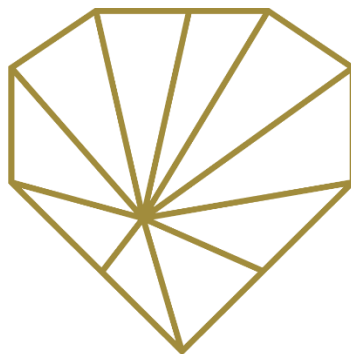




VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

1.1. Diagnostic



Sommaire

Préambule	7
I. Qu'est qu'un PLUi ?	10
1. Un document de planification répondant à un cadre législatif	10
2. Un projet commun	12
II. Prise en compte des documents de planification supra communaux	14
1. Le SCoT PETR Sud-Manche – Baie du Mont Saint-Michel	14
2. Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'Egalité des territoires de la Région Normandie	20
3. LE SDAGE Seine Normandie 2022- 2027	21
4. Les SAGEs	22
5. Le PGRI Seine Normandie 2022-2027	23
DYNAMIQUE TERRITORIALE	24
I. L'évolution démographique	25
II. Villedieu intercom, un carrefour dans le département de la Manche	27
III. Une influence limitée des pôles urbains extérieurs à Villedieu Intercom	29
IV. Une aire d'attraction limitée sur l'intercommunalité	30
DEMOGRAPHIE ET HABITAT	33
I. L'évolution de la démographie	34
1. Des évolutions contrastées à l'échelle de l'intercommunalité	36
2. Desserrement des ménages	36
3. Un desserrement à l'échelle locale plus contrasté	38
4. Un vieillissement de la population à anticiper	39
5. Un profil d'actifs peu diplômés	42
II. L'évolution de l'habitat	46
1. Des logements de grandes tailles inadaptées au profil de la population	46
2. Un parc de logements vieillissant et énergivore	47
3. Un taux de logements vacants en diminution	49
4. Un ralentissement du rythme des constructions	51
5. Des prix du foncier accessibles	53
6. Peu de mobilité des occupants	54
7. Estimation des besoins en logements pour stabiliser la population actuelle	54



8.	La prise en compte des publics spécifiques	57
8.1.	Une offre de logements locatifs suffisante par rapport à la demande	57
8.2.	L'accueil des personnes âgées : un phénomène de vieillissement à anticiper	57
8.3.	Un accueil des jeunes à mettre en lien avec le développement des formations.....	58
ECONOMIE.....		61
III.	Une économie productive structurée autour de 3 pôles d'emplois majeurs	62
1.	Villedieu Intercom, un profil économique qui se démarque	62
2.	Villedieu Intercom : des secteurs d'emploi créateurs de richesse.....	63
2.1.	Un secteur industriel et agroalimentaire en recherche de main d'œuvre	64
2.2.	Une agriculture dynamique qui connaît des difficultés	64
	L'agriculture sur le territoire est dynamique et caractérisée par une agriculture d'élevage. On constate plusieurs éléments qui révèlent une certaine fragilité sur le monde agricole à laquelle il faudra être vigilant dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	64
2.3.	L'artisanat un secteur économique dynamique et vecteur d'emploi	65
3.	Villedieu Intercom : Des secteurs d'activité au service des habitants	66
3.1.	Des emplois tertiaires majoritaires	66
3.2.	Tourisme vert et tourisme patrimonial socle d'une activité touristique en développement	66
4.	Trois pôles d'emplois principaux aux profils complémentaires	68
IV.	Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif.	70
1.	Période 1999-2019 : Le renforcement de l'emploi le long d'une dynamique Nord/Sud.	70
2.	Période 1999-2019 : Le renforcement des actifs à l'Est de l'axe autoroutier.....	70
V.	Un territoire marqué par une forte économie résidentielle	71
1.	Une répartition de l'emploi hétérogène	71
2.	Indicateur de concentration d'emploi.....	73
3.	Concentration d'emploi : Sainte-Cécile et Villedieu-les-Poêles se démarquent.....	74
VI.	Un territoire interdépendant des territoires voisins, des synergies à développer.	75
1.	Un phénomène de concentration commerciale sur les pôles urbains.	75
2.	Un niveau de services et équipements de proximité	79
DEVELOPPEMENT URBAIN		84
I.	Le centre-bourg comme unité de vie des habitants	85
II.	Les lieux d'emploi, des formes à réinventer.	89
1.	Un développement des zones économiques à consolider.....	89
1.1.	Les zones économiques connectées.	89
1.2.	Les zones économiques en entrée de bourg.....	90



1.3.	Les entreprises isolées en campagne	90
2.	Une capacité d'accueil limitée des entreprises	91
2.1.	Peu d'espace disponible dans les zones économiques	91
2.2.	Un parc immobilier locatif tendu	94
III.	Tendre vers une sobriété territoriale et une modération de la consommation d'espace....	96
1.	Le constat national	96
2.	La notion de consommation d'espace	97
2.1.	Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :.....	97
2.2.	Objectifs :.....	97
2.3.	Définition.....	97
3.	Méthodologie de travail.....	98
4.	Résultats	99
IV.	Prioriser un développement au sein des espaces déjà urbanisés.....	100
1.	Intérêts et objectifs de la démarche.	100
1.1.	Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :.....	100
1.2.	Objectifs :.....	100
1.3.	A quoi cela sert-il dans le PLUi ?.....	101
2.	Le dessin de l'enveloppe urbaine	101
3.	Pré-localisation de l'habitat en campagne : STECAL habitat.....	102
3.1.	Ce que dit la loi sur les droits à construire en campagne	102
3.2.	Définition et pré-localisation des entités	103
3.3.	Résultat de l'analyse sur les entités bâtis en campagne :	105
4.	Etude sur le référentiel foncier	106
5.	Les capacités de densification majoritairement concentrée dans les bourgs.	108
V.	Les mobilités.....	110
1.	Accéder au territoire	110
2.	La place de la voiture.....	111
3.	Le réseau de transports collectifs.....	114
4.	Les mobilités actives.....	114
5.	L'offre de stationnement.....	114
5.1.	Le stationnement de la sphère privée.....	115
5.2.	Le stationnement de la sphère Publique.....	115
	SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX	118
	GLOSSAIRE	124





PLUI VILLE DIEU INTERCOM

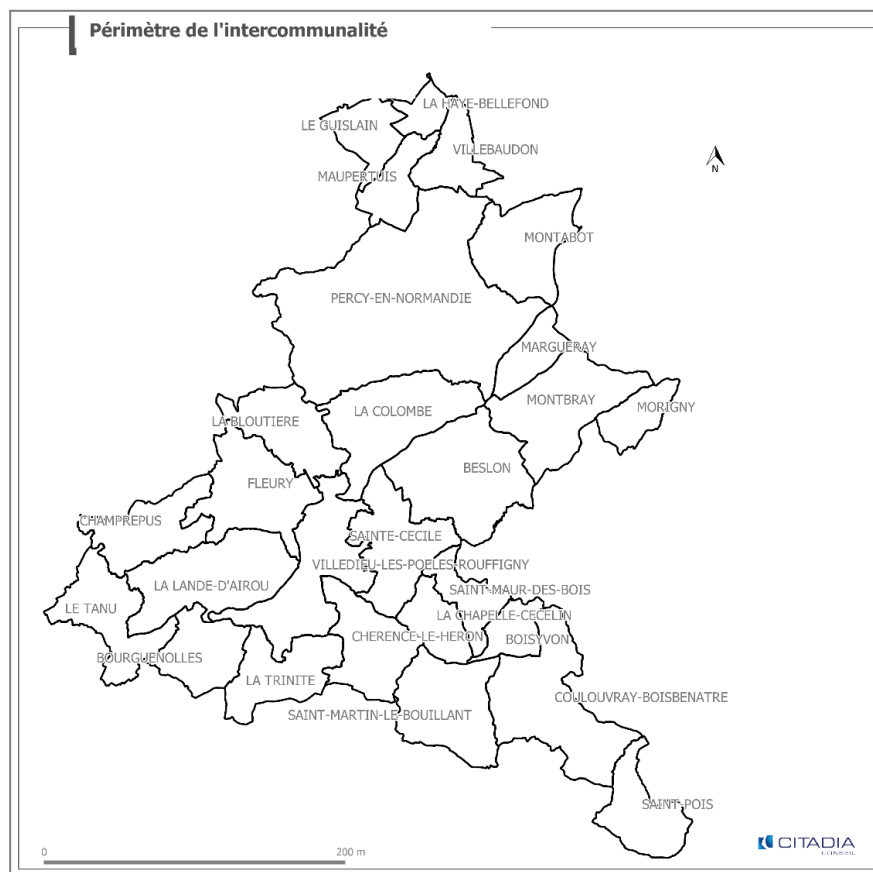
Préambule



Villedieu Intercom compte 27 communes pour 15 646 habitants en 2019. Elle se situe au Sud du département de la Manche, non loin de la façade littorale de la Basse Normandie. Sa superficie est de 293,9 km².

Cet EPCI a été créé le 1^{er} janvier 2014 par fusion des communautés de communes du canton de Villedieu-les-Poêles, du canton de Percy, du canton de Saint-Pois et des communes de Sainte-Cécile et de Le Tanu.

La communauté de communes s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal début 2019. Il est composé des 27 communes de Villedieu Intercom, à savoir : Le Guislain, La Haye-Bellefond, Villebaudon, Maupertuis, Montabot, Percy-en-Normandie, Margueray, La Bloutière, La Colombe, Montbray, Morigny, Fleury, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Beslon, Sainte-Cécile, Saint-Maur-des-Bois, Champrepus, La Lande d'Airou, Chérencé-le-Héron, Boisyvon, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Pois, Le Tanu, Bourguenolles, La Trinité, Saint-Martin-le-Bouillant, La Chapelle-Cécelin.



L'intercommunalité de Villedieu Intercom est compétente dans plusieurs domaines dont les compétences obligatoires pour toutes les communautés de communes :

- L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- L'actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L4251-17 ;
- L'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;

Les compétences optionnelles dont elle est dotée sont :

- La protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
- La politique du logement et du cadre de vie ;



- La construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire ;
- L'action sociale d'intérêt communautaire ;
- La création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Et ses compétences facultatives dont :

- L'aménagement numérique du territoire ;
- L'habilitation à intervenir dans le cadre de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage déléguée au nom et pour le compte de ses communes membres et à leur demande ainsi qu'auprès de Syndicats Mixte ou de tout autre organisme de coopération ;
- L'assainissement Non Collectif ;
- Les accueils de loisirs sans hébergement multisite, maison des jeunes, les accueils périscolaires (gestion des garderies avant l'école et après l'école, gestion du temps de midi en dehors de la restauration scolaire.) ;
- La création et aménagement d'un pôle de santé ;
- La distribution d'énergie électrique : adhésion au SDEM ;
- La construction et entretien de la gendarmerie de Percy et de la trésorerie de Villedieu-les-Poêles ;
- Le service de Secours et de lutte contre l'Incendie : versement des contributions au SDIS ;
- Le transport scolaire ;
- La fourrière animale, et prise en charge des nuisibles (ragondins, frelons asiatiques) ;
- Le versement de subventions diverses : collèges (voyages, transport piscine, livres scolaires), MFR, versement de subvention pour toute activités ayant trait au développement agricole ;
- L'entretien paysager des giratoires et terreplein centraux départementaux, des aires de covoiturage départementales, des terrains propriétés de la Communauté de communes ;
- Le maintien d'un service en milieu rural : « Construction d'un bâtiment destiné à accueillir un distributeur de billets et participation éventuelle au fonctionnement ».



I. Qu'est qu'un PLUi ?

Le PLUi est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLUi est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi est un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'État Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi « au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : « clef de voûte » du PLUi, qui affirme les grandes orientations de développement (sous forme écrite et cartographique) pour le devenir du territoire.
- **Le règlement et les pièces graphiques** : il traduit les orientations du PADD en termes d'occupation des sols, de constructibilité, de qualité urbaine et environnementale...
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Les Annexes** : qui regroupent notamment les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLUi de Villedieu Intercom devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du



13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité du public ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;



7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLUi devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLUi doit, désormais, **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti**, et exposer les **modalités permettant de densifier ces espaces**, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLUi devra établir un **inventaire des capacités de stationnement** et des **possibilités de mutualisation des espaces de stationnement**.

Le PLUi, en application de la législation préexistante :

- Doit présenter au sein de son rapport de présentation « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...]* » (L.151-4) ;
- Doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.151-5) ;
- Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLUi en intégrant systématiquement l'étude de densification dans les rapports de présentation des PLUi et en précisant les obligations du PLUi en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

La loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021 accélère et renforce la lutte contre l'étalement urbaine. Cette loi prévoit de diminuer progressivement l'artificialisation des sols pour arriver à la zéro artificialisation nette en 2050. Pour atteindre cet objectif, il est attendu, une réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2021 et 2031, par rapport à la consommation d'espaces entre 2011 et 2021. Cet objectif doit se traduire dans les PLU(i), avec notamment l'identification réel des besoins du territoire en matière de consommation d'espaces. Cet impératif permet de garantir la prospérité du territoire tout en garantissant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Un projet commun

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble du territoire. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale. Ce document permet la mise en œuvre d'un projet de territoire élaboré à l'échelle intercommunale. Celui-ci s'affranchit des limites communales et tend vers une cohérence territoriale à l'échelle des 27 communes du territoire.



Avant l'application du PLUi, seules 5 communes sont couvertes par un document d'urbanisme. La culture de l'urbanisme et de la planification territoriale est peu développée. La démarche proposée est une élaboration pas à pas en associant des temps individuels et collectifs de travail pour accompagner le territoire dans la construction de son document d'urbanisme intercommunal.

Les communes ayant un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont les suivantes :

- Percy-en-Normandie, approuvé par délibération le 27 juin 2017 ;
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, approuvé par délibération le 6 février 2020 ;
- Sainte-Cécile, approuvé par délibération le 26 juin 2013.

Les communes ayant une carte communale (CC)

- Montbray (2013)
- La Colombe (2012)

Les communes sous Règlement National d'Urbanisme :

- Le Guislain, La Haye-Bellefond, Villebaudon, Maupertuis, Montabot, Margueray, La Bloutière, La Colombe, Morigny, Fleury, Beslon, Saint-Maur-des-Bois, Champrepus, La Lande d'Airou, Chérencé-le-Héron, Boisvyon, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Pois, Le Tanu, Bourguenolles, La Trinité, Saint-Martin-le-Bouillant et La Chapelle-Cécelin.

Le conseil communautaire, par délibération en date du 28 juin 2018 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec les objectifs suivants :

- *Mettre en valeur le cadre rural, l'élément fondateur de l'identité de Villedieu Intercom en préservant les paysages naturels et agricoles ; en affirmant des centres-bourgs vivants et dynamiques et en valorisant le patrimoine naturel et bâti, socle de la richesse culturelle et touristique de Villedieu Intercom.*
- *Penser un aménagement du territoire équilibré en consolidant l'armature urbaine afin de pérenniser le maillage de proximité ; en tendant vers la sobriété foncière en adoptant un développement du territoire qui soit moins consommateur d'espaces agricoles et naturels et en incitant et mettre en œuvre des solutions numériques.*
- *Préparer le territoire aux défis du changement climatique en recherchant une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment en eau et en réduisant la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances.*



II. Prise en compte des documents de planification supra communaux

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document s'inscrivant dans une hiérarchie des normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains documents supérieurs comme le SCoT du PETR Sud-Manche – Baie du Mont Saint-Michel pour la communauté de commune de Villedieu Intercom.

1. Le SCoT PETR Sud-Manche – Baie du Mont Saint-Michel

Le schéma de cohérence territoriale est compatible avec les dispositions et documents énumérés aux articles L. 131-1 et prend en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

Extrait de l'article L131-1 du code de l'urbanisme :

« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ; 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ; [..]

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;

11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.



Article L131-2 du code de l'urbanisme Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

Le SCoT s'articule avec les plans et programmes suivants :

- **Les plans et programmes avec lesquels le SCoT est compatible :**

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) – Règles générales du fascicule – *adopté en juillet 2020 et en révision en 2023* ;
- Le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 - *adopté en mars 2022* ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) de Seine-Normandie 2022-2027 – *adopté le 3 mars 2022* ;
- Le SAGE de la Vire - *adopté en février 2019*.

Le SCoT doit par ailleurs prendre en compte la réalisation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sienne, Souilles et Côtiers Ouest du Cotentin et du SAGE Sée et côtiers Granvillais qui sont en cours d'élaboration.

- **Les plans et programmes que le SCoT prend en compte :**

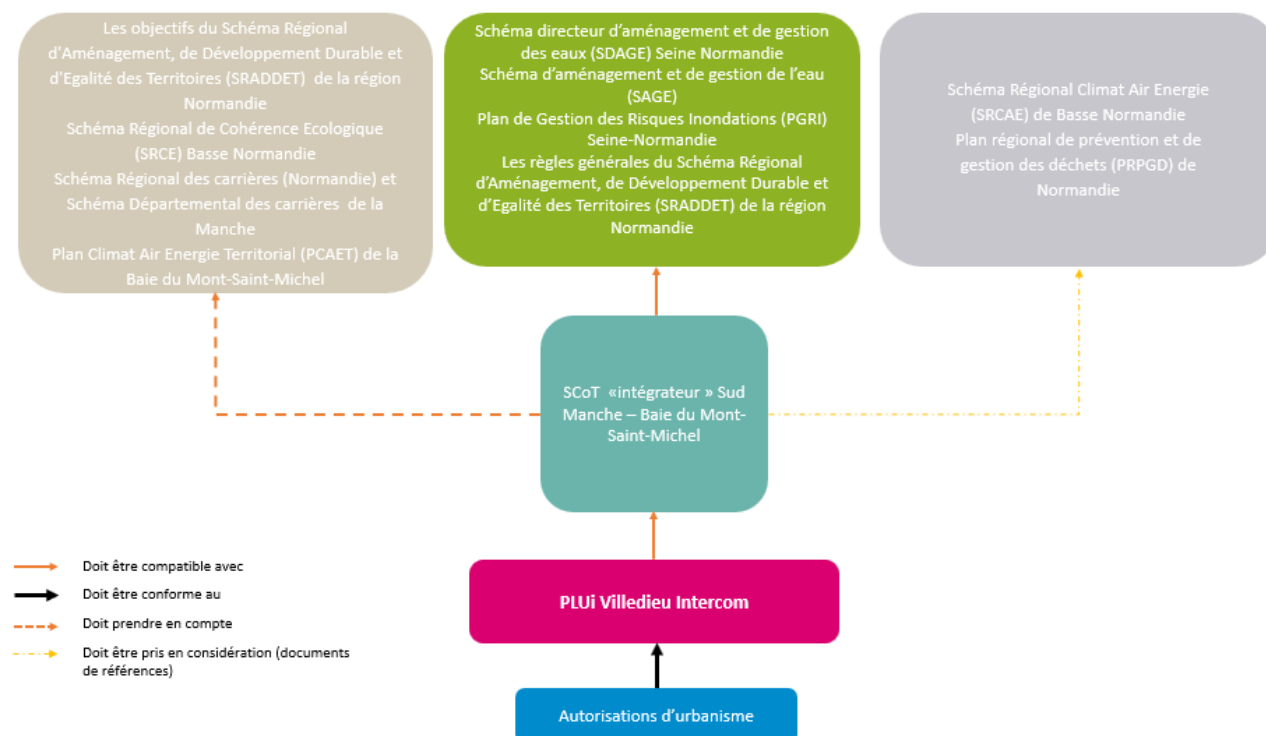
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) – Objectifs – *adopté en juillet 2020, actuellement en cours de révision en 2023*
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie – *adopté en avril 2014* ;
- Schéma Régional des carrières (Normandie) et Schéma Départemental des carrières (50) – *approuvé en mai 2015* ;

Par ailleurs, le Plan Climat Air Energie Territorial de la Baie du Mont-Saint-Michel a été adopté par Villedieu Intercom en septembre 2023 et certaines mesures opérationnelles sont inscrites dans le PLUi.

- **Les plans et programmes que le SCoT considère :**

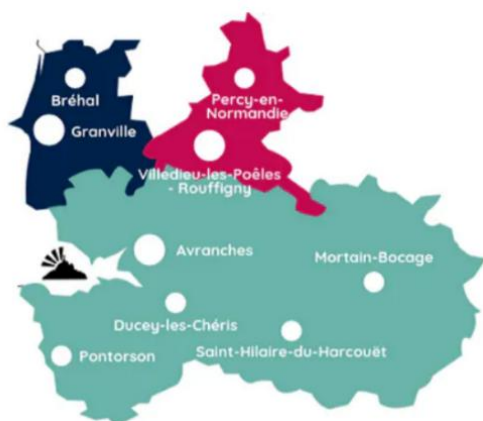
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Basse Normandie – *adopté en décembre 2013* ;
- Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) de Normandie – *adopté en octobre 2018* ;

Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT, le rapport de compatibilité avec ce dernier valant intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi.



Synthèse de la hiérarchie des normes s'appliquant au PLUi

L'intercommunalité Villedieu Intercom est incluse dans le PETR Sud-Manche – Baie du Mont-Saint-Michel, créé le 1^{er} janvier 2018. Il rassemble trois intercommunalités dont Villedieu Intercom mais aussi la Communauté de communes de Granville Terre & Mer et la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie. Le SCoT, dont la révision engagée le 13 octobre 2015, doit prendre en compte de nouveaux objectifs comme répondre aux enjeux d'un aménagement durable, approfondir le volet économique et réinventer la dynamique partenariale publique/privée.



Territoire d'action du SCoT au 1er janvier 2015, source : PETR Sud-Manche Baie du Mont-Saint-Michel

En attendant la fin de la révision, le SCoT de référence reste celui approuvé le 13 juin 2013. Comme indiqué à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le SCoT s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU. Le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé avec la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Le SCoT respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. Une partie de la communauté de communes de Villedieu Intercom est couverte par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé le 13 juin 2013. Les communes couvertes par le SCoT sont La Bloutière, Boisvyon, Bourguenolles, Champrepus, La Chapelle-Cécelin, Chérencé-le-Héron, Coulouvray-Boisbenâtre, Fleury, La Lande-d'Airou, Sainte Cécile, Saint-Martin-le-Bouillant, Saint-Maur-des-Bois, Saint Pois, Le Tanu, La Trinité, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Les documents du SCoT peuvent être consultés sur le site suivant : <http://www.baie-montsaintmichel.fr/lescot>. Les communes de l'ancien canton de Percy, à savoir Beslon, La Colombe, Percy-en-Normandie, Montabot, Maupertuis, Morigny, Le Guislain, Villebaudon, La Haye-Bellefond, Margueray et Montbray étaient anciennement couvertes par un autre SCoT, celui du Pays Saint-Lois. Elles ne sont plus couvertes par un SCoT depuis le 1^{er} janvier 2014.



Territoire d'application du SCoT de 2013 du Pays de La Baie du Mont Saint-Michel, source : Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel



Le SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel poursuit les objectifs suivants :

- *La maîtrise foncière, gestion économe du sol et la solidarité : mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols • L'application de la loi « littoral » : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT ;*
- *L'application de la loi 'Littoral' ;*
- *L'excellence environnementale : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire ;*
- *Les pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités) : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité ;*
- *La performance économique : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité.*

Le SCoT PETR Sud-Manche - Baie du Mont-Saint-Michel est en cours de révision. Sa révision est néanmoins assez avancée pour étudier la compatibilité du PLUi avec lui.

Les objectifs de sa révision sont de :

- *Tenir compte de l'extension du périmètre d'intervention du Syndicat Mixte du SCOT aux communes du secteur de Percy ayant rejoint Villedieu Intercom. Il conviendra de définir les orientations propres à ces communes notamment au regard des exigences déjà approuvées et de réinterroger les équilibres du SCOT approuvé, sur ce secteur en particulier ;*
- *Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires aux premiers rangs desquelles figurent la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « ENE », la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » (Biodiversité, aménagement commercial, numérique, énergie, tourisme et culture, consommation d'espace, densité, etc...), la loi Artisanat, Commerce et Très Petites Entreprises dite « ACTPE », la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « LAAAF », la loi Transition Energétique pour la croissance verte dite « TECV », la loi NOTRe ;*
- *Intégrer la démarche de l'InterSCOT avec les Pays de Saint-Malo et de Fougères : la VUE et le plan de gestion du bien UNESCO ;*



- Approfondir les volets économique et commercial du SCOT comme le Syndicat Mixte s'y était engagé à l'approbation et pas uniquement au regard d'une limitation de la consommation de l'espace mais au regard d'un plan stratégique global d'aménagement intégrant les logiques touristiques particulièrement prégnantes sur notre territoire ;
- Adapter le SCOT en vigueur à la lumière des nouveaux enjeux écologiques et réexaminer la trame verte et bleue au regard de l'évolution réglementaire du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Basse-Normandie ;
- Rédiger un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et l'intégrer au Schéma de Cohérence Territoriale révisé ;
- Répondre à la préoccupation toujours plus intense de maintien des espaces agricoles et naturels en approfondissant l'analyse de la consommation de l'espace prescrite et en réinterrogeant, au regard des résultats de l'étude confiée à l'Etablissement Public Foncier de Normandie et à la SAFER, les objectifs chiffrés de consommation de l'espace ainsi que les objectifs qualitatifs tendant à assurer leur préservation ;
- Elaborer une stratégie pour une gestion durable de la bande côtière, prenant en compte tant les risques littoraux (Erosion des falaises, risque de submersion marine, évolution du trait de côte, inondations, montée des eaux, pression foncière et du bassin versant etc.) que les usages du littoral (Accès à la mer, port et pêche professionnelle, activité de loisirs, attractivité touristique etc.). L'objectif est de définir, d'une part, un projet et une ambition pour le littoral, et, d'autre part, apporter des solutions concrètes aux communes et aux intercommunalités confrontés à ces problèmes ;
- Ajuster et approfondir le SCoT actuel.



2. Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'Égalité des territoires de la Région Normandie

Le SRADDET de la Région Normandie a été adopté en 2019 et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Comme vu précédemment, le SCoT actuellement en place sur le territoire ne couvre pas toutes les communes de Villedieu Intercom. L'ancien canton de Percy-en-Normandie n'est plus couvert par un SCoT

Le PLUi de Villedieu Intercom doit prendre en compte les objectifs du rapport du SRADDET et être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET

Le SRADDET est un document prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015) et a pour but de fixer des objectifs de moyen et long terme en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- de lutte contre le changement climatique,
- de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité
- de prévention et de gestion des déchets.

Le but du SRADDET est de définir un projet de territoire qui soit partagé à la fois par tous les acteurs régionaux (publics et privés) mais également par l'ensemble de la population. L'enjeu de ces objectifs est la simplification et la mise en cohérence des politiques publiques, ainsi que le développement durable du territoire.

Les objectifs définis dans le SRADDET de la Région Normandie sont :

- Territorialiser l'ambition économique régionale,
- Valoriser les espaces caractéristiques de la Normandie,
- Prêter attention à l'ensemble des milieux,
- Repenser l'air, le climat et l'énergie à l'échelle Normande,
- Réduire la production de déchets et amplifier leur valorisation,



3. LE SDAGE Seine Normandie 2022- 2027

L'intercommunalité Villedieu Intercom, est intégrée au grand bassin hydrographique Seine-Normandie. Le PLUi de Villedieu Intercom se doit d'être compatible avec le SDAGE Seine Normandie 2022-2027. Afin de répondre aux objectifs de la directive Cadre sur l'Eau de l'Union Européenne du 23 octobre 2000, la France a fait évoluer les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) élaborés en 1992, afin qu'ils fixent les grandes orientations de la politique de l'eau et définissent les règles de gestion de l'eau et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs. Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022. Les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Ces derniers constituent les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et permettant d'atteindre les objectifs environnementaux.



