



## SEANCE DU 20 DÉCEMBRE 2018

Date d'envoi de la convocation : 14/12/2018

Nombre de membres : 221

Nombre de présents : 178

Nombre de votants : 201

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : Jean-Marc JOLY**

L'an deux mille dix-huit, le Jeudi 20 décembre 2018, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 18 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

**Etaient présents :**

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane (jusqu'à 22h25), BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BAUDRY Jean-Marc, BELHOMME Jérôme, BELLINOT DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BOUILLON Jean-Michel, JAME Dominique suppléante de BRECY Rolande, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, FAFIN Alain suppléant de BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian, CAUVIN Bernard, CUNY Daniel, CAUVIN Jean-Louis, CHOLOT Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques (jusqu'à 21h15), CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELAPLACE Henry, DELAUNAY Sylvie, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMER Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Hervé, FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine (à partir de 21h45), GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Bernard, GOSSWILLER Carole, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, LANGLOIS Alain suppléant de HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HAMON-BARBE Françoise, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (jusqu'à 20h17), Bernard GIROUX Bernard suppléant de HENRY Yves, HOULLEGATTE Jean-Michel, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, ROUXEL Christian suppléant de JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel (jusqu'à 22h26), LAFOSSE Michel, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie, LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence (jusqu'à 22h38), LE PETIT Philippe (jusqu'à 20h49), LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise (jusqu'à 22h26), LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h05), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MAIGNAN Martial, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARIVAUX Isabelle, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne (jusqu'à 20h40), MATELOT Jean-Louis (jusqu'à 21h15), MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Daniel, MESNIL Pierre, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel (jusqu'à 21h15), ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PILLET Patrice, PINABEL Alain, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, POUTAS Louis, PRIME Christian, RENARD Jean-Marie, REVERT Sandrine, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEL Pascal (jusqu'à 22h15), ROUSVOAL Camille (jusqu'à 22h15), ROUXEL André, SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, TISON Franck, TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, VARENNE Valérie (jusqu'à 20h05), VIGER Jacques, VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas (jusqu'à 22h38).

**Ont donné procurations :**

PELLERIN Jean-Luc à HAMELIN Jean, LEMONNIER Thierry à LAMOTTE Noël, MIGNOT Henri à LEPETIT Louissette, LETERRIER Richard à NICOLAI Michel (jusqu'au départ de Michel NICOLAI à 21h15), BURNOUF Hervé à ROUXEL André, ARRIVÉ Benoît à LEPOITTEVIN Gilbert, BESUELLE Régine à LINCHENEAU Jean-Marie, LEQUILBEC Frédéric à ROUSVOAL Camille (jusqu'au départ de Camille ROUSVOAL à 22h15), VILTARD Bruno à LEPETIT Jacques, ROUSSEAU Roger à FEUARDENT Marc, TUFFREAU Danièle à FEUILLY Hervé, CHEVEREAU Gérard à LE BEL Didier, GOSSELIN Albert à MONHUREL Pascal, GROULT André à CASTELEIN Christèle, CAUVIN Joseph à MAIGNAN Martial, MELLET Christophe à MELLET Daniel, GIOT Gilbert à LESEIGNEUR Hélène, GOSSELIN-FLEURY à Arnaud CATHERINE Genevieve, LAGARDE Jean à JOZEAU-MARIGNE Muriel (jusqu'au départ de Muriel JOZEAU-MARIGNE à 22h26), LERECULEY Daniel à LEBONNOIS Marie-Françoise (jusqu'au départ de Marie-Françoise LEBONNOIS à 22h26), JOURDAIN Patrick à DRUEZ Yveline, DIGARD Antoine à LERENDU Patrick, REBOURS Sébastien à BELHOMME Jérôme, HEBERT Dominique à HOULLEGATTE Jean-Michel (à partir de 20h17), MARTIN Yvonne à LAHAYE Germaine (à partir de 20h40), COQUELIN Jacques à LEFEVRE Noël (à partir de 21h15), GODIN Guylaine à GODEFROY Annick (à partir de 21h45).

**Excusés :**

GOUREMAN Paul, LAOË Evelyne, POTTIER Bernard, GUERARD Jacqueline, FALAIZE Marie-Hélène, THEVENY Marianne, TARDIF Thierry, PEYPE Gaëlle, POIDEVIN Hugo, HUET Fabrice, LEFRANC Bertrand, LEFAIX-VERON Odile, BASTIAN Frédéric, BOURDON Cyril, BROQUET Patrick, CHARDOT Jean-Pierre, DELESTRE Richard, DUPONT Claude, FEUILLY Emile, GILLES Geneviève.

**Délibération n° DEL2018\_231**

**OBJET : Zone d'Aménagement Concerté - Approbation du dossier de création de ZAC et Création de la ZAC des Costils**

**Exposé**

Il est rappelé que par délibération en date du 18 novembre 2016, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Pieux a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'extension de la zone d'activité des Costils avec pour objectifs :

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

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Pieux avait alors décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Une réunion de présentation du projet avec la mairie de Benoîtville ;
- Une réunion publique et d'information d'avancement du projet ;
- Une réunion spécifique avec les entreprises et les acteurs économiques du secteur ;
- Insertions dans le bulletin d'information communautaire ;

- Mention sur le site internet de la Communauté de communes à l'attention du public.

Par délibération en date du 28 juin 2018, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de cette concertation et a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération en date du 20 décembre 2018, le Conseil Communautaire a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

**1. un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :

- La nécessité de développer l'offre foncière à vocation économique sur le territoire de l'ex Communauté de Communes des Pieux ;
- Le principe d'extension de la zone d'activité des Costils ;
- Les objectifs poursuivis.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir :

- Le programme prévisionnel des activités économiques ;
- Le programme prévisionnel des infrastructures publiques ;
- Le programme prévisionnel des aménagements paysagers ;
- Le programme prévisionnel des réseaux.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

**2. un plan de situation**

**3. un plan de délimitation du périmètre**

**4. l'étude d'impact définie à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement**

Il résulte de cette étude d'impact que les mesures destinées

- à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- à réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible,
- à compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits

sont :

- Sur le paysage
  - la proposition d'aménagements qui intègrent la zone d'activité dans un espace vert

et arboré,

- Sur le milieu naturel
  - la conservation de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
  - l'adaptation de la période de travaux (préparation des terrains) aux sensibilités du site (avifaune),
  - la réduction de la pollution lumineuse au niveau de la ZAC.

Le suivi de la réalisation de ces mesures et des effets du projet sur l'environnement sont les suivants :

- Pour les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur le milieu naturel :
  - la mise en place d'un suivi environnemental pré-chantier (cette mesure permet l'assouplissement de la mesure de réduction R02),
  - la mise en place d'une gestion différenciée.

Ce suivi fera l'objet de bilans réalisés : une fois/an sur toute la durée de réalisation de la ZAC.

Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 2 mai 2018.

Celui-ci précise en résumé que :

- L'étude d'impact réalisée est claire, bien rédigée et correctement illustrée;
- L'étude d'impact contient globalement tous les éléments attendus et est fidèle dans son organisation à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle est en outre accompagnée d'une étude faune/flore très complète et d'une étude sur le recours potentiel aux énergies renouvelables. L'ensemble permet une très bonne compréhension du projet et de ses enjeux tout en restant proportionné à l'incidence prévisible des aménagements sur l'environnement et la santé humaine. Toutefois, les périmètres exacts et les superficies de la zone retenue pour l'étude et du périmètre opérationnel de la ZAC n'apparaissent pas clairement dans l'étude d'impact et nécessitent d'être clarifiés.
- Sur le fond, l'étude d'impact apporte les justifications nécessaires au choix du scénario retenu et des aménagements qu'il prévoit, qui répondent aux enjeux environnementaux du site.
- La qualité de l'analyse menée quant à l'état initial de l'environnement et la bonne adéquation des mesures visant à éviter et/ou réduire les éventuels impacts du projet permettent d'envisager la réalisation d'aménagements qui prennent en compte globalement les diverses thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale, qui sont le paysage et la biodiversité, la gestion des eaux et les impacts agricoles.

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

La synthèse de cette procédure a été effectuée par la délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2018.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communautaire de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC des « Costils » et d'autoriser Monsieur le Président à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

### **Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération du Comité Syndical du Pays du Cotentin du 12 avril 2011,

**Vu** le Plan d'Occupation des Sols de la Commune des Pieux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2001 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal des Pieux en date du 20 décembre 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la Carte communale de la Commune de Benoîtville approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 mars 2005 ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 26 juin 2015 actant la reprise du portage de création du Parc d'Activité Économique Structurant (PAES) des Costils par la Communauté de Communes des Pieux ;

**Vu** la délibération en date du 18 novembre 2016 précisant les objectifs et modalités d'une concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des « Costils»,

**Vu** la délibération en date du 28 juin 2018 tirant le bilan de la concertation préalable,

**Vu** l'étude d'impact,

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale en date du 2 mai 2018,

**Vu** la délibération en date du 28 juin 2018 organisant la procédure de participation du public par voie électronique préalable à la création de la zone d'aménagement concerté dite des « Costils ».

