



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