Périmètre du SDAGE Seine Normandie 2022-2027, source :
agence eau Seine Normandie

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- *D'avoir des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;*
- *De réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;*
- *D'avoir un territoire sain en réduisant les pressions ponctuelles ;*
- *D'assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;*
- *D'agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.*

Le SDAGE recommande aux communes concernées de végétaliser leurs territoires afin de réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre aux eaux de pluie de s'infiltrer où elles tombent plutôt que de ruisseler. Mais également de mieux protéger les captages destinés à l'eau potable en inscrivant dans les documents d'urbanisme les règles favorisant des usages du sol compatibles avec la qualité de l'eau, comme la préservation des espaces naturels ou des haies, à développer des stratégies foncières adaptées, ou encore à porter un projet alimentaire territorial pour créer des débouchés à des nouvelles filières à bas niveau d'intrants. Et à gérer le trait de côte de manière intégrée en s'appuyant sur les fonctionnalités des espaces naturels (zones humides littorales, prairies arrière-littorales) pour



absorber la montée du niveau marin et de protéger et restaurer les milieux humides et le lit majeur de cours d'eau pour une meilleure résilience locale.

4. Les SAGEs

Trois SAGEs couvrent le territoire de Villedieu Intercom. Le SAGE de la Vire, le SAGE Sienne, Soules et côtiers ouest du Cotentin et le SAGE de Sée et côtiers granvillais. Le SAGE est un outil de planification locale, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection des milieux aquatiques et de concilier la satisfaction et le développement des différents



*Gouvernances des SAGEs Normands, source :
DREAL Normandie*

usages en tenant compte des spécificités territoriales. Le SAGE est élaboré par une assemblée délibérante, la commission locale de l'eau (CLE), qui est constituée des acteurs locaux de l'eau. Le SAGE Sienne, Soules et côtiers ouest du Cotentin et le SAGE de Sée et côtiers granvillais ont été approuvés avant le SCoT en vigueur approuvé le 13 juin 2013, ils sont donc intégrés dans les objectifs de ce dernier. Cependant des communes de Villedieu Intercom ne sont pas sur les territoires de ces SAGEs et n'étaient pas non plus incluses dans le territoire du SCoT de 2013. Les communes de Beslon, Montbray, Montabot, Villebaudon et Morigny sont ainsi incluse dans le périmètre du SAGE de la Vire. Le PLUi se doit d'être compatible avec ce document. Le SAGE de la Vire a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 6 mai 2019. Le SAGE de la Vire fixe,

coordonne et hiérarchise les objectifs généraux d'utilisation, de valorisation et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides. Il identifie les conditions de réalisation et les moyens pour atteindre ces objectifs.

Les objectifs fixés par le SAGE de la Vire sont :

- *D'animer et gouverner le SAGE ;*
- *D'améliorer la qualité des eaux superficielles, souterraines et côtières ;*
- *De conforter la ressource en eau sur les aspects quantitatifs ;*
- *De réduire les risques liés aux inondations et aux submersions marines ;*
- *D'aménager l'espace pour lutter contre les ruissellements et limiter les transferts ;*
- *D'améliorer la fonctionnalité des milieux aquatiques ;*
- *D'améliorer la qualité des milieux estuariens et marins.*



5. Le PGRI Seine Normandie 2022-2027

Villedieu Intercom fait partie du territoire d'application du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 et le PLUi doit être compatible avec le PGRI. Ce document a été approuvé par le préfet coordinateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Le PGRI pose 4 objectifs pour le territoire qui sont :

- *D'aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;*
- *D'agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;*
- *D'améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;*
- *De mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque*

A stylized map of the Villedieu Intercom area, featuring various towns and geographical features. The map is divided into several colored regions: a large tan area in the top left, a green area in the middle left, and a grey area in the bottom right. A red line, likely a road or boundary, runs diagonally across the map. Towns labeled include Maupertuis, La Seuille, Percy-en-Normandie, Champrepus, La Lande d'Aires, Rouffigny, Bourguenelles, and Chérence-la-Maison. The map also shows fields, trees, and a river.

PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

1

DYNAMIQUE TERRITORIALE



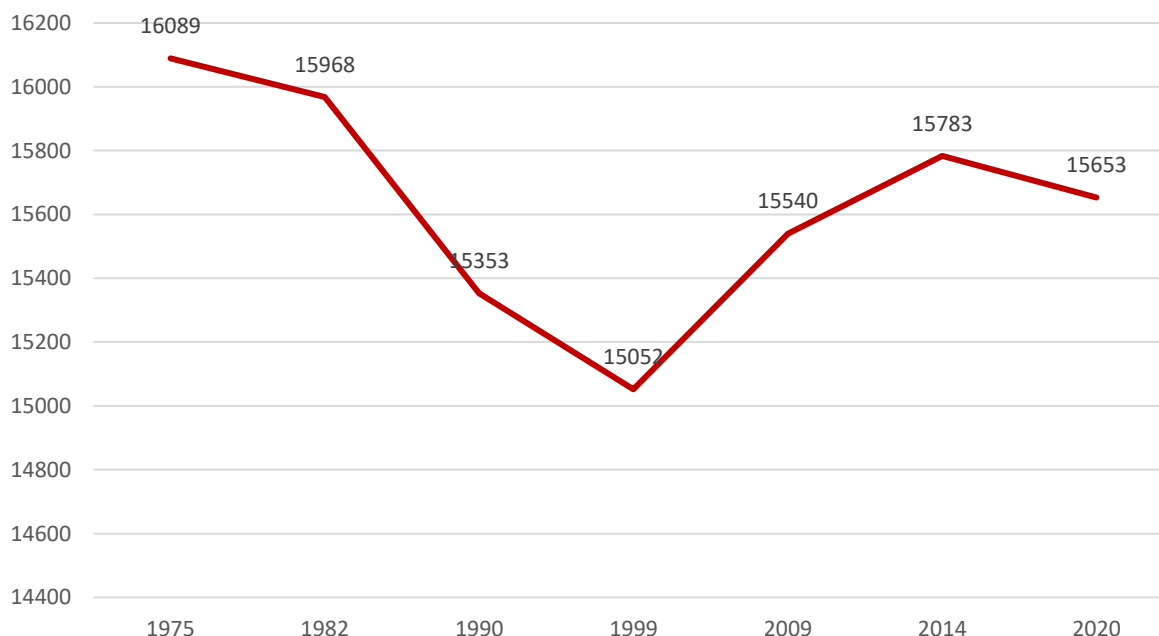
I. L'évolution démographique

Lorsque l'on regarde les tendances depuis les années 1960 en termes d'évolution démographique, d'évolution de l'emploi et les temps de trajets, la décennie 1990 révèle un changement de cap par la présence d'éléments conjoncturels et structurels sur le territoire.

Villedieu Intercom bascule d'un territoire en décroissance à un territoire en regain démographique sur la période 1975-2013. Sur la période 1975-1999, le taux de croissance annuel moyen était de -0,27%. Cette tendance s'est inversée sur la période 1999-2014 et la population a augmenté (soutenue par un solde migratoire positif). L'évolution moyenne annuelle de la population était de 0,35 %. Sur la dernière période d'analyse, entre 2014 et 2020, le constat s'inverse de nouveau et la population décline de nouveau. Entre 2014 et 2020 le territoire a perdu 130 habitants.

Depuis 2020 le territoire de Villedieu intercom bénéficie de l'apport de population venant de la côte granvillaise du fait que les prix de l'immobilier sont moins élevés que sur la côte, mais aussi que la position de carrefour du territoire, permet aux travailleurs de s'installer à équidistance des pôles d'emplois les plus importants.

Evolution de la population communautaire entre 1975 et 2020 ^u



Source : INSEE RP 2020

L'augmentation de la population entre 1999 et 2009 coïncide avec l'aménagement de la liaison autoroutière. En effet le dernier tronçon de l'A84 qui relie les villes de Caen et de Rennes et qui traverse le territoire, a été mis en service le 27 janvier 2003. Avec l'aménagement de l'autoroute Villedieu Intercom bascule d'un territoire rural éloigné, caractérisé par un maillage de proximité à **un territoire rural accessible et connecté** aux pôles métropolitains Rennais et Caennais. Ils sont accessibles en une heure en voiture et les pôles urbains structurants voisins en moins de trente minutes (Avranches,



Granville, Vire, Saint Lô, Coutances). La gratuité du tronçon est un indéniable facilitateur dans les mobilités quotidiennes. Cette infrastructure routière vient compléter le réseau ferré présent : Ligne Paris/ Granville.



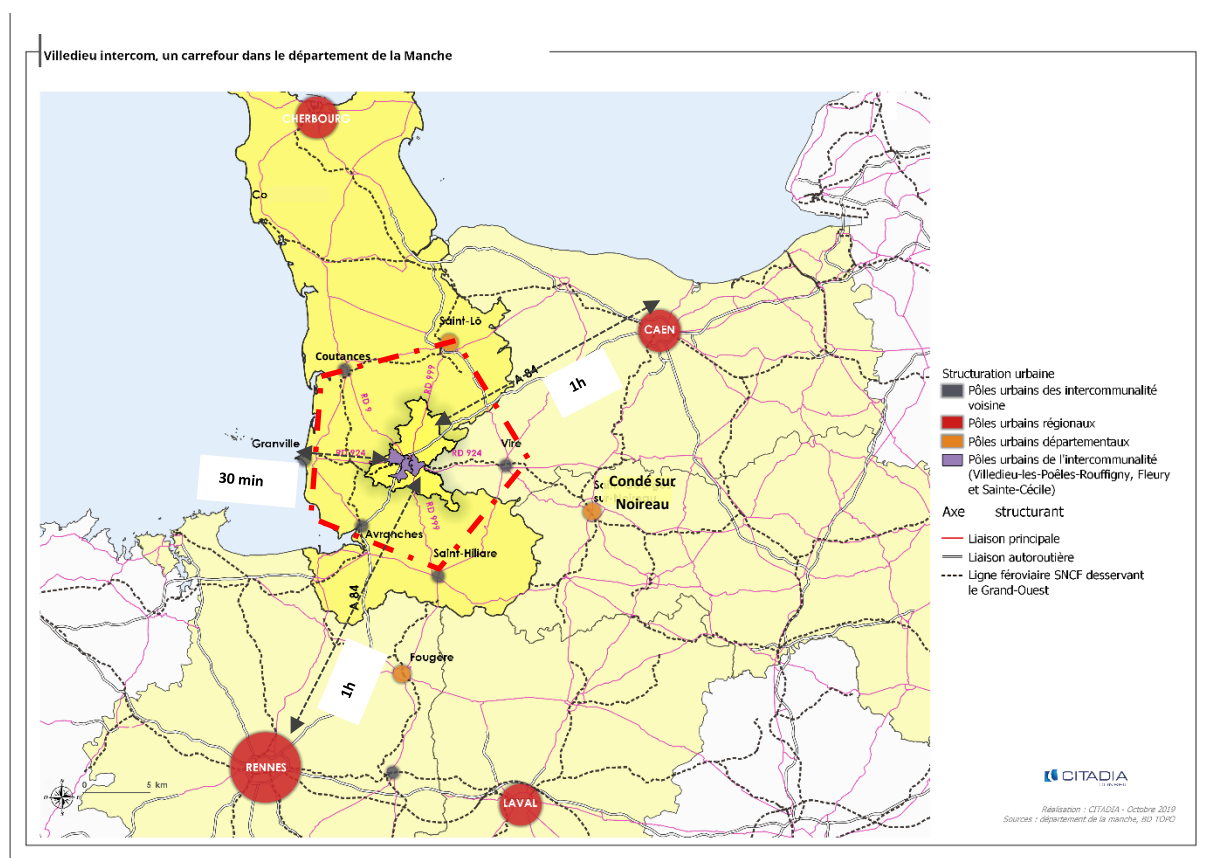
II. Villedieu intercom, un carrefour dans le département de la Manche

Lorsque l'on regarde le positionnement de l'intercommunalité à l'échelle du département, elle se localise à un carrefour structurant dans les dynamiques et les flux du département.

L'intercommunalité est un carrefour dans le maillage des pôles urbains du Sud du département. Dans la structuration urbaine élargie, le pôle urbain composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Fleury et Sainte-Cécile forme un carrefour à différentes échelles :

- **A l'échelle inter-régionale entre Rennes et Caen.** Tout comme Avranches, l'intercommunalité est un maillon urbain intermédiaire entre ces deux pôles régionaux.
- **A l'échelle littoral / retro littoral.** Le territoire est à une trentaine de minutes de Granville et de la bande littorale. Cette proximité interroge sur l'influence du littoral dans le développement de l'intercommunalité.

Villedieu Intercom est aussi un carrefour dans les déplacements routiers et ferroviaires. La ligne SNCF propose un arrêt en gare de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny permettant de rejoindre Paris en 3 heures. Pour ce qui est des déplacements routiers, l'A84 qui traverse le territoire permet de desservir l'intercommunalité avec deux doubles échangeurs en direction de Rennes ou Caen.



Ces deux échangeurs sont présents sur le territoire. L'échangeurs 37 (direction Rennes) et 38 (direction Caen) permettent de mailler les flux de l'autoroute au maillage départemental.

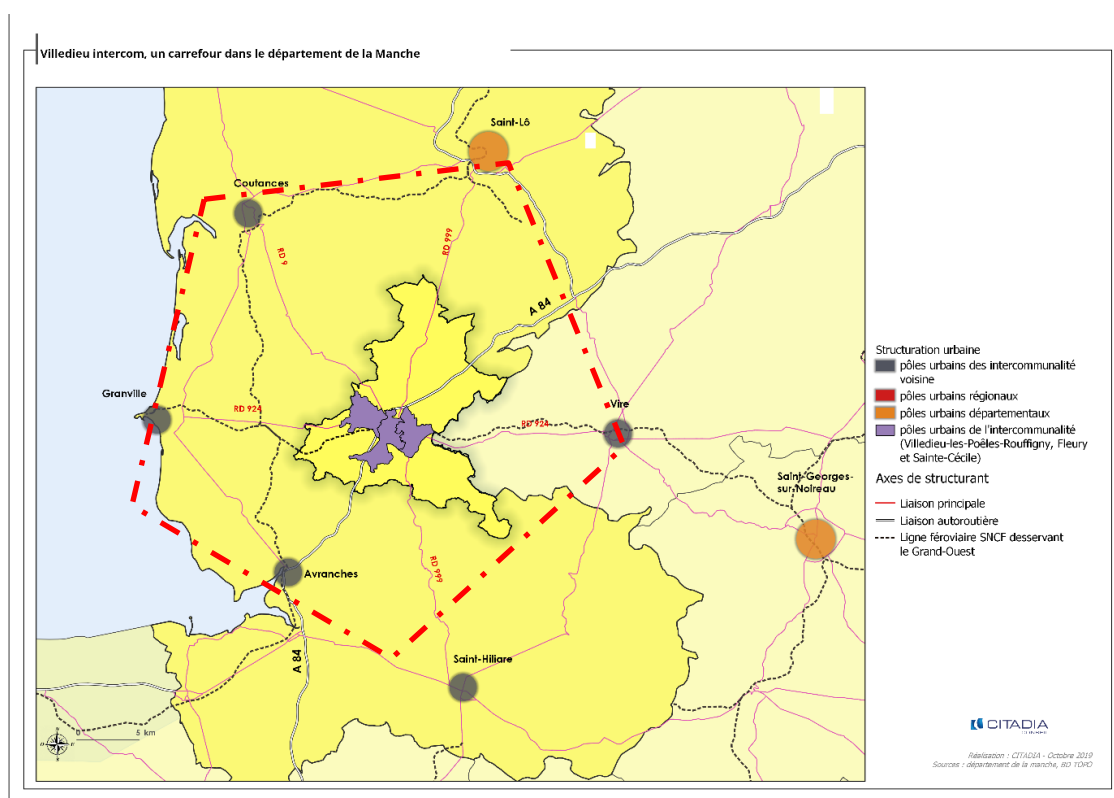


Villedieu Intercom est au cœur d'un polygone urbain. Bien que les communes de Villedieu Intercom ne constituent pas les pôles urbains principaux du département, les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Fleury et Sainte-Cécile forment un pôle relais au centre d'un maillage de pôles urbains formé de Granville, Coutances, Saint-Lô, Vire et d'Avranches.

Unités urbaines	Habitants (INSEE, 2020)
Coutances (Coutances, Saint-Pierre de Coutances)	8 793
Saint-Lô (Saint-Georges-Montcocq, Agneaux, Baudre)	24 975
Vire-Normandie	16 935
Avranches (Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Senier-sous-Avranches, Le Val-Saint-Père)	15 630
Saint-Hilaire-du-Harcouët (Saint-Hilaire-du-Harcouët, Grandparigny)	8 404
Granville (Bréville-sur-Mer, Longueville, Donville-les-Bains, Yquelon, Anctoville-sur-Boscq, Granville, Saint-Pair-sur-Mer, Jullouville, Carolles)	25 842
Pôle urbain de Villedieu intercom (Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Sainte-Cécile, Fleury)	5 691

Une partie de ce polygone urbain fait partie du PETR Sud-Manche Baie du Mont-Saint-Michel :

- Communauté de Granville Terre et Mer : Granville
- Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie : Avranches et Saint-Hilaire-du-Harcouët

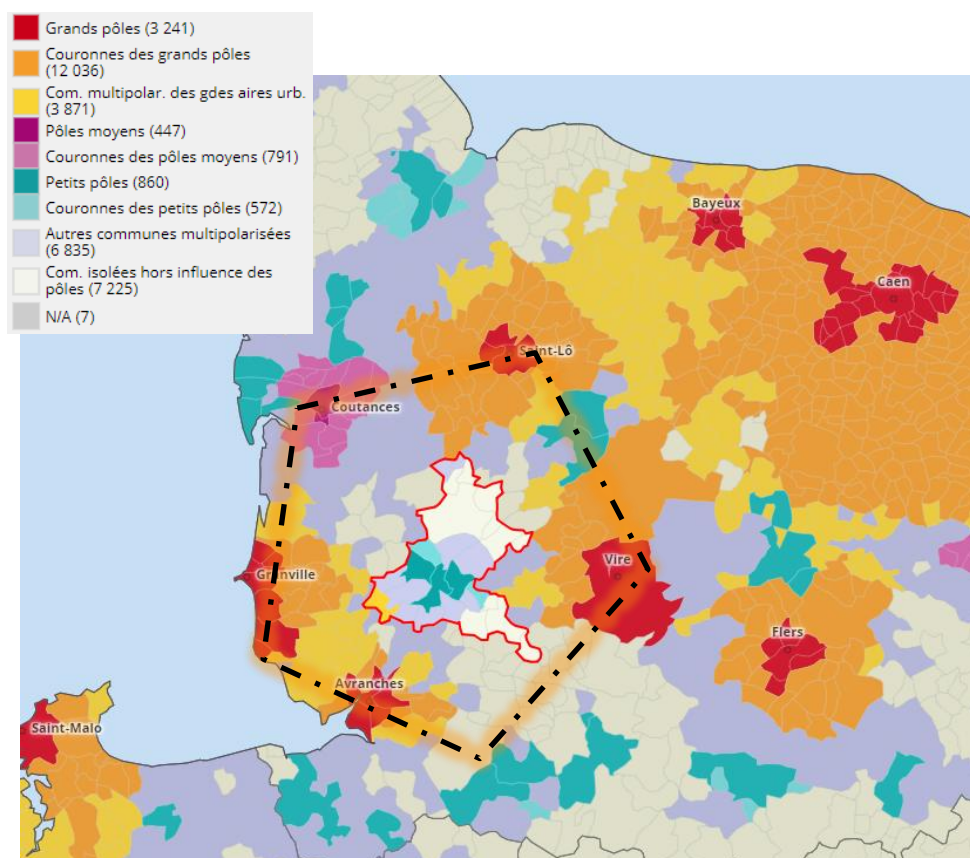


Au sein de ce polygone urbain on est en mesure de se demander quelle influence ont les pôles urbains les uns sur les autres.



III. Une influence limitée des pôles urbains extérieurs à Villedieu Intercom

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.



Définition aire urbaine :

« Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »

INSEE 2016



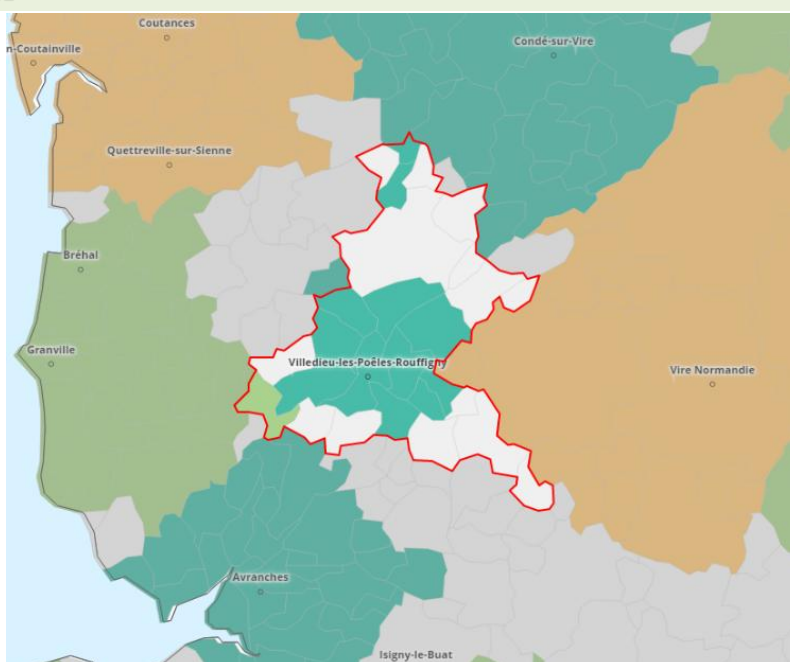
IV. Une aire d'attraction limitée sur l'intercommunalité

Lorsque l'on s'attarde sur le zonage en aires d'attraction des villes on observe deux tendances :

Définition

« En France, une aire d'attraction des villes définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre. »

Source INSEE 2021



Aire d'attraction de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny source : Observatoire des territoires

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny rayonne seulement sur une partie de l'intercommunalité. Les communes de Saint-Pois, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Martin-Le-Bouillant, Boisyon, La Trinité, Bourguenolles, Champrepus, Morigny, Montbray, Margueray, Percy-En-Normandie, Montabot, Villebaudon et Le Guislain ne sont pas inclus dans une aire d'attraction.

- **Les habitudes de la population des communes en limite de l'intercommunalité se tournent plus naturellement vers les bassins de vie voisins.** Comme pour La Haye-Bellefond et Maupertuis qui sont dans l'aire d'attraction de Saint-Lô et la commune de Le Tanu qui fait partie de celle de Granville. On note cependant que Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a dans son aire d'attraction Montaigu-les-Bois qui est en dehors du périmètre de l'intercommunalité.

L'indicateur des aires urbaines montre que :

- **Les pôles urbains qui constituent le polygone autour de Villedieu Intercom ont peu d'influence.** Seule la commune de Le Tanu est sous l'aire d'influence de Granville.



- **Le trio communal Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/Fleury/Sainte-Cécile constitue le bassin d'emploi local de l'intercommunalité.** La majorité des autres communes du territoire sont soit des communes isolées en dehors de l'influence des pôles soit des communes sous influences multiples.

Ce constat révèle des pratiques du quotidien qui se détachent du périmètre administratif de l'intercommunalité. La stratégie territoriale de l'intercommunalité devra tenir compte des communes sous l'influence des autres bassins de vie.



Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
• Un positionnement en tant que carrefour qui connecte le territoire à plusieurs échelles : locale / régionale / interrégionale • Un territoire accessible (réseau ferré et réseau viaire) • Un territoire structuré autour d'une polarité composée des communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/Fleury/Sainte-Cécile	• Des communes dites « isolées » en dehors des dynamiques d'influences internes et externes • Des communes qui ont leurs habitudes sur les bassins de vie voisins
Opportunités	Enjeux
• Le positionnement de l'intercommunalité au cœur d'un réseau de pôles urbains dans le Sud Manche	• Positionnement de l'intercommunalité avec les territoires voisins de Granville, Avranches, Vire et Saint-Lô • Organisation et l'armature du territoire au sein de l'intercommunalité



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

2

DEMOGRAPHIE ET HABITAT



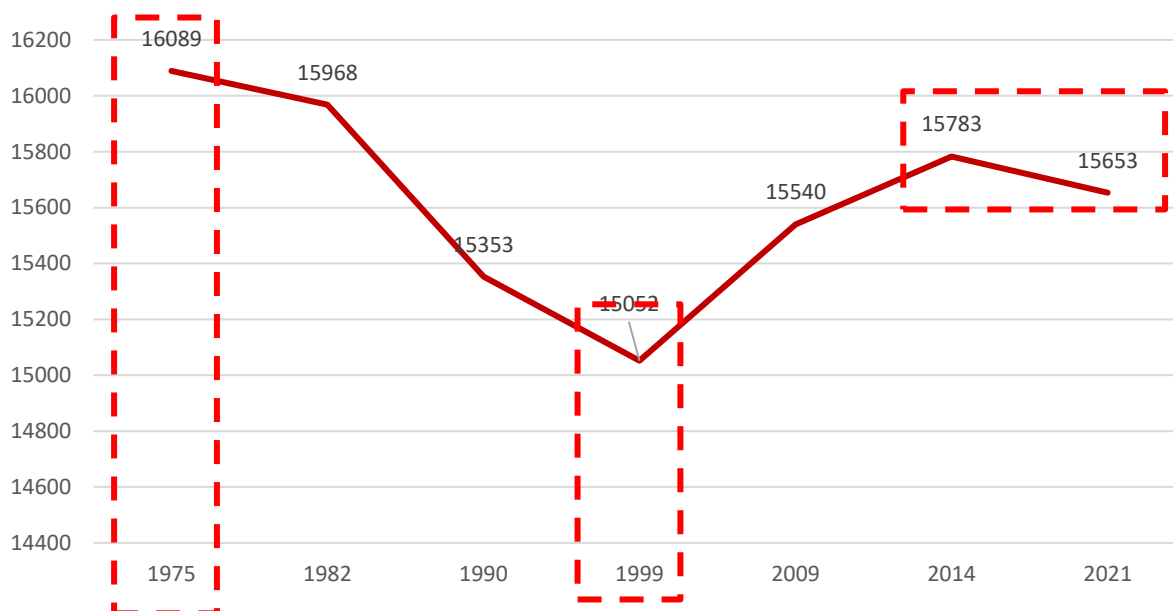
I. L'évolution de la démographie

La population intercommunale est, en 2020, de 15 653 habitants. La démographie sur le territoire a connu deux phases différentes, une période de diminution de la population entre 1975 et 1999 et une période d'augmentation de la population entre 1999 et 2013.

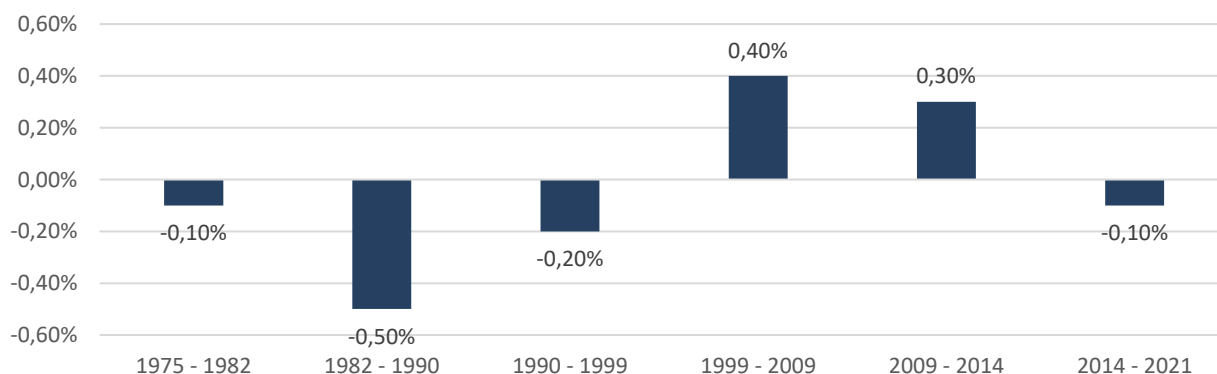
Dans un premier temps, à partir de 1975, et jusqu'à 1999, le territoire a connu une baisse de la population. Sur cette période le territoire a perdu 1 037 habitants, passant de 16 089 habitants en 1975 à 15 052 en 1999 (le point le plus bas observé lors des différents recensements).

