



Résumé Non Technique de l'Étude d'Impact

ZAC DES COSTILS LES PIEUX (50)

Communauté d'Agglomération Le Cotentin

Mise à Jour 2025
de
l'Etude d'impact de 2018
(Dossier de création de ZAC)

v2601 avec prise en compte des
Recommandations de la MRAe



janvier 2026



Pétitionnaire

Nom :	
Adresse :	Hôtel Atlantique Boulevard Félix-Amiot 50100 Cherbourg-en-Cotentin
Tél. :	02 50 79 16 10
N° SIREN :	200 067 205
Représentant:	Christèle CASTELEIN – Présidente
Référent technique :	Xavier BOISHARDY Chargé de Projet - Conduite d'opération Infrastructure et ZA Direction Ingénierie et Bâtiments 7 rue Tour Carré - 50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Rédaction

 VINCENT SIMONT NATURALISTE - ÉCOLOGUE 219 rue de Bosc Mare 76 560 Berville-en-Caux Tél : 02 32 70 09 31- vincent@simont.fr N° SIRET : 498 853 696 00025	Evaluation (mise à jour 2024-2025) ExEco environnement (Avranches) Expert Ecologue Vincent Simont	Evaluation (2018) Alise environnement (Rouen) 
	Urbanisme L'Atelier de l'Urbanisme	Dossier Loi sur l'Eau SOGETI 
	AMO/VRD SA2E (Caen)	
	Paysage Gaia paysagistes (Peruel (27))	Mobilités ETC (Paris)
	Architecte Lamare-Pinon (Coutances)	Air et Santé (acoustique) CIA (Paris)
	Géotechnicien Hydrogéotechnique (Bretteville-sur-Odon (14))	





Guide de lecture d'une étude d'impact environnemental

Introduction du projet

Objectif du projet : Comprendre la finalité (infrastructure, aménagement, activité industrielle...).

Localisation : Identifier la zone concernée, sa nature (urbaine, rurale, protégée...).

Maître d'ouvrage : Qui porte le projet ? Collectivité, entreprise, État ?

Description du projet

Phases du projet : Travaux, exploitation, démantèlement.

Emprise au sol : Surface impactée, imperméabilisation, modification du relief.

Installations prévues : Bâtiments, voiries, réseaux, équipements techniques.

Pré-diagnostic : Contexte territorial

Occupation des sols : Quelles sont les fonctions actuelles du site (agriculture, habitat, forêt...) ?

Sensibilité environnementale : Zones Natura 2000, ZNIEFF, cours d'eau, espèces protégées...

Diagnostic : État initial de l'environnement

Milieux physiques : Géologie, hydrologie, qualité de l'air.

Milieux biologiques : Faune, flore, habitats naturels.

Milieux humains : Population, patrimoine, paysages, santé publique.

Impacts potentiels

Sur les milieux naturels : Destruction d'habitats, fragmentation, pollution.

Sur les milieux humains : Nuisances sonores, visuelles, risques sanitaires.

Cumul des impacts : Avec d'autres projets ou pressions existantes.

Mesures d'évitement, réduction et compensation (ER)

Évitement : Modification du tracé, limitation des emprises.

Réduction : Techniques pour limiter les nuisances (barrières sonores, bassins de rétention...).

Évaluation des impacts résiduels

Après application des mesures ER : Quels impacts persistent ?

Compensation : Recréation d'habitats, reboisement, relocalisation d'espèces.

Acceptabilité environnementale : L'étude conclut-elle à une compatibilité avec les enjeux locaux ?

Compatibilité avec les documents d'urbanisme : PLU, SCOT, SRADDET...

Méthodologie et données

Sources utilisées : Inventaires, modélisations, études antérieures.

Limites de l'étude : Données manquantes, incertitudes, hypothèses.

Annexes et cartographies

Plans et cartes : Localisation, zonages, coupes techniques.

Inventaires faune/flore : Espèces observées, statuts de protection.

Concertation et avis

Consultation du public : Modalités, synthèse des contributions.

Avis des autorités environnementales : DREAL, MRAe, collectivités.

Les études d'impacts suivent toutes un même plan global, quel que soit la nature du projet et la ou les procédures. Les thèmes sont à étudier sont énoncés dans la réglementation.

Dans le **Résumé non-technique**, nous reprenons une version résumée du Grand Tableau expliqué ci-dessous.

Le **pré-diagnostic** s'appuie sur les éléments connus du site du projet avant même de s'être rendu sur place. Le **diagnostic** apporte de nombreux éléments et études spécifiques pour le projet, et que l'on remet à jour s'ils ne sont plus si récents.

Chaque **thème** fait l'objet d'une analyse qui permet de déterminer **un niveau d'enjeu**

— Le niveau d'enjeu est présenté à la fin de chaque thème ou de groupe de thème.

Par ailleurs un tableau les reprend tous à la fin de ce grand chapitre.

On place le projet virtuellement sur le site est on détermine les **effets** qu'il pourrait présenter, directs ou indirects, à court, moyen ou long terme... Les effets identifiés sont le plus souvent ceux négatifs mais ils peuvent parfois être positifs. Le croisement de l'**enjeu** et de l'**effet** définit le niveau **d'impact**

Le grand tableau est alors re-présenté pour synthétiser thèmes, effets, niveau d'enjeu et d'impact.

Pour chaque impact on cherche les **mesures** à mettre en place. Parfois certaines ont été décidées dès le début des réflexions sur le projet (évitement amont). En fin de processus, aucun **impact résiduels significatif** ne doit perdurer, sinon l'Autorité doit refuser l'Autorisation (sauf dans quelques cas particuliers avec des "conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement").

Le grand tableau est présenté pour synthétiser la nature et l'objectif des mesures pour répondre aux impacts sur chaque thème.



Suivant l'article R122-5-I du Code de l'environnement :

« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

L'analyse du projet donne lieu à une hiérarchisation du type :

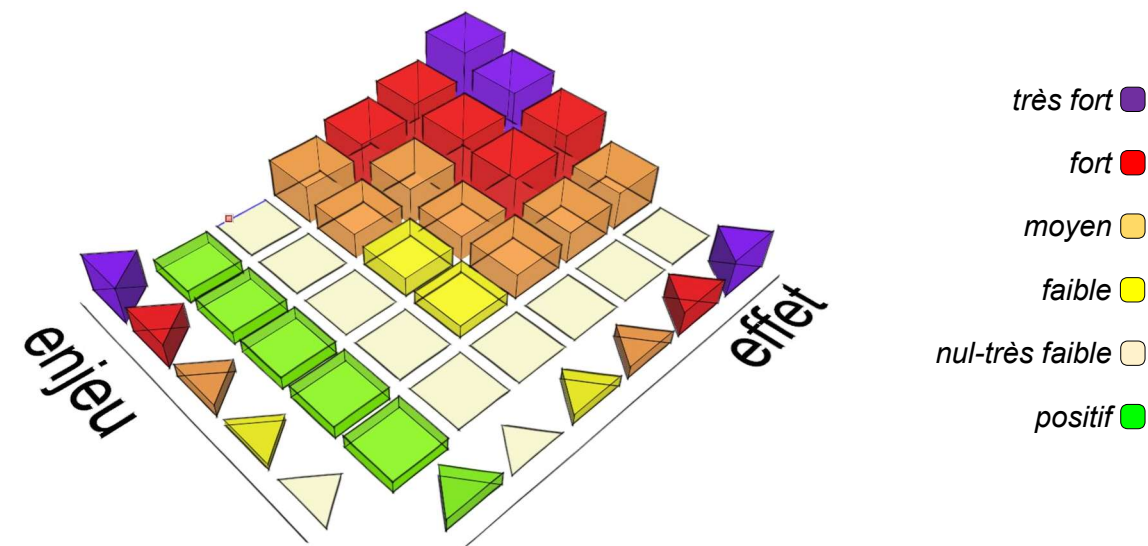
$$\text{enjeu} \times \text{effet} = \text{impact}$$

L'enjeu correspond au « scénario de référence » c'est-à-dire l'état initial du thème, ou du sous-thème évalué, par exemple la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet.

L'effet est fonction de l'importance et la nature de travaux, ouvrages et aménagement projetés pour le projet. Il peut être négatif, nul, ou même positif.

L'évaluation du projet est donc déclinée pour des impacts :

- lors des phases de travaux, d'exploitation et de démantèlement,
- de nature temporaire/permanente, directe/indirecte, à court/moyen/long terme ;
- avant toute démarche (= impact brut : destruction, dérangement, dégradation, fragmentation etc.),
- à l'issue des mesures d'évitement,
- à l'issue des mesures de réduction (= impacts résiduels notables) ;
- et suivant une échelle de valeur semi-qualitative (de nul/sans objet à très fort).



Dans le but d'atténuer les effets négatifs notables d'un projet sur l'environnement, la doctrine nationale Éviter Réduire Compenser (ERC) se doit d'être appliquée lors de leur conception.

EVITER

Les impacts d'un projet, plan ou programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts. Pour cela, les mesures envisagées peuvent concerner des choix fondamentaux liés au projet (évitement géographique ou technique)

RÉDUIRE

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités tout en réalisant le projet, il convient de réduire la dégradation restante par des solutions de minimisation (comme l'adaptation de la période de réalisation des travaux pour réduire les nuisances sonores, limiter les surfaces imperméabilisées, etc.).

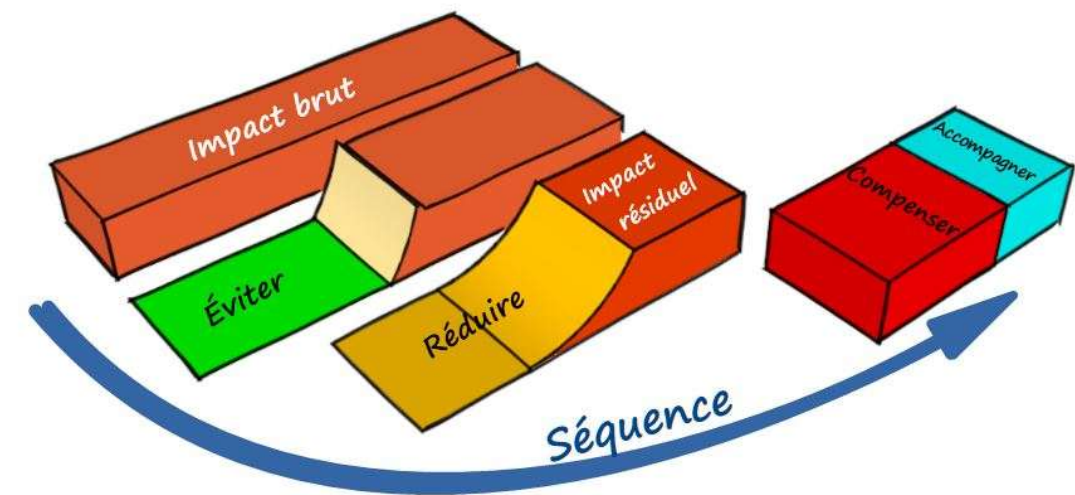
Elle peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments, ceci en mobilisant les meilleures techniques disponibles

COMPENSER

En dernier recours, si des impacts négatifs persistent, des mesures compensatoires doivent être engagées pour apporter une contrepartie positive, visant à conserver globalement la qualité environnementale des milieux. Ces mesures ont pour objectif l'absence de perte nette, voire un gain écologique (mêmes composantes : espèces, habitats, fonctionnalités...) : l'impact positif sur la biodiversité des mesures doit être au moins équivalent à la perte causée par le projet, plan ou programme. Pour cela, elles doivent être pérennes, faisables (d'un point de vue technique et économique), efficaces et facilement mesurables.

ACCOMPAGNER

Sauf exception, les mesures d'accompagnement n'apparaissent pas dans les textes législatifs et réglementaires. La doctrine de 2012 les reconnaît comme étant des mesures dont la proposition par les pétitionnaires présente un caractère optionnel : «des mesures, dites «d'accompagnement» (acquisitions de connaissance, définition d'une stratégie de conservation plus globale, mise en place d'un arrêté de protection de biotope qui relève en fait des pouvoirs de l'État ou des collectivités, etc.), peuvent être définies pour améliorer l'efficacité ou donner des garanties supplémentaires de succès environnemental aux mesures compensatoires. »





Préambule : le cadre réglementaire

Autorisation environnementale

Le projet relève de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA) au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement dite « Nomenclature Loi sur l'Eau » :

RUBRIQUE installations, ouvrages, travaux et aménagements	PROJETS soumis à Autorisation	PROJETS soumis à Déclaration
TITRE II - Rejets		
2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet	Supérieure ou égale à 20 ha	Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha

Avec une surface globale de 41,4 ha, le projet relève d'Autorisation environnementale.

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les installations, ouvrages, travaux et activités relevant de la loi sur l'eau (IOTA), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et d'autres projets soumis à évaluation environnementale mais non soumis par ailleurs à un autre type d'autorisation (autorisation supplétive) et, depuis 2023, les travaux miniers, soumis à autorisation, sont fusionnées au sein d'une *unique autorisation environnementale*.

Le contenu de la demande d'Autorisation environnementale est défini ci-contre ; on met en valeur ici les éléments applicables au dossier issus de l'Article R181-13 CEnv.) et juste après, nous allons voir que le projet relève bien du cas d'une « évaluation environnementale » avec la présente étude d'impact, citée au point 5.

Le service coordinateur de l'Instruction de l'Autorisation environnementale est la DDTM 50

Dossier de création de ZAC

Contenu

Le dossier de réalisation définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, et décrit les modalités prévisionnelles de financement de l'opération. Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui est approuvé, selon les cas, par le maire, le président de l'EPCI ou le préfet.

La personne publique à l'initiative de la ZAC constitue un dossier de création qui comprend (art R311-7 Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- **L'étude d'impact lorsque celle-ci est requise.**
- La mention de l'exigibilité ou de l'absence d'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone.





Projets soumis à étude d'impact : l'évaluation environnementale

Les rubriques du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement contiennent les seuils de soumission des projets à une étude d'impact.

Concernant le projet :

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
TITRE Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.

Le projet consiste en une opération d'aménagement (cas 39.b) sur un terrain d'assiette supérieur à 10 ha (41,4 ha).

Le projet est soumis à évaluation environnementale.

