

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 15 septembre 2025 au 16 octobre 2025

5

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES PIEUX

Modification N°1

Maître d'ouvrage

CAC DU COTENTIN

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : MR Jean Pierre LEGRAND

*Remis en mains propres
le 12/11/2025*

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 24 juin 2025 (**Ordonnance n° E25000048/14**), afin de procéder à une Enquête Publique ordonnée par arrêté municipal du et réalisée du lundi 1^{er} septembre 2025 au 2 octobre 2025 inclus, le Commissaire Enquêteur rend compte du rapport d'enquête.

Sommaire du présent document

RAPPORT D'ENQUÊTE	P 3 à P 10
I- HISTORIQUE	P.3
II- ETUDE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES	P.3 à 5
III- PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	P.6 à 7
III.1 CONTROLE DE L’AFFICHAGE	
III.2 AVIS LEGAL ET PARUTION	
III-3 ENTRETIEN AVEC LE MAITRE D’OUVRAGE	
III.4 PARAPHAGE DU REGISTRE	
III.5 PERMANENCES ET DEROULEMENT	
IV- PRESENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	P.7 à 8
V- REPONSES DU MAÎTRE D’Ouvrage	P.8 à 9
VI- REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET	P.10
CONCLUSIONS_ET AVIS_MOTIVE	P.11 à 13

I- HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 7 février 2019, le conseil communautaire de la CAC du Cotentin a approuvé le PLU de Les Pieux.

Par délibération en date du 27 mars 2025, le conseil communautaire de la CAC du Cotentin a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU des Pieux

L'objectif de la présente modification du PLU est de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Costils.

Le PADD de la commune fixe les cinq orientations majeures ayant différents objectifs

La modification du PLU des Pieux, visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD. En permettant le développement d'une zone artisanale et industrielle, elle renforce l'activité économique de la commune tout en accompagnant la stratégie de développement portée par la Communauté d'Agglomération. Cette évolution contribue à structurer un pôle économique performant, favorisant l'accueil d'activités et la modernisation des espaces obsolètes.

Par ailleurs, l'intégration de cette extension au tissu urbain existant garantit une articulation entre organisation de la voirie et le développement urbain. Enfin, cette ouverture maîtrisée prend en compte les impératifs de préservation environnementale et de gestion raisonnée des espaces naturels en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière et de renforcement de la trame verte bleue.

II- ETUDE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES

La modification envisagée n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le secteur concerné par la modification du PLU n'est pas identifié comme une zone humide : un diagnostic du terrain l'a confirmé. Les zones humides, les parcelles boisées, les réseaux de haies bocagères et de fossés seront préservés.

Cette zone, située à l'entrée de la commune, se trouve en continuité directe avec la zone existante déjà urbanisée, renforçant ainsi son intégration dans le tissu urbain local.

La présente modification a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE (en la transformant en zone A1UE), ce qui entre parfaitement dans le champ de la procédure de modification de droit commun. Cette modification est nécessaire pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au PLU de la commune des Pieux en 2019. Cette inscription découle du projet de création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) dont le document a été délibéré en 2018 par la CAC 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 entre 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.

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire de la CAC du Cotentin révèle une saturation quasi-totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des ZAE communautaires est estimé seulement à 1%. Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises. La zone 2AUE des Pieux, située en continuité directe de la ZAC 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 compte tenu de la saturation des autres zones d'activités

La zone 2AUE bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée Est de la commune, à proximité immédiate de la commune de Benoistville. Située à ' entrée Est de la commune des Pieux, cette zone est en continuité directe avec la zone UE, déjà urbanisée.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le PLU proposé est compatible avec :

- Le SCOT du Pays du Cotentin
- SRADDET de Normandie
- PLH (plan local d'habitat) du Cotentin
- PDU (plans de déplacements urbains) du Cotentin
- Le SDAGE Seine Normandie (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)
- Le PLU devra être compatible avec les orientations du SDAGE Seine Normandie
- La traduction du SDAGE au niveau de l'étude du PLU portera sur les eaux pluviales, les ressources en eau, les zones inondables et les zones humides.
- Le SRCAE (schéma régional climat air énergie
- Le plan climat énergie Manche
- Le SRCE de Basse Normandie (schéma régional de cohérence écologique)
- Natura 2000 : la commune des Pieux n'est pas impliquée dans un site Natura 2000
- Le ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique faunistique) : la commune des Pieux ne se situe pas dans l'emprise des ZNIEFF de type 1 et 2
- La loi du Littoral : la zone de projet ne relève d'aucune des prescriptions spécifiques de la loi Littoral ; elle est située en dehors de la bande de 100m et des espaces proches du rivage

Avis des PPA

- Préfecture de la Manche : favorable
- Comité régional conchylicole de Normandie : favorable
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : favorable
- INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) : favorable
- Chambre d'Agriculture : favorable
- SNCF : favorable
- DGERN (Direction gestion de l'espace et ressources naturelles) : favorable
- MRAE (Mission Régionale d'autorité environnementale : ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus par le code de l'urbanisme

Les OAP du PLU

Une OAP a été spécifiquement rédigée pour le projet. Elle permet d'assurer une traduction graphique des objectifs, et d'en préciser les conditions de mise en œuvre.

Ces orientations garantissent la cohérence urbaine du projet, son intégration paysagère et sa capacité à évoluer. Elles constituent un cadre souple mais exigeant au service d'un aménagement durable.

II.1 CONTENU DU DOSSIER

Il comprend :

- Un rapport de présentation valant évaluation environnementale
- Un plan de l'ensemble de la commune pour les zones à urbaniser
- Un dossier « Avis des personnes publiques »
- L'arrêté communautaire de la CAC du 25 août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Les délibérations de la CAC du 12 décembre 2024, du 26 juin 2025, prescrivant l'élaboration du PLU

Le dossier est conforme à la réglementation

III – PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier m'a été remis en main propre par un agent de la CAC du Cotentin le 28 août 2025

Nous avons retenu les dates de permanences de l'enquête publique lors d'un entretien avec Madame le Maire et les services de la CAC le 11 juillet 2025

III.1 CONTRÔLE DE L'AFFICHAGE

Il a été réalisé avant le début de l'enquête. Affichage sur la porte de la mairie de Les Pieux Il était visible hors fermeture des bureaux et conforme à la réglementation en vigueur. Les affiches étaient bien de format A2 imprimées en noir sur fond jaune.

