



SEANCE DU 29 JUIN 2021

Date d'envoi de la convocation : le 21 juin 2021

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 163

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 29 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 17h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves (à partir de 17h50), BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joseph suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick (à partir de 17h50), FAUDEMÉR Christian, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno (à partir de 17h45), FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (à partir de 19h00), HEBERT Karine (à partir de 18h10), OLIVIER Stéphane suppléant HENRY Yves, HERY Sophie, POIGNANT Christine suppléante de HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François (à partir de 18h21), LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal,

LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques (à partir de 17h55), MARGUERITTE Camille (à partir de 18h25), MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice (à partir de 18h15), MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROGER Véronique, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, TARIN Sandrine (à partir de 18h35), TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

BAUDIN Philippe à CATHERINE Arnaud, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, GIOT Gilbert à MABIRE Caroline, HEBERT Dominique à CATHERINE Arnaud (de 18h51 à 19h00) LE POITTEVIN Lydie à AMBROIS Anne, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, MARGUERITTE Camille à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 18h25), MARTIN Patrice à VASSAL Emmanuel (jusqu'à 18h15), MOUCHEL Jacky à SANSON Odile, MOUCHEL Jean-Marie à CROIZER Alain, PERRIER Didier à PLAINEAU Nadège, SOURISSE Claudine à LEPOITTEVIN Gilbert, VARENNE Valérie à LEJAMTEL Ralph (à partir de 18h51).

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BROQUET Patrick, DENIAUX Johan, FALAIZE Marie-Hélène, HELAOUET Georges, HUREL Karine, PIC Anna, SIMONIN Philippe.

Délibération n° DEL2021_063

OBJET : Approbation du lancement par phases de l'opération d'aménagement de l'extension de la ZAE des Costils et son programme

Exposé

La Communauté d'agglomération du Cotentin, dans le cadre de sa compétence « Développement Économique », poursuit le projet d'aménagement de l'extension de la zone des Costils.

La présente délibération a pour objet de faire un point d'étape sur l'opération, de valider les principes d'aménagement par phases et le programme afin de permettre de proposer à la commercialisation des lots d'activité à un prix de vente acceptable, conforme au marché local et à ses attentes.

1. LA PROCÉDURE DE ZAC :

Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté est en cours sur un périmètre de 41 ha positionné sur les communes des Pieux et de Benoîtville. Ce large périmètre englobe ainsi la zone d'activité économique existante des Costils, une zone périphérique où sont implantées 5 entreprises, la zone des Fleurys, le tout desservi par des routes départementales et communales, pratiquement sans habitat individuel. Ce périmètre présente l'avantage de raisonner l'aménagement d'une manière globale tout en ménageant la possibilité de réaliser les travaux en plusieurs phases. Plusieurs objectifs vont pouvoir être atteints : la requalification des zones existantes, la sécurisation de leurs accès et la création de lots d'activité commercialisables à des prix acceptables et conformes aux attentes du marché.

Le 20 décembre 2018, le conseil communautaire a délibéré sur cette procédure de ZAC et en a validé les principes de création.

Le dossier de réalisation de la ZAC reste à établir et à approuver par délibération distincte.

2. LES ÉVOLUTIONS DU PROJET :

2.1/ LE FONCIER

La Communauté d'agglomération du Cotentin maîtrise le foncier sur la partie à aménager du périmètre, en dehors de 3 parcelles pour lesquelles des négociations sont en cours. Ces points ne sont pas bloquants pour le moment. En cas de nécessité, une procédure d'expropriation pourra être éventuellement menée.

2.2/ L'ARCHÉOLOGIE

Le diagnostic archéologique réalisé a conclu à la nécessité de procéder à des fouilles complémentaires sur une surface totale de 3 ha 48. Le montant total de cette opération de fouilles est actuellement estimé à 625 000 € sans connaître, à l'heure actuelle, de manière certaine, ni sa durée, ni son montant final. Il impacte donc de manière significative le bilan financier de la zone et donc le coût de sortie des terrains d'activité.

