



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI

NOTICE DE PRESENTATION

PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BAIE  
DU COTENTIN



# SOMMAIRE

**Présentation.....5**

1. Objectif de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi 7

2. Procédure..... 7

Examen conjoint et étude du projet avec les personnes publiques associées .....7

Enquête publique.....7

Prise en compte des avis et approbation par le Conseil Communautaire .....9

Mise en application .....9

Evaluation environnementale .....9

**Déclaration de projet.....11**

1. Présentation du projet.....13

La commune de Carentan-les-Marais ..... 13

Le choix de la localisation du site de projet ..... 13

Principales caractéristiques du site ..... 15

Principales caractéristiques du projet..... 16

2. Intérêt général du projet.....18

Le site actuellement occupé par l’entreprise SNAC 18

Les objectifs du projet porté par la SNAC..... 18

Un projet qui va dans le sens de l’intérêt général pour le territoire intercommunal..... 18

## Mise en compatibilité du PLUi 21

1. Modification du zonage.....23

2. Modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation25



# Présentation



## 1. Objectif de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi

Le Conseil Communautaire de la CC Baie du Cotentin a approuvé en date du 18 décembre 2024 son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de la CCBC traite d'un projet de relocalisation d'une entreprise déjà présente sur le territoire, pour l'installer sur une nouvelle zone, plus adaptée à ses besoins et à ses projets d'évolutions futures, sur la commune de Carentan-les-Marais.

Ce projet présente un intérêt général pour le territoire de la CCBC comme il en est fait la démonstration ci-après, mais n'est pas autorisé par le PLUi en application sur la commune de Carentan-les-Marais. Le document d'urbanisme doit donc être mis en compatibilité avec le projet présenté afin de modifier ses pièces 3a. (règlement), 3c, 3d1, 3d2 et 3e (règlement graphique). Pour ce faire, le Conseil Communautaire de la CC Baie du Cotentin a délibéré en date du 14 mai 2025 pour engager la mise en compatibilité de son PLUi.

## 2. Procédure

Le projet d'ouverture à l'urbanisation pour permettre le déplacement d'une entreprise se révèle être d'intérêt général comme cela est expliqué à travers la partie « Déclaration de projet » ci-après. La déclaration de projet réalisée emporte ainsi une « mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général », comme le prévoit le code de l'Urbanisme à travers ses articles L.153-54 à L.153-59.

### Examen conjoint et étude du projet avec les personnes publiques associées

Le projet présenté doit être examiné conjointement comme le prévoit l'article L.153-54 du code de l'Urbanisme :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

### Enquête publique

#### Mise en compatibilité et enquête publique

Article L.153-55 du code de l'Urbanisme :

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : [...]*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

Article L.153-57 du code de l'Urbanisme :

*« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune : [...]*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »*

### Encadrement de l'enquête publique

#### Textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique réalisée pour cette mise en compatibilité du PLUi est encadrée par le code de l'Urbanisme et celui de l'Environnement, à travers les articles suivants :

- Code de l'Urbanisme : articles L.153-55 à L.153-20 et articles R.153-8 à R.153-10 ;
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : articles L.123-1 à L.123-19 et articles R.123-1 à R.123-27.

Code de l'Urbanisme, article R.153-8 :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »*

Code de l'Environnement, article R.123-8 :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du*

*code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »*

### **L'enquête publique dans la procédure de mise en compatibilité**

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du PLUi. Elle permet d'assurer l'information et la participation du public, tout en veillant à la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont analysées et prises en considération par le maître d'ouvrage, mais par l'autorité compétente pour rendre une décision.

Avant l'engagement de l'enquête publique, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité suit le cheminement suivant :

- La phase d'études, avec la mise au point du projet de mise en compatibilité, accompagné d'une évaluation environnementale ;
- Notification du projet à l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale – la MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Notification du projet à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Examen conjoint du projet avec les Personnes Publiques Associées.

S'en suit la saisine du tribunal administratif par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal afin de demander la nomination d'un

commissaire enquêteur. Puis l'arrêté pour l'ouverture de l'enquête publique est pris par le Président de l'EPCI, notamment pour déterminer des conditions d'organisation de l'enquête (période d'enquête, permanences, lieux de consultation du dossier, ...).

L'enquête publique s'étend sur une durée d'un mois minimum et doit porter sur l'intérêt général du projet sur la mise en compatibilité du PLUi qui en résulte.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

L'EPCI doit alors analyser l'ensemble des remarques émises et définir les points du dossier à modifier ou améliorer.

Après avoir procédé à l'évolution du dossier pour répondre aux conclusions de l'enquête et aux demandes des Personnes Publiques Associées, l'EPCI procède par la voix de son Conseil Communautaire à l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. La collectivité doit ensuite procéder aux mesures de publicité et d'information obligatoires, tel que le prévoit l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme.



### Les décisions pouvant être retenues au terme de l'enquête

Le projet de mise en compatibilité du PLUi soumis à enquête publique pourra être modifié afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques associées, tout en respectant l'économie générale du projet.