III.2- AVIS LEGAL ET PARUTION DANS LES JOURNAUX

1^{ère} parution

La Presse de la Manche du 28 août 2025

Ouest France du 28 août 2025

2^{ème} parution

La Presse de la Manche du 17 septembre 2025

Ouest France du 16 septembre 2025

III.3- ENTRETIEN AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DES LIEUX

L'entretien a eu lieu le vendredi 11 juillet 2025 à 14h heures avec Madame le maire et les services de la CAC du Cotentin.

Il a porté sur la présentation de la modification du PLU.

Nous avons visité ensuite les zones à urbaniser en 1AU dans la ZAC des Pieux

A cette occasion le dossier des personnes publiques associées m'a été remis ainsi que l'arrêté prescrivant la mise à enquête publique et la délibération prescrivant le PLU.

III.4. PARAPHAGE DU REGISTRE

Il a été réalisé le 28août2025 à 16h, à la Mairie des Pieux

III.5. PERMANENCES ET DEROULEMENT

Les permanences ont été fixées comme suit à la mairie des PIEUX

N°	date	Public	Observations et thèmes abordés
1	Lundi 15 septembre 2025 14h 17h	N°	Aucune visite
2	Jeudi 25 septembre 2025 14h 17h	°	Aucune visite
3	Jeudi 2 octobre 2025 14h 17h		Visite de Mr Leseigneur qui apporte une demande d'entreprises qui s'étonnent de la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone sur l'obligation de prévoir 5places velos par tranche de 500m2
4	Jeudi 16 octobre 2025 14h 17h		Aucune visite

Observations sur le registre papier

Observation n°1 de Mr Leseigneur

Il apporte une demande écrite d'entreprises candidates pour s'installer sur la zone des Costils Elles s'étonnent de la rédaction très contraignante de l'article 12 du règlement de la zone 1AUE qui demande de prévoir la réalisation de locaux de stationnement pour vélos ou des abris spécifiques à hauteur de 5 places par tranche de 500m2 de surface de plancher (SP). Elles demandent que l'article R113-8 du code la construction et de l'habitation et le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures des stationnement des

vélos dans les bâtiments soient intégralement repris en lieu et place du paragraphe tel qu'il est rédigé.

IV. Observations sur le registre numérique

Le registre numérique a quand même été consulté :

1938 visites 653 téléchargements pour 477 visiteurs une observation

Une observation de la Shema, maitre d'œuvre de la société Framatome, candidate pour s'installer sur la Zone des Costils. Elle reprend la même observation que celle écrite sur le registre papier et remise par Mr Leseigneur

Observation n°3 de Mr Leblond Franck Flamanville

Il demande si le tracé d'une voie de contournement est toujours d'actualité

J'ai demandé à La CAC du Cotentin une réponse à ces observations.

V- Réponses de la CAC du Cotentin aux observations du public

Observation n°1 et 2 de la SHEMA

Il semble que M LESEIGNEUR fasse référence à l'article L113-19 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions combinées de cet article et du décret cité permettent effectivement d'encadrer la création de stationnements pour les cycles de façon homogène.

Sensible à cet aspect, et admettant que la règle telle que rédigée dans le document soumis à enquête publique se révèle particulièrement contraignante pour les projets créateurs d'importantes surfaces de plancher, l'agglomération du cotentin décide de modifier le paragraphe relatif aux stationnements des cycles au sein de l'article 12 de la zone 1AUE.

Les dispositions suivantes sont supprimées:

Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques devront être prévus pour toute opération programmant une réalisation de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination, à hauteur de 5 places par tranche de 500 m² de SP.

Remplacées par les dispositions suivantes:

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

-A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs

- A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

-Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Devra doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Le nombre de places à créer correspondra à 15% de l'effectif accueilli simultanément dans le ou les bâtiments à créer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'en prends acte

Observation n°3 de . Mr Leblond

1/ Une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme infra-communautaire est effectivement en cours sur le territoire mais celui-ci n'est pas encore approuvé (si c'est ce qu'entend M LEBLOND par «validé»). Dans cette attente, les documents d'urbanisme locaux (dont le PLU de la commune des Pieux) continuent à s'appliquer.

2/La commission de territoire des Pieux s'est prononcée le 21/12/2021 pour l'abandon de la voie de contournement routière. Cette position, arrêtée par la commission de territoire, a été confirmée par le bureau communautaire du 20/01/2022.

3/ et 4/ les PPI (plans particuliers d'intervention) relèvent des codes de la santé publique, de l'environnement, de la sécurité intérieure et de la défense. Ils relèvent par ailleurs de la responsabilité du Préfet de région et ne peuvent être directement intégrés aux documents d'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'en prends acte

VI- REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET

Les points à souligner sont les suivants :

L'information du public

1 seule personne s'est déplacée pour consulter le dossier au siège de CAC du Cotentin et déposer une observation.

1 observation été déposée sur le registre numérique.

1938 visites et 653 téléchargements ont quand même été faits sur le registre numérique

L'étude du dossier

Son contenu est réglementaire

Le contenu de la modification du PLU a été soumis aux personnes publiques associées

L'Autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans les délais réglementaires prévus par le Code de l'Urbanisme

A la lecture des pièces du dossier, il apparaît des contradictions sur l'article du code pour les haies identifiées et protégées par le PLU des Pieux approuvé en 2019 et le dossier soumis à enquête publique où il n'est pas fait référence au même article du code de l'urbanisme. Pour une cohérence d'ensemble du document, il conviendrait de corriger cela.

Également, le PLU de 2019 comporte un plan de zonage général (de l'ensemble de la commune des Pieux) et deux zooms de celui-ci. Or, ces zooms n'ont pas été intégrés au dossier d'enquête publique. Pour une meilleure compréhension et lecture du document, les zooms devraient être intégrés au dossier d'approbation de la modification du PLU.

Enfin, la table des matières et la pagination du règlement écrit n'ont pas été actualisées dans le document de l'enquête publique. Il serait souhaitable de les mettre à jour afin de faciliter la lecture complète et la cohérence du règlement littéral dans sa globalité.

Le commissaire enquêteur considère que cette enquête est utile à la poursuite de l'aménagement de la zone des Costils

Fait Les Pieux le 31 octobre 2025

Le commissaire enquêteur : Mr Jean Pierre LEGRAND



CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS D'ENQUÊTE

ENQUÊTE PREALABLE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LES "PIEUX

Enquête au titre :

Du Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants

Du Code de l'urbanisme : articles L 121-1, L.124-2 et suivants, R.124-1 a R.124.8

Objet de l'enquête :

Modification n°1 du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AUE pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

Le Maître d'Ouvrage est la CAC du Cotentin

Le dossier a été réalisé par les services de l'Atelier de l'Urbanisme

Conformément à la réglementation, le dossier soumis à enquête publique aborde le contexte juridique et réglementaire.

Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans de bonnes conditions et sans dysfonctionnement.

L'affichage comme la publication dans les journaux sont conformes à la réglementation en vigueur.

Le public a pu consulter le dossier et déposer ses observations sur le registre à la Mairie de la Commune de Les Pieux à la CAC du Cotentin et sur le registre numérique de Préambules.

Le commissaire enquêteur a assuré quatre permanences conformément à l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique.

Le nombre de dépositions montre une participation très modeste du public.

EN CONCLUSION

J'estime que la modification du PLU est nécessaire pour mener à bien les projets de la commune.

AVIS MOTIVE

VU :

- L'arrêté de Madame la Présidente de la CAC du 25 août 2025, prescrivant l'enquête publique,
- Les avis favorables de l'autorité environnementale, de la Préfecture, de la DDTM, du Comité régional de conchyliculture, du SCOT du Pays du Cotentin, d'INAO, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, de la SNCF, de la DGERN.
- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- L'affichage réglementaire,
- Le déroulement de l'enquête conforme à l'arrêté communautaire,

CONSIDERANT :

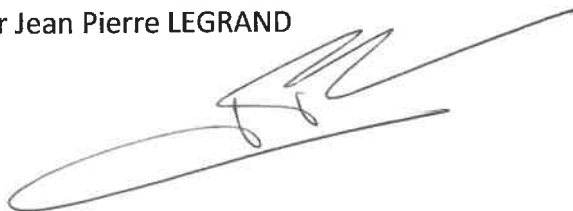
- La nature de l'enquête en vue de la modification du PLU
- La visite effectuée par le commissaire enquêteur,
- les réponses de la CAC du Cotentin aux observations du public
- La nécessité de modifier le PLU des Pieux en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin de foncier économique
- Qu'il convient d'envisager dès maintenant la fin de l'aménagement de la ZAC des Costils
- Le peu d'observations (deux) et l'absence d'oppositions au projet

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET UN AVIS FAVORABLE

A la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Les Pieux

Fait à Les Pieux le 31 octobre 2025

: Mr Jean Pierre LEGRAND



→ TA.

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Réf TA E25000048 / 14

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 15 septembre 2025 au 16 octobre 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES PIEUX

Modification N°1

Maître d'ouvrage

CAC DU COTENTIN

Pour la Présidente, et
par délégation

Le Vice-Président
Naureddine BOUSSABRA



Page 1 sur 11

Le 23/09/2025

RAPPORT DE SYNTHESE

Commissaire enquêteur : MR Jean Pierre LEGRAND

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 24 juin 2025 (**Ordonnance n° E25000048/14**), afin de procéder à une Enquête Publique ordonnée par arrêté municipal du et réalisée du lundi 1^{er} septembre 2025 au 2 octobre 2025 inclus, le Commissaire Enquêteur rend compte du rapport d'enquête.

Sommaire du présent document

RAPPORT D'ENQUÊTE	P 3 à P 11
--------------------------	-------------------

I- HISTORIQUE	P.3
II- ETUDE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES	P.3 à 4
III- PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	P.5 à 7
III.1 CONTROLE DE L'AFFICHAGE	
III.2 AVIS LEGAL ET PARUTION	
III-3 ENTRETIEN AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	
III.4 PARAPHAGE DU REGISTRE	
III.5 PERMANENCES ET DEROULEMENT	
IV- PRESENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	P.7
V- REPONSES DU MAÎTRE D'Ouvrage	
VI- REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET	P.8

CONCLUSIONS_ET AVIS_MOTIVE	P.9 à P.11
-----------------------------------	-------------------

Compende [31]

Compende [228]

I- HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 7 février 2019, le conseil communautaire de la CAC du Cotentin a approuvé le PLU de Les Pieux.

Par délibération en date du 27 mars 2025, le conseil communautaire de la CAC du Cotentin a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU des Pieux

Le PADD de la commune fixe les cinq orientations majeures ayant différents objectifs

La modification du PLU des Pieux, visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD. En permettant le développement d'une zone artisanale et industrielle déjà existante, elle renforce l'activité économique de la commune tout en accompagnant la stratégie de développement portée par la Communauté d'Agglomération. Cette évolution contribue à structurer un pôle économique performant, favorisant l'accueil d'activités et la modernisation des espaces obsolètes.

Par ailleurs, l'intégration de cette extension au tissu urbain existant garantit une articulation entre organisation de la voirie et le développement urbain. Enfin, cette ouverture maîtrisée prend en compte les impératifs de préservation environnementale et de gestion raisonnée des espaces naturels en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière et de renforcement de la trame verte bleue.

II- ETUDE DU DOSSIER ET COMMENTAIRES

La modification envisagée n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE (en la transformant en zone en A1UE), ce qui entre parfaitement dans le champ de la procédure de modification de droit commun. Cette modification est nécessaire pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au PLU de la commune des Pieux en 2019. Cette inscription découle du projet de création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) dont le document a été délibéré en 2018 par la CAC 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.

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire de la CAC du Cotentin révèle une saturation quasi-totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des zones AUE communautaires est estimé seulement à 1%. Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises. La zone 2AUE des Pieux, située en continuité directe de la ZAC 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 compte tenu de la saturation des autres zones d'activités.

La zone 2AUE bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée Est de la commune, à proximité immédiate de la commune de Benoistville. Située à l'entrée Est de la commune des Pieux, cette zone est en continuité directe avec la zone UE, déjà urbanisée.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le PLU proposé est compatible avec :

- Le SCOT du Pays du Cotentin
- SRADDET de Normandie
- PLH (plan local d'habitat) du Cotentin
- PDU (plans de déplacements urbains) du Cotentin
- Le SDAGE Seine Normandie (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)
- Le SRCAE (schéma régional climat air énergie)
- Le plan climat énergie Manche
- Le SRCE de Basse Normandie (schéma régional de cohérence écologique)

Les OAP du PLU

Une OAP a été spécifiquement rédigée pour le projet. Elle permet d'assurer une traduction graphique des objectifs, et d'en préciser les conditions de mise en œuvre.