Après 1999 la population a de nouveau augmenté, jusqu'en 2014, en moyenne de 0,30 % par an. Malgré cette récente tendance à l'augmentation, la population a, depuis 2013, recommencé à diminuer, perdant 130 habitants sur la période 2014-2020. Sur cette période, le taux de croissance moyen annuel est de -0,1%.

Evolution de la population en 1975 et 2020



Taux annuel moyen d'évolution de la population :

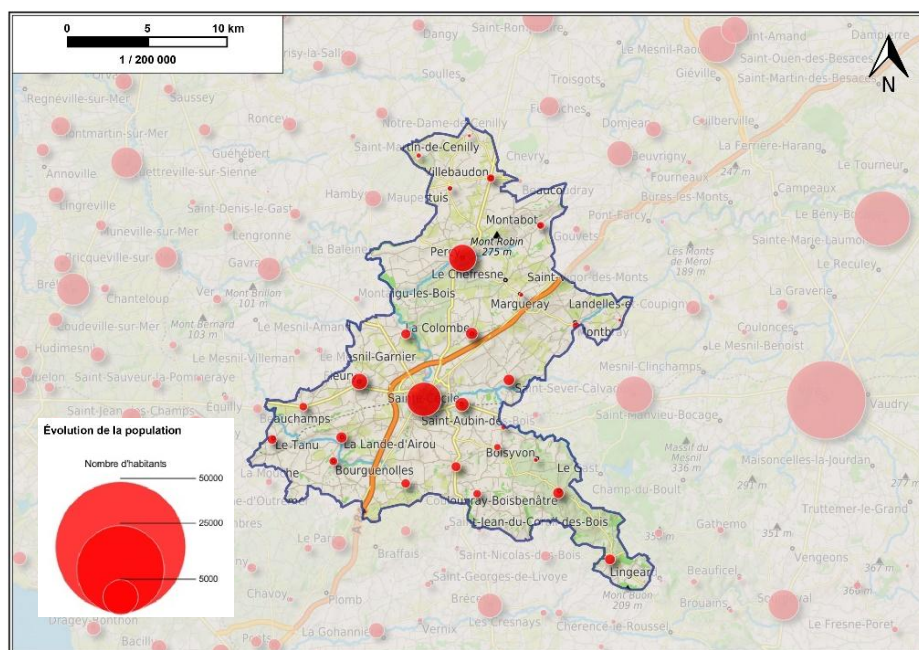


Source : INSEE RP 2021

L'évolution de la population de l'intercommunalité est due au solde naturel négatif (de -0,1%) sur la période 2014-2021. Sur cette même période, on ne constate que le solde migratoire est nul. Il est intéressant de noter également que l'augmentation de la population constatée sur le territoire entre 1999 et 2014 est liée à un solde migratoire positif (solde migratoire de 0.3% en moyenne entre 1999 et 2014). Ces dates coïncident avec le déploiement de l'autoroute sur le territoire.

	Variation de la population entre 2009 et 2014	Variation de la population entre 2014 et 2021
C.C Granville Terre et Mer	0,69% Due au solde migratoire : 1,10 % Due au solde naturel : -0,41%	-0,02% Due au solde migratoire : 0,58 % Due au solde naturel : -0,59%
C.C Intercom de la Vire au Noireau	-0,23% Due au solde migratoire : -0,19% Due au solde naturel : -0,04%	-0,73% Due au solde migratoire : -0,43% Due au solde naturel : -0,29%
C.A Mont Saint-Michel Normandie	-0,06% Due au solde migratoire : 0,10% Due au solde naturel : -0,16%	-0,12% Due au solde migratoire : 0,29% Due au solde naturel : -0,41%

Si on compare avec les intercommunalités voisines, on constate que les courbes de population sont substantiellement différentes les unes des autres. En effet la croissance de la population est nette dans la CA MSMN alors qu'elle est très largement déficitaire dans la CC de la Vire au Noireau. Le solde migratoire permet de garantir une augmentation de la population sur les côtes, là où la CC de la Vire au Noireau pâti d'un certain isolement géographique.



Nombre d'habitants par communes en 2020



1. Des évolutions contrastées à l'échelle de l'intercommunalité

A l'échelle communale, le constat est plus contrasté. En effet, la croissance démographique intercommunale est portée par certaines communes et compense la perte importante d'habitants sur d'autres.

Depuis 1999, la ville-centre de Villedieu-Les-Poêles perd de la population. Elle a perdu 534 habitants depuis 20 ans. Depuis 1999, la commune de Fleury connaît la plus forte augmentation de la population (+294 habitants) avec la commune de Percy-en-Normandie (+197 habitants).

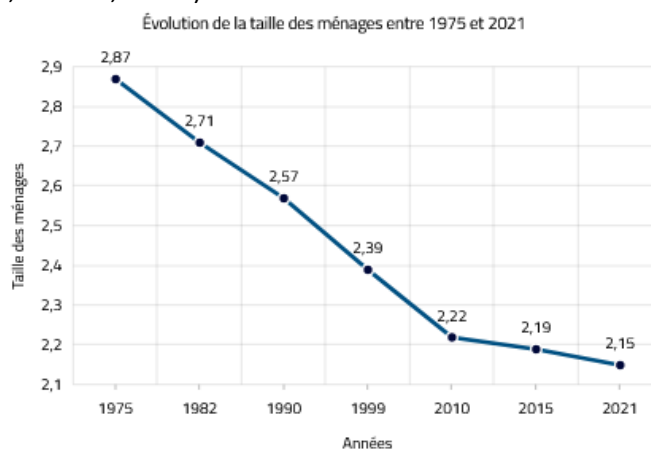
On constate que les communes limitrophes à la ville-centre gagnent de la population : Champrepus, Beslon, Bourguenolles, La Chapelle-Cécelin, Fleury, La Lande-d'Airou, Sainte-Cécile.

La commune de Saint-Pois connaît une légère décroissance également marquée par un creux sur la période 1999-2020. La population a diminué passant de 528 habitants à 480 en 20 ans.

Ces dynamiques internes mettent en évidence la fragilité de la ville-centre et de la commune de Percy-en-Normandie qui sont deux pôles à l'échelle intercommunale concentrant les services et les équipements. On peut constater que les communes qui gagnent de nouvelles populations sont celles situées au plus proche de l'A84, mise à part la ville centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et que les communes plus rurales de l'est du territoire perdent des habitants. Pour autant, l'unité urbaine de Villedieu continue à gagner des habitants.

2. Desserrement des ménages

Le territoire de Villedieu Intercom présente une baisse de la taille moyenne des ménages. Ce constat s'inscrit dans une tendance nationale. En France, la taille des ménages est de 2,19 personnes par ménage en 2019. Elle ne cesse de diminuer. Cette baisse est liée aux évolutions sociétales de la population (séparation, divorce, décès).



CC de Villedieu Intercom - INSEE RP 2021, © Citadia



Sur l'intercommunalité, la taille moyenne des ménages est de 2,15 personnes par ménage en 2021. Entre 1975 et 2008, le desserrement des ménages est particulièrement fort, passant de ménages en moyenne composés de 2,87 personnes à 2,24. Puis ce phénomène a ralenti entre la période 2009-2021. Comparé au département et aux intercommunalités voisines, le phénomène de desserrement des ménages est moins marqué à Villedieu Intercom. La taille moyenne des ménages en 2019 est plus élevée à Villedieu Intercom que dans les autres territoires. Pour le département et la C.A Mont Saint-Michel Normandie, la taille moyenne des ménages est de 2,11 personnes. A Granville Terre et Mer, la moyenne est en dessous des 2 personnes par ménage. Elle est de 1,95.

	Taille moyenne des ménages en 1982	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2008	Taille moyenne des ménages en 2013	Taille moyenne des ménages en 2021
C.C Granville Terre et Mer	2,6	2,26	2,12	2,05	1,95
C.C Intercom de la Vire au Noireau	2,72	2,4	2,25	2,22	2,13
C.A Mont Saint-Michel Normandie	2,74	2,35	2,21	2,16	2,11
CC Villedieu intercom	2.71	2.57	2.24	2.2	2.15
Département de la Manche	2,78	2,42	2,23	2,17	2,09

Le profil des ménages permet d'expliquer le phénomène de desserrement des ménages constaté sur le territoire. En effet, **les ménages présents ont un profil qui montre la part importante de personne seule et des couples sans enfant, au détriment des ménages avec enfants**. Ces deux catégories représentent à Villedieu Intercom 66,1% des ménages. Les couples avec enfants représentent 26,8 % des ménages, soit moins d'un quart des ménages de l'intercommunalité en 2021. Au sein de ces familles ce sont des couples avec 1 ou 2 enfants qui sont le plus fortement représentés. Par rapport aux territoires de comparaison on remarque que les couples avec enfant(s) sont plus représentés à Villedieu Intercom. Inversement, comparé aux autres territoires, les ménages constitués d'une seule personne, sont moins représentés à Villedieu Intercom.

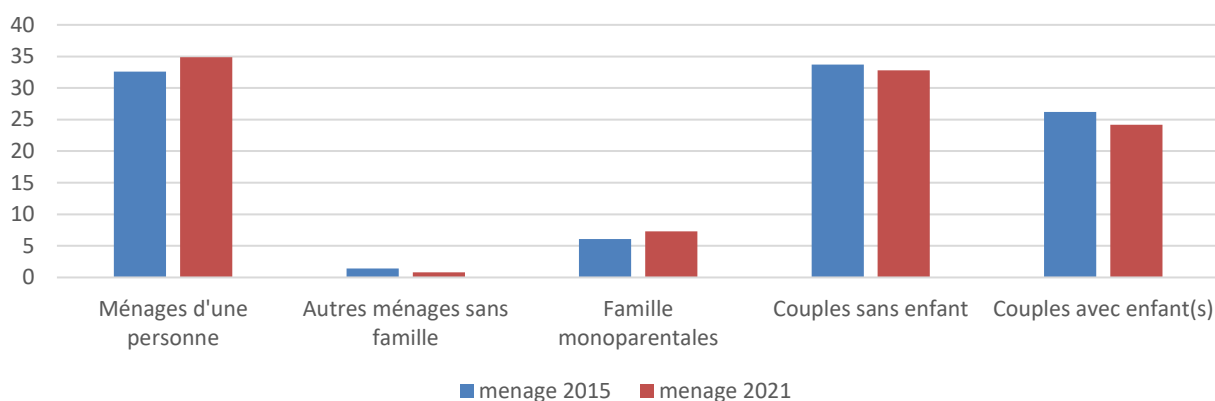
Répartition des ménages selon leur composition familiale en 2021					
	Ménages d'une personne	Autres ménages sans familles	Famille monoparentale	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
C.C Villedieu Intercom	34,9%	0,8%	7,3%	32,8%	24,2%
C.C Granville Terre et Mer	41,6%	1,1%	7,2%	32,5%	17,6%
C.C Intercom de la Vire au Noireau	41,1%	0,9%	6,6%	31,9%	19,6%
C.A Mont Saint-Michel Normandie	36,7%	1,0%	6,5%	33,6%	22,2%
Département de la Manche	37,9%	1,0%	7,4%	31,3%	22,4%



Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans en 2021					
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants en +
C.C Villedieu Intercom	57,1%	18,9%	16,5%	6,0%	1,6%
C.C Granville Terre et Mer	61,9%	17,4%	15,0%	4,7%	1,1%
C.C Intercom de la Vire au Noireau	56,2%	18,2%	17,7%	6,0%	1,9%
C.A Mont Saint-Michel Normandie	58,8%	16,9%	17,3%	5,5%	1,5%
Département de la Manche	56,4%	18,6%	17,9%	5,6%	1,4%

En comparant également la structure des ménages entre 2015 et 2021 à Villedieu Intercom, on remarque que le nombre de ménages d'une personne a augmenté passant de 33,2% à 34,9%. Idem pour les couples sans enfant. Et les couples avec enfants ont diminué, passant de 26,2% à 24,2%. Cela est dû principalement au vieillissement de la population. Les personnes âgées vivant seules à domicile sont nombreuses sur le territoire.

Evolution de la composition des ménages entre 2015 et 2021



Source : INSEE RP 2021

3. Un desserrement à l'échelle locale plus contrasté

Un certain nombre de communes de l'intercommunalité ont un profil familial. **Les communes limitrophes à la ville-centre et à proximité du pôle urbain extérieur d'Avranches ont un nombre de personnes par ménage supérieur à 2,30** : Bourguenolles, La Trinité, Le Tanu, Champrepus, Sainte-Cécile, Fleury et Saint-Martin-Le-Bouillant. La commune de Fleury est la commune la plus jeune et la commune ayant le plus de personnes par ménage sur le territoire avec 2,4 personnes par ménage. Cela s'explique par une volonté importante de cette commune de développer des lotissements rétro littoraux un peu moins cher et proches des lieux de travail.



A contrario, ce sont les pôles d'équipements et de services qui ont les ménages les plus petits. Saint-Pois, Percy-en-Normandie et Villedieu-les-Poêles Rouffigny ont une taille des ménages situés en dessous de la moyenne intercommunale. La ville-centre est la commune où le phénomène de desserrement est le plus marqué avec 1,9 personnes par ménage.

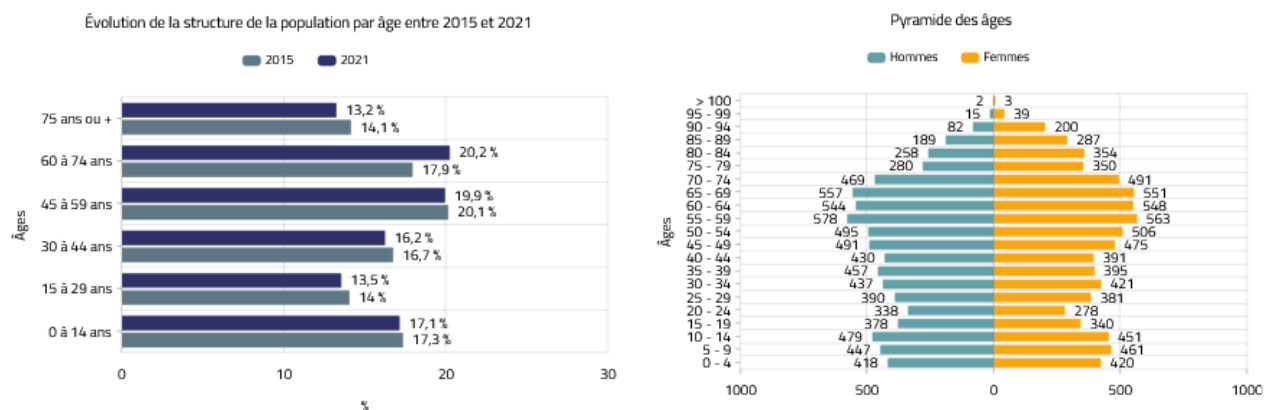
A l'échelle locale, des initiatives ont été mises en place pour répondre à l'enjeu de l'installation des familles :

- Pour les familles, des Relais Assistances Maternelles (RAM) sont mis en place afin d'accompagner les familles dans les démarches administratives du quotidien.
- Dans la recherche d'un mode de garde, un service d'accueil périscolaire-garderie a été installé sur les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy-en-Normandie et Saint-Pois, en lien avec l'école et les transports scolaires.

Ce sont quelques exemples locaux qui visent à se développer dans les prochaines années.

4. Un vieillissement de la population à anticiper

La répartition par classe d'âges de la population montre un phénomène de vieillissement de la population sur le territoire. Lorsque l'on regarde la part de moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans on constate que la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Les plus de 60 représentent plus d'un tiers (33,2%) de la population (contre 31,4% en 2013), alors que les moins de 30 ans représentent 30,4 % de la population. Ce chiffre est en diminution par rapport à l'année 2013, où les moins de 30 ans représentaient 31,6% des habitants.



CC de Villedieu Intercom - INSEE RP 2021, © Citadia

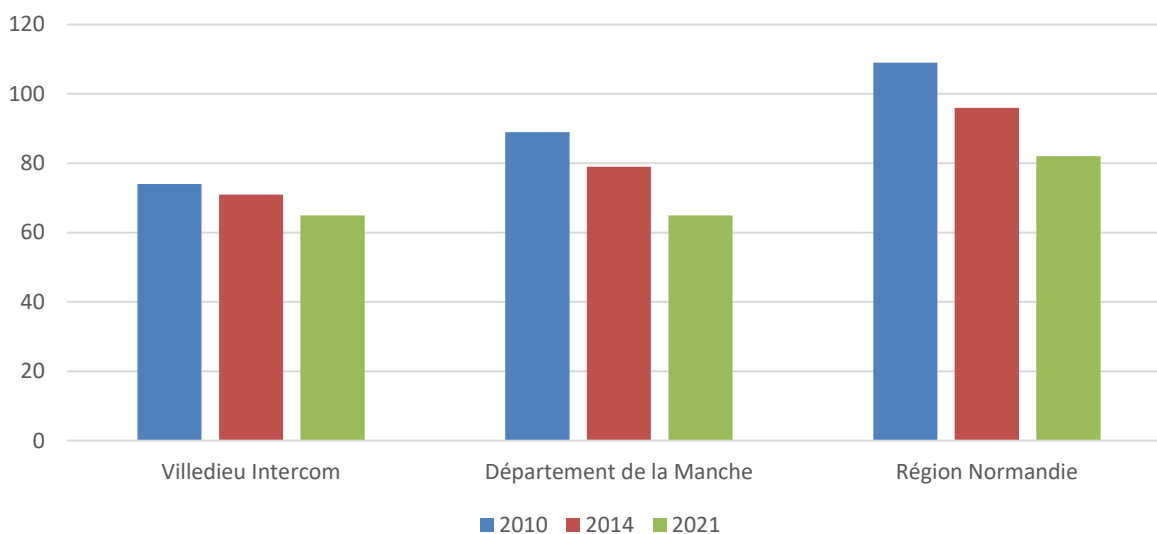
CC de Villedieu Intercom - INSEE RP 2021, © Citadia

Source : INSEE RP 2021

Ce constat illustre un indicateur de jeunesse faible sur le territoire. En 2021, cet indicateur est de 0,67 dans l'intercommunalité alors qu'il était de 0,75 en 2010. Cependant cette diminution est moins rapide qu'à l'échelle du département et de la région.



Evolution de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2021

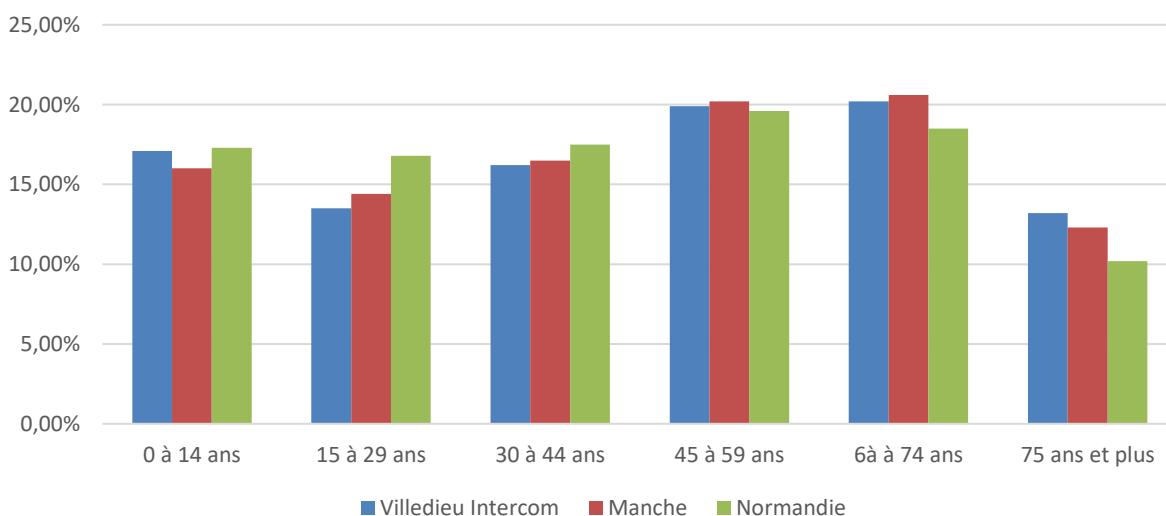


Source : INSEE RP 2021

Ce phénomène de vieillissement de la population est à mettre en relation avec le profil des ménages et la croissance démographique. Une part des jeunes sorties du lycée quittent l'intercommunalité pour suivre leurs études supérieures dans les pôles urbains voisins (Avranches, Saint-Lô, Caen ou Rennes) ou pour trouver un premier emploi en dehors du territoire. Les départs des jeunes est compensé par l'arrivée sur le territoire des ménages au profil peu familial, des retraités ou des couples sans enfants.

L'indicateur des classes d'âge met en évidence la nécessité d'anticiper le vieillissement de la population. La tranche d'âge des 45-59 ans représente 19,2% de la population en 2021. Cette catégorie de population va venir progressivement alimenter la tranche d'âge des 60 ans et plus. Leur prise en compte dans la question du vieillissement est cruciale car ils représentent les retraités de demain.

Répartition de la population par classe d'âge en 2021



Source : INSEE RP 2021



Ce constat questionne la capacité du territoire à accompagner la population dans son vieillissement :

- Sur les formes d’habitat à développer sur le territoire (habitat adapté aux seniors, colocation intergénérationnelle) ;
- Sur l’offre de service développer pour lutter contre l’isolement des personnes âgées ;
- Sur les structures hospitalières pour les personnes âgées en perte d’autonomie.

A l’échelle locale des initiatives ont été mises en place afin de répondre à l’enjeu du vieillissement :

- Des services dédiés aux personnes âgées : repas à domicile, service de soins infirmiers à domicile basé à Villedieu les Poêles.
- Des équipements structurants :
 - Une Maison de retraite à l’hôpital Jean Gasté à Villedieu comprenant 105 places en Etablissement d’Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes (EHPAD) et hébergeant le SSIAD qui propose également une unité d’accueil de jour,
 - Un foyer d’hébergement individuel à Saint-Pois qui propose dans le bourg des T2 + un garage (qui fait fonction de garde meuble).
 - Percy en Normandie propose aussi des structures tel qu’un EHPAD de 130 lits avec unité Alzheimer, un SSIAD et la résidence Saint Michel composée de 39 logements.
- Un soutien du tissu association via les bénévoles des SAG - services d’action gérontologique - (association loi 1901) se sont donnés pour mission d’aider les personnes âgées à bien vieillir à travers des services et des animations, dans un souci de rompre l’isolement.

Ce sont quelques exemples locaux qui visent à se développer dans les prochaines années.



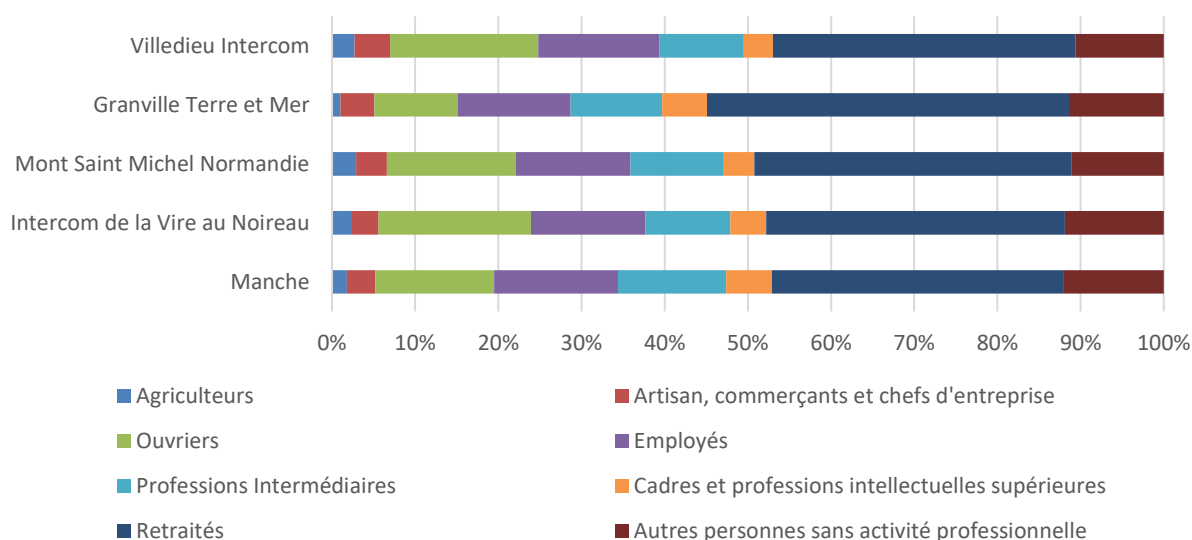
5. Un profil d'actifs peu diplômés

Le territoire de Villedieu Intercom se situe dans une zone où la population active est peu diplômée. Cette situation fait le lien à la fois avec la structuration de l'emploi sur le territoire et avec la structure par âge de la population. La majorité des emplois sont en lien avec des formations courtes et professionnalisantes (BAC+2, BAC + 3). Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur l'intercommunalité sont en 2019 :

- Les retraités avec 36.2%
- Les ouvriers avec 18.9%
- Les employés avec 15.4%

La catégorie socio-professionnelle (CSP) des agriculteurs est plus représentée que celle des cadres, professions intellectuelles supérieures, avec 4.1% des actifs qui sont des agriculteurs et 2.3% qui sont des cadres. A l'échelle du département (1.9%) et de la région (1%), la part des agriculteurs est moins présente qu'à Villedieu Intercom. Le constat est le même avec les intercommunalités voisines. Dans ces intercommunalités la part des agriculteurs y est moins présente et les cadres et professions intellectuelles supérieures y sont plus présents qu'à Villedieu Intercom.

