

**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Compte rendu de la réunion du 4 avril 2019**



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est tenue à la préfecture de la Manche le 4 avril 2019, sous la présidence de M. DEVIS, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et de la mer.

Liste des participants :

M. Erick GOUPIL	Maire d'Isigny-le-Buat
M. Jean-Pierre CARNET	Vice-président du PETR en charge du SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel
M. Michel DE BEAUCOUDREY	Représentant du conseil départemental
M. Franck HALLEY	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Luc CHARDINE	Représentant des JA 50
M. Christian MACQUEREL	Représentant de la FDSEA 50
M. Jacques DUBOS	Représentant de la confédération paysanne
M. Bertrand DE VERDUN	Représentant des propriétaires forestiers
M. Marc LECOUSTEY	Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. Joël BELLENFANT	Représentant de Manche Nature
M. Patrick DACHEUX	Représentant du GRAPE
Mme Coralie LAFRECHOUX	Conseil départemental
M. Sylvain LEBAIN	Chambre d'Agriculture
M. Marc GAIDIER	FDSEA 50
M. Fabrice SCELLE	Direction départementale des territoires et de la mer
M. Emmanuel GUERIN	Direction départementale des territoires et de la mer

Étaient excusés :

M. Gérard BAMAS	Fédération des chasseurs
M. Yohann QUESNEL	Représentant de la coordination rurale
M. Gilles GODEFROY	SAFER

Étaient invités :

M. Gilbert BADIOU	Maire de Saint-Hilaire-du-Harcouët
Mme Marine LOLON	Responsable de l'urbanisme à la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie
Mme Marine VALET	Chargé de mission à la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie
Mme Solène POLLEAU	Responsable - Service Urbanisme à la Communauté de Communes Granville Terre et Mer

Pouvoirs :

Mme BELLARD (représentante des propriétaires ruraux) donne son pouvoir à M. MACQUEREL.  
M. GOUPIL donne son pouvoir à M. CARNET après le vote sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

Le quorum est atteint.

En préambule, M. DEVIS fait acter par la commission le procès-verbal de la CDPENAF du 14 mars 2019. M BELLENFANT souhaite que la mention « Les associations environnementales vont transmettre un courrier à la collectivité Granville, Terre et Mer, lui demandant de leur transmettre un in-

ventaire des friches et des dents creuses » soit remplacée par « Les associations environnementales ont transmis deux courriers à la collectivité Granville, Terre et Mer, lui demandant de leur transmettre un inventaire des friches et des dents creuses sans avoir obtenu de réponse ».

M. DEVIS accueille M. BADIOU et Mmes LOLON et VALET. Il invite M. BADIOU à présenter la démarche de PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

### **Avis sur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët**

M. BADIOU rappelle que le projet de PLUi a été lancé en 2016 avant l'intégration de la communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët au sein de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie en 2017. L'objectif de la collectivité est d'approuver le PLUi avant la fin de la mandature (fin 2019, début 2020). Il insiste sur la nécessité de maintenir des surfaces agricoles (274 exploitations). Il rappelle que la population s'est stabilisée après une longue période de baisse et souligne que le secteur de Saint-Hilaire est une zone de quasi plein emploi, d'où un besoin d'hébergement, principalement en locatif, favorisant la venue des personnes intéressées par les centaines de postes à pourvoir. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été initiée en 2016 pour redynamiser les centres bourgs. 3,7 millions d'aides ont été versés pour réhabiliter 360 logements (plus 100 millions dans un dispositif complémentaire et d'autres opérations pour aménager les communes associées). Il mentionne qu'une Opération Collective de Modernisation (OCM) a été initiée en 2014 par le Pays de la Baie. Une autre problématique du territoire est la présence en milieu rural d'un nombre important de petites entreprises qui sont intégrées au sein des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL). Enfin, il mentionne la présence du parc de l'Ange Michel (100 000 visiteurs/an) et le potentiel de développement du tourisme vert, offert notamment par la présence de la vallée de la Sélune.

M. GUERIN présente le dossier.

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé en 2013.

#### **Démographie**

Le territoire a connu une baisse du nombre d'habitants depuis le milieu des années 1970 (- 392 habitants) qui s'est fortement accentuée au cours des années 1980 (- 706 habitants) et s'est prolongée dans les années 1990 (- 331 habitants). Après plusieurs décennies de baisse, la population se stabilise à peine dans les années 2000 (- 26 habitants entre 1999 et 2008), pour diminuer ensuite (- 136 habitants entre 2008 et 2013). Sur la dernière période (2008-2013), la population de la grande majorité des communes se stabilise difficilement à l'exception des communes déléguées de Parigny et de Virey ainsi que la commune de Saint-Brice-de-Landelles. La commune nouvelle de Saint-Hilaire-du-Harcouët représente près de la moitié des habitants du territoire en 2013. Sur le territoire, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,1 à 2,1 entre 1968 et 2013. Moins d'un quart des ménages sont des familles avec enfant(s).

#### **Logement**

Le parc de logements se répartit en trois catégories : les résidences principales (80 %), les résidences secondaires et logements occasionnels (7 %) et les logements vacants (13 %). Les résidences principales sont très majoritairement des logements individuels (81 %), le parc collectif en représentant 16 %. 43 % des résidences principales datent d'avant 1949 et 38 % d'avant 1915. Le taux de vacance est de 13,4 % en 2013 (6,9 % en 2006).

#### **Emploi**

En 2013, le territoire comptait 4 451 emplois. Le nombre d'emplois a chuté de 370 emplois depuis 1999. 85 % des emplois sont concentrés sur les communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët et Grandparigny. La commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Harcouët concentre à elle seule 60 % des emplois. La répartition des emplois sur le territoire entraîne de nombreux déplacements domicile-travail. Près de 67 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi ne travaillent pas dans leur commune de résidence.

### **Activités économiques**

Le territoire de Saint-Hilaire du Harcouët présente un secteur tertiaire particulièrement développé, représentant près de 65 % des emplois du territoire, dont 37,8% dans le secteur « Commerce, Transports, Services divers ». Les emplois de ce secteur sont implantés essentiellement sur la commune de Saint-Hilaire-du-Harcouët. Le secteur « Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale » représente près de 27 % des emplois du territoire qui sont implantés principalement sur les communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët, Grandparigny et Les Loges-Marchis. Ceci s'explique par la présence d'établissements scolaires (lycées, collèges) et de l'hôpital. Le secteur de l'industrie représente 15 % des emplois. Le nombre d'emplois dans l'agriculture représente 11,4 % des emplois du territoire. Enfin, le secteur le moins représenté est celui de la construction, qui représente 9% des emplois en 2013.

### **Equipements**

Le territoire dispose de deux sites d'activités communautaires (L'Auberge Neuve à Saint-Hilaire-du-Harcouët (Virey) et le Saint-Hil'Park, situé sur la commune de Saint-Hilaire-du-Harcouët) et de 9 sites communaux. 45,5 ha sont disponibles au sein de ces sites. 80 commerces sont recensés sur le pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët. Le territoire dispose de 12 structures scolaires : 2 lycées, 2 collèges et 8 écoles maternelles et primaires (2 400 élèves sur le territoire). Le territoire dispose de plusieurs équipements sportifs, d'une médiathèque intercommunale, d'une école de musique, de danse et de théâtre. Le territoire compte 8 médecins généralistes, un centre hospitalier, un EHPAD, un foyer logement et deux établissements d'accueil pour personnes adultes handicapées.