Ces orientations garantissent la cohérence urbaine du projet, son intégration paysagère et sa capacité à évoluer. Elles constituent un cadre souple mais exigeant au service d'un aménagement durable.

CONTENU DU DOSSIER

Il comprend :

- Un rapport de présentation valant évaluation environnementale
- Un plan de l'ensemble de la commune
- Un dossier « Avis des personnes publiques »
- L'arrêté communautaire du 25 août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- La délibération du 26 juin 2025 prescrivant la modification du PLU

Le dossier est conforme à la réglementation

III – PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier m'a été remis en main propre par un agent de la CAC du Cotentin le 28 août 2025

Nous avons retenu les dates de permanences de l'enquête publique lors d'un entretien avec Madame le Maire et les services de la CAC du Cotentin le 11 juillet 2025

III.1 CONTRÔLE DE L'AFFICHAGE

Il a été réalisé avant le début de l'enquête. Affichage sur la porte de la mairie de Les Pieux Il était visible hors fermeture des bureaux et conforme à la réglementation en vigueur. Les affiches étaient bien de format A2 imprimées en noir sur fond jaune.

III.2- AVIS LEGAL ET PARUTION DANS LES JOURNAUX

1^{ère} parution

La Presse de la Manche du 28 août 2025

Ouest France du 28 août 2025

2^{ème} parution

La Presse de la Manche du 17 septembre 2025

Ouest France du 16 septembre 2025

III.3- ENTRETIEN AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DES LIEUX

L'entretien a eu lieu le vendredi 11 juillet 2025 à 14h heures avec Madame le maire et les services de la CAC du Cotentin.

Il a porté sur la présentation de la modification du PLU.

Nous avons visité ensuite les zones à urbaniser en 1AU dans la ZAC des Pieux

A cette occasion le dossier des personnes publiques associées m'a été remis ainsi que l'arrêté prescrivant la mise à enquête publique et la délibération prescrivant le PLU.

III.4. PARAPHAGE DU REGISTRE

Il a été réalisé le 7 août 2025 à 16h, à la Mairie des Pieux

III.5. PERMANENCES ET DEROULEMENT

Les permanences ont été fixées comme suit à la mairie des PIEUX

N°	date	Public	Observations et thèmes abordés
1	Lundi 15 septembre 2025 14h 17h	N°	Aucune visite
2	Jeudi 25 septembre 2025 14h 17h	°	Aucune visite
3	Jeudi 2 octobre 2025 14h 17h		Visite de Mr Leseigneur qui apporte une demande écrite d'une entreprise qui s'étonne de la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone sur l'obligation de prévoir 5places par tranche de 500m2 de surface de plancher

4	Jeudi 16 octobre 2025 14h 17h		Aucune visite
---	----------------------------------	--	---------------

IV. Observations sur le registre numérique

Le registre numérique a quand même été consulté :

1938 visites 653 téléchargements pour 477 visiteurs une observation

Une observation de la Shema, maitre d'œuvre de la société Framatome, candidate pour s'installer sur la Zone des Costils. Elle reprend la même observation que celle écrite sur le registre papier et remise par Mr Leseigneur

V- Réponses demandées au Président de la CAC aux observations du public

Observation n°1 et 2 de Mr Leseigneur adjoint à la mairie des Pieux pour le compte d'entreprises et sur le registre numérique par la SHEMA.

Mr Leseigneur apporte une demande d'une entreprise candidate pour s'installer sur la zone des Costils

Elle s'étonne de la rédaction très contraignante de l'article 12 du règlement de la zone 1AUE qui demande de prévoir la réalisation de locaux de stationnement pour vélos ou des abris spécifiques à hauteur de 5 places par tranche de 500m² de surface de plancher (SP).

Elle demande que l'article R113-8 du code la construction et de l'habitation et le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures des stationnement des vélos dans les bâtiments soient intégralement repris en lieu et place du paragraphe tel qu'il est rédigé.

Observation n°3 de Mr Leblond Franck Flamanville

Il demande si le tracé d'une voie de contournement est toujours d'actualité

Je demande à La CAC du Cotentin une réponse à ces observations.

VI- REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET

Les points à souligner sont les suivants :

L'information du public

Une observation a été déposée sur le registre numérique
2 observations ont été déposées sur les registres papier.

L'étude du dossier

Son contenu est réglementaire

La modification du PLU a été soumise aux personnes publiques associées

L'Autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans les délais réglementaires prévus par le Code de l'Urbanisme

Fait Les Pieux le 22 octobre 2025

Le commissaire enquêteur : Mr Jean Pierre LEGRAND

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP. LEGRAND', written over a horizontal line.

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS D'ENQUÊTE

ENQUÊTE PREALABLE A la modification du PLU des Pieux

Enquête au titre :

Du Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants

Du Code de l'urbanisme : articles L 121-1, L.124-2 et suivants, R.124-1 a R.124.8

Objet de l'enquête :

Modification du PLU :

Le Maître d'Ouvrage est la CAC du Cotentin.

Le dossier a été réalisé par les services de l'Atelier de l'Urbanisme.

Conformément à la réglementation, le dossier soumis à enquête publique aborde le contexte juridique et réglementaire.

Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans de bonnes conditions et sans dysfonctionnement.

L'affichage comme la publication dans les journaux sont conformes à la réglementation en vigueur.

Le public a pu consulter le dossier et déposer ses observations sur le registre à la Mairie de la Commune de Les Pieux , à la CAC du Cotentin et sur le registre numérique.

Le commissaire enquêteur a assuré quatre permanences conformément à l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique.

Le nombre de dépositions montre une participation très modeste du public.

EN CONCLUSION

J'estime que la modification du PLU est nécessaire pour mener à bien les projets de la commune.