Catégories socioprofessionnelles de la population de plus de 15 en 2021



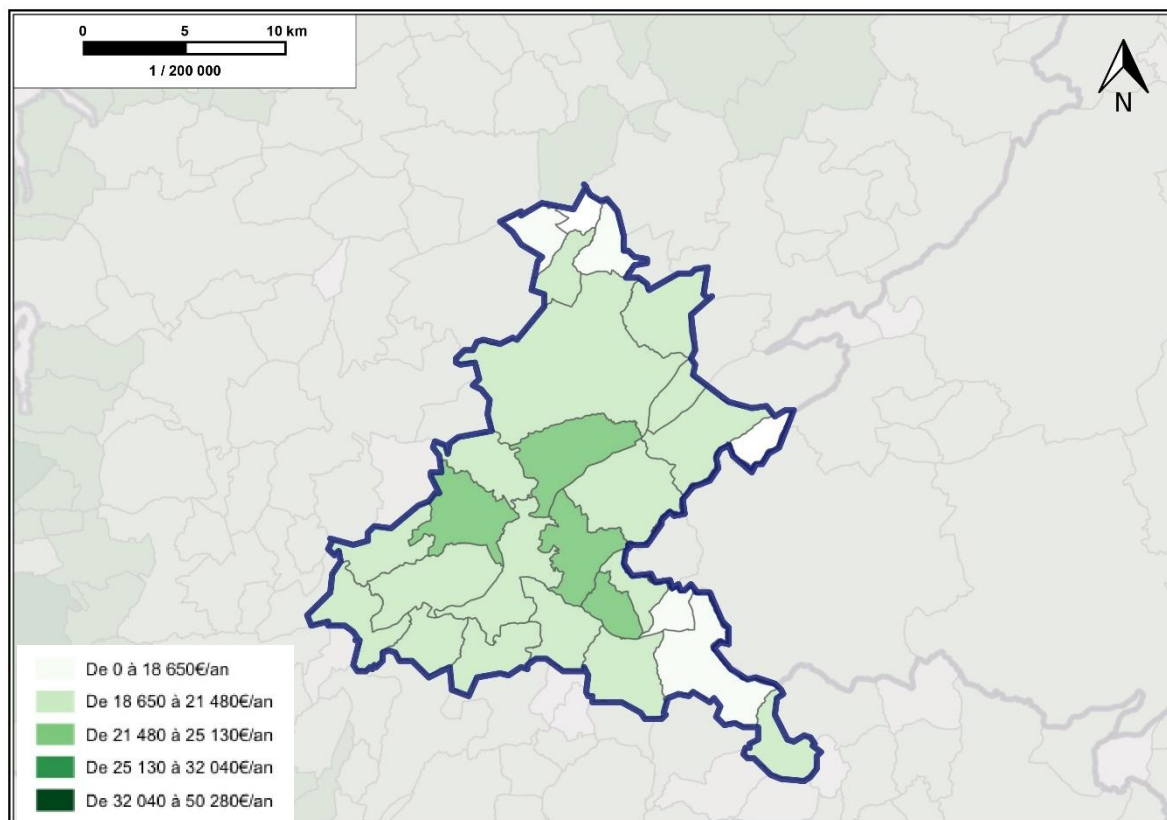
Source : INSEE RP 2021

On compte un peu plus de 35% de la population non scolarisée de plus de 15 ans (32.8%), qui en 2021 n'ont pas de diplôme ou qui ont le Brevet des Collèges. Cette part se trouve être plus élevée qu'à l'échelle du département et de la région. A contrario en 2021, on comptabilisait seulement 18,2% des 15 ans ou plus non scolarisés qui étaient diplômés de l'enseignement supérieur, contre 32,5% en France métropolitaine.

En lien avec ce profil peu diplômé, le revenu médian par habitant sur le territoire est plus faible que sur les territoires voisins. Il est inférieur de 2190€ à celui du département et de 2230€ à celui de la Communauté de Commune de Granville Terre et Mer. Lorsque l'on regarde les indicateurs liés aux

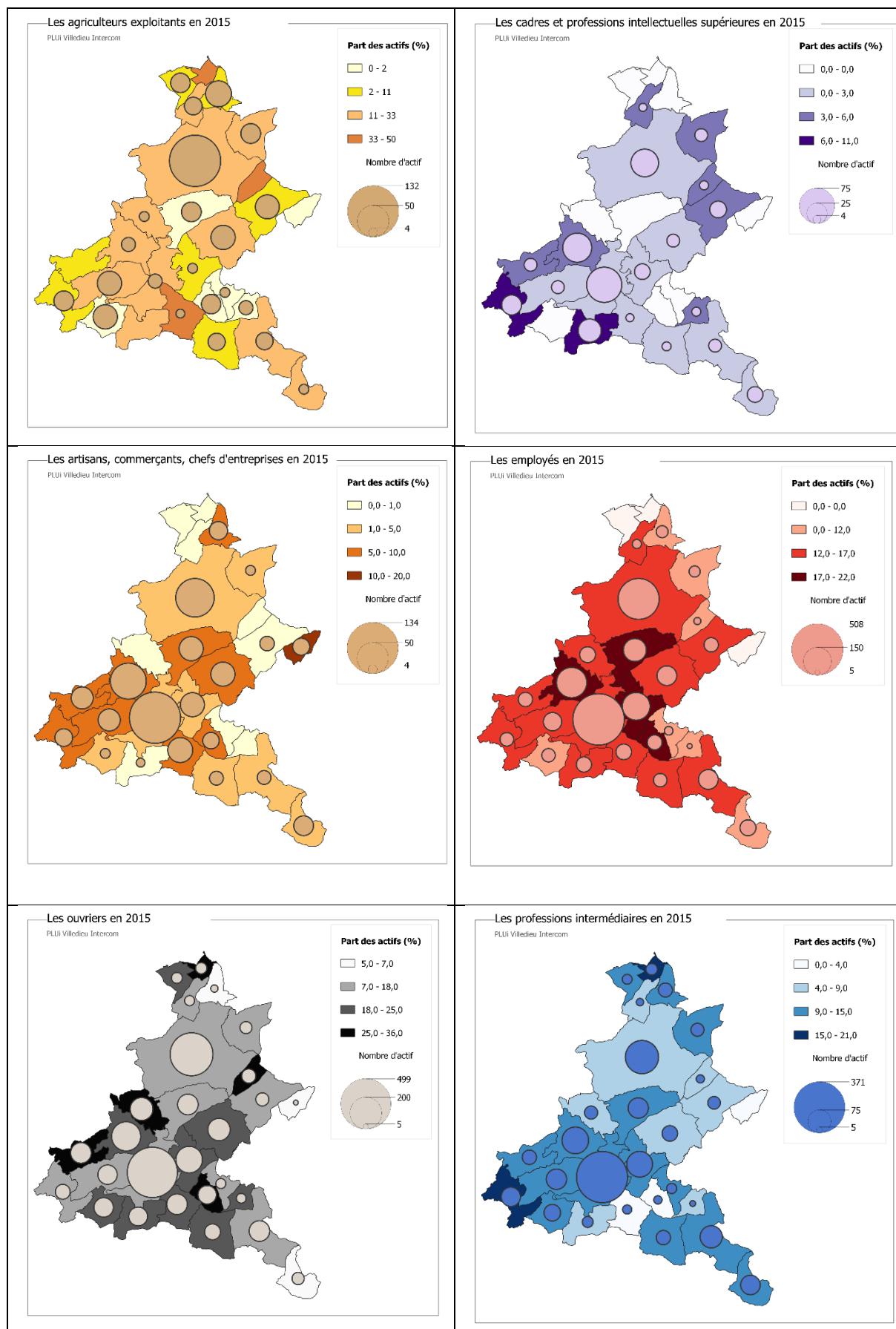


revenus et aux taux d'imposition des habitants, les habitants de Villedieu intercom disposent d'un revenu médian inférieur aux collectivités voisines. 37.5% des ménages fiscaux sont imposés en 2020 contre 49.5% pour la CC de Granville terre et mer et 45.9% à l'échelle du département. Le taux de pauvreté est supérieur de 13.9% sur l'intercommunalité et est supérieur à celui du département qui est de 11.4%.



Revenus médian disponibles par unité de consommation en 2017

La localisation des actifs est plutôt hétérogène sur l'ensemble du territoire. Des nuances peuvent néanmoins se faire selon la catégorie des actifs. En effet, les professions intermédiaires et les cadres supérieurs se concentrent principalement sur la commune de Le Tanu, proche du bassin de vie de Granville, tandis que les ouvriers, les artisans et les commerçants sont regroupés principalement sur les pôles de Villedieu-les-Poêles et de Percy-en-Normandie. Le Centre et le Sud du territoire présentent un profil d'actifs à la fois productif avec un nombre plus important d'ouvriers, d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise et de professions intermédiaires comparés au reste du territoire.





Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
• Un regain démographique entre 1999 et 2013 soutenu par l'arrivée de population. • Un profil familial dans plusieurs communes du territoire.	• Une population en légère baisse entre 2013 et 2021. • Un profil démographique vieillissant. • Une augmentation des ménages unipersonnels et des ménages seniors sur l'ensemble du territoire.
Opportunités	Enjeux
• Développement du travail en lien avec les personnes âgées...	• La prise en compte des évolutions sociétales de la population (desserrement des ménages, ménages modeste, population peu diplômés, familles, (...)). • Volonté de revenir à une progression identique à celle observée au cours de la période 1999 / 2013. • L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, services, équipements, déplacements).

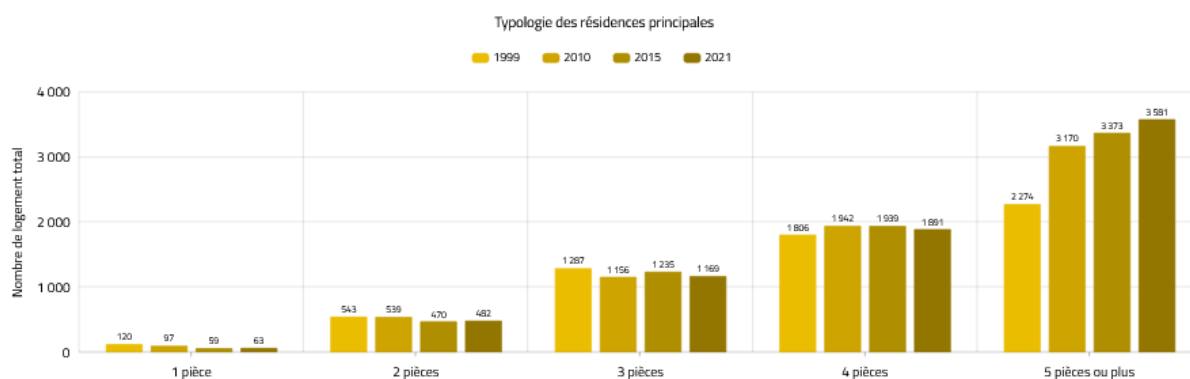


II. L'évolution de l'habitat

1. Des logements de grandes tailles inadaptées au profil de la population

Les grands logements sont les plus présents sur le territoire. Sur les 8 442 logements qui composent le parc en 2021, 3 581 sont des logements T5 et plus, soit plus de 40% du parc. A contrario, les logements de petites tailles, sont peu nombreux sur le territoire. Les T1 et T2 ne représentent que 7.7 % de l'offre existante. D'ailleurs, sur la période 2014 - 2021 la part des petits logements a diminué sur le territoire, et le nombre des grands logements a augmenté (plus 162 logements type T5 et plus sur cette période). Ces chiffres sont à mettre en perspective avec le développement d'une offre individuelle, sur le territoire, une offre soit privative ou soit locative.

D'ailleurs le nombre de maisons est très important sur le territoire, il représente 88,1% de l'offre, ce qui est bien plus élevé que dans le département et que dans les intercommunalités voisines. D'autre part, plus des deux tiers du parc est occupé par des propriétaires (66,03%). La grande proportion de maisons explique la surreprésentation des logements de 4 pièces et plus. Actuellement, il apparait que nous sommes en déficit de logements plus petits. Le parcours résidentiel n'est pas pleinement assuré et il semble que la rotation résidentielle est relativement faible d'une part du fait qu'il est difficile de trouver un logement mieux adapté aux besoins d'une certaine part de la population, et d'autre part, que l'offre de logements autre qu'individuel est faible. Les actifs qui cherchent un autre type de logement sont donc obligés de chercher ailleurs que sur le territoire intercommunal pour disposer un logement qui leurs conviennent.

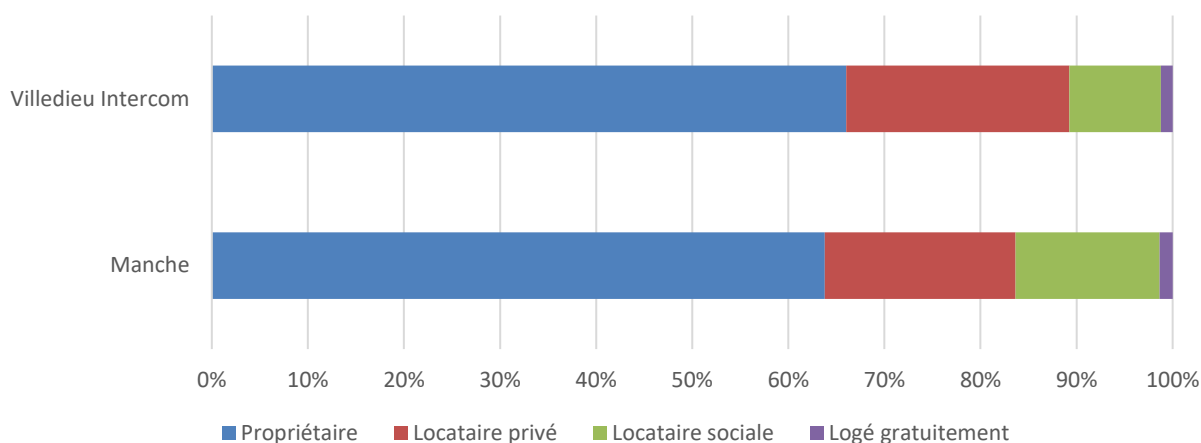


CC de Villedieu Intercom - INSEE RP 2021, © Citadia

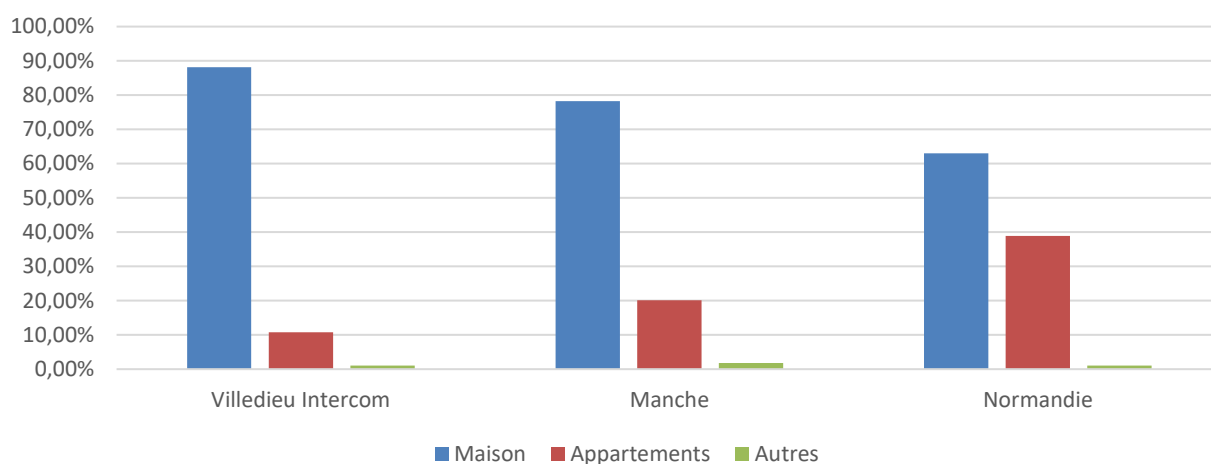
Ces évolutions du parc existant sont à raccrocher avec les évolutions démographiques de ces dernières années. On observe une inadéquation entre les évolutions sociétales constatées sur le territoire qui tendent vers un besoin de logements plus petits et une offre qui continue à promouvoir les grands logements et l'accession à la propriété.



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2021



Comparaison de la répartition du parc par type de logement en 2021 :



Source : INSEE RP 2021

2. Un parc de logements vieillissant et énergivore

À Villedieu Intercom, **38.4 % du parc a été construit avant 1945 et 53.5% avant les années 1970**, ce qui est bien supérieur aux statistiques de la région et du département. Les grandes périodes de constructions ont donc été réalisées au début du XXème siècle et à la reconstruction après la Seconde Guerre Mondiale. La conception des logements ne répond donc plus aux attentes et aux besoins des ménages d'aujourd'hui.

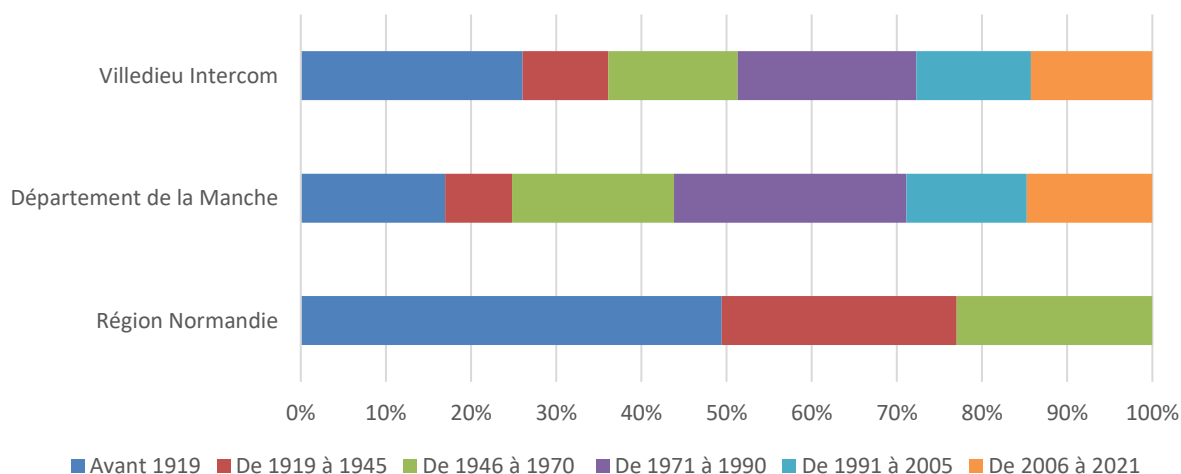
Par ailleurs, les matériaux de constructions, les process de fabrication et le confort (chauffage, isolation) de cette époque ne répondent pas aux réglementations thermiques en vigueur (RT 2020).

Le parc existant a la capacité pour accueillir les nouveaux ménages mais le coût des travaux qu'engendre cette mise aux normes peut être un frein pour des ménages aux revenus modestes. Tout



l'enjeu est d'initier une dynamique de réhabilitation du parc existant dans un contexte concurrentiel avec les produits neufs et un prix du foncier abordable.

Ancienneté de constructions des résidences principales en 2021 :



Source : INSEE RP 2021



Saint-Pois : la rue principale composée de maisons en R+1 avec au rez-de-chaussée des commerces ou des services. La difficulté de ce type de bâti est que l'entrée du logement est souvent liée à l'entrée du commerce. Pour des raisons d'accessibilité la dissociation des deux vocations demande une rénovation parfois complexe du bien.



La colombe : projet de construction jouxtant une maison ancienne dans le centre-bourg. On constate que les formes bâties et les matériaux ont évolué. Sur ce projet ce sont des constructions de plain-pied qui sont privilégiées alors que les maisons anciennes étaient principalement construites avec un étage. Cette évolution peut répondre à des préoccupations liées au vieillissement de la population ou à des projets avec un budget plus restreint.

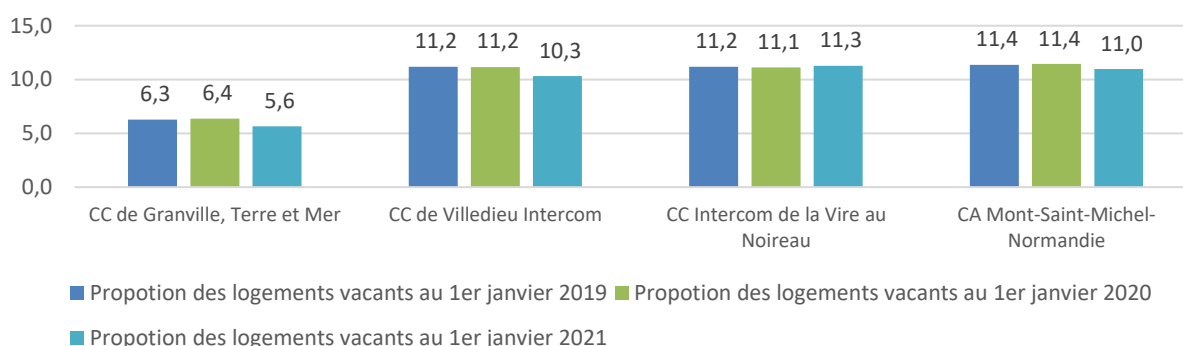


3. Un taux de logements vacants en diminution

Au premier janvier 2021 le taux de vacance de Villedieu Intercom s'élève à 10,3% soit 872 logements vacants. Même si ce taux est resté élevé, il est en nette diminution, notamment par rapport aux intercommunalités voisines.

Evolution de la part des logements vacants dans le parc privé

Source : Lovac



La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché**, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

C'est-à-dire que le parc existant de Villedieu Intercom connaît des difficultés et ne répond pas à la demande. Sur le territoire de Villedieu Intercom, la vacance est principalement due à un parc ancien et inadapté ou à des situations familiales (succession) où le bien se trouve figé.



Certaines communes sont plus touchées par la vacance que d'autres. Les communes de **Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Pois et Montbray** sont fortement touchées par ce phénomène. Pour ces communes le taux est entre les 12 et 15% de vacance en 2020. La ville-centre (14,3 % de vacance) et Saint-Pois (14,6% de vacance) illustrent les causes de ce taux de vacance préoccupant. La ville-centre possède un patrimoine bâti important composé de formes urbaines anciennes et atypiques. Dans le centre-ville, de nombreuses cours intérieures privatives encadrent les habitations. Les habitations structurées autour de ces cours privatives sont pour beaucoup d'entre elles inoccupées. De même que pour Saint-Pois, le parc ancien et inadapté explique une partie des difficultés que peut connaître le parc de logements existant. A ce titre, les cours du centre-ville de la commune de Villedieu-les-Poêles, sont révélatrices d'un problème d'urbanisme effectif, avec des problématiques d'accès, au cours, comme aux étages des immeubles, répartition des pièces et développement anciens de logements liés au commerce situés en rez-de-chaussée.



Saint-Pois : Habitat sur rue avec une entrée marquée par un escalier et un perron (source : google map)

Ce sujet a amené le territoire à mettre en place des outils spécifiques afin de réduire le phénomène de vacance localement.

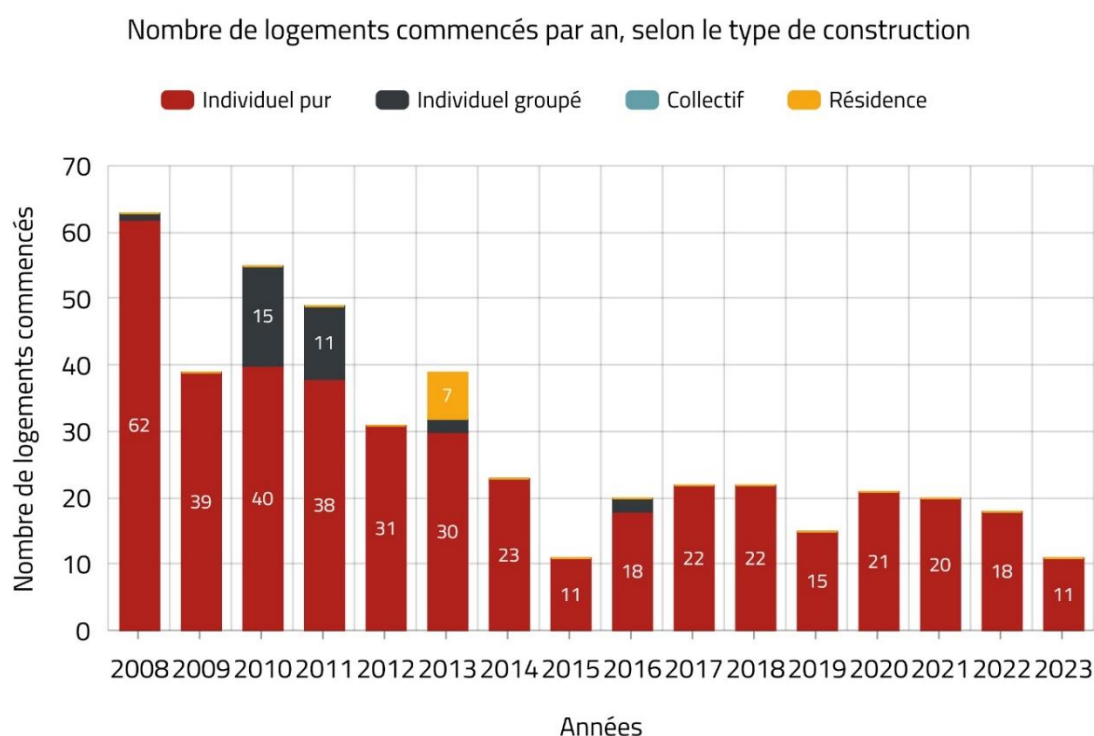
- L'utilisation de la fiscalité a permis de débloquer quelques situations à Percy-en-Normandie.
- Saint-Pois a mis en place une démarche volontariste ces dernières années amenant la reconquête de plusieurs biens vacants. Des actions avec le CAUE permettent de travailler sur la reconquête d'ilots ou de tronçons dans le centre-bourg.
- L'intercommunalité a lancé en 2018 une Opération Programmée pour l'Amélioration d'Habitat ayant pour but d'apporter des aides aux particuliers désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leur logement.



4. Un ralentissement du rythme des constructions

Depuis 2011, on constate un ralentissement du rythme des constructions. Entre 2008 et 2011, on compte 206 logements commencés soit 51.5 logements par an en moyenne. 2008 restant la période où il y a eu le plus de constructions, la baisse constatée est liée à la période d'après crise de 2008, mais elle est constatée sur l'ensemble du pays. Après cette période, le nombre de constructions à continuer à diminuer. En 2012, 31 logements ont été construits. En 2013, l'augmentation du nombre de constructions est notable, avec 39 logements en construction, mais sans que cette embellie se poursuive par la suite, puisqu'en 2015 il y a eu 11 logements en construction seulement. Entre 2016 et 2020, la construction a légèrement repris sur le territoire, avec une moyenne de 20 logements par an.

Lorsque l'on regarde le type de bien construit sur cette période de 2008 à 2020, on constate que la construction neuve est portée principalement par le développement du logement individuel. Un pic de construction des logements collectifs est observé sur les années 2013 avec 7 logements en résidences construites.



Source : Sit@del2

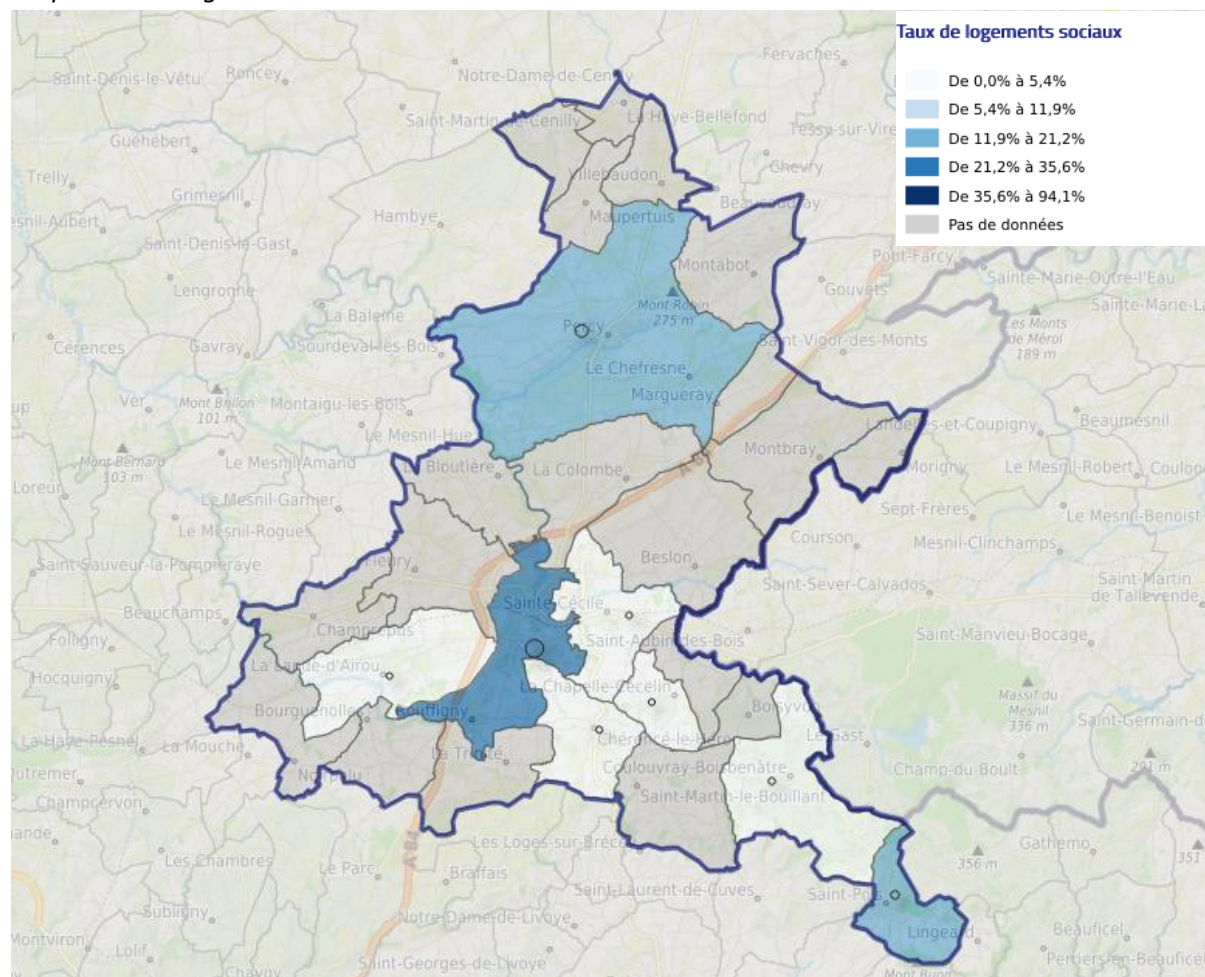
- Lors des rencontres communales, les élus ont été interrogés sur **les biens de seconde main**. Le constat est unanime, **le marché est plutôt dynamique ces dernières années**. Un bien en vente au bon prix avec des travaux ou un rafraîchissement trouve un acquéreur. Ce constat est intéressant quand on le compare avec le ralentissement des constructions neuves. Il révèle un changement de la demande et une évolution des profils dans l'acquisition d'un bien. La forme de lotissement plébiscitée depuis 30 ans évolue rapidement vers des surfaces de terrains notoirement plus petite. Le nombre d'acquéreurs potentiels est sur le territoire de

Villedieu intercom, en nette progression, malgré une augmentation substantielle du prix au mètre carré des parcelles, notamment sur les communes qui forment les centralités.

