

Département de la Manche

Commune des Pieux

Consultation parallélisée
Autorisation environnementale dans le cadre de l'extension
de la ZAC des Costils

du 25 février au 26 mai 2026

RAPPORT et CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELERY

Table des matières

1. À propos de...	4
1.1 ... la commune des Pieux...	4
1.2 ... et de la communauté d'agglomération du Cotentin.....	4
2. Présentation générale de la consultation parallélisée.....	4
2.1 Objet de la consultation	5
2.1.1 Le fait générateur : l'extension de la ZAC des Costils	5
2.1.2 L'autorisation environnementale	6
2.2 Les spécificités de la consultation	6
2.2.1 Son cadre juridique	6
2.2.2 Son déroulement	7
2.3 Le contenu du dossier	8
3. Analyse du dossier.....	9
3.1 La gestion des eaux.....	9
3.1.1 Les besoins en eau potable.....	9
3.1.2 Assainissement des eaux usées	10
3.1.3 Assainissement des eaux pluviales	10
3.2 La préservation de la biodiversité et des milieux naturels.....	11
3.2.1 Les haies.....	11
3.2.2 Les autres éléments de végétalisation.....	12
3.2.3 Mobiliers de biodiversité	12
3.2.4 Des espaces publics aménagés selon des principes écologiques	12
3.3 Demande de dérogation « espèces protégées »	13
4. Déroulement de la consultation	13
4.1 Information et expression du public	13
4.2 Permanences.....	13
4.3 Participation du public.....	14
4.4 Clôture de la consultation.....	14
5. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	14
6. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	15
7. Avis des Personnes Publiques Associées.....	15
7.1 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS).....	15
7.2 Avis de la commune de Benoistville	17
8. Observations du public.....	18
9. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	20
10. Conclusions motivées.....	24
10.1 Conclusions relatives au contenu du dossier	24
10.2 Conclusions relatives au déroulement de la consultation.....	24

10.3	Conclusions relatives à la participation du public.....	24
10.4	Conclusions relatives au contenu du dossier relatif à la gestion de l'eau	24
10.5	Conclusions relatives à la préservation de la biodiversité.....	25
10.6	Conclusions relatives aux mesures de compensation collective agricole	25
10.7	Conclusions relatives aux réponses apportées à l'avis de l'ARS	25
10.8	Conclusions relatives aux réponses apportées aux questions du public.....	26
10.9	Conclusions relatives aux réponses apportées aux questions complémentaires du commissaire enquêteur	26
11.	Annexes.....	27
11.1	Avis d'ouverture de la consultation	27
11.2	Comptes rendus des réunions publiques.....	28
11.2.1	Réunion publique du 26 février 2026	28
11.2.2	Réunion publique du 21 mai 2026.....	30
11.3	Certificat d'affichage	32

1. À propos de...

1.1 ... la commune des Pieux...



Comme le montre la carte ci-dessus, la commune des Pieux est située au nord-ouest du département de la Manche, dans l'arrondissement de Cherbourg. Elle compte aujourd'hui un peu plus de 3200 habitants avec une très forte croissance démographique constatée depuis le milieu des années 70 (+185% entre 1975 et 2006).

1.2 ... et de la communauté d'agglomération du Cotentin



Au titre de sa compétence en matière de développement économique (*compétence obligatoire*), la communauté d'agglomération du Cotentin (Cf ci-dessus son positionnement dans le département de la Manche) est en charge de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils d'une superficie de 41ha dont le territoire s'étend sur les communes des Pieux et de Benoistville.

Créée le 1^{er} janvier 2017, cette intercommunalité regroupe 129 communes sur une superficie de 1439 km². Sa population compte 185000 habitants.

2. Présentation générale de la consultation parallélisée

La consultation a été ouverte par un arrêté du préfet de la Manche en date du 3 février 2026.

2.1 Objet de la consultation

2.1.1 Le fait générateur : l'extension de la ZAC des Costils

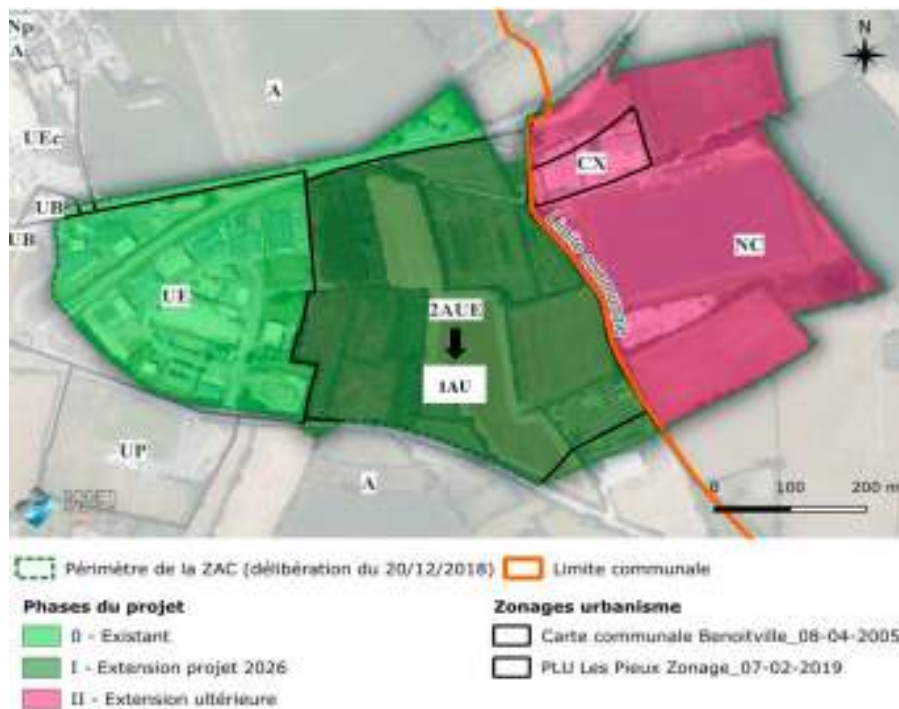
La décision de création de la ZAC des Costils remonte à 2018. La carte ci-dessous permet de situer cet aménagement par rapport aux deux communes auxquelles elle est rattachée :



Le projet s'intègre dans un secteur qui comporte déjà un certain nombre d'activités économiques (Cf carte ci-dessous). Sur la commune des Pieux celles-ci occupent une superficie de 9ha et de 2ha sur la commune de Benoistville. À proximité, une ferme solaire comporte 36 000 m² de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, un terrain est mis à disposition d'entreprises de travaux publics par la communauté d'agglomération pour le dépôt de matériaux. Le reste du périmètre est essentiellement agricole (cultures, prairies et vergers) avec un réseau dense structuré de haies bocagères.



Une première phase d'extension est aujourd'hui prévue sur une surface de 15 ha étant précisé ici que la deuxième phase, sur la commune de Benoistville, n'est pas programmée pour l'instant.



2.1.2 L'autorisation environnementale

L'autorisation environnementale est une procédure unique d'autorisation instaurée en 2017 permettant de regrouper, pour un même projet, plusieurs procédures relevant de législations distinctes et liées à des enjeux environnementaux. Elle s'applique dès lors que le projet concerné n'est pas temporaire.

Plus spécifiquement, l'extension de la ZAC des Costils entre dans la catégorie des installations, ouvrages, travaux ou activités (nomenclature dite « IOTA ») nécessitant une autorisation au titre de la loi sur l'eau dans la mesure où il convient de vérifier :

- Qu'elle ne présente pas de dangers pour la santé et la sécurité publique,
- Qu'elle ne nuit pas au libre écoulement des eaux,
- Qu'elle ne réduit pas la ressource en eaux,
- Qu'elle n'accroît pas notablement le risque d'inondation,
- Qu'elle ne porte pas gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

2.2 Les spécificités de la consultation

2.2.1 Son cadre juridique

La procédure de « consultation parallélisée » ici mise en œuvre a été introduite par l'article 4 de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte. Ce texte a été complété par : le décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 ; l'instruction du 28 octobre 2024 ; deux arrêtés ministériels du 18 novembre 2024, l'un relatif aux caractéristiques du site internet prévu à

l'article 2.181-36 du code de l'environnement, l'autre relatif à l'affichage des avis concernant différents modes de participation du public.

Les principaux avantages attendus de la réforme tels qu'annoncés par le gouvernement sont : favoriser la réindustrialisation de la France en s'alignant sur les pratiques des autres pays européens et renforcer ainsi l'attractivité du territoire français ; accélérer les délais d'instruction des autorisations environnementales ; moderniser la procédure pour les acteurs et le public.