**Vu** la délibération en date du 20 décembre 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

**Vu** le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 169 - Contre : 0 - Abstentions : 30) pour :

- **Approuver** le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
- **Créer** une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement d'étendre la zone d'activités des Costils sur les parties du territoire des communes des Pieux et de Benoîtville délimitées par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération ;
- **Dire que** conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

Les mesures à la charge du maître d'ouvrage sont destinées :

- à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- à réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible,
- à compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont les suivantes :

- Sur le paysage

- la proposition d'aménagements qui intègrent la zone d'activité dans un espace vert et arboré,

- Sur le milieu naturel

- la conservation de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
- l'adaptation de la période de travaux (préparation des terrains) aux sensibilités du site (avifaune),
- la réduction de la pollution lumineuse au niveau de la ZAC.

Le suivi de la réalisation de ces mesures et de ces effets du projet sur l'environnement sont les suivants :

- Pour les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur le milieu naturel:

- la mise en place d'un suivi environnemental pré-chantier (cette mesure permet l'assouplissement de la mesure de réduction R02),
- la mise en place d'une gestion différenciée.

Ce suivi fera l'objet de bilans réalisés : une fois/an pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.

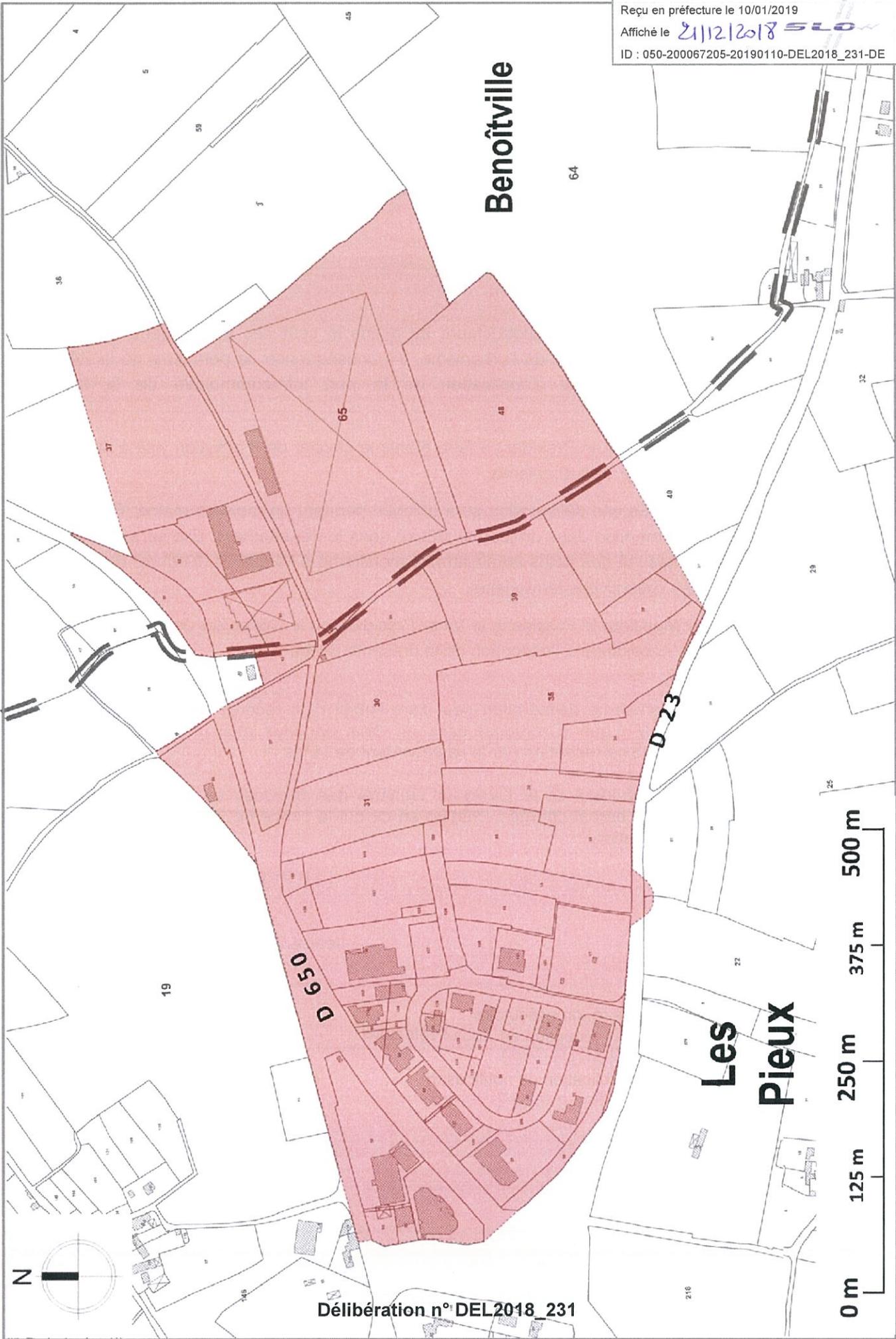
- **Dénommer** la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté des « Costils »,
- **Dire** que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend :
  - Les terrains à vocation économique viabilisés ;
  - Les infrastructures publiques ;
  - Les aménagements paysagers ;
  - Les réseaux.
- **Mettre** à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.
- **Autoriser** Monsieur le Président à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.
- **Dire** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- **Autoriser** Monsieur le Président, le Vice- Président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

Acte rendu exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le : 10/01/2019  
et publication ou notification  
du : 21/12/2018





Benoitville

Les  
Pieux





# Projet d'extension de la zone d'activités des Costils

## Communes des Pieux et de Benoîtville

# DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Approuvé par le Conseil Communautaire le .....



**DECEMBRE 2018**

Urbaniste



BET Infrastructures / VRD  
Mandataire

**ingé-infra**

BET  
Etudes environnementales



|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Plan de situation .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2 Plan de délimitation du périmètre.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3 Rapport de présentation.....</b>  | <b>7</b>  |
| 1. Objet et justification de l'opération.....  | 8         |
| A. La nécessité de développer l'offre foncière à vocation économique .....   | 8         |
| B. Le principe d'extension de la zone d'activités des Costils.....   | 8         |
| C. Les objectifs de la ZAC .....   | 9         |
| 2. Description de l'état du site et de son environnement.....  | 11        |
| A. Situation .....   | 11        |
| B. Accès et desserte du projet.....  | 11        |
| C. Le contexte physique et naturel .....   | 12        |
| 3. Programme prévisionnel des constructions.....   | 13        |
| A. Les activités économiques .....   | 13        |
| B. Les infrastructures publiques .....   | 13        |
| C. Les aménagements paysagers .....  | 14        |
| D. Les réseaux .....   | 14        |
| 4. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu ..... | 15        |
| A. Dispositions d'urbanisme en vigueur .....   | 15        |
| B. L'insertion dans l'environnement.....   | 16        |
| <b>4 Etude d'impact définie à l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>5 Régime de la taxe d'aménagement.....</b>  | <b>20</b> |