AVIS MOTIVE

VU :

- L'arrêté de Madame la Présidente de la CAC du 25 août 2025, prescrivant l'enquête publique,
- Les avis favorables de l'autorité environnementale, de la Préfecture, de la DDTM, du Comité régional de conchyliculture, du SCOT du Pays du Cotentin, d'INAO, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, de la SNCF, de la DGERN.
- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- L'affichage réglementaire,
- Le déroulement de l'enquête conforme à l'arrêté communautaire,

CONSIDERANT :

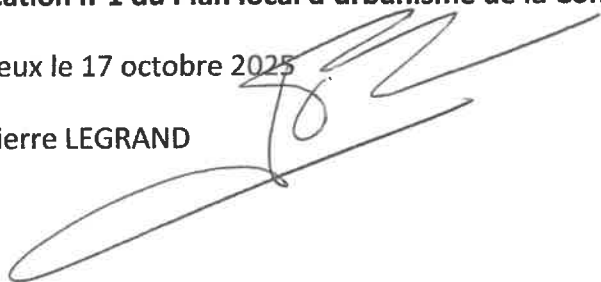
- La nature de l'enquête en vue de la modification du PLU
- La visite effectuée par le commissaire enquêteur,
- L'entretien avec Monsieur le Maire et ses réponses aux observations du public
- La nécessité de modifier le PLU des Pieux en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin de foncier économique
- Qu'il convient d'envisager dès maintenant la fin de l'aménagement de la ZAC des Costils
-

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR envisage de donner UN AVIS FAVORABLE

A la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Les Pieux

Fait à Les Pieux le 17 octobre 2025

: Mr Jean Pierre LEGRAND



Communauté d'agglomération du Cotentin

Mémoire en réponse aux avis émis sur le dossier de modification n°1 du PLU de la commune des Pieux

Octobre 2025

Table des matières

I. Avis des Personnes Publiques Associées	2
Avis de la DDTM50	2
Avis du SCoT du Pays du Cotentin	9
Avis du comité régional de conchyliculture	9
Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat	9
Avis de l'INAO	9
Avis de la chambre d'agriculture.....	9
Avis de la SNCF.....	9
Avis du département de la Manche	10
II. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Normandie	11
Avis de la MRAE.....	11
III. Avis émis lors de l'enquête publique.....	12
Avis émis lors de l'enquête publique sur le dossier (du 15/09/25 au 16/10/25)	12

I. Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la DDTM50	
Favorable sous réserve de prise en compte des recommandations	
Remarques de la DDTM	Réponses apportées par le Cotentin
<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'étend au-delà du périmètre de la zone 1AUe, notamment pour y intégrer un ouvrage hydraulique implanté au sud, sur un secteur classé en zone agricole (zone A). La DDTM attire l'attention sur la nécessité de vérifier la compatibilité de cet ouvrage avec les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, lequel encadre strictement la constructibilité en zone A.</p>	<p>L'article L151-11 stipule que</p> <p><i>I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :</i> <i>1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]</i></p> <p>L'ouvrage hydraulique prévu s'apparente à une installation nécessaire à des équipements collectifs. De plus, il ne compromet pas les activités agricoles, en cela que l'unité foncière que constitue les parcelles ZL 0035 et 0038, aujourd'hui cultivée, sera à l'avenir entièrement occupée par les aménagements de la ZAC.</p> <p>La parcelle ZL 0037, dont il est ici sujet, sera alors inaccessible et inexploitable, de fait.</p> <p>L'aménagement d'un ouvrage hydraulique à cet emplacement, situé à un point bas du terrain, entre donc dans la logique globale d'aménagement de la ZAC, et s'inscrit dans l'esprit de l'article L115-11 CU. L'agglomération du Cotentin, propriétaire de ce foncier, en assume la logique d'aménagement au regard des enjeux urbains entraînés par la création de la ZAC.</p>

	<p>Par ailleurs, il apparaît que les haies bordant cette parcelle au sud et à l'est ont été protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ce qui contraint voire empêche la création de nouveaux accès. Cela renforce le caractère désormais inexploitable de cet espace.</p>
<p>En parallèle, plusieurs haies identifiées comme à préserver — au titre de l'article L.151-23 du même code — se situent également en zone agricole. Le règlement de cette zone devrait donc intégrer une référence explicite à cet article, afin d'assurer la bonne conservation de ces linéaires.</p>	<p>La disposition, telle que rédigée à l'article 13 de la zone 1AUE, sera ajoutée à l'article 13 du règlement de la zone agricole A :</p> <p><i>« Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sans déclaration préalable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les tailles d'entretien et de formation</i> • <i>L'ébranchage des arbres d'émondes et la taille des arbres têtards</i> • <i>Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les souches et assurant le renouvellement des dits végétaux</i> • <i>La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)</i> • <i>La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative</i> • <i>La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)</i> <p><i>Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et bocagères et de même développement • La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire. • Les travaux d'utilité publique. <p>Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites. »</p>
<p>Le règlement littéral présente, à l'article 2, deux points distincts relatifs aux constructions liées aux activités agricoles et forestières. Le point 3 mentionne qu'elles doivent préexister, tandis que le point 4 conditionne leur implantation à leur compatibilité avec les activités de la zone. En l'état, ces formulations apparaissent ambiguës. La DDTM recommande une réécriture en un seul point, de manière à clarifier les conditions d'implantation des constructions agricoles : faut-il qu'elles préexistent ? Ou peuvent-elles être autorisées dès lors qu'elles sont compatibles ? Cette reformulation est indispensable à la lisibilité de la règle.</p>	<p>Après relecture, il apparaît que la confusion vient certainement du fait que le règlement ne distingue pas la création d'une activité nouvelle, d'une part, et développement d'une activité existante, de l'autre.</p> <p>Il est proposé de reformuler ainsi ces points, à l'article 2 du règlement de la zone 1AUE :</p> <p><i>Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales nouvelles liées aux activités agricoles et/ou forestières, ainsi que leurs annexes et extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de la zone. - Les annexes et extensions des constructions et installations agricoles qui préexistent sur le secteur avant l'approbation de la modification n°1 du PLU sont autorisées.
<p>Les articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) du règlement applicable à la zone 1AUE ne comportent actuellement aucune prescription. La DDTM souligne que ces éléments devront impérativement être précisés dans les outils opérationnels de la ZAC</p>	<p>L'Agglomération du Cotentin est pleinement consciente de l'importance de définir des prescriptions précises en matière d'emprise au sol et de hauteur, en particulier dans le contexte d'une zone d'aménagement concerté qui appelle une vigilance renforcée sur l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