2.2.2 Son déroulement

Le schéma ci-dessous résume les principales étapes du dispositif :



Les consultations parallélisées se distinguent des enquêtes publiques sous différents aspects dont les principaux sont les suivants :

- La période ouverte aux observations du public est portée à 3 mois (contre 1 mois, en règle générale, dans la procédure classique) ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ou concernées (PPC) peuvent être recueillis durant ces 3 mois, c'est-à-dire après l'ouverture de la phase de consultation. Il en va de même pour l'avis de la Mission Régionale d'Autorisation environnementale (MRAe) lorsque celui-ci est requis ;
- Deux réunions publiques doivent être obligatoirement organisées, la première dans les quinze premiers jours de la période de consultation du public, la seconde dans les quinze derniers jours ;
- Les permanences du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête) sont facultatives ;
- L'ensemble de la procédure est dématérialisée (sauf si une version papier du dossier est mise à disposition sur initiative du maître d'ouvrage, en particulier dans le cas où des permanences seraient organisées) ;
- Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) dispose de 21 jours après la fin de la phase de consultation du public pour remettre son rapport et ses conclusions (1 mois dans la procédure classique) ;
- Les conclusions du commissaire enquêteurs (ou de la commission d'enquête) doivent être motivées mais ne débouchent plus sur un avis, qu'il soit favorable ou défavorable.

2.3 Le contenu du dossier

Le dossier mis à disposition du public comprenait les éléments suivants :

NOTE DE PRESENTATION

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

0 MANDAT DE DEPÔT

1 NOTE DE PRESENTATION NON-TECHNIQUE

2 PROJET

3 MAITRISE FONCIERE

4 ETUDE D'IMPACT (résumé non-technique)

5 ETUDE D'IMPACT

6 ETUDE D'IMPACT (ANNEXES) :

- ETUDE AIR SANTE

- ETUDE DE TRAFIC

- ETUDE DE FAISABILITE SUR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES
RENOUVELABLES

- ETUDE ACOUSTIQUE

- ETUDE FAUNE FLORE

- CAHIER DES CONTRAINTES FONCTIONNELLES D'ENVIRONNEMENT DES CHANTIERS

- COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE (Y COMPRIS LA PRESENTATION DEVANT LA
CDPENAF)

7 DEROGATION ESPECES PROTEGEES

8 ANNEXES

- ETUDE GEOTECHNIQUES G5 : MESURE INFILTRATION DES SOLS

- ETUDE GEOTECHNIQUES G2 AVP

- PROCES-VERBAL FIN DE CHANTIER « ARCHEOLOGIE »

- NOTE DE SYNTHESE CONCERNANT LA CAPACITE DU SYSTEME EPURATOIRE A ACCUEILLIR
LES EFFLUENTS FUTURS

- SOLLICITATION DEPARTEMENT DE LA MANCHE

- ACCORD DEPARTEMENT DE LA MANCHE

- CERFA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

- CERFA DEMANDE DE DEROGATION N°1

- CERFA DEMANDE DE DEROGATION N°2

9 PLANS

- PLAN DE LOCALISATION

- PLAN EMPRISE

- PLAN PROJET AMENAGEMENT

- PLAN MASSE « PAYSAGER »

- CARNET DE DETAILS LOT MOBILIER/ESPACES VERTS

- PLAN PROFILS SUR NOUES

- PLAN PROFILS SUR BASSINS EP

- PLAN ASSAINISSEMENT ZAC EXISTANTE

- PLAN ASSAINISSEMENT PROJET EU/EP

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

10 DOSSIER DE REALISATION

11 AVIS DE LA MRAe SUR ETUDE D'IMPACT

12 MEMOIRE REPONSE (AVIS DE LA MRAe)

MODIFICATION DU PLU

14 DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Le dossier initial a été complété au fur et à mesure par les pièces suivantes :

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONSULTES

- Avis de l'Agence Régionale de Santé

- Courrier de validité de l'avis MRAe et avis de la MRAe du 17 décembre 2025

- Délibération de la commune de Benoistville

REPONSES DU PORTEUR DE PROJET AUX CONTRIBUTIONS ET AUX AVIS

- Mémoire en réponse à la suite de l'avis de l'Agence Régionale de Santé

- Note en réponse à la DREAL

- Réponse de la communauté d'agglomération concernant la desserte en bus de la ZAC

- Note en réponse à la contribution de M. Clermont en date du 04/05/2026

- Note de réponse à la contribution n°2 de M. Clermont en date du 08/05/2026

COMPTE RENDUS DES REUNIONS PUBLIQUES

- Compte rendu de la réunion publique du 26/02/2026

- Compte rendu de la réunion publique du 21/05/2026

3. Analyse du dossier

Le dossier s'attache à démontrer l'impact limité du projet à la fois sur la gestion des eaux et sur les milieux naturels.

3.1 La gestion des eaux

Il est d'abord précisé ici que les études menées ont confirmé qu'il n'existe aucune zone humide avérée dans le périmètre du projet.

3.1.1 Les besoins en eau potable

D'après les prévisions basées sur des « Équivalents-Habitants » (EH), il a été retenu une consommation journalière de 39m³ par jour pour 260 EH estimés à l'issue de la réalisation complète de la phase 1 de l'extension. Si l'on y ajoute les 100 EH qui résulteraient de la phase 2 (rappel : celle-ci n'est pas programmée à ce jour), la consommation s'établirait à 54m³ par jour. Le débit de pointe horaire est quant à lui évalué à 17m³ par heure.

Ces chiffres sont compatibles avec la ressource telle que figurant dans le Schéma directeur pour l'alimentation en eau potable sur le territoire de l'agglomération. Par ailleurs, la ZAC n'est pas concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau potable.

3.1.2 Assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées sera principalement gravitaire et complété par deux postes de refoulement. La ZAC sera raccordée au réseau d'assainissement de la station d'épuration des Pieux. Les eaux déversées devront être conformes au règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération. Dans le cas contraire, une procédure d'autorisation de déversement sera enclenchée.

Le débit d'eaux usées supplémentaires résultant de la réalisation de l'extension (phase 1) est calculé par rapport aux 260 EH mentionnés ci-dessus. Il est estimé à 39m³ par jour correspondant au ratio 150/l/j/EH.

L'actuelle station d'épuration gérée en régie par la communauté d'agglomération, construite en 1986) dispose d'une capacité de traitement de 5000 EH. La construction d'une nouvelle station est d'ores et déjà prévue. Son calendrier de réalisation fait l'objet d'une question de ma part (Cf partie 9 du présent rapport).

3.1.3 Assainissement des eaux pluviales

Le site est situé sur un point haut et ne reçoit donc pas d'écoulements extérieurs. Toutefois, l'imperméabilisation des sols résultant de la réalisation de la ZAC aura des effets sur l'écoulement des eaux pluviales qui seront gérés sur place, à l'intérieur du périmètre de l'aménagement.

La carte ci-dessous illustre le schéma de gestion retenu :



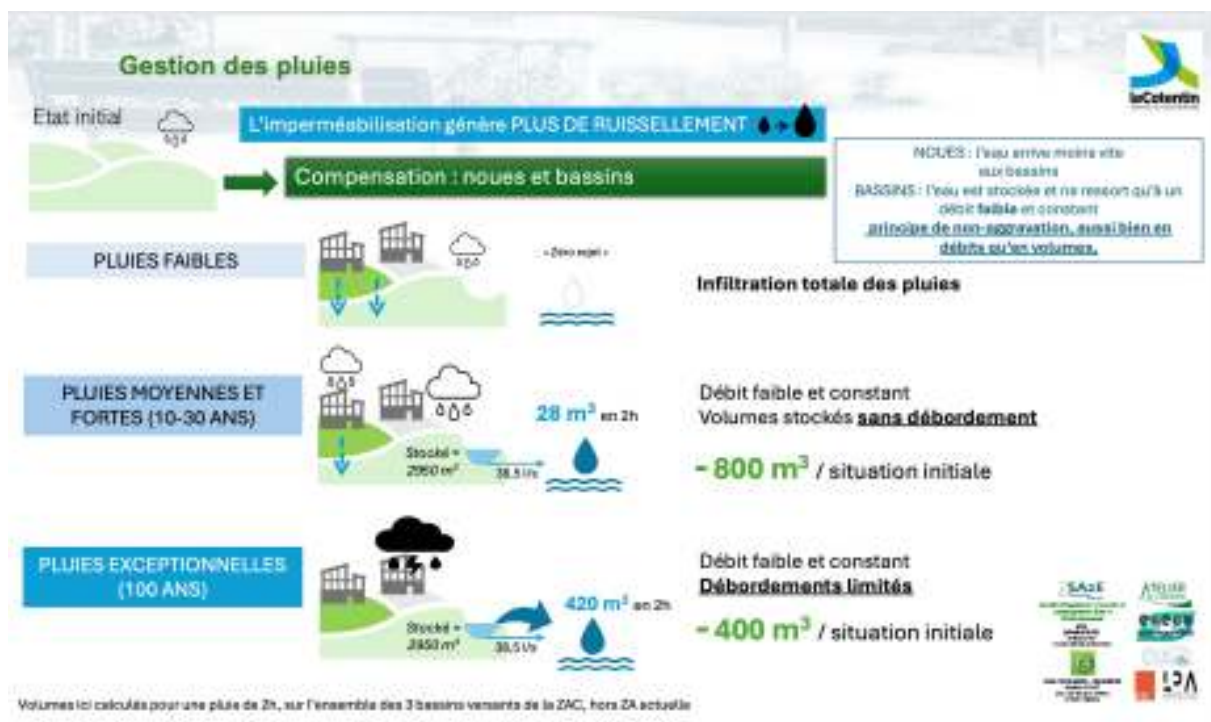
Le dispositif combine donc des noues le long des voiries pour les espaces publics, un réseau de collecte pour les lots privés et deux bassins de rétention.