### Prise en compte des avis et approbation par le Conseil Communautaire

Code de l'Urbanisme, article L.153-58 :

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune. »*

Code de l'Urbanisme, article R.153-15 :

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : [...] »*

*2° [...] Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »*

### Mise en application

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques, sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la CC Baie du Cotentin, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

Après délibération de l'EPCI, *« l'acte [...] mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 »* (art. L.153-59 du code de l'Urbanisme).

### Evaluation environnementale

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie le 11 juillet 2025.

La MRAe a remis son avis à la CC Baie du Cotentin le 4 septembre 2025, à travers lequel elle indique que *« la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Baie du Cotentin (50) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'en conséquence il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale »*.



# Déclaration de projet



# 1. Présentation du projet

## La commune de Carentan-les-Marais

Située en région Normandie, dans le département de la Manche, la commune de Carentan-les-Marais est une commune nouvelle issue d'une vaste fusion de communes réalisées en plusieurs phases, entre 2016 et 2019.

La population recensée sur la commune comptait 10220 habitants en 2022. A la suite de ces multiples fusions de communes, la superficie du territoire communal est donc conséquente, avec plus de 130 km².

Carentan-les-Marais constitue la porte d'entrée du Cotentin, à mi-chemin entre les agglomérations de Cherbourg et Caen.

La commune de Carentan les Marais bénéficie d'un positionnement géographique privilégié, elle est très accessible aussi bien du point de vue routier (RN13 reliant Caen à Cherbourg, et RN 174 reliant Carentan à Saint-Lô et l'A84) que du point de vue ferroviaire (la commune est desservie par la ligne de chemin de fer reliant Paris à Cherbourg)

La commune est membre de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin regroupant 23 communes pour un peu plus de 23 000 habitants. Carentan-les-Marais représente ainsi près de la moitié des habitants de la CCBC.

## Le choix de la localisation du site de projet

La SNAC (Société Normande d'Air Contrôlé), représentée par la société Airvance, présente un projet de développement qui est majeur pour l'emploi sur le territoire intercommunal. L'un des principaux souhaits formulés par l'entreprise est de maintenir son activité à Carentan-les-Marais, commune sur laquelle elle est implantée depuis maintenant plus de 50 ans. Toutefois, le projet envisagé nécessite une superficie de terrain qui dépasse les capacités

du site où l'entreprise est actuellement installée (au sein de la zone d'activités de Pommenauque).

Dans le cadre de son projet d'évolution, la SNAC a tout d'abord présenté un cahier des charges précis, notamment en ce qui concerne les caractéristiques du terrain, indispensables pour la bonne conduite du projet :

- une emprise d'au moins 6ha (60 000m²) en un seul tenant, pour avoir la capacité d'accueillir du bâti sur une emprise au sol qui approche les 2ha, ainsi que des espaces de stationnement et de stockage conséquents) ;
- une implantation à Carentan-les-Marais, commune historique de l'entreprise, tout en étant à une distance raisonnable du centre-bourg et de ses commodités.