2.3/ LE PHASAGE DES OPÉRATIONS DE FOUILLES – LE PHASAGE DU PROJET

Une surface, limitée à 5 050 m², a été identifiée et isolée. L'intérêt de limiter les opérations de fouilles, dans un premier temps, à cette seule surface, permettrait d'aménager, lors d'une première phase de travaux, une surface brute d'environ 7 ha 50.

L'opération pourrait, ensuite, se poursuivre et s'articuler en 2 autres phases (plan annexé à la présente délibération) intégrant la requalification de la zone existante et la sécurisation globale (au niveau du périmètre de la ZAC) de manière progressive (aménagement routiers, déplacements doux).

3. PHASE 1 - NATURE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS A PRÉVOIR – PROGRAMME DES TRAVAUX

La première phase de travaux ainsi identifiée permettrait la création d'au moins 16 nouveaux lots représentant une surface commercialisable estimée à 5 ha 50 à un prix acceptable et conforme à l'évolution actuelle du marché (estimé actuellement entre 35 à 40 € HT / m²).

Le programme des travaux porterait ainsi sur :

- L'aménagement d'un carrefour giratoire d'entrée de zone avec la RD 650, sous potentielle maîtrise d'ouvrage du Département ;
- L'aménagement de la voirie primaire « Nord / Sud » ;
- L'aménagement d'une partie des voiries secondaires « Est / Ouest » ;
- La création d'un espace d'animation commun aux entreprises permettant, par exemple, la mise en œuvre d'activités de loisirs sportifs (street Workout, terrain de pétanque) ;
- L'intégration future des liaisons piétonnes et cyclables et la mise en place d'espaces de stationnements mutualisés conformes à la politique « mobilité » menée par la Communauté d'Agglomération et permettant de sécuriser différents modes de déplacements ;
- L'intégration paysagère du projet tel qu'exprimé dans la procédure de ZAC ;
- La gestion des déchets, des fluides ;
- La viabilisation des lots ;
- La réalisation de l'éclairage public ;
- La mise en place d'une signalétique et de mobilier urbain conformément aux prescriptions du Schéma d'Accueil des Entreprises.

4. CALENDRIER PRÉVISIONNEL – ENVELOPPE FINANCIÈRE AFFECTÉE AUX TRAVAUX

Le montant total de l'opération d'aménagement, de maîtrise d'œuvre et d'ingénierie est actuellement estimé à 7 700 000 € HT avec l'incertitude liée à la surface importante des fouilles archéologiques restant à prévoir.

La première phase de l'opération, avec une surface de fouilles limitée à 5 050 m², porterait sur un montant global actuellement estimé à 3 000 000 € HT hors révision et hors aléas. Une estimation plus détaillée sera réalisée dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre de l'opération.

Dans ce cas, le début de réalisation de la première phase des travaux pourrait être prévu pour le premier semestre 2023 avec une fin de travaux pour le premier semestre 2024. La commercialisation des lots pourrait ainsi débuter mi-2024.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 162 - Contre : 0 - Abstentions : 19) pour :

- **Prendre** acte de la communication des éléments décrits ci-dessus ;
- **Donner** son accord sur la poursuite du projet, son phasage et le programme de travaux selon les éléments décrits ci-dessus ;
- **Autoriser** le Président ou son représentant à signer les différents documents, contrats et marchés à intervenir ;
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :
Plan
Plan phase