En ce qui concerne les parties privatives, le Plan Local d'Urbanisme règlemente la gestion des eaux pluviales. Pour les parties publiques, le département de la Manche a émis un avis favorable sur la gestion des eaux pluviales du projet au titre de la protection du domaine public routier départemental. Cet avis en date du 19 novembre 2025 figure au dossier. Il doit être précisé en outre que les places de stationnement du parking seront recouvertes de revêtements perméables.

Pour ne pas aggraver les risques de ruissellement, la communauté d'agglomération s'est engagée à réguler les rejets d'eaux pluviales à un débit maximal de 3 litres par seconde par hectare pour les nouveaux aménagements. Un traitement des eaux de ruissellement qui peuvent contenir des polluants légers (poussières, métaux, huiles) est prévu par décantation dans les bassins et filtration via des noues végétalisées.

En termes d'entretien, un contrôle sera effectué après chaque forte pluie ainsi qu'un curage dès que les boues atteindront 20 % de la capacité.

Le document ci-dessous résume la stratégie en matière d'eaux pluviales :



3.2 La préservation de la biodiversité et des milieux naturels

3.2.1 Les haies

La communauté d'agglomération déclare porter une attention particulière aux haies présentes sur le site à la fois dans leur dimension paysagère représentative du Cotentin et dans leur rôle pour la préservation de la biodiversité. Tandis que les voiries et aménagements divers supposent la suppression de certaines, d'autres seront donc conservées et, si

nécessaire, restaurées, tandis qu'un programme de replantation est prévu au titre de la compensation.

Le tableau ci-après recense l'ensemble de ces opérations :

Type de haie	Statut / Action prévue	Longueur (ml)
Haie bocagère existante	Conservée	5 127 ml
Haie bocagère à abattre pour voirie	Supprimée	262 ml
Haie bocagère à abattre parcelle Framatome	Supprimée	464 ml
Haie bocagère à abattre internes aux lots privés	Supprimé	733 ml
	TOTAL haies supprimées	1459 ml
Haie bocagère compensée dans la ZAC	Compensation	1 508 ml
Haie bocagère compensée hors ZAC	Compensation	2 860 ml
	TOTAL haies à compenser	4 368 ml

Comme indiqué, les compensations s'effectueront pour partie à l'intérieur du périmètre, pour partie à l'extérieur. Les essences utilisées seront locales et adaptées aux fonctions écologiques recherchées.

3.2.2 Les autres éléments de végétalisation

Des massifs arbustifs seront implantés entre les espaces bâtis et les secteurs naturels. Des zones enherbées seront également créées par ensemencement naturel. Ces aménagements végétaux sont présentés comme répondant à différents enjeux : structuration paysagère du site ; maintien de la biodiversité ; perméabilité des sols ; qualité de vie des futurs usagers.

Dans le même ordre d'idée, le porteur de projet indique que les noues, en plus de leur rôle dans la gestion des eaux pluviales évoqué précédemment, présentent un intérêt écologique du fait de leur végétalisation et de leur intégration dans la trame verte locale en lien avec les haies bocagères et les massifs arbustifs.

3.2.3 Mobiliers de biodiversité

Ces équipements seront réalisés en bois local. Ils auront pour objectif de favoriser l'accueil de la faune et de sensibiliser les usagers à la richesse écologique du territoire.

Trois types de gîtes seront installés sur le périmètre :

- Des gîtes à hérissons et insectes xylophages ;
- Des gîtes à chiroptères adaptés aux espèces locales de chauves-souris ;
- Des gîtes à oiseaux sous forme de nichoirs de différents types adaptés à l'accueil de plusieurs espèces.

Tous ces aménagements seront répartis dans les espaces végétalisés.

3.2.4 Des espaces publics aménagés selon des principes écologiques

Au-delà des dispositions prises pour préserver l'environnement du site ou compenser les atteintes qui pourraient lui être portées, les espaces publics comportent un certain nombre d'éléments cohérents avec ces préoccupations :

- Mise en place de cheminements piétons et vélos connectés à la trame verte ;
- Aire de fitness extérieure réalisée en bois avec sol en copeaux de pin décomposé ;

- Éclairage public prévoyant une imitation des nuisances lumineuses (Cf à ce sujet la réponse à ma question en partie 9 du présent rapport).

3.3 Demande de dérogation « espèces protégées »

Comme indiqué ci-dessus (Cf 3.2.1), l'aménagement des espaces faisant l'objet de l'extension de la ZAC des Costils conduit à l'arrachage d'une partie du réseau bocager existant avec des conséquences pour de nombreuses espèces protégées qui y nichent. Il a déjà été rendu synthétiquement compte des dispositions prises pour compenser ces pertes d'habitat. Toutefois, au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement, une dérogation liée à la détérioration ou à l'altération des habitats d'espèces animales protégées doit être explicitement sollicitée.

Le dossier constitué par des experts indépendants a été joint aux documents constituant la demande d'autorisation environnementale proprement dite. Il comporte à la fois un inventaire exhaustif des espèces concernées et la description détaillée des mesures compensatoires envisagées.

La demande s'appuie sur un motif d'intérêt public majeur lié au développement économique du territoire et sur l'absence d'alternatives satisfaisantes à la localisation prévue. Ce dernier point est exposé et argumenté dans la partie descriptive du projet.

4. Déroulement de la consultation

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 février 2026 déjà mentionné, la consultation s'est déroulée du 25 février à 9h00 au 26 mai à 18h30.

4.1 Information et expression du public

L'avis de consultation signé du préfet a été publié dans Ouest-France et dans La Presse de la Manche dans les délais requis.

Le même avis a fait l'objet d'un affichage conforme aux prescriptions légales et réglementaires (Cf certificat en annexe du présent rapport).

Le dossier était accessible au public sous deux formats :

- En format numérique sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.zac-des-costils-les-pieux.fr/>

- En format papier aux heures d'ouverture de la mairie des Pieux.

La plate-forme numérique permettait également de consigner des observations ou de poser des questions. Il en était de même via un registre disponible en mairie.

Par ailleurs, un courrier électronique pouvait m'être envoyé à l'adresse zac-des-costils-les-pieux@registre-dematerialise.fr

Enfin, il était aussi possible de m'adresser un courrier par voie postale à la mairie des Pieux, siège de l'enquête.

4.2 Permanences

D'un commun accord avec le pétitionnaire, deux permanences ont été organisées en mairie des Pieux les 18 mars (10h-12h) et 27 avril (14h-16h).

Les conditions matérielles et d'accessibilité en ont été totalement satisfaisantes. Aucun incident n'est à signaler.

4.3 Participation du public

Aucune visite n'a été enregistrée lors de la première *permanence*. Une personne s'est présentée à l'occasion de la seconde *permanence* pour consulter le dossier et poser quelques questions concernant son contenu ainsi que la procédure.

Aucune observation n'a été déposée sur le *registre papier*. Je n'ai réceptionné ni *courrier électronique*, ni *courrier postal*.

L'assistance aux deux *réunions publiques* obligatoires a été particulièrement modeste : 7 personnes ont assisté à la première, une seule à la seconde. Les comptes rendus de ces réunions figurent en annexe du présent rapport.

En ce qui concerne la fréquentation du *registre dématérialisé*, les données sont les suivantes : 7102 visiteurs uniques ; 3992 visiteurs ont téléchargé au moins un document. Les pièces les plus téléchargées du dossier sont les suivantes avec, pour chacune, le nombre de téléchargements :

Avis de consultation du public	292
Arrêté de consultation du public	185
Compte rendu de la réunion publique du 26 février 2026	103
10F - PLAN PROFILS SUR NOUES EP	101
10C - PLAN AMENAGEMENTS PROJETES	98

Enfin, 3 contributions ont été déposées dont 2 par la même personne.