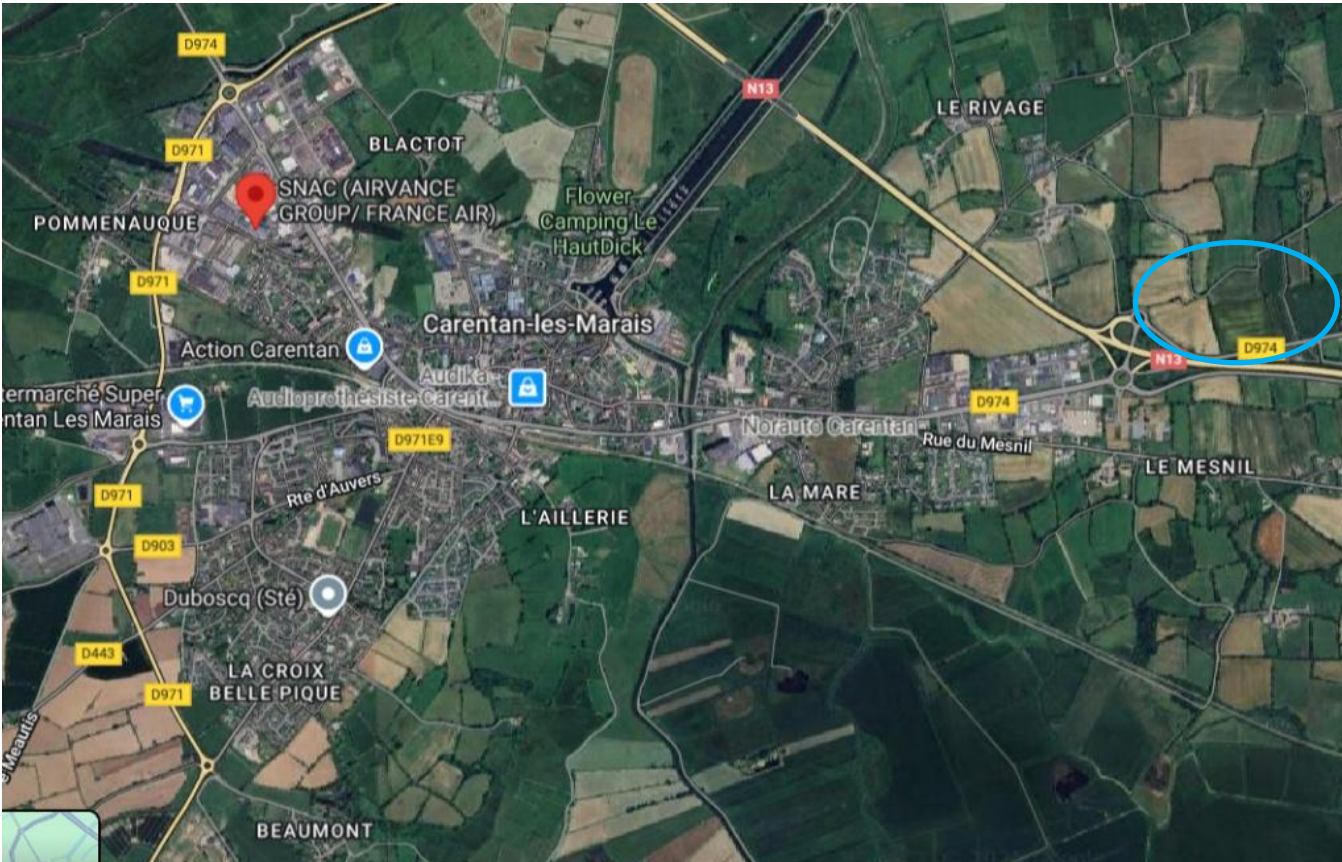
La Commune et la Communauté de Communes ont alors mené une phase d'exploration foncière approfondie afin d'identifier un site d'implantation adapté. La recherche du terrain adéquat s'est tout d'abord orientée dans les zones urbanisables immédiatement (sans report dans le temps) et situées en zones d'activités économiques déterminées par le PLUi de la CC de la Baie du Cotentin (zones Uz et AUz). Deux sites ont été identifiés. Pour autant, il s'est avéré qu'aucun d'entre eux n'était mobilisable au sein des zones d'activités existantes. Ces terrains ne répondaient pas totalement aux critères retenus, principalement en raison d'une superficie insuffisante pour répondre aux besoins du projet. Un troisième site, détenu par un opérateur privé a été examiné. Malgré un foncier suffisant le propriétaire a clairement exprimé son refus de céder ou mobiliser ses parcelles.

Il a donc été décidé d'étendre géographiquement la recherche et d'inventorier les terrains à la fois situés à proximité des principaux axes de circulation et répondant aux besoins exprimés par la SNAC.

Ainsi le terrain aujourd'hui envisagé constitue l'unique localisation possible à l'issue de de cette phase d'exploration. Les parcelles se situent en zone AUZgp du PLUi de la CCBC. Elles sont situées à environ 4km à vol

d'oiseau du site actuel et sont positionnées à l'entrée est de la commune, au niveau de la jonction entre la RD613 et la RN13 (*voir extrait suivant*). Ce positionnement se trouve être ainsi dans la continuité directe de l'enveloppe bâtie déjà constituée de la commune, tout en disposant également d'un accès direct à la RN13, axe routier majeur permettant à la fois de rejoindre rapidement l'agglomération et le port de Cherbourg côté nord et l'agglomération caennaise côté est.

Plus précisément, le choix retenu pour la nouvelle implantation de l'entreprise porte sur les parcelles ZE17 et ZE76 (entourées en rouge ci-dessous), acquises par la commune de Carentan-les-Marais souhaitant disposer de disponibilité foncière pour accompagner le développement économique de son territoire.



Localisation du site actuel occupé par l'entreprise SNAC (figuré rouge) et site visé pour le projet (entourage bleu) – source : Google Maps



Parcelles ZE 17 et ZE 76 (entourage rouge) visées pour accueillir le nouveau site de l'entreprise SNAC dans le cadre de son projet de développement – source : Géoportail



Principales caractéristiques du site

Après que des échanges se soient tenus entre les collectivités et l’entreprise SNAC, le site visé pour accueillir le projet de nouvelle implantation de l’entreprise s’étend sur près de 5,5ha. Il s’agit d’une superficie légèrement moins importante que le souhait initialement formulé par la SNAC. Les discussions menées entre les collectivités et l’entreprise ayant permis d’aboutir à un projet plus sobre en termes de consommation foncière.

Le site retenu correspond actuellement à une parcelle agricole, occupée par de grandes cultures. Un linéaire boisé traverse également le site d’est en ouest, dans sa partie nord, tandis que d’autres alignements boisés et des haies bordent le site à l’est, au sud et à l’ouest.

Le principal accès au site se fait depuis la RD613. Côté nord, le site est bordé par un chemin non carrossable.

L’accès à la RN13 est très rapide (environ 2min), ce qui permet de prendre aisément la direction de Cherbourg ou de Caen.