Toutefois,

- **Le lotissement n'est pas la forme urbaine caractéristique des bourgs ruraux et des villages.**
Le lotissement est une forme urbaine importée du développement périphérique des villes (étalement urbain). Bien que cette forme urbaine soit le symbole de la démocratisation de l'accès à la propriété en France, aujourd'hui, son image est plus mitigée. Il est le symbole d'un éloignement des services et des équipements et d'une dépendance à l'automobile dans le quotidien des ménages (déplacement domicile/ travail, accessibilité des services et des équipements etc).
- **Un changement de paradigme national matérialisé par la recherche d'une intensité urbaine.**
(Sobriété foncière, optimisation des espaces et renouvellement urbain) qui trouvent sa matérialité dans les grands centres urbains actuels et dans les formes urbaines anciennes (centre-bourg / village).

Proportion de logements sociaux sur le territoire :



Nous pouvons constater que les logements sociaux sont très majoritairement présents au cœur des pôles de centralité. Les emplois et les commerces et services de proximités y sont également réunis. On dénombre 736 logements sociaux en 2022 au sein de Villedieu Intercom, dont seulement 25 sont vacants.



5. Des prix du foncier accessibles

Par sa position centrale à l'échelle du département et son accessibilité avec le maillage viaire, Villedieu Intercom a une position avantageuse sur le marché de l'immobilier.

Situé à une trentaine de minutes de Granville et du littoral, Villedieu Intercom a une position rétro-littorale marquée par un cadre de vie rural. Des liens existent entre le littoral et le territoire que ce soit dans les mobilités domiciles / travail, mais aussi dans l'utilisation des services et des équipements supérieurs non présents sur le territoire. Il est constaté un intérêt croissant des ménages pouvant travailler à Granville vers l'arrière-pays. Cet attrait est dû aux prix du foncier moins élevé et au marché tendu sur la Communauté de Communes de Granville terre et mer. La commune de Granville propose des prix du foncier et de l'immobilier qui sont élevés et bien souvent trop chers pour des ménages de classes moyennes. L'arrivée de retraités plutôt aisés sur ce type de territoire a pour principale conséquence le renforcement de l'économie résidentielle et le rehaussement du prix d'acquisition des biens.

Sur le territoire de Villedieu Intercom on constate une variation des prix et du marché immobilier. Les prix du marché de l'immobilier sur le territoire décroissent du Sud-ouest au Nord/Nord-Est ainsi qu'au Sud-Est. Plus les communes sont proches du littoral plus les prix au m² augmentent. L'attractivité du littoral, la proximité avec la ville-centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny font varier les prix. A l'échelle locale les prix présentent un spectre assez étendu. Les prix au m² (pour des terrains viabilisés) vont de 10€ à 20€ pour des communes comme Beslon, Montbray, Saint-Maur-des-Bois ou encore Morigny contre 25€ à 40€ environ pour Champrepus, Bourguenolles, Sainte-Cécile, Percy ou encore Fleury. Selon les professionnels de l'immobilier, les demandes sont principalement tournées vers l'acquisition de pavillon avec une durée moyenne de vente d'un logement de six mois environ.



6. Peu de mobilité des occupants

La durée d'occupation des logements est assez élevée, 55.4% des habitants résident dans leur logement depuis 10 ans et plus en 2021. Cet indicateur est important dans le dessin du parcours résidentiel des ménages sur le territoire. Une fois installés dans un bien, les ménages ont tendance à y rester. Deux explications sont possibles pour répondre à cette tendance :

- Un attachement au territoire et au bien vivre sur le territoire.
- Une difficulté à trouver un nouveau bien ce qui contraint les ménages à rester dans leur habitation (coût du bien en inadéquation avec les revenus du ménage ou typologie du bien non présente sur le territoire).

7. Estimation des besoins en logements pour stabiliser la population actuelle.

La notion de « Point Mort » mesure à posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- *Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,*
- *Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,*
- *Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.*

Il est calculé à partir de 4 indicateurs :

- Le nombre de logements consommés par le desserrement des ménages ;
- Le nombre de logements consommés par l'évolution du taux de vacance ;
- Le nombre de logements consommés par l'évolution du parc de résidences secondaires ;
- Le nombre de logements réalisés en renouvellement urbain (à partir de logements existants).

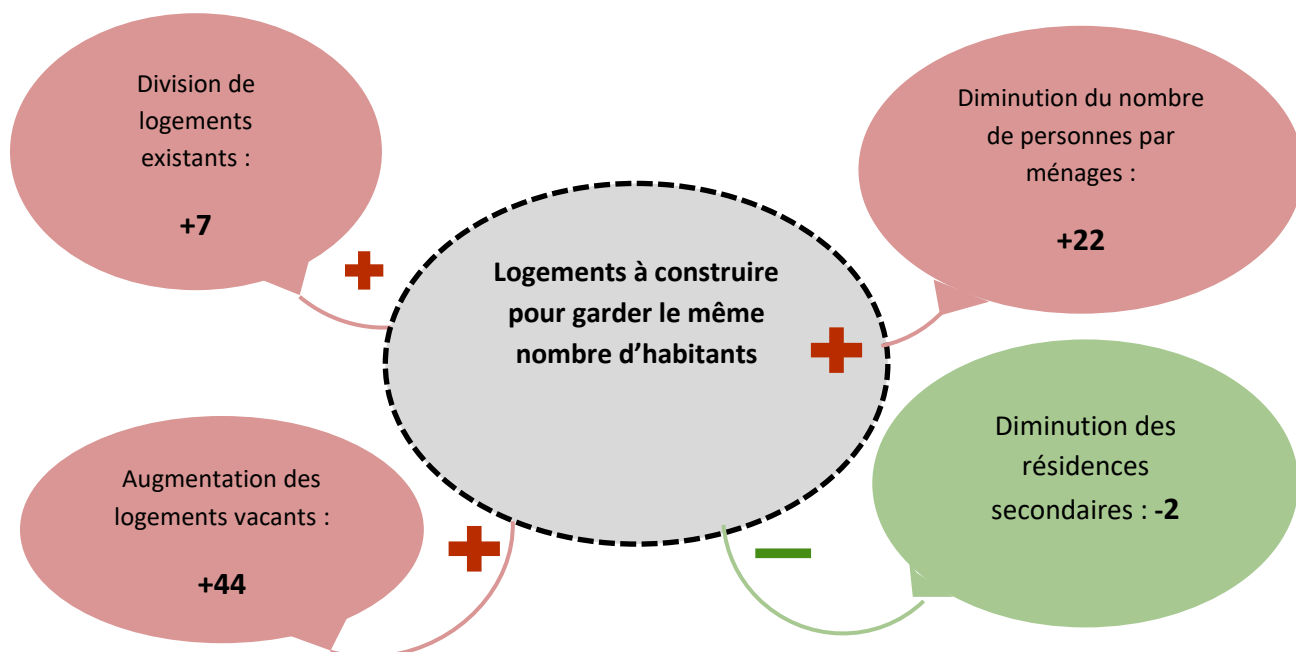


Schéma explicatif du point mort de construction de Villedieu Intercom sur la période 2006-2016

Le Point Mort 2006-2016 se décompose de la manière suivante :

- **La vacance a augmenté en moyenne de 44 logements par an.** Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. Une reconquête de la vacance devra être envisagée. La hausse de la vacance représente le poste principal des besoins en logements, 50% de la construction neuve.
- **22 logements par an en moyenne ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente 25% de la construction.
- **Le parc de résidences secondaires a diminué de 2 logements par an.** Ce sont autant de logements qui permettent d'accueillir une population résidente. La baisse des résidences secondaires élargi l'offre en résidences principales.
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. **Il équivaut à la création spontanée de 7 logements par an dans le parc existant** (par des divisions ou changements de destination).

Ainsi, il a fallu construire 71 logements par an pour permettre à la population de se maintenir sur place. Or, la construction annuelle moyenne entre 2006 et 2016 est supérieure au Point Mort (88 logements). Ces 17 logements sont liés à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.

En somme la production de constructions neuves se répartie comme suit :

- **81% de la part des constructions neuves sur le territoire a permis de stabiliser la population vivant sur le territoire.**
- **19% de la part des constructions neuves sur le territoire a permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.**

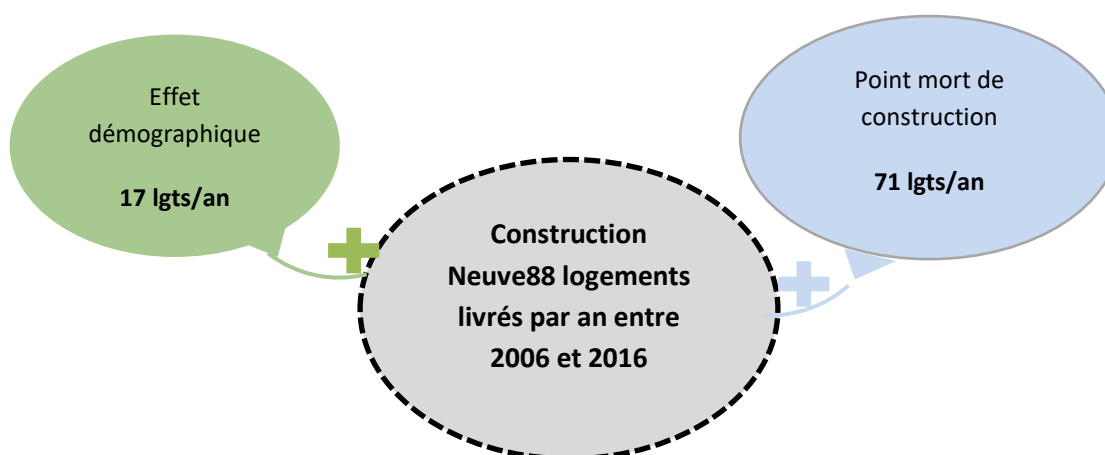


Schéma expliquant la répartition de la construction neuve sur le territoire.

Cette répartition met en évidence un réel enjeu d'adaptation du parc existant aux évolutions sociétales de la population.

Avec le phénomène de desserrement des ménages, ce décalage s'amplifie puisqu'on assiste à la multiplication des besoins en matière de logements et à leur diversification, alors même que le parc de logements est dominé par une seule typologie de logements, la maison individuelle, qui ne peut à elle seule répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.

Le desserrement des ménages est de plus à mettre en parallèle avec le rythme de constructions, ralenti sur le territoire. En effet, ce desserrement, s'il induit une diversité des besoins en logements, induit surtout une augmentation du besoin en nombre de logements.

Ainsi, si on ne construit plus, ou du moins pas assez pour répondre aux besoins en logements issus du desserrement des ménages, le risque est d'assister au vieillissement du parc de logements déjà vétuste, à l'augmentation de la vacance et au renforcement du décalage entre l'offre et la demande en logements (adaptations aux besoins).



Pour maintenir la population déjà présente sur le territoire et ainsi absorber le desserrement des ménages, il faut augmenter le nombre de logements. Plusieurs leviers sont ainsi disponibles : renouvellement du parc de logements (rénovation, remise sur le marché de logements vacants...), adaptation du parc aux modes de vie des ménages, diversification du parc...





8. La prise en compte des publics spécifiques

8.1. Une offre de logements locatifs suffisante par rapport à la demande

Le territoire de Villedieu Intercom n'est pas soumis aux obligations de la Loi SRU. Cependant, depuis plusieurs années, des opérations avec les bailleurs ont été réalisés sur le territoire.

Globalement, l'offre locative proposée répond à la demande, sauf à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny où il est constaté une forte demande de logements individuels, alors que les logements proposés sont dans le parc collectif. Les demandes se tournent principalement vers des trois ou quatre pièces.

L'offre de logements locatifs privés est jugée suffisante et de qualité, à l'exception de quelques communes qui évoquent une « qualité moyenne » notamment sur les communes de La Trinité, La Lande d'Airou, Saint-Maur-des-Bois, voire une « moindre qualité » à Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny.

Au total, sur le territoire de l'intercommunalité, il y a 736 logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux (dont 503 à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny) en 2022. Cela représente 9.34% du parc de logements existant.

8.2. L'accueil des personnes âgées : un phénomène de vieillissement à anticiper

La problématique de perte d'autonomie concerne avant tout les personnes âgées et les personnes handicapées.

La première difficulté que peuvent rencontrer les propriétaires vieillissants est l'entretien de leur bien. La difficulté d'entretien peut amener progressivement une dégradation du bien. Le vieillissement de ces propriétaires occupants pose la problématique de l'adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie dans un habitat dégradé.

Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années, avec l'entrée progressive des générations du « Baby-Boom » (effectifs nombreux nés après 1945) dans les tranches d'âge élevées. Cela engendrera à terme des besoins de prise en charge de la dépendance plus importants. Ces besoins doivent être anticipés par Villedieu Intercom en préparant dès aujourd'hui une politique globale de prise en charge de la perte d'autonomie de ces populations (problématiques de maintien à domicile, d'accès à une offre de transition, et d'accueil en structures spécialisées).

L'intercommunalité a mis en place des résidences pour personnes âgées avec des logements adaptés à leurs besoins afin d'anticiper le phénomène de vieillissement de sa population. Saint-Pois possède un foyer logement gérée par la commune avec 25 logements proposés, Percy possède également un foyer résidence pour personnes âgées indépendantes avec 39 logements de type F1 et F2.

En ce qui concerne les logements neufs, des **normes d'accessibilité** doivent être respectées lors de la construction, afin de les rendre adaptables au vieillissement et au handicap.



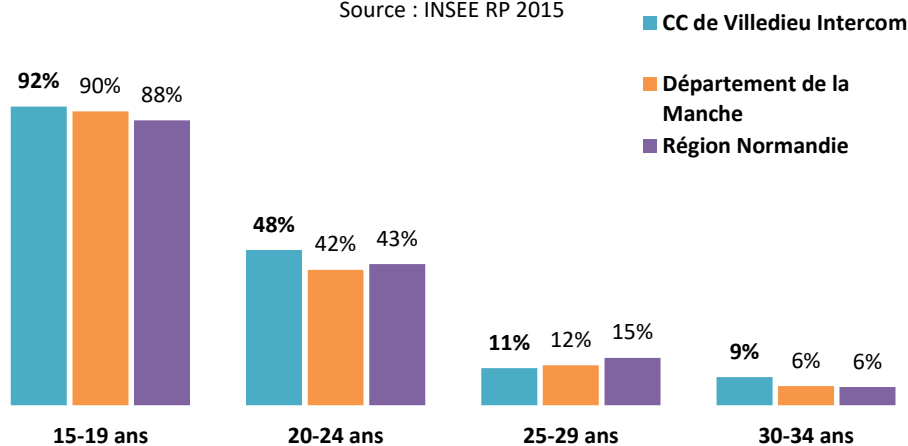
Foyer résidence à Percy. Source : Villedieu Intercom

8.3. Un accueil des jeunes à mettre en lien avec le développement des formations

La situation résidentielle des jeunes sur le territoire, en 2015, est fortement liée aux parcours éducatifs. L'essentiel des moins de 20 ans résident au domicile parental (92%), les 20-24 ans résident pour 52% d'entre eux au sein du parc locatif privé. A noter qu'à partir de 25 ans, la plupart des jeunes (85%) deviennent indépendants sur le territoire de l'intercommunalité.

Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2015



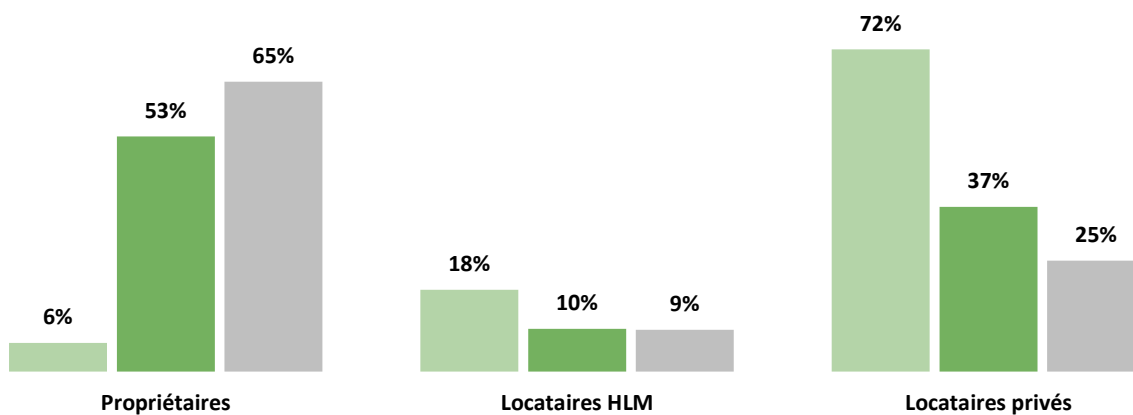
Le territoire de Villedieu Intercom compte un foyer de jeunes travailleurs avec 12 appartements à Villedieu-les-Poêles. Percy-en-Normandie compte 8 logements jeunes gérés par la municipalité. En dehors de ces 20 logements jeunes, les étudiants sont locataires du parc privé ou se tournent vers les agglomérations de taille plus importante le temps de leurs études. (Saint-Lô, Granville et Avranches en tant qu'antenne de l'université de Caen Normandie).



Statuts d'occupation de la population jeune

Source : INSEE RP 2015

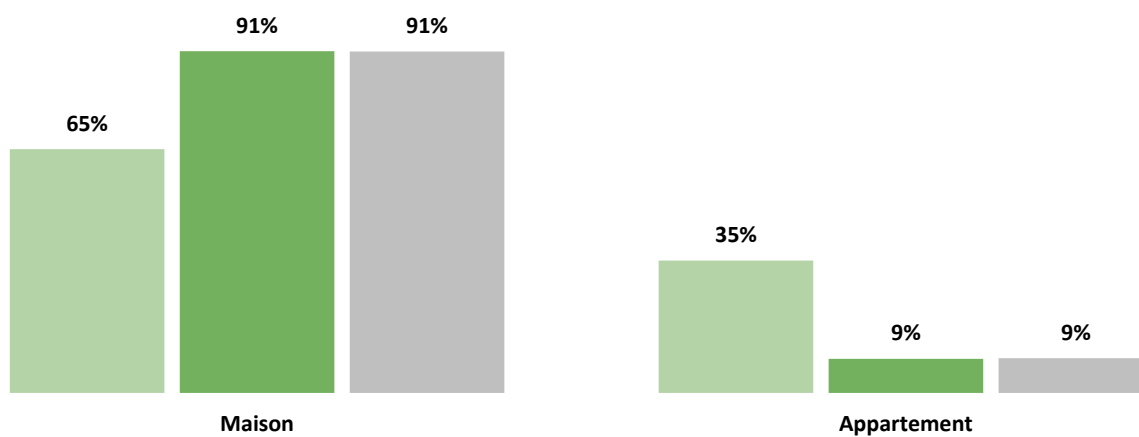
20-24 ans 25-39 ans Ensemble de la population



Types de logements occupés par la population jeune

Source : INSEE RP 2015

20-24 ans 25-39 ans Ensemble de la population





Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
• Une diminution de la vacance des logements. • Un marché de seconde main dynamique. • Des prix du foncier abordables. • Des structures de type EHPAD présents sur les pôles urbains.	• Un parc de logements vieillissant et énergivore. • Des logements de grandes tailles inadaptés aux évolutions démographiques projetées. • Une forte concentration des logements de 4 pièces et plus.
Opportunités	Enjeux
• Une situation géographique avantageuse pour le marché de l'immobilier.	• La prise en compte des évolutions sociétales de la population. • L'adaptation du parc existant et la diversification de l'offre • Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées) • Diversifier les la typologie du parc de logements pour s'adapter au phénomène de desserrement des ménages



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

3

ECONOMIE



La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).

Les leviers d'action du PLUi en matière de développement économique se limitent à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLUi doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc...

III. Une économie productive structurée autour de 3 pôles d'emplois majeurs

1. *Villedieu Intercom, un profil économique qui se démarque*

Le profil économique de Villedieu Intercom se démarque des tendances départementales et régionales. Le profil des emplois est principalement orienté vers une économie productive soutenue par une agriculture et un artisanat dynamique.

Spécificité du territoire, la part des emplois agricoles est 3.7 fois plus élevée que celle relevée en Normandie et 2 fois plus importante que celle du département. Villedieu Intercom apparaît comme un des greniers de la région avec une activité centrée sur l'agriculture d'élevage.

A contrario la part des emplois à l'administration publique, à l'enseignement, la santé et l'action sociale est plus faible. Il ne représente que 22.2% des emplois quand pour le département et la région c'est plus d'un tiers des emplois.

La spécialisation des secteurs d'activité sur le territoire montre deux profils distincts entre le Nord et le Sud. Le profil au Nord se trouve être plus spécialisé que le Sud du territoire qui a un profil plus équilibré. La répartition des emplois par grands secteurs fait ressortir un profil principalement lié au secteur primaire (agriculture et artisanat) au Nord du territoire et majoritairement vers le secteur secondaire et tertiaire (industrie, commerce, transport et service divers) au Sud :



- *Au Nord du territoire, le profil est spécialisé dans l'agriculture principalement, avec plus de 41%. Près de 84% des emplois sur la commune de Le Guislain sont des emplois issus de l'agriculture.*
- *Au sud du territoire, le profil est spécialisé dans l'industrie et le tertiaire malgré la présence de plusieurs zones d'activités accueillants des petites industries à Percy et La Colombe.*

2. Villedieu Intercom : des secteurs d'emploi créateurs de richesse.

Définition

Les activités productives produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les activités présentielle sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

L'économie présentielle est un facteur de stabilité économique. Elle permet la captation de revenus extérieurs. Elle est en dehors des processus de compétition mondiale cependant, elle est directement liée aux flux de populations (touristiques, saisonniers, résidents permanents etc.) et aux dynamiques démographiques (arrivées et départs de populations). **A contrario, l'économie productive est liée à la concurrence mondiale et donc plus sujette à des évolutions conjoncturelles** nécessitant un besoin d'adaptation et de flexibilité important pour pouvoir répondre à la concurrence (main d'œuvre, extension des sites etc.)

En 2019, près de 44.5% des emplois à Villedieu Intercom appartiennent à la sphère productive. L'emploi est majoritairement représenté par le secteur industriel et agricole. L'emploi présentiel est lié à la population présente sur le territoire et correspond à une demande locale mais aussi à des activités nécessitant une proximité forte avec la population. Elle représente à 55.5% sur le territoire notamment via le secteur « commerce, transport et services divers » et « administration publique, enseignement, santé, action sociale ».

Le profil économique est assez équilibré par rapport aux tendances départementale et régionale qui ont un profil tourné vers la sphère présentielle à plus de 70%.



2.1. Un secteur industriel et agroalimentaire en recherche de main d'œuvre

Le secteur industriel et de l'agroalimentaire constitue un des vecteurs principaux du développement de l'économie du territoire. Des entreprises employant un nombre important de salariés sont présentes :

- *L'entreprise Reffuveille spécialisée dans la fabrication de machines pour l'industrie agro-alimentaire qui compte une vingtaine de salariés ou encore avec l'industrie FPMA spécialisée dans la mécanique de précision qui compte également une vingtaine de salariés à Percy-en-Normandie.*
- *La plateforme logistique de La Poste avec une trentaine de salariés ou encore une entreprise de menuiserie (bois et pvc) regroupant une vingtaine de salariés basé sur la commune de La Colombe*
- *L'entreprise Lactalis, société fromagère, située à Sainte-Cécile qui emploie plus de 200 salariés.*
- *L'entreprise AMB Menuiserie à Bourguenolles qui emploie 150 salariés avec un chiffre d'affaires de 21 millions d'euro en 2015 (source : ouest France)*

Leur développement nécessite un besoin de main-d'œuvre qui aujourd'hui a du mal à être satisfait. Ce constat est à mettre en relation avec le projet de territoire qui est en cours d'écriture à l'échelle du PETR du Sud Manche Baie du Mont Saint-Michel. Le prisme du développement territorial s'oriente vers l'emploi et la capacité d'accueil des futurs actifs du territoire.

2.2. Une agriculture dynamique qui connaît des difficultés

L'agriculture sur le territoire est dynamique et caractérisée par une agriculture d'élevage. On constate plusieurs éléments qui révèlent une certaine fragilité sur le monde agricole à laquelle il faudra être vigilant dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les transformations suivantes ont été observées lors de l'enquête de 2019 :

- *Une hausse de la taille des exploitations marquée par une augmentation de la surface agricole utile par exploitant. 13% des exploitations ont une SAU qui dépassent les 120 ha.*
- *La reprise des sièges d'exploitation. Près de 50% des chefs exploitations ont plus de 50 ans et donc arriveront à l'âge de la retraite à l'horizon 2030-2040.*
- *Le prix du foncier identifié comme un frein à l'installation des jeunes. Entre 2005-2018 : le prix des terres labourables a progressé de 55 % passant de 5 990 euros/ha à 7 374 euros/ha.*



Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre du PLUi. Pour consulter l'ensemble des constats et des enjeux du monde agricole veuillez-vous référer au tome 3 du rapport de présentation.

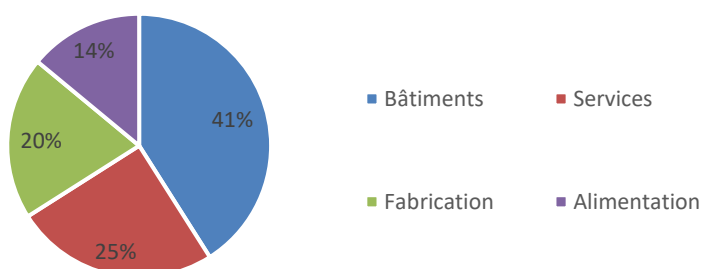
2.3. L'artisanat un secteur économique dynamique et vecteur d'emploi

Le territoire de Villedieu Intercom compte 361 entreprises artisanales qui sont réparties sur tout le territoire ce qui permet une bonne couverture des besoins des habitants et une proximité avec de nombreux services quotidiens.