### **Activités touristiques**

Plusieurs sites touristiques sont présents sur le territoire : le parc d'attractions de l'Ange Michel, le site de l'Abbaye de Savigny-le-Vieux, le Domaine du Coquerel et la Verrière. Le territoire offre des possibilités de pratiquer la pêche et la randonnée. Enfin, la Foire Saint-Martin est un événement qui attire 150 000 visiteurs chaque année.

### **Les entités paysagères**

Selon le SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel, le territoire se situe dans l'entité paysagère du bocage à grandes mailles. L'inventaire des paysages de Basse-Normandie inscrit la majorité du territoire dans l'unité paysagère de « l'Avranchin oriental », qui correspond à un bocage presque transparent. Le territoire est en partie concerné par la vallée de la Sélune. Bien qu'elle ne soit pas reconnue en tant qu'entité paysagère au sein de l'inventaire des paysages de Basse-Normandie, il s'agit d'une des principales vallées bas-normandes et de par sa forme en creux, la vallée de la Sélune constitue un espace à part.

### **Diagnostic agricole**

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Manche en 2017 en référence à la Charte GEPER "Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural" de la Manche de juin 2017. L'agriculture représente une activité économique dynamique et essentielle au pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët. En effet, l'espace agricole occupe près de 80 % de la superficie du territoire. Le territoire constitue un important bassin de production d'élevage qui s'appuie sur des exploitations agricoles nombreuses et de taille relativement réduite mais très productives. L'activité agricole se caractérise par la prédominance de la polyculture-élevage basée sur la production laitière, assurée par 60 % des exploitations. Le nombre de sites de production professionnels, comprenant des bâtiments à usage de production, s'élève à 347 sur le territoire. En 2010, la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles sur l'ancien canton de Saint-Hilaire-du-Harcouët était de 49 ha, contre 66 ha pour l'ensemble de la Manche. La surface agricole utile (SAU) était de 51 ha en 2010 contre 38 en 2000. Selon l'enquête réalisée en 2017, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation à titre principal est de 48 ans. Sur le pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët, 43 jeunes agriculteurs se sont installés avec les aides nationales à l'installation entre 2007 et 2016. L'ensemble de ces exploitations agricoles professionnelles siègeant sur le pôle territorial génère en direct environ 550 unités de travail annuelles agricoles. L'activité agricole bénéficie également d'organisations collectives de travail : 5 CUMA, le Comité Régional de Développement Agricole (CRDA) de la Baie du Mont-Saint-Michel et le Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural (CIVAM). Le territoire est inclus dans des zones d'appellations d'origines protégées (AOP) : camembert de Normandie, pommeau de Normandie, Pont-l'Evêque, calvados domfrontais, poiré domfrontais et de zones d'indication géographique protégée (IGP) : cidre de Normandie, porc

de Normandie, volailles de Normandie. Quelques exploitations valorisent leur production en Label Rouge. Des exploitations valorisent leurs productions avec le signe Certificat Conformité Produit. 4 agriculteurs exploitent sous le mode « Agriculture Biologique ». 11 exploitations agricoles (5 %) commercialisent une partie ou la totalité de leur production en circuit court. La production agricole locale est collectée par de nombreuses unités de transformation présentes sur le territoire ou ses abords proches.

### **Analyse de la consommation d'espace**

D'après l'Observatoire foncier sur le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, 105,7 ha ont été urbanisés sur le territoire entre 2002 et 2010, soit 14 hectares par an. L'habitat a représenté plus de 2/3 de l'urbanisation totale du territoire, avec près de 65 ha, soit une moyenne de 8 hectares par an. Entre 2002 et 2010, 25 ha ont été urbanisés pour les zones d'activités agricoles. Les zones en cours d'urbanisation ont concerné près de 10 ha. Elles correspondent le plus souvent à la probable extension de sièges d'exploitation et à la construction de maisons individuelles. Les zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales, logistiques et tertiaires se sont développées sur 4 ha.

Le rapporteur constate que l'analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet (article L.151-4 du code de l'urbanisme) n'a pas été réalisée. Mme LOLON indique qu'il n'existait pas de données plus actuelles au moment de l'étude. M. MACQUEREL demande à ce que des données plus récentes soient exploitées lors de l'enquête publique. M. DE VERDUN indique par ailleurs que lors de la présentation de l'outil VIGISOL lors de la CDPENAF du 10 janvier, la SAFER a présenté une analyse fine à la parcelle issue de chiffres datant de 2015.

### **Analyse des dents creuses**

Le rapporteur constate que le travail sur les dents creuses a été mené conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Par contre le travail d'identification des surfaces devrait être mis à profit pour établir un calcul plus fin du potentiel de logement. La faisabilité des constructions devrait par ailleurs faire l'objet d'une évaluation au cas par cas qui aboutisse à une justification précise de l'objectif global de densification. Le parti pris du bureau d'études a été de retenir 50 % des surfaces identifiées avec une densité de 10 logements / ha. Le potentiel foncier mobilisable en densification pour l'habitat s'élève à environ 43,8 hectares sur l'ensemble du territoire, soit près de 37 % de la surface plafond déterminée par le SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel. Mme LOLON précise qu'une parcelle libre est une parcelle vide d'une surface minimale de 500 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, une parcelle densifiable est construite partiellement et la surface restante n'est pas forcément facile à aménager.

Le projet intercommunal s'organise autour de quatre axes stratégiques :

- Axe 1 : un territoire structuré et économe en foncier,
- Axe 2 : un territoire de proximité avec une offre d'habitat et un bon niveau de services pour tous,
- Axe 3 : un territoire au service d'une dynamique de création d'emplois pour tous,
- Axe 4 : un territoire respectueux de son environnement et de son patrimoine.

Le développement futur du pôle territorial de Saint-Hilaire-du-Harcouët prendra comme appui une armature urbaine basée sur :

- un pôle rural constitué des communes déléguées Saint-Hilaire-du-Harcouët et Parigny,
- 3 bourgs d'hyper proximité : Les Loges-Marchis, Saint-Martin-de-Landelles et Virey,
- 10 bourgs ruraux : Buais, Chèvreville, Lapenty, Le Mesnillard, Martigny, Milly, Moulines, Saint-Brice-de-Landelles, Saint-Symphorien-des-Monts et Savigny-le-Vieux.

L'objectif de maintenir la population se traduit donc par une production annuelle d'environ 80 logements, soit environ 960 logements à l'horizon 2030.

La production de logements sera organisée selon l'armature urbaine du territoire :

- 60 % de la production sera localisée sur le pôle rural, soit près d'une cinquantaine de logements/an,
- 25 % sur les trois bourgs d'hyper proximité, soit environ une vingtaine de logements/an,
- 15 % sur les dix bourgs ruraux, soit une douzaine de logements/an.

Les objectifs de densités seront fixés à 17 logements par hectare pour le pôle rural et 10 logements par hectare pour les bourgs d'hyper proximité et les bourgs ruraux.