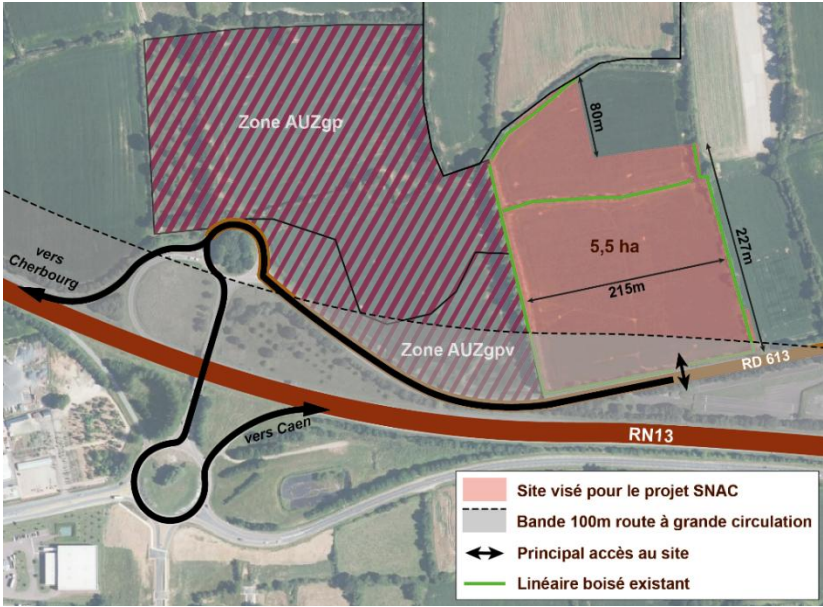
La partie nord de la parcelle ZE 17 correspond à une zone humide, c’est pourquoi cet espace n’est pas prévu pour être intégré au sein du site de projet, mais sera au contraire préservé de toute urbanisation. L’emprise de la nouvelle zone 1AUzb a ainsi été délimitée pour exclure les zones humides inventoriées lors des études préalables.



Site de projet vu depuis la RD613 (source : GAMA Environnement)



Vue aérienne du site de projet  
(source : Photo drone)



Principales caractéristiques du site visé par le projet SNAC

### Principales caractéristiques du projet

Les échanges menés entre l'entreprise SNAC, la commune de Carentan-les-Marais et la CCBC ont permis de faire évoluer le projet envisagé, de façon à mieux intégrer les enjeux et sensibilités présentés par le site et son contexte.

Désormais, le projet de la société répond à une logique de « sobriété » foncière, tout en veillant à préserver au maximum l'environnement naturel et ses composants. Ainsi, le projet prévoit de conserver l'ensemble des haies et alignements boisés déjà existants. La haie traversant le site d'est en ouest est appelée à border le bâti futur et à jouer le rôle de séparation entre la partie opérationnelle (sud) et les espaces conservés en non bâtis et utiles notamment à la gestion des eaux pluviales (nord). La conservation de cet élément permet par ailleurs de renforcer le principe de préservation de la zone humide présente dans la partie nord de la parcelle ZE 17. Ainsi, sur les 5,5 ha au total concernés par le projet de la SNAC, au maximum 4,7 ha seront en réalité urbanisables et mobilisés pour l'implantation de constructions.

En ce qui concerne son fonctionnement intrinsèque et ses activités, l'entreprise demeure peu impactante sur le milieu naturel et ses ressources. La SNAC ne dispose pas de process particulier qui aurait des effets néfastes sur l'environnement. Ses activités quant à elles, ne nécessitent pas des besoins en eau très importants.

L'aménagement de la majeure partie du site présente quant à lui une organisation compacte, avec l'implantation du bâti dans le cœur du site, accompagné par des espaces de stockage et de manœuvre des véhicules (cour logistique) et une voie de desserte. L'emprise foncière destinée à accueillir le site purement industriel couvre ainsi une superficie d'environ 55 000 m<sup>2</sup>, répartis entre les espaces extérieurs (aires de dégagement, stationnements, bassin de rétention éventuel et pelouses...) et les bâtiments (production, administratifs, laboratoire).

Pour la partie bâtie, l'aménagement prévoit un développement en deux phases : une première phase comprenant 13 410 m<sup>2</sup> de surface opérationnelle (remises locaux technique vestiaires), dont 140 m<sup>2</sup> de surface administrative et locaux de vie (dont une salle formation, bureaux, stockage, sanitaires et circulation) et une seconde phase correspondant à une future extension des bâtiments, sur une emprise au sol de 4470 m<sup>2</sup>.

La partie sud du site, impactée par la règle d'inconstructibilité dans une bande de 100 m mesurée depuis l'axe de la RN 13 en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, se trouverait dès lors occupées principalement par les espaces dédiés au stationnement des véhicules des salariés et visiteurs. De façon à assurer la meilleure intégration possible des futurs bâtiments, les espaces de stationnement seront paysagés avec des plantations de strates diverses. D'autre part, les stationnements seront le moins minéral possible (green-blocks), afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

En termes d'accès, la largeur de la voie d'entrée et de sortie au site devra permettre l'entrée de véhicule légers et de semi-remorques.