4.4 Clôture de la consultation

La clôture de la consultation a eu lieu le 26 mai à 18h30. J'ai conservé le registre papier pour y apposer les mentions requises.

Un entretien a eu lieu le 28 mai avec le représentant de la communauté d'agglomération pour échanger à propos des observations recueillies durant la consultation et des réponses apportées.

5. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Par courrier en date du 4 février 2026, la MRAe a fait connaître qu'elle n'émettrait pas d'avis spécifique dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale. En application de l'article L.122-1-1 III. du code de l'environnement, elle a en effet considéré que son avis n°2025-7304, rendu public en décembre 2025 dans le cadre du dossier de création de la ZAC restait valable pour toutes les autorisations ultérieures nécessaires au projet dès lors qu'aucune modification substantielle n'était intervenue depuis lors.

Pour mémoire, s'agissant des thèmes pertinents dans le cadre de l'autorisation environnementale, les principales recommandations de la MRAe concernaient :

- Des compléments à apporter à l'étude d'impact (notamment le volet paysage, les enjeux écologiques et la justification des choix de localisation du projet) ;
- Des clarifications à propos des linéaires de haies détruits et compensés ;
- Des clarifications à propos de l'impact sur la ressource en eau ;

- La mise en place d'un dispositif de suivi de rejet des eaux usées ;
- La réalisation d'un bilan carbone global du projet
- Le traitement des dysfonctionnements du réseau d'assainissement.

Le mémoire en réponse produit par la communauté d'agglomération et figurant dans le dossier de la consultation parallélisée apporte des réponses à ces recommandations.

6. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'avis de cette instance présidée par le préfet concernait les *mesures de compensation collective agricole* prévues par les articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 du code rural. En effet, l'opération d'extension de la ZAC des Costils entraîne une perte de 17,7 hectares de terres agricoles, dont 11,8 hectares actuellement exploités qui doit être compensée au titre des dispositions législatives et réglementaires précitées.

À la suite de l'étude menée en lien avec les acteurs locaux du secteur, le montant total de la compensation a été estimé à 281 483 €.

Les mesures proposées visent à soutenir la résilience et la compétitivité des exploitations locales à travers la création ou la modernisation de chemins agricoles, l'installation de silos de stockage, la mise en place de systèmes d'irrigation adaptés, la construction ou la rénovation d'ateliers de transformation (produits laitiers, carnés, maraîchage), le développement de circuits courts et de points de vente directe ou encore un accompagnement technique et économique (formations, études de diversification, appui à la reconversion).

Lors de sa réunion du 11 décembre 2025, la CDPENAF a émis un avis favorable aux conclusions de l'étude et aux orientations présentées. La validation des mesures concrètes décidées sera effectuée lorsqu'elles seront connues.

7. Avis des Personnes Publiques Associées

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Côtiers Ouest Cotentin, le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel Normandie et la commune des Pieux, sollicités, n'ont pas émis d'avis.

7.1 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Dans son avis communiqué par un courrier en date du 21 novembre 2025, l'ARS soulève plusieurs problématiques :

- La nécessité de s'assurer de la bonne capacité du réseau d'eau potable à répondre aux futurs besoins générés par le projet.

Réponse de la CA (synthèse) : Le secteur des Pieux ne pose pas de difficultés relatives à la ressource présente. Pour autant, avec un rendement des réseaux moyens de l'ordre de 60%, ce sont près de 500 000 m³ d'eau potable produits chaque année qui sont perdus du fait des fuites de réseaux.

Le schéma directeur eau potable (SDAEP) en cours, finalisé au premier semestre 2026, permettra de définir les tronçons d'adduction les plus sensibles et de cibler les actions prioritaires de réfection de réseaux en 2027 et 2028 qui permettront de cibler un objectif réaliste de rendement moyen de 85 % sur ce secteur qui permettra en outre d'alimenter le

secteur de la ZAC des Costils sans difficultés mais aussi de réduire les prélèvements sur la ressource.

À noter qu'en terme de sécurité d'approvisionnement (réseaux et usines), les réseaux intérieurs de la ZAC des Costils sont conçus pour renforcer l'interconnexion entre la station de la Trainellerie (Pieux) capacité 511 000 m³/an et celle du hameau Hairon (Grosville), 876 000m³/an, cette dernière ayant un niveau de sollicitation faible.

À noter également que le SDAEP prévoit 3 interconnexions du secteur des Pieux permettant à la fois de sécuriser l'approvisionnement en eaux mais également d'avoir une gestion de la ressource eau brute à plus grande échelle.

- La nécessité de conditionner tout nouveau raccordement à la station d'épuration actuelle à la résorption des dysfonctionnements constatés et la demande de préciser le volume des eaux consommées résultant de l'extension de la ZAC.

Réponse de la CA (synthèse) : Aucun point de déversement des eaux usées au milieu naturel sans traitement au niveau de la station d'épuration n'est présent (source : lettre de conformité 2024 DDTM). La direction du cycle de l'eau a engagé les études de MOE pour la construction d'une nouvelle STEP aux Pieux avec pour objectif une mise en service en 2027. Concernant la lutte contre les eaux claires parasites. La campagne de mesures sur les réseaux (Nappe basse et haute) a identifié des secteurs à surface active raccordée au réseau et des secteurs à eaux claires parasites permanentes. Ces secteurs vont faire l'objet d'investigations terrain en phase 3 du schéma directeur EU. Ces conclusions seront reprises au programme de travaux et intégré au PPI 2027. La station d'épuration des Pieux va être complètement restructurée dans les prochains mois. Ces travaux font partie des priorités du Plan Pluriannuel d'Investissements 2024-2026 du volet Assainissement de l'agglomération du Cotentin. Le marché de maîtrise d'œuvre a été signé dès mars 2025 (étude EP et AVP). L'appel d'offres pour les travaux sera organisé octobre 2026 et les travaux seront terminés en novembre 2028. Cependant la mise en service du bassin tampon permettant d'augmenter la capacité hydraulique de la station d'épuration actuelle seront terminés en novembre 2027. Ils permettront d'accueillir l'ensemble des eaux usées de la zone des Costils.

- Le besoin de clarification s'agissant des risques atmosphériques

Réponse de la CA : L'augmentation notée à "+25 % en moyenne, +27 % pour les particules" est celle de l'évolution dans le site entre 2027 et 2047 : en 2027 le projet a très peu d'impacts car aucune usine ne sera encore implantée. Les +25 % à + 27 % ne sont pas relatifs à une augmentation par rapport aux mesures globales (bruit de fond). L'étude Air-Santé note donc un impact très faible à l'horizon 2047 pour le dioxyde d'azote, les PM10 et les PM2,5 car, à l'état actuel, le bruit de fond qui constitue la situation de référence est déjà important.

- La vigilance à observer à l'occasion de la réalisation d'espaces verts

Réponse de la CA : Les plantations visent particulièrement à une compensation écologique de l'impact de l'arrachage de haies bocagères sur le site. La liste des espèces est figurée à la mesure R5.2. C'est une liste régionale d'essences bocagères validée par le Conseil

Scientifique Régional pour la Protection de la Nature (CSRPN) de Normandie. Dans les informations disponibles sur la liste se trouvent, entre autres, les paramètres cités par l'ARS.

- La nécessité de porter une attention particulière à l'éventuelle implantation sur la ZAC d'activités accueillant des publics fragiles (crèches, établissements médico-sociaux)

Réponse de la CA : Le format en ZAC amène à la rédaction du cahier des charges de cession de terrain qui permet à la communauté d'agglomération de réaliser les ventes de terrain aux aménageurs dans la mesure où les projets seront au niveau attendu. La plus grande vigilance s'est donc imposée et les conditions à la cession de foncier économique passent par une politique de commercialisation raisonnée et efficace et le fait d'éviter la vente de terrains à des activités ayant des fins non productives.

7.2 Avis de la commune de Benoistville

Le 13 avril 2026, le conseil municipal de Benoistville s'est réuni afin d'émettre un avis dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale. La délibération votée à cette occasion figure ci-dessous :



8. Observations du public

Observation n°1 de M. Philippe Clément : Après lecture du dossier de modification et d'extension de la Zone des Costils de Les Pieux, je me pose 2 questions :

1) Comment peut-on avoir un avis sur un dossier d'aménagement et d'extension sans connaître la nature des projets industriels à venir et donc leur éventuel impact environnemental?