### **Objectifs de modération de la consommation d'espace**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) indique qu'à l'horizon 2030 le territoire consommera chaque année environ 30 % d'espace en moins qu'entre 2000 et 2012, soit 6 ha annuels contre 8,6 ha sur la période 2000-2012 pour l'habitat et une cinquantaine d'hectares pour l'activité sans autres précisions. Le PADD du projet de PLUi repose sur une enveloppe foncière maximale d'environ 70 ha (densification + extension) pour la réalisation d'environ 960 logements à 12 ans dont 110 logements pour la résorption de la vacance. Le projet réglementaire du PLUi prévoit la consommation de 63,41 ha pour l'habitat dont 21,9 ha en densification et 41,51 ha en extension.

### **Les zones AU dédiées à l'Habitat**

L'ensemble des 35 secteurs 1AUh représente 27,15 ha, soit environ 347 logements. Les secteurs 1AUh bénéficient tous d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'ensemble des 16 secteurs 2AUh représente 14,30 ha, soit environ 184 logements. Au total 41,45 ha en extension d'urbanisation sont dédiés à l'habitat. M. DACHEUX insiste sur la difficulté de travailler sur des communes qui n'ont plus d'existence au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Il indique que des évolutions notables ont eu lieu depuis 2010 : sur la période de 2010 à 2015, le site de l'INSEE fait apparaître 300 logements de plus. M. BADIOU l'explique par le vieillissement de la population (habitations anciennes et plus habitables), et les habitations de très petites exploitations qui se retrouvent abandonnées à la cessation de l'activité. Il ajoute qu'il serait préférable de ne plus créer de lotissements sachant que les bourgs sont équipés en réseaux.

M. DACHEUX demande à comprendre l'évaluation faite des besoins en logements dans le rapport de présentation, dont la méthode n'est pas explicitée. Il représente une méthode basée sur l'évolution de l'âge de la population (notamment en fonction d'une stagnation de l'âge induite par l'arrivée des travailleurs souhaitée par M. BADIOU) et de la densité de logements/ha. Il arrive à un besoin de 14 ha en 2030, contre 41ha dans le rapport (la présentation de M. DACHEUX est annexée au compte-rendu). Mme LOLON indique que la méthode utilisée pour le rapport est proche, mais fait intervenir des indicateurs autres et complémentaires. M. DACHEUX en demande communication.

### **Zones dédiées aux équipements**

Un secteur 1AUx est créé à l'est de la commune de Saint-Hilaire-du-Harcouët (9,4ha). Il concerne un projet de création d'un pôle mixte comprenant notamment l'installation d'une gendarmerie (bureaux, accueil du public, stationnement, sécurité/militaire) et des logements de fonction afférents (soit pavillonnaires soit collectifs). Le secteur 1AUx se situe dans le prolongement des sites d'activités Saint Hil'Park et de La fosse aux Loups. Une OAP est créée sur ce secteur afin d'assurer son intégration en entrée de ville. M. DEVIS se fait confirmer que les anciens logements des gendarmes seront de nouveau dans le parc locatif. Le STECAL Az sur Milly couvre une surface de 5 000 m<sup>2</sup>. Au total 10 ha sont dédiés aux équipements publics. Les emplacements réservés couvrent une surface 4,45 ha et 68 bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination.

### **Les zones AU dédiées aux activités 1AUz et 2AUz**

Le rapporteur rappelle que le syndicat mixte du SCoT (2013) s'était engagé à réviser celui-ci dès son approbation, notamment pour mieux prendre en compte les zones d'activités économiques et commerciales du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel. L'enveloppe totale pour les activités économiques sur le territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët était de 117,7ha. Le PLUi fait apparaître que 128,5 ha sont destinés à l'activité économique et commerciale (addition des zones Uz, 1AUz et 2AUz, sans compter les surfaces des 58 STECAL activités).

La consommation constatée pour les surfaces économiques et commerciales entre 2002 et 2010 est de 4 ha. Le rapporteur dispose de données chiffrées indiquant une consommation de 3,4 ha/an sur la période 2008-2017. Or, il ressort du rapport de présentation la possibilité de consommer 4,5 ha/an.

Le territoire dispose de 107,6 ha de zones économiques dont 45,5 ha seraient non occupés. M. HALLEY demande si ce chiffre correspond aux dents creuses dans les zones d'activités existantes. M. BADIOU indique que sur les 45,5 ha, près de la moitié peuvent être considérés comme non disponibles. M. DEVIS note un manque de clarté du code couleur au niveau de la cartographie et au niveau des surfaces exploitables ou pas : dents creuses, terrains non occupés, terrains prêts à vendre. Il faut dissocier ce qui est occupé au sens de l'urbanisme de ce qui est occupé au sens commercial. M. BELLENFANT souhaiterait qu'un état des lieux des friches industrielles soit réalisé. M. BADIOU précise qu'il n'y a pas de friche industrielle sur sa commune. M. DEVIS regrette l'important différentiel entre 60 ha et 80 ha, qu'il faudra expliciter. Il demande pourquoi 18,5 ha vont être ouverts en extension de l'urbanisation alors que 25 à 40 ha sont disponibles au sein des zones existantes. M. BADIOU explique qu'il existe une demande importante des artisans, avec un éclatement des besoins d'où un certain émiettement. M. DEVIS souligne l'incohérence des 0,4 ha/an constaté et de 8 ha/an projetés pour l'activité économique.

M. CARNET regrette l'incertitude quant au devenir des terrains exondés de la vallée de la Sélune.

M. DE VERDUN s'interroge sur la motivation ayant amené à classer 237 ha en espaces boisés et s'inquiète quant aux contraintes que ce classement induit, notamment l'impossibilité d'exploiter ou d'entretenir ces petites parcelles disséminées sur le parcellaire, et qui doivent être considérées comme agricoles. M. BADIOU indique que la surface de 237 ha a été prise dans les anciens documents d'urbanisme sans questionnement. La situation sera réétudiée.

#### **Avis du rapporteur :**

A regard des éléments présents dans le dossier du PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouet, le rapporteur constate que le projet fait apparaître que :

- pour l'habitat 63,4 ha sont urbanisables dont :
  - 21,9 ha en dents creuses,
  - 41,5 ha en extension.
- pour les activités économiques 64 ha sont urbanisables dont :
  - 45,5 ha en dents creuses,
  - 18,5 ha en extension.
- pour les équipements publics :
  - 9,4 ha sont urbanisables en extension.
- pour les emplacements réservés :
  - 4,45 ha sont nécessaires.

Au total 141,25 ha sont ouverts à l'urbanisation sur la période 2019-2030. A cela doit s'ajouter la consommation d'espace en STECAL qui n'est pas comptabilisée. L'ensemble des surfaces des STECAL est de 62,48 ha, dont 13,83 ha sont déjà bâtis.

Le rapporteur propose un avis défavorable aux motifs que :

- le bilan de la consommation d'espace prévu à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme est à compléter et à actualiser,
- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU destinées à l'activité économique entraîne une surconsommation de l'espace,
- la qualité des analyses (dents creuses et vacance) aurait dû permettre de préserver les espaces naturels et agricoles dans un projet de réduction de la consommation d'espace.

Après interventions et débats des membres de la commission, il est proposé par le président que le vote se fasse en 2 étapes : qualification de l'avis et teneur de celui-ci.

- La commission émet un avis favorable à l'unanimité. Cet avis compte 4 points de vigilance :**
- le bilan de la consommation d'espace doit être complété et actualisé conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme,
  - la lisibilité des dents creuses dans les zones dédiées à l'activité économique doit être améliorée,
  - le classement des espaces boisés doit être motivé,
  - le nombre de logements projetés dans le PLUi et les surfaces induites doivent être justifiés.

**Avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët**

En règle générale, les STECAL sont tous les zonages A et N indicés à l'exception des zonages renforçant l'inconstructibilité. Sont identifiés au zonage en tant que STECAL :

- 58 STECAL Az correspondant à des STECAL à vocation économique,
- 2 STECAL Ae correspondant à des STECAL à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 1 STECAL NLa correspondant au parc de loisirs de l'Ange Michel (comprenant un sous-secteur NLa pour les emprises de stationnement non bitumées),
- 6 STECAL NLb correspondant à des STECAL à vocation naturelle de loisirs.

Le rapporteur souligne la qualité du volet traitant des STECAL. Cependant, certains de ces STECAL sont situés sur des grands axes routiers et sont en concurrence avec des zones d'activités existantes proches et ne favorisent pas la densification urbaine. Le rapporteur constate que le règlement autorise un grand nombre d'activités en secteur Az dont la possibilité de créer un logement. Il serait opportun de mieux cibler les activités possibles au sein de ces STECAL. Ce constat est identique pour les STECAL indicés Nla et Nlb. La renaturation de la Vallée de la Sélune exigerait un projet global d'aménagement des zone Nlb. En l'absence d'un tel projet actuellement, le règlement écrit est trop permissif. Le rapporteur propose un avis favorable sous réserve de réexaminer le règlement écrit sur les possibilités de construction des zones Nla, Nlb et Az et les STECAL ci-dessous :

1 - STECAL Az (vocation économique) à Virey : 4<sup>ème</sup> STECAL page 208 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la viabilité de l'entreprise et sur la nécessité de délimiter ce secteur sur une voie à grande circulation en concurrence avec des zones d'activités existantes.

2 - STECAL Az aux Loges Marchis : 2<sup>ème</sup> STECAL page 220 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la surface très importante par rapport aux activités présentes sur le site et sur la nécessité de délimiter ce secteur sur une voie à grande circulation en concurrence avec des zones d'activités existantes.

3 - STECAL Az à Saint-Brice de Landelles : 3<sup>ème</sup> STECAL page 222 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur le confortement de cette zone.

4 - STECAL Az à Moulines : 1<sup>er</sup> STECAL page 219 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur le périmètre de cette zone. Il semble que l'activité de l'entreprise s'étend au-delà du périmètre cartographié et de l'autre côté de la route. Ce STECAL devrait être l'occasion d'améliorer l'intégration paysagère de cette activité en bordure d'une route à grande circulation.

5 - STECAL Az à Parigny : 2<sup>ème</sup> STECAL page 213 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la nécessité de délimiter ce secteur, l'occupant étant un exploitant agricole (pépinieriste).

6 - STECAL Az à Parigny : 3<sup>ème</sup> STECAL page 213 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la nécessité de disposer d'une surface aussi importante pour une activité de brocanteur.

7 - STECAL Az à Parigny : 1<sup>er</sup> STECAL page 213 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la nécessité de délimiter ce secteur, l'occupant étant un exploitant agricole (producteur de légumes).

8 - STECAL Az aux Loges Marchis : 4<sup>ème</sup> STECAL page 220 du rapport de présentation. Le rapporteur s'interroge sur la nécessité de délimiter ce secteur sur une voie à grande circulation en concurrence avec des zones d'activités existantes.

La collectivité s'engage à réexaminer le règlement des STECAL indicés Az, NLa et Nlb de manière à adapter les possibilités de construction offertes au sein de ces STECAL.

**Sous réserve que la collectivité réexamine le règlement écrit des STECAL indicés Az, NLa et Nlb de manière à adapter les possibilités de construction offertes au sein de ces secteurs et les STECAL mentionnés ci-dessus, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët.**

#### Avis le règlement des zones A et N du PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët

##### Articles du règlement des zones A :

###### **Article A1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières**

###### *Destination et nature des constructions autorisées*

En tous secteurs

Sont autorisées :

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- 1,5 fois S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- « S » étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m<sup>2</sup>. Les annexes doivent être implantées à moins de 35 m de l'habitation.

###### **Article A4 : Qualité du cadre de vie**

###### *Implantation des constructions*

###### *Dimensions des constructions*

En tous secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage de logement ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale. La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

##### Articles du règlement des zones N :

###### **Article N1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières**

###### *Destination et nature des constructions autorisées*

En tous secteurs

Sont autorisées :

- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- 1,5 fois S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.

- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m<sup>2</sup> et doit être implantée à moins de 35 m de l'habitation.

###### **Article N4 : Qualité du cadre de vie**

###### *Implantation des constructions*

###### *Dimensions des constructions*

En tous secteurs

La hauteur maximale des habitations et de leurs annexes est fixée comme suit :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

**Article N5 : Densité**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m<sup>2</sup> et doit être implantée à moins de 35 m de l'habitation.

**Suivant le rapporteur, la commission propose un avis favorable sur le règlement des zones A et N du PLUi du territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët sous réserve de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité (article L151-12 du code de l'urbanisme) dans le rapport de présentation.**

**Abrogation des cartes communales de Buais et de Saint-Symphorien-des-Monts**

A la différence des Plans d'occupation des sols (POS) et des Plans locaux d'urbanisme (PLU), le code de l'urbanisme ne prévoit pas le principe d'approbation d'un PLU ou PLUi valant abrogation d'une carte communale. La mise en oeuvre d'une procédure spécifique s'impose alors pour abroger une carte communale. Deux cartes communales sont actuellement en vigueur dans les communes concernées par cette démarche : Buais et Saint-Symphorien-des-Monts. M. GOUPIL s'interroge sur la période de vide juridique pour l'instruction du droit des sols entre l'abrogation des cartes communales et l'approbation du PLUi. M. DEVIS répond qu'il en est tenu compte et que le nécessaire sera fait pour que les deux soient concomitants.

**La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'abrogation des cartes communales des communes de Buais et Saint-Symphorien-des-Monts.**

**Avis sur autosaisine sur le projet de la ZAC du Theil (23 ha) sur la commune de Saint-Planchers (présentation réalisée par collectivité en annexe du compte rendu)**

En préambule, M. GUERIN précise qu'une étude de mesure de compensation agricole devra être réalisée. M. BELLENFANT indique que des questions ont été posées par Manche Nature restées sans réponse. Mme POLLEAU répond qu'une réunion publique a été organisée où chacun pouvait venir et avoir des réponses à ses questions. Des réponses seront toutefois apportées à Manche Nature dans la semaine par courrier. Mme POLLEAU présente les éléments de la ZAC du Theil. M. MACQUEREL souligne que les terres sont déjà sorties du domaine agricole. M. BELLENFANT ne partage pas cette opinion et pense que d'autres solutions sont possibles pour ne pas consommer d'espace. M. DEVIS interroge les membres de la commission sur la suite à donner sur ce dossier.

**Le projet de la ZAC du Theil sur la commune de Saint-Planchers doit-il être revu par la commission?**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
1	10	2

**La commission considère que le projet de la ZAC du Theil (23 ha) sur la commune de Saint-Planchers ne constitue pas un dossier à revoir.**

**Avis conforme sur la délibération motivée de la commune de la Trinité**

Le projet est situé sur la commune de la Trinité au sud de Villedieu-les-Poêles – Rouffigny. Le territoire de la commune est régi par le RNU. Le projet consiste à construire un bâtiment (127 m<sup>2</sup>) destiné au stockage et au travail du bois de charpente sur la parcelle cadastrée ZE 92 (6 970 m<sup>2</sup>).

