



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

Délibération n° DEL2025_028

OBJET : Abrogation de la délibération n° DEL2024_187 – Nouvelle prescription de la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin exerce de plein droit les compétences de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire. Ainsi, il appartient à sa Présidente de prescrire la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux, visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE.

A ce titre, par délibération du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Costils sur les communes des Pieux et de Benoistville et a autorisé le Président à faire établir le dossier de réalisation.

Cette zone a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'étendre la zone d'activité (ZA) des Costils et elle s'inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Pieux qui a été approuvé le 09 février 2019 et qui présente les axes suivants :

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

S'agissant du développement économique, le PADD précise :

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

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

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

Le règlement du PLU des Pieux classe en zone 2 AUE les espaces situés dans l'extension du périmètre de la ZAC approuvés en 2018. Cette zone n'autorise que « *la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.* ». Afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Costils, il faut donc procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE. Les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la procédure de modification sont les suivantes :

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

En application des articles L.153-36 du Code de l'Urbanisme, cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun. Il est précisé qu'il est fait application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui permet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser par la procédure de modification dite de droit commun lorsqu'elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La Communauté d'Agglomération ayant fait l'acquisition foncière de la grande majorité des parcelles (plus de 80%) concernées par cette évolution du PLU, dont trois depuis l'approbation du PLU, ces dernières ayant notamment fait l'objet d'études dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC ; cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Comme indiqué précédemment, la modification du PLU des Pieux avait déjà été prescrite par délibération en date du 12 décembre 2024. Toutefois, il est notamment nécessaire de fixer les modalités de concertation en lien avec l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU et de préciser le terme de prescription dans l'intitulé. En conséquence, il est proposé d'abroger cette précédente délibération afin d'y intégrer ces ajustements.

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

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

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

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

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

La plus grande vigilance s'est donc imposée et les conditions à la cession de foncier économique passent par des actions visant à :

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

En conclusion, pour répondre aux enjeux tels que le développement de la filière nucléaire, et aux sollicitations quotidiennes des porteurs de projet, le Cotentin ne dispose pas d'un portefeuille foncier suffisamment étayé. C'est la raison pour laquelle il ne peut que poursuivre et rationaliser sa politique d'aménagement de zones d'activité économiques. Six projets ont été fléchés à horizon 2028, sachant que, de son côté, seul Port De Normandie poursuit un projet d'aménagement :

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

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

A l'instar du projet Framatome Arc, l'agglomération du Cotentin doit également pouvoir proposer des espaces économiques dont la vocation est de s'inscrire dans le sillage des grands projets industriels. Dans le cadre de l'élaboration de la trajectoire ZAN des 7 PLUi du Cotentin, le comité de cohérence a limité l'objectif d'extension d'urbanisation à destination économique à 115 hectares.

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

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

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

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

Les modalités de concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme qui rend nécessaire la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pour la modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale, les modalités de concertation doivent être présentées.

La concertation doit permettre de partager les études et le projet communautaire avec le plus grand nombre. Elle doit permettre, tout au long de la modification du PLU de Les Pieux :

- Avoir accès à l'information ;
- Formuler des observations et propositions ;
- Sensibiliser aux enjeux et à leur prise en compte ;
- Alimenter la réflexion et l'enrichir.

Des modalités de concertation mises en place sont les suivantes :

- Des éléments relatifs au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pieux seront progressivement mis à disposition en fonction de l'avancement du projet. Ils pourront être consultés :
 - A la mairie des Pieux (Rue Centrale) aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (Boulevard Félix Amiot, Cherbourg-en-Cotentin) aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
- Le public aura également la possibilité de formuler ses observations et ses propositions sur un registre papier, coté et paraphé par la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, mis à disposition :
 - A la mairie des Pieux aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux horaires habituels d'ouverture au public.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 5216-5 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

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

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

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

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

Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de la Hague,

Considérant qu'il est nécessaire de faire évoluer le PLU des Pieux pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises,

Considérant que cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, au regard des acquisitions foncières réalisées par la Communauté d'Agglomération dans le but de mettre en œuvre le projet de territoire,

Considérant qu'aux termes de l'article L153-38 du code de l'urbanisme « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »,

Considérant qu'au terme de l'exposé ci-dessus et de l'analyse détaillé présent en annexe, les disponibilités foncières existantes et mobilisables à court terme, n'apparaissent pas suffisantes et adaptées pour répondre au projet d'accueil d'un projet d'envergure nationale ou européenne,