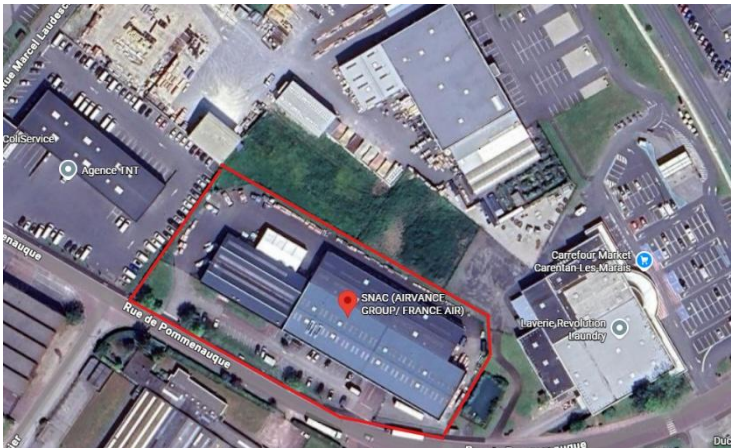


## 2. Intérêt général du projet

### Le site actuellement occupé par l'entreprise SNAC

La société SNAC (usine du groupe Airvance basé à LYON) est implantée à Carentan les Marais, rue de Pommenauque, depuis 1974. Elle est leader européen dans le traitement de l'air et comptabilise aujourd'hui 43 employés sur le site de Carentan. L'outil de production du site actuel est arrivé à saturation : la surface bâtie actuelle de 4000 m<sup>2</sup> est très contrainte et le parc machines existant ne permettent pas de soutenir la croissance envisagée par le groupe Airvance.

Comme le démontre la photo aérienne ci-dessous, le site actuel de Carentan ne dispose pas de réserve foncière en continuité de l'existant permettant d'envisager une extension de la surface de production.



Site actuel (source : Google maps)

A ce stade, il est important de préciser que la délocalisation de cette unité de production ne générera pas pour autant de friche, puisque des entreprises déjà

implantées à Carentan sont actuellement en recherche de foncier ou de locaux pour étendre leur activité.



L'unité de production actuelle- Rue de Pommenauque à Carentan les Marais (source : SNAC)

### Les objectifs du projet porté par la SNAC

Ce projet s'inscrit dans une logique de relocalisation industrielle du groupe. Le groupe Airvance souhaite en effet relocaliser des produits actuellement sous-traités et principalement produits en Italie et Europe de l'Est.

Le site de Carentan a ainsi été retenu parmi les différents sites du groupe pour accueillir ces nouvelles activités.

L'implantation sur ce site permettra également la création de locaux R&D destinés aux essais et à l'innovation technique, non présents sur le site actuel de Carentan.

### Un projet qui va dans le sens de l'intérêt général pour le territoire intercommunal

La communauté de Communes de la Baie du Cotentin, engagée dans des politiques publiques de développement économiques considère ce projet comme stratégique pour son territoire. L'implantation de cette nouvelle unité, générant la création de 70 emplois directs, présente un intérêt général certain pour le territoire. Elle contribue de manière significative au développement économique, social et territorial, en cohérence avec les orientations stratégiques locales, régionales et nationales en matière de souveraineté industrielle et de transition écologique.

### Un impact majeur sur l'emploi et la cohésion sociale

- La création de 70 postes directs, couvrant un large spectre de qualifications, offre de réelles opportunités pour les demandeurs d'emploi locaux, les jeunes diplômés et les salariés en reconversion.
- En réduisant le chômage local, le projet participe à l'amélioration de la cohésion sociale et à la lutte contre la précarité.
- Les perspectives de formation et d'évolution professionnelle offertes par l'entreprise renforcent l'employabilité et la qualification de la main-d'œuvre locale.
- À moyen terme, l'activité devrait également générer des emplois indirects (sous-traitance, transport, services logistiques, restauration, commerce de proximité), amplifiant l'impact sur le tissu socio-économique.

### Une contribution au dynamisme économique du territoire

- Elle accroît l'attractivité du territoire auprès d'autres investisseurs potentiels, renforçant son image de territoire dynamique, propice à l'innovation et à la création de valeur.

- Les effets d'entraînement économiques sont notables : recours à des fournisseurs et prestataires locaux, stimulation des filières existantes, développement de partenariats.

**Une logique de relocalisation industrielle et de souveraineté économique**

- Le projet s'inscrit dans une stratégie de relocalisation d'activités actuellement sous-traitées dans d'autres pays européens.
- Ce choix renforce la souveraineté industrielle nationale en réduisant la dépendance à des prestataires étrangers et en sécurisant la chaîne de valeur.
- Cette démarche correspond aux objectifs portés par l'État et l'Union européenne en matière de réindustrialisation et de réduction des vulnérabilités économiques, tout en favorisant la production locale et la création de valeur sur le territoire.