**Extrait de la délibération :**

## 2019-05 -- AVIS CONCERNANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DE M. LECARDONNEL BENOIT

Monsieur le Maire fait savoir au conseil municipal que l'Entreprise de M. LECARDONNEL Benoît souhaite déposer une demande de permis de construire pour la construction d'un bâtiment destiné au stockage et au travail du bois de charpente sur un terrain d'une contenance de 6970 m<sup>2</sup> issu de la parcelle ZE 92 située au lieudit « le Dezert ».

Considérant les dispositions de l'article L.111-4-4 alinéa qui prévoit d'autoriser les constructions sur délibération motivée du conseil municipal si l'intérêt de la commune le justifie ;

Considérant que ce projet n'est pas consommateur d'espace et ne va pas à l'encontre des principes de gestion économe des sols (article L.101-2 du code de l'urbanisme) ;

### L'entreprise de M. LECARDONNEL Benoît est :

- Une entreprise de menuiserie/charpente
- Elle est implantée à La Trinité depuis 2012
- C'est une entreprise de : 3 employés plus lui-même
- Le terrain concernant le projet est contigu à la maison d'habitation : facile d'accès et entièrement empierré
- L'emprise de la surface concernée par le projet sert actuellement de stockage de bois
- Les bâtiments actuels ne sont pas adaptés à l'agrandissement et pas fonctionnel vis-à-vis des besoins de l'entreprise
- Cette entreprise n'a jamais posé de problèmes en ce qui concerne l'environnement (nuisances sonores...), pas de problème de voisinage
- Le projet ne mettra pas en cause le développement de l'agriculture.
- Pour des raisons de facilités et de sécurité, cette entreprise doit rester à proximité de l'habitation (vol, vandalisme...)

### Son déplacement engendrerait également :

- Des frais kilométriques supplémentaires
- Un déplacement sur un autre site engendrerait des charges trop importantes pour cette entreprise
- Le projet ne nécessite aucun travaux de réseaux (déjà desservis)
- Ce terrain n'a aucune vocation à l'agriculture, c'est déjà un lieu de stockage
- Un déplacement mettrait en cause la pérennité de l'entreprise avec charges supplémentaires qui ne permettraient pas d'autres investissements

Considérant que la situation de ce terrain n'entraîne aucune gêne à l'activité agricole, dans la mesure où aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité et que cette parcelle n'est pas exploitée et ne supporte pas de plan d'épandage.

### Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,

- EMET un avis favorable à l'application du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-4-4 du code de l'urbanisme de manière à la construction d'un bâtiment destiné au stockage et au travail du bois de charpente.

### **Le rapporteur propose un avis défavorable sur ce projet au motif :**

- que ce projet renforce le mitage de l'espace agricole,
- que l'évolution démographique est en hausse,
- qu'un PLUi est en cours d'élaboration sur ce territoire (PLUi de Villedieu-Intercom).
- que des zones d'activités bénéficiant d'atout (échangeur A84) existent sur le secteur de Villedieu, et peinent à se remplir.

M. CARNET indique que ce terrain est en pente et qu'il n'a plus de destination agricole.

Ne suivant pas le rapporteur, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur la délibération motivée de la commune de la Trinité ( PC 050.607.19.J0002).

## Tableau des autorisations d'urbanisme en RNU, cartes communales et PLU littoraux

Commune régie par le Règlement National d'Urbanisme				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.324.19.W0001	LE MESNIL VENERON	GAEC DE LA VANNERIE, représenté par M. et Mme QUESNEL Nicolas et Isabelle	Construction d'un bâtiment de stockage fourrage
2	PC.050.233.19.Q0001	HAUTTEVILLE BOCAGE	M. ALLIX Laurent	Construction d'un bâtiment de stockage fourrage et d'un Parc d'attente en extension et pose de panneaux Photovoltaïques
3	PC.050.234.19.J0001	LA HAYE BELLEFOND	SARL MATERNERGIE, représenté par M. ALLIET Mathieu	Construction d'une unité de méthanisation avec fosse Digesteur et local technique 202 m <sup>2</sup>
4	PC.050.275.19.J.0001	LES LOGES SUR BRECEY	EARL DE LA BRUYERE, représenté par M. PESLIN Jean-Claude	Construction d'un bâtiment agricole pour stockage de Fourrage et garage de matériels agricoles
5	PC.050.295.19.J0001	MAUPERTUIS	EARL LA VALLEE HUREL, représenté par M. HUREL Denis	Extension d'une stabulation paillée et d'un bâtiment à Usage de stockage fourrage, et création d'une fosse À lisier 832 m <sup>2</sup>
6	PC.050.083.19.Q0002	BRICQUEBOSCO	GAEC ST LAURENT, représenté par M. et Mme BEAUGRAND Alain et Nicole Et M. MOULIN Christophe	Construction d'une stabulation fermée de 510 m <sup>2</sup> avec Stockage fourrage ouvert d'une emprise au sol de 288 m <sup>2</sup>
7	PC.050.200.19.J0001	GER	GAEC PARIS, représenté par M. PARIS Alain	Extension d'un bâtiment de stockage matériel 151 m <sup>2</sup>

Commune disposant d'une carte communale (art. Article L161-4 du code de l'urbanisme)				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.110.19.W0001	CERISY LA FORET	M. VINCENT Laurent	Projet de construction d'une stabulation en 100 % paillée, pour loger 30 vaches, d'une emprise au sol de 700 m <sup>2</sup> , bâtiment non clos et un appentis de 40 m <sup>2</sup>
2	PC.050.235.19.Q0002	LA HAYE D'ECTOT	M. CASTEL Daniel	Extension d'un bâtiment de stockage 122 m <sup>2</sup>
3	PC.050.041.19.Q0021	FLOTTEMANVILLE HAGUE	EARL LES ROUSSES, représenté par M. GROULT Joseph	Construction d'un bâtiment agricole d'une surface de 723,80 m <sup>2</sup> et supportant une toiture photovoltaïque
4	PC.050.546.19.W0007	BOURGVALLEES (ST ROMPHAIRE)	GAEC DE LA VALLEE DE PUTANGES, représenté par M. HEBERT Mathieu	Création d'un bâtiment agricole à usage de stockage Matériels et atelier ; aménagement de deux silos couloirs 612 m <sup>2</sup>

Commune littorale disposant d'un PLU (art. Article L121-10 du code de l'urbanisme)				
N° dossier	Autorisations d'urbanisme	Commune	Pétitionnaire	Objet et Surface
1	PC.050.412.19.Q.0004	PORTBAIL SUR MER	GAEC DE LA VOLIERE, représenté par M. LAMY Hervé	Extension d'une stabulation logettes et création de locaux Techniques 497 m <sup>2</sup>

**Il est proposé un avis favorable sur ces 12 dossiers**

Nombre de voix pour	Nombre de voix contre	Nombre d'abstentions
10	0	2

**La CDPENAF émet un avis favorable sur ces 12 dossiers.**

La séance est levée à 18 h 00.