## Plan de situation

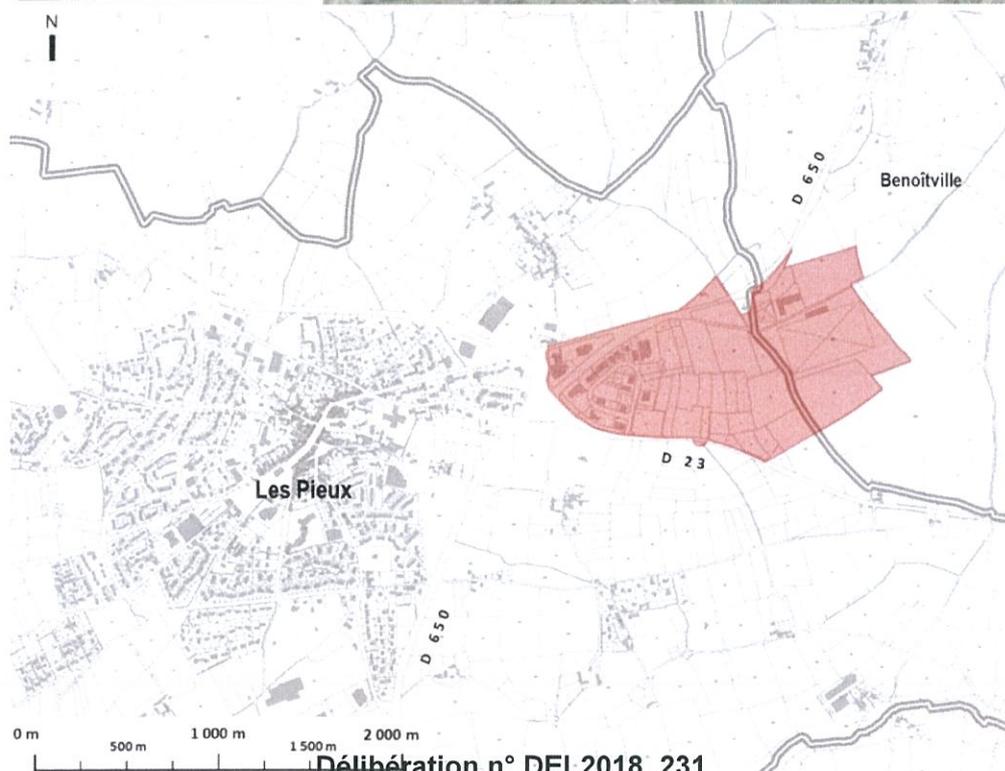
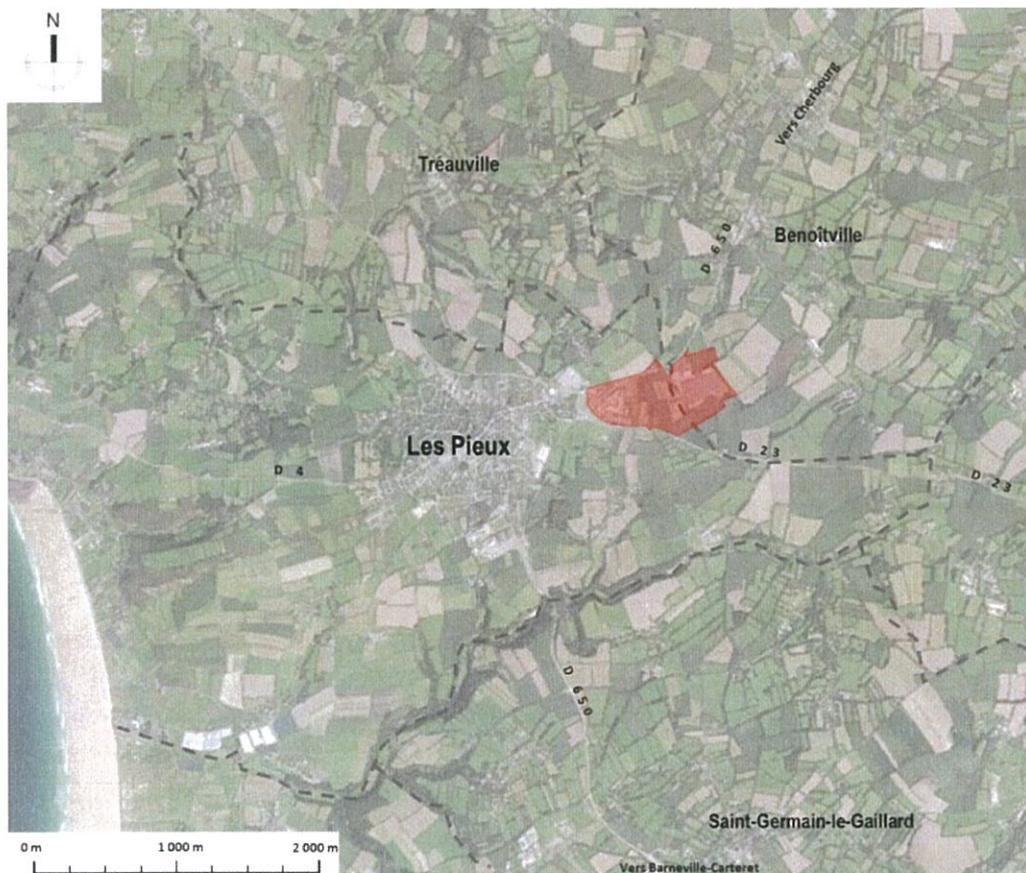
Le projet d'extension de la zone d'activités des Costils est localisé au nord-est du centre-ville des Costils, au sein de la zone d'activités des Costils. Le projet consiste à créer une zone d'activités de type ZAC. Le projet est localisé au nord-est du centre-ville des Costils, au sein de la zone d'activités des Costils. Le projet consiste à créer une zone d'activités de type ZAC.



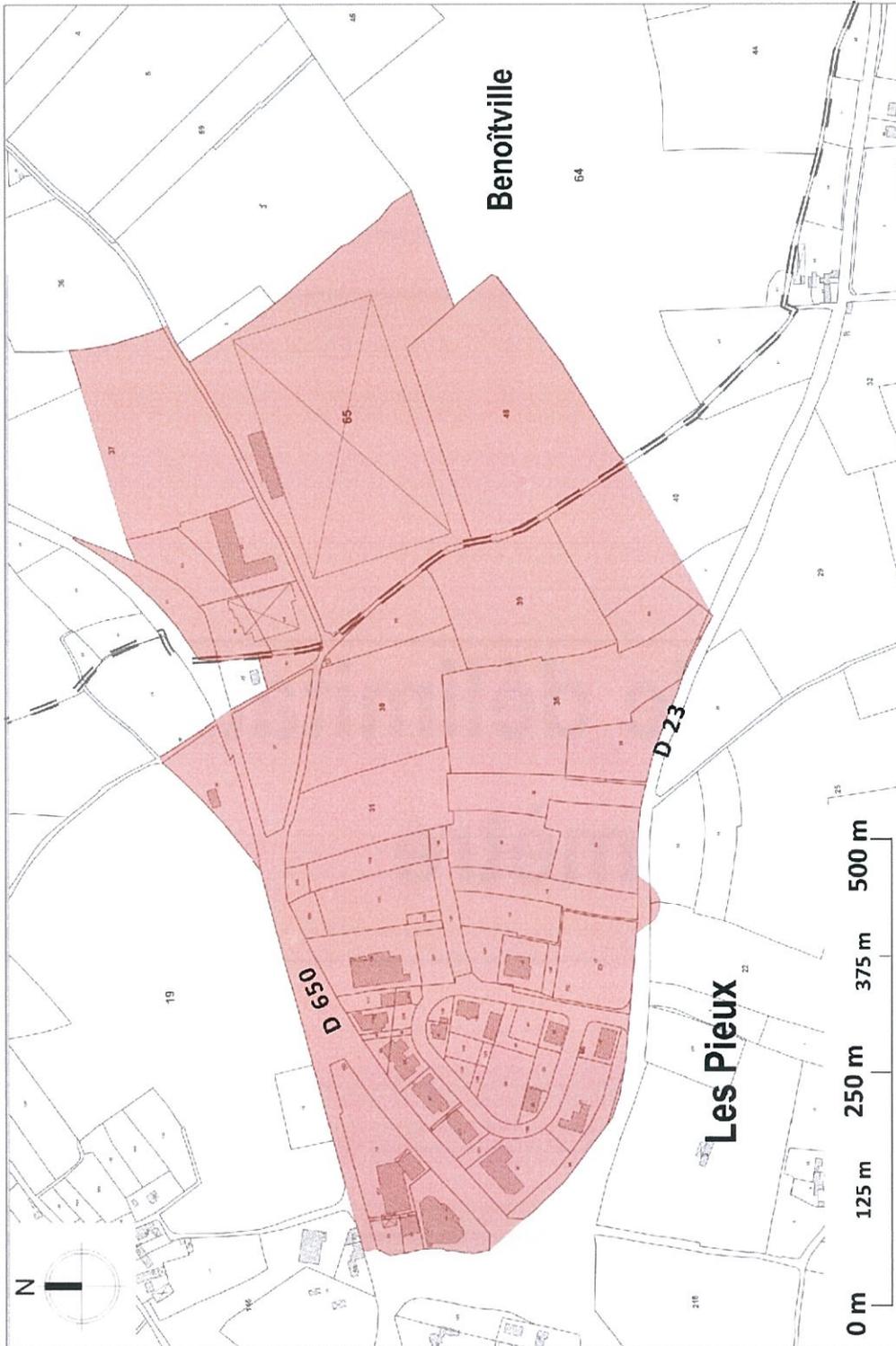
# 1 Plan de situation

## Plan de situation

Le projet d'extension de la zone d'activités des Costils est localisé au nord-est du centre-ville des Pieux, et s'étend sur le territoire de la commune de Benoîtville. Le projet bénéficie d'une localisation privilégiée, le long de la RD 650 reliant Cherbourg-en-Cotentin au nord à Barneville-Carteret au sud.



# 2 Plan de délimitation du périmètre



Le périmètre du projet de ZAC des Costils couvre une superficie d'environ 41 hectares et comprend 81 parcelles cadastrales dont 73 parcelles sur la commune des Pieux et 8 parcelles sur la commune de Benoitville. Il est délimité au nord et à l'ouest par la RD 650, au sud par la RD 23, et à l'est par la limite entre les parcelles cadastrées ZA 36, ZL 2, ZL 3 et ZL 64 de la commune de Benoitville.