2) Il apparaît dans ce dossier que les eaux usées ne font pas l'objet de l'étude, hors chacun sait que:

a) les potentiels projets à venir concerneront des centaines de salariés

b) la station d'épuration de Les Pieux est à 50% de sa charge et les nouveaux logements en construction dans la commune accéléreront cette saturation.

Réponse de la CA (synthèse):

- *Sur la procédure* : Le projet est une ZAC qui est un outil de programmation de l'Urbanisme Public. Elle vise à équiper les terrains pour les céder (ou les concéder) ultérieurement à des utilisateurs publics, ou privés, car suivant l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme : "Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés."

La CA assure cet aménagement car elle dispose d'une compétence réglementaire obligatoire, à savoir, mettre en place les conditions de développement économique d'un territoire (au I.1 de l'art. L5216-5 du Code général de Collectivités territoriales). Par ailleurs, la ZAC est soumise à différentes procédures dont celle d'évaluation environnementale, d'abord pour sa création (art. R311-2 C.Urb.) puis pour sa réalisation (R 311-7 C.Urb.) (cf. p5 du résumé non technique de l'évaluation). L'ensemble des projets qui arriveront dans la ZAC feront l'objet des procédures adéquates à chacune de leurs caractéristiques propres : cela peut être de la petite industrie, de l'artisanat de production, du bureau d'étude et d'ingénierie comme de l'industrie plus lourde.

- *Sur les eaux usées* : le contributeur est invité à consulter le dossier et plus précisément les passages de l'étude d'impact consacrés à la gestion des eaux usées.

Observation n°2 de M. Philippe Clément : Je vous remercie pour les réponses que vous avez apporté à mes questions sur l'aménagement de la ZAC des Costils, je souhaiterais néanmoins avoir quelques précisions supplémentaires. Au vu des réponses, il semble (à moins que je ne me trompe) que seul le projet du bureau d'ingénierie Framatome soit pris en compte, l'extension de la ZAC n'a pas intégré le projet de la société OTRERO et ses potentiels 600 employés (200 directs + 400 sous-traitants)

D'autre part, la société OTRERO, startup qui se veut novatrice dans la conception et la réalisation de petits réacteurs nucléaires, aura à traiter des aciers inox, noirs et spéciaux.

Qu'en sera-t-il du stockage et de l'évacuation des produits acides nécessaires au procédé en matière de confinement et de sécurité pour l'environnement?

Réponse de la CA : L'entreprise OTRERA a validé l'implantation de leur unité sur les Costils (Les Pieux) mais aucune étude concrète n'a pour le moment été engagée. Ils sont actuellement en cours de phase étude et travaillent sur leur programme immobilier et leur process.

Les informations fournies par la presse indiquent 600 emplois mais ce n'est pas ce que OTRERA emploiera sur site. Les informations transmises à ce jour à l'agglomération du Cotentin concernent l'implantation de 150/200 salariés en emploi direct et le supplément concernera des sous-traitants qui ne seront pas forcément implantés sur la zone des Costils. De plus, chaque projet d'implantation d'entreprises sur la ZAC des Costils sera soumis à la réglementation en vigueur, qu'elle soit environnementale (notamment les Installations classées pour la protection de l'environnement), urbanistique ou autres, et dans lesquelles les projets pourront être astreints à des enquêtes publiques.

Observation n°3 de Desaimard : Malgré les prévisions de faible prélèvement d'eau, la ressource sera nécessairement impactée. Est-il prévu que chaque entreprise se voit imposée d'utiliser un système de récupération d'eau de pluie pour les usages sanitaires? Imaginons une entreprise employant 300 personnes, on peut raisonnablement envisager un passage aux sanitaires au moins une fois par jour, donc 300 chasses d'eau vidées par jour, au minimum... ou encore un site de restaurant rapide, qui pourrait avoir de nombreux passages quotidiens... si de tels projets n'ont pas été envisagés sur d'anciennes constructions (collège, maison de retraite, etc...) il serait à mon sens, irresponsable pour la collectivité de laisser aujourd'hui se construire des bâtiments ou faire une réfection d'anciennes constructions, sans recourir à ce type de système pour ne pas avoir à prélever de l'eau potable et traitée pour évacuer des excréments et de l'urine. Cette ressource est le bien de tous, elle est déjà précieuse et va le devenir encore davantage étant donné le contexte climatique actuel et à venir.

Est-il également prévu une végétalisation des parkings? Arbres pour l'ombre des véhicules, dalles à clairevoie pour laisser pousser l'herbe et laisser l'eau infiltrer les sols plutôt que du goudron, afin de réduire (même si c'est insuffisant) l'artificialisation des sols?

Merci pour la prise en compte de mes questions.

Réponse de la CA : Concernant la 1^{ère} partie de la question sur la réutilisation des eaux pluviales, le règlement de l'Agglomération laisse le libre choix aux futurs acquéreurs de mettre en place cette initiative valorisante. Si ce système peut présenter des contraintes comme des aménagements complémentaires comportant d'éventuels traitements et filtrations et la nécessité d'avoir un double réseau, l'Agglomération se portera volontiers dans un rôle de conseil réglementaires et techniques auprès des bureaux d'études mandatés par les porteurs de projet souhaitant installer ce système.

Pour la 2^{ème} partie de la question sur la végétalisation des parkings, l'Agglomération en réalise un en partie centrale de son projet, et qui sera mutualisé. Celui-ci est soumis à la loi APER (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables) qui impose un pourcentage

de perméabilité du sol et d'ombrage en fonction de sa superficie totale. L'ensemble des places de stationnements de ce parking mutualisé seront réalisées en matériaux perméables (sa voirie pour des raisons de résistance reste en enrobés non perméable) et il est prévu la plantation d'une trentaine d'arbres pour l'ombrage de celui-ci.

Les futurs acquéreurs des parcelles pour leurs aires de stationnements seront soumis à cette même réglementation APER.

9. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question n°1 :

Au-delà du montant financier global qui figure dans le dossier, et après le premier avis de la CDPENAF, le choix des mesures de compensation agricole a-t-il progressé ? Si oui, pouvez-vous indiquer les premières orientations ? Si non, dans quels délais des éléments plus précis seront-ils disponibles ?

Réponse de la CA : Le choix des mesures compensatoires agricoles n'a pour l'instant pas progressé. En effet, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a fait le choix d'adhérer au Groupement d'Intérêt Public Compensation Collective Agricole de Normandie (GIP CCA Normandie) pour trouver des mesures compensatoires agricoles.

Dans ce cadre, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé. L'AMI est un outil qui constitue une étape préliminaire au lancement d'appel à projet (AAP) en matière de soutien à l'émergence de projets agricoles à caractère collectif.

En termes d'échéances, voici un calendrier prévisionnel :

Date limite de dépôt des dossiers à l'AMI : 1er juillet 2026

Date d'envoi des réponses à l'AMI : 31 juillet 2026

Date de publication de l'appel à projet (AAP) : 31 août 2026

Date limite de dépôt des dossiers à l'AAP : 30 novembre 2026

Pour conclure, nous devrions avoir une première vision des projets agricoles à financer à l'été 2026 et devrions retenir/arrêter nos mesures compensatoires agricoles à l'hiver 2026-2027.

Afin de garantir nos mesures compensatoires agricoles, les fonds seront consignés à la Caisse des Dépôts et débloqués au moment de financer la mise en œuvre du ou des projet(s)

Question n°2 :

Dans la note non-technique figurant dans le dossier, est évoquée le souhait de « limiter les nuisances lumineuses » dans les espaces publics de la ZAC. Pouvez-vous préciser les dispositions envisagées à cet égard ?

Réponse de la CA : L'éclairage des espaces publics respectera les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention des nuisances lumineuses, ainsi que les prescriptions de la norme NF EN 13201. Le projet d'éclairage public visera à limiter la pollution lumineuse afin de préserver les continuités écologiques nocturnes et d'optimiser les consommations énergétiques, conformément à la réglementation en vigueur mentionnée ci-dessus.

Prescriptions faites aux travaux de la ZAC des Costils :

- Luminaires à flux dirigé vers le bas ;
- Température de couleur $\leq 3000/2700$ K ;
- Extinction en cœur de nuit ;
- Gradation nocturne.

Question n°3 :

Dans le dossier, le début du chantier de réalisation de l'extension est censé commencer en mars 2026 pour un achèvement en octobre 2028. Quel est le nouveau calendrier prévu ?

Réponse de la CA : Sous condition d'obtention de l'autorisation environnementale les travaux pourraient débuter mi-septembre 2026 pour une durée de 13 mois environ soit jusqu'à octobre 2027.

Question n°4 :

Confirmez-vous la perspective de mise en service de la nouvelle station d'épuration en mars 2027 ?