Suivant l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions, dans le milieu naturel ou le paysage, et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

L'environnement doit être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Le contenu de l'étude d'impact est défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

L'Autorité qui se prononce sur l'Evaluation environnementale est la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), avec l'appui du Service Environnement de la DREAL Normandie

Demande de Dérogation pour la Destruction d'Habitat d'Espèces Protégées

Toutes les haies bocagères en Normandie sont un habitat potentiel d'espèces protégées (oiseaux, chauves-souris, petits mammifères notamment). Ainsi, concernant la biodiversité, le projet ayant un impact résiduel significatif et caractérisé sur les haies, et ainsi les groupes de faune les fréquentant (oiseaux, chiroptères, autres mammifères, reptiles, accessoirement amphibiens), et une plante (le Fragon piquant), il relève d'une Demande de Dérogation pour la Destruction d'Habitat d'Espèces Protégées., présentée dans un dossier à part.

Le dimensionnement du besoin de compensation est présenté en fin de ce document de Demande de Dérogation.



L'Autorité environnementale

L'autorité environnementale compétente pour chaque projet est déterminée selon les critères fixés à l'article R. 122-6 du code de l'environnement (tant pour les demandes d'examen au cas par cas sur la nécessité d'une étude d'impact que pour les évaluations environnementales systématiques).

L'autorité environnementale peut être :

- le ministre chargé de l'environnement, sur proposition du commissariat général au développement durable, notamment lorsque le projet donne lieu à une autorisation, une approbation ou une exécution prise par décret, par un autre ministre ou par une autorité administrative indépendante. Le ministre chargé de l'environnement peut également se saisir de sa propre initiative de toute étude d'impact relevant du préfet de région. Les avis rendus par le ministère visent à permettre au maître d'ouvrage d'améliorer son projet et contribuent à l'information du public ;
- la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment pour les projets qui donnent lieu à une décision du ministre chargé de l'environnement ou sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage du ministre chargé de l'environnement ou d'un organisme placé sous sa tutelle ;
- les missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable pour les projets qui ont fait l'objet d'une saisine obligatoire de la commission nationale du débat public, sans relever de la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, et qui doivent être réalisés sur le territoire de la région concernée ;
- et dans tous les autres cas, les préfets de région.

Consultation du public

Le droit de la participation du public au processus décisionnel trouve principalement à s'appliquer lorsqu'un projet, un plan ou un programme est susceptible d'avoir des effets sur l'environnement. Les procédures introduites au fil des réformes dans le code de l'environnement ont vocation à s'appliquer de façon proportionnée aux enjeux et à des stades distincts de la procédure d'autorisation ou d'approbation.

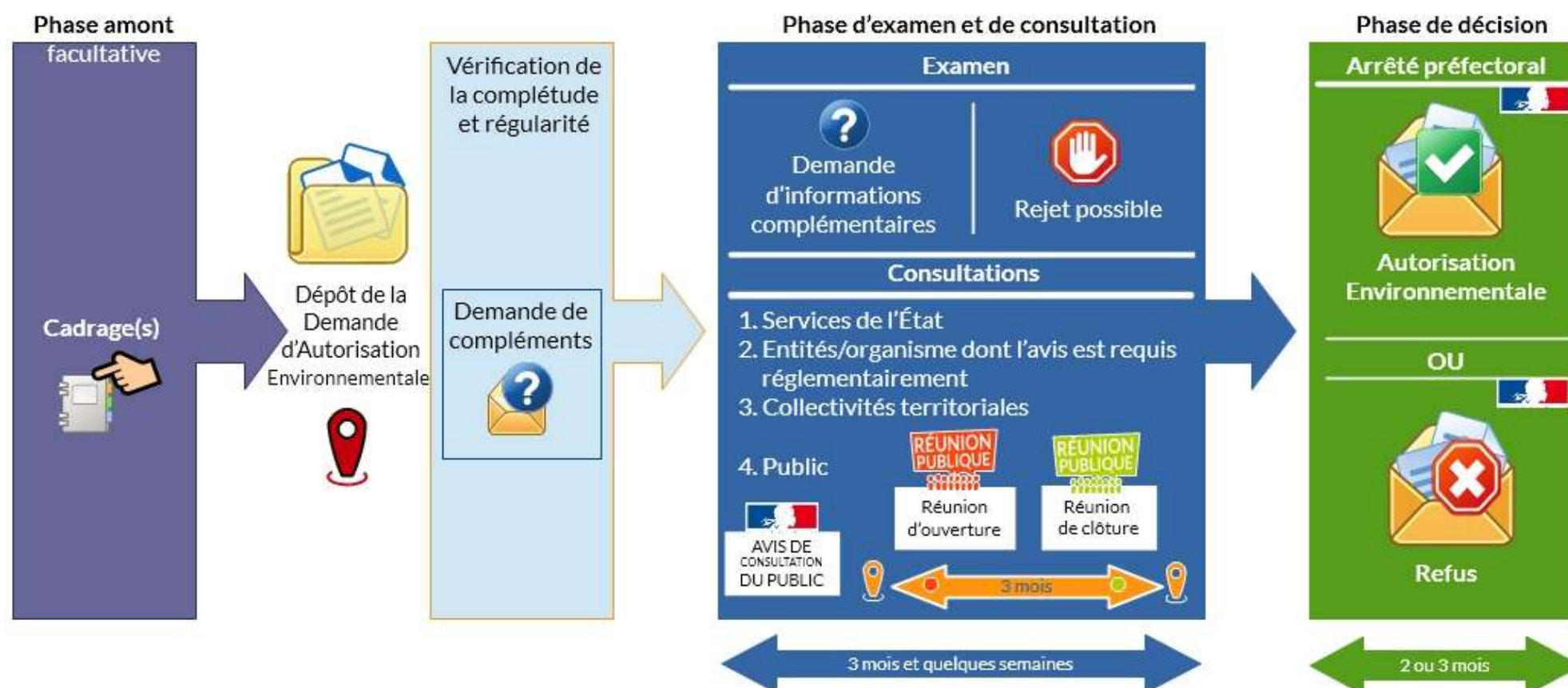
La loi « Industrie verte » du 23 octobre 2023 et son décret d'application du 6 juillet 2024 ont modifié la procédure d'autorisation environnementale unique pour les IOTA (projets soumis à la loi sur l'eau, hors ICPE) et les ICPE.

Il est ainsi prévu :

> la parallélisation de la phase d'examen et de la phase de consultation :

- l'instruction du dossier par les services de l'État,
- les consultations obligatoires de différentes instances (par exemple les communes, l'autorité environnementale, le comité scientifique régional de protection de la nature ou la CLE des SAGE)
- et la participation du public seront désormais menés de concert, à compter du dépôt par les pétitionnaires d'un dossier complet et régulier ;

> les projets seront rejetés si un avis conforme défavorable est émis en phase de consultation parallélisée.



L'enquête publique

La procédure, hybride, reprend pour partie les conditions de la participation du public par voie électronique mais également de l'enquête publique, en confiant sa conduite à un commissaire-enquêteur ou, si nécessaire, une commission d'enquête ;

La consultation, organisée aux frais du porteur de projet, dure 3 mois, au cours de laquelle deux réunions publiques sont organisées. Le porteur de projet doit prévoir la mise en place d'un site internet dédié à la consultation.





En 2026, l'Agglomération envisage la viabilisation de terrains situées uniquement sur la commune des Pieux.

La carte ci-dessous schématise les différentes phases d'aménagement de la ZAC :

- 0 : Zone d'activité existante (en zone UE) et commerce situé au nord de la RD 650 (en zone A)
- **I : Première phase d'extension de la zone d'activités : PROJET 2026**

La requalification du zonage 2AUE en zone 1AUE est nécessaire.

La procédure de modification du PLU des Pieux est menée en parallèle de la demande d'Autorisation Environnementale.

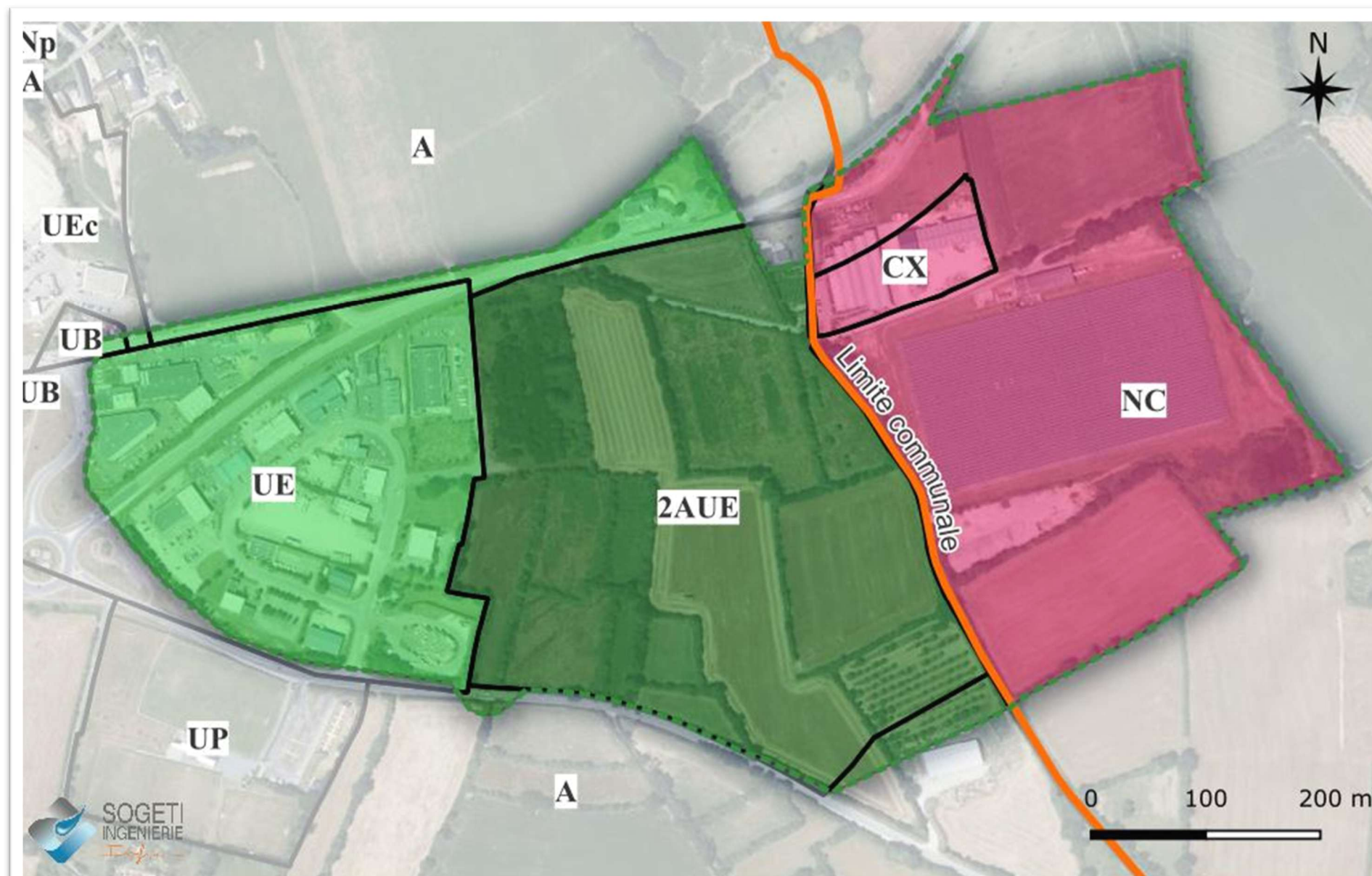
- II : Deuxième phase d'extension, non programmée actuellement.

Les terrains situés sur la commune de Benoistville, actuellement en zone « NC » non constructible seront exclus de cette extension.

Ils ne deviendront constructibles que par une révision de la carte communale, ou approbation d'un nouveau document d'urbanisme (PLUi).

- Le **projet d'aménagement objet de la demande d'autorisation concerne seulement la phase I.** Il intègre toutefois les éléments connus des ZA existantes et d'extension futures.

S'agissant d'une modification substantielle du présent document, la phase d'extension sur Benoistville fera l'objet d'une nouvelle autorisation qui devra se conformer au cadre réglementaire qui sera en vigueur au moment de ce nouveau dossier.



Périmètre de la ZAC (délibération du 20/12/2018) Limite communale

Phases du projet

- 0 - Existant
- I - Extension projet 2026
- II - Extension ultérieure

Zonages urbanisme

- Carte communale Benoistville_08-04-2005
- PLU Les Pieux Zonage_07-02-2019





Aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet

Conformément à l'article R.122-5, alinéa 3° du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter « une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».