Les parcelles comprises dans le périmètre de ZAC sont les suivantes :

| Les Pieux |       | Benoitville |      |
|-----------|-------|-------------|------|
| AS102     | AS133 | AS95        | ZA37 |
| AS103     | AS14  | AS96        | ZA51 |
| AS104     | AS15  | AS98        | ZA62 |
| AS105     | AS17  | AT158       | ZA63 |
| AS106     | AS18  | AT159       | ZA64 |
| AS11      | AS19  | AT160       | ZA65 |
| AS114     | AS20  | AT84        | ZL48 |
| AS115     | AS21  | AT85        | ZL65 |
| AS116     | AS22  | ZL26        |      |
| AS117     | AS23  | ZL27        |      |
| AS118     | AS24  | ZL29        |      |
| AS119     | AS35  | ZL30        |      |
| AS12      | AS37  | ZL31        |      |
| AS120     | AS80  | ZL32        |      |
| AS121     | AS81  | ZL33        |      |
| AS123     | AS82  | ZL34        |      |
| AS124     | AS83  | ZL35        |      |
| AS125     | AS84  | ZL36        |      |
| AS126     | AS85  | ZL37        |      |
| AS127     | AS87  | ZL38        |      |
| AS128     | AS88  | ZL39        |      |
| AS129     | AS89  | ZL40        |      |
| AS130     | AS90  | ZL43        |      |
| AS131     | AS92  |             |      |
| AS132     | AS94  |             |      |

# 3 Rapport de présentation

# 1. Objet et justification de l'opération

## A. La nécessité de développer l'offre foncière à vocation économique

Le territoire de la Communauté d'agglomération du Cotentin, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, bénéficie d'une localisation géographique privilégiée et constitue **un territoire attractif**. Cette attractivité profite plus particulièrement au secteur des Pieux qui bénéficie notamment de la présence de la centrale EDF de Flamanville qui constitue le premier employeur du secteur. La population du territoire de l'ancienne Communauté de communes des Pieux a en effet augmenté de plus de 7 % au cours de ces dix dernières années pour s'établir en 2016 à un peu plus de 14 000 habitants<sup>1</sup>.

Cette attractivité du territoire se traduit également par **un fort dynamisme économique**. Celui-ci a notamment été identifié à travers le diagnostic socio-économique du territoire réalisé en 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie<sup>2</sup>. Le nombre total d'établissements inscrits au Registre de Commerce et des Services a en effet progressé de plus de 25 % entre 2007 et 2016, passant de 264 à 331 entreprises. A titre de comparaison, cette progression n'a été que de 6,2 % pour l'ensemble de l'arrondissement de Cherbourg au cours de la même période.

Par ailleurs, de nombreuses entreprises ont exprimé au cours de ces dernières années des projets d'agrandissement ou de transfert d'activités sur le territoire. Enfin, la construction et la mise en service du nouvel EPR de la centrale de Flamanville prévu en 2020 permet d'envisager un accroissement de l'attractivité du territoire et un renforcement de son dynamisme économique.

Toutefois, et malgré ce dynamisme économique, l'étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie a pointé **une pénurie de l'offre foncière et immobilière** sur et autour du secteur des Pieux. L'étude a en effet identifié en 2016 que deux terrains encore disponibles sur la zone d'activités des Costils et sur celle du pont Cochon à Virandeville.

Au regard de ces éléments de diagnostic, la Communauté de Communes des Pieux a souhaité remédier rapidement à la pénurie de terrains aménagés à vocation économique sur son territoire. Les premières réunions de concertation avec les entreprises locales début 2017 ont confirmées que cette nouvelle offre foncière permettrait, de soutenir la création de nouveaux emplois, les sites actuels étant enclavés, et de répondre aux besoins d'extension des entreprises locales souhaitant se développer.

Cette conclusion est ainsi en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Syndicat Mixte du Pays du Cotentin<sup>3</sup> qui définit le secteur des pieux comme **un pôle d'équilibre territorial jouant un rôle d'attractivité économique locale**.

## B. Le principe d'extension de la zone d'activités des Costils

La Communauté de communes des Pieux a envisagé dès 2003 **un projet d'extension de la zone d'activités économiques des Costils** sur la commune des Pieux dans le cadre d'un contrat de pôle intercommunal.

En 2005, ce projet a été confié au Syndicat Mixte du Cotentin qui a réalisé une étude de faisabilité économique, technique et financière afin de confirmer le positionnement de cette zone parmi d'autres implantations, et d'en définir les orientations d'aménagement. Cette étude a conclu à l'intérêt du **principe d'extension de la zone d'activités existante** pour les principales raisons suivantes :

- Présence de la zone d'activités existante,
- Très bonne desserte routière et grande visibilité pour les futures implantations,
- Eloignement des zones résidentielles limitant les impacts notamment en phase travaux,
- Dispositions favorables du Plan d'Occupation des Sols.

<sup>1</sup> Sources INSEE : (chiffres de la population totale en vigueur au 1er janvier 2016)

<sup>2</sup> CCI Ouest Normandie, *Etude préalable – Extension de la ZA des Costils, 2016*

<sup>3</sup> SCoT du Pays du Cotentin approuvé le 12 avril 2011

Dans le prolongement de ces études préalables, et suite à une étude d'aménagement, le Syndicat Mixte du Cotentin a donc initié en 2013 une procédure de ZAC pour l'extension de la zone d'activités des Costils sur un premier périmètre d'environ 16 hectares.

Suite au transfert de la maîtrise d'ouvrage du projet à la Communauté de communes des Pieux en 2015, **une nouvelle réflexion sur le périmètre opérationnelle d'extension** a été engagée en intégrant la zone d'activités des Fleury, située sur la commune limitrophe Benoîtville, où des entreprises à vocation agricole sont déjà implantées depuis une dizaine d'années.

Cette extension du périmètre a également été préconisée dans l'étude préalable pour l'extension de la zone d'activités des Costils réalisée en 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie, puisqu'elle a identifiée les parcelles situées sur la commune de Benoîtville susceptibles d'être intégrées au périmètre opérationnel de la future ZAC, comme l'illustre le schéma ci-dessous.



**Carte de synthèse des hypothèses d'extension de la zone d'activités des Costils**  
 Sources : CCI Ouest Normandie, Etude préalable – Extension de la ZA des Costils, 2016

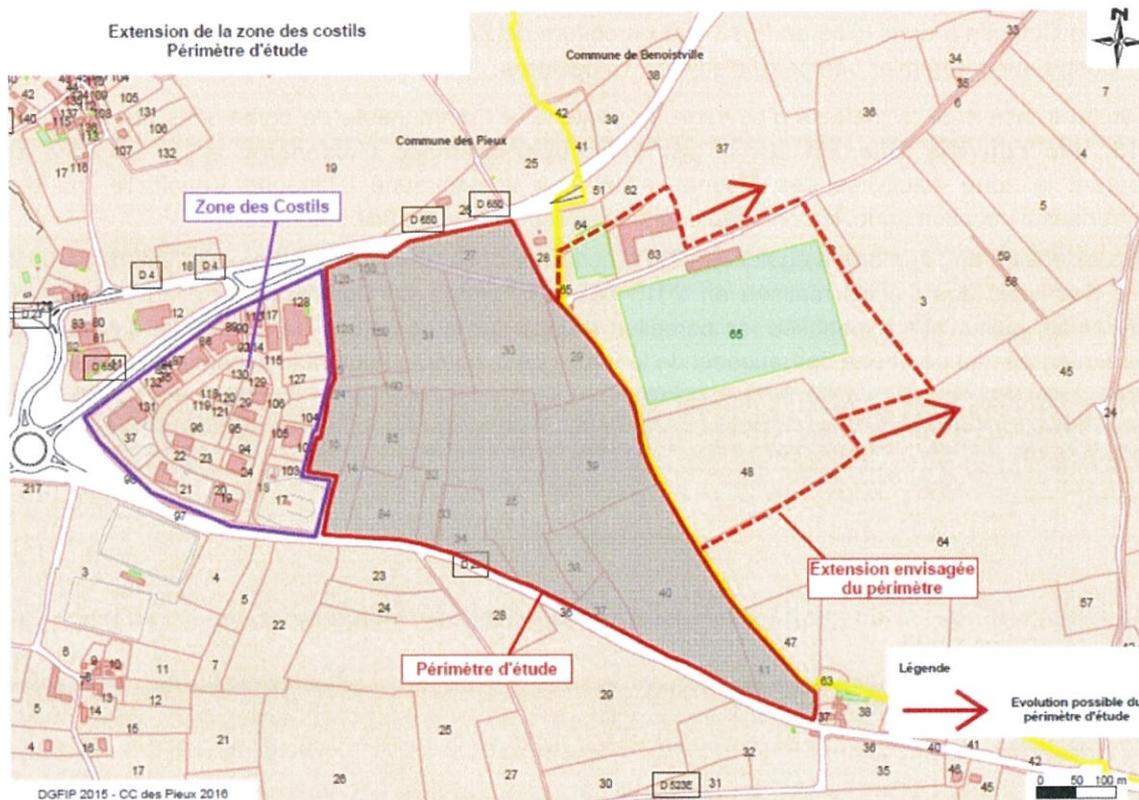
### C. Les objectifs de la ZAC

Dans le prolongement des études initiées depuis 2005, et au regard des conclusions de l'étude préalable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie, la Communauté de Communes des Pieux a décidé en 2016 d'engager des études préalables pour l'extension de la zone d'activités existante des Costils sur les communes des Pieux et de Benoîtville dans le cadre d'une procédure de **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

Depuis la 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce projet de création de ZAC est porté par la **Communauté d'agglomération du Cotentin** issue de la fusion de neuf communautés de communes dont celle des Pieux.