Réponse de la CA : A ce jour il est envisagé de procéder à la mise en service, en novembre 2027, du bassin tampon prévu en tête de la nouvelle station d'épuration (*en effet, le démarrage du chantier de la nouvelle STEP est prévu en juin 2027*).

Ce bassin permettra le lissage-délestage de la station actuelle puis protégera la nouvelle station le temps que les travaux d'amélioration des réseaux soient effectifs.

Ce dispositif constituera une solution transitoire avant la mise en service de la totalité de la station d'épuration, et l'atteinte de son fonctionnement optimal, au 2ème semestre 2028.

Question n°5 :

Les niveaux de service du système de gestions des eaux pluviales décrits dans le dossier s'appuient-ils sur les toutes dernières connaissances/prévisions en matière de pluviométrie, notamment du point de vue de la probable croissance des niveaux de cette dernière ?

Réponse de la CA : Les niveaux de service du système de gestion des eaux pluviales ont été définis à partir des référentiels actuels (données Météo-France, coefficients de Montana), fondés sur l'analyse statistique des événements passés.

Conformément aux recommandations du SDAGE Seine-Normandie, les bassins ont été dimensionnés pour une pluie trentennale, avec des dispositifs de surverse permettant de gérer les événements supérieurs. Le projet repose ainsi sur une gestion hiérarchisée des événements pluvieux, combinant stockage courant et gestion maîtrisée des dépassements. Si des outils de projection climatique existent, leur traduction en paramètres directement utilisables pour le dimensionnement hydraulique (type courbes Intensité-Durée-Fréquence ou coefficients de Montana futurs) reste aujourd'hui complexe et non stabilisée. Leur intégration dans les pratiques courantes d'ingénierie n'est pas encore généralisée, notamment en raison des incertitudes associées aux projections locales.

Dans ce contexte, et au regard des évolutions attendues liées au changement climatique, les ouvrages pourraient être plus fréquemment sollicités à proximité de leur capacité nominale et les dispositifs de surverse plus régulièrement mobilisés.

Toutefois, le système intègre malgré tout une marge partielle vis-à-vis d'événements plus intenses.

L'analyse des volumes montre que la capacité de stockage globale du système (intégrant bassins et noues) présente, dans certains secteurs, des volumes supérieurs au besoin strict pour une pluie trentennale, tandis que d'autres secteurs sont dimensionnés de manière plus ajustée (cas du bassin versant « 3 »).

À titre d'exemple, le stockage disponible atteint environ 395 m³ pour un besoin de 220 m³ (280 m³ en centennale) sur le bassin versant « 1 », et 496 m³ pour un besoin de 230 m³ (290 m³ en centennale) sur le bassin versant « 2 ».

	Bassin pluvial 1	Bassin pluvial 2	Noue 10 (bassin provisoire)
Volume nécessaire 10 ans (m ³)	170	180	30
Volume nécessaire 30 ans (m ³)	220	230	40
Volume nécessaire 100 ans (m ³)	280	290	50
Protection RETENUE	30 ans	30 ans	30 ans
Stockage disponible (m³)*	395 m³	496 m³	40 m³
Volume utile minimal du bassin principal	250 m³	230 m³	40 m³

*Dans les bassins et dans les noues

Question n°6 :

Selon l'étude diagnostic du schéma directeur pour l'alimentation en eau potable sur le territoire de l'Agglomération, les ressources disponibles pourront subvenir au nouveau besoin. Avez-vous connaissance de cette étude diagnostic du schéma directeur ?

Réponse de la CA : Suivant le Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable (SDAEP) :

Le tableau ci-dessous établit les niveaux de sollicitation des usines sur l'année 2021, en comparant les volumes produits aux capacités de production autorisées. La capacité de production autorisée de l'usine est selon les cas :

- La capacité de production annuelle de l'usine, lorsque celle-ci est inférieure aux volumes annuels autorisés dans l'arrêté de DUP ;
- Le volume annuel autorisé dans l'arrêté de DUP, lorsque celui-ci est inférieur à la capacité de production annuelle de l'usine.

Territoire	Nom de l'usine	Capacité autorisée (m3/an)	Vol prélevé RPQS 2021	Vol produit RPQS 2021	Niveau sollicitation
LA HAGUE	Station de Monts Binets	1351000		1 007 308	75%
CHERBOURG EN COTENTIN	Usine Saint-Jean	781783	424 727		54%
CHERBOURG EN COTENTIN	Usine de la Traisnellerie	365000	443 918		122%
CHERBOURG EN COTENTIN	Usine de l'Asselinerie	310000	264 122		85%
CHERBOURG EN COTENTIN	Usine de la Divette	9490000	4 119 798		43%
C.C. DE LA SAIRE	Usine Hameau Mesnage (la Saire)	200000		215 290	108%
C.C. DE DOUVE ET DIVETTE	Usine des Martins	210000	155 618		74%
C.C. DE DOUVE ET DIVETTE	Usine Fontaine d'Ombre	292000	110 662		38%
C.C. DE DOUVE ET DIVETTE	Usine Saint-Gilles	230000	67 061		29%
C.C. DES PIEUX	Station de Tourelle	720000	398 856		55%
C.C. DES PIEUX	Station de Hameau Hairon	876000	435 700		50%
C.C. DES PIEUX	Station de Trainellerie	511000	508 928		100%
VALOGNES	Station de Castelet	240000	195 514		81%
VALOGNES	Station de Bretel	450000	279 440		62%
SIAEP DE SAINT-SAUVEUR LE VICOMTE	Station de la Gathe	500000		510 039	102%
SIAEP DE MONTEBOURG	Station de la Chaussée	680000		485 253	71%
SAINT PIERRE EGIUSE	Usine Gonnevillie	328500	218 118		66%
SAINT PIERRE EGIUSE	Usine Pont-Aubin - St Pierre	292000	144 701		50%
VAL DE SAIRE - REVILLE	Usine de la Valette (Vast)	91250	55 889		61%
VAL DE SAIRE - REVILLE	Station du Theil	328500	114 798		35%
VAL DE SAIRE - REVILLE	Usine Pont-Aubin - Val de Saire	1022000	613 330		60%
ANSE DU CUL DU LOUP	Station de sooci	420000		292 262	70%
REGION DE VALOGNES	Usine Tamerville	169200	113 902		67%
REGION DE VALOGNES	Usine Saussemesnil	270000	258 670		96%
REGION DE VALOGNES	Usine Saint-Joseph	365000	260 045		71%
BRICQUEBEC	Usine du Pont d'Annelet	73000		69 093	95%
BRICQUEBEC	Usine de la Beslière (Brix)	87600		111 729	128%
BRICQUEBEC	Usine de Breuville	876000		573 404	65%
COTE DES ISLES	Usine des Douits	146000		34 196	23%
BARNEVILLE-CARTERET	Usine de l'Olonde	900000	1 177 017		131%

=> La ZAC des Costils sera alimentée à la demande, soit par la station de la Trainellerie CC Des Pieux soit par la station du hameau Hairon CC des Pieux.

On voit qu'en 2021, le niveau de sollicitation de la DUP de la Trainellerie est presque de 100% mais la sollicitation du hameau Hairon n'est que de 50%, soit une réserve très large de plus de 440 000 m3/an de dispo.

Question n°7 :

La capacité de la station d'épuration des Pieux est à l'heure actuelle de 5000 EH. Pouvez-vous indiquer d'une part la marge dont elle dispose en temps normal et d'autre part à quoi sont dues les « surcharges » mentionnées dans le dossier ?

Réponse de la CA : Comme précisé dans l'étude d'impact, si on prend les données de l'année 2023, la charge maximale mesurée est de 3015 EH. Ainsi, la station fonctionnait cette année de 2023 au maximum à 60% de sa capacité organique.

Une étude est actuellement en cours dans le cadre de la réhabilitation de la station d'épuration qui permettra d'affiner le nombre de raccordés et d'estimer la charge entrante. Les surcharges mentionnées dans le dossier concernent exclusivement des surcharges hydrauliques. Un schéma directeur Eaux Usées, actuellement en cours, permettra de cibler les actions pour réduire les eaux claires parasites. En outre, la mise en place d'un bassin

d'orage en entrée de la future station d'épuration permettra de limiter l'impact de ces surcharges hydrauliques.

10. Conclusions motivées

10.1 Conclusions relatives au contenu du dossier

Le dossier mis à disposition durant la consultation était suffisamment détaillé, clair et précis pour permettre au public une exacte perception des enjeux liés à la demande d'autorisation environnementale. Il doit être particulièrement relevé à cet égard combien il était pertinent d'y faire figurer l'avis de la MRAe émis précédemment ainsi que le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération.