**Des retombées fiscales et financières pour la collectivité**

- L'activité générera des recettes fiscales nouvelles (cotisation foncière des entreprises, contribution sur la valeur ajoutée, impôts locaux), permettant aux collectivités de renforcer leur capacité à investir dans les infrastructures et services publics.
- Ces ressources bénéficieront directement à l'ensemble de la population, par l'amélioration des équipements collectifs (voirie, réseaux, structures éducatives, sportives et culturelles).

**Un levier pour l'aménagement équilibré du territoire**

- En favorisant la création d'emplois localement, le projet contribue à fixer la population active sur le territoire et limite les phénomènes d'exode vers les pôles urbains voisins.

- Il participe ainsi à la vitalité démographique et au maintien de services publics et privés de proximité (commerces, santé, éducation).
- L'implantation s'inscrit dans une stratégie de développement harmonieux et durable, renforçant l'équilibre entre zones rurales et zones urbaines.

**Une démarche en faveur de la transition écologique et de l'innovation**

- Le projet intègre des engagements en matière de transition énergétique, de limitation des impacts environnementaux et de sobriété foncière, contribuant ainsi aux objectifs de transition écologique fixés par les politiques publiques.
- L'entreprise prévoit de recourir à des procédés innovants, renforçant la compétitivité locale tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable.

**L'implantation de cette nouvelle unité constitue donc un projet d'intérêt général en répondant ainsi pleinement aux enjeux d'attractivité, de résilience et de développement durable du territoire, tout en s'inscrivant dans une logique nationale et européenne de réindustrialisation.**



# Mise en compatibilité du PLUi



Le PLUi de la CCBDC a été approuvé le 18 décembre 2025, par délibération du Conseil communautaire.

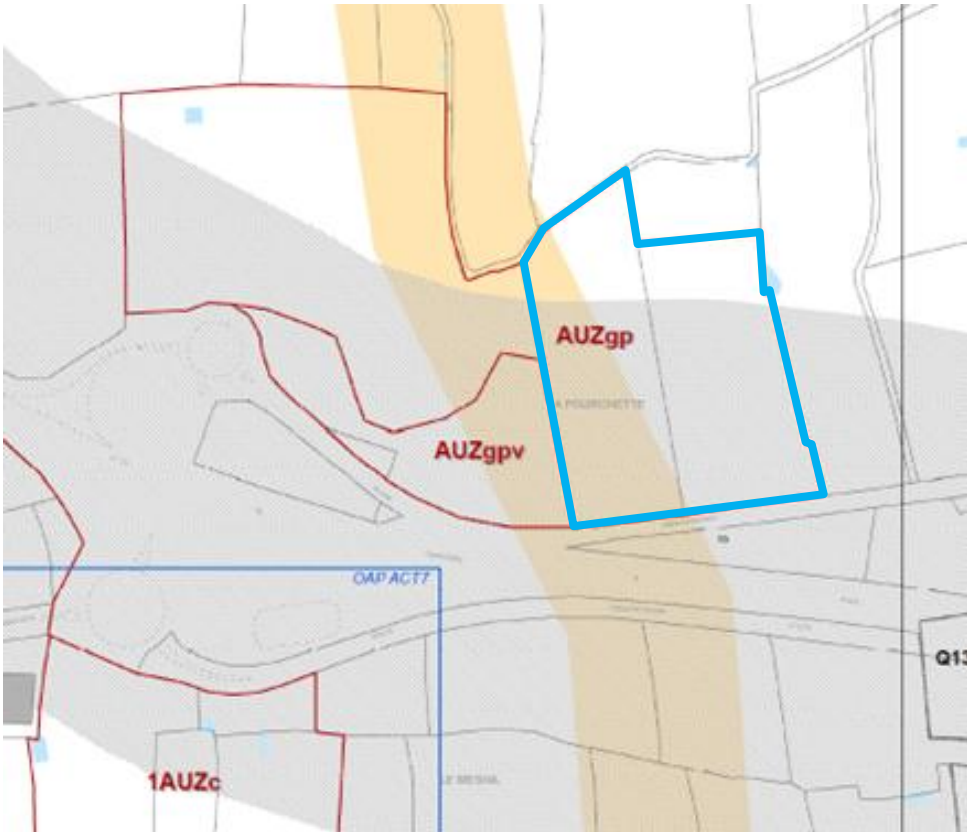
Le projet de la société SNAC nécessite de procéder à la mise en compatibilité du PLUi de la CCBDC pour être réalisé. Plusieurs modifications sont envisagées au niveau des pièces réglementaires du PLUi, que ce soit pour le règlement graphique (zonage), comme pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif étant de faire évoluer le cadre réglementaire fixé par le PLUi pour le site visé par le projet et ce, sans incidence sur le restant du territoire intercommunal.

La mise compatibilité du PLUi se traduit par des modifications portant sur les deux points suivants :

- Mettre en adéquation le zonage avec la vocation du site, ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUZgp ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « OAP ACT ».