50% des artisans sont situés en dehors du centre-bourg. Cette caractéristique reflète une dynamique du monde rural au sein des espaces agricoles. L'enjeu dans le cadre du PLUi sera de prendre en considération cette dynamique pour permettre la pérennité de ces entreprises dans le tissu rural.

Les filières de l'artisanat majoritaires sont la filière du bâtiment, de la fabrication et des services.

Les entreprises artisanales sur Villedieu Intercom par branche professionnelle en 2016



La forte présence du secteur de la fabrication et des métiers d'arts révèle une particularité de l'économie locale. La présence historique de l'artisanat du cuivre, mais aussi du bois, donne à Villedieu Intercom, en plus d'une part de son identité, la chance de disposer d'un tissu de petites et moyennes entreprises pourvoyeuses d'emploi.

Villedieu Intercom possède plusieurs menuisiers et charpentiers. Sur la commune de Saint-Martin-le-Bouillant l'entreprise Norgeot notamment travaille le bois depuis cinq générations.

Ce constat s'accompagne d'une ambition et d'une politique de soutien à l'échelle de l'intercommunalité, celle de dynamiser l'économie locale, l'artisanat et de conforter l'offre territoriale autour des savoir-faire locaux. Depuis 2015, des politiques publiques visant à faciliter l'implantation d'artisan d'art ont été mises en place : la mise à disposition gratuite d'une vitrine pour exposition d'œuvre d'art, la prise en charge partielle de loyers pour les locaux commerciaux ou encore la mise en place d'un régime d'aide visant à réhabiliter des vitrines vacantes du centre-ville.

Villedieu-les-Poêles est la vitrine de la dynamique artisanale du territoire. Le cuivre est l'emblème et le fil rouge de l'histoire de la ville. L'Atelier du cuivre est l'un des plus anciens ateliers de Villedieu-les-Poêles en activité. La fonderie des cloches quant à elle se trouve être l'héritière d'une tradition de



fondeurs de cloches, installée à Villedieu-les-Poêles depuis le Moyen-âge. Depuis 2002, Villedieu-les-Poêles est reconnue par le label « Villes et Métiers d'Art ». Ce label regroupe et valorise les communes de France qui s'investissent dans la promotion de la richesse et de la diversité des métiers d'art dans les villes françaises. Villedieu-les-Poêles dispose historiquement d'une richesse artisanale. La cité sourdine a réussi à se positionner, au fil du temps, comme une ville reconnue pour ses métiers d'art grâce à des actions portées sur le territoire intercommunal en tant que pôle d'excellence rural des métiers d'art.



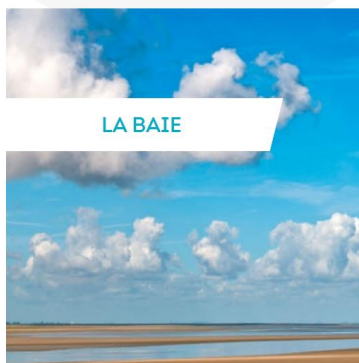
3. Villedieu Intercom : Des secteurs d'activité au service des habitants

3.1. Des emplois tertiaires majoritaires

Le secteur de l'emploi le plus important est celui du « commerce, transport et services divers ». Il représente 32% de la part des emplois. Cette tertiarisation de l'économie se localise préférentiellement dans les pôles urbains du territoire : Villedieu-les-Poêles, Percy-en-Normandie et Saint-Pois. Ces trois communes concentrent les principaux services et commerces offerts aux habitants (équipements de santé, scolaire, culturels et services administratifs etc).

3.2. Tourisme vert et tourisme patrimonial socle d'une activité touristique en développement

Le territoire bénéficie du rayonnement touristique de la Baie du Mont-Saint-Michel classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Secteur internationalement reconnu, le département a développé une stratégie en proposant des parcours touristiques annexes autour de la Baie dont Villedieu-les-Poêles fait partie. Un Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) a été créé en 2018 entre l'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie, la communauté de communes Granville Terre et Mer et la Communauté de communes Villedieu Intercom. Ce pôle permet de faciliter le partenariat entre les collectivités sur les thématiques de l'aménagement du territoire (SCOT et PCAET) de l'instruction du droit des sols et du tourisme (plan de gestion Unesco, Mont-Saint-Michel et sa baie).



Source : www.manchetourisme.com/baie-mont-saint-michel

Le territoire comprend trois lieux touristiques fortement visités à l'échelle du département, à savoir le parc zoologique de Champrepus datant de 1967, la fonderie des cloches et l'atelier du cuivre sur Villedieu-les-Poêles.

Le parc zoologique a un projet comportant une extension du périmètre du zoo et le développement d'une offre d'hébergements de loisirs sous forme de chalets.



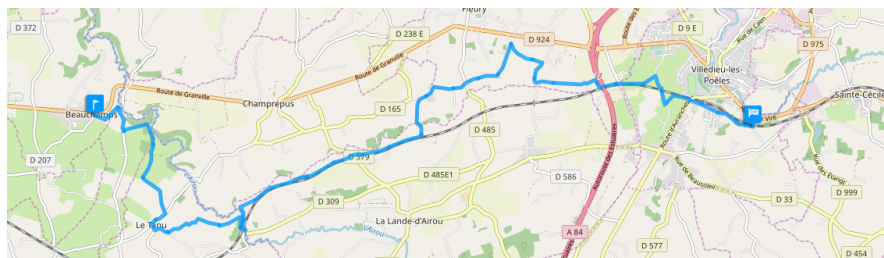
Zoo de Champrepus



Fonderie de Cloches Cornille Havard – Villedieu -les-Poêles



Le territoire compte également le deuxième point culminant de la Manche situé au Mont-Robin à Percy-en-Normandie et la route de granit dans le secteur de Saint-Pois, dont le parc-musée de granit est le point d'orgue. Ce dernier se trouve situé sur la commune voisine de Saint-Michel de Montjoie. Enfin, le territoire possède un maillage de chemins de randonnées en perpétuelle évolution avec des GR, les chemins du Mont-Saint-Michel (un des plus grands sanctuaires de pèlerinage) ou encore le chemin des Chiffonniers (reliant le littoral à la vallée de la Sée).



Itinéraire du chemin des Chiffonniers. Source : office de tourisme de Saint Lô agglo

A côté de ces activités de loisirs, le territoire possède une offre d'hébergements composée de plusieurs gîtes et chambres d'hôtes. Le territoire est doté également d'un camping et de trois hôtels.

4. Trois pôles d'emplois principaux aux profils complémentaires

Le territoire de Villedieu Intercom concentre 5 022 emplois en 2019. Les emplois se concentrent principalement sur les communes de :

- *Villedieu-les-Poêles-Rouffigny*
- *Percy-en-Normandie*
- *Sainte-Cécile*

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny : Avec plus de 2100 emplois et 400 établissements en 2022, la ville-centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny s'impose très largement comme le principal pôle économique de l'intercommunalité. Elle centralise 42 % des emplois et 35,8% des établissements. Le profil économique est tourné vers l'administration, les équipements publics et les services à la personne.



Institution Saint-Joseph



Hôpital Local



Percy-en-Normandie : Avec 868 emplois, la commune s'impose comme le second pôle économie de l'intercommunalité en concentrant à lui seul 17.9 % des emplois et 15.1% des établissements. Le profil économique de la commune est plus axé sur une économie de service et commerciale.

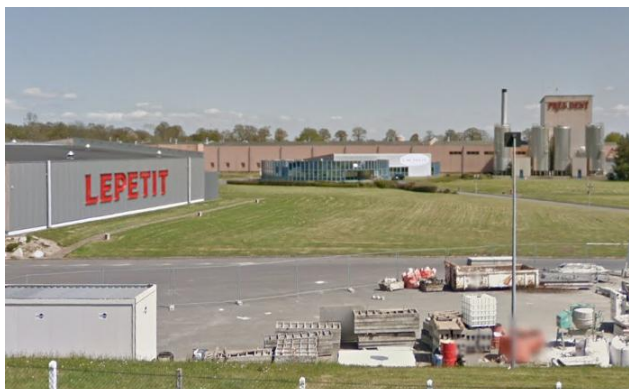


Etablissement de santé (EHPAD)



Commerce le long de la voie de la Liberté

Sainte-Cécile : Avec plus de 423 emplois, la commune s'impose comme le troisième pôle économique de l'intercommunalité en concentrant 9.8 % des emplois. Le profil économique de la commune est plus axé sur la présence d'entreprises industrielles (Lactalis) et de l'artisanat.



Lactalis



Transporteur



IV. Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif.

1. Période 1999-2021 : Le renforcement de l'emploi le long d'une dynamique Nord/Sud.

Bien que le volume d'emploi ait diminué sur la période 1999-2021, on constate le renforcement des emplois le long d'une dynamique Nord / Sud en lien avec le réseau viaire.

Des tendances différenciées internes sont observables :

- 22 communes sur 27 ont perdu des emplois.
- Sainte-Cécile est la commune qui a connu la baisse la plus importante sur cette période avec une baisse de 9,58% par an en moyenne de ses emplois, principalement en raison de la liquidation en 2018 des abattoirs industriels de la Manche – AIM Groupe
- Bourguenolles et La Colombe sont les deux communes qui ont connu la plus forte croissance de leur volume d'emploi avec respectivement une augmentation de 162 et 98 emplois.

2. Période 1999-2021 : Le renforcement des actifs à l'Est de l'axe autoroutier

Sur la période 1999-2021, le nombre d'actifs a augmenté de 827 actifs soit une évolution de 12% sur les 20 dernières années. Sur les 27 communes de l'intercommunalité, seules 7 communes (Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Saint-Pois, Le Guislain, Coulouvray-Boisbenâtre, Montbray, Sainte-Cécile et la Bloutière) ont connu une baisse de leur population active.

De l'autre, la majorité des communes du territoire ont accueilli de nouveaux actifs. Percy-en-Normandie et Fleury étant les communes qui se détachent le plus avec 171 et 202 actifs en plus entre 1999 et 2019. Ces constats rejoignent ceux fait lors du chapitre sur l'évolution démographique.

A noter que la hausse des actifs se localise principalement à l'ouest de l'autoroute A 84. L'est de l'autoroute enregistre une hausse plus modérée.



V. Un territoire marqué par une forte économie résidentielle

1. Une répartition de l'emploi hétérogène

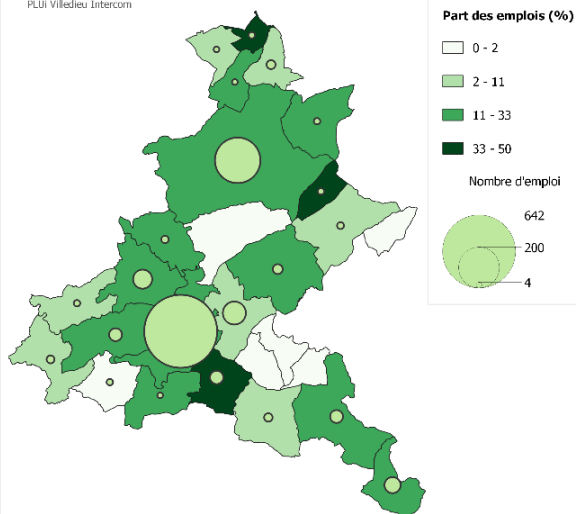
La localisation des emplois par grands secteurs d'activité confirme la diversité économique de Villedieu Intercom. Des spécificités se dégagent à l'échelle de chaque commune :

- *Le pôle de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny s'affirme comme pôle tertiaire et secondaire en termes de volume d'emploi.*
- *Percy et Fleury ont un profil d'emploi où le secteur de la construction prend une part importante du volume d'emplois.*
- *Une spécificité se dégage sur le territoire, Bourguenolles et Sainte-Cécile sont les deux communes qui concentrent la part la plus importante des emplois dans l'industrie.*
- *Plus largement le développement industriel se structure autour d'un axe Nord / Sud en lien avec l'autoroute et la départementale 999. La présence de zones d'activité sur les communes de Villedieu-les-Poêles, Sainte-Cécile, Percy-en-Normandie et Bourguenolles définissent cet axe à travers notamment la présence d'entreprises génératrices d'emplois, telles que la société Fromagère de Sainte-Cécile (classée 8ème sur 36 dans le classement des premiers sites de productions industrielles du département de la Manche), l'entreprise AMB à Bourguenolles ou encore le site industriel de Chauvin Arnoux spécialisé dans l'équipement de mesure, contrôle et automatisation à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.*
- *La répartition des emplois agricoles définit une dynamique Nord / Sud. Le secteur agricole est plus représenté sur le nord avec en chef de fil la commune de Percy-en-Normandie qui concentre le volume d'emplois agricole principal. Les communes de Montabot, la Haye-Bellefond, Maupertuis et Boisvyon ressortent également. Sur les 9 entreprises que comptent la commune de Boisvyon 4 sont du secteur agricole.*

La répartition des emplois sur le territoire met en avant une tertiarisation de l'économie affirmée majoritairement sur les pôles urbains de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Saint-Pois et Percy-en-Normandie et à proximité de l'axe autoroutier. Le taux d'emploi reste toutefois élevé sur le territoire et le taux de chômage est bas, avec un taux à 4,8% au 1^{er} juin 2023, correspondant au plein emploi.

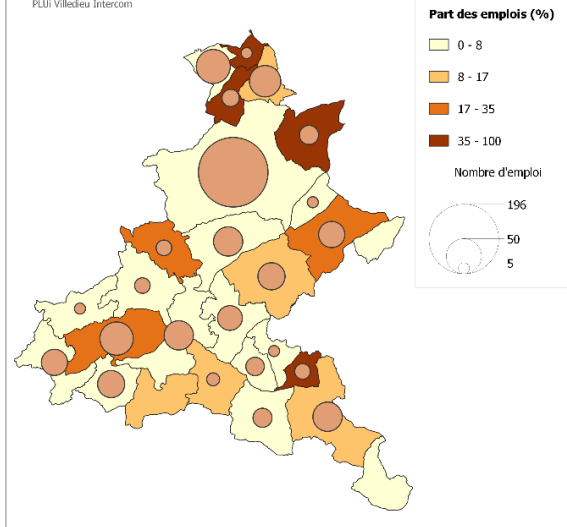
Les emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale en 2015

PLUI Villedieu Intercom



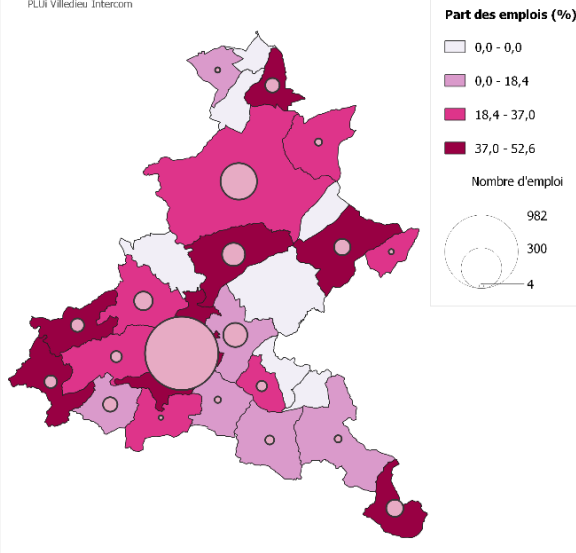
Les emplois agricoles en 2015

PLUI Villedieu Intercom



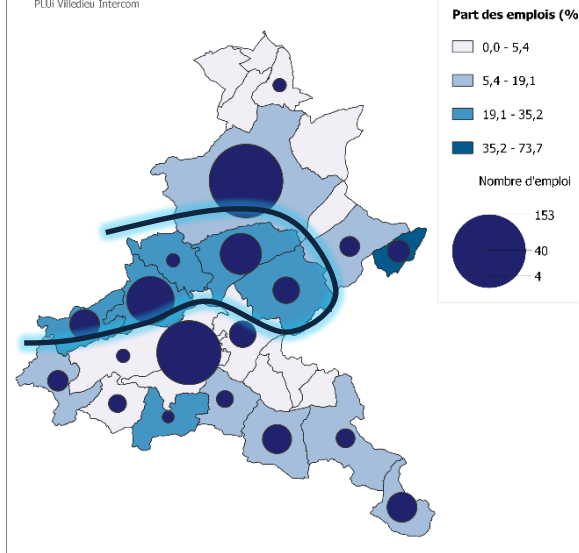
Les emplois dans le commerce, les transports et les services divers en 2015

PLUI Villedieu Intercom



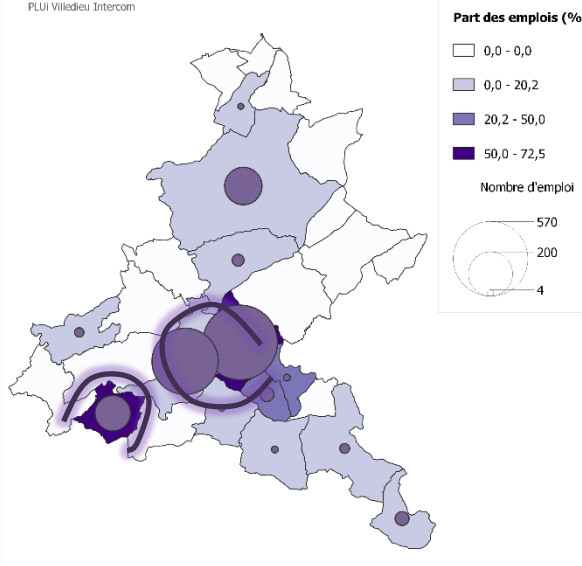
Les emplois dans la construction en 2015

PLUI Villedieu Intercom



Les emplois industriels en 2015

PLUI Villedieu Intercom





2. Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) est un outil pour définir la concentration d'emploi sur un territoire. Plus l'indicateur est au-dessus de 1 plus le territoire est un pôle d'emploi important et rayonnant sur son bassin de vie.

Définition

Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) :

Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. A titre d'exemple, quand le nombre d'emploi sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

À Villedieu Intercom, l'ICE est en diminution depuis 1999 passant de 0.9 à 0.8 en 2019. Le nombre d'emploi au lieu de travail a augmenté entre 1999 et 2010 pour ensuite connaître une baisse jusqu'en 2019, contrairement au nombre d'actifs qui augmente de manière plus importante et régulière. Ce phénomène génère de fait un phénomène de résidentialisation (plus ou moins marqué selon les communes). Cette tendance est continue depuis 1999.

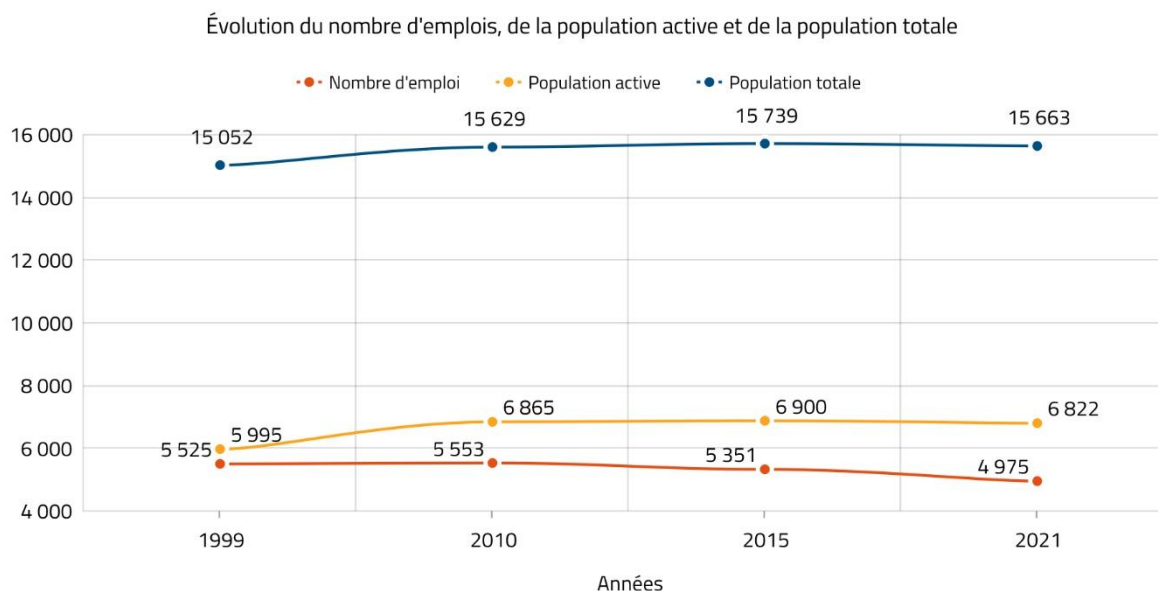
Indice de concentration de l'emploi

Commune	Indice de concentration de l'emploi
Beslon	23,9
Boisyvon	20,0
Bourguenolles	141,7
Champrepus	54,8
Chérencé-le-Héron	18,4
Coulouvray-Boisbenâtre	38,9
Fleury	46,4
La Bloutière	25,3
La Chapelle Cécelin	18,6
La Colombe	72,9
La Haye Bellefond	39,4
La Lande d'Airou	21,8
La Trinité	22,2
Le Guislain	33,3
Le Tanu	13,8
Margueray	15,6
Maupertuis	45,6
Montabot	31,2
Montbray	42,5
Morigny	65,2
Percy-en-Normandie	89,9
Saint Martin le Bouillant	33,1
Saint Maur des Bois	12,3
Saint Pois	107,2
Sainte-Cécile	146,9
Villebaudon	36,7
Villedieu les Poëles – Rouffigny	157,3

Taux ICE dans les communes de Villedieu Intercom en 2021



Ainsi le territoire de Villedieu Intercom compte 79,2 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2021 contre 80 en 2010 et 90 en 1999. Plusieurs actifs de l'intercommunalité quittent donc quotidiennement le territoire pour se rendre à leur travail et dépendent donc des bassins d'emplois extérieurs (Granville, Saint-Lô, Avranches). Cela traduit une augmentation des flux et des relations entre l'intercom et les pôles extérieurs.



3. Concentration d'emploi : Sainte-Cécile et Villedieu-les-Poêles se démarquent

Des nuances locales sont à apporter. Quelques communes concentrent plus d'emplois que d'actifs. Ces trois territoires possèdent des ICE supérieurs à 1. La commune de Sainte-Cécile est celle avec l'ICE le plus important de 146. Le profil industriel de la commune explique ce taux de concentration important. La commune dispose d'importantes entrées d'actifs sur son territoire. Ce mouvement résulte notamment des nombreux emplois dans les établissements industriels présents. En 2015, il est recensé 60 établissements actifs sur son territoire.

Quand on regarde l'évolution de l'ICE sur la période 1999-2021, on constate plusieurs tendances :

- Une baisse générale de l'ICE sur le territoire qui révèle une accentuation des dynamiques liées au phénomène de résidentialisation (flux domicile / travail). Le déploiement de l'autoroute et la proximité des pôles d'emploi voisins ont été un accélérateur de ce phénomène.
- Une continuité en tant que pôle d'emploi pour la commune de Sainte-Cécile et de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.
- Champrepus et Saint-Maur-des-Bois sont les communes qui ont vu leur ICE le plus diminuer sur les 20 derniers années.



VI. Un territoire interdépendant des territoires voisins, des synergies à développer.

Le commerce est une activité économique qui a un impact considérable sur les modes d'urbanisation et de planification territoriale. Le commerce répond à une logique de flux et de densité qui peut entrer en opposition avec les enjeux que connaissent de nombreux territoires : maintenir une animation dans les centres-bourgs, recentrer les lieux d'emploi et de consommation au plus proche des habitants.

Le constat national est alarmant. **Le développement du commerce en périphérie sous le modèle des zones commerciales localisées le long des voies structurantes a pu porter atteinte à la dynamique commerciale de centre-ville.** Les villes moyennes sont particulièrement touchées par ce phénomène.

Ce phénomène de concurrence entre centre et périphérie est un phénomène latent qui se traduit par une perte de la diversité des cellules commerciales dans les centres-villes au profit des grandes unités commerciales situées en périphérie. La réponse à ce constat s'inscrit donc nécessairement dans un contexte territorial élargi.

L'enjeu de la planification consiste donc à trouver une complémentarité entre le développement commercial de centre-ville et de périphérie.

1. Un phénomène de concentration commerciale sur les pôles urbains.

Les commerces dits de proximité sont des points de vente essentiels au dynamisme et à l'animation du tissu économique local. Ces commerces participent pleinement à l'aménagement et au développement local des communes rurales. En effet, les commerces de proximité font figures de « pôles de vie » et sont des vecteurs de lien social. Pour autant, leur nombre a diminué sur le territoire de Villedieu Intercom et épouse ainsi les tendances nationales. **On observe un phénomène de polarisation de l'offre autour des pôles urbains.**

L'offre commerciale à Villedieu Intercom se structure principalement autour des commerces alimentaires (boulangerie, boucherie, magasin alimentaire) et de restauration. La majorité des restaurants se trouvant sur le pôle de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

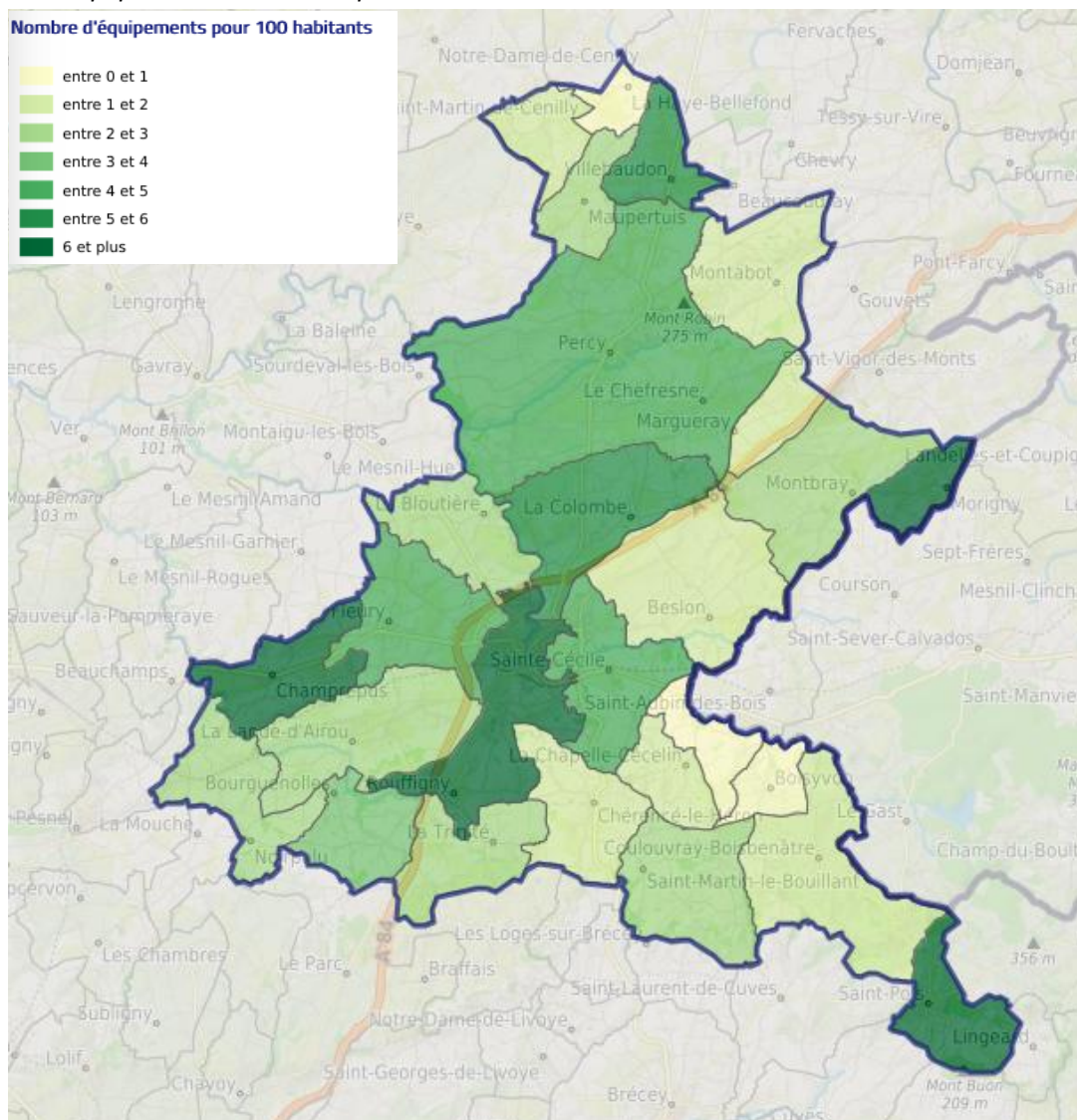
Le territoire possède plusieurs supermarchés localisés sur les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy-en-Normandie et La Colombe. Le reste des commerces alimentaires sont représentés par des commerces de proximité mais aussi par des marchés (Villedieu-les-Poêles, Percy-en-Normandie et Saint-Pois).