10.2 Conclusions relatives au déroulement de la consultation

- La consultation a été organisée dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires émanant de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.
- La publicité des avis a été assurée dans les conditions requises par voie de presse et par affichage.
- L'ajout de deux permanences en mairie des Pieux a offert au public la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur. La mise à disposition en mairie d'un dossier et d'un registre, tous deux sous formes matérialisées (papier), constituait également des moyens appréciables d'informer le public et de lui permettre de s'exprimer
- Aucun incident n'a été constaté durant le déroulement de l'enquête.

L'organisation et le déroulement de la consultation ont donc été totalement satisfaisants.

10.3 Conclusions relatives à la participation du public

En dépit du constat ci-dessus, la seule réelle marque d'intérêt du public pour la consultation aura été le nombre de visiteurs du registre dématérialisé ayant téléchargé au moins une pièce du dossier (3992). Le nombre de « visiteurs uniques » (7102) doit être, lui, relativisé dans la mesure où, notamment, le logiciel ne détermine le caractère « unique » qu'au jour le jour. Rapporté à la population potentiellement concernée, ces indications démontrent une certaine curiosité pour la démarche qui n'a pas vraiment débouché sur l'envie d'approfondir le dossier, ni de produire d'observations.

En effet, en parallèle, la fréquentation extrêmement modeste des réunions publiques et des permanences comme le nombre réduit d'observations tendent quand même, in fine, à démontrer une très faible attention portée à cette consultation.

La technicité du sujet a pu jouer un rôle dans cette situation. Au-delà, d'autres questions peuvent être posées quant à la place de la démocratie participative dans notre pays, interrogations qui dépassent le présent rapport et ne seront par conséquent pas développées ici.

10.4 Conclusions relatives au contenu du dossier relatif à la gestion de l'eau

- En ce qui concerne la ressource en eau : les réponses fournies par la communauté d'agglomération permettent de penser que l'extension de la ZAC reste compatible avec les ressources disponibles. Il conviendra néanmoins d'assurer un suivi attentif sur ce point.

- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales : les dispositions générales telles que présentée dans le dossier (Cf partie 3.1.3 du présent rapport) semblent de nature à assurer une gestion satisfaisante des écoulements pluviaux. Toutefois, les incertitudes qui affleurent dans la réponse à ma question n°5 (Cf partie 9 du présent rapport) amènent à suggérer une grande vigilance quant à l'évolution dans le temps de la pluviométrie. Il pourrait même s'avérer utile de revoir d'ores et déjà le dimensionnement du stockage dans les secteurs où celui-ci offre une capacité plus « ajustée » pour reprendre le terme utilisé par la communauté d'agglomération dans sa réponse à ma question.

- En ce qui concerne la gestion des eaux usées : il est pris bonne note à la fois du calendrier de réalisation de la nouvelle station d'épuration avec un achèvement prévu en novembre 2028, de la mise en place du bassin-tampon limitant l'impact des surcharges hydrauliques ainsi que de l'élaboration d'un programme de travaux destiné à résorber les eaux parasites. Ces dispositions sont de nature à remédier aux dysfonctionnements constatés et à répondre aux besoins futurs.

10.5 Conclusions relatives à la préservation de la biodiversité

Il est pris bonne note des diverses dispositions envisagées pour maintenir sur le site des espaces arborés et/ou végétalisés. Elles répondent pour une bonne part au souci affiché de concilier le développement économique et le respect de l'environnement. Il en va de même pour certains équipements ou encore la gestion de l'éclairage public ;

En ce qui concerne les compensations prévues à la suite de la disparition d'une partie des haies, il est donné acte de la volonté de replanter un linéaire nettement supérieur à celui supprimé en veillant au choix d'essences bocagères adaptées à la région et à une localisation aussi proche que possible des lieux concernés par les destructions. Pour autant, la « dette écologique » engendrée ne disparaîtra pas tant que les nouvelles plantations n'auront pas atteint la maturité leur permettant de jouer pleinement leur rôle au sein de l'écosystème.

Même si la communauté d'agglomération a argumenté de manière convaincante à propos de la localisation de l'extension et a choisi de réduire la superficie de son projet, il convient de souligner cette limite aux mesures compensatoires projetées, cette conclusion étant en référence avec le tryptique « ERC » (soit « éviter, réduire, compenser ») qui sert de référence à une opération de cette nature.

10.6 Conclusions relatives aux mesures de compensation collective agricole

En l'absence, à ce stade, d'éléments plus précis sur ce sujet (Cf réponse à ma question n°1 dans la partie 9 du présent rapport), il est donné acte du travail partenarial effectué quant au montant global de la compensation d'ailleurs conforté par l'avis favorable de la CDPENAF (Cf partie 6 du présent rapport).

10.7 Conclusions relatives aux réponses apportées à l'avis de l'ARS

Il est donné acte du caractère détaillé et exhaustif des réponses fournies par la communauté d'agglomération (Cf point 7.1 du présent rapport).

10.8 Conclusions relatives aux réponses apportées aux questions du public

Les réponses de la communauté d'agglomération sont satisfaisantes et n'appellent pas de commentaires particuliers d'autant qu'elles reprennent pour l'essentiel certains des sujets abordés précédemment.

10.9 Conclusions relatives aux réponses apportées aux questions complémentaires du commissaire enquêteur

Les questions posées par mes soins ont obtenu des réponses précises et satisfaisantes dont la plupart sont évoquées dans les conclusions ci-dessus.

Fait à Ver-sur-Mer, le 10 juin 2026

Le commissaire enquêteur



Pierre GUINOT-DELÉRY

11. Annexes

11.1 Avis d'ouverture de la consultation



Secrétariat général
Service de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de la concertation publique

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PARALLÉLISÉE

relative à la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau prévue aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement et tenant lieu de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées présentée par la communauté d'agglomération du Cotentin pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Costils située sur la commune des Pieux

Par arrêté en date du 3 février 2026 est prescrite une consultation du public parallélisée, d'une durée de 3 mois, qui se déroulera du mercredi 25 février 2026 (heure d'ouverture de la consultation à 09h00) au mardi 26 mai 2026 inclus (heure de clôture de la consultation à 18h30) sur la commune des Pieux (50340).

La demande d'autorisation environnementale concerne les activités figurant dans la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et aménagement (IOTA) relevant de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0-1* sous le régime de l'autorisation.

Le responsable du projet est la Communauté d'Agglomération du Cotentin, représentée par Madame la présidente. Des informations complémentaires sur le projet peuvent être sollicitées auprès de la Direction Ingénierie et Bâtiments de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, par courriel : dib-cra@lecotentin.fr ou par téléphone au 02.33.08.26.45.

Les informations relatives à la procédure administrative peuvent être demandées auprès du préfet de la Manche (service de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et de la concertation publique au 02.33.75.47.80).

Pendant toute la durée de la consultation du public parallélisée, le dossier initial de demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau prévue aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement et tenant lieu de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées qui comprend notamment l'étude d'impact, est consultable :

1) sur support papier, dans la mairie des Pieux aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à titre indicatif :

Mairie des Pieux (siège de la consultation) Rue Centrale 50340 Les Pieux	Le Lundi : de 09h00 à 12h00 de 14h00 à 17h30 Le Mardi : de 14h00 à 18h30 Le Mercredi : de 09h00 à 12h00 Le Jeudi : de 09h00 à 12h00 de 14h00 à 17h30 Le Vendredi : de 09h00 à 16h00
---	---

2) sur un poste informatique, mis à la disposition du public à la préfecture de la Manche à Saint-Lô, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 (bureau de l'environnement et de la concertation publique), sur rendez-vous préalable au 02.33.75.47.80 ;

3) sur le site du registre dématérialisé, à l'adresse suivante : <https://www.zac-des-costils-les-pieux.fr/>

La présidente du tribunal administratif de Caen a désigné M. Pierre GUINOT-DELERY, en qualité de commissaire enquêteur, qui se tiendra à la disposition du public lors de deux réunions publiques prévues respectivement :

Objet de la réunion	Date de la réunion publique	Lieu de la réunion publique	Horaire de la réunion publique
Ouverture de la consultation	Jeu 26 février 2026	Mairie de Les Pieux (Salle du Conseil) Rue Centrale 50340 LES PIEUX	À partir de 18h30 et pour une durée maximum de 1h30
Clôture de la consultation	Jeu 21 mai 2026		À partir de 18h30 et pour une durée maximum de 1h30

Il pourra également recevoir toutes observations et propositions sur le projet, dans la mairie des Pieux, lors de permanences, qui se tiendront aux dates et heures mentionnées ci-dessous :

Dates de permanences	Horaires	Lieu
Le Mercredi 18 mars 2026	De 10h00 à 12h00	Mairie des Pieux (Salle d'activités) Rue Centrale 50340 LES PIEUX
Le Lundi 27 avril 2026	De 14h00 à 16h00	

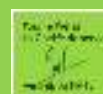
Ces observations pourront également être :

- **consignées par écrit**, sur le registre prévu à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture dans la mairie des Pieux ;
- **adressées par voie postale**, sous pli cacheté, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie des Pieux, rue Centrale – 50340 Les Pieux ;
- **adressées par voie électronique**, sur un registre dématérialisé, sur le site internet suivant : <https://www.zac-des-costils-les-pieux.fr/>
- **adressées par courrier électronique**, à l'adresse suivante : zac-des-costils-les-pieux@registre-dematerialisee.fr

Les avis des organismes dont la consultation est requise par la réglementation et les éventuelles informations complémentaires transmises par le pétitionnaire, y compris celles recueillies lors de la réunion de clôture, seront rendus publics sur le site du registre dématérialisé tout au long de la consultation.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an, au plus tard à la date de publication de la décision, sur le site internet des services de l'État dans la Manche : <http://www.manche.gouv.fr/Publications/ConsultationPubliques> autorisation environnementale ou son refus sera pris par arrêté du préfet de la Manche.