Au-delà des enjeux en **matière de développement économique**, le projet de création de ZAC vise également des objectifs ambitieux en termes **d'aménagement urbain à l'échelle du territoire** de la commune des Pieux. Le projet prévoit en effet de renforcer la qualité paysagère de la zone d'activités des Costils le long de l'entrée de la commune depuis la RD 650, et permettre également de sécuriser l'accès de la zone des Costils depuis la RD23.

### Délibération n° DEL2018\_231



**Périmètre d'études de ZAC pour la requalification et l'extension de la zone d'activités des Costils approuvé par délibération du conseil communautaire 8/11/2016**

Afin de pouvoir répondre à de nouvelles demandes d'implantation et transfert d'activités sur son territoire, tout en considérant les enjeux en matière d'aménagement urbain, le Conseil communautaire du 8 novembre 2016 a décidé d'initier une procédure de ZAC dont les **objectifs principaux** consistent à :

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

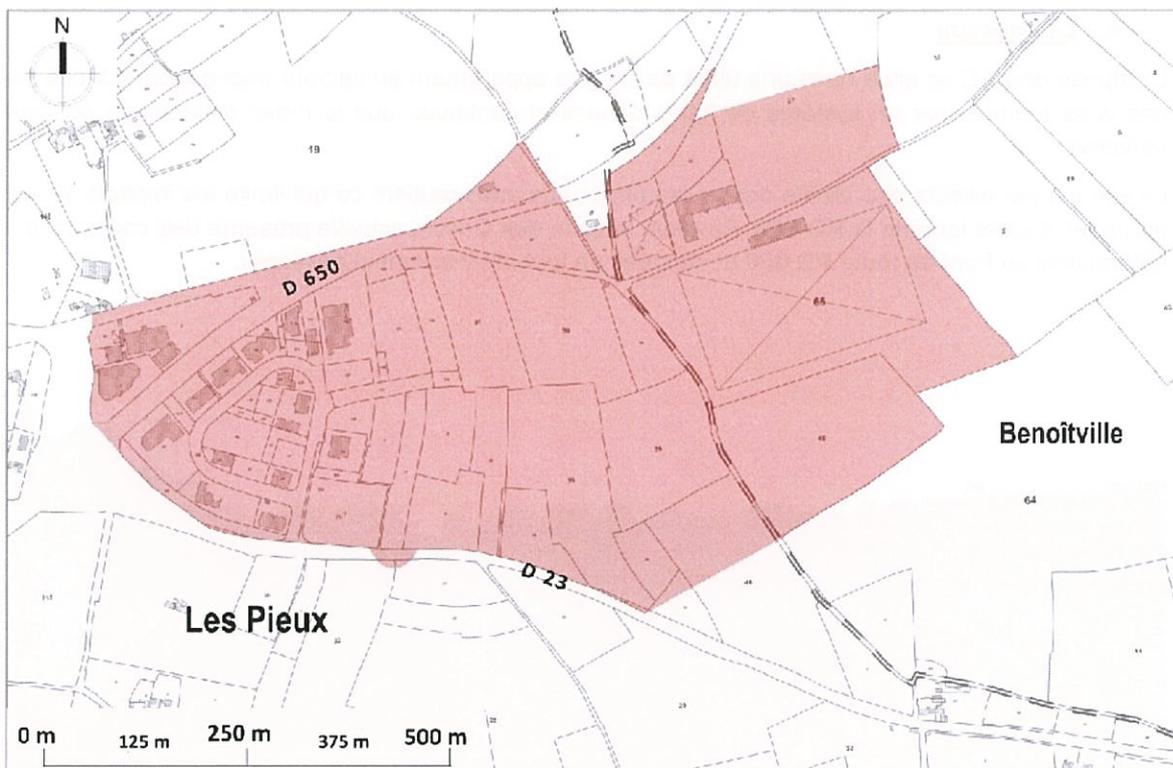
Enfin, en cohérence avec ces objectifs, la Communauté de communes a décidé d'engager **une opération de requalification de la zone d'activités existante** portant notamment sur les infrastructures routières, le stationnement et les liaisons douces et piétonnes, en intégrant la zone des Costils dans la périmètre opérationnel de la future ZAC.

## 2. Description de l'état du site et de son environnement

### A. Situation

Le périmètre du projet de ZAC des Costils est localisé à l'ouest du centre-bourg de la commune des Pieux et couvre une superficie **d'environ 41 hectares** sur les communes des Pieux et de Benoîtville. Il est délimité au nord par la route départemental RD 650, au sud par la RD 23, et à l'est, par la limite avec les parcelles cadastrées ZA 36, ZL 2, ZL 3 et ZL 64 de la commune de Benoîtville.

Le périmètre comprend dans sa partie ouest, sur la commune des Pieux, la zone existante des Costils et plusieurs anciennes parcelles à vocation agricole, et sur sa partie est, sur la commune de Benoîtville, plusieurs parcelles à vocation artisanale, horticole et agricole.



### B. Accès et desserte du projet

#### a. Desserte routière

Le périmètre du projet ne possède actuellement aucune voie d'accès directe. Il est longé en revanche sur sa partie nord par la RD 650, axe majeur reliant la commune des Pieux à l'agglomération cherbourgeoise et sur sa partie sud par la RD 23. La zone d'activités existante des Costils est quant à elle actuellement desservie par une seule voie d'accès circulaire sur sa partie sud depuis la RD 23.

Par ailleurs, une aire de covoiturage a été aménagée par la Communauté de Communes des Pieux à l'intersection de ces deux axes, à l'extrémité ouest du périmètre du projet de ZAC.

#### b. Modes doux

Hormis un trottoir piéton partiellement aménagé sur la partie sud de la voirie circulaire interne à la zone d'activités existante, le périmètre du projet ne possède actuellement aucune infrastructure permettant d'accueillir les modes doux.

**c. Transport en commun**

Aucun réseau de transport en commun ne dessert actuellement la zone d'activités des Costils et son périmètre d'extension.

## **C. Le contexte physique et naturel**

**a. La topographie**

La zone du projet se situe sur un plateau schisto-gréseux délimité au nord par le cours d'eau de la Diélette, et au sud par le cours d'eau du But. La zone se situe à une altitude comprise entre + 80 m NGF et + 97 m NGF. Par ailleurs, une ligne de crête sépare le périmètre en deux d'est en ouest partageant l'écoulement des eaux vers la Diélette au nord et le But au sud.

**b. Le paysage**

L'emprise de ZAC se situe dans une unité paysagère appartenant au secteur bocager caractérisé par des vues fermées par un système de haies denses et continues que le projet d'extension souhaite conserver.

Le site est par ailleurs peu visible depuis les principaux axes routiers ce qui limite les impacts visuels du projet, sauf le long de la RD 650. En effet, la zone des Costils actuelle présente des constructions hétéroclites en front de route RD 650 et dénuées de tout aménagement paysager.



**Vue général du site**

**c. Espace naturel et biodiversité**

Le périmètre du projet de ZAC se situe en dehors de tout périmètre de protection des espaces naturels (ZNIEFF, Site protégé, Territoire humide, Espace naturel sensible, Site Natura 2000...).

Par ailleurs, l'étude faune-flore réalisée par le bureau d'études ALISE Environnement en 2017, a jugé que les enjeux en termes d'habitats était modérés. Le réseau de haies, les boisements, et les autres zones de fourrés présentent en effet un intérêt écologique en raison des potentialités d'accueil qu'ils offrent à la faune (insectes, mammifères et avifaune).

La synthèse des enjeux concernant la faune et la flore est le suivant :

- L'enjeu concernant les habitats est faible à modéré pour certains (haies, prairies, ronciers et friches). Cependant en tant qu'habitat d'espèces, les cultures sont classées en enjeu modéré,
- La sensibilité du site vis-à-vis de la flore est faible,
- L'enjeu pour l'avifaune sur le site d'étude est faible à modéré localement,
- L'enjeu pour les mammifères terrestres sur le site d'étude est faible à modéré,
- L'enjeu sur le site d'étude est faible pour les amphibiens, les reptiles et pour l'entomofaune.

### 3. Programme prévisionnel des constructions

A ce stade de réflexion, le programme des aménagements de la ZAC nécessaires à l'extension de la zone d'activités se décompose selon les deux grands postes suivants :

- Espaces publics : environ 3,6 hectares soit 8,7 % de la ZAC;
- Espaces cessibles : environ 20,7 hectares soit 50,1 % de la ZAC.