Les habitudes de déplacements quotidiens concernant les commerces alimentaires notamment se font sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Percy-en-Normandie pour le territoire de l'intercommunalité



mais des habitants se déplacent également sur les pôles extérieurs pour effectuer leurs achats quotidiens.

Nombre d'équipements et services par communes :



Source : INSEE – BPE 2021

L'offre commerciale de proximité reste fragilisée par la concurrence des grandes surfaces, l'évasion commerciale et des locaux inadaptés. Plusieurs raisons ont été évoquées :

- **L'absence de repreneurs après une cessation d'activité.** Le local devient alors vacant ou peut être amené à changer de vocation.
- **Des locaux inadaptés :** le bâti ancien peut être un frein à l'installation ou à la reprise des locaux.

A titre d'exemples, les communes de Saint-Martin-le-Bouillant, de Montabot ou encore Le Guislain, ont vu fermé leurs commerces faute de repreneurs ou par manque de fréquentation. Les habitants ne les fréquentaient que ponctuellement préférant se rendre dans des commerces à Villedieu-les-Poêles ou à Percy.



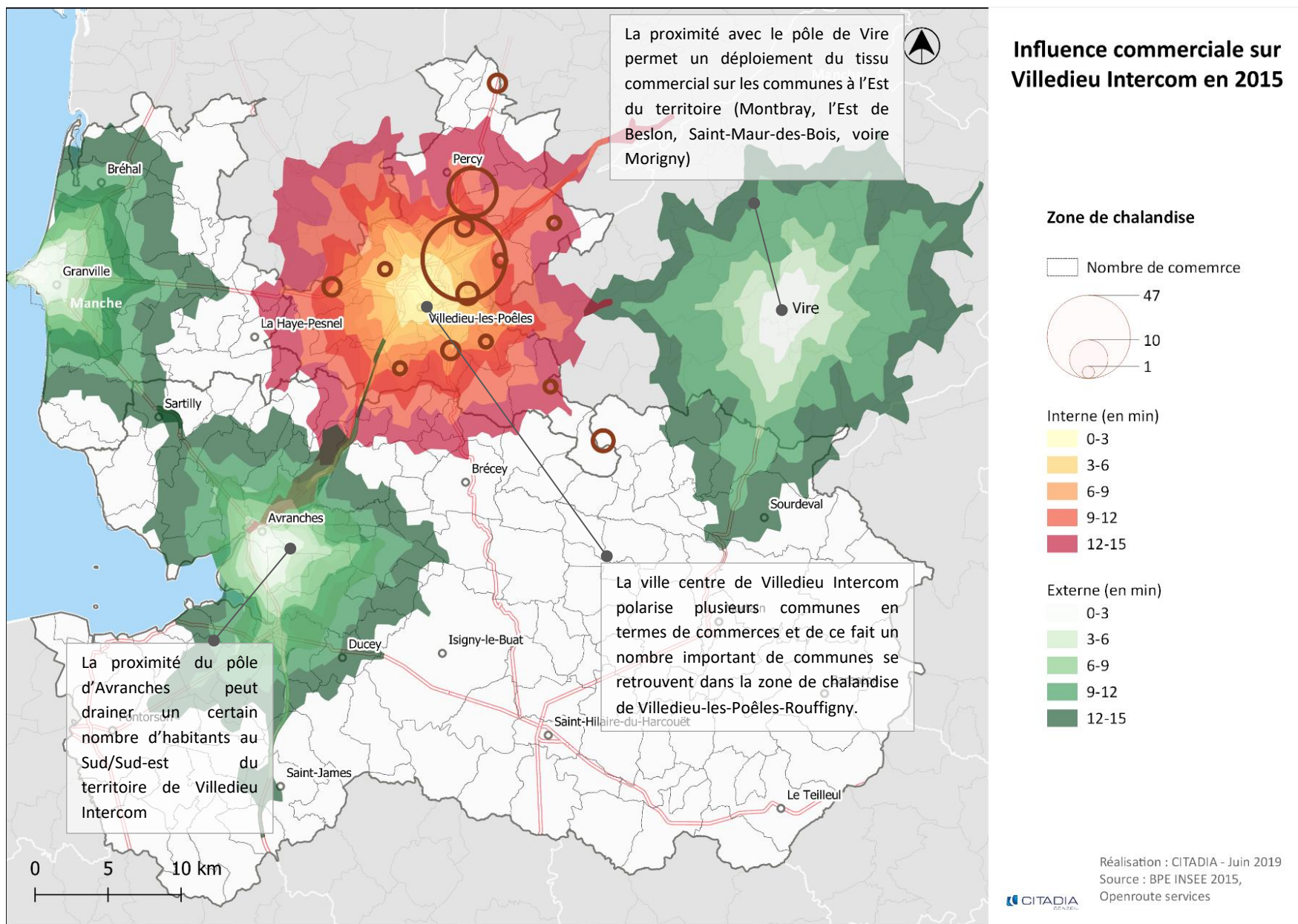
Pour impulser une nouvelle dynamique, Villedieu Intercom accompagne les porteurs de projets qui souhaitent créer ou reprendre une activité au sein d'un local commercial vacant en centre-bourg. Cet accompagnement prend la forme d'une aide au loyer de 50% plafonnée à 250€ sur 3 ans. L'attribution de l'aide est soumise à un comité de sélection et le projet doit respecter certaines conditions :

- *L'aide est ciblée sur le commerce indépendant et sur l'artisanat.*
- *La création ne doit pas entrer en concurrence avec des commerces déjà existants.*

Pour mettre en place ce dispositif lié à la revitalisation commerciale, Villedieu Intercom et la CCI Ouest Normandie accompagnent les créations / reprises et les transmissions afin d'accroître l'attractivité du territoire.



Villedieu-les-Poêles-Rouffigny





2. Un niveau de services et équipements de proximité

L'analyse suivante est réalisée à l'aide de la Base Permanente des Équipements, fournie par l'INSEE (BPE).

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme **pôle d'équipement** de ladite gamme.

La classification des équipements en gamme a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et **met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population**. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

Définition

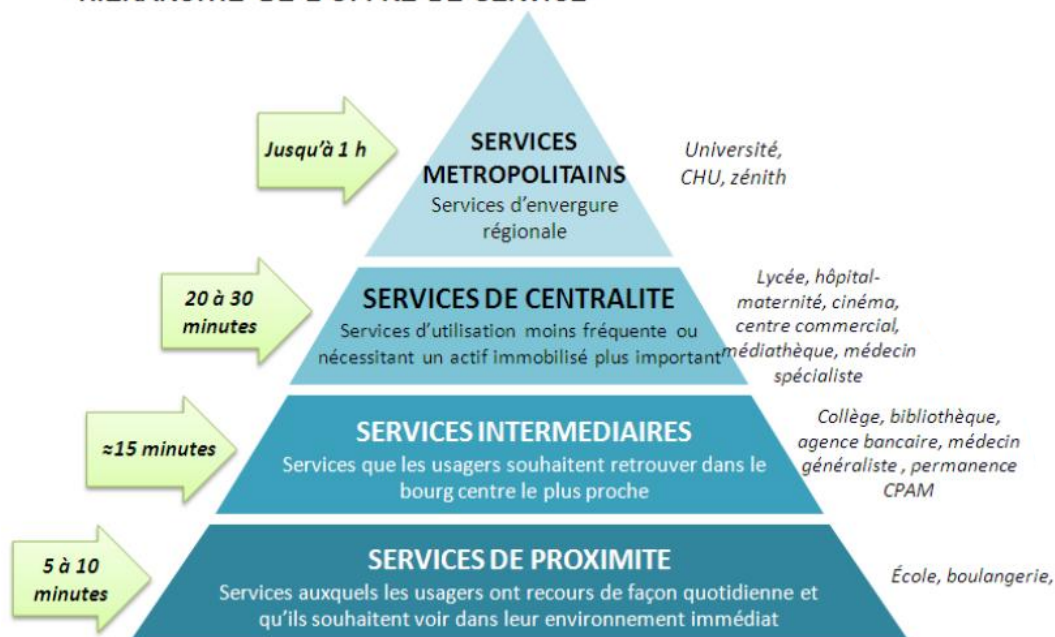
La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Pour la base d'équipements de 2014, plusieurs équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **Gamme de proximité** : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- **Gamme intermédiaire** : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- **Gamme supérieure** : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi...

L'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

HIÉRARCHIE DE L'OFFRE DE SERVICE



Le territoire de Villedieu Intercom recense au total 535 équipements, services et commerces (BPE INSEE 2021). L'intercommunalité propose une offre de proximité relativement homogène avec la ville centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny qui concentre des services et des équipements de la gamme intermédiaire (collège).

Le territoire compte trois hôtels, pour un total de 84 chambres, dont un trois étoiles disposant de la plus grande capacité avec 48 chambres (sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny). Le territoire compte également plusieurs gîtes et chambres d'hôtes et également un camping 3 étoiles de 91 emplacements se trouvant dans le pôle urbain.

On trouve également sur le territoire un foyer des jeunes travailleurs à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny à disposition des apprentis et des jeunes recrues des entreprises métiers d'art de Villedieu Intercom, avec à disposition 10 logements. Un second foyer se trouve à Percy-en-Normandie avec 8 logements qui sont destinés en priorité aux apprentis, étudiants, salariés ayant des missions courtes ou d'intérim.

Concernant les équipements pour personnes âgées, le territoire dispose d'une maison de retraite publique médicalisée d'EHPAD sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny disposant d'une unité spécifique Alzheimer. La commune de Percy-en-Normandie propose également un EHPAD de 130 lits avec une unité Alzheimer. L'intercommunalité a également mis en place des services permanents d'aides à domicile en milieu rural. On compte également deux résidences autonomie pour personnes âgées sur le territoire, une à Saint-Pois de 25 logements et une seconde à Percy-en-Normandie de 39 logements. La commune de Beslon, entre autres, pour palier au phénomène de vieillissement de sa population a construit il y a environ dix ans, treize logements locatifs pour personnes âgées. Ce projet a permis à des personnes âgées de rester sur leur commune et de garder une indépendance.

Concernant également la santé, l'intercommunalité est dotée d'un pôle de santé libéral et ambulatoire à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny avec 26 professionnels de santé dont 8 médecins généralistes et 24 autres professionnels de santé spécialisés. Une maison médicale privée existe sur Percy-en-Normandie



et comprend deux médecins généralistes et plusieurs professionnels de santé spécialisés. Enfin, la commune de Saint-Pois a porté une maison médicale communale avec deux médecins généralistes et un pôle d'infirmiers. Au 1^{er} janvier 2023, le territoire compte donc 12 médecins généralistes pour 16 000 habitants.

Au niveau des équipements scolaires, le territoire possède plusieurs écoles primaires et maternelles sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy-en-Normandie, Saint-Pois, Coulouvray-Boisbenâtre, ou encore Beslon-Montbray, Fleury-La-Bloutière, La-Lande-d'Airou-Bourguenolles et Sainte-Cécile-Chérencé-le-Héron-La-Trinité regroupés en 4 RPI indépendants (Rassemblement Pédagogique Intercommunal). Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Percy-en-Normandie ont chacun sur leur territoire un collège. Les lycées les plus proches se trouvent à Avranches et Granville, le service de transport scolaire Nomad a été mis en place par la Région Normandie afin de desservir les lycées. Une convention a été signée entre la Région et Villedieu Intercom pour coorganiser le ramassage scolaire sur le territoire. Les secteurs de Villedieu-les-Poêles, Saint-Pois et Percy disposent en tout d'une vingtaine de circuits.

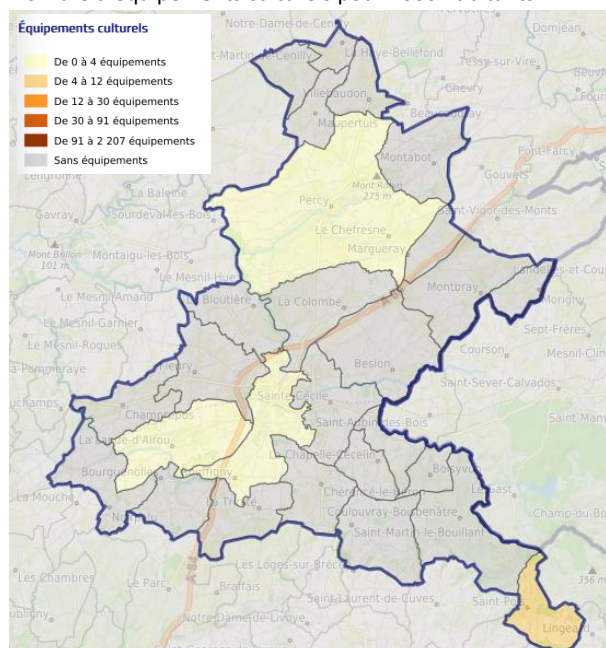
Concernant les équipements liés à la petite enfance, ces derniers sont assez peu nombreux sur le territoire. Malgré ce manque d'équipement, les effectifs des écoles maternelles ont augmenté entre 2016 et 2018 sur le territoire de Villedieu Intercom en lien avec l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire. D'ailleurs, on note sur le territoire la présence de trois centres de loisirs pour les enfants de 3 à 12 ans et de trois maisons des jeunes de 12 à 17 ans, dans les communes de Percy-en-Normandie, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Saint-Pois.

Concernant les équipements liés aux loisirs, le territoire possède un centre aquatique, une école de musique et de danse et un cinéma et un réseau de 3 médiathèques à Percy-en Normandie, Villedieu-les-Poêles et Saint-Pois.

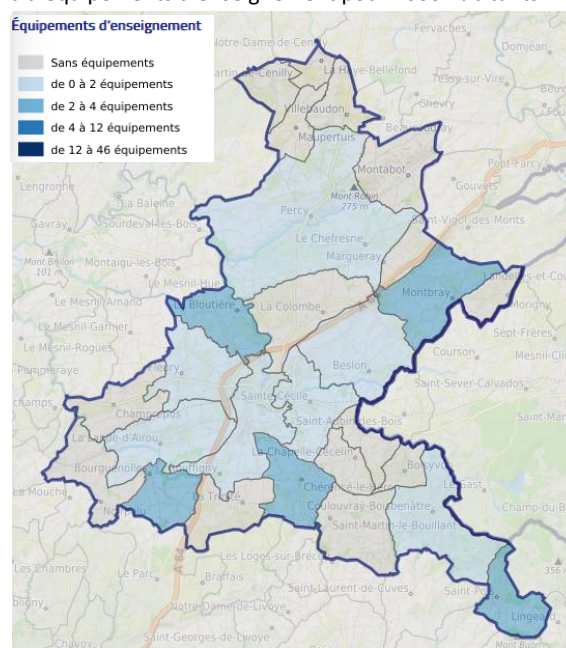
Pour les services de proximité sociaux et administratifs, le territoire s'est doté d'une Maison des services « Frances Services » dans la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. On y trouve par exemple les services de la Caisse d'Allocations Familiales, de Pôle Emploi ou encore de la mission locale, ou encore le relais des assistantes maternelles.

Pour les équipements et les services de gammes supérieurs, les habitants du territoire doivent regarder vers les territoires voisins. Les lycées d'Avranches et Granville et le pôle relais universitaire de Saint-Lô permettent aux jeunes du territoire de poursuivre leur scolarité dans une rayon de 45 min. Les commerces et les services notamment de santé de gamme supérieure (centre-hospitalier, centre-commerciaux d'équipements, etc...) se localisent à Saint-Lô, Avranches, Granville ou Vire. La densité de services et d'équipements sur le territoire amènent un phénomène de dépendance dans l'accès à ces services par rapport aux pôles voisins. Cependant, la position centrale et accessible du territoire fait de Villedieu Intercom un territoire rural de proximité intégré au sein d'un réseau de pôles extérieurs. Des lignes interurbaines sont proposées par les transports Nomad afin de faciliter l'accès aux services.

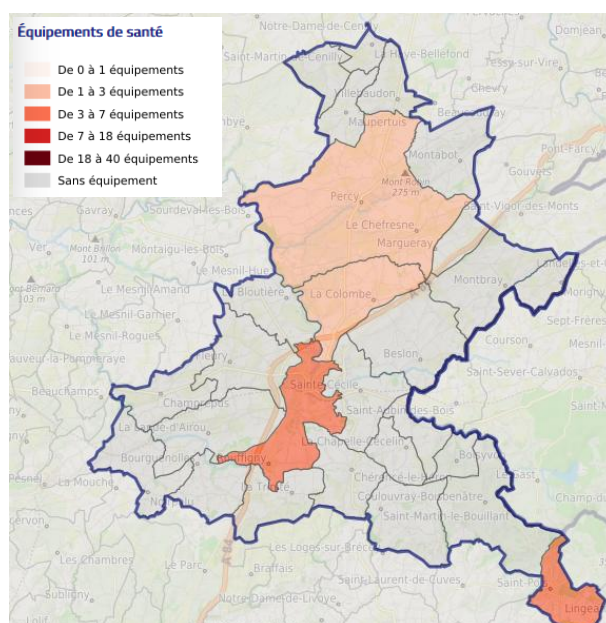
Nombre d'équipements culturels pour 1000 habitants :



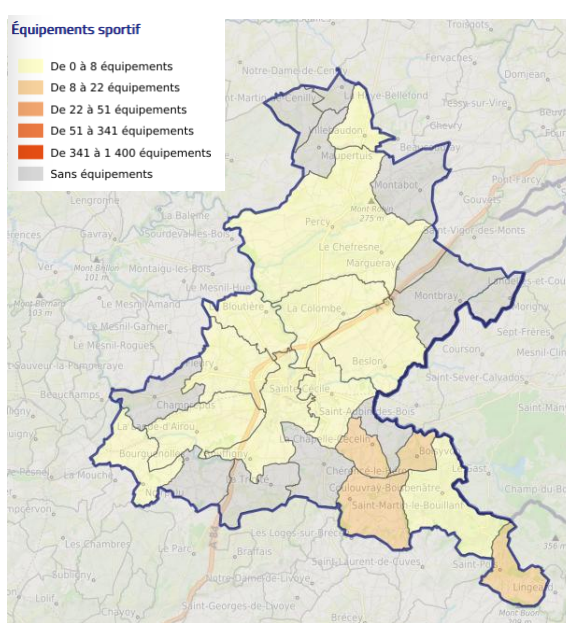
Nb d'équipements d'enseignement pour 1000 habitants :



Nb d'équipements de santé pour 1000 habitants :



Nb d'équipements sportifs pour 1000 habitants :





Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
• Une économie productive soutenue par le secteur tertiaire. • 3 pôles d'emploi au profil complémentaire. • Une sphère artisanale dynamique sur le territoire et vecteur d'emploi (principalement sur Villedieu-les-Poêles).	• Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif. • Un phénomène de résidentialisation présent sur le territoire. • Une dépendance aux pôles voisins. • Une offre de proximité présente mais fragile.
Opportunités	Enjeux
• Un profil économique qui se démarque des tendances du département et des territoires voisins. • Des synergies avec les pôles voisins à développer.	• La consolidation des forces économiques. • Le maintien d'une offre de proximité. • Une activité agricole dynamique qui connaît des fragilités.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

4

DEVELOPPEMENT URBAIN



I. Le centre-bourg comme unité de vie des habitants

La morphologie du tissu rural s'organise d'une part autour des centres bourgs dont la structure peut varier, et d'autre part par des villages et de l'habitat isolé, mitant les espaces naturels et agricoles.

Les centres-bourgs correspondent à l'établissement primitif de l'habitat groupé, s'étant formé aux abords des voies de circulation structurantes desservant l'espace rural. Ils forment des entités urbaines ceinturées par les espaces agricoles et boisés. De manière générale, l'urbanisation initiale (centre-bourg) s'est faite de manière privilégiée le long des axes routiers.

Le maillage rural amène plusieurs enjeux :

- La préservation des caractéristiques rurales du tissu et la lutte contre l'étalement urbain.
- La poursuite des actions engagées en matière de qualification de l'espace public pour préserver l'identité locale ;
- Le soutien aux projets de réhabilitation du bâti (remise sur le marché de logements vacants)



Les « bourgs-carrefours »

Organisés autour d'un croisement, souvent constitué de deux axes orientés Nord-Sud et Est-Ouest. Le noyau central est composé, dans la majorité des cas, de l'Eglise et de sa place. Ces carrefours principaux sont souvent denses. L'enjeu de l'aménagement de ces bourgs est de maintenir le rôle de centralité dudit carrefour par la limitation de l'éloignement progressif de l'urbanisation, impliquant à terme des aménagements de contournements in fine générateurs de nouvelles centralités.



Le bourg du Beslon se structure autour d'un croisement



Les « bourgs-rue »

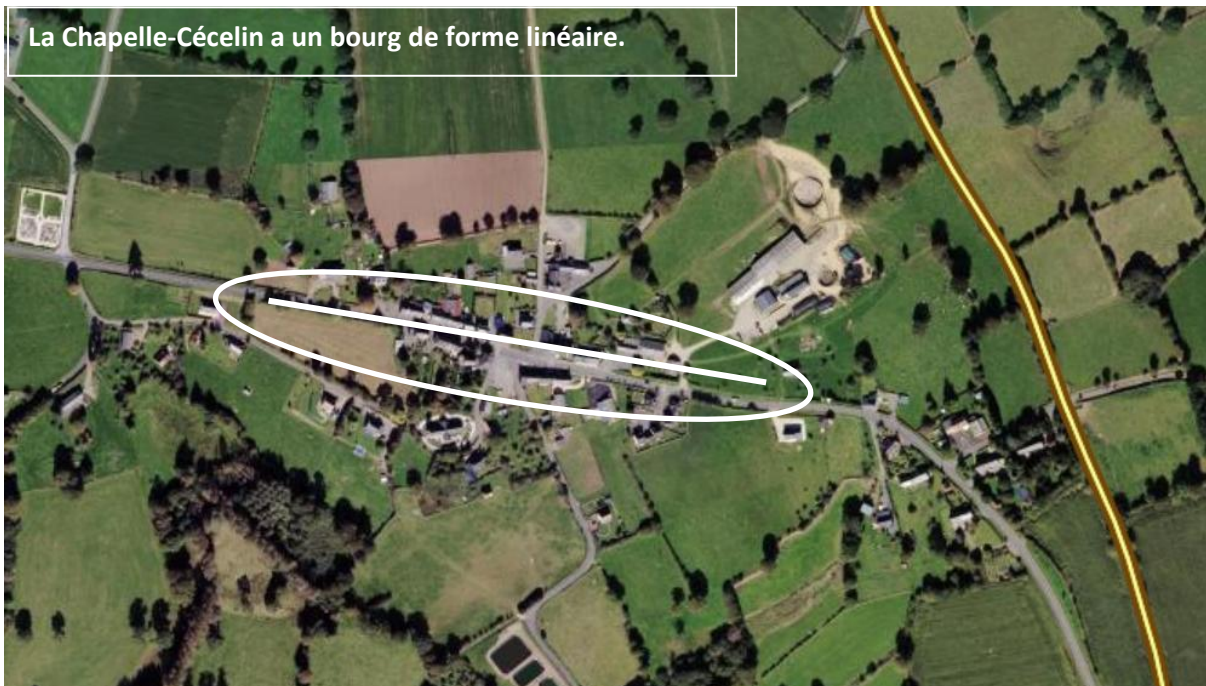


Le bâti s'implante de part et d'autre d'une route ancienne, « colonne vertébrale » du tissu urbain, souvent développée à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparées.

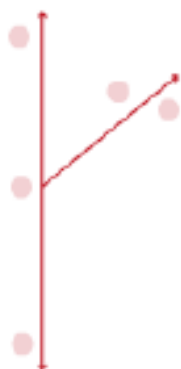
Il s'agit de limiter l'agrandissement progressif de l'enveloppe urbaine et ce, afin de lutter contre la banalisation des paysages et la consommation foncière. Ce mode de développement est également générateur de difficultés dans la gestion des entrées de ville (sécurité, multiplication des accès) et de surcoûts pour la collectivité en matière d'investissement dans les infrastructures.



La Chapelle-Cécelin a un bourg de forme linéaire.



Les bourgs-hameaux



Ces entités bâties n'ont pas suivi de modèle de développement homogène.

Ces villages se sont agrandis aux XIX et XXème siècles de façon très restreinte et sans morphologie urbaine particulière. Les constructions s'y répartissent donc de façon irrégulière et éparse autour de l'Eglise ou de la place centrale, seul élément marquant de la centralité.

L'enjeu réside, au cas par cas, dans la recherche d'une cohérence d'urbanisation, permettant de relier les quartiers entre eux (différentes époques d'urbanisation) par la création de cheminements doux adaptés, voire le renouvellement urbain de certains îlots dégradés.



A Coulouvray-Boisbenâtre, le bourg actuel regroupe plusieurs hameaux.





II. Les lieux d'emploi, des formes à réinventer.

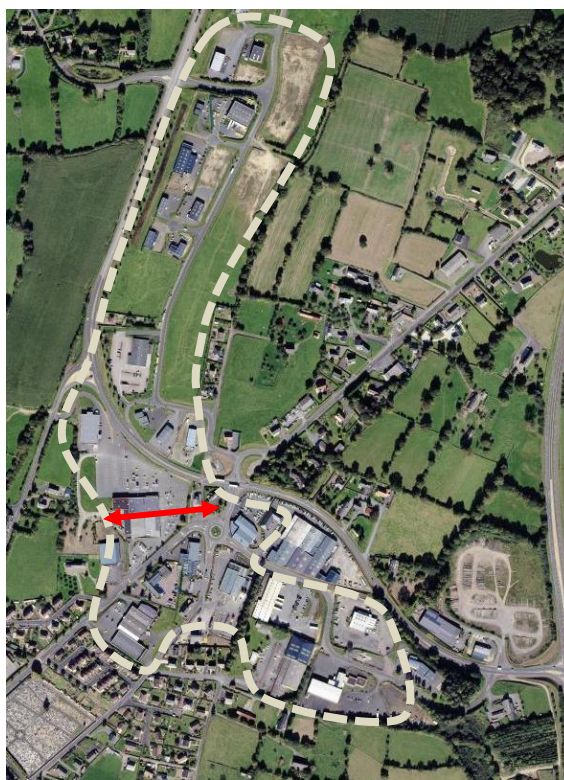
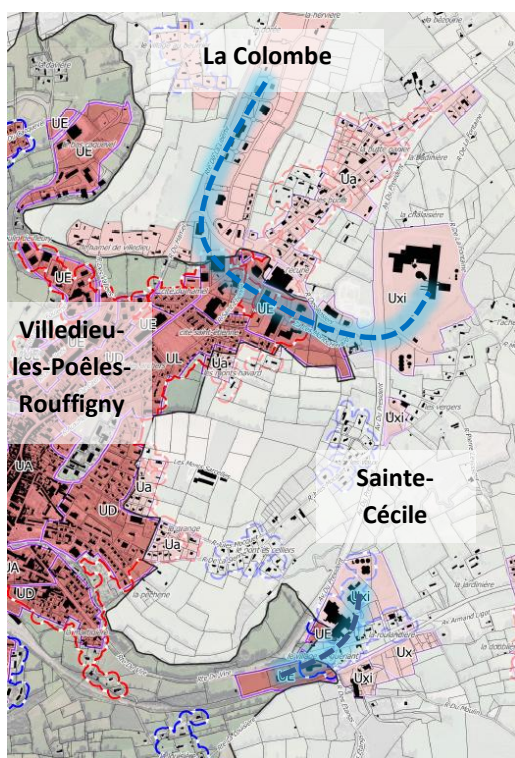
1. Un développement des zones économiques à consolider

Lorsque l'on recense l'ensemble des zones d'activité du territoire, on constate une localisation préférentielle de ces secteurs le long ou à proximité des deux axes majeurs du territoire : la D 999 et l'A84.