Le président de la CDPENAF, représentant le Préfet



Jean Pascal DEVIS

# COMMUNE: CC St Hilaire du Harcouët

## DONNEES INSEE CC St Hilaire du Harcouët

années	Population municipale	Population des ménages	Âge moyen Pop ménages	Taille des ménages	Résid. Principales	Résid. Secondaires + logts occ	Logements Vacants	Total logements	Pop ménages / Pop municipale %	Résid Sec / Total logts %	Résid Sec / Résid Princ %	Logts Vacants/ Total logts %	Logts Vacants/ RésPrin+Se %
1968	14282	14051	?	3,057	4596	150	285	5031	98,4%	3,0%	3,3%	5,7%	6,0%
1975	14249	14012	?	2,911	4813	286	364	5463	98,3%	5,2%	5,9%	6,7%	7,1%
1982	13857	13635	?	2,729	4996	300	499	5795	98,4%	5,2%	6,0%	8,6%	9,4%
1990	13151	12935	?	2,511	5151	409	708	6268	98,4%	6,5%	7,9%	11,3%	12,7%
1999	12820	12601	41,8	2,308	5459	464	531	6454	98,3%	7,2%	8,5%	8,2%	9,0%
2010	12692	12408	44,4	2,160	5744	483	873	7100	97,8%	6,8%	8,4%	12,3%	14,0%
2015	12541	12230	46,2	2,097	5832	507	1062	7402	97,5%	6,9%	8,7%	14,4%	16,8%

années	Evolution Pop municipale %/an	Evolution Pop ménages %/an	Evolution âge moyen années/an	Evolution Taille ménages %/an	Evolution Rés Principales %/an	Evolution Rés Second %/an	Evolution Logts vacants %/an	Evolution Logements %/an	AIDE À L'ESTIMATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES DE LA COMMUNE SUR UNE PÉRIODE DE n ANNÉES.
1968	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	:=:=:=:=:=:	<p>L'estimation de la taille des ménages en fin de période (TMf) s'effectue au moyen du calcul suivant dans lequel (TMd) est la taille des ménages en début de période (connue), Âged est l'âge moyen des ménages en début de période (connu) et Âgef l'âge moyen des ménages en fin de période (estimé en fonction de l'évolution sociologique attendue).</p> <p><b>TMf = TMd x (C1^n + C2^(Âgef - Âged) - 1)</b>  <b>avec C1= 1,0009 et C2= 0,9716</b></p>
1975	-0,03%	-0,04%	?	-0,70%	0,66%	9,66%	3,56%	1,18%	
1982	-0,40%	-0,39%	?	-0,92%	0,53%	0,69%	4,61%	0,85%	
1990	-0,65%	-0,66%	?	-1,04%	0,38%	3,95%	4,47%	0,99%	
1999	-0,28%	-0,29%	?	-0,93%	0,65%	1,41%	-3,15%	0,33%	
2010	-0,09%	-0,14%	0,243	-0,60%	0,46%	0,36%	4,63%	0,87%	
2015	-0,24%	-0,29%	0,358	-0,59%	0,31%	1,00%	4,00%	0,84%	

## SYNTHÈSE

Evolution de l'âge moyen et de la taille des ménages - Résultats obtenus à l'horizon 2030 suivant cette évolution											?* > Taille des ménages en 2030: Il semble qu'aucune indication n'ait été donnée dans le PLUI.		
Années	1999	2010	2015	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030		Rappel PLUI	
Âge moyen	41,8	44,4	46,2	47	48	49	50	51	51,6	51,96		?	51,6
Taille Mén.	2,308	2,160	2,097	2,078	2,020	1,964	1,909	1,855	1,824	1,805		?*	1,824
Logts à créer en extension de la zone urbaine				0	0	0	172	357	470	539		532	470
Surface à urbaniser en extension (ha)				0,00	0,00	0,00	13,26	27,46	36,17	41,46	41,51	36,17	

**LOGEMENTS À CRÉER (résidences principales et secondaires). Renseigner les cases oranges**

**Renseigner les cases oranges**

Années	Population municipale	Population des ménages	Taille des ménages	Résidences principales	Résidences secondaires ou logements occasionnels	Total logements	Résidences (Princip. ou Sec.) à créer
2015	12541	12230	2,097	5832	507	6340	873
2030	12541	12230	1,824	6705	507	7212	

Année	Taille ménages	Âge moyen	moy com même taille	
			Taille mén	Âge moyen
1999	2,308	41,8	2,462	37,4
2010	2,160	44,4	2,296	39,3
2015	2,097	46,2	2,257	40,0
2030	1,824	51,6	Renseigner cette case	

**Prospectives pour 2030 Renseigner les cases oranges**

Evolution de la Vacance (+/-)?

Si la vacance est prévue en diminution: Indiquer ici le nombre de logements possibles par résorption de la vacance > **110**

Si la vacance est prévue en augmentation: Indiquer ici le nombre de logements à créer pour compenser son accroissement >

**Changements de destination ?** Les changements de destination concernent des constructions qui n'ont pas le statut de logements mais qui devraient l'acquérir en cours de période.

Nb de logts possibles sur terrain nu en densifiant les zones déjà urbanisées	293
Nombre de logts qu'on peut créer sans étendre les zones déjà urbanisées	403
Nombre de logts/ha dans les zones déjà urbanisées	12,99
Nombre de logts/ha en extension des zones déjà urbanisées	12,99

**RÉSULTATS**

Nombre de logements possibles sans étendre la zone urbaine existante	403	
Nombre de logements à créer sur terrain nu	763	
Nombre de logements à créer sur terrain nu dans les zones déjà urbanisées	293	
Nombre de logements nécessitant l'extension des zones urbaines existantes	470	
Surface à urbaniser dans la zone urbaine existante (ha)	22,56	
Surface à urbaniser en extension de la zone urbaine existante (ha)	36,17	
Surface totale à urbaniser (ha)	58,72	58,72 < vérification

**SYNTHÉSE**

Evolution de l'âge moyen et de la taille des ménages - Résultats obtenus à l'horizon 2030 suivant cette évolution

Années	1999	2010	2015	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	Rappel PLUI	
Âge moyen	41,8	44,4	46,2	47	48	49	50	51	51,6	51,96	?	51,6
Taille Mén.	2,308	2,160	2,097	2,078	2,020	1,964	1,909	1,855	1,824	1,805	?*	1,824
Logts à créer en extension de la zone urbaine				0	0	0	172	357	470	539	532	470
Surface à urbaniser en extension (ha)				0,00	0,00	0,00	13,26	27,46	36,17	41,46	41,51	36,17

?\* > Taille des ménages en 2030: Il semble qu'aucune indication n'ait été donnée dans le PLUI.