<p>— notamment dans le dossier de réalisation, les cahiers des charges de cession de terrain et les fiches de lots. Une telle précision est nécessaire pour garantir une intégration paysagère maîtrisée et pour assurer la mise en œuvre de solutions alternatives en matière de gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle.</p>	<p>Le choix retenu dans le cadre de cette modification du PLU est de maintenir, au sein du règlement littéral, une certaine souplesse, en assurant une cohérence d'ensemble à l'échelle du document d'urbanisme. Cette approche permet de préserver une capacité d'adaptation aux formes urbaines qui émergeront au fil de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, sans figer prématurément des paramètres morphologiques qui relèvent, dans une large mesure, du travail de projet.</p> <p>Les précisions attendues, concernant notamment les gabarits constructifs, seront intégrées aux outils contractuels et opérationnels de la ZAC, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le dossier de réalisation, qui définira les grands principes d'organisation spatiale et fonctionnelle du projet, - Dans les cahiers des charges de cession de terrains (CCCT), qui fixeront les règles spécifiques à chaque ilot ou entité foncière, - Le cas échéant, dans des fiches de lots, qui déclineront ces prescriptions à l'échelle parcellaire. <p>Ce phasage réglementaire permet d'assurer une meilleure articulation entre les documents de planification et les exigences opérationnelles du projet. Il garantit également que les prescriptions techniques pourront être ajustées en fonction des résultats d'études complémentaires à venir (hydraulique, voirie, modélisation urbaine...), tout en assurant leur opposabilité au moment des dépôts de permis de construire. En ce sens, il ne s'agit pas d'une lacune du PLU, mais d'un choix assumé de répartition des niveaux de prescription selon les outils les plus adaptés à leur échelle d'intervention.</p>
--	--

<p>Afin de renforcer la lisibilité des documents et de mieux articuler les différentes pièces du PLU, il est proposé d'intégrer une mention explicite de l'OAP directement au sein du règlement graphique. Cela permettrait aux usagers du document (opérateurs, instructeurs) de mieux comprendre les intentions d'aménagement affectant la zone.</p>	<p>Cet élément sera ajouté au règlement graphique, à l'issue de la procédure.</p>
<p>Le projet prévoit, via une étude dite « Amendement Dupont », de réduire le recul imposé depuis l'axe de la RD 650, en le faisant passer de 75 mètres à 20 mètres. Bien que cette disposition soit techniquement recevable, la DDTM attire l'attention sur les effets paysagers induits par cette réduction, d'autant que la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée. L'enjeu est ici de préserver la qualité des entrées de ville, lesquelles participent fortement à l'identité paysagère du territoire. Cette question est particulièrement sensible compte tenu de la localisation du projet en entrée sud de l'agglomération.</p>	<p>L'Agglomération du Cotentin partage l'attention portée par la DDTM à la qualité des entrées de ville, et notamment à l'impact paysager de l'urbanisation en frange de la RD 650. Consciente des enjeux de perception, de transition urbaine et d'identité territoriale que représente ce linéaire, elle a veillé à ce que ces dimensions soient traitées de manière spécifique dans le cadre de la procédure de dérogation à la règle de recul de 75 mètres, via l'étude produite au titre de « l'amendement Dupont ».</p> <p>Ce document ne se limite pas à une justification technique ou réglementaire : il comporte également un ensemble de préconisations visant à encadrer la forme urbaine en limite de route, à préserver des cônes de vue, à ménager des transitions paysagères avec le tissu environnant, et à assurer la cohérence d'ensemble de l'entrée sud de l'agglomération. Ces orientations constituent une première étape dans la construction qualitative de ce front d'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée pour le projet de ZAC comprend un paysagiste-concepteur (Gaïa Paysagiste), dont le rôle sera précisément d'affiner ces intentions à l'échelle du projet urbain, puis de les traduire dans les documents opérationnels (plan-masse, palette</p>

	<p>végétale, traitement des limites). Ce travail est actuellement en cours, dans le cadre des études d'Avant-Projet (AVP), et permettra de consolider l'intégration paysagère de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés dans l'étude réglementaire.</p> <p>Il est également prévu que la gestion des hauteurs, aujourd'hui non définie dans le règlement littéral, fasse l'objet de prescriptions spécifiques dans les outils de mise en œuvre de la ZAC, afin d'assurer la compatibilité entre les gabarits bâtis, les séquences d'entrée de ville et les perceptions depuis la RD 650. Ainsi, la réduction du recul ne saurait être analysée isolément, mais bien comme l'un des paramètres d'un projet d'aménagement global, piloté dans une logique de qualité urbaine et paysagère.</p>
<p>La DDTM signale une incohérence entre l'évaluation environnementale (page 55) et son annexe (page 86), concernant la présence ou l'absence d'une voie de desserte interne. Cette incertitude nuit à la compréhension de l'organisation des flux, en particulier dans un secteur où les enjeux de circulation et de nuisances sonores sont importants. Il est donc demandé de clarifier la trame viaire prévue et d'apporter des justifications sur sa capacité à assurer un fonctionnement fluide du site, sans impact négatif sur les abords.</p>	<p>L'évaluation environnementale indique, en page 55, qu'une voie de desserte (distribution) interne est en effet prévue, afin de desservir les différents lots prévus au sein de la ZAC.</p> <p>L'annexe à l'évaluation environnementale (page 86), indique qu'aucun accès ne sera créé sur les routes départementales. D'autant plus que l'accès principal prévu au sein de l'OAP est à ce jour d'ores et déjà réalisé.</p>
<p>L'avis souligne une insuffisance d'analyse concernant plusieurs</p>	<p>Le traitement de ces aspects est trop précoce, au stade de la modification du PLU. Le dossier de maîtrise d'œuvre (stade AVP) et</p>

<p>aspects essentiels à la qualité urbaine du projet. Sont notamment pointées les lacunes en matière de traitement des nuisances sonores, de sécurité (gestion des flux, risques incendie), d'accessibilité, de connexions aux tissus urbains existants et d'organisation interne du site. La DDTM estime que ces éléments mériteraient d'être étayés davantage afin de mieux anticiper le fonctionnement réel du quartier en lien avec la RD 650.</p>	<p>l'évaluation environnementale au titre du projet, apporteront des éléments précis sur tous ces sujets, à l'appui d'études spécifiques (études acoustiques, de trafic, de dimensionnement des réseaux pour éléments de lutte contre l'incendie).</p> <p>Ces dossiers feront l'objet de consultations et de concertation, chacun au titre de sa procédure.</p>
<p>Enfin, la DDTM invite à mener une réflexion plus globale sur les mobilités et le stationnement, en intégrant l'ensemble des modes de déplacement : marche, vélo, transports en commun et voiture. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation entraînera une augmentation significative des flux. Il est donc indispensable de garantir la continuité et la sécurisation des itinéraires piétons et cyclables, afin de limiter les conflits d'usage et de promouvoir des déplacements durables.</p>	<p>L'agglomération du Cotentin est sensible à cet aspect. L'OAP prévoit un certain nombre de recommandations en ce sens, et le dossier spécifique réalisé au titre de l'article L 111-8 CU prévoit également les conditions de mise en œuvre de cette intermodalité.</p> <p>Ici aussi, c'est au stade du dossier de maîtrise d'œuvre que ces éléments seront prévus, dimensionnés et chiffrés.</p>