Thème	Enjeux		
	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
Territoire et composantes			
Localisation	situé en limite de la zone aménagée des Pieux et vers Benoistville, pour l'extension des ZA entre les Costils et les Fleurys	Besoin de trouver des espaces pour accompagner les objectifs de croissance communaux et inter-communaux	Respects de la programmation voulue au PLU
Occupation du site	terrains agricoles (prairies de fauche, grande culture) en grande partie encadrés par les 2 ZA existantes, les Costils sur Les Pieux et les Fleurys à Benoistville	Conservation d'un usage de pâture & cultures	Activités de conservation, et génératrices, d'emplois, Artificialisation du sol, création d'espaces verts et plantations
Foncier	les Terrains appartiennent en très grande majorité à la Communauté d'Agglomération Le Cotentin	sans effet (revente aux acteurs du milieu agricole ?)	Commercialisation des lots pour l'aménagement d'activités
Contexte socio-économique			
Population	en augmentation significative depuis 1968, avec des périodes de croissance particulièrement marquées entre 1975 et 2007. Avec le programme du Quartier de la Lande et du Siquet en développement depuis cette dernière période, la commune des Pieux s'est engagée dans le développement d'un nouveau quartier d'environ 350 logements sur 24 ha.	Sans effet	Activités génératrices d'emplois pour les habitants des communes et de l'intercommunité
Activités économiques	avec env. 83 000 actifs dont env. 50 000 salariés et ouvriers, la CA du Cotentin bénéficie d'une vitalité économique notable grâce aux secteurs industriels et nucléaires. Cette dynamique contraste avec les tendances démographiques, liées à l'attractivité et à la rétention de la population. Les 2 communes accueillent respectivement env. 1600 et 330 actifs (env. 1930) les établissements sur les ZA des Costils et des Fleurys accueillent env. 215 à 350 salariés	Terrain privé à usage de pâture & culture	Accueil d'activité, création d'emploi, accompagnement du dynamisme de la croissance de la population
Tourisme et loisirs	l'usage du site en ZA et parcelles agricoles n'est pas touristique à l'exception d'un chemin de grande randonnée plus ou moins parallèle à la RD 650 ; le cadre paysager touristique est plutôt littoral avec la plage de Sciotot et le sentier des douaniers, le GR 223, qui longe le littoral	Sans effet	Sans effet
Accès et circulation			
Desserte et accessibilité	desserte par 2 routes départementales dont la RD 650 classée à grande circulation (10 000 à 20 000 véh./j), au nord, avec un accès via un rond-point tout juste finalisé en 2025, et l'accès actuel à la ZA des Costils, par RD 23 (2 500 à 5 000 véh./j), au sud	Sans effet	Pas de liaison supplémentaire hots Rond-Point déjà existant prévu à cet effet





Enjeux			
Thème	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
Trafics	importants	Sans effet	effet notable mais faible dans le cadre d'une route à grande circulation
Transport en commun	Les Pieux et Benoistville sont desservies par un total de 6 lignes différentes et disposent de plusieurs arrêts du Réseau Cap Cotentin	Sans effet	Hausse de fréquentation des lignes de bus passant aux arrêts créés à proximité du projet
Stationnement	Organisation du stationnement, création de places en nombre suffisant	Sans effet	Le projet induit la création de nouvelles places de stationnement privées et publiques
Liaisons douces	le site du projet est traversé par un sentier de randonnées dans la partie nord à Benoistville, et longeant la route départementale sur Les Pieux.	Sans effet	L'ensemble des promenades de l'espace public sont principalement réservées aux piétons et aux mobilités douces en continuité avec les espaces connexes
Documents de planification			
Schéma de Cohérence Territorial	le SCoT Pays du Cotentin a été approuvé par le Comité syndical, en révision, le 15 décembre 2022 ; Les Pieux est identifié comme un pôle d'équilibre dans le réseau de polarité 'proches' du développement territorial		Le projet s'inscrit dans le SCoT CAC
Document d'urbanisme local	le PLUi "Les Pieux" est en cours d'élaboration ; le projet des Costils y est identifié ; les documents en vigueur sont le PLU sur les Pieux, et la Carte Communale à Benoistville	Non respect de la programmation : report des objectifs du PLU et de l'OAP (temporel et/ou spatial)	Le projet s'inscrit dans les orientations du PLU.
Milieu physique			
Données météorologiques	le Climat du Cotentin est océanique, avec des pluies abondantes tout au long de l'année et de faibles amplitudes thermiques	Pas d'incidence mesurable	Incidence non mesurable sur le climat à l'échelle locale ou régionale
Schéma Régional Climat Air Énergie	le SRCAE a été arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013, sur les thématiques du développement durable, économies d'énergie et réduction des émissions	Pas d'évolution	Projet en accord avec les orientations du SRCAE Basse-Normandie (avant la fusion des régions le 16 janvier 2015)
Plan Climat Énergie Territorial	le PCAET CA Le Cotentin, approuvé le 7 décembre 2023	Pas d'évolution	Projet compatible avec les orientations du PCAET
Émissions de gaz à effet de serre	l'ensemble des documents vise l'objectif de limiter les gaz à effet de serre	Pas d'augmentation	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, à court terme en phase chantier et à long terme (trafic routier, chauffage)
Relief	la topographie du projet est sur une ligne de crête & écrin bocager	Sans effet	Conservation de la topographie générale du site, y compris dans son écrin vert de haies, toutefois des bâtiments sont susceptible d'émerger
Géologie	les roches du sous-sol sont constituées d'un plateau schisteux, qui devient gréseux en profondeur (>30m)	mise en valeur des terres arables	projet appuyé sur une étude géotechnique
Eaux superficielles	sur le site il n'y a pas de cours d'eau et autres émissaires naturels, ni de mares (à part 1 au format de bassin en eau à l'extr. est du parc photovoltaïque) les impluviums rejoignent la Diélette vers le Nord, le But vers le sud	Sans effet (en attente d'éléments sur la caractérisation d'évènements au Hameau d'Epaville)	Prise en compte des eaux de ruissellement pluviale en quantité (collecte puis rejet à débit régulé) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)
Eaux souterraines	pas de Nappe souterraine mobilisable présente	Rejets diffus vers le sol et les secteurs aval	Prise en compte des eaux de ruissellement pluviale en quantité (collecte puis rejet à débit régulé) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)
Ressource en eau potable	le projet est situé Hors captage pour l'eau potable, hors périmètre de captage (1,8 km au plus proche), hors Aire d'Alimentation de Captage	Pas d'évolution mesurée, le diagnostic (§ 2.4.9) montrant toutefois une évolution notable des prélèvements pour l'irrigation entre 2011 et 2024.	Pas de captage à proximité ; ressource suffisante pour les nouveaux besoins





Enjeux			
Thème	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
Docs cadre sur l'Eau : DCE, SDAGE et SAGE	le SDAGE Seine-Normandie en vigueur couvre la période 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 vers le nord, la Diélette appartient à l'Unité Hydrographique "Nord Cotentin" qui n'a pas de SAGE et dont les enjeux sont ceux du Prog. de Mesures (PDM) du SDAGE vers le sud, le But appartient au territoire du SAGE "Côtiers Ouest Cotentin", en cours d'élaboration, avec un règlement approuvé par la Commission Locale de l'Eau	Pas d'évolution	Prise en compte des objectifs des documents cadres
Zones humides	un diagnostic de terrain a été mené et il n'y pas de ZH sur le site, ni par le sol, ni par l'habitat	San objet	Pas de zone humide sur site, ni à son abord immédiat
Milieu naturel			
Zonages du patrimoine naturel	sur le site, aucun zonage de protection ou de porter-à-connaissance lié à la présence d'un milieu naturel remarquable les ZNIEFF Type I & II sont les plus proches sont littorales, à 2 km à l'ouest du projet les Sites Natura 2000 sont à 5 km au plus proche au Nord du projet Le site du projet présente une belle trame de haies multistratifiées et les espèces protégées associées (oiseaux, chiroptères, écureuil et hérisson) Il ne présente aucun autre habitat, espèce ou habitat d'espèce à enjeu (pas de cours d'eau, pas de mare hors celle existante en extr. est, pas de zones humides, pas de bois).	Sans effet	Sans effet
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	le projet est situé hors réservoir et limité par 2 "obstacles" car il est bordé par la RD 650 classée à grande circulation, et le noyau urbain du bourg des Pieux	Sans effet	
Habitats naturels et flore	le site du projet présente une belle trame de haies multistratifiées et les espèces protégées associées d'oiseaux, chiroptères, écureuil et hérisson il ne présente aucun autre habitat, espèce ou habitat d'espèce à enjeu, notamment car il n'y a pas de cours d'eau, pas de mare hors celle en extr. est, pas de bois.	Sans effet	Modification de l'usage du site, Conservation des haies périphériques
Faune	Mammifères non chiroptères : Ecureuil et Hérisson Mam. Chiroptères : potentialité d'accueil et de chasse Avifaune : intérêt spécifique pour la repro Amphibiens, reptiles : pas d'intérêt spécifique mis en évidence	Sans effet	Conservation des haies périphériques
Risques et nuisances			
Classement sonore	la RD 650 est classée	Sans effet	Effet pris en compte avec l'adaptation du recul à la voirie (« Loo Barnier »). Les activités exclues sont : hébergements touristiques, restauration, loisirs, cinéma,





Enjeux			
Thème	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
			équipements sportifs, décharges, ou dépôts non liés à une activité autorisée.
Risques naturels	eaux : pas de remontée de nappe, pas d'inondation ; Sols et sous-sols : pas de cavités, pas d'exposition aux marnières, risque moyen pour les risques de retrait/gonflement des argiles. Aléa très faible pour le risque sismique.	Sans effet	Prise en compte des recommandations des Etude Géotechniques,
Risques météorologiques	le changement climatique, avec une tendance observée sur les températures moyennes annuelles de +0,3 °C par décennie, provoque des événements plus marqués (saisons plus humides ou plus sèches)	Sans effet	Aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.
Risques technologiques	aucun Etablissement Seveso, ni ICPE à proximité immédiate ; le Nord Cotentin est marqué par une activité industrielle importante en lien avec l'énergie nucléaire	Sans effet	Les activités de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques industriels ou technologiques devront se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur (dossier ICPE notamment).
Transport de matières dangereuses	aucune canalisation majeure à proximité	Sans effet	Projet éloigné des axes empruntés pour le transport de matières dangereuses.
Sites et sols pollués	la parcelle du Boulanger-Traiteur situé au sein du périmètre du projet est recensé par le registre national CASIAS comme une ancienne station-service	Sans effet	Seule la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d'un accident
Émissions lumineuses	La ZAC actuelle produite des émissions lumineuses A VALIDER GESTION ECLAIRAGE	Sans effet	Eclairage discret des principaux axes et marque les places et hall d'entrée
Assainissement des eaux pluviales	la ZAC des Costils bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales et que quelques fossés/noues ; pour les parcelles agricoles il n'existe pas de collecte des eaux pluviales ; les fossés collecteurs sont corrects le long de la RD 650, plus limités sur la RD 23	pas d'amélioration	le site du projet verra ses eaux collectées puis rejetées à débit régulé (3 l/s/ha) via un réseau de noues et bassins. Le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence trentennale. Le maintien en esp. vertes du système permettra le traitement qualitatif
Assainissement des eaux usées	le réseau des eaux usées est disponible et géré en régie par le syndicat d'assainissement collectif CA du Cotentin en 2024 : Capacité 5 000 EH ; pop° desservie 3 015 EH ; la STEP connaît un dysfonctionnement sur sa performance	Sans effet	Dans la mesure où toutes les eaux usées issues du projet sont raccordées au réseau existant, puis traitées en station d'épuration suffisamment dimensionnée pour absorber l'augmentation de flux attendu, aucun rejet direct au milieu récepteur n'est susceptible d'avoir lieu.
Adduction en eau potable	le réseau d'adduction en eau potable est disponible, géré par le Syndicat CA du Cotentin 2022 : Production > 3 millions de m3 ; Consommation 2 634 242 m3 (pour 74 0000 habitants domiciliés)	Sans effet	Augmentation de la demande en eau potable négligeable par rapport à la production de l'usine d'eau potable
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	les différents réseaux pour alimenter le nouveau projet sont disponibles	Sans effet	L'ensemble des réseaux sont disponibles en bordure du projet ; Le projet n'a pas d'effet dommageable aux réseaux existants.
Réseau de collecte des déchets	Collecte des ordures ménagères	Sans effet	Augmentation du volume d'ordures (ménagères) à collecter
Paysage			
Contexte paysager	même en ligne de crête, le positionnement du site en ligne de crête dans un écrin bocager le rend invisible de la plupart des points de vue actuellement	Positionnement hors site d'intérêt paysager	Positionnement hors site d'intérêt paysager





Thème	Enjeux		
	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
Sensibilité paysagère du site	le site encadré par des haies sur la plupart de ses lisières une liaison à enjeux sur une route à grande circulation	Sans effet	Conservation des haies et peu de vues contigües toutefois des bâtiments sont susceptibles d'émerger
Patrimoine			
Monuments historiques	pas de monument à proximité, et hors périmètre recensé comme "périmètre des Abords" ou "périmètre de 500 m"	pas d'enjeu	pas d'enjeu
Vestiges archéologiques	les fouilles administratives sont conduites pour la protection du patrimoine archéologique	la DRAC a déjà statué sur l'absence de prescriptions supplémentaires sur l'archéologie préventives	Sans objet





Analyse des variantes
Variantes de site retenu
Les documents d'urbanismes

La loi encadre le besoin de foncier économique tel qu'il est exprimé, dans un contexte de ré-industrialisation du pays et de la politique énergétique associée. Plus particulièrement, 7 PLUi sont en cours d'élaboration avec la prise en compte de la trajectoire ZAN à l'échelle de l'ensemble, trajectoire qui est en cours puisque la loi demande de prendre en compte les procédures d'aménagement et les consommations foncières à partir de 2021. Pour être plus précis, l'objectif ZAN fixé par la loi climat et résilience et déclinée, entre autres, à l'échelle du SRADETT Normand a déterminé une enveloppe de 115 ha de terrains pouvant être artificialisés dont 103 ha d'aménagements publics et dans le respect du SCoT.

A l'échelle du territoire et de ses 7 PLUi, il ne sera possible d'aménager que 103 ha de foncier public d'ici 2040 (hors Projet d'Envergure Nationale et Européenne) et le projet de la ZAC des Costils en fait partie.

Afin de répartir cette enveloppe de manière rationnelle, le Cotentin, à travers un comité de cohérence des 7 PLUi dont les membres sont des élus communautaires, a fait le choix de ne pas répartir proportionnellement entre les 7 PLUi ces 103 ha. La répartition raisonnée est expliquée dans le schéma d'accueil des entreprises. Il est important de préciser que ce projet de ZAC des Costils fait partie intégrante de l'enveloppe PLUi. Ce sont les seuls hectares qui seront aménagés sur le PLUi des Pieux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Cotentin (**PADD**) définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire qui structureront la gestion et le développement du territoire : Il a été fait le choix, à l'échelle de l'Agglomération du Cotentin, de respecter le SRADETT Normand, afin d'intégrer dès à présent la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

Notablement, la ZAC des Costils est identifiée dans le PADD du PLUi en projet :

« **Axe 3 : Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions à venir**

Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques

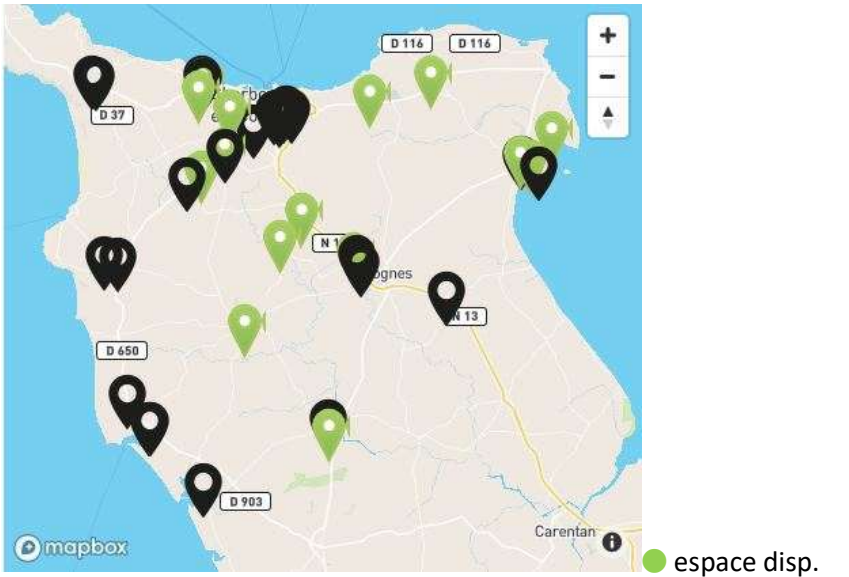
Organiser les unités économiques existantes, en phasant le développement de la Zone d'Activités des Costils »

Le Cotentin gère 40 zones d'activité existantes et suit plusieurs projets d'extension ou de création de nouvelles Zones d'Activité. La collectivité joue ainsi un rôle de facilitateur auprès des entreprises. Les Zones d'Activité Economiques (ZAE) leur offrent notamment la possibilité de produire un programme immobilier spécifique à leurs besoins, à un prix d'achat équilibré, tout en s'intégrant dans un environnement économique et professionnel créateur de réseaux.