---

# CDPENAF

---

4 Avril 2019

**ZAC du Theil: éléments  
complémentaires**

---



# 1. SCOT

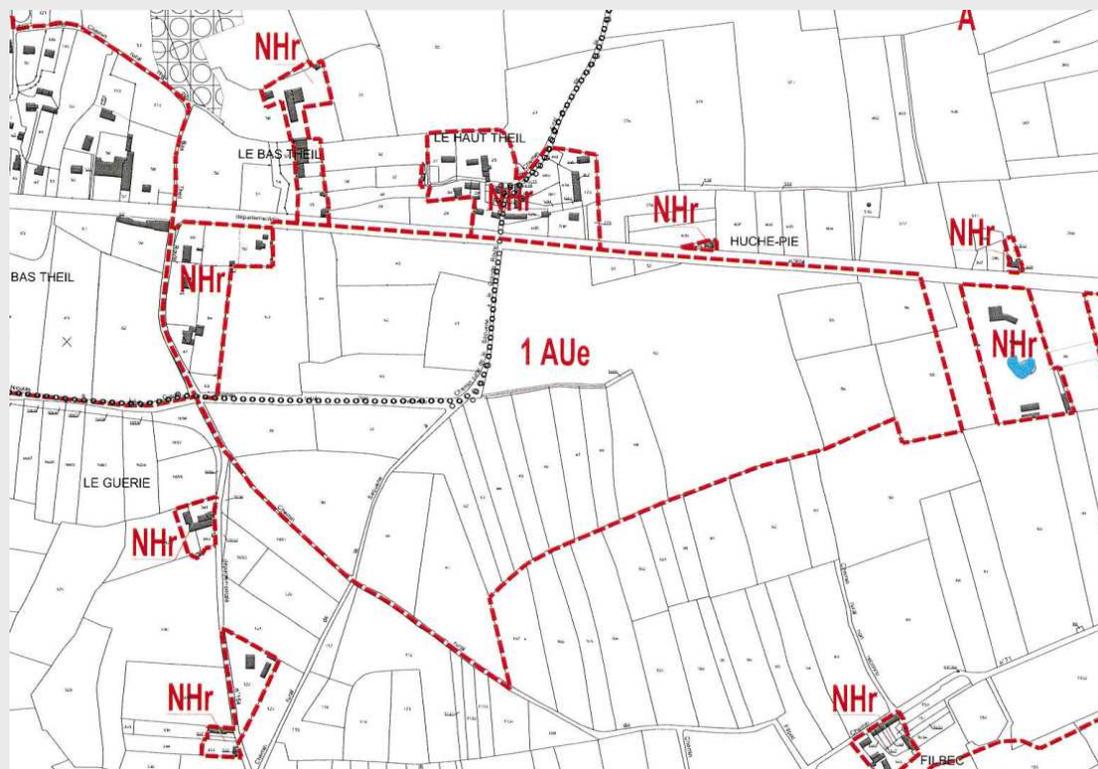


**Le SCoT a ciblé depuis 2013, 23 ha lieu dit du Theil comme secteur stratégique pour le développement économique du territoire.**

### La programmation foncière en ZA

	Nom de la ZA	Localisation	Création	MO	Sup. totale (ha)	Viabilisés disponibles	Non viabilisée
CC du Pays Granvillais	ZA Prétôt II	Granville	2003	CC	7	0,3	0
	Ext Zac Croissant	St-Pair-s-Mer	2006	CC	4	0,3	0
	ZA de La Lande	St-Pair-S-Mer	2009	Shéma	5,3	4	0
	ZA La Lande de Pucy	St-Pair-S-Mer	2009	Shéma	4	4	0
	ZA du Taillais	Yquelon	2010	CC	3,7	0	3,7
	ZA du Theil	St Planchers	2012-2016	CC	23	0	23
CC Entre Plage et Bocage	ZA Clos des Mares	Bréhal	1985	Commune	16,7	0	1
	Zone conchylicole	Bricqueville-sur-mer	2004	CC	3,2	0,1	3
	ZA Rue du Courtil	Cérence	1989	Commune	3,6	0,3	0
	ZA de la Moignerie	Bricqueville-sur-mer	2010	Commune	5	0	2
CC des Delles	ZA La Lande	Coudeville-sur-mer	1960	Commune	10,8	0	2
	ZA Les Delles	Longueville	2003	CC	6,2	0,7	0
	ZA Longueville	Longueville	1987	Commune	3,1	0	0,5
CC du Pays Hayland	Za du Logis	La Haye - Pesnel	1979	CC	11	1,8	0
CC Villedieu-les Pôeles	Za Cacquevel	Villedieu-les Poêles	2009	CC	10	7	0
Commune Ste Cécile	ZA rue du Moulin	Sainte-Cécile	2006	Commune	2	2	
<b>Sous - total Secteur 1</b>		<b>Secteur 1</b>			<b>118.6</b>	<b>20.5</b>	<b>35.2</b>

## 2. PLU St Planchers



Site d'étude correspondant au **zonage 1AUe** secteur du Theil du PLU avec ses pourtours.

Un secteur **Ouvert** à l'urbanisation depuis 2014.

Zonage 1 AUe : **zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.**

**Environ 23 ha.**

### 3. Stratégie développement économique

Etude de stratégie de développement économique Communauté de Communes Granville Terre & Mer

- Diagnostic 2017
- Validé fin 2018 en conseil communautaire

10 constats principaux dont l'offre suffisante (incluant le secteur du Bas Theil)

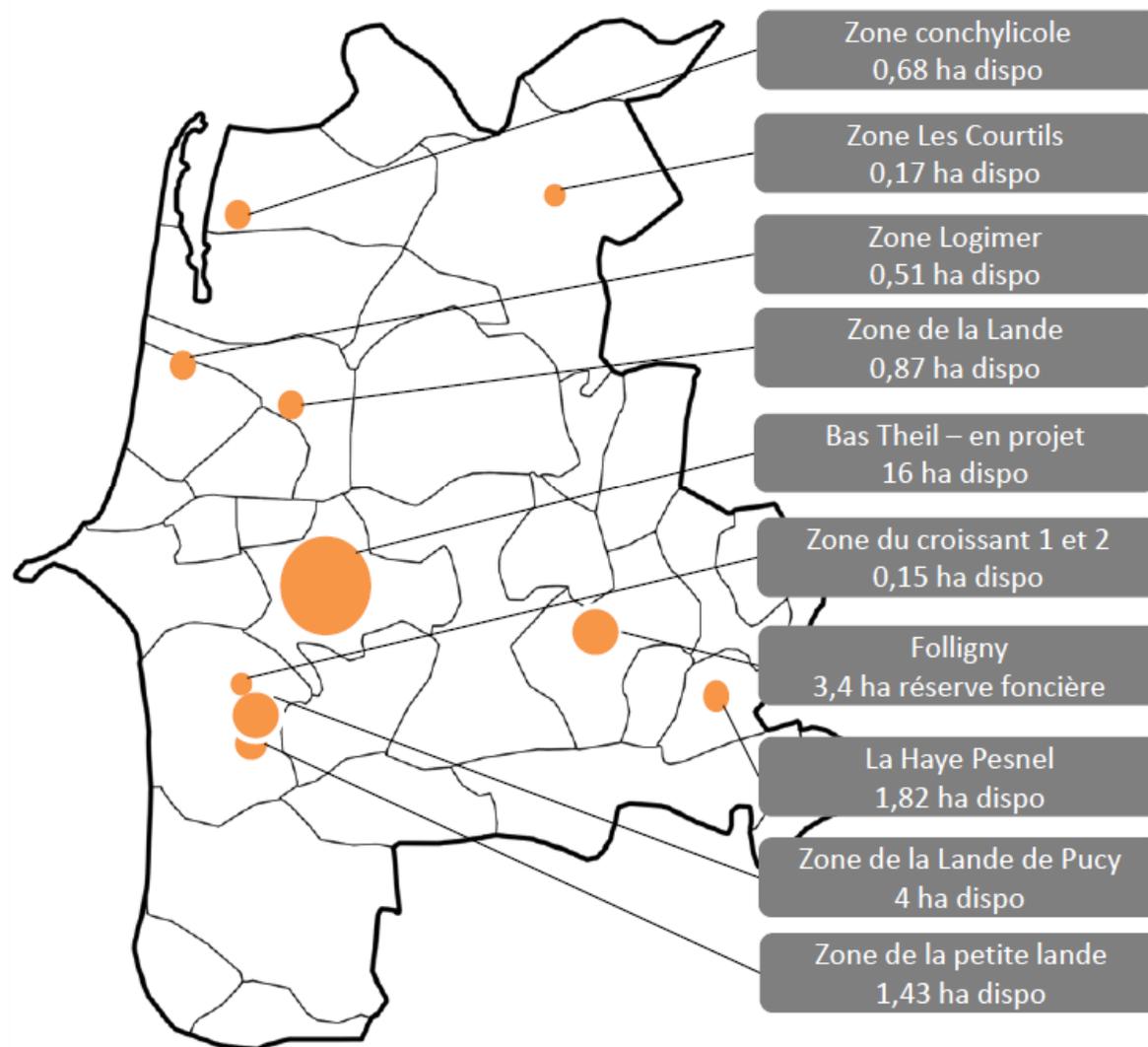
9 Une offre foncière suffisante à moyen terme, mais un enjeu de montée en gamme

