

Saint-Lô, vendredi 21 novembre 2025

Affaire suivie par **Laurent Bordez**
*Ingénieur d'études sanitaires
Direction de la santé publique
Pôle santé environnement
Unité départementale de la Manche*
Mél : laurent.bordez@ars.sante.fr
Tél. : 06.74.92.69.11

Réf. : A248-2025-LB

Monsieur le Directeur
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Pôle Évaluation Environnementale
1 rue du recteur Daure – CS 60040
14006 Caen cedex 1

Objet : Contribution à l'avis de l'autorité environnementale - Extension de la ZAC des Costils (Les Pieux)

Monsieur le Directeur,

À la suite de l'examen du dossier présenté par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, relatif à l'extension de la ZAC des Costils sur la commune de Les Pieux, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes.

Par délibération du 20 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a décidé de créer la ZAC des Costils, d'une superficie d'environ 41 hectares, sur les communes de Les Pieux et de Benoistville. Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires, en continuité avec la zone d'activités existante des Costils et celle des Fleury à Benoistville.

La ZAC des Costils existante présente actuellement une zone aménagée, d'environ 9ha sur la commune de Les Pieux. Elle regroupe une vingtaine d'activités économiques : garages, maison funéraire, cuisine centrale, magasin Lidl, Poste, déchetterie... À Benoistville, la zone des Fleury accueille une pépinière, une habitation et des bâtiments professionnels. À proximité, une ferme solaire de près de 7 hectares produit de l'électricité via 36 000 m² de panneaux photovoltaïques. Un terrain est mis à disposition par l'Agglomération pour le dépôt de matériaux par des entreprises de travaux publics. Le reste du périmètre est majoritairement agricole, composé de cultures, prairies et vergers, structuré par un maillage dense de haies bocagères.

La présente demande, concerne uniquement les terrains restants du périmètre de la ZAC situés sur la commune de Les Pieux (emprise d'environ 15 hectares). Ces terrains feront l'objet de travaux de viabilisation afin de les rendre constructibles et prêts à accueillir des entreprises. Ils se répartissent comme suit :

- surface cessible aux entreprises : 101 424 m², soit environ 10 hectares, répartis en 17 lots de tailles variées (de 1 275 m² à plus de 5 000 m²).
- Emprises publiques : environ 25 700 m², incluant voiries, trottoirs, noues, bassins, espaces verts et équipements partagés (parking public de 80 places, aire de fitness extérieure).

Toute extension future sur Benoistville fera l'objet d'une nouvelle procédure d'autorisation.

L'organisation interne de la zone repose sur un axe principal nord-sud, reliant directement la RD650 au nord et la RD23 au sud. Cette voirie structurante, dimensionnée pour le trafic poids lourds, desservira des voiries secondaires permettant un accès aux différents îlots. Le projet d'aménagement prévoit des

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

cheminements piétons le long de toutes les voies de circulation. Le chemin rural qui traverse la ZAC du nord au sud (chemin des Fleury) sera conservé.

L'aménagement des espaces publics du présent projet se déroulera en deux grandes phases.

- La première phase, prévue entre mars 2026 et janvier 2027, comprendra l'installation du chantier, les relevés topographiques, le décapage du terrain, la pose des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, de télécommunications et de gaz, ainsi que la réalisation des voiries. Une interruption est prévue en août 2026 pour les congés estivaux.
- La seconde phase, programmée entre mars et octobre 2028, portera sur les finitions : cheminements piétons, bordures, mobilier urbain, signalisation, plantations paysagères et nettoyage final du site.

Entre ces deux phases, une période intermédiaire permettra aux acquéreurs de réaliser les branchements de leurs lots et de construire leurs bâtiments, en lien avec les concessionnaires.

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

Pour permettre la réalisation du projet, une demande de modification du PLU de la commune de Les Pieux est en cours. Elle vise à reclasser les terrains du périmètre projet actuellement classés en zone 2AUe en zone 1AUe. La zone 1AUe sera exclusivement dédiée à des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Le règlement interdit les usages incompatibles avec cette vocation, comme les établissements de loisirs ou de restauration ouverts au public. Les commerces de détail ne seront autorisés que s'ils sont directement liés à une production locale. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) seront admises sous réserve de compatibilité avec les règles en vigueur.

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

Projet FRAMATOME

Parmi les implantations prévues, un projet majeur se distingue : l'installation d'un site technique et industriel de Framatome, occupant 4,4 hectares. Framatome est une entreprise française spécialisée dans le secteur nucléaire. Fondée en 1958, elle conçoit des centrales nucléaires et fournit des équipements, des services de maintenance des réacteurs et du combustible nucléaire. Ce site comprendra un atelier principal, des bureaux, des locaux techniques, des zones de stationnement pour véhicules légers et poids lourds, ainsi que des espaces verts et des voiries internes. Ce projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement.

