



Publié le 19/12/2024

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

Délibération n° DEL2024_187

OBJET : Modification du PLU des Pieux - ZA des Costils

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin exerce de plein droit les compétences de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire.

A ce titre, par délibération du 20 décembre 2018, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Costils sur les communes des Pieux et de Benoîtville et autorisé le Président à faire établir le dossier de réalisation. Cette zone a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'étendre la zone d'activité (ZA) des Costils.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Pieux a été approuvé le 09 février 2019. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) présente les axes suivants :

- Une commune rayonnante et solidaire,
- Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées,
- Une commune ouverte et connectée,
- Une commune dont le développement économique est conforté,
- Une commune articulant nature et urbanité.

S'agissant du développement économique, le PADD précise :

« L'accueil de nouvelles entreprises, en relation avec le développement démographique projeté sur la commune, est également recherché dans un souci d'équilibre emploi-population. La commune en grandissant sera confrontée à des besoins d'artisanat ou de services à la personne par exemple, dont l'installation doit pouvoir être garantie sur place. Or, à ce jour, les deux parcs d'activité que compte la commune et couvrant une surface d'environ 9,2 ha, sont quasiment totalement occupés.

Plus concrètement, une opération d'extension de la ZA des Costils (13 ha environ), placée sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes et visant à étendre la ZA du même nom, est actuellement programmée. Le PLU prend donc en compte ce projet sur le plan réglementaire en création d'une zone spécifique destinée à l'accueil de cette opération. Notons également que le SCOT prévoit l'aménagement à moyen terme sur le territoire de la communauté de communes d'un parc d'activités destiné à conforter la filière nucléaire par l'accueil d'activités connexes.

Enfin, et sur le plan spatial, la commune privilégiera le développement de nouveaux espaces d'accueil directement desservis par la voie de contournement et ses échangeurs afin de garantir une desserte et une accessibilité performantes, sans risque de conflits d'usage avec la ville habitée et intra-rocade. »

Le règlement du PLU des Pieux classe en zone 2 AUE les espaces situés dans l'extension du périmètre de la ZAC approuvés en 2018. Cette zone n'autorise que « la création ou

l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. »

Afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Costils, il faut donc procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe. Les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la procédure de modification sont les suivantes :

- modification du règlement graphique et littéral,
- création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions,* » cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun. En conséquence, le Président de l'agglomération est compétent pour prescrire la modification.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe :

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant qui « *justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Dès 2020, le Cotentin a adopté son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant. Il permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.

Ce document retient que la zone d'activité des Pieux est un pôle d'équilibre sans disponibilité pour l'accueil de nouvelles entreprises, mais qu'un aménagement complémentaire est en projet.

En application de ce schéma stratégique, la fiche action « Stratégie foncière et commercialisation, » adoptée par le bureau communautaire, a pour objectif de donner un cadre à la commercialisation des terrains d'activité qui ne sont plus assez nombreux pour répondre à la demande et aux enjeux économiques du Cotentin. En effet, actuellement, 4% de foncier aménagé est disponible dans les ZAE et l'inventaire des ZAE, réalisé conformément aux termes de la loi Climat et Résilience et plus particulièrement à l'article L.318-8-2 du Code de l'Urbanisme, a fait état d'un taux de vacance de 1%.

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,
- éviter la vente de terrains d'activité à des fins non productives,
- optimiser et densifier les surfaces cessibles en travaillant le projet avec l'entreprise (du programme jusqu'au permis de construire),
- empêcher les pratiques spéculatives.

En conclusion, pour répondre aux enjeux tels que le développement de la filière nucléaire, et aux sollicitations quotidiennes des porteurs de projet, le Cotentin ne dispose pas d'un portefeuille foncier suffisamment étayé. C'est la raison pour laquelle il ne peut que poursuivre et rationaliser sa politique d'aménagement de zones d'activité économiques. Six projets ont

été fléchés à horizon 2028, sachant que, de son côté, seul Port De Normandie poursuit un projet d'aménagement :

- l'extension du Parc d'Activité des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin – 5 ha commercialisables (dont une partie est déjà commercialisée avec l'accueil d'Orano Projet et de l'IFSI),
- la création de la zone de Brequecal à l'est de Cherbourg-en-Cotentin – 3 ha commercialisables,
- l'extension de la zone d'Armanville à Valognes – 9 ha commercialisables,
- l'extension de la zone des Costils aux Pieux,
- l'extension du Haut Gelé à Montebourg,
- l'extension de Bénécière à l'ouest de Cherbourg-en-Cotentin.