- Une disponibilité immédiate et à venir en zones d'activité suffisante pour couvrir les besoins des entreprises pendant les 20 à 25 prochaines années : enjeu de phasage des zones à venir
- Des zones d'activité de qualité moyenne, avec des problématiques en termes d'accessibilité, de services aux salariés et aux entreprises, et d'offre en termes d'immobilier : enjeu de montée en gamme des zones d'activité existantes



# L'offre sur le territoire

## Les disponibilités par zone



29,3 ha disponibles, dont 9,9 ha immédiatement

Une offre disponible immédiatement concentrée sur Saint Pair sur Mer (56% de l'offre) – zone de la lande de Pucy et de la petite lande principalement

Une réserve de projet à Saint-Planchers (zone Bas-Theil) : une zone de taille importante : une opportunité pour construire une zone qualitative

*Zones avec des disponibilités, hors zones commerciales et zones où le commerce est majoritaire*

## 4. Bilan ZAE Communauté de Communes

Bilan des surfaces cessibles disponibles y compris la future ZA du Theil.

Commune	Nom du parc d'activités	Vocation	Surface totale en m <sup>2</sup>	Surface disponible en m <sup>2</sup>
Granville	Prétôt	Mixte	162 000	2 620
Granville	Le Mesnil + Parfonterie	Mixte	330 000	0
Yquelon	Le Taillais	Commerciale	39 000	33 000
Saint Pair sur Mer	Croissant	Mixte	116 000	1 520
Saint Pair sur Mer	La petite lande	Mixte	52 000	11 965
Saint Pair sur Mer	La lande de Pucy	Mixte	59 000	40 006
Saint Pair sur Mer	La Tonnerie	Artisanale	18 000	0
Bricqueville sur Mer	Zone conchylicole	Mer	75 000	6 764
Bréhal	Clos des Mares	Artisanale	170 000	0
Coudeville sur Mer	La Lande	Artisanale	78 200	8 658
Longueville		Artisanale	29 000	0
La Haye Pesnel	ZA du Logis	Artisanale	170 000	18 207
Saint Jean des Champs		Mixte	15 000	0
Cérences	Les Courtils	Mixte	36 000	1 760
St Planchers	ZA du Bas Theil	Projet	160 000	160 000
<b>TOTAL</b>			<b>1 509 200</b>	<b>284 500</b>
		En hectare	150,92	28,45
		Surface disponible en %		18,85%
		Taux d'occupation en %	81,15%	

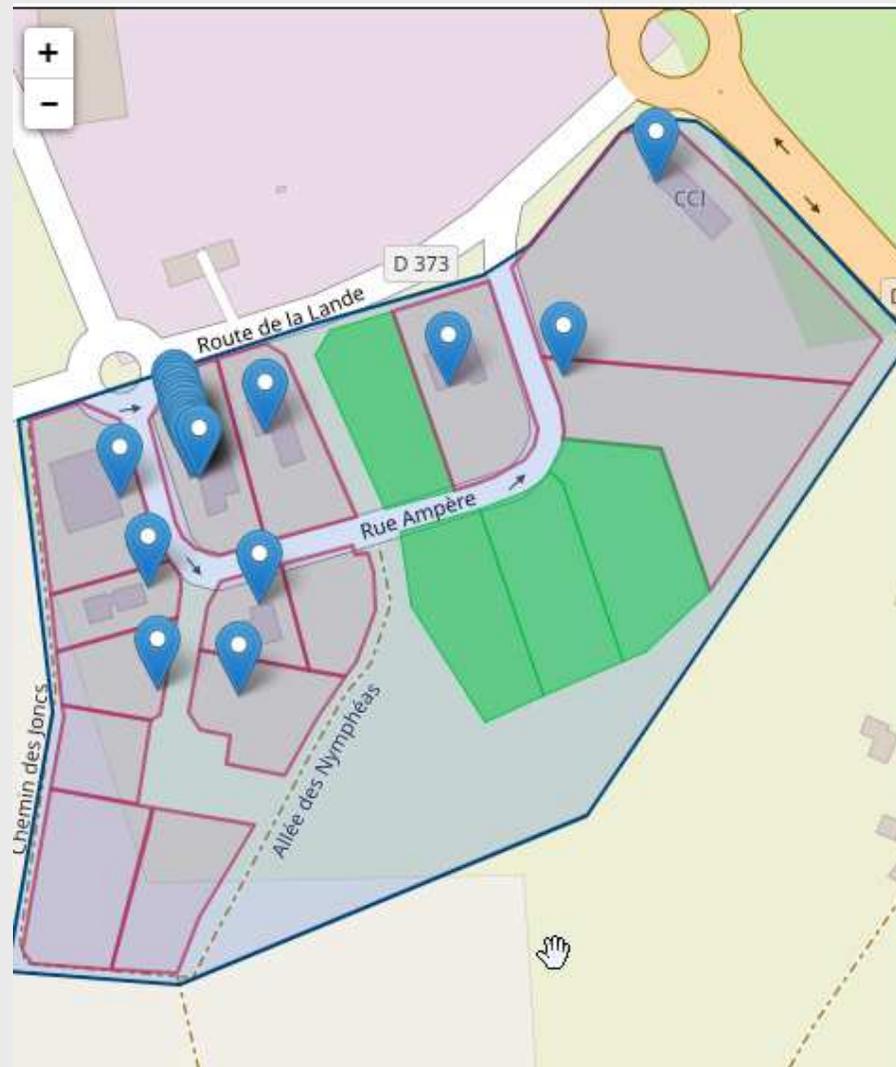
### Remarque

Les 3,4 ha de réserve à Folligny étant en zone Non Constructible de la carte communale, ils ne sont pas comptés comme disponibles (seuls des projets liés aux activités agricoles ou forestières y sont possibles)

6 ZA Lande de Pucy (St Pair)



6 ZA La Petite Lande (St Pair-sur-Mer)



6 ZA La Lande (Coudeville)



6 ZA du Logis (La Haye Pesnel)