On distingue 3 types de développement des zones économiques sur le territoire :

1.1. Les zones économiques connectées.

Une conurbation de 3 zones économiques s'est créée autour d'un nœud routier entre la D 999 et la D975 sur les communes de La Colombe, de Sainte-Cécile et de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.





1.2. Les zones économiques en entrée de bourg

La commune de Percy-en-Normandie a plusieurs zones économiques en entrée de ville. L'enjeu des zones économiques en entrée de ville est l'image que celle-ci renvoient en lien avec la qualité des aménagements présents sur le site (clôture, voirie, gabarit des bâtiments etc). La notion d'entrée de ville est primordiale sur l'image que peuvent avoir les passants du bourg et de la commune.

En lien avec l'aménagement de la zone de la Monnerie, la commune a réaménagé son entrée de ville afin d'apaiser la circulation en ponctuant l'entrée par un giratoire et la création de trottoirs pour les piétons. Un retrait végétal a été laissé en font de rue pour accompagner la transition entre l'espace urbanisé du bourg et la campagne.



1.3. Les entreprises isolées en campagne

Comme dans tous les territoires ruraux, à Villedieu Intercom on retrouve un tissu d'entreprises installées en campagne :

- **Pour rappel, le tissu d'artisans sur le territoire est dense.** Leur localisation préférentielle est en dehors du bourg. 50% des artisans sont situés en dehors du centre-bourg.
- **Des entreprises isolées en campagne** L'Entreprise AMB (Bourguenolles – l'Epine) spécialisée dans la menuiserie est implantée près de l'A84, l'entreprise Norgeot localisé Saint-Martin-Le-Bouillant en sont deux exemples.



- **Des activités touristiques et de loisirs** : Le Parc zoologique à Champrepus ou encore des gîtes implantés sur de nombreuses communes.

Le code de l'urbanisme encadre les droits à construire de ce type d'activité en campagne.

Extrait du code de l'urbanisme – Article L 151-13 :

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

L'enjeu dans le cadre du PLUi sera de prendre en compte cette spécificité et de garantir la pérennité des entreprises en identifiant les besoins de développement des entreprises isolées en campagne.

2. Une capacité d'accueil limitée des entreprises

2.1. Peu d'espace disponible dans les zones économiques

En 2023, Villedieu Intercom compte 4 zones d'activité sur son territoire. Elles se trouvent localisées sur les communes de Sainte-Cécile (ZA du Moulin), Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (ZA du Cacquevel), La Colombe (ZA de La Colombe) et Percy-en-Normandie (ZA de la Monnerie). Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent tous types d'activités (industrielle, artisanale ou commerciale).

En appui du service développement économique de l'Intercommunalité, un recensement des espaces disponibles a été réalisé. Les constats sont les suivants :

- *Mettre à jour l'enveloppe urbaine des PLU existants*
- *Prise en compte des évolutions récentes*
- *Peu d'espaces disponibles sont présents pour accueillir des nouvelles entreprises – une future friche industrielle à requalifier (abattoirs AIM)*
- *Les réserves pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le temps du PLUi sont limitées. L'enveloppe disponible ne permet pas de couvrir la temporalité du PLUi.*

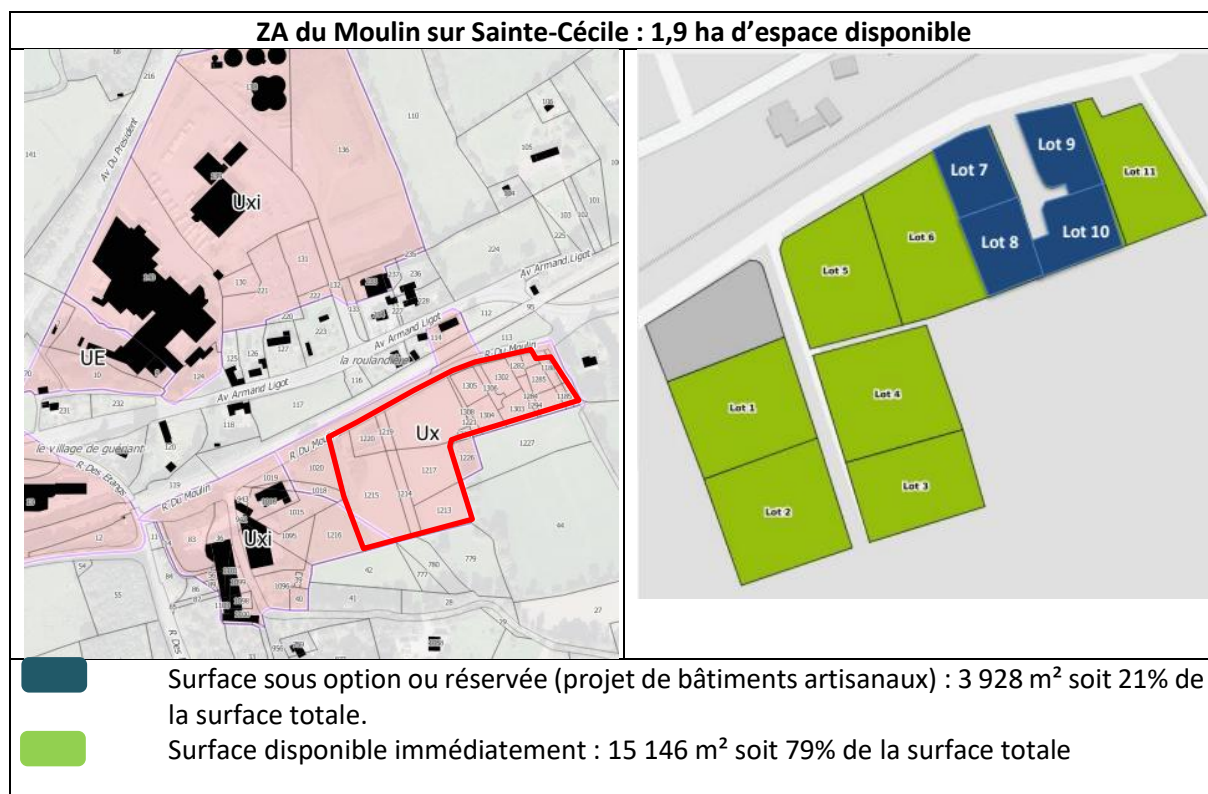


Le tableau ci-dessous détaille les espaces disponibles à la vente, les espaces réservés dans les zones économiques ainsi que les zones pleines existantes sur le territoire. Au total, 9 ha au sein des zones sont disponibles à la vente pour accueillir de nouvelles entreprises.

Commune	Zone d'activité	Zonage	Superficie de la zone (ha)	Espaces réservés commercialisés (m²)	Espaces disponibles (m²)	Espaces occupés (m²)	% d'occupation des zones
Percy-en-Normandie	ZA de la Monnerie-1	UX	4,6			46 957	100%
	ZA de la Monnerie-2	AUX	1,5	3 750	1 300	10 339	67%
	ZA Rue de la Gieze	UX	1,4			14 836	100%
	ZA Rue Philippe Texier Hugou	UX	2,5			25 712	100%
Villedieu-les-Poêles	ZA Des Morts Havards	UE	13,2			132 175	100%
	ZA de la Sienne	UE	9,1		2 000	89 657	97%
	ZA du Cacquevel	UE	10		52800	48 513	48%
	ZA La Foulerie	UE	6,1			61 491	100%
La Colombe	ZA de la Colombe	UEc	14	47 688	18 880	73 973	53%
Sainte Cécile	ZA du moulin-1	UXi	10,4			104 824	100%
	ZA du moulin-2	UX	1,9	3 928	15 146		0%
TOTAL (en ha)			74,7	5,5	9	60	80%

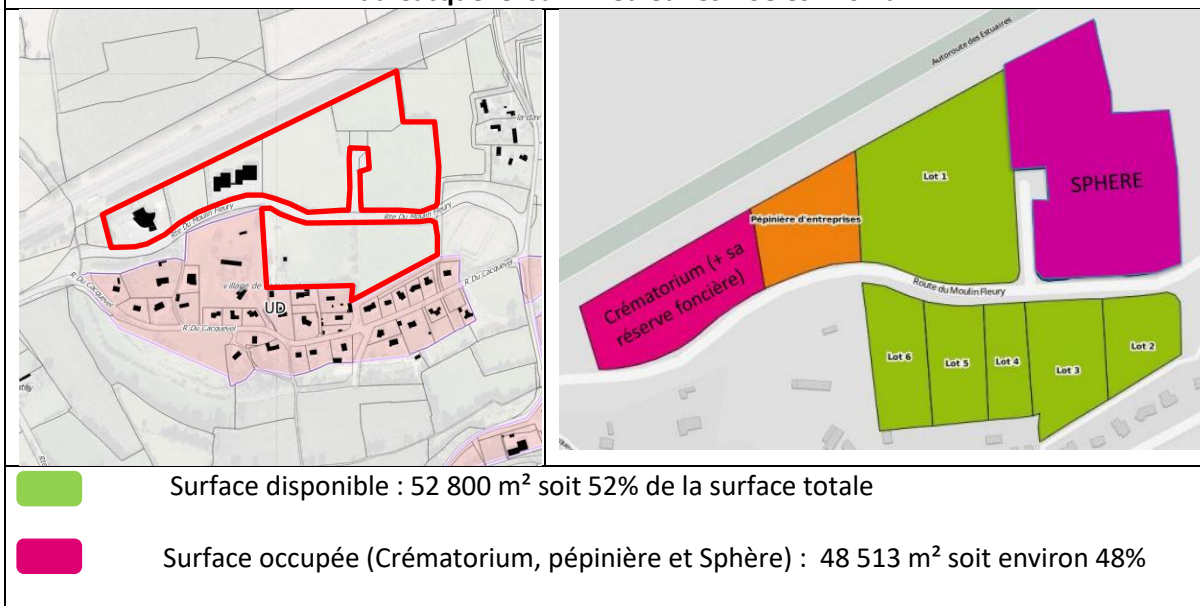
**Les zones d'activités ne disposant plus de disponibilité lors de l'élaboration du PLUi n'ont pas été intégré au tableau d'analyse. Leur taux d'occupation est de 100%.*

Une analyse zone par zone a été réalisée afin de spatialiser le bilan des réserves foncières de Villedieu Intercom.

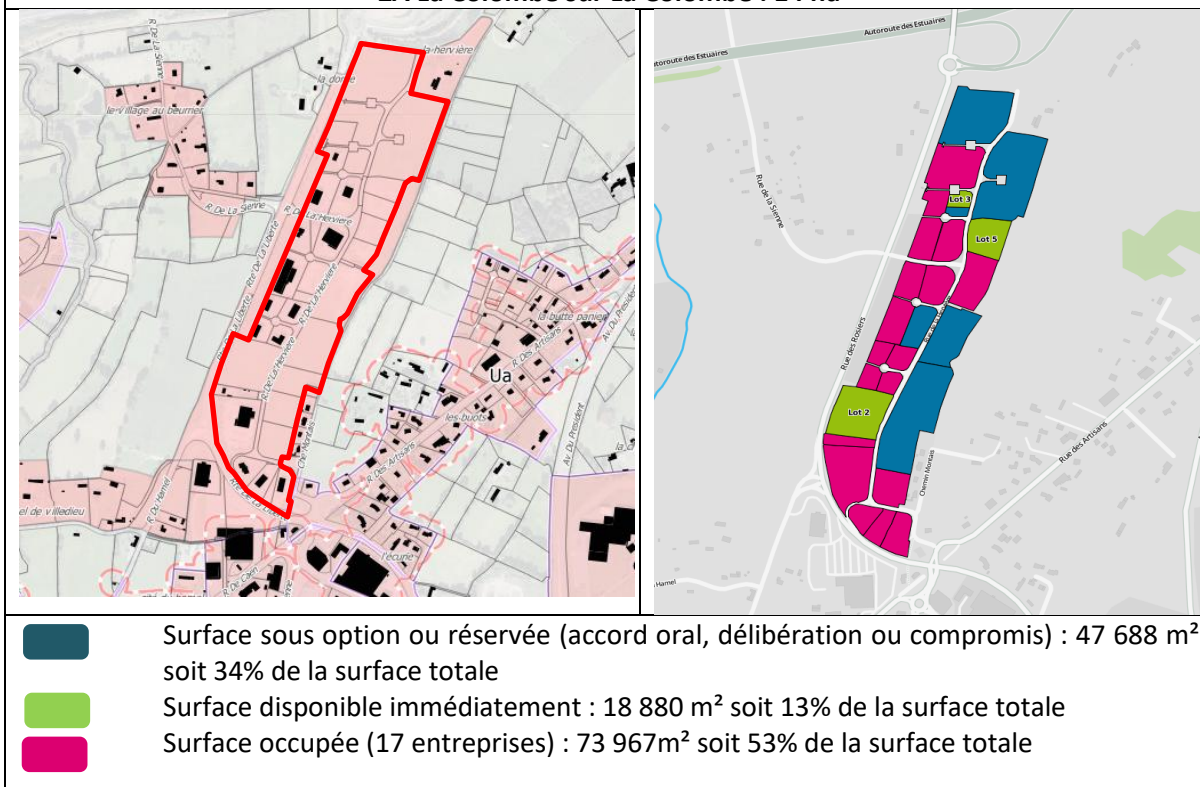




ZA du Cacquevel sur Villedieu-les-Poêles : 10 ha

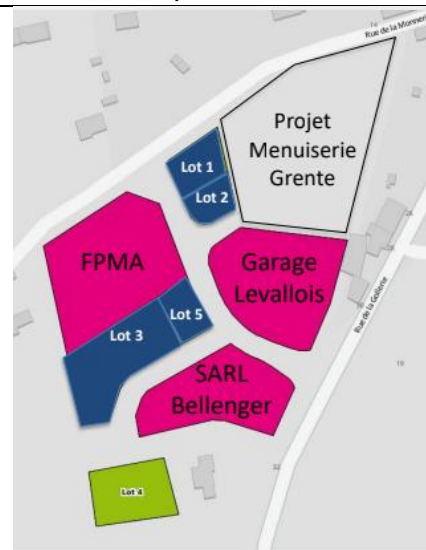
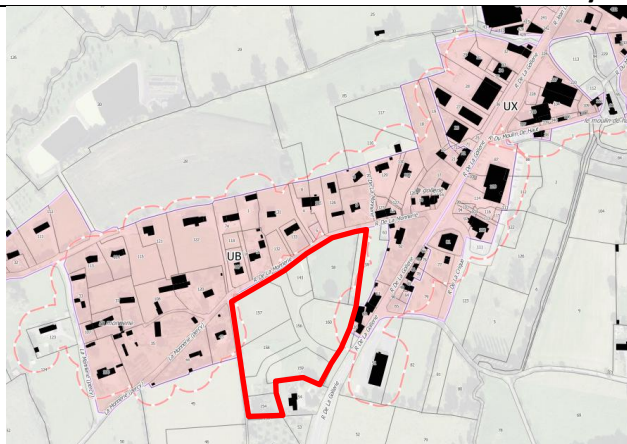


ZA La Colombe sur La Colombe : 14 ha





ZA La Monnerie à Percy-en-Normandie : 1,5 ha



	Surface sous option ou réservée (projet de bâtiment artisanaux, projet de station de lavage, projet d'extension FPMA) : 3 750 m ² soit 25% de la surface totale
	Surface disponible immédiatement : 1 300 m ² soit 8% de la surface totale
	Surface occupée (3 entreprises) : 10 339 m ² soit 67% de la surface totale

Remise à jour de ces éléments

2.2. Un parc immobilier locatif tendu

Sur le volet du parc immobilier locatif à destination des entreprises, celui-ci est tendu. La totalité du parc locatif est actuellement occupé. Il existe plusieurs antennes sur le territoire :

- *Le pôle de St Pois (ancien collège) : 4 entreprises présentes, ALG STE (agencement/aménagement), Atelier Copeaux & Co (menuiserie), Chappy (lumière et sonorisation)*
- *ZA Sienne : 2 entreprises et 1 association présentes : BELEC, BATISTA et Le rack association de e-commerçants (point V de la présentation)*
- *Pépinière d'entreprises : Les entreprises présentes sont l'Atelier du Cuivre-Jandel, Godey mécasport, Transcolis, ASCT Menuiserie Alu.*

L'intercommunalité travaille sur la stratégie de développement économique de demain afin de répondre à l'enjeu d'accueil des nouvelles entreprises sur le territoire.



La réflexion autour du SCoT et du PLUi aura un lien fort dans la définition et la construction de cette stratégie. Plus précisément sur la hiérarchisation du développement économique prospectif à travers la hiérarchisation des espaces économiques :

- *Les centres-villes : espace de développement économique à intégrer*
- *Les zones de développement majeur dont le rayonnement intercommunal voire à l'échelle du Pays permettant d'accueillir des grandes entreprises ou des entreprises ayant des besoins spécifiques.*
- *Les zones de développement local : activités artisanales – maillage interne de proximité*
- *Le tissu artisanal et industriel existant en campagne à accompagner*



III. Tendre vers une sobriété territoriale et une modération de la consommation d'espace.

1. Le constat national

L'organisme Centre d'étude et d'expertise sur les risques environnementaux, la mobilité et l'aménagement (Cerema) a dressé un bilan de la consommation d'espace à l'échelle nationale sur la période 2006-2016 :

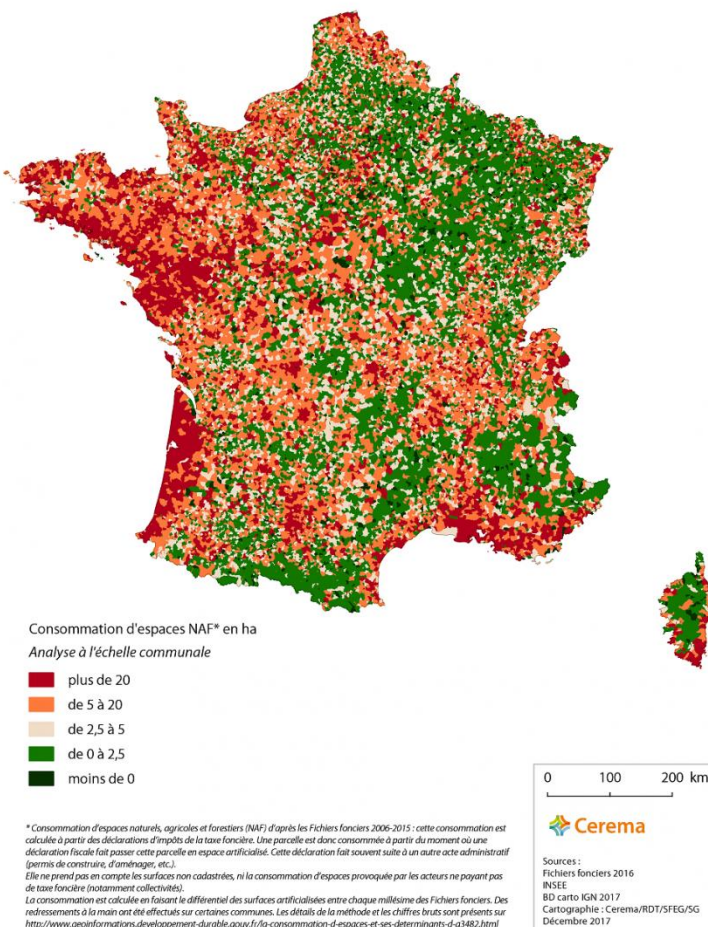
Les territoires ruraux sont fortement consommateurs d'espace par rapport à leur dynamique démographique et leur rythme de constructions.

L'agriculture est une activité qui subit fortement la pression urbaine, les surfaces agricoles diminuent au détriment de l'urbanisation.

Les territoires littoraux et les zones périurbaines sont des territoires soumis à une forte pression foncière.

Face à ce constat national, Villedieu Intercom s'inscrit dans la dynamique des territoires ruraux français à savoir un développement urbain qui s'effectue exclusivement par extension de l'urbanisation et in fine une consommation d'espace agricole et naturel.

Consommation d'espaces NAF* en ha entre 2006 et 2016





2. La notion de consommation d'espace

2.1. Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] **présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.** Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des **objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard **des dynamiques économiques et démographiques** »

2.2. Objectifs :

- *Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)*
- *Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.*

A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de **déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace** inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.3. Définition

Consommation foncière : La consommation d'espace correspond à un changement d'usage d'espaces à dominante agricole ou naturelle vers des espaces artificialisés, et ce, quel que soit le zonage réglementaire en vigueur dans les documents d'urbanisme

A ne pas confondre avec l'artificialisation des sols qui désigne le processus qui entraîne la perte des qualités qui caractérisent un milieu naturel : sa naturalité, qualité qui inclut une capacité auto-entretenue à abriter une certaine biodiversité, des cycles naturels (cycles du carbone, de l'azote, de l'eau, de l'oxygène ...) et ses qualités biogéochimiques.



3. Méthodologie de travail

Le bilan de la consommation d'espace du territoire a été réalisé sur le pas de temps 2002-2016. Ce pas de temps s'appuie sur les dernières données disponibles.

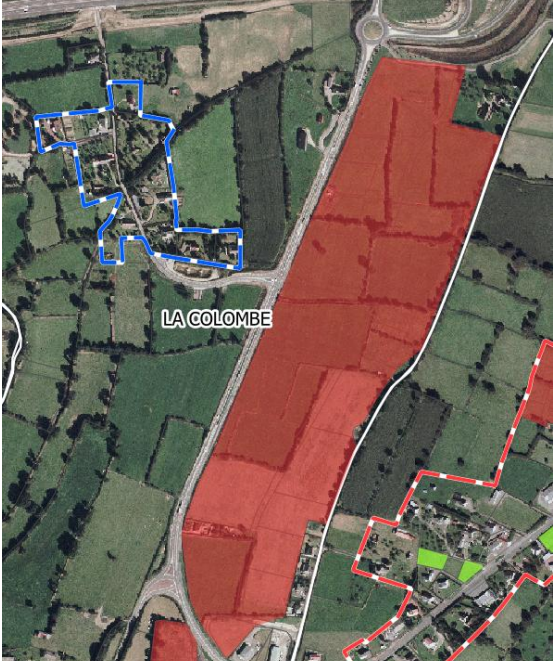
L'étude s'appuie sur plusieurs données :

- Photo aérienne de 2002 et de 2016
- Données CEREMA,
- Registre Parcellaire (2016) et Corine Land Cover (2018)

Une analyse a été réalisée en plusieurs étapes :

1) Traitement automatisé : un script informatique localise les parcelles qui ont été bâties via le fichier foncier entre 2002 et 2016.

2) Traitement manuel : En comparant les images satellites anciennes (2002) et récentes (2016), l'œil humain vérifie l'espace véritablement consommé pour être au plus proche de la réalité en appuie des données du RPG et du Corine Land Cover. Cette analyse est complétée par le travail réalisé avec les communes lors des rencontres communales.

PHOTO AERIENNE DE 2002	PHOTO AERIENNE DE 2016
	
En 2002 le secteur de la zone économique était composé de champs structurés par des haies	En 2016, le secteur de la zone économique a perdu sa vocation agricole. Il est désormais composé de bâtiments économiques ou d'espaces libres à la vente. La totalité du secteur est considérée comme de la consommation foncière.



4. Résultats

Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous ne comprennent que le bilan par commune et par vocation (à l'exception de la vocation agricole qui sera traitée ultérieurement). La distinction entre consommation au sein de l'enveloppe urbaine (intensification) et consommation en dehors de l'enveloppe urbaine (extension) est en cours de traitement.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PERIODE 2002-2016 (15ANS)								
	Activité		Equipement		Habitat		Surfaces totales consommées par communes	
Communes	Ha	%	Ha	%	Ha	%	CONSO SUR 15 ANS	CONSO PAR AN
BESLON		0%		0%	10,6	100%	10,56	0,70
BOISYVON		0%		0%	1,4	100%	1,43	0,10
BOURGUENOLLES	2,9	23%	0,6	5%	9,3	72%	12,82	0,85
CHAMPREPUS	3,0	28%	1,3	12%	6,5	60%	10,82	0,72
CHERENCE-LE-HERON	1,1	19%		0%	4,8	81%	5,88	0,39
COULOUVRAY-BOISBENATRE	0,5	11%		0%	3,9	89%	4,38	0,29
FLEURY	6,3	24%		0%	20,4	76%	26,70	1,78
LA BLOUTIERE	0,8	11%		0%	6,8	89%	7,57	0,50
LA CHAPELLE-CECELIN		0%		0%	5,2	100%	5,16	0,34
LA COLOMBE	20,7	68%		0%	9,8	32%	30,44	2,03
LA HAYE-BELLEFOND	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00
LA LANDE-D'AIROU	2,4	28%		0%	6,2	72%	8,58	0,57
LA TRINITE	0,8	8%		0%	9,1	92%	9,86	0,66
LE GUISLAIN	0,4	31%		0%	0,9	69%	1,27	0,08
LE TANU	0,3	4%		0%	7,8	96%	8,07	0,54
MARGUERAY		0%		0%	0,3	100%	0,27	0,02
MAUPERTUIS	0,6	42%		0%	0,8	58%	1,33	0,09
MONTABOT	0,8	21%		0%	2,9	79%	3,68	0,25
MONTBRAY	1,3	57%		0%	1,0	43%	2,29	0,15
MORIGNY		0%		0%	0,6	100%	0,59	0,04
PERCY-EN-NORMANDIE	6,2	22%		0%	21,4	78%	27,62	1,84
SAINTE-CECILE	2,7	19%		0%	11,5	81%	14,15	0,94
SAINT-MARTIN-LE-BOUILLANT	0,1	2%		0%	5,3	98%	5,38	0,36
SAINT-MAUR-DES-BOIS	0,9	37%		0%	1,5	63%	2,34	0,16
SAINT-POIS	2,4	26%		0%	6,7	74%	9,05	0,60
VILLEBAUDON		0%		0%	3,8	100%	3,84	0,26
VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY	13,4	43%		0%	18,0	57%	31,43	2,10
TOTAL VILLEDIEU INTERCOM	67,5	27%	2,0	0,8%	176,1	72%	245,5	16,4
TOTAL PAR AN	4,50		0,30		11,74		16,37	
PROJECTION SUR LES 10 ANS DU PLUI	45,0		3,0		117,4		163,7	



IV. Prioriser un développement au sein des espaces déjà urbanisés

1. Intérêts et objectifs de la démarche.

Le développement urbain des bourgs et des villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg et des villages. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une **logique de stratégie et de projet** dont la première étape relève de la **priorisation des secteurs**.

Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain.

Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière et de compléter l'analyse cartographique en annotant les cartes transmises par des connaissances locales.

Ainsi des fonds de parcelles pourront être exclues de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, certains cœurs d'îlots peuvent être des espaces verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.

La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en densification de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.1. Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] **analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers** ».

1.2. Objectifs :

- *Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les **gisements fonciers bâtis et non bâtis**.*
- *Apporter un éclairage sur la capacité de l'intercommunalité à **mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de densification**.*



1.3. A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en densification dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2. Le dessin de l'enveloppe urbaine