Par ailleurs, les espaces déjà bâtis ou aménagés des zones d'activités des Costils et des Fleurys et compris dans le périmètre de ZAC représentent environ 17 hectares soit 41 % de la ZAC.

#### A. Les activités économiques

Le projet d'extension de la zone d'activités des Costils est destiné à accueillir des activités de type mixte tertiaire, artisanal, industriel, maraîcher et environnemental. A ce stade de conception, les activités qui seront développées sur le site de la ZAC de l'extension ne sont pas connues. Le programme détaillé des constructions sera dans le dossier de réalisation ultérieur.

Seules la surface totale des parcelles aménageables a été identifiée s'établissant pour chacune des typologies comme suit :

- Activités tertiaires et de services : environ 44 000 m<sup>2</sup>
- Activités artisanales : environ 42 000 m<sup>2</sup>
- Activités artisanales et industrielles : environ 59 000 m<sup>2</sup>
- Activités maraîchères et environnementales : environ 62 000 m<sup>2</sup>

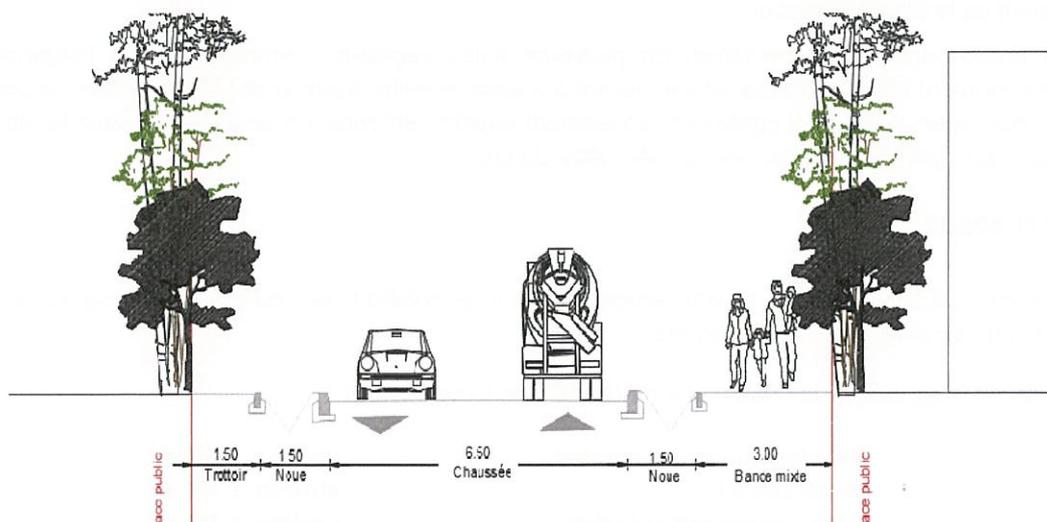
Pour un total d'environ 207 000 m<sup>2</sup>

#### B. Les infrastructures publiques

Les infrastructures publiques prévues dans le cadre du projet comprennent les infrastructures routières ainsi que les infrastructures hydrauliques, nécessaires au traitement des eaux pluviales.

Le schéma d'aménagement du projet au stade du dossier de création de la ZAC, comprend la création d'une **voirie principale** permettant de desservir l'ensemble du périmètre avec un raccordement de la zone d'extension directement sur la RD 650 au nord et sur la RD 23 au sud.

Cette voirie principale, destinée à recevoir des véhicules lourds de livraison prévoit une chaussée d'environ 6,50 mètres de large. Il est également prévu la création d'une bande mixte piéton/vélo de 3 mètres de large afin de favoriser les modes de déplacement doux entre la zone d'activités existante et sa future extension.



Profil en travers indicatif de la voirie principale **Deliberation n° DEL2018\_231**

De part et d'autre de cet axe principal sont prévues plusieurs **voiries secondaires** afin de desservir l'ensemble des parcelles destinées aux activités artisanales et industrielles. Ces voiries secondaires comprennent une chaussée d'environ 6 mètres ainsi que d'un trottoir piéton de 1,50 mètre de large.



**Profil en travers indicatif de la voirie principale**

L'ensemble des infrastructures routières doit s'accompagner de la création de noues enherbées nécessaires à la collecte et au traitement local des eaux pluviales, ainsi que de points unilatéraux d'éclairage de type réverbère.

La synthèse du programme des infrastructures publiques à réaliser s'établit comme suit :

|                     |                         |                                     |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Voirie principale   | environ 460 ml          | environ 6 570 m <sup>2</sup>        |
| Voiries secondaires | environ 1 280 ml        | environ 11 950 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL</b>        | <b>environ 1 740 ml</b> | <b>environ 18 520 m<sup>2</sup></b> |

**C. Les aménagements paysagers**

Compte tenu des enjeux en matière de qualité paysagère identifiés tout au long de la définition du projet de ZAC, le programme prévisionnel comprend la préservation et l'aménagement de nombreux espaces paysagers. La surface totale des espaces paysagers à aménager est en effet estimée à environ 0,5 hectares.

Le projet intègre la réalisation d'une noue paysagère et plantée de 5 mètres de large au périmètre de la ZAC le long de la RD 650 et de la RD 23. Cet espace qualitatif paysager, situé aux points bas du périmètre du projet, doit également permettre de recueillir et de traiter les eaux pluviales et de ruissellement de la future extension.

Le projet prévoit enfin la conservation de plusieurs haies végétales, témoignages de l'organisation agricole ancienne et élément paysager structurant à grande échelle. Au-delà de leur caractère structurant paysager, ces haies constituent également un élément environnemental fort en tant qu'habitat faunistique et floristique qui sera conservé au sein du périmètre du projet.

**D. Les réseaux**

Le programme prévisionnel des aménagements prévoit la création des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la future zone d'activités.

La synthèse du programme des réseaux à réaliser s'établit comme suit :

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Assainissement eaux usées | environ 1 740 ml |
| Electricité BT            | environ 1 740 ml |
| Télécommunication / Fibre | environ 1 740 ml |
| Gaz                       | environ 1 740 ml |

## 4. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu

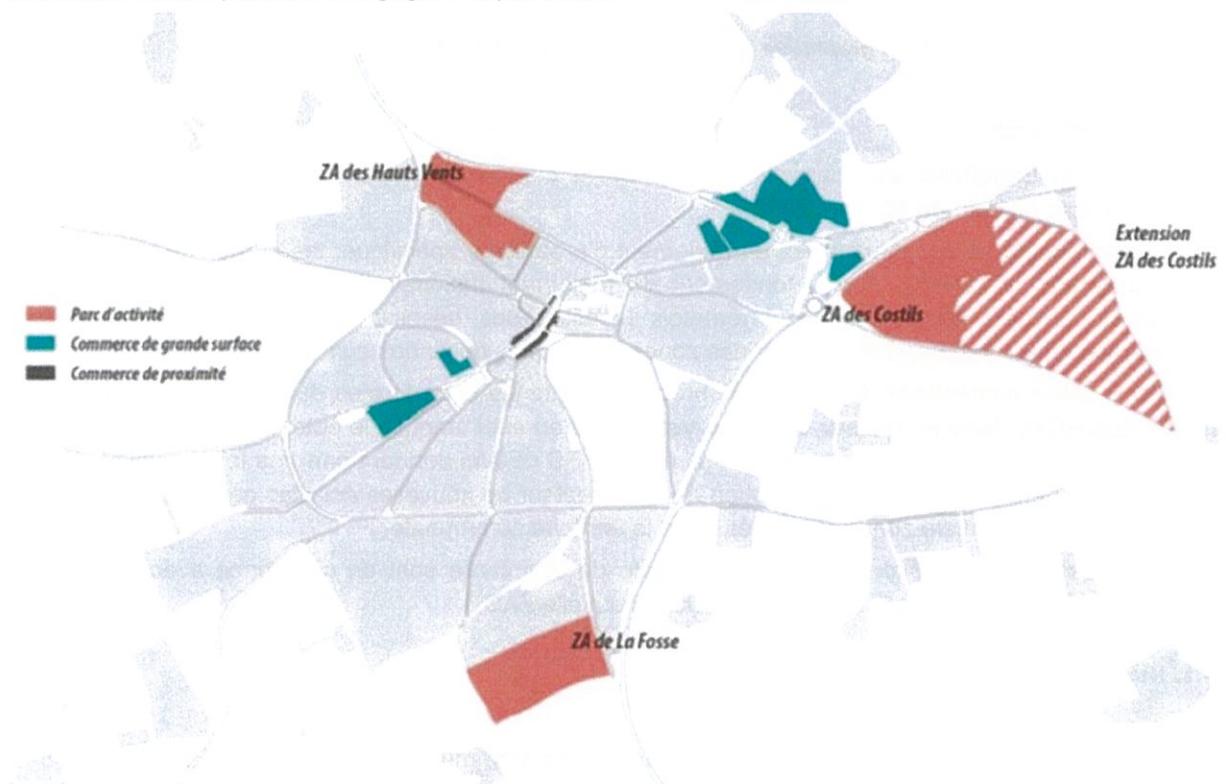
### A. Dispositions d'urbanisme en vigueur

#### a. Les Pieux

La commune des Pieux est actuellement dotée d'un **Plan d'Occupation des Sol (POS)**. En 2012, la commune des Pieux a prescrit la révision de POS et sa transformation en **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. En 2015, la Communauté de communes des Pieux est devenue compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Aussi la commune a-t-elle autorisé la CCP à achever l'élaboration de son PLU. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Cotentin s'est substituée à la Communauté de communes des Pieux a été autorisée à achever la procédure de PLU.