Préfecture de la Manche – BP 70522 – 50002 SAINT-LÔ – Tél. : 02.33.75.49.50 – Mél. : prefecture@manche.gouv.fr
Accueil général ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
Point accueil numérique de 8h30 à 12h00 - www.manche.gouv.fr



11.2 Comptes rendus des réunions publiques

11.2.1 Réunion publique du 26 février 2026

Consultation parallélisée ZAC des Costils (Les Pieux – 50)

Compte-rendu de la première réunion publique

Conformément aux dispositions découlant notamment de la loi du 23 octobre 2023 dite « Industrie verte » et du décret du 6 juillet 2024, une première réunion publique s'est tenue en mairie de Les Pieux le 26 février 2026, soit le lendemain de l'ouverture de la consultation parallélisée.

Étaient présents :

- Mme BIHEL, maire de la commune
- M. LESEIGNEUR, adjoint au maire
- M. DUFFAILLY, directeur du développement économique de la communauté d'agglomération du Cotentin
- M. BOISHARDY, chargé de projet, direction ingénierie et bâtiments de la communauté d'agglomération du Cotentin
- M. LEGRAND, bureau d'études SA2E
- M. OZOUF, bureau d'études EXECO

7 personnes composaient le public.

La réunion a débuté à 18h35 par un mot d'accueil de Madame BIHEL qui a tracé un bref historique du projet et indiqué l'importance que lui accordait la municipalité.

J'ai ensuite exposé les principes de la procédure de concertation parallélisée et indiqué ce qui la distinguait d'une enquête publique « classique ».

Enfin, MM. LEGRAND et OZOUF ont présenté les grandes lignes du projet d'aménagement de la ZAC et les enjeux environnementaux qui s'y attachaient.

Après ces différentes interventions, la parole a été donnée au public. Les questions de celui-ci ont porté sur trois thèmes :

- Mobilités et circulations :

-> Desserte en bus dans le sens Cherbourg – Les Pieux (absence d'arrêt) : les motifs de cette situation, liée à des problèmes de sécurité pour les piétons, ont été expliqués. Une note sera ultérieurement produite sur ce point par la communauté d'agglomération et sera postée sur le registre dématérialisé dédié à la concertation.

-> Raccordement piétonnier de la ZAC au bourg : Mme BIHEL annonce la création d'un cheminement. Les représentants de la communauté d'agglomération ajoutent que des circulations douces seront créées au sein de la ZAC.

-> Risques de congestion routière : les représentants de la communauté d'agglomération indiquent qu'une étude de circulation consultable dans le dossier écarte ce risque.

- *Replantation de haies* en compensation de celles détruites lors des futurs aménagements : des précisions sont apportées sur le sujet quant aux lieux et aux conditions des nouvelles plantations. Il est notamment souligné le projet de replantation de certaines haies qui garantit le maintien d'une certaine biodiversité ainsi que le ratio de 1 à 3 existant entre les linéaires supprimés et ceux replantés.

D'autre part, il est précisé que l'aire de stockage pour entreprises de BTP située sur le territoire de Benoistville sera réaménagée pour en faire un espace de qualité sur le plan environnemental.

- *Devenir d'entreprises actuellement implantées sur la zone des Hauts Vents* : cette thématique ne relève pas de l'autorisation environnementale donnant lieu à la présente consultation. Les représentants de la communauté d'agglomération précisent que la commercialisation de l'extension de la ZAC n'interviendra qu'en octobre 2027. Dans l'intervalle, des contacts peuvent néanmoins être établis avec les services de la collectivité.

Les échanges synthétisés ci-dessus se sont déroulés de manière très constructive et avec le souci d'informer complètement les intervenants.

La réunion s'est achevée à 20 heures.



Pierre Guinot-Deléry
Commissaire enquêteur

11.2.2 Réunion publique du 21 mai 2026

Consultation parallélisée ZAC des Costils (Les Pieux – 50)

Compte-rendu de la seconde réunion publique

Conformément aux dispositions découlant notamment de la loi du 23 octobre 2023 dite « Industrie verte » et du décret du 6 juillet 2024, une seconde réunion publique s'est tenue en mairie des Pieux le 21 mai 2026, soit cinq jours avant la clôture de la consultation.

Étaient présents :

- M. LESEIGNEUR, maire
- Mme BONNEMAINS, adjointe au maire,
- M. RICHARD, adjoint au maire,
- M. DUFFAILLY, directeur du développement économique de la communauté d'agglomération du Cotentin,
- Mme LEMASSON, responsable unité infrastructure, direction ingénierie et bâtiments de la communauté d'agglomération du Cotentin,
- M. BOISHARDY, chargé de projet, direction ingénierie et bâtiments de la communauté d'agglomération du Cotentin,
- M. LEGRAND, bureau d'études SA2E,
- M. OZOUF, bureau d'études EXECO.

1 personne était présente dans le public.

La réunion a débuté à 18h40.

Premier intervenant, j'ai situé cette seconde réunion dans le processus de la consultation parallélisée. J'ai ensuite indiqué le calendrier et le contenu des phases qui succéderont à la clôture de ladite consultation fixée au 26 mai à 18h30 en précisant notamment les conditions de remise de mon rapport et le principe des conclusions motivées sans avis qui doivent y figurer. J'ai enfin exposé les indicateurs de fréquentation du registre dématérialisé et, plus généralement, de la participation du public à la consultation tels que constatés au jour de la réunion.

En second lieu, les représentants de la communauté d'agglomération ont rappelé de manière succincte les principaux éléments concernant l'extension de la ZAC des Courtils. Ils ont aussi précisé le calendrier des travaux à venir.

Enfin, M. OZOUF a commenté les réponses apportées aux observations du seul contributeur qui se soit manifesté sur le registre dématérialisé à l'heure où se déroulait la réunion. Il a notamment insisté sur une question relative à la gestion des eaux usées, aspect important dans le cadre de l'autorisation environnementale sollicitée. M. OZOUF a également rendu compte des réponses apportées aux avis de l'ARS et de la DREAL exprimés depuis le début de la consultation.

Ainsi, l'objectif principal fixé à cette réunion qui était de dresser un premier bilan du déroulement de la consultation a-t-il été rempli.

Aucune question n'ayant été posée à la suite de ces exposés, la réunion s'est achevée à 19h30.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Guinot-Deléry', with a horizontal line underneath.

Pierre Guinot-Deléry
Commissaire enquêteur

11.3 Certificat d'affichage



Secrétariat Général
Service de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de la Concertation Publique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Communauté d'Agglomération du Cotentin
Hôtel Atlantique
Boulevard Félix-Amiot - BP 60250
50100 Cherbourg-en-Cotentin Cedex

Je soussigné (e) Christèle CASTELAIN

représentant La Communauté d'Agglomération du Cotentin

certifie que l'avis concernant la consultation du public parallélisée relative à la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau prévue aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement et tenant lieu de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées, présentée par la communauté d'agglomération du Cotentin pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Costils située sur la commune des Fieux, a été affiché du 9 février 2016 au 27 mai 2016

à Cherbourg-en-Cotentin le 27.05.2016

Signature

Certificat à retourner à la préfecture de la Manche
Bureau de l'environnement et de la concertation publique (NB)
ou par mail à nathalie.baudoux@manche.gouv.fr

À L'EXPIRATION DE LA PÉRIODE D'AFFICHAGE

Préfecture de la Manche – BP 70522 – 50002 SAINT-LÔ – Tél : 02 33 75 49 50 – Mtl : prefecture@manche.gouv.fr
Accueil général ouvert du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
Point accueil numérique de 09h30 à 12h00
www.manche.gouv.fr