### 1. Modification du zonage

Le projet visé sur les parcelles ZE17 et ZE76 porte donc sur une emprise totale de 5,5ha. Ce périmètre est actuellement classé en zone AUZgp par le PLUi de la CCBDC approuvé en décembre 2024 (*cf. extrait ci-contre*). Le règlement du PLUi indique que les zones AUZ correspondent aux « secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie. » Pour rendre le projet de la SNAC réalisable, le zonage du PLUi doit ainsi être modifié.



Site de projet (en bleu) classé en zone AUZgp par le PLUi de la CCBDC approuvé en décembre 2024



Le règlement du PLUi dispose également d'un zonage « 1AUZ », accompagné d'une lettre « a », « b », ou « c » précisant la nature de la zone, et qui autorise une urbanisation immédiate sur les terrains concernés.

La mise en compatibilité du PLUi implique donc de modifier le zonage du site visé par le projet de la SNAC, pour lui attribuer un classement en zone 1AUZ. Une analyse du règlement est alors nécessaire afin de déterminer du classement précis à donner au secteur. Le règlement du PLUi applique les mêmes règles pour l'ensemble des zones 1AUZ, à l'exception des règles concernant les destinations des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités, ainsi que pour les règles de hauteurs maximales des constructions. C'est donc sur ces deux catégories de règles que porte la comparaison entre les trois types de zones 1AUZ pour déterminer quel est le zonage le mieux adapté au projet envisagé.

Le tableau ci-dessous fixe les règles d'autorisation et d'interdiction pour les destinations et constructions de l'ensemble des zones AUZ et 1AUZ. L'ensemble des zones 1AUZ autorisent une grande diversité de destinations de constructions, dont notamment les activités industrielles dans lesquelles se rangent les activités pratiquées par la SNAC et qui sont jusqu'à présent interdites par le règlement pour la zone AUZgp.

La zone 1AUZa autorisant les exploitations agricoles et forestières, il est décidé de ne pas appliquer ce zonage sur le site de projet. La zone 1AUZc étant quant à elle destinée avant tout au développement commercial du territoire, le choix retenu porte sur l'application de la zone 1AUZb pour le site visé par le projet de la SNAC. Quant à la règle de hauteurs maximales des constructions appliquée par le règlement (voir extrait suivant), celle-ci est jugée comme étant suffisante pour permettre la réalisation du projet (12m à l'égout du toit ou à l'acrotère, 15m au point le plus haut de la construction).

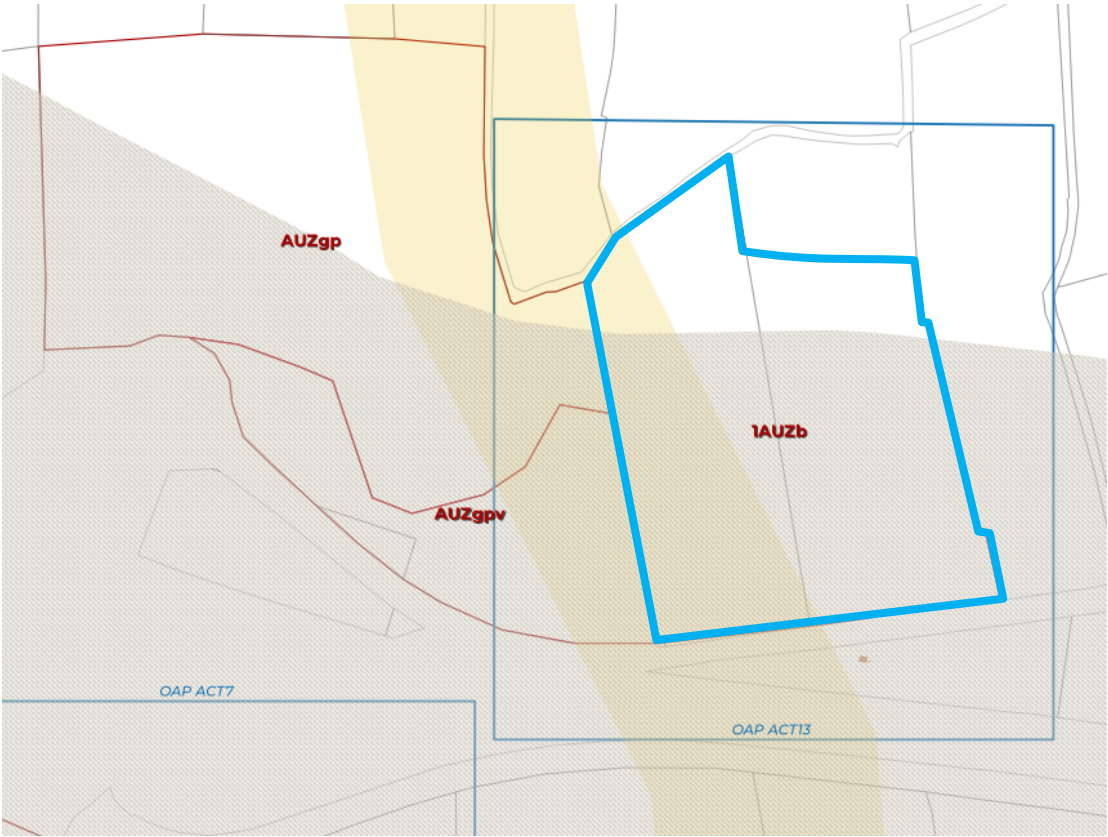
LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUZa 2AUZa	1AUZb 2AUZb	1AUZc	AUZgp AUZgpv
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	A	A	I
Restauration	I	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	Asc	Asc	Asc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	A	A	I
Commerces de gros	A	A	A	I
Entrepôts	A	A	A	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	A	I
Exploitations agricoles et forestière	A	I	I	I