Avis du SCoT du Pays du Cotentin Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis du comité régional de conchyliculture Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat Avis favorable sans réserve	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de l'INAO Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de la chambre d'agriculture Pas d'observation particulière	
	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis.
Avis de la SNCF	
Cette commune n'ayant pas de parcelle ferroviaire sur son territoire, SNCF n'a pas d'observation particulière à formuler. Néanmoins, des lignes ferroviaires traversent le territoire de la Communauté d'agglomérations du Cotentin, je me suis donc permis de vous faire part, à titre indicatif, des remarques	L'agglomération du cotentin prend note de cet avis et joindra le document transmis par la SNCF au dossier d'enquête publique, pour information.

habituelles de SNCF concernant le domaine ferroviaire.	
Avis du département de la Manche	
<p>Or si l'OAP proposé imagine un bassin de retenue dans l'angle sud-est, les services de la CAC nous annoncent certaines parcelles au sud devant traiter leurs eaux pluviales indépendamment de ce bassin. Il y aura donc nécessairement plusieurs rejets dans le bassin versant comprenant le hameau Epaville. Par ailleurs, l'OAP propose de maintenir le volume des rejets d'eaux pluviales à l'identique de l'existant, or l'existant génère déjà des inondations.</p> <p>Il apparaîtrait donc raisonnable d'envisager des mesures hydrauliques qui réduisent les rejets de la ZA des Costils.</p>	<p>L'agglomération du Cotentin prend note de cette remarque, mais dit que cet enjeu paraît complexe à appréhender au stade de la modification du PLU.</p> <p>Au regard de la distance qui sépare la zone 1AUe du hameau Epaville, de la topographie du territoire et des ruptures d'urbanisation (notamment voies ouvertes à la circulation) qui préexistent entre les deux secteurs, cet enjeu méritera un éclairage technique précis, éclairage qui sera apporté au stade des études hydrauliques nécessaires au volet opérationnel de la ZAC des Costils.</p>

II. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Normandie

Avis de la MRAE Absence d'avis	
La mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme. Cette information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique.	L'agglomération du cotentin prend note de cela.

III. Avis émis lors de l'enquête publique

Avis émis lors de l'enquête publique sur le dossier (du 15/09/25 au 16/10/25)	
<p>M LEBLOND rédige un avis en date du 15/09 dans lequel il soulève plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1/ Question sur la pertinence d'une enquête publique pour modifier le plan local d'urbanisme « alors que c'est un PLUi qui a été validé » ;- 2/ Le tracé d'une voie de contournement est-elle encore d'actualité alors que l'assemblée communautaire l'a abrogée ?- 3/ Le PPI validé en janvier 2019 va-t-il être intégré dans cette modification ?- 4/ Le jour de la clôture de l'enquête publique, un exercice d'évacuation aura lieu sur la commune de Flamanville, pour la seule population de Flamanville, alors que le nouveau PPI intègre les communes inscrites dans un rayon de 20km dont l'épicentre d'un accident fait l'objet de mesures de gestion de crise ?	<p>Réponses apportées par l'agglomération du Cotentin :</p> <p>1/ Une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire est effectivement en cours sur le territoire mais celui-ci n'est pas encore approuvé (si c'est ce qu'entend M LEBLOND par « validé »). Dans cette attente, les documents d'urbanisme locaux (dont le PLU de la commune des Pieux) continuent à s'appliquer.</p> <p>2/ La commission de territoire des Pieux s'est prononcée le 21/12/2021 pour l'abandon de la voie de contournement routière. Cette position, arrêtée par la commission de territoire, a été confirmée par le bureau communautaire du 20/01/2022.</p> <p>3/ et 4/ les PPI (plans particuliers d'intervention) relèvent des codes de la santé publique, de l'environnement, de la sécurité intérieure et de la défense. Ils relèvent par ailleurs de la responsabilité du Préfet de région et ne peuvent être directement intégrés aux documents d'urbanisme.</p>

<p>M LESEIGNEUR dépose un avis en date du 02/10 : Les entreprises et porteurs de projet susceptibles d'intégrer la ZA des Costils ont alerté les élus locaux sur les termes du dernier paragraphe de l'article 12 du règlement écrit relatif aux locaux de stationnement des vélos et abris spécifiques. Ils proposent que l'article R.113-8 du code de la construction et de l'habitation et que le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments soient intégralement repris en lieu et place du paragraphe tel qu'il est rédigé.</p> <p>La commune travaille actuellement à son plan de déplacement vélo. Les études sont en cours et les travaux ne seront probablement pas réalisés avant l'approbation du PLUi. Aussi, dans l'attente de ses aménagements et du PLUi, il paraît opportun de donner une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Il semble que M LESEIGNEUR fasse référence à l'article L113-19 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions combinées de cet article et du décret cité permettent effectivement d'encadrer la création de stationnements pour les cycles de façon homogène.</p> <p>Sensible à cet aspect, et admettant que la règle telle que rédigée dans le document soumis à enquête publique se révèle particulièrement contraignante pour les projets créateurs d'importantes surfaces de plancher, l'agglomération du cotentin décide de modifier le paragraphe relatif aux stationnements des cycles au sein de l'article 12 de la zone 1AUE.</p> <p>Les dispositions suivantes sont supprimées : Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques devront être prévus pour toute opération programmant une réalisation de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination, à hauteur de 5 places par tranche de 500 m² de SP.</p>
<p>Mme KOSCHER dépose un avis en date du 15/10, dans le même esprit que celui de M LESEIGNEUR : La SHEMA étudie avec son architecte 13Architecture, le projet d'implantation de la nouvelle usine de FRAMATOME ARC sur un terrain de l'extension de la ZAC des Costils, d'une surface approximative de 17 000 m² plancher.</p> <p>Nous nous permettons d'attirer votre attention sur la difficulté d'intégrer les obligations de l'article 12 de la modification de PLU des Pieux concernant la création d'abris vélo.</p>	<p>Remplacées par les dispositions suivantes :</p> <p>Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :</p> <p>- A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;</p>

Effectivement, cet article stipule la mise en place de 5 emplacements pour vélos par tranche de 500 mètres carrés de surface de plancher. Cela équivaut à la construction d'un parking à vélos de 170 places pour le projet FRAMATOME ARC. FRAMATOME ARC envisageant un effectif dans sa nouvelle usine de 410 personnes, 170 places représentent 41% de ces futurs effectifs.