Contribution à l'avis de l'autorité environnementale

Dans le cadre de ses compétences, l'ARS a évalué la qualité et la pertinence des éléments du dossier, notamment en ce qui concerne l'analyse des risques sanitaires pour les usagers du site, le voisinage et la ressource en eau. Cette analyse prend en compte les enjeux liés aux émissions potentielles, aux voies d'exposition des populations et à la cohérence des mesures de prévention ou de protection envisagées si nécessaires. Elle repose sur l'examen de trois composantes principales :

- la qualité de la description du projet, pour les phases de chantier et d'exploitation ;
- la qualité de la présentation de l'état initial de l'environnement ;
- la qualité de l'évaluation prospective des risques sanitaires pour les deux phases du projet.

L'évaluation des enjeux environnementaux et sanitaires apparaît globalement bien proportionnée aux incidences prévisibles à ce stade, lesquelles semblent correctement estimées. Le dossier comprend une

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

étude d'impact appuyée par des études spécifiques (acoustique, air et santé...), couvrant les phases de chantier et d'exploitation. Il est également retenu que l'impact du projet sera réévalué au cas par cas, lors des futures procédures d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire) ou d'autorisation d'exploitation auxquelles seront soumises les futures activités de la zone.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Contexte hydrographique

Le site projet est localisé hors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable. Le captage le plus proche, celui des Friquets, se trouve à plus de 1 700 mètres au nord. Le site n'est pas localisé en zone inondable, ni par remontée de nappe, ni par débordement de cours d'eau. Aucun cours d'eau n'est présent dans l'emprise du projet ; Les plus proches sont à plus de 500m.

Alimentation en eau potable

L'extension de la zone d'activités entraînera une consommation estimée à 54 m³ par jour, répartie entre 39 m³/jour après réalisation du présent projet, et 15 m³/jour après réalisation de la phase d'extension de la ZAC sur Benoistville, non programmée à la date de l'avis. Il est estimé un pic de consommation possible de 17 m³/h en période de forte activité sur zone. Ces estimations sont présentées pour tenir compte d'une marge de sécurité, basée sur une moyenne de 20 habitants équivalents par hectare. D'après l'analyse du dossier, des études menées par l'Agglomération (diagnostic et schéma directeur pour l'alimentation en eau potable), les ressources en eau disponibles sont suffisantes pour répondre à ces besoins. L'ARS souligne que lors de l'examen pré-projet l'estimation de la consommation par jour avait été évaluée à environ 130 m³/jour. Aussi ce point sera à confirmer pour s'assurer de la bonne capacité du réseau à répondre aux futurs besoins du projet. Il faut souligner que les besoins en eau seront également à réévaluer au cas par cas selon le type d'activités qui s'implantera dans la zone d'activités.

Gestion des eaux pluviales

Le site, situé sur un point haut, ne reçoit pas d'écoulements extérieurs. Deux missions géotechniques ont permis de caractériser les sols et d'orienter les choix techniques en matière de fondations, de gestion des eaux et d'aménagement. L'ensemble des eaux pluviales générées par le projet sera géré sur place, dans le périmètre de la ZAC. Les espaces publics seront équipés de noues paysagères le long des voiries, qui conduiront les eaux vers des bassins de rétention. Ces ouvrages sont dimensionnés pour une pluie de période de retour trentennale. La perméabilité des sols ne permettant pas une infiltration complète en moins de 24 heures, une partie des eaux sera évacuée par un débit de fuite régulé vers les fossés des départementales RD650 et RD23. Ces rejets ont été discutés avec le département et une autorisation de rejet est présentée au dossier.

Une analyse des polluants potentiels (poussières, métaux, huiles) est intégrée au dossier. Leur traitement repose sur une filtration initiale dans les noues, suivie d'une décantation dans les bassins. L'entretien des ouvrages publics sera assuré par les services techniques de l'Agglomération, avec un curage des boues dès que celles-ci atteignent 20 % de la capacité. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont pas retenus en sortie des bassins publics, leur efficacité étant jugée limitée après filtration et décantation. Aucun suivi de la qualité des rejets vers les fossés départementaux n'est prévu. Les bassins seront équipés de cloisons siphonides et de vannes obturatrices pour permettre le confinement des eaux en cas d'incident.

Le parking public prévu dans le projet d'aménagement sera aménagé avec des dalles engazonnées préfabriquées en béton, permettant des stationnements perméables.

Sur les parties privatives, des préconisations sont prévues par les documents d'urbanisme. Les acquéreurs devront mettre en place des ouvrages d'infiltration et de rétention des eaux pluviales. Un débit de fuite régulé sera autorisé vers le réseau public (ces dispositions seront reconduites par le futur PLUi du secteur). Des dispositifs complémentaires (séparateurs à hydrocarbures, vannes d'isolement) seront exigés au cas par cas sur les parcelles privées selon les activités.