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire du Cotentin révèle une saturation quasi totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des ZAE communautaires est estimé à seulement 1 %, avec des disponibilités très limitées (moins de 4 % de foncier aménagé restant). Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises.

En outre, l'inventaire réalisé en 2024 sur les zones d'activités du Cotentin confirme que les parcelles disponibles sont dispersées et insuffisantes pour accueillir de nouvelles implantations économiques significatives. La zone 2AUe des Pieux, située en continuité directe de la zone d'activités des Costils, constitue une opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.

De plus, le projet se situe à l'écart d'habitations avec une desserte routière satisfaisante (route départementale structurante) et la présence à proximité de l'ensemble des réseaux.



Nom	Loc	surf ha	esp. disp.	Nom	Loc	surf ha	esp. disp.
Le Pré Becouffret	Barneville-Carteret	2,5		Le Pont	Martinvast	10	o
Le Pont Rose	Barneville-Carteret	5		La Grande Fontaine	Martinvast	4,7	
Le Long Boscq	Bricquebec-En-Cotentin	3,7	o	Le Haut Gelé	Montebourg	10	
Les Fourches	Cherbourg-en-Cotentin	13	o	Port-bail	Portbail	6	
La Belle Jardinière II	Cherbourg-en-Cotentin	1,4	o	Bureau atelier	Quettehou	0,6	o
Bénécère	Cherbourg-en-Cotentin	12	o	ZA Quettehou	Quettehou	1,7	
Zone Nord Tourlaville	Cherbourg-en-Cotentin	4		Richelieu	Réville	0,8	o
Sauxmarais II	Cherbourg-en-Cotentin	34		ZA Mont à la Kaine	Brix	3,4	o
Sauxmarais I	Cherbourg-en-Cotentin	28		Le Ronceret	Saint-Pierre-Eglise	9	o
Saint-Jean des Carrières	Cherbourg-en-Cotentin	1,3		Abbaye	Saint-Sauveur-Le-V.	8,2	o
Moulin Letullier	Cherbourg-en-Cotentin	0,2		La Gare	Saint-Sauveur-Le-V.	3,3	
ZI Le Lucas	Cherbourg-en-Cotentin	5,5		ZAE Le Pont des Bernes	Saint-Vaast-La-Hougue	4,6	o
Koening	Cherbourg-en-Cotentin	1		Le Pont des Bernes PAE	Saint-Vaast-La-Hougue	2,7	o
La Chasse Verte	Cherbourg-en-Cotentin	0,6		Conchylimier	Saint-Vaast-La-Hougue	1,1	
La Belle Jardinière I	Cherbourg-en-Cotentin	2,2		Le Coignet	Sideville	3	o
Jean Mermoz	Gonneville-Le-Theil	9,8	o	La Galanderie	Sottevast	5,5	o
Maison Georges	La Hague	10,8		La Bretonnerie	Valognes	4	o
Fosse Yvon	La Hague	4,9		Bois de la Coudre	Valognes	5,5	
Gustave Cambernon	Les Moitiers d'Allonne	5,2		Armanville	Valognes	75	
Les Hauts Vents	Les Pieux	2,6		Café Cochon	Virandeville	4	
Les Costils (actuel)	Les Pieux	7				317,8	



Variantes dans le site retenu

Phasage

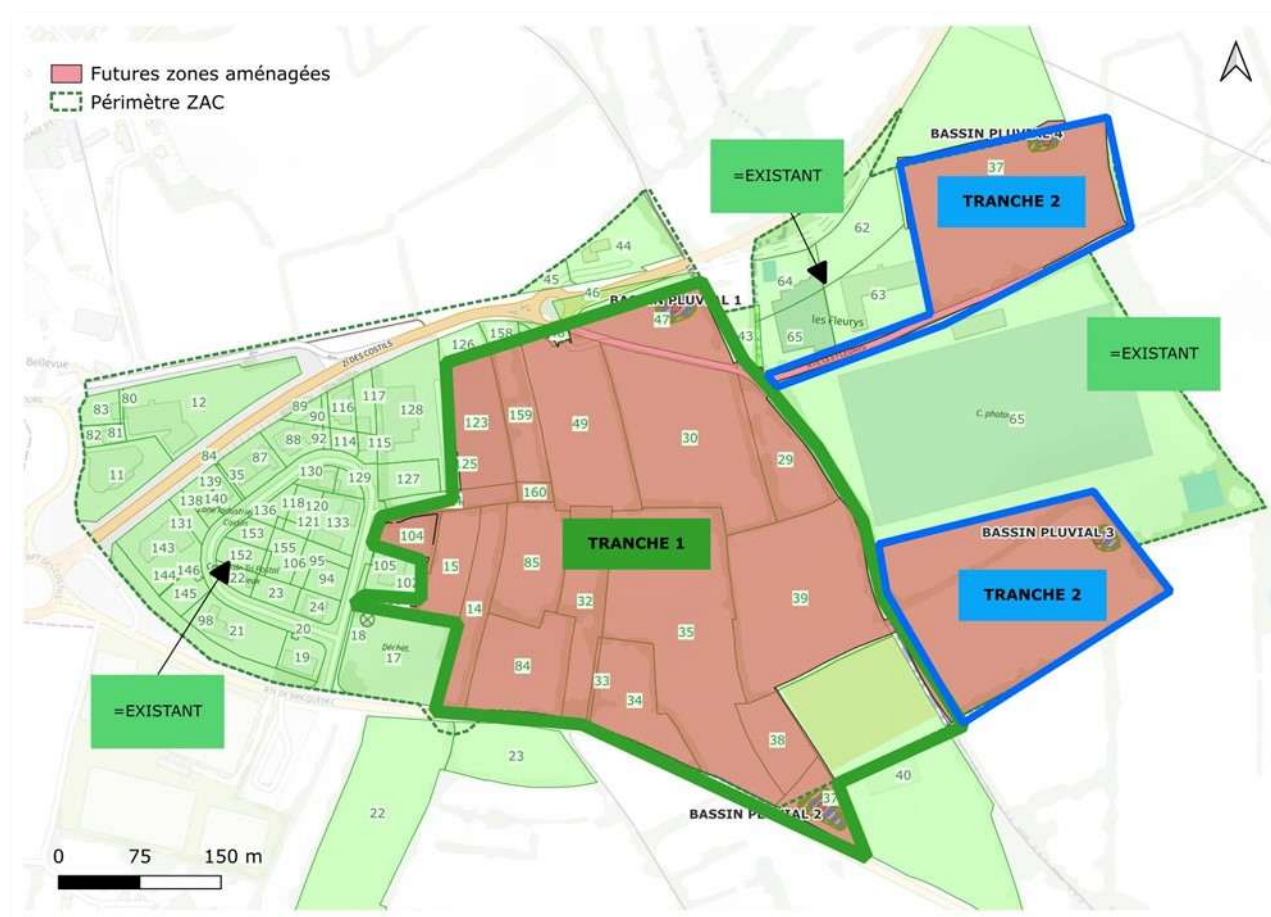
Cette opération d'aménagement de voirie au stade AVP est prévue en deux tranches de travaux.

- La première tranche de travaux, sur le territoire de la Commune de Les Pieux.
- La seconde tranche de travaux, sur le territoire de la Commune de Benoistville.

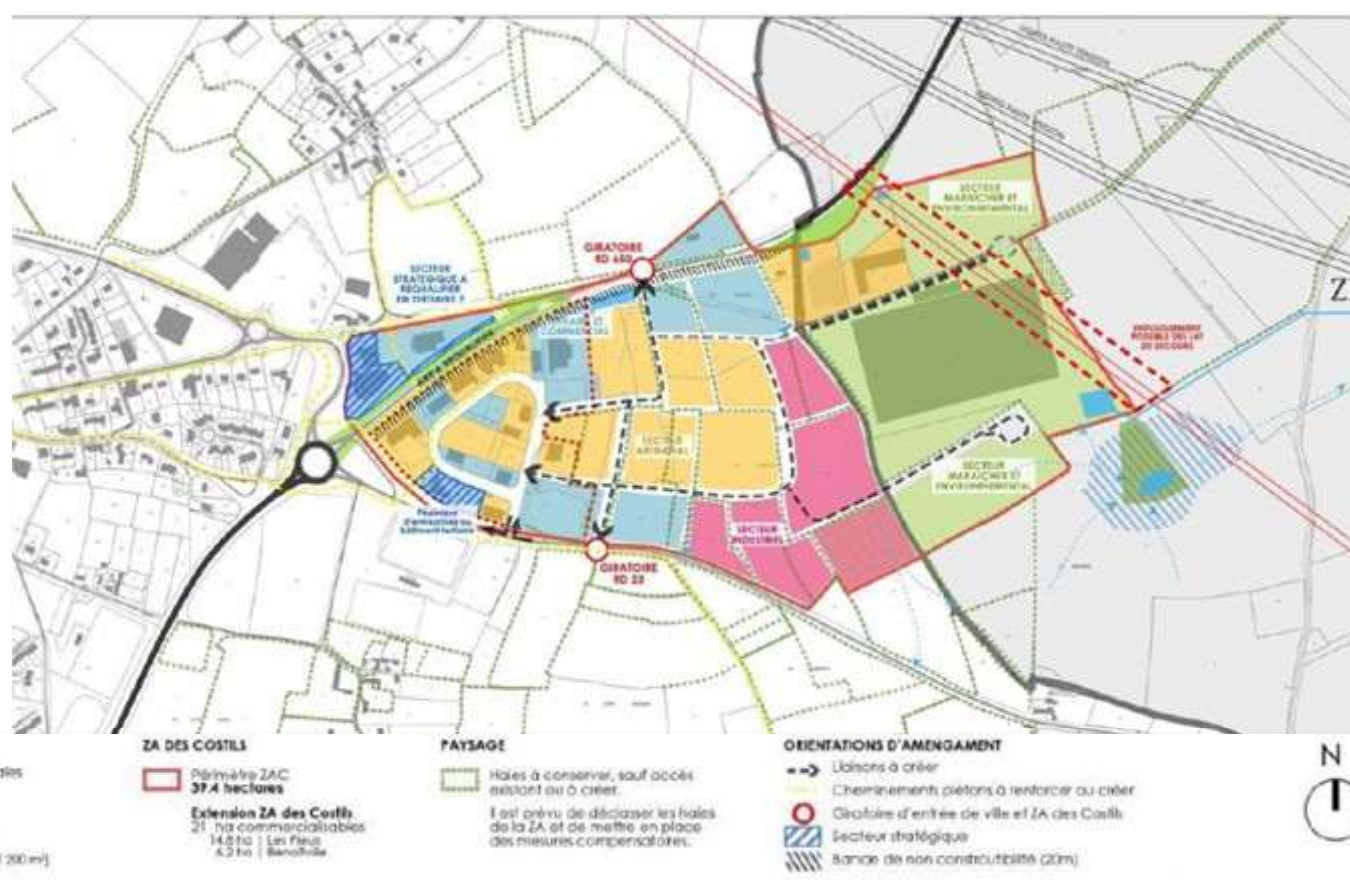
Principe

La ZAC présente une configuration en îlots de plusieurs parcelles ; les parcelles seront bordées de haies toutefois à la commercialisation les parcelles peuvent être regroupées jusqu'à l'échelle de l'îlot. Les arrachages potentiels pour unifier un îlot, et les créations entre parcelles, sont comptés dans l'économie globale des haies.

Plan de principe (non définitif)



3 hypothèses d'implantations, indexés à A à C, sont étudiées et présentés ci-après



Hypothèse d'implantation

Esquisse A

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
JULIET 2024

LA CARRETTE

PARCELLES - 70 700M²)

AMATOME (1 PARCELLE - 35 100M²)

: 16.00M (ENV: 275ML X 16.00M → 4 400M²)

S: 12.00M (ENV: 895ML X 12.00ML → 10 740M²)

LES LOTS ET EN BORDS DES VOIRIES (ENV: 3 300.00ML)

(ARRACHAGE À CONFIRMER SUIVANT AMÉNAGEMENTS INTERNES AUX LOTS - ENV: 700.00ML)

EÉS POUR VOIRIES - ENV: 200.00ML)

OUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (30 570M²)

LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (3 945M²)

LA CARRETTE

-  PARCELLES PROJÉTÉES (20 PARCELLES - 70 700m²)
-  PARCELLE PROJÉTÉE - FRAMATOME (1 PARCELLE - 35 100m²)
-  VOIRIES PRINCIPALES LARG: 16.00M (ENV: 275ML X 16.00M -> 4 400m²)
-  VOIRIES SECONDAIRES LARG: 12.00M (ENV: 895ML X 12.00ML -> 10 740m²)
-  HAIES CONSERVÉES ENTRE LES LOTS ET EN BORDS DES VOIRIES (ENV: 3 300.00ML)
-  HAIES INTERNES AUX LOTS (ARRACHAGE À CONFIRMER SUIVANT AMÉNAGEMENTS INTERNES AUX LOTS - ENV: 700.00ML)
-  HAIES A SUPPRIMER (PERCÉES POUR VOIRIES - ENV: 200.00ML)
-  EMPRISE DES PARCELLES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (30 570m²)
-  EMPRISE DES VOIRIES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (3 945m²)

