

---

# **AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COSTILS**

---

CONSULTATION DU PUBLIC SUITE A  
DEMANDE D'AUTORISATION  
ENVIRONNEMENTALE

---

15 – DELIBERATION APPROBATION DE LA  
MODIFICATION DU PLU

---



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

### Délibération n° DEL2025\_180A

**OBJET : Approbation de la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux**

#### Exposé

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune des Pieux, a été approuvé le 7 février 2019. Par délibération n° DEL2025\_028 en date du 27 mars 2025, le Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin a prescrit la modification n°1 du PLU pour ouvrir la zone 2AUE à l'urbanisation.

Par délibération n° DEL2025\_083 en date du 26 juin 2025 le Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin a soumis à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU.

Par délibération n° DEL2025\_084 en date du 26 juin 2025 le Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin a tiré le bilan de la concertation relative au projet de modification n°1 du PLU.

L'objectif de la modification n°1 est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE située en extension de la zone d'activité existante des Costils. Les documents modifiés sont le règlement graphique et le règlement littéral, les documents créés (spécifiques à la zone concernée) sont une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme rendue nécessaire par le projet et ses adaptations réglementaires.

En application des dispositions des articles L.153-40 et R.104-25 du Code de l'Urbanisme, le dossier du projet de modification n°1 a été soumis aux personnes publiques associées et à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie.

Parmi elles, 7 personnes publiques associées ainsi que la MRAe ont répondu :

- La Chambre d'Agriculture de la Manche ne formulant pas de d'observation ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Manche émettant un avis favorable ;
- La SNCF ne formulant pas d'observation sur le projet de modification ;
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne formulant pas d'observation sur le projet de modification ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Manche émettant un avis favorable, assorti de recommandations portant sur :
  - La faisabilité réglementaire de certains éléments de l'OAP projetés en zone agricole,
  - Des interactions entre les différentes pièces réglementaires (haies à préserver dans le règlement littéral, mention de l'OAP au règlement graphique),

- Le règlement littéral : notamment l'article portant sur les possibilités d'occupations ou d'utilisations du sol des exploitations agricoles et/ou forestières. La réglementation de certains aspects lors de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) (hauteur, emprise au sol, gestion eaux pluviales),
- L'étude L111-8 du Code de l'Urbanisme et la prise en compte des contraintes et des impacts paysagers sur l'entrée de ville,
- Le fonctionnement futur du site (les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la mobilité) notamment en interaction avec les espaces déjà urbanisés autour.
- Le Comité Régional de Conchyliculture de Normandie ne formulant pas d'observation ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Cotentin ne formulant pas d'observation ;
- Le Département de la Manche préconisant d'envisager des mesures hydrauliques afin de réduire les rejets ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Normandie, dans son retour en date du 21 août 2025, indique ne pas s'être prononcée dans le délai réglementaire prévu par le Code de l'Urbanisme. Celui-ci, en son article R104-25, indique par ailleurs qu'« à défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

Par décision n°E25000048/14, en date du 24 juin 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur titulaire et un commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°A144\_2025 en date du 25 août 2025, Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit l'ouverture d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 15 septembre 2025 à 14h00 au 16 octobre 2025 à 17h00, soit une durée de 32 jours consécutifs. Elle a donné lieu à 3 observations du public :

- Une observation écrite sur le registre papier tenu à disposition à la mairie des Pieux,
- Une observation écrite sur le registre papier tenu à disposition au siège de l'Agglomération du Cotentin,
- Une observation déposée en ligne sur le registre dématérialisé.

Monsieur le commissaire enquêteur a transmis le procès-verbal de fin d'enquête publique le jeudi 23 octobre 2025. La collectivité a répondu à ce procès-verbal par un mémoire en réponse le vendredi 31 octobre 2025.

Monsieur le commissaire enquêteur a remis son rapport en date du mercredi 12 novembre 2025 et a émis un avis favorable assorti de réflexions générales sur le projet. Ses réflexions portent notamment sur la référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme concernant l'identification des haies tandis que le PLU approuvé en 2019 et notamment son rapport de présentation fait référence à l'article L.151-19 du même code ; les zooms du plan de zonage et la mise à jour de la table des matières des documents pour une meilleure lisibilité.

Pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et consulter les avis du public et du commissaire enquêteur, il a été procédé à des ajustements complémentaires du projet de modification du PLU des Pieux :

- Au sein du rapport de présentation de la modification du PLU, des règlements, de l'OAP de la zone 1AUE et de l'évaluation environnementale de la modification du PLU, la référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été remplacée par une référence à l'article L.151-19 du même code dans l'esprit du rapport de présentation du PLU concernant l'identification des haies ;
- Au sein du règlement littéral, la réglementation de la zone 2AUE a été remplacée, l'article 2 de la zone 1AUE sera reformulé, l'article 12 de la zone 1AUE sera partiellement modifié, l'article 13 de la zone agricole sera complété ;
- Le règlement graphique sera agrémenté de mentions explicites de la présence d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les zooms du plan général ont été inclus ;
- La pagination, la table des matières des documents et le bordereau des pièces ont été actualisés.