Le projet Framatome Arc, retenu comme Projet d'Envergure National ou Européen, doit s'insérer dans cette offre pour une surface d'environ 4,5 ha.

A l'instar du projet Framatome Arc, l'agglomération du Cotentin doit également pouvoir proposer des espaces économiques dont la vocation est de s'inscrire dans le sillage des grands projets industriels.

Or, dans le cadre de l'élaboration de la trajectoire ZAN des 7 PLUi du Cotentin, le comité de cohérence a limité l'objectif d'extension d'urbanisation à destination économique à 115 hectares.

Ainsi, la situation géographique de la ZAC des Costils lui confère un avantage comparatif pour accueillir les sous-traitants qui travailleront pour les grands comptes, tout particulièrement ceux de la filière nucléaire, implantés sur la façade ouest de l'agglomération. Or cette zone d'activité est le seul projet foncier à vocation économique en cours d'aménagement de sorte que sa capacité d'accueil peut donc sembler limitée.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces objectifs, la communauté d'agglomération a recruté un maître d'œuvre afin de rédiger le dossier de réalisation et le dossier de modification du PLU des Pieux.

De plus, la zone du projet, située à l'entrée Est de la commune des Pieux en continuité de la zone Ue déjà bâtie, a fait l'objet d'une acquisition foncière par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et fait l'objet d'études dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC.

Suite aux études de faisabilité et à l'étude environnementale réalisées en 2018, il en résulte le choix du site par sa proximité à la route départementale n°650 classée à grande circulation (axe structurant du département) supportant le gabarit de convois exceptionnels. De plus, le site se trouve desservi par l'ensemble des réseaux et se situe en continuité de la zone d'activités économique existante des Costils et à l'écart des zones d'habitations.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est justifiée au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

Délibération n° DEL2024_187

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin approuvé le 15 décembre 2022,

Vu le plan local d'urbanisme de Les Pieux approuvé le 09 février 2019,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 167 - Contre : 2 - Abstentions : 13) pour :

- **Approuver** l'utilité de l'ouverture de la zone 2 AUE des Costils sur la commune de Les Pieux au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

12 DÉCEMBRE 2024

Date d'envoi de la convocation : le 29/11/2024

Envoi Complémentaire le 05/12/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 155

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 12 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h24), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Noureddine, BRIENS Eric, MELIN Katy suppléante de BRISSET Franck, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (A partir de 18h35), FAGNEN Sébastien, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam (A partir de 18h29), HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 18h29), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie (A partir de 18h58), HOULLEGATTE Valérie (A partir de 19h07), HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOZEAU-MARIGNE Muriel (Jusqu'à 19h30), LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan, LEMONNIER Hubert, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE

Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN F
MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Her
Valérie, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, OLIVIER Stéphane,
PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier (A partir
de 18h29), PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège (Jusqu'à 20h00), POIGNANT Jean-
Pierre, POISSON Nicolas, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ
Fabrice (A partir de 18h57), RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François,
SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc,
SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane (A partir de
18h29), TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSELIN
Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMBROIS Anne à RONSIN Chantal, ANTOINE Joanna à LECOQ Jacques, BALDACCI
Nathalie à LANGLOIS Hubert, BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (A partir de
20h24), BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BROQUAIRE Guy à HEBERT Karine,
DIGARD Antoine à MAHIER Manuela, DUBOST Nathalie à GUILLEMETTE Nathalie,
HAMON-BARBÉ Françoise à MAGHE Jean-Michel, HERY Sophie à MARGUERITTE
Camille (Jusqu'à 18h58), HOULLEGATTE Valérie à VANSTEELANT Gérard (Jusqu'à
19h07), HULIN Bertrand à VARENNE Valérie, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry,
LECHEVALIER Isabelle à ROCQUES Jean-Marie, LEFAIX-VERON Odile à LELONG Gilles,
LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMONNIER Thierry à SOINARD Philippe, MARTIN-
MORVAN Véronique à LEFER Denis, MOUCHEL Jean-Marie à LEBRETON Robert,
PLAINEAU Nadège à HAMEL Estelle (A partir de 20h00), PROVAUX Loïc à CASTELEIN
Christèle, TARIN Sandrine à FRANÇOISE Bruno (A partir de 18h25), VASSAL Emmanuel à
SOURISSE Claudine.

Absents/Excusés :

BRANTHOMME Nicole, BROQUET Patrick, DE BOURSETTY Olivier, LE PETIT Philippe, LE
POITTEVIN Lydie, PERROTTE Thomas, PIC Anna, SIMON François, VIVIER Nicolas.