Dans ce cadre, la collectivité pourrait-elle envisager que le nombre de places de vélo soit de 15% de l'effectif accueilli simultanément dans le bâtiment à usage industriel ou tertiaire, comme le prévoit le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

- A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

- Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Devra doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Le nombre de places à créer correspondra à 15% de l'effectif accueilli simultanément dans le ou les bâtiments à créer.



Arrêté n°A144_2025

ARRÊTÉ

Prescrivant la mise à enquête publique de la première modification du PLU de la commune des Pieux

La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-41 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 123-18 et R123-1 à R123-24,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux approuvé le 7 février 2019 ;

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin n°DEL2025_028 en date du 27 mars 2025 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE ;

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin n°DEL2025_083 en date du 26 juin 2025 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de la commune des Pieux ;

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin n°DEL2025_084 en date du 26 juin 2025 tirant le bilan de la concertation relative au projet de modification n°1 du PLU de la commune des Pieux ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, notamment le rapport sur les incidences environnementales du projet de modification ;

Vu la notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) et à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Normandie ;

Vu la décision n°E25000048/14 en date du 24 juin 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur Jean-Pierre LEGRAND, trésorier principal en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Eric YVERNES, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Normandie ;

Considérant la nécessité de soumettre le projet de modification du PLU des Pieux à enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pieux visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE 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. Cela entraînera la modification du règlement graphique, du règlement littéral, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et une étude « L.111-8 du code de l'urbanisme » relative à la constructibilité le long des grands axes routiers ;

Article 2 : L'enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pieux, se déroulera du 15 septembre 2025 (ouverture de l'enquête à 14h00) au 16 octobre 2025 inclus (clôture de l'enquête à 17h00), soit pendant 32 jours consécutifs ;

Article 3 : Conformément à la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen, en date du 24 juin 2025, Monsieur Jean-Pierre LEGRAND, trésorier principal en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Eric YVERNES, en tant que commissaire enquêteur suppléant ;

Article 4 : Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Une note de présentation, comprenant :
 - L'identification de la personne publique responsable du projet ;
 - Le résumé non technique ;
 - Mention des textes qui régissent la procédure de modification ;
 - Les textes relatifs à la procédure d'enquête publique ;
 - La façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ;
 - Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.
- Les pièces techniques, comprenant :
 - La notice de présentation de la modification n°1 du PLU ;
 - L'évaluation environnementale du projet et notamment son rapport sur les incidences environnementales du projet de modification ;
 - Les pièces du PLU modifiées avec le règlement littéral modifié, le règlement graphique modifié, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée, l'étude « L.111-8 du code de l'urbanisme ».
- Les avis des personnes publiques associées, les réponses de l'agglomération ainsi que le retour de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie ;
- Les actes administratifs liés à la procédure.

Il est consultable pendant la durée de l'enquête aux deux lieux d'enquête ainsi que sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6470> et celui de la Communauté d'Agglomération du Cotentin : <https://www.lecotentin.fr/> ;

Article 5 : Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet :

- o Au siège de l'enquête publique : Communauté d'Agglomération du Cotentin - Hôtel Atlantique, boulevard Felix Amiot, 50102 Cherbourg-en-Cotentin. Durant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture en vigueur :
 - Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
 - Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- o À la Mairie des Pieux, Rue Centrale, 50340 Les Pieux. Durant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture en vigueur :
 - Le lundi et le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.
 - Le mardi de 14h00 à 18h30
 - Le mercredi de 9h00 à 12h00
 - Le vendredi de 9h00 à 16h00

Ou sur un registre dématérialisé sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6470> pendant toute la durée de l'enquête. Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-6470@registre-dematerialise.fr. Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6470> et donc visibles par tous ;

Un poste informatique sera également mis à disposition du public au siège de l'enquête publique aux jours et horaires d'ouverture pré-cités ;

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Des informations relatives au projet de modification du PLU peuvent être demandées auprès du service planification de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, 109 avenue des Prairies, Tourlaville, 50110 Cherbourg-en-Cotentin, 02.33.88.15.92, urbanisme@lecotentin.fr

Article 6 : Le commissaire enquêteur recevra et se tiendra à disposition du public :

- o À la Mairie des Pieux, Rue Centrale – 50340 Les Pieux, le :
 - Lundi 15 septembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
 - Jeudi 25 septembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
 - Jeudi 2 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
 - Jeudi 16 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.

Article 7 : Toute correspondance postale relative à l'enquête publique peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique : Communauté d'Agglomération du Cotentin - Hôtel Atlantique, Boulevard Felix Amiot, BP 60250, 50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN. Les observations peuvent également être envoyées par mail à l'adresse enquete-publique-6470@registre-dematerialise.fr

Article 8 : Les observations du public sont consultables soit sur les registres papier, soit sur le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête. Elles sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande ;

Article 9 : À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, soit le jeudi 16 octobre 2025 à 17h00 les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ou son représentant disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles ;

Article 10 : Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours, à compter de la fin de l'enquête, pour transmettre le dossier d'enquête à la Communauté d'Agglomération du Cotentin avec son rapport et ses conclusions motivées, et selon les dispositions de l'article L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet ;

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, dès réception, par la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à Monsieur le Préfet de la Manche, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen et à la Mairie des Pieux ;

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront :

- Tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, en préfecture de la Manche, en mairie des Pieux et au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
- Mis en ligne sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6470> pendant un an ;

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractère apparents, dans deux journaux diffusés dans le département de la Manche, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Article 12 : L'avis au public sera publié, par voie d'affichage dans la commune et au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également mis en ligne sur les sites <https://www.lecotentin.fr/> et <https://lespieux.fr/>

Article 13 : Suite de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;

Article 14 : Le préfet, la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté ;

Article 15 : Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Maire de la commune des Pieux ;
- Monsieur le Préfet de la Manche ;
- Monsieur le sous-préfet chargé de l'arrondissement de Cherbourg ;
- Monsieur le commissaire enquêteur ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Article 16 La Présidente informe qu'en vertu de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative le présent arrêté 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 « Télérécourse citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire original, le

25 AOUT 2025

La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Cotentin



Christèle CASTELEIN