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

Gestion des eaux usées

Le projet d'aménagement de la ZAC des Costils prévoit le raccordement des futurs lots au réseau d'assainissement collectif de la commune de Les Pieux. Ce réseau fonctionnera principalement par gravité, avec deux postes de refoulement pour franchir les points hauts du terrain. L'extension de la ZAC devrait générer environ 39 m³ d'eaux usées par jour, soit l'équivalent de 260 habitants. À terme, si une extension vers Benoîtville venait à être réalisée (non programmée à ce jour), le volume pourrait atteindre 54 m³ par jour, correspondant à 360 équivalents habitants. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront obtenir une autorisation préalable de déversement.

La station d'épuration « Le But » a été mise en service en 1986 pour une capacité de traitement de 5 000 équivalents habitants. L'ARS rappelle qu'actuellement la capacité hydraulique de la station est ponctuellement dépassée en raison de surcharges dans le réseau. Une nouvelle station est prévue, avec une mise en service annoncée pour mi-2027 et un fonctionnement optimal attendu en 2028. Les premiers raccordements pouvant intervenir dès janvier 2027, l'ARS insiste sur le fait que tout nouveau raccordement sur l'ancienne station devra être conditionné à la résorption des dysfonctionnements actuels et à l'absence d'aggravation de la situation. L'ARS souligne que le volume d'eaux usées généré par le projet devra être confirmé et cohérent avec le volume d'eau consommée, qui reste également à préciser (*cf. supra*).

PROTECTION DU VOISINAGE

Le site est éloigné des zones d'habitation, limitant les nuisances potentielles. Les premiers riverains sont situés entre 300 et 500 mètres au nord, à l'ouest et à l'est. Selon le projet de zonage du futur PLUi, cette configuration restera inchangée.

L'évaluation du risque de nuisances sonores pour le voisinage a été prise en compte par une modélisation de l'impact possible. Les simulations montrent que l'émergence sonore respecte les seuils réglementaires.

L'évaluation du risque atmosphérique pour le voisinage a également été pris en compte par modélisation de l'impact possible. Le dossier conclut que les concentrations en dioxyde d'azote, en PM10 et PM2,5 modélisées dans la bande d'étude, restent inférieures à la valeur limite actuelle et à l'objectif de qualité pour la situation actuelle et aux horizons futurs 2027 et 2047. L'ARS souligne cependant une contradiction entre l'augmentation des émissions (+25 % en moyenne, +27 % pour les particules) et l'impact estimé, très faible sur les concentrations des différents polluants (+0,1 %). Aussi, l'absence d'impact sanitaire atmosphérique devra être clarifiée.

En faveur des mobilités, cité comme objectif recherché, le dossier indique la mise en place de voies partagées pour les piétons et les cyclistes. Les largeurs de ces voies semblent toutefois rendre ce co-usage impossible. Aussi, il est conseillé que cette disposition puisse être revue ou clarifiée.

S'agissant des aménagements d'espaces verts, il est prévu la conservation de 5 100 mètres linéaires de haies bocagères. 1 459 mètres linéaires de haies seront retirés. Pour compenser ces pertes, le projet prévoit la plantation de 4 368 mètres linéaires de haies nouvelles, avec des essences locales adaptées aux conditions du site. Afin de limiter les risques sanitaires liés aux aménagements paysagers, il est recommandé d'éviter les espèces végétales allergisantes ou susceptibles d'héberger des organismes nuisibles, tels que les chenilles urticantes. A cette fin, il est suggéré de se référer aux recommandations du cahier du CEREMA intitulé « L'arbre, essence de la ville » (publié le 29 août 2022). Ce document, à destination de tout aménageur, recense 400 espèces végétales, classées selon les services qu'elles rendent et les désagréments potentiels.

<https://doc.cerema.fr/doc/SYRACUSE/592029/l-arbre-l-essence-de-la-ville-l-outil-sesame-pour-faire-les-bons-choix>.

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

S'agissant toujours des enjeux de voisinage, l'ARS souligne enfin qu'une vigilance particulière devra être portée en cas d'implantation futures de structures susceptibles d'accueillir des populations vulnérables (crèches, établissements médico-sociaux), qui semblent actuellement autorisées par les règles d'urbanisme à venir en zone 1AUe. La proximité entre ce type d'établissements et des installations ou équipements bruyants ou générateurs de pollution (poussières par exemple) est fortement déconseillée.

Si le dossier ne met pas avant de nuisances particulières, il est à retenir que les nuisances en provenance de cette zone dépendront fortement des activités qui viendront prendre place au sein de la ZAC. Aussi, il conviendra de s'assurer que celles-ci ne seront pas source de nuisances sonores pour le voisinage.

Dans son champ de compétences, l'ARS n'a pas d'observations supplémentaires à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur général,
L'ingénieur du génie sanitaire,



Sabrina LEPELTIER