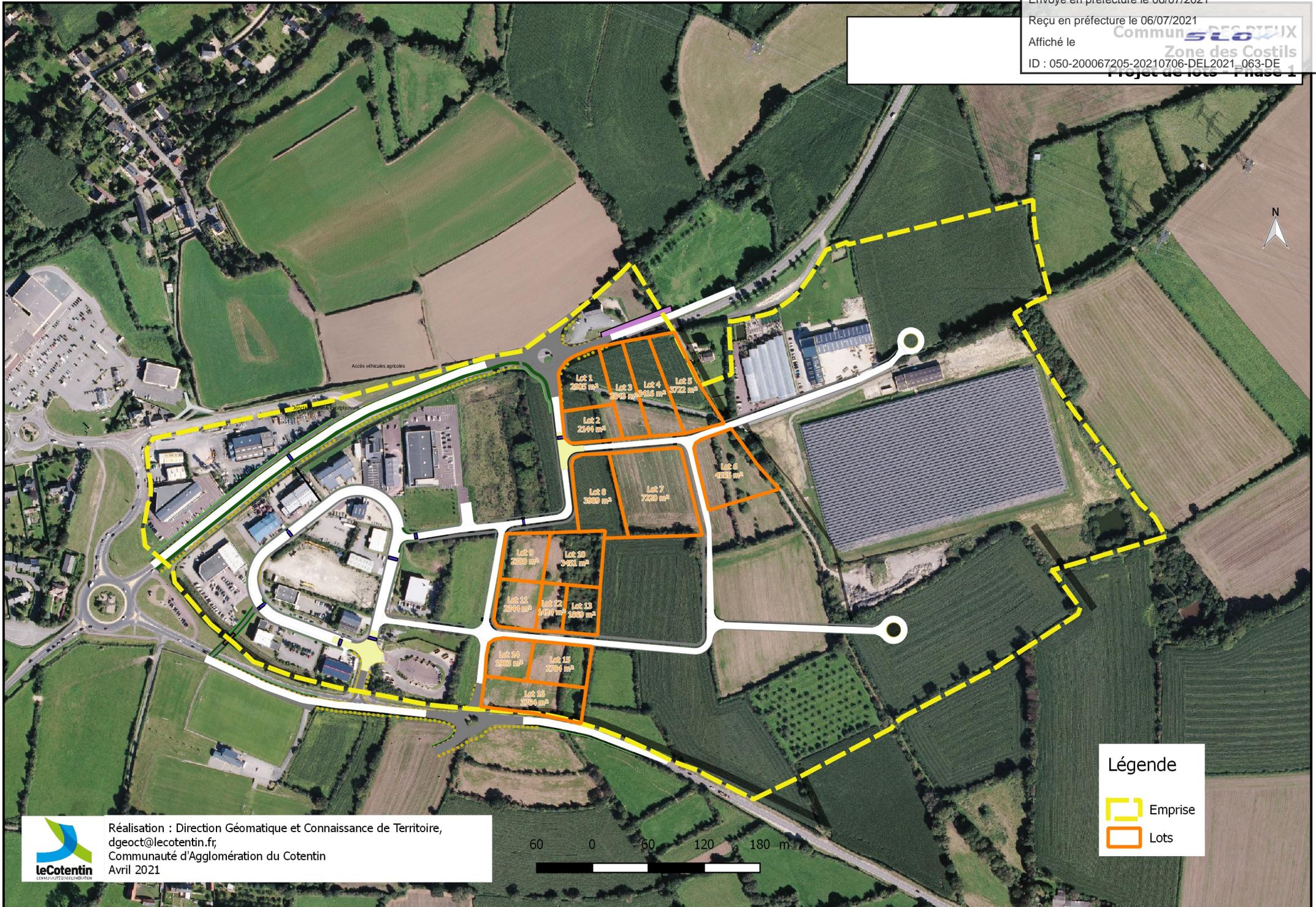
Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

Commune de **STOISVIX**
Zone des Costils
Projet de lots - Phase 1

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_063-DE



Légende

-  Emprise
-  Lots



Réalisation : Direction Géomatique et Connaissance de Territoire,
dgeoct@lecotentin.fr,
Communauté d'Agglomération du Cotentin
Avril 2021