Hypothèse d'implantation

Esquisse B

- PARCELLES PROJETÉES (16 PARCELLES - 75 900M²)
- PARCELLE PROJETÉE - FRAMATOME (1 PARCELLE - 33 000M²)
- VOIRIES PRINCIPALES LARG: 16.00M (ENV: 285ML X 16.00M -> 4 560M²)
- VOIRIES SECONDAIRES LARG: 12.00M (ENV: 720ML X 12.00ML -> 8 640M²)
- HAIES CONSERVÉES ENTRE LES LOTS ET EN BORDS DES VOIRIES (ENV: 3 060.00ML)
- HAIES INTERNES AUX LOTS (ARRACHAGE À CONFIRMER SUIVANT AMÉNAGEMENTS INTERNES AUX LOTS - ENV: 980.00ML)
- HAIES À SUPPRIMER (PERCÉES POUR VOIRIES) - (ENV: 160.00ML)
- EMPRISE DES PARCELLES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (28 490M²)
- EMPRISE DES VOIRIES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (4 080M²)

Hypothèse d'implantation

Esquisse C

AMÉNAGEMENT DU PRATÔPE SUR JUIN 2024

FLEURY'S

LA CARRETTE

PARCELLES - 76 000M²

PRATÔPE (1 PARCELLE - 27 000M²)

RG: 16.00M (ENV: 450ML X 16.00M → 7 200M²)

RG: 12.00M (ENV: 905ML X 12.00ML → 10 860M²)

E LES LOTS ET EN BORDS DES VOIRIES (ENV: 3 060.00ML)

TS (ARRACHAGE À CONFIRMER SUIVANT AMÉNAGEMENTS INTERNES AUX LOTS - ENV: 930.00ML)

CÉES POUR VOIRIES) - (ENV: 210.00ML)

Sous LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (27 745M²)

Sous LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (6 105M²)

-  PARCELLES PROJETÉES (17 PARCELLES - 76 000m²)
-  PARCELLE PROJETÉE - FRAMATOME (1 PARCELLE - 27 000m²)
-  VOIRIES PRINCIPALES LARG: 16.00M (ENV: 450ML X 16.00M -> 7 200m²)
-  VOIRIES SECONDAIRES LARG: 12.00M (ENV: 905ML X 12.00ML -> 10 860m²)
-  HAIES CONSERVÉES ENTRE LES LOTS ET EN BORDS DES VOIRIES (ENV: 3 060.00ML)
-  HAIES INTERNES AUX LOTS (ARRACHAGE À CONFIRMER SUIVANT AMÉNAGEMENTS INTERNES AUX LOTS - ENV: 930.00ML)
-  HAIES A SUPPRIMER (PERCÉES POUR VOIRIES) - (ENV: 210.00ML)
-  EMPRISE DES PARCELLES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (27 745m²)
-  EMPRISE DES VOIRIES SOUS LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES - (6 105m²)



	TABLEAU COMPARATIF D'AIDE A LA DECISION - Document de travail																
	Coût estimatif viabilisation "de base" *			Parcelles cessibles				Emprise des voiries			Haies				Fouilles archéologiques		
	Coût voiries "simples" 120 à 140€/m² (enrobé chaussée/trottoir bicouche)	Coût voiries "classiques" 140 à 160€/m² (enrobé chaussée/trottoir enrobé)	Coût voiries "qualitatives" 160 à 200€/m² (enrobé chaussée/trottoir béton désactivé)	Nombre de parcelles cessibles (unité)	Surface (m²)	Surface proposée à FRAMATOME (m²)	TOTAL m²	Voirie principal (m²)	Voirie secondaire (m²)	TOTAL m²	Haies conservées (ml)	Haies supprimées (ml)	Haies internes aux lots (ml)	TOTAL ml	Emprise des fouilles sous futures voiries (m²)	Emprise des fouilles sous futures parcelles (m²)	TOTAL m²
ESQUISSE A	2 119 600 €	2 422 400 €	3 028 000 €	21	70 700	35 100	105 800	4 400	10 740	15 140	3 300	200	700	4 200	3 945	30 570	34 515
ESQUISSE B	1 848 000 €	2 112 000 €	2 640 000 €	17	75 900	33 000	108 900	4 560	8 640	13 200	3 060	160	980	4 200	4 080	28 490	32 570
ESQUISSE C	2 528 400 €	2 889 600 €	3 612 000 €	18	76 000	27 000	103 000	7 200	10 860	18 060	3 060	210	930	4 200	6 105	27 475	33 580

*(au ratio) Hors Elec/éclairage (SDEM), AEP (DCE), équipements particuliers (parking, mobilier, espaces verts, poste de refoulement...)

Au final, l'esquisse A est celle la plus conservatrice en terme de haies ; parmi ses autres atouts, le nombre de lots potentiellement libérables et la surface d'accueil pour Framatome.

L'hypothèse B est la plus économiquement le plus favorable car moins couteuse et offrant le plus de surface cessible

L'hypothèse C est la plus consommatrice en terme d'aménagement routier d'une part, mais également en haies supprimées.

Au final c'est l'hypothèse A qui est validé pour la poursuite du projet, sur ses atouts écologiques, et accessoirement pour le projet Framatome susceptible de s'y installer



Plan AVP : Avant-Projet (fév. 2025)

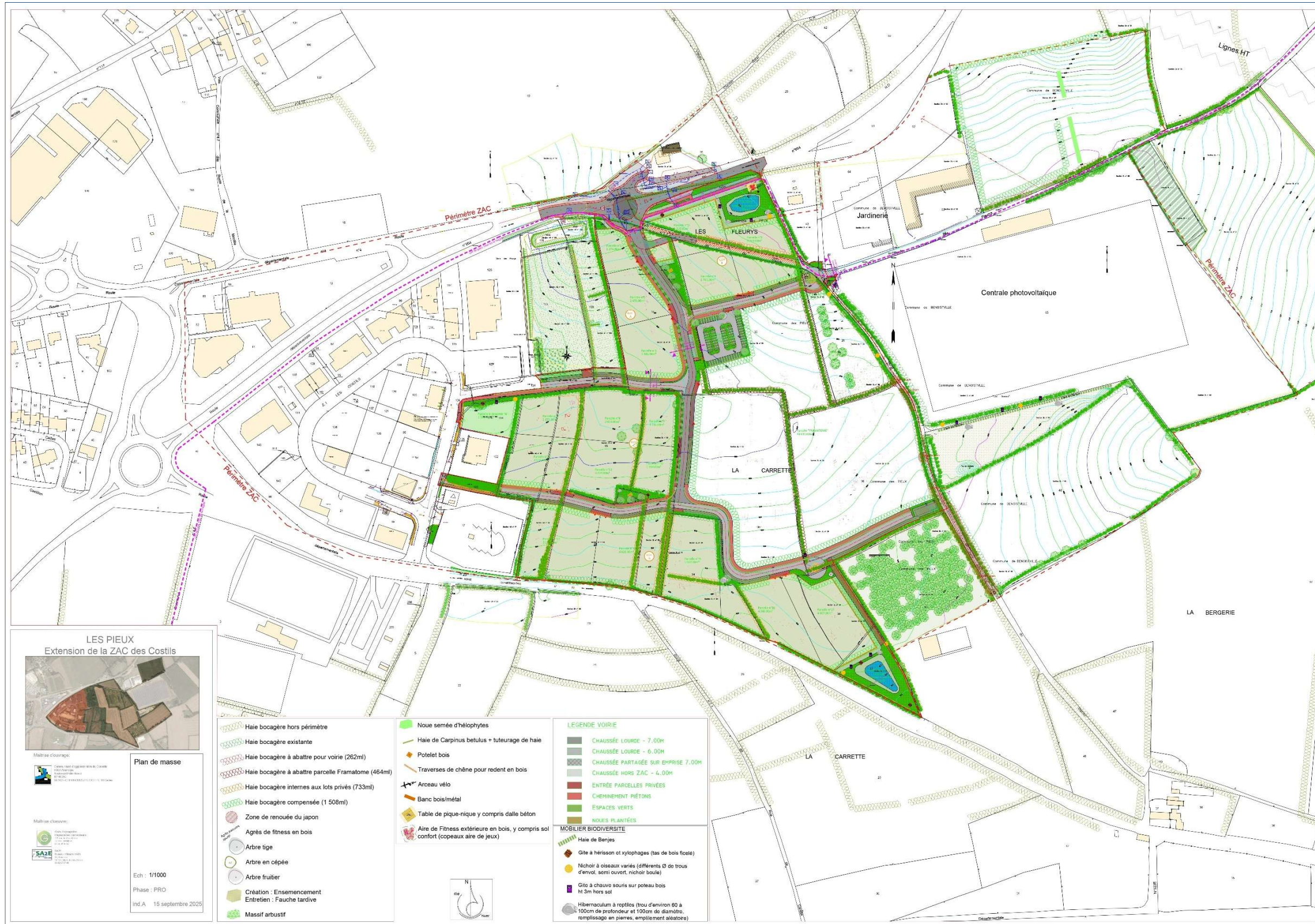
LEGENDE VOIRIE

-  CHAUSSEE LOURDE - 7.00M
-  CHAUSSEE LOURDE - 6.00M
-  CHAUSSEE PARTAGÉE SUR EMPRISE 7.00M
-  CHAUSSEE HORS ZAC - 4.00M
-  ENTRÉE PARCELLES PRIVÉES
-  CHEMINEMENT PIÉTONS
-  ESPACES VERTS
-  NOUES PLANTÉES
-  ZONE DE DÉTENTE/ZONE À DETERMINER
-  TALUS PIED DE HAIE EXISTANTE
-  PARCELLES PRIVÉES
-  STATIONNEMENTS EN DALLES ENGAGONNÉES
-  ENTRÉE CHAMPS OU CHEMIN
-  PARCELLES BASSIN EP
-  PARCELLE PRIVÉE "FRAMATOME" ET PARCELLES À ACQUÉRIR
-  VÉGÉTATIONS PROJÉTÉES - PLANTATION D'ESSENCE LOCAL





Plan Projet Août 2025





Bilan des effets bruts et des impacts potentiels

Suivant l’article R122-5-I du Code de l’environnement :

« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

L’analyse du projet donne lieu à une hiérarchisation du type :

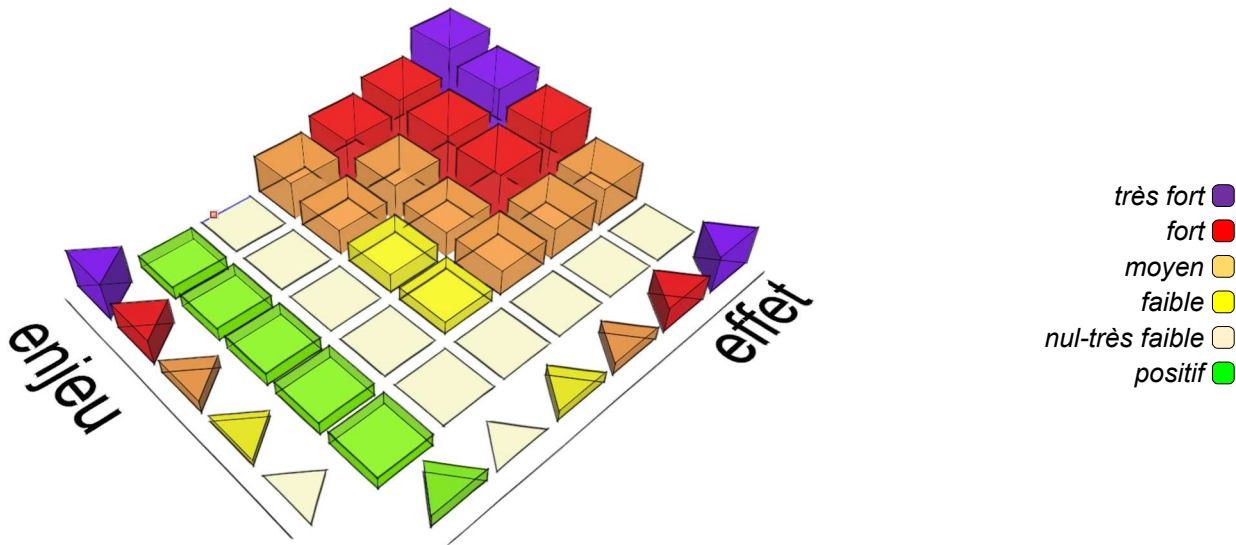
$enjeu \times effet = impact$

L’*enjeu* correspond au « scénario de référence » c'est-à-dire l’état initial du thème, ou du sous-thème évalué, par exemple la sensibilité environnementale de la zone susceptible d’être affectée par le projet.

L’*effet* est fonction de l’importance et la nature de travaux, ouvrages et aménagement projetés pour le projet. Il peut être négatif, nul, ou même positif.

L’évaluation du projet est donc déclinée pour des impacts :

- lors des phases de travaux, d’exploitation et de démantèlement,
- de nature temporaire/permanente, directe/indirecte, à court/moyen/long terme ;
- avant toute démarche (= impact brut : destruction, dérangement, dégradation, fragmentation etc.),
- à l’issu des mesures d’évitement,
- à l’issu des mesures de réduction (= impacts résiduels notables) ;
- et suivant une échelle de valeur semi-qualitative (de nul/sans objet à très fort).