Le **principe d'extension de la zone d'activités des Costils** a été intégré dans les différents documents relatifs à la révision de ce PLU de la Ville des Pieux.

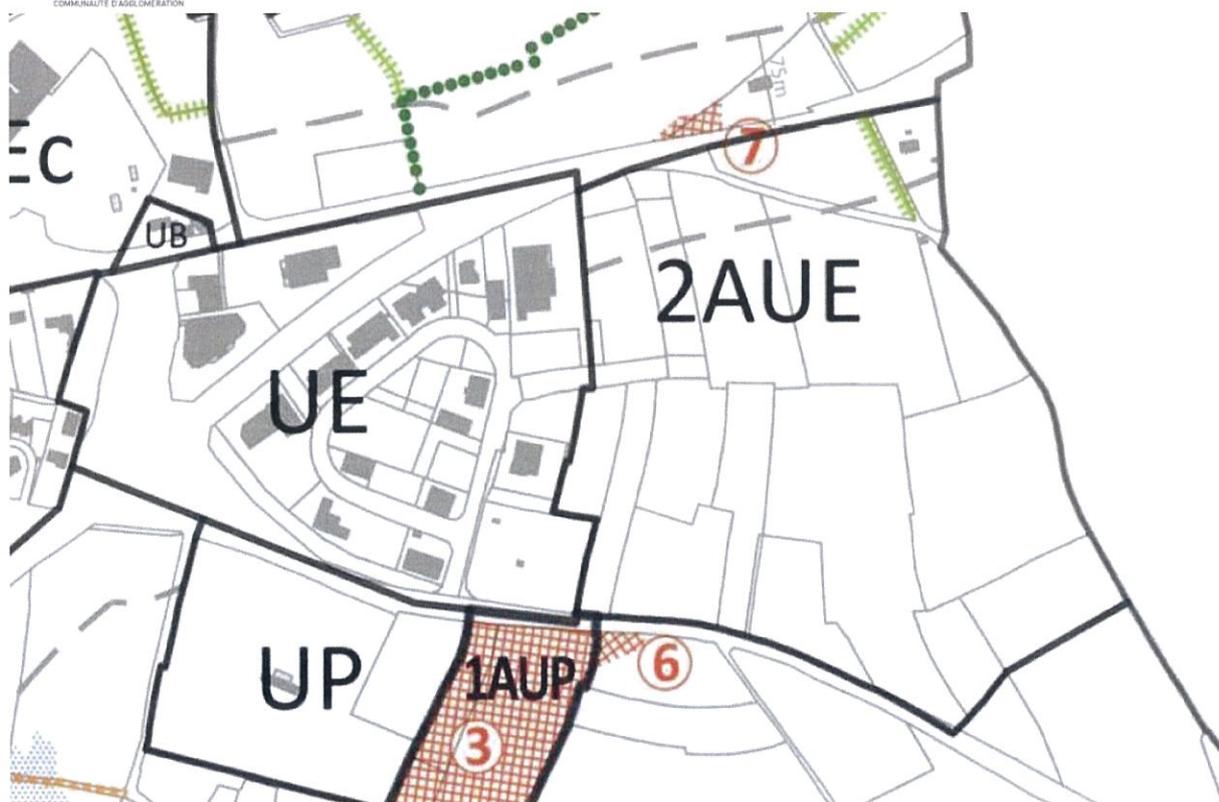
Le diagnostic préalable a tout d'abord identifié les problématiques de saturation en matière d'offre foncière et immobilière à vocation économique. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a donc acté le principe d'extension de la zone des Costils sur sa partie est conformément aux différentes études préalables engagées depuis 2003.



**Synthèse des activités économiques sur le territoire de la commune des Pieux**

Sources : *Rapport de présentation du Diagnostic territorial et état initial de l'environnement, février 2016*

Par ailleurs, le projet de PLU arrêté par le conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin le 29 juin 2017 a classé les parcelles nécessaires à l'extension de la zone d'activités des Costils en zone **2AUE : Zone d'urbanisation différée à vocation économique**



Extrait du Projet de règlement graphique du PLU des Pieux arrêté le 29 juin 2017

#### b. Benoîtville

La commune de Benoîtville est couverte par une **Carte communale** approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 mars 2005.

La Carte communale ne constituant pas un règlement d'urbanisme spécifique, les permis de construire sont donc soumis et délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme et du Code de l'Urbanisme. La Carte communale peut toutefois identifier des besoins spécifiques en termes de développement de la commune et délimiter des zones spécifiques destinées aux activités.

A ce titre, la Carte communale de Benoîtville précise les intentions en termes de **développement des activités nouvelles dans le secteur des Fleury**s. Il a été en effet identifié le potentiel de ce secteur au regard de la proximité de la commune des Pieux et de la RD 650 lui donnant une très forte visibilité. Par ailleurs, le document précise que l'implantation dans ce secteur de nouvelles activités permettrait d'éviter une multiplication de « micro zones d'activités » sur le territoire communal.

A cet égard, les dispositions de la Carte communale de Benoîtville sont en cohérence avec le projet d'extension de la zone d'activités des Costils et de la nouvelle ZAC.

## B. L'insertion dans l'environnement

En complément des objectifs définis par la Communauté de Communes à travers sa délibération du 8 novembre 2016, les études préalables réalisées ainsi que la concertation réglementaire menées tout au long de l'élaboration du projet ont permis d'identifier plusieurs enjeux en matière d'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet.

Ces enjeux portent principalement sur :

- l'intégration urbaine et le principe de raccordement et de création des infrastructures routières,
- l'intégration paysagère et la préservation des qualités paysagères,
- l'intégration environnementale du projet et la gestion hydraulique.

**Délibération n° DEL2018\_231**

Extension de la zone d'activités des Costils  
 Dossier de création de ZAC

A ce stade du projet, le projet retenu repose donc sur les 3 grands principes suivants :

**a. Principes urbains et routiers**

Le concept général du réseau de voirie est basé sur la conservation d'éléments naturels et environnementaux existants avec une insertion et une intégration équilibrées de la flore de telle manière à tirer le meilleur parti sur le plan environnemental. En effet, la voirie est composée de terre-pleins et d'accotements végétalisés, de fossés et de noues enherbés et d'un bassin d'orage permettant une réserve incendie.

L'extension de la zone d'activités sera structurée par la création d'une **voirie principale** permettant son raccordement avec la RD 650 au nord et avec la RD 23 au sud. A cet égard, deux **nouveaux carrefours giratoires** permettront de sécuriser et de ralentir le trafic routier qui est intense et accidentogène sur ces axes, en particulier sur la RD950 (trafic journalier à 9000 véhicules jours).

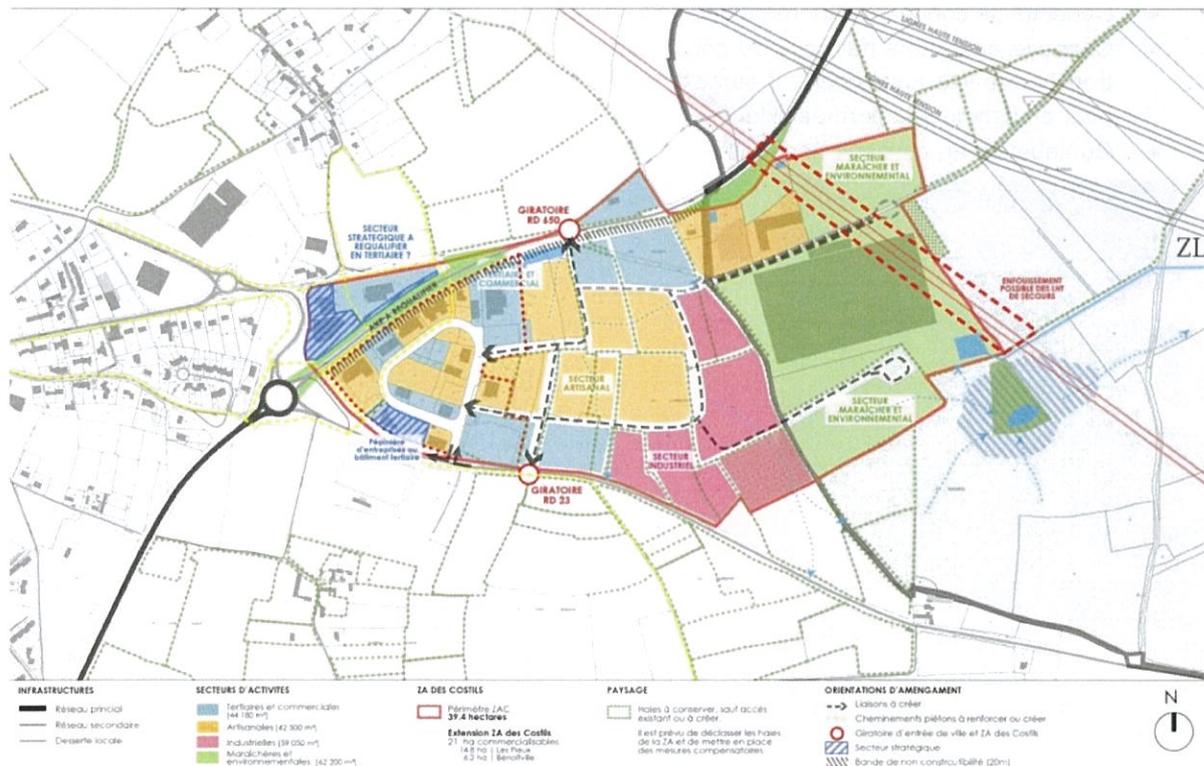
Plusieurs voies secondaires seront également réalisées afin de desservir l'ensemble des parcelles à l'est du périmètre d'extension mais également afin de se raccorder à l'ouest sur la voirie circulaire desservant la zone d'activités existante. Ce principe de raccordement au réseau existant devra ainsi permettre d'optimiser et de fluidifier les circulations à l'intérieur de l'opération.