Les pièces modifiées définitives sont en annexes de la présente délibération.

### **Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 5216-5 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

**Vu** le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48, R.104-1, R.104-12, R.104-33, R.104-36, L.103-2 à L.103-6,

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 7 février 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin n°DEL2025\_028 en date du 27 mars 2025 prescrivant la première modification du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE et prescrivant les modalités de concertation,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin n°DEL2025\_083 en date du 26 juin 2025 soumettant à évaluation environnementale, le projet de première modification du PLU de la commune des Pieux,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération du Cotentin n°DEL2025\_084 en date du 26 juin 2025 tirant le bilan de la concertation relative à la première modification du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE,

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées et consultées,

**Vu** le courrier de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Normandie en date du 21 août 2025,

**Vu** l'arrêté de Madame la Présidente de l'Agglomération du Cotentin n°A144\_2025 prescrivant la mise à enquête publique de la première modification du PLU de la commune des Pieux,

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 15 septembre 2025 à 14h00 au jeudi 16 octobre 2025 à 17h00 pendant 32 jours consécutifs,

**Vu** le rapport, ses réflexions générales, ses conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en date du 12 novembre 2025,

**Vu** le projet de modification annexé à la présente délibération,

**Considérant** que le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable sur le projet de modification du PLU soumis à enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour prendre en compte ses réflexions générales, les avis des personnes publiques associées joints au dossier, ainsi que les observations du public et que ces modifications n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet,

**Considérant** que le projet de modification est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 168 - Contre : 0 - Abstentions : 6) pour :

- **Approuver** la première modification du PLU des Pieux, modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- **Dire que** la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 à 21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au portail national de l'urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie des Pieux durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- **Dire que** le PLU des Pieux ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie des Pieux, à la sous-préfecture de Cherbourg et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux heures et jours habituels d'ouverture au public,
- **Dire que** conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée.
- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Rapport d'enquête publique

Notice de présentation de la modification n°1 du PLU

Evaluation environnementale de la modification n°1 du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant l'OAP créée

Règlement littéral

Règlement graphique

Etude "L.111-8 du code de l'urbanisme"

Bordereau des pièces

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

**10 DÉCEMBRE 2025**

Date d'envoi de la convocation : le 27/11/2025

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 158

Nombre de votants : 173

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert**

L'an deux mille vingt cinq, le mercredi 10 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de Christèle CASTELEIN,

### **Etaient présents :**

AMBROIS Anne, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h10), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Josèphe suppléante de BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRANTONNE Pascal, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAEN Christian, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain (Jusqu'à 19h00), D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique (A partir de 20h05), HERVY Isabelle, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLOT Juliette, ISOIRD Valérie, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony (A partir de 19h15), LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LAURENT Ludovic, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEFILLIATRE Jean-Louis suppléant de LEGENDRE Thierry, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François (A partir de 18h46), LELONG Gilles, LEMENUDEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul (Jusqu'à 20h40), LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille (Jusqu'à 21h45), MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge,



JEST Jean-Pierre, MEDERN  
 Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelynne, MOUCHEL Jacky  
 OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER  
 Didier, PIQUOT Jean-Louis, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc,  
 RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice,  
 SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc,  
 SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, LACROIX Olivier suppléant de  
 THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard,  
 VASSAL Emmanuel, VIGER Jacques, VILDER Sandrine, VIVIER Nicolas.

### **Ont donné procurations**

BERHAULT Bernard à SIMONIN Philippe, BERNARD Christian à LAINÉ Sylvie (A partir de 20h10), CROIZER Alain à DENIS Daniel (A partir de 19h00), GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel, HEBERT Dominique à AMBROIS Anne (Jusqu'à 20h05), HEBERT Karine à FRANCOISE Bruno, LEFAIX-VERON Odile à COUPÉ Stéphanie, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEMONNIER Thierry à GANCEL Daniel, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine, LEPOITTEVIN Sonia, à POIGNANT Jean-Pierre, LEROUX Patrice à ASSELINE Etienne, MARGUERITTE Camille à SCHMITT Gilles (A partir de 21h45), PLAINEAU Nadège à LEMOIGNE Sophie, RODRIGUEZ Fabrice à COQUELIN Jacques, ROUSSEAU François à MABIRE Edouard, VARENNE Valérie à HUREL Karine.

### **Absents/Excusés :**

AMIOT André, BALDACCI Nathalie, BOTTA Francis, BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, HELAOUET Georges, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LANGLOIS Hubert, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LELOUEY Dominique, LEMOINE Morgan, PERROTTE Thomas, PIC Anna, SIMON François, VASSELIN Jean-Paul, VIVIER Sylvain.