Chantier

Thème	Effet	Niveau de l'effet											
Contexte socio-économique		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Activités économiques	Hausse d'activités pour les entreprises qui réaliseront les travaux ainsi que pour les restaurants et hôtel à proximité	x			x	x	x		x			faible	1
Accès et circulation		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Trafics	Circulation dégradée par les déplacements des camions et engins de chantier lors de l'acheminement et évacuation des matériaux			x	x		x		x			moyen	2





Thème	Effet	Niveau de l'effet											
		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Milieu physique													
Émissions de gaz à effet de serre	Les émissions des CO2 pour la réalisation des batiments sont estimées à 15 600 000 kg de CO2 en moy.			x	x		x				x	moyen	2
	Les engins de travaux sont équipés de moteurs thermiques, généralement diesel, produisant des émissions liées à la combustion des carburants			x	x		x		x			faible	1
	Géologie, sous-sol			x	x		x		x			faible	1
	Eaux superficielles			x		x	x		x			moyen	2
	Eaux souterraines			x		x	x		x			faible	1
Milieu naturel					direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Habitats naturels et flore				x	x		x		x			moyen	2
Risques et nuisances					direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Sites et sols pollués				x	x		x		x			faible	1
Effet sur la santé					direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	
Effet sur la santé				x	x		x		x			faible	1
Effet de la qualité de l'air sur la santé												nul/négl.	0





LA ZAC des Costils : Projet d'extension- Bilan des effets bruts et des impacts potentiels



Docs cadre sur l'Eau : DCE, SDAGE et SAGE	nécessaire prise en compte des objectifs des documents cadres				x		x		x	faible	fort	moyen		
Zones humides	prise en compte des documents cadres (SDAGE Seine Normandie, Disp 1.3.1)				x		x		x	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.		
Milieu naturel		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	Enjeu	Impact
Zonages du patrimoine naturel	pas d’impact sur les milieux remarquables et inventaires de biodiversité à proximité.				0	x		x			x	nul/négl.	faible	nul/négl.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	modification de l’usage du site, une attention particulière est portée à la trame en continuité avec les autres espaces à proximité pour le maintien de trames vertes (espaces verts, haies) et bleues (noues).					x		x			x	faible	moyen	moyen
Habitats naturels et flore	arrachage d'un linéaire significatif de haies (XXXX ml)	x				x		x				très fort	fort	fort
Faune	conserver des milieux favorables aux déplacements : réseau de haies notamment Réfléchir à des modes d’éclairage non impactant pour les chiroptères.	x					x	x				très fort	faible	moyen
Risques et nuisances		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	Enjeu	Impact
Classement sonore	le projet s'appuie sur les routes existantes et n'appelle pas de nouvelles voies de dessertes					x		x			x	nul/négl.	fort	nul/négl.
Risques naturels	les études géotechniques et hydrauliques sont assorties de recommandations et prescriptions sur la réalisation des travaux et la protection proportionnées aux risques			x		x		x			x	faible	faible	faible
Risques météorologiques	aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l’échelle locale ou régionale.			x		x		x			x	faible	faible	faible
Risques technologiques	les aménageurs doivent vérifier leurs obligations en fonction de leur(s) activité(s)											nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.
Transport de matières dangereuses	non concerné					x		x			x	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.
Sites et sols pollués	la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d’un accident les aménageurs doivent vérifier leurs obligations en fonction de leur(s) activité(s)			x		x		x		x		moyen	nul/négl.	nul/négl.
Émissions lumineuses	éclairage discret des principaux axes et marque les places et hall d'entrée			x		x		x			x	moyen	faible	faible
Assainissement des eaux pluviales	Le site du projet verra ses eaux collectées puis infiltrées à débit régulé via un réseau de noues et bassins ; le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence trentennale ; le maintien en esp. verts du système permettra le traitement qualitatif			x		x		x			x	moyen	faible	faible
Assainissement des eaux usées	augmentation de la production en eau usée limitée par rapport à la marge de traitement (projet de 260 EH sur marge de 1 985 EH)			x		x		x			x	moyen	faible	faible
Adduction en eau potable	Augmentation notable de la demande en eau potable par rapport à la marge de production (+130 m3/j)			x		x		x			x	fort	faible	moyen
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	le projet n’a pas d’effet dommageable aux réseaux existants.					x		x			x	nul/négl.	faible	nul/négl.
Réseau de collecte des déchets	Augmentation du volume d'ordures (ménagères) à collecter			x				x			x	faible	faible	faible
Paysage		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	Enjeu	Impact
Contexte paysager	positionnement hors site d'intérêt paysager					x		x			x	nul/négl.	moyen	nul/négl.
Sensibilité paysagère du site	peu de vues contigües des bâtiments sont susceptibles d'émerger assez notablement	x				x		x			x	faible	moyen	moyen
Patrimoine		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet	Enjeu	Impact
Monuments historiques	sans objet					x		x			x	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.
Vestiges archéologiques	sans objet					x		x			x	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.

Esquisse du projet de ZAC

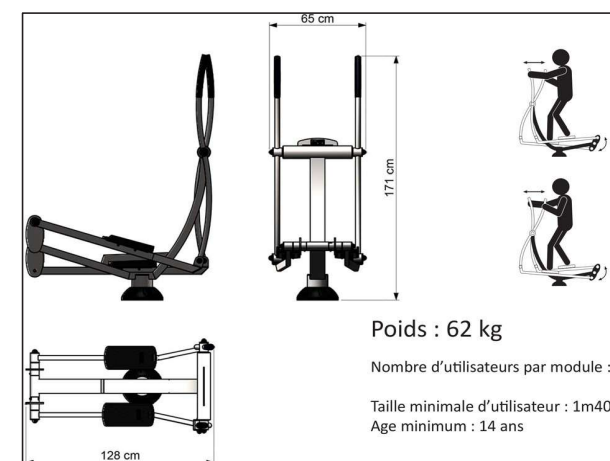
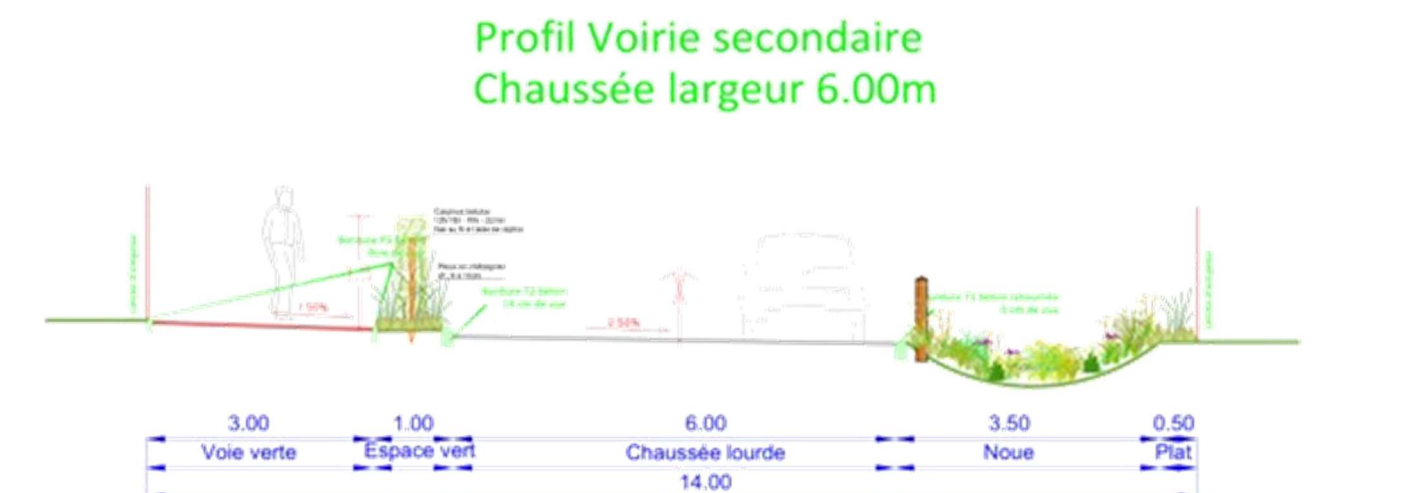
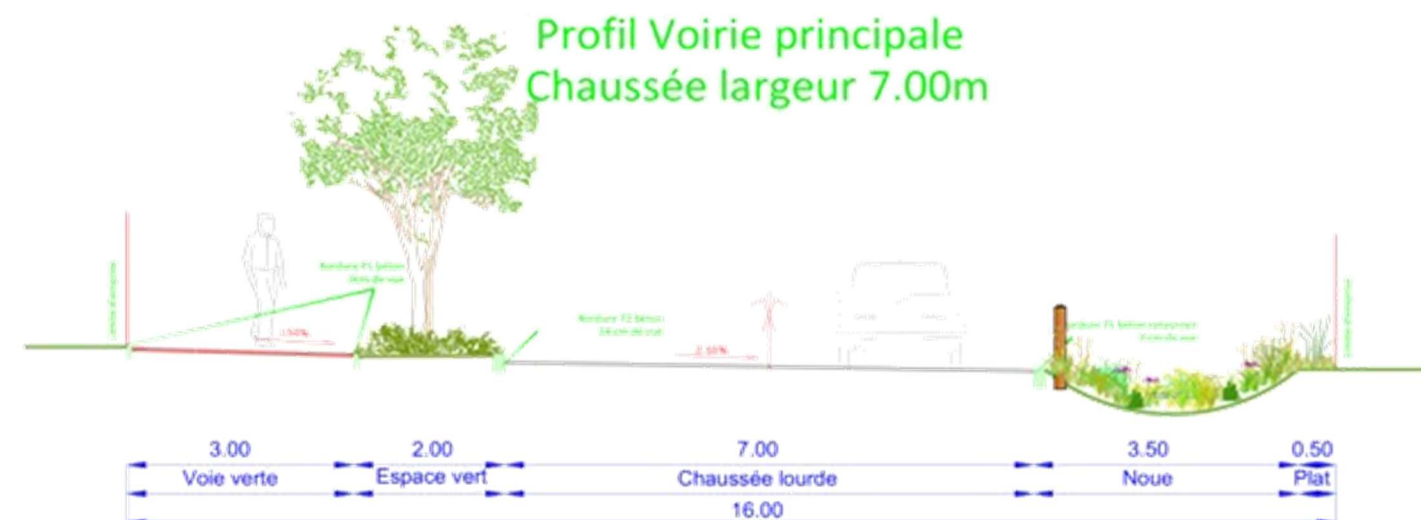




LEGENDE VOIRIE

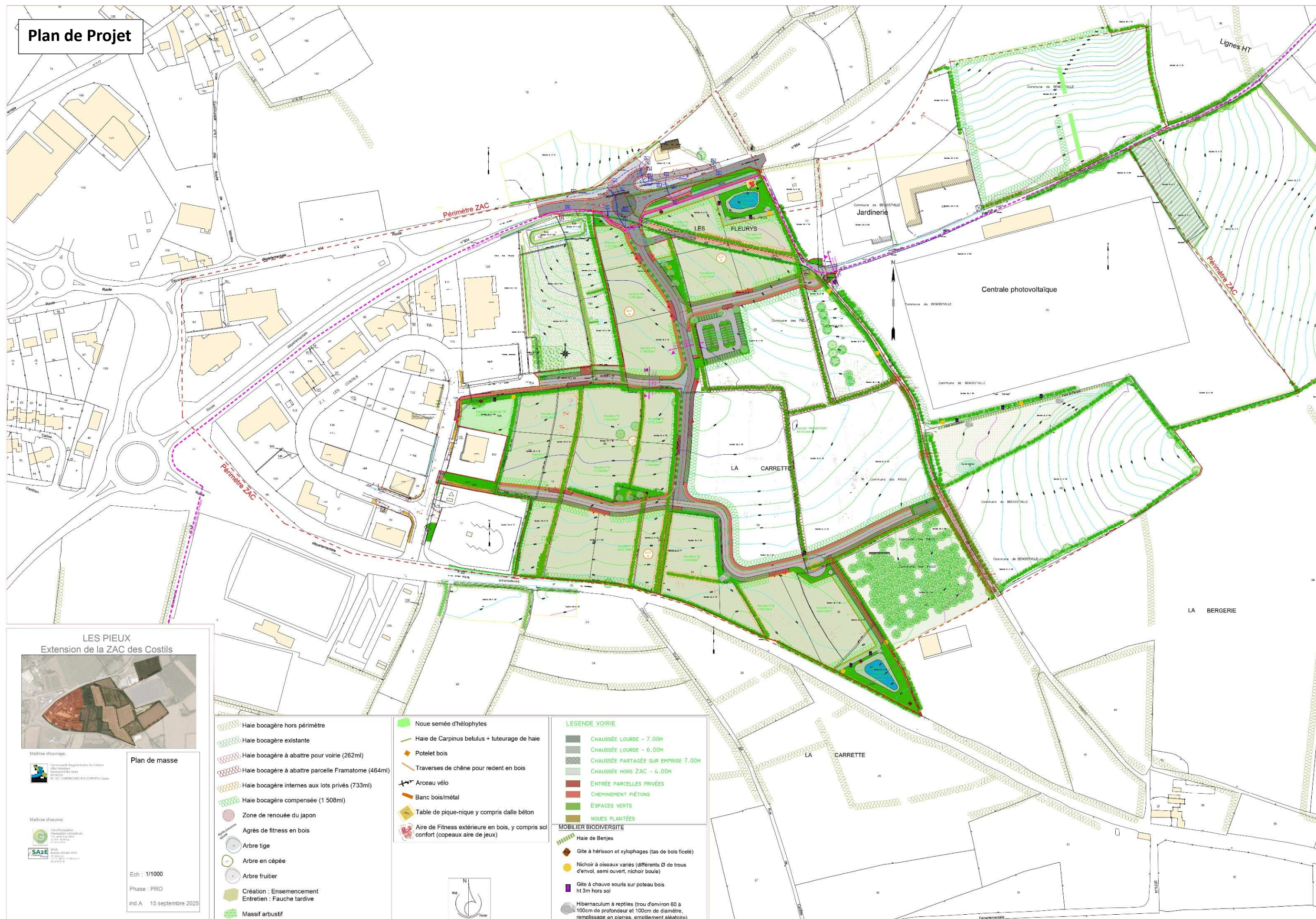
- CHAUSSEE LOURDE - 7.00M
- CHAUSSEE LOURDE - 6.00M
- CHAUSSEE PARTAGÉE SUR EMPRISE 7.00M
- CHAUSSEE HORS ZAC - 4.00M
- ENTRÉE PARCELLES PRIVÉES
- CHEMINEMENT PIÉTONS
- ESPACES VERTS
- NOUES PLANTÉES
- ZONE DE DÉTENTE/ZONE À DÉTERMINER
- TALUS PIED DE HAIE EXISTANTE
- PARCELLES PRIVÉES
- STATIONNEMENTS EN DALLES ENGAZONNÉES
- ENTRÉE CHAMPS OU CHEMIN
- PARCELLES BASSIN EP
- PARCELLE PRIVÉE "FRAMATOME" ET PARCELLES À ACQUÉRIR
- VÉGÉTATIONS PROJÉTÉES - PLANTATION D'ESSENCE LOCAL







Plan de Projet





Analyse des enjeux du site, des effets du projet, des impacts qu'il implique et des mesures prises pour les Eviter, les Réduire, et au Besoin les Compenser

Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Territoire et composantes			Enjeu	Effet	Impact			
Localisation	situé en limite de la zone aménagée des Pieux et vers Benoistville, pour l'extension des ZA entre les Costils et les Fleury	nécessaire respect des Objectifs urbanistiques des documents existants et anticiper ceux à venir	moyen	nul/négl.	nul/négl.	ME0.1 : Urbanisation programmatique suivant une réflexion menée depuis le milieu des années 2000, et fait suite à un Dossier de Création de ZAC de 2017		
Occupation du site	terrains agricoles (prairies de fauche, grande culture) en grande partie encadrés par les 2 ZA existantes, les Costils sur Les Pieux et les Fleury à Benoistville	modification profonde de l'usage du site, et artificialisation du sol	moyen	fort	moyen	ME0.1 : urbanisation programmatique ME1.1 : création de 1,1 ha d'espaces verts ME1.2/EAmo1 : conservation des haies périphériques des lots	cf volet biodiversité	
Foncier	les Terrains appartiennent en très grande majorité à la Communauté d'Agglomération Le Cotentin	La ZAC permet le développement sur un territoire tendu en matière de foncier économique (4 % de foncier disponible et taux de vacance de 1 % sur l'ensemble des ZAE du Cotentin, dont aucun foncier disponible sur la partie Ouest). la CA du Cotentin assure la commercialisation, avec la mise en vente des parcelles du site, avec des engagements obligatoires via un Règlement de gestion & suivi pour les futurs aménageurs	faible	moyen	faible	MESURE R2B.1 : optimisation de l'espace MESURE R2B.2 : mixité programmatique MESURE R2B.3 : gradation des usages ME0.2 : abandon d'un projet de rond-point au sud sur la rd 23		
Contexte socio-économique			Enjeu	Effet	Impact			





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Population	en augmentation significative depuis 1968, avec des périodes de croissance particulièrement marquées entre 1975 et 2007. Avec le programme du Quartier de la Lande et du Siquet en développement depuis cette dernière période, la commune des Pieux s'est engagée dans le développement d'un nouveau quartier d'environ 350 logements sur 24 ha.	la population semble stabilisée ces dernières années, et le territoire est prêt au niveau des logements pour une augmentation du nombre d'habitants	faible	nul/négl.	nul/négl.		Metvx & MR1.tvx : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre	
Activités économiques	avec env. 83 000 actifs dont env. 50 000 salariés et ouvriers, la CA du Cotentin bénéficie d'une vitalité économique notable grâce aux secteurs industriels et nucléaires. Cette dynamique contraste avec les tendances démographiques, liées à l'attractivité et à la rétention de la population. Les 2 communes accueillent respectivement env. 1600 et 330 actifs (env. 1930). le territoire est tendu en matière de foncier économique (4 % de foncier disponible et taux de vacance de 1 % sur l'ensemble des ZAE du Cotentin, dont aucun foncier disponible sur la partie Ouest) les établissements sur les ZA des Costils et des Fleurys accueillent env. 215 à 350 salariés	accueil d'un site industriel qui doit transférer son activité depuis le secteur de la Hague vers le projet de ZAC (300 emplois actuels), et s'agrandir ; à terme le site global de la ZAC pourrait accueillir de l'ordre de 1 000 salariés, portant le total à env. 1 300 avec les établissements existants.	fort	positif	positif		ME0.1 : Urbanisation programmatique suivant une réflexion menée depuis le milieu des années 2000, et fait suite à un Dossier de Création de ZAC de 2017 MESURE R2B.1 : optimisation de l'espace MESURE R2B.2 : mixite programmatique	
Tourisme et loisirs	l'usage du site en ZA et parcelles agricoles n'est pas touristique à l'exception d'un chemin de grande randonnée plus ou moins parallèle à la RD 650 ; le cadre paysager touristique est plutôt littoral avec la plage de Sciotot et le sentier des douaniers, le GR 223, qui longe le littoral	le site est essentiellement hors vue (crête et écrin bocager) toutefois des bâtiments industriels pourraient présenter une émergence notable	moyen	moyen	moyen		MESURE MR2A.1 : valorisation paysagere MESURE MR2A.2 : mesures diverses par rapport aux futures enseignes	
Accès et circulation			Enjeu	Effet	Impact			
Desserte et accessibilité	desserte par 2 routes départementales dont la RD 650 classée à grande circulation (10 000 à 20 000 véh./j), au nord, avec un accès via un rond-point tout juste finalisé en 2025, et l'accès actuel à la ZA des Costils, par RD 23 (2 500 à 5 000 véh./j), au sud	le positionnement hors zone lotie à proximité limite les conflictualités de continuité ; le positionnement le long d'une route à grande circulation évite le report de certains véhicules (transporteurs, fournisseurs, convois exceptionnels p. ex.) vers le réseau secondaire	faible	positif	positif		ME0.1 Urbanisation programmatique ME0.2 : Abandon d'un projet de rond-point au sud sur la RD 23 MESURE R4.1 : continuité routière et amorce vers la tranche sur benoistville.	





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Trafics	importants	au vu du niveau d'activité attendu avec env. 1000 salariés sur la ZAC à terme, l'augmentation du trafic est à prévoir ; l'étude spécifique Mobilités montre que l'imapct est faible	faible	faible	faible	R4.1 : Continuité routière et amorce vers la tranche sur Benoistville		
Transport en commun	Les Pieux et Benoistville sont desservies par un total de 6 lignes différentes et disposent de plusieurs arrêts du Réseau Cap Cotentin	l'aménageur prévoit la création de 2 arrêts au niveau du nouveau rond-point sur la RD 650 (un dans chaque sens) et la mise en place de cheminements sécurisés vers la ZAC (surtout pour la traversée de la RD 650)	faible	positif	positif	R4.5 : Création d’arrêts de bus		
Stationnement	Organisation du stationnement, création de places en nombre suffisant	le projet induit la création de nouvelles stationnements groupés (un ilot)	faible	faible	faible	R4.2 : Création de places de stationnements en nombre suffisant sans détériorer la continuité, la cohérence et la tranquillité du quartier R4.3 : les espaces en noues sont protégés par des potelets pour empêcher le stationnement sauvage		
Liaisons douces	le site du projet est traversé par un sentier de randonnées dans la partie nord à Benoistville, et longeant la route départementale sur Les Pieux.	le site est longé par un chemin de grande randonnée	faible	faible	faible	R4.4 optimisation et mise en valeur des liaisons douces en assurant néanmoins une bonne connectivité		
Documents de planification			Enjeu	Effet	Impact			
Schéma de Cohérence Territorial	le SCoT Pays du Cotentin a été approuvé par le Comité syndical, en révision, le 15 décembre 2022 ; Les Pieux est identifié comme un pôle d'équilibre dans le réseau de polarité 'proches' du développement territorial	le projet est cité et s'inscrit dans les documents cadres que sont le SCoT Pays du Cotentin et son PADD	fort	nul/négl.	nul/négl.			
Document d'urbanisme local	le PLUi "Les Pieux" est en cours d'élaboration ; le projet des Costils y est identifié ; les documents en vigueur sont le PLU sur les Pieux, et la Carte Communale à Benoistville	une modification du PLU des Pieux est en cours sur le classement des terrains (passage de zone "prévue pour l'urbanisation" à "Urbanisme") ; conservation en espaces à vocation agricoles conformément à la Carte Communale de Benoistville, mais pouvant évoluer dans le futur document du PLUi "Les Pieux" prévu pour 2026	fort	nul/négl.	nul/négl.	ME01 Urbanisation programmatique		
Milieu physique			Enjeu	Effet	Impact			
Données météorologiques	le Climat du Cotentin est océanique, avec des pluies abondantes tout au long de l'année et de faibles amplitudes thermiques	aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.	faible	faible	faible	R8 : mettre en œuvre la RE2020		





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Schéma Régional Climat Air Énergie	le SRCAE a été arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013, sur les thématiques du développement durable, économies d'énergie et réduction des émissions	le Projet vise la compatibilité avec les orientations du SRCAE Basse-Normandie	faible	nul/négl.	nul/négl.			
Plan Climat Énergie Territorial	le PCAET CA Le Cotentin, approuvé le 7 décembre 2023	le Projet vise la compatibilité avec les orientations du PCAET	faible	nul/négl.	nul/négl.			
Émissions de gaz à effet de serre	l'ensemble des documents vise l'objectif de limiter les gaz à effet de serre	Etude Energie Renouvelables : Aménagements susceptibles de produire des GES pour le chauffage ou la production d'énergie (via la combustion d'énergie fossiles : gaz, carburants), mais pas d'activités spécifiques	faible	moyen	faible	R8 : mettre en œuvre la RE2020		
Relief	la topographie du projet est sur une ligne de crête & écran bocager	Mise en valeur paysagère, notamment par le maintien quasi intégral de la trame bocagère périphérique	faible	moyen	faible	R6.1 : Suivi de la topographie existante et restauration de sa perception R6.2: Optimisation de l'ensoleillement des bâtiments du projet grâce à l'épannelage		
Géologie	les roches du sous-sol sont constituées d'un plateau schisteux, qui devient gréseux en profondeur (>30m)	étude géotechnique - Des risques existent qui sont listés plus loin	faible	faible	faible	E2.1 : Études géotechniques sur la mise en œuvre des terrains		
Eaux superficielles	sur le site il n'y a pas de cours d'eau et autres émissaires naturels, ni de mares (à part 1 au format de bassin en eau à l'extr. est du parc photovoltaïque) les impluviums rejoignent la Diélette vers le Nord, le But vers le sud	risque d'aggravation des ruissèlements pluviaux en quantité et en qualité	faible	moyen	faible	R3.2 : Eaux pluviales R3.2a : Maitrise quantitative des eaux pluviales. R3.2b : Maitrise qualitative des eaux pluviales.	cf volet bioversité	
Eaux souterraines	pas de Nappe souterraine mobilisable présente	prise en compte des eaux de ruissèlement pluviale en quantité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)	faible	positif	positif	R3.2 : Eaux pluviales R3.2a : Maitrise quantitative des eaux pluviales. R3.2b : Maitrise qualitative des eaux pluviales.		
Ressource en eau potable	le projet est situé Hors captage pour l'eau potable, hors périmètre de captage (1,8 km au plus proche), hors Aire d'Alimentation de Captage	pas de captage à proximité ; évaluation de la ressource pour les nouveaux besoins	faible	faible	faible			





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Docs cadre sur l'Eau : DCE, SDAGE et SAGE	le SDAGE Seine-Normandie en vigueur couvre la période 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 vers le nord, la Diélette appartient à l'Unité Hydrographique "Nord Cotentin" qui n'a pas de SAGE et dont les enjeux sont ceux du Prog. de Mesures (PDM) du SDAGE vers le sud, le But appartient au territoire du SAGE "Côtiers Ouest Cotentin", en cours d'élaboration, avec un règlement approuvé par la Commission Locale de l'Eau	nécessaire prise en compte des objectifs des documents cadres	fort	faible	moyen		Compatibilité sur les milieux aquatiques (eaux superficielles, eaux souterraines) les zones humides (sans objet ici), les rejets d'eau pluviale et d'eau usées, et la prise en compte de l'environnement et la biodiversité	
Zones humides	un diagnostic de terrain a été mené et il n'y pas de ZH sur le site, ni par le sol, ni par l'habitat	prise en compte des documents cadres (SDAGE Seine Normandie, Disp 1.3.1)	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.			
Milieu naturel			Enjeu	Effet	Impact			
Zonages du patrimoine naturel	sur le site, aucun zonage de protection ou de porter-à-connaissance lié à la présence d'un milieu naturel remarquable les ZNIEFF Type I & II sont les plus proches sont littorales, à 2 km à l'ouest du projet les Sites Natura 2000 sont à 5 km au plus proche au Nord du projet Le site du projet présente une belle trame de haies multistratifiées et les espèces protégées associées (oiseaux, chiroptères, écureuil et hérisson) Il ne présente aucun autre habitat, espèce ou habitat d'espèce à enjeu (pas de cours d'eau, pas de mare hors celle existante en extr. est, pas de zones humides, pas de bois).	pas d'impact sur les milieux remarquables et inventaires de biodiversité à proximité.	faible	nul/négl.	nul/négl.		MEtx : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre & présenté dans une table spécifique	
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	le projet est situé hors réservoir et limité par 2 "obstacles" car il est bordé par la RD 650 classée à grande circulation, et le noyau urbain du bourg des Pieux	modification de l'usage du site, une attention particulière est portée à la trame en continuité avec les autres espaces à proximité pour le maintien de trames vertes (espaces verts, haies) et bleues (noues).	moyen	faible	moyen			





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Habitats naturels et flore	le site du projet présente une belle trame de haies multistratifiées et les espèces protégées associées d'oiseaux, chiroptères, écureuil et hérisson il ne présente aucun autre habitat, espèce ou habitat d'espèce à enjeu, notamment car il n'y a pas de cours d'eau, pas de mare hors celle en extr. est, pas de bois.	arrachage d'un linéaire significatif de haies	fort	très fort	fort	#REF!	cf volet bioversité	
Faune	Mammifères non chiroptères : Ecureuil et Hérisson Mam. Chiroptères : potentialité d'accueil et de chasse Avifaune : intérêt spécifique pour la repro Amphibiens, reptiles : pas d'intérêt spécifique mis en évidence	conserver des milieux favorables aux déplacements : réseau de haies notamment Réfléchir à des modes d'éclaircissement non impactant pour les chiroptères.	faible	très fort	moyen	MEtx : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre & présenté dans une table spécifique	cf volet bioversité	
Risques et nuisances			Enjeu	Effet	Impact			
Classement sonore	la RD 650 est classée	le projet s'appuie sur les routes existantes et n'appelle pas de nouvelles voies de dessertes	fort	nul/négl.	nul/négl.	Gestion du recul		
Risques naturels	eaux : pas de remontée de nappe, pas d'inondation ; Sols et sous-sols : pas de cavités, pas d'exposition aux marnières, risque moyen pour les risques de retrait/gonflement des argiles. Aléa très faible pour le risque sismique.	les études géotechniques et hydrauliques sont assorties de recommandations et prescriptions sur la réalisation des travaux et la protection proportionnées aux risques	faible	faible	faible	E2.1 : Études géotechniques sur la mise en œuvre des terrains E2.2 : Mise en place de solution de traitement des eaux pluviales (sur le risque d'inondation à l'aval) MR1.TVX : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre		
Risques météorologiques	le changement climatique, avec une tendance observée sur les températures moyennes annuelles de +0,3 °C par décennie, provoque des événements plus marqués (saisons plus humides ou plus sèches)	aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.	faible	faible	faible	R8 : mettre en œuvre la RE2020		
Risques technologiques	aucun Etablissement Seveso, ni ICPE à proximité immédiate ; le Nord Cotentin est marqué par une activité industrielle importante en lien avec l'énergie nucléaire	les aménageurs doivent vérifier leurs obligations en fonction de leur(s) activité(s)	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.			
Transport de matières dangereuses	aucune canalisation majeure à proximité	non concerné	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.	MR1.tvx : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre		