Enfin, il est prévu de favoriser et de recréer des cheminements doux dédiés aux piétons et aux vélos afin de raccorder le centre-bourg de la commune des Pieux et la zone d'activités des Costils.

**ZONE D'ACTIVITE DES COSTILS**  
 50 340 Les Pieux  
 SCET, Décembre 2017



**ETUDE D'EXTENSION DE LA ZA**  
**Identification des secteurs d'activités**  
 1:5000



**b. Principes paysagers**

Au regard de son localisation en entrée de ville et de son positionnement, le projet d'extension de la zone d'activités des Costils a pour ambition de proposer un **aménagement paysager ambitieux**. Cet aménagement a été défini selon deux axes principaux :

- La restitution ou préservation des continuités paysagères et écologiques aux franges et à l'intérieur et en bordure du périmètre
- La préservation et la mise en valeur de cônes de vues lointaines vers le grand paysage

**Délibération n° DEL2018\_231**

Extension de la zone d'activités des Costils  
 Dossier de création de ZAC

A ce titre, les aménagements paysagers prévus à l'échelle du périmètre d'extension sur l'espace public sont les suivants :

- Conservation et valorisation des haies pour structurer la voirie,
- Création d'une bande végétale le long des voiries,
- Conservation et valorisation des haies sur les points bas de la zone d'extension et implantation de bassins d'infiltration paysagers.

**c. Gestion hydraulique et assainissement**

Le principe de gestion hydraulique de la zone d'activités des Costils accompagne d'une part la topographie naturelle du site et d'autre part le plan des aménagements paysagers. Le réseau qui sera implanté pour gérer, conduire, stocker et infiltrer les eaux de ruissellements, devra être principalement un réseau d'ouvrages doux. Le recours à des ouvrages de génie-civil doit rester exceptionnel.

Pour ce faire les noues de voiries récolteront les eaux de l'espace public ainsi qu'un débit de fuite autorisé de parcelles privées. Les avantages de l'utilisation d'un réseau de noues sont les suivants :

- Faible emprise foncière,
- Simplicité de conception et de fonctionnement,
- Simplicité de maintenance,
- Capacité à infiltrer localement et au plus près du point de collecte des eaux,
- Visualisation d'éventuelles pollutions chroniques ou accidentelles,
- Capacité de confiner rapidement une pollution accidentelle,
- Capacité épuratoire naturelle du sol « dans le premier mètre » : d'ailleurs, si le sol s'avérait trop perméable localement, il serait possible d'appliquer une couche de matériaux argileux pour en diminuer la perméabilité,
- Contribution au paysagement de l'espace public.



*Exemple d'aménagement hydraulique envisagé*

# 4 Etude d'impact

définie à l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement

# 5 Régime de la taxe d'aménagement

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

Par la délibération du 22 novembre 2018, ci-annexée, portant modification du régime de la taxe d'aménagement, le Conseil municipal de la commune des Pieux a décidé d'exonérer la taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisées dans le périmètre de la future ZAC des Costils.

Accusé de réception en préfecture  
050-215004028-20181122-DEL2018-05-056-  
DE  
Date de télétransmission : 30/11/2018  
Date de réception préfecture : 30/11/2018

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département de LA MANCHE  
Arrondissement de CHERBOURG  
Canton de LES PIEUX  
Commune de LES PIEUX



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 22 novembre 2018, à 20h00, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la Présidence de Monsieur Jacques LEPETIT, Maire

Date de convocation : 15/11/2018

**Présents :**

LEPETIT Jacques  
VILTARD Bruno  
LEFAIX Véronique  
BROUZENG-LACOUSTILLE  
Chantal  
LABBÉ Christophe

DELALEX Charlene  
DELSERIES Martine  
DENIAU Catherine  
BARREAU Nathalie  
MOREL Stéphane  
BOSVY Stéphane

DETREY Sonia  
BOUDAUD Elisabeth  
LECOFFRE Dominique  
VACHER Marie-Constance  
MABIRE Louis

**Absents :**

LESEIGNEUR Jacques  
ISKENDERIAN Christophe

ESTIENNE Laurent  
LECAPLAIN Clovis

MARTIN Quentin  
PAPIN Michel

**Absents excusés :**

PEYRONNEL André  
VARIN Sandrine

MAYEUR Jean-François  
LECARPENTIER Régine

LAUNEY Laurent

**Pouvoirs :**

PEYRONNEL André à BROUZENG-LACOUSTILLE

MAYEUR Jean-François à DELALEX Charlene

Chantal

LAUNEY Laurent à LEFAIX Véronique

VARIN Sandrine à LEPETIT Jacques

**Nombre de Conseillers :**

Présents : 16

Votants : 20

En exercice : 27

Mme LEFAIX Véronique, désignée conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, remplit les fonctions de secrétaire.

**DEL2018-05-056 : Modification du régime de la taxe d'aménagement**

ÉLU RAPPORTEUR : C. LABBÉ, Maire adjoint délégué aux finances

### EXPOSÉ

Pour faire suite aux différentes restitutions de compétences en lien avec l'aménagement et l'urbanisation (voirie et ses accessoires au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et électrification rurale au 1<sup>er</sup> janvier 2019), il convient que les communes puissent à nouveau bénéficier du produit de la taxe d'aménagement.

En effet, sur le pôle de proximité des Pieux, les communes ont toutes institué la taxe d'aménagement et transféré le produit à l'ex-communauté de communes des Pieux, c'est donc la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui aujourd'hui perçoit le produit.

Pour percevoir le produit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, il convient de modifier le régime de la taxe d'aménagement.

De plus, la CAC souhaite étendre sa zone d'activités des Costils pour favoriser le développement économique du territoire et renforcer la qualité paysagère de la zone existante. Pour ce faire, elle va créer une zone d'aménagement concerté dont le périmètre est annexé à la présente délibération. Ainsi, en application de l'article L331-7 5° du code l'urbanisme, il est proposé d'exonérer de la taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisées dans le périmètre de la future ZAC des Costils.

#### DÉLIBÉRATION

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L331-1 et suivants ;

Vu l'article 1609 nonies C du Code Général des Impôts ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2011, instituant la Taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal au taux de 3% et décidant le reversement intégral du produit à la Communauté de communes des Pieux qui supportait la création et l'extension des aménagements nécessaires à l'urbanisation ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2017 décidant notamment de la restitution de la compétence voirie et de ses accessoires (éclairage public, trottoirs, parc de stationnement...) aux communes à compter du 1er janvier 2018 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 24 mai 2018 décidant notamment de la restitution de la compétence électrification rurales aux communes à compter du 1er janvier 2019 ;

Vu la délibération n°2018-094 du 28 juin 2018 relative à l'approbation du bilan de concertation réalisée dans le cadre du projet de ZAC des Costils et à la poursuite de la procédure de création ;

Vu l'avis favorable de la commission Développement économique du 14 novembre 2018,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- de fixer sur l'ensemble du territoire communal le taux de la taxe d'aménagement à 3% ;
- de dire que la commune redevient à compter du 1er janvier 2019 l'unique bénéficiaire du produit de la taxe d'aménagement ;
- d'exonérer de la taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la future ZAC des Costils ;
- de dire que la présente délibération est valable pour une durée de 1 an reconductible de plein droit l'année suivante si aucune délibération modificative n'a été adoptée ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente.

Pour extrait conforme,

Le Maire  
Jacques LEPETIT



Acte rendu exécutoire par son envoi en sous-préfecture le 30 NOV. 2018  
Et son affichage le 29 NOV. 2018