prévisionnels se limitent à :

- Une subvention d'Enedis estimée à 200 000 € HT, correspondant à une participation aux travaux de réseaux,
- Le solde étant intégralement porté par la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Aucune autre participation externe (État, Région, Département, Europe) n'est à ce stade identifiée.

d. Phasage financier

Le calendrier de réalisation entraîne un échelonnement des dépenses sur deux séquences :

- Phase 1 (2026–2027) : environ 80 % du coût total, correspondant aux travaux structurants (voiries, réseaux, bassins hydrauliques, fouilles archéologiques, acquisitions foncières et frais généraux).
- Phase 2 (2028) : environ 20 % du coût total, correspondant aux finitions (enrobés définitifs, plantations complémentaires, équipements de confort et de biodiversité).

PLAN DE FINANCEMENT

DEPENSES DE L'OPERATION		RECETTES DE L'OPERATION	
POSTES DE DEPENSES	Montant prévisionnel en € HT	POSTES DE RECETTES	Montant prévisionnel en € HT
ACQUISITIONS FONCIERES			
Acquisitions foncières	644 104,18		
Sous-total	644 104,18		
AMO			
Ingénierie - Etudes préalables	3 121,96		
Sous-total	3 121,96		
ETUDES			
Ingénierie - Etudes diverses	64 107,58		
Foncier	24 900,00		
Missions réglementaires	12 557,81		
Compensations agricole - haies	341 423,00		
Archéologie préventive	10 353,13		
Diagnostics techniques	70 732,86		
Sous-total	524 074,38		
MOE			
Ingénierie - Maitrise d'œuvre	300 201,33		
Sous-total	300 201,33		
TRAVAUX			
Fouilles archéologiques	458 863,24		
Travaux principaux	4 726 392,15		
Aléas et révisions <i>(base forfaitaire incluant 10 % aléas travaux)</i>	530 000,00		
Sous-total	5 715 255,39		
HORS NOMENCLATURE		Subvention EDF	
Travaux rattachés - viabilisation	61 145,33		200 000,00
Frais annexes travaux	8 658,68		
Aménagement giratoire	504 414,82		
Sous-total	574 218,83		
Autres			
Frais de publication lotissement	3 000,00		
Géomètre DevEco	20 000,00		
Taxes foncières	2 500,00	Recettes nettes (vente terrains d'activité)	
Divers aléas	5 000,00	Scénario v151025 = 101236m ² cessibles - 75,00 €/m ²	7 592 700,00
Sous-total	30 500,00		
TOTAUX (*)	7 791 476,06	TOTAUX	7 792 700,00

VIII. Conclusion et synthèse

L'opération d'extension de la ZAC des Costils à Les Pieux s'inscrit dans une démarche cohérente de développement économique structurant à l'échelle de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Elle répond à plusieurs objectifs convergents :

- Accompagner la croissance industrielle locale, notamment par la réservation d'un lot majeur pour l'implantation de Framatome,
- Diversifier le tissu économique par l'accueil de PME, d'activités artisanales et tertiaires,
- Renforcer l'attractivité du territoire, en proposant des parcelles viabilisées, adaptées à différents profils d'entreprises, et bénéficiant d'une vitrine le long de la RD650.

Le projet associe à cette ambition économique une attention particulière à :

- La qualité environnementale, avec une gestion intégrée des eaux pluviales par noues et bassins, la préservation et la reconstitution de haies bocagères, et l'introduction d'aménagements favorables à la biodiversité,
- La qualité paysagère et urbaine, grâce à un maillage d'espaces verts, des plantations d'essences locales, et des cheminements modes doux assurant la desserte interne,
- La cohérence technique et financière, avec un programme d'équipements publics complet et un financement intégralement maîtrisé par la collectivité.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un coût global de 7,8 M€ HT, intégralement couvert par la Communauté d'agglomération du Cotentin, à l'exception d'une subvention Enedis de 200 k€.

Le calendrier de réalisation entraîne un échelonnement des dépenses sur deux séquences :

- Phase 1 (2026–2027) ;
- Phase 2 (2028).

L'échelonnement des dépenses (2026–2028) garantit une mise en œuvre progressive et maîtrisée.

En synthèse, le dossier de réalisation confirme la faisabilité et la cohérence globale de l'opération : un projet économiquement structurant, techniquement abouti et écologiquement intégré, porté en maîtrise publique par la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Le présent dossier de réalisation constitue la dernière étape de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Il fixe de manière définitive les conditions techniques, financières et environnementales de l'opération d'extension de la ZAC des Costils, et encadre sa mise en œuvre par la Communauté d'agglomération du Cotentin.