En 1AUZb / 2AUZb et 1AUZc : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m ;

Extraits du règlement du PLUi de la CCBDC approuvé en décembre 2024





Projet de nouveau zonage 1AUZb pour les parcelles ZE 17 et ZE 76 à la suite de la mise en compatibilité du PLUi de la CCBBC

2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

En raison du zonage qui concerne désormais le site de projet (1AUZb), l'application d'une OAP est également obligatoire, comme le rappelle le règlement du PLUi (*cf. extrait ci-dessous*).

- 1AUZ ; 2AUZ ;  
leur nom renvoie à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques  
Ils sont ouverts à l'urbanisation dans le respect de cet échéancier et en compatibilité avec les OAP sectorielles. Pour préserver leur capacité d'accueil et la capacité de développement des entreprises présentes, la création de logements y est strictement encadrée.

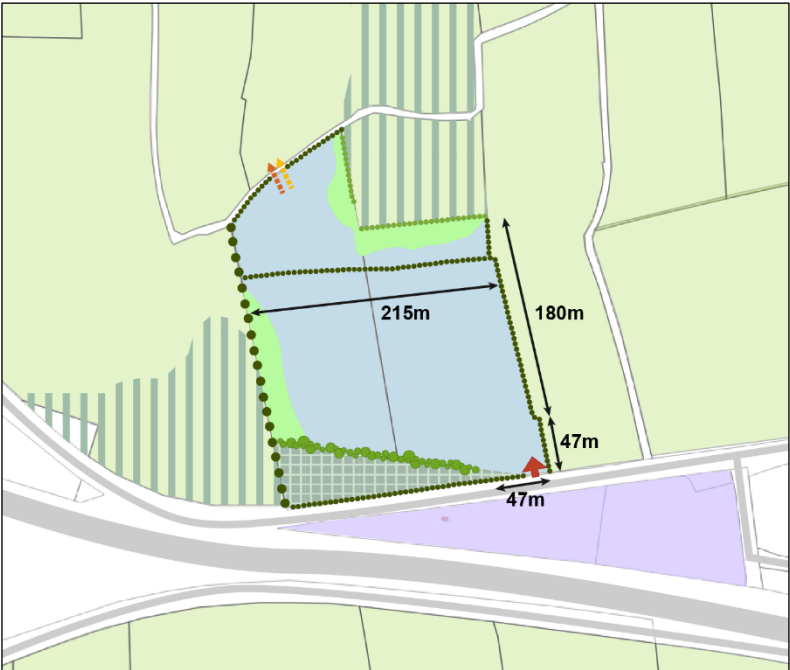
*Extrait du règlement du PLUi de la CCBBC approuvé en décembre 2024*

Une nouvelle OAP sectorielle, à vocation de parc d'activités (« ACT ») est ainsi créée et intégrée au PLUi. Il s'agit de la 13<sup>ème</sup> OAP à vocation d'activités économiques (« ACT OAP n°13 »).

L'OAP nouvellement appliquée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par la SNAC, que ce soit au niveau de l'implantation future des constructions, de la gestion du stationnement des véhicules ou encore de l'accès au site pour les véhicules motorisés. L'OAP vise par ailleurs à assurer la prise en compte et la préservation des éléments structurants sur le site et qui font ses caractéristiques, notamment sur le plan environnemental et des paysages. L'OAP fixe ainsi pour principe la préservation des linéaires boisés existants, que ce soit sur les pourtours du secteur, comme en son sein. La haie traversante est-ouest située dans le secteur doit ainsi être conservée et faire partie intégrante de l'aménagement du terrain. Ces haies (cœur et pourtours du site) font d'ailleurs partie des linéaires boisés protégés par le règlement graphique du PLUi (*cf. extrait suivant*).

Il est également prévu de veiller à un recul significatif des constructions vis-à-vis des lisières partagées avec les zones humides voisines du site de projet.

L'OAP tient compte également de la règle d'inconstructibilité appliquée dans la bande de 100m mesurée depuis l'axe de la RN13 en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Cette bande de retrait est ainsi matérialisée à travers le schéma de principes porté par l'OAP.



Projet d'OAP « ACT n°13 » - schéma d'orientations pour l'aménagement du site



Figure 8 : Planche Q12 – extrait de l’atlas REG-PATRIMOINE – source : PLUi

Extrait du règlement graphique du PLUi de la CCBC – protection du patrimoine naturel et des linéaires boisés existants