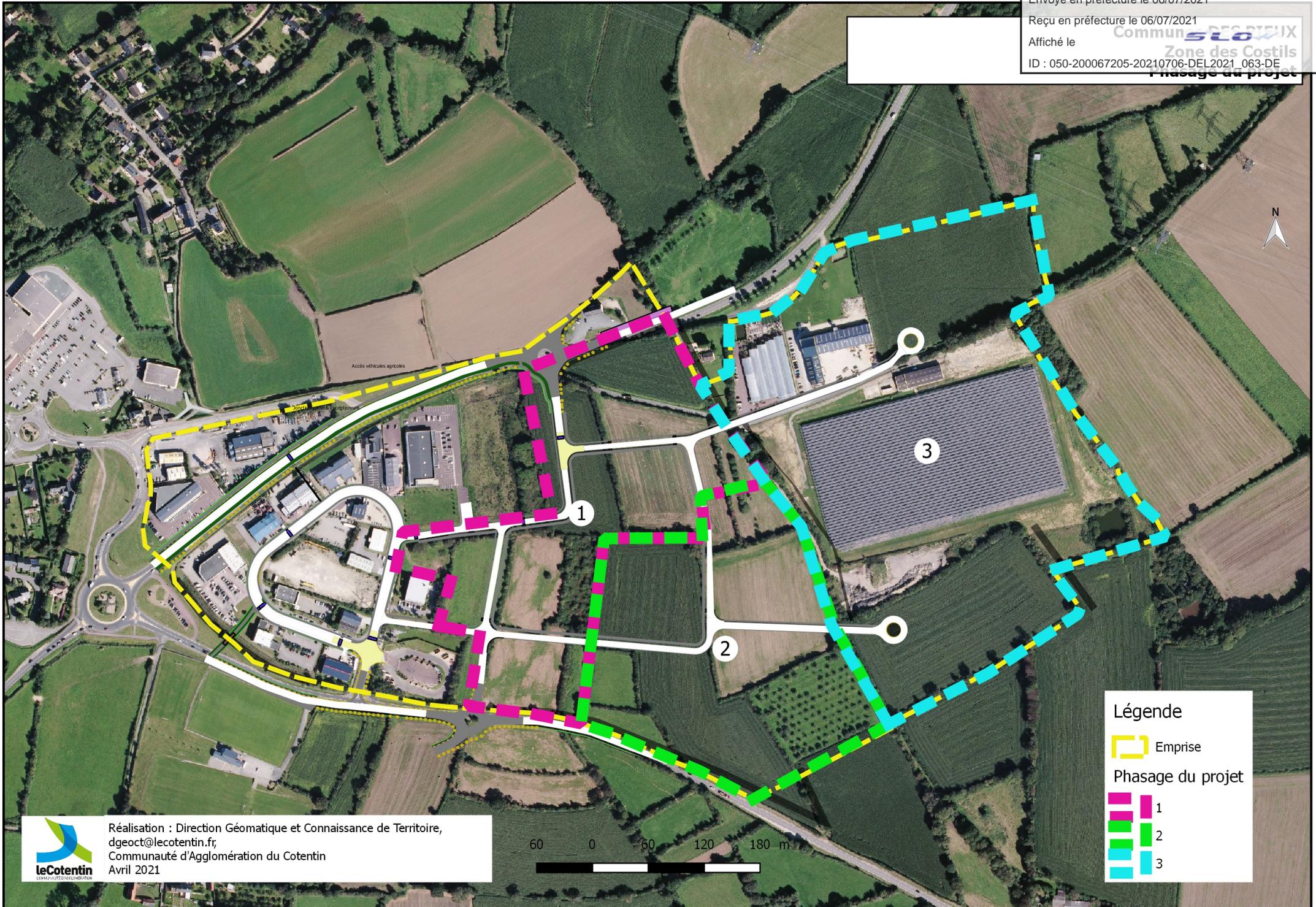
Envoyé en préfecture le 06/07/2021

Reçu en préfecture le 06/07/2021

Affiché le

Communes de
Zone des Costils
Phasage du projet

ID : 050-200067205-20210706-DEL2021_063-DE



Accès véhicules agricoles

Accès véhicules agricoles

1

2

3

Légende

 Emprise

Phasage du projet

-  1
-  2
-  3



Réalisation : Direction Géomatique et Connaissance de Territoire,
dgeo@lecotentin.fr,
Communauté d'Agglomération du Cotentin
Avril 2021