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Sites et sols pollués	la parcelle du Boulanger-Traiteur situé au sein du périmètre du projet est recensé par le registre national CASIAS comme une ancienne station-service	la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d'un accident Les aménageurs doivent vérifier leurs obligations en fonction de leur(s) activité(s)	nul/négl.	moyen	nul/négl.		MEtx : Suivi du CC intercommunautaire assorti des éléments Chantier Propre	
Émissions lumineuses	La ZAC actuelle produite des émissions lumineuses	éclairage discret des principaux axes et marque les places et hall d'entrée	faible	moyen	faible		R7.1: Eclairage discret et adapté afin de préserver la tranquillité nocturne. R7.2: Coupure de l'Eclairage. R7.3: Le projet présente une approche paysagère marquée, intégrée à l'urbanisme	
Assainissement des eaux pluviales	la ZAC des Costils bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales et que quelques fossés/noues ; pour les parcelles agricoles il n'existe pas de collecte des eaux pluviales ; les fossés collecteurs sont corrects le long de la RD 650, plus limités sur la RD 23	Les eaux pluviales des toitures et les eaux pluviales de ruissellement des zones imperméables seront collectées par des réseaux distincts, et des traitements adaptés à la nature des eaux pluviales seront installés avant rejet Le site du projet verra ses eaux collectées puis infiltrées à débit régulé via un réseau de noues et bassins ; le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence trentennale ; le maintien en esp. verts du système permettra le traitement qualitatif	faible	moyen	faible		R3.2 : Eaux pluviales R3.2a : Maitrise quantitative des eaux pluviales. R3.2b : Maitrise qualitative des eaux pluviales.	
Assainissement des eaux usées	le réseau des eaux usées est disponible et géré en régie par le syndicat d'assainissement collectif CA du Cotentin en 2024 : Capacité 5 000 EH ; pop° desservie 3 015 EH ; la STEP connaît un dysfonctionnement sur sa performance	L'accroissement représenterait environ 260 EH (env. 780 personnes simultanément sur place), en plus de la prod° actuelle de 3 015 EH, soit un bilan de l'ordre de 3 275 EH pour une capacité de 5000 EH et 65 % de la capacité de la STEP.	faible	faible	faible		R3.1 : Eaux usées : raccord à la STEP des Pieux, avec engagements de l'Interco sur la mise en œuvre d'un programme pour remédier au dysfonctinnement existant	A engagement de la CA du Cotentin son système d'assainissement de mettre en conformité et l'y maintenir
Adduction en eau potable	le réaux d'adduction en eau potable est disponible, géré par le Syndicat CA du Cotentin 2022 : Production > 3 millions de m3 ; Consommation 2 634 242 m3 (pour 74 0000 habitants domiciliés)	Augmentation notable de la demande en eau potable par rapport à la marge de production (+130 m3/j) ; la réserce est évaluée comme suffisante	faible	faible	faible			
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	les différents réseaux pour alimenter le nouveau projet sont disponibles	le projet n'a pas d'effet dommageable aux réseaux existants.	faible	nul/négl.	nul/négl.			
Réseau de collecte des déchets	Collecte des ordures ménagères	Augmentation du volume d'ordures (ménagères) à collecter	faible	faible	faible			





Thème	Enjeux	Effets potentiels	Enjeu	Effet	Impact	(E)vitement, (R)éduction	(C)ompensation (A)ccompagnement	Suivis
Paysage			Enjeu	Effet	Impact			
Contexte paysager	même en ligne de crête, le positionnement du site en ligne de crête dans un écrin bocager le rend invisible de la plupart des points de vue actuellement	positionnement hors site d'intérêt paysager	moyen	nul/négl.	nul/négl.	EAmo1 : Conservation des haies périphériques MR2a.1 : Valorisation paysagère de l'entrée de ville MR2a.2 : diverses par rapport aux futures enseignes		
Sensibilité paysagère du site	le site encadré par des haies sur la plupart de ses lisières une liaison à enjeux sur une route à grande circulation	peu de vues contigües des bâtiments sont susceptibles d'émerger assez notablement	moyen	faible	moyen	EAmo1 : Conservation des haies périphériques R5.2 : Choix d'essences locales pour les haies R8 : mettre en œuvre la RE2020 R6.1 : Suivi de la topographie existante et restauration de sa perception R6.2: Optimisation de l'ensoleillement des bâtiments du projet grâce à l'épannelage	cf volet bioviersité	
Patrimoine			Enjeu	Effet	Impact			
Monuments historiques	pas de monument à proximité, et hors périmètre recensé comme "périmètre des Abords" ou "périmètre de 500 m"	sans objet	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.	R? valorisation d'éléments choisis du patrimoine bâti sur la trame de l'espace public		
Vestiges archéologiques	les fouilles administratives sont conduites pour la protection du patrimoine archéologique	sans objet	nul/négl.	nul/négl.	nul/négl.	R signalisation de toute découverte archéologique fortuite dans les plus brefs délais		





Analyse des enjeux, des effets, des Impacts sur la Biodiversité et des Mesures

Pour un état initial de l'ordre de 40 ha, incluant l'ensemble de la ZAC, la densité de haies passerait ainsi de 120 ml/ha à 70 ml/ha, impactant des habitats et des espèces, hors période sensible suivant le respect des calendriers exposés dans les mesures.

Lin m	Tr1	Tr2	Tot
Haies (init)	3 705	1 125	4 830
Evitées	1 830	975	2 805
Suppr.potentielle	735		735
Supprimées	725	150	895
Suppr. (Fr.)	415		416
Tot	1 929	117	2 046

Les haies supprimées incluent l'impact de la création du giratoire nord sur la RD 650

Vis-à-vis des autres espèces, groupes d'espèces et habitats, les mesures d'évitement et de réduction proposées, qui agissent géographiquement, temporellement et/ou techniquement, sur les impacts bruts, permettront de ne pas entraîner des conséquences négatives importantes (impacts résiduels significatifs) sur les individus (risque de destruction, de perturbation) ni sur l'état de conservation, la viabilité à long terme des populations des espèces ou encore sur leurs habitats utilisables ou utilisés pour le bon accomplissement de leurs cycles biologiques.

Dans les tableaux suivants, les niveaux d'impacts résiduels sont évalués comme suit :

Impacts résiduels	Positif	Nul à très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Significativité	Non significatif (NS)			Significatif (S)		
Caractérisé	Non suffisamment caractérisé (NC)			Suffisamment caractérisé (C)		

Groupe biologique		ENJEU	Effet du projet	SENSIBILITE	Niveau d'Impact brut	Evitement	Réduction	impact suffisamment caractérisé	Significativité
			Modification du Sol et des Habitats ; initiés par les Travaux						
Habitat Boisé		2	parc photovoltaïque non modifié dans le cadre du projet = pas d'impact		0			non	non significatif
En Eau		2	parc photovoltaïque non modifié dans le cadre du projet = pas d'impact		0		- RTec7 Mise en place de noues et de 4 bassins pour le traitement des Eaux Pluviales (EP) permettant la présence d'eau sur site - RTec5 Mise en place des ouvrages EP dès les terrassement en travaillant d'aval vers amont pour assurer la collecte dans les ouvrages même provisoires	non	non significatif





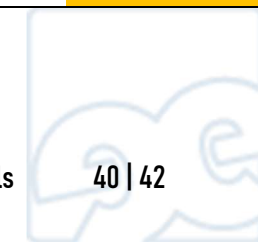
Haies et fourrés

	4	impactés par le passage des routes et l'ouverture des îlots à aménager	4	-4	- ME1.1 Abandon d'un projet de Rond-Point sur la RD23 (sud) - EAmo1 Evitement amont des haies périphériques le long des voies dont le chemin creux ; l'emprise du rond-point RD 650 (nord) créé au nord et qui a impliqué l'enlèvement de haies est incluse dans le Projet : 1830 ml - EGéo1 Balisage des chantiers	- RGéo1 Limitation de l'emprise des travaux (circulation, accès etc.), - RTec1 Limiter les enlèvement au nombre strictement nécessaire de sujets (pas d'arrachage pour "faire de la place") - RTec7 Mise en place de noues et de 4 bassins pour le traitement des Eaux pluviales (placés sur des zones actuellement en grande culture) - R5.2 Plantations sur le site (le long des voies à créer)	impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/Ph0 0 125 ml Tr2/Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes =>2 025 ml tot.	significatif	Plant talus, trans comp CCRé: CCRé: CCRé: CCRé: CCRé: creux
Fourrés	1		1	-1			non	non significatif	
Verger	3	conservé	0	0			non	non significatif	
Haies	4		4	-4	- EAmo1 Evitement amont des haies périphériques Evitement de haies périphériques 1 830 ml Tr1 ph0 0 975 ml Tr2 2 805 ml somme	- RTem1 adaptation de la période des travaux (dans les îlots, si un arrachage s'avère nécessaire) hors 15/03 - 15/08 - RTec2 : Mise en valeur de la terre végétale décapée in situ pour recréer des talus et la zone de stockage BTP à Benoistville - RTec11 - Transparence et passage pour la petite faune	impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/Ph0 0 125 ml Tr2/Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes =>2 025 ml tot.	Significatif impacté : -375 ml (rond point) -725 ml Tr 1 phase 0 (voirie, accès, aménagement connu Framatome)	facteur 1 165 CCRé: 410 200 CCRé: 83 660 CCRé:
Flore Esp. Exotiques Env.	3	Le chantier est susceptible de disséminer des EEE ; la végétalisation du projet pourrait introduire de nouveaux risques en cas de choix d'espèces pas ou peu appropriées	3	-3		- RTec13 Lutter contre les EEE (Renouée, Buddleia)	non	non significatif	
Flore patrimoniale	3	R.a. est potentiellement présent dans les haies	3	-3			non	non significatif	le Fra pris e indica
Insectes	1		1	0			non	non significatif	



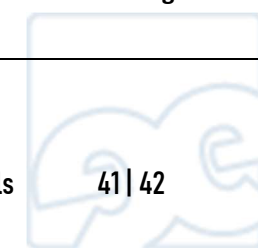


	Reptiles	4	L'impact sur les haies affectera la présence des reptiles	4	-4		impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/ Ph0 0 125 ml Tr2/ Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes <=>2 025 ml tot.	significatif	la Co sont besoi
	Amphibiens	2	en circulation	2	0		non	non significatif	Le gr comr Crap
	Oiseaux	4	L'impact sur les haies affectera les oiseaux	4	-4	-RGéo2 Limitation du linéaire impacté (pour les voiries, l'aménagement sur ancienne voie à déposer, et dans le lot d'un projet connu en Tr1)	impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/ Ph0 0 125 ml Tr2/ Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes <=>2 025 ml tot.	significatif	Le gr comr Bouv (2,8), Linot d'Eur
	Mamm. Chiroptères	4	L'impact sur les haies affectera la présence des chiroptères	4	-4	-RTem1 adaptation de la période des travaux (dans les îlots, si un arrachage s'avère nécessaire) hors 15/03 - 15/08	impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/ Ph0 0 125 ml Tr2/ Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes <=>2 025 ml tot.	significatif	Le gr comr Barba rhino Murie Daub (2,5), Pipist comr
	Mammifères hors chiros	4	les travaux affecteront ce groupe, y compris des espèces protégées potentielles non observées ou non rapportées	4	-4		impact caractérisé sur les haies 1 140 ml Tr1/ Ph0 0 125 ml Tr2/ Ph0 1 265 ml som. Ph0 +0735 ml potentiel de haies internes <=>2 025 ml tot.	significatif	Le gr comr Héris (2,5),





Friches et Prairies		2		2	-2	L'aménageur à lancé la procédure de ZAC pour acquérir les terrains	Une partie des terrains a continué à être exploitée (Le projet relève de la compensation agricole collective (en cours via SAFER Nie))	non	non significatif
	Friches rudérales	2	des fouilles archéologiques (2021) ont modifié l'état pédologique d'une partie du sol (cf §ZH) et la déprise de la parcelle sans que les inventaires de 2024et 2025 montre l'apparition d'un cortège de flore ou de faune plus sensible	2	-2			non	non significatif
	Prairies de fauche	2		2	-2			non	non significatif
	Flore Esp.Exotiques Env.	0		0	0			non	non significatif
	Flore patrimoniale	1		1	0			non	non significatif
	Insectes	1		1	0		- RTec12 gestion écologique des espaces entre haies et noues	non	non significatif
	Reptiles	2		2	0		- RTec7 Mise en place de noues et de 4 bassins pour le traitement des Eaux Pluviales (EP) permettant la présence d'eau sur site pour la Couleuvre h.	non	non significatif
	Amphibiens	1		1	0		- RTec7 Mise en place de noues et de 4 bassins pour le traitement des Eaux Pluviales (EP) permettant la présence d'eau sur site pour la Couleuvre h.	non	non significatif
	Oiseaux	2		2	-2			non	non significatif
	Mamm. Chiroptères	2		2	-2			non	non significatif
	Mammifères hors chiros	2		2	-2			non	non significatif
Cultures et habitats anthropisés		1		1	1	- RTec12 gestion écologique des espaces entre haies et noues	#REF!	non	non significatif
	Grandes cultures	1		1	0			non	non significatif
	Routes et Chemins	1		1	0			non	non significatif
	Bâtiment et esp. verts associés	1		1	0			non	non significatif
	Activités : Vie du site								
	Flore Esp.Exotiques Env.	3	Travaux d'éradication	3	1			non	non significatif
	Flore patrimoniale	1	pas observée ; présomption de R. aculeatus	1	0			non	non significatif
	Insectes	1	la conservation des haies périphériques n'ouvre pas plus l'espace que le constat actuel	1	0			non	non significatif
	Reptiles	0	la conservation des haies périphériques n'ouvre pas plus l'espace que le constat actuel	0	0			non	non significatif
	Amphibiens	0	la conservation des haies périphériques notamment le long du chemin creux n'ouvre pas plus l'espace que le constat actuel	0	0			non	non significatif





	Oiseaux	4	des bâtiments industriels hauts sont susceptibles d'être construits sur le site, toutefois les risques de collisions sont surtout dus aux vitres et miroirs et effets de lumières qui ne sont que peu ou pas trouvés sur de tels bâtiments	1	-1		non	non significatif
	Mamm. Chiroptères	4	l'éclairage est un effet notable des projets sur ce groupe d'espèce nocturnes ; des bâtiments industriels hauts sont susceptibles d'être construits sur le site	4	-4	R7.1 gestion des éclairages	non	non significatif
	Mammifères hors chiro	3	la conservation des haies périphériques n'ouvre pas plus l'espace que le constat actuel	3	-3	- RTec11 Transparence et passage pour la petite faune : gestion des clôtures : pas obligatoires, sinon clôture installée à +10cm, sinon (en cas partic.) ouvertures 10x10 cm	non	non significatif