Considérant que l'adéquation du projet avec les enjeux environnementaux sera justifiée par l'évaluation environnementale lors de l'élaboration du projet de modification,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 170 - Contre : 0 - Abstentions : 10) pour :

- **Abroger** la délibération n° DEL2024-187 en date du 12 décembre 2024,

- **Prescrire** la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE en extension de la ZAC des Costils au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils,
- **Fixer** les modalités de concertation exposées ci-dessus,
- **Dire** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme encadrant les mesures de publicité et d'information des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme :
 - La présente délibération est affichée pendant un mois au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de la commune concernée par la modification du PLU (soit la commune des Pieux) ;
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - Des éléments relatifs au projet seront consultables, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure d'urbanisme, à la mairie des Pieux, au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :
Note de justification

27 MARS 2025

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 165

Nombre de votants : 180

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIAN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, LECONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LECONTE Marcel suppléant de LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Noureddine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

Absents/Excusés :

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

Modification n°1 du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE

Annexe à la délibération en date du 27 mars 2025

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été approuvé par délibération en date du 7 février 2019, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant des objectifs de croissance économique et d'accueil d'entreprises.

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux lors de son approbation en 2019. Cette inscription découle directement du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils, dont le document de création a été délibéré en 2018 par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce projet d'aménagement visait à anticiper le développement économique du territoire en réservant une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires. Toutefois, en l'absence d'une mise en compatibilité réglementaire immédiate, cette zone a été classée en 2AUE, indiquant son potentiel futur d'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU.

L'actuelle évolution du document d'urbanisme vise précisément à lever cette réserve et à permettre la mise en œuvre effective du projet prévu dans la ZAC des Costils.

La procédure d'aménagement de la ZAC des Costils est aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Dans ce contexte, il convient de lever la réserve d'urbanisation et d'ouvrir la zone 2AUE afin de permettre l'accueil effectif des activités économiques prévues, conformément aux objectifs de développement économique du territoire et aux orientations des documents de planification supra-communaux.

1) Compatibilité avec les documents supra-communaux

1.1) Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en 2022, définit une stratégie d'aménagement visant à structurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière. Il identifie la zone des Costils comme un pôle d'équilibre économique, mais note la saturation des capacités foncières actuelles. L'extension de cette zone est donc considérée comme nécessaire pour répondre aux besoins croissants des entreprises.

1.2) Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de Normandie, adopté en 2024, impose des principes de sobriété foncière tout en favorisant le développement économique structuré. Il encourage la requalification des zones existantes et le développement de nouvelles zones d'activités sous conditions strictes. L'extension de la ZAC des Costils est en cohérence avec ces orientations, notamment pour répondre aux besoins de la filière nucléaire et de l'industrie locale.

1.3) Programme Local de l'Habitat (PLH) du Cotentin

Bien que principalement axé sur la question résidentielle, le PLH adopté en 2021 prend en compte l'équilibre entre emploi et habitat. L'extension de la ZAC des Costils participe à cet équilibre en créant des emplois locaux, renforçant ainsi l'attractivité de la commune des Pieux pour les actifs et leurs familles.

1.4) Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Cotentin

Le PDU (adopté en 2019) vise à améliorer l'accessibilité des zones d'activités et à promouvoir des alternatives à l'autosolisme. L'extension de la ZAC des Costils bénéficie d'une desserte optimale par la RD650 et la RD23, tout en intégrant des solutions de transport collectif et de mobilité douce.

2) Justification de l'ouverture à l'urbanisation

2.1) Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire

Dès 2020, le Cotentin a pris des orientations fortes en matière de foncier économique en adoptant son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), outil de pilotage qui organise la compétence en matière d'immobilier et de foncier économique et dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant (points forts et points faibles en termes de visibilité, d'équipements, de signalétique, d'animation, d'adéquation par rapport à la demande, ...). Ce SAE permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.



Sans être réglementaire, cet outil a aussi vocation à s'insérer dans les démarches de planification (SCOT, PLUI...). Le SAE est un outil évolutif. Il peut être modifié, complété par de nouvelles actions.

2.2) Capacités d'urbanisation encore inexploitées

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 la seule opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est une nécessité pour répondre aux enjeux économiques du Cotentin. La saturation des autres zones d'activités et la demande croissante de foncier économique imposent d'activer cette extension, qui s'intègre parfaitement aux orientations du PADD et du Schéma d'Accueil des Entreprises.

La modification du PLU s'assurera que l'aménagement prévu pour la ZAC des Costils puisse garantir une offre foncière structurée, conforme aux exigences de sobriété foncière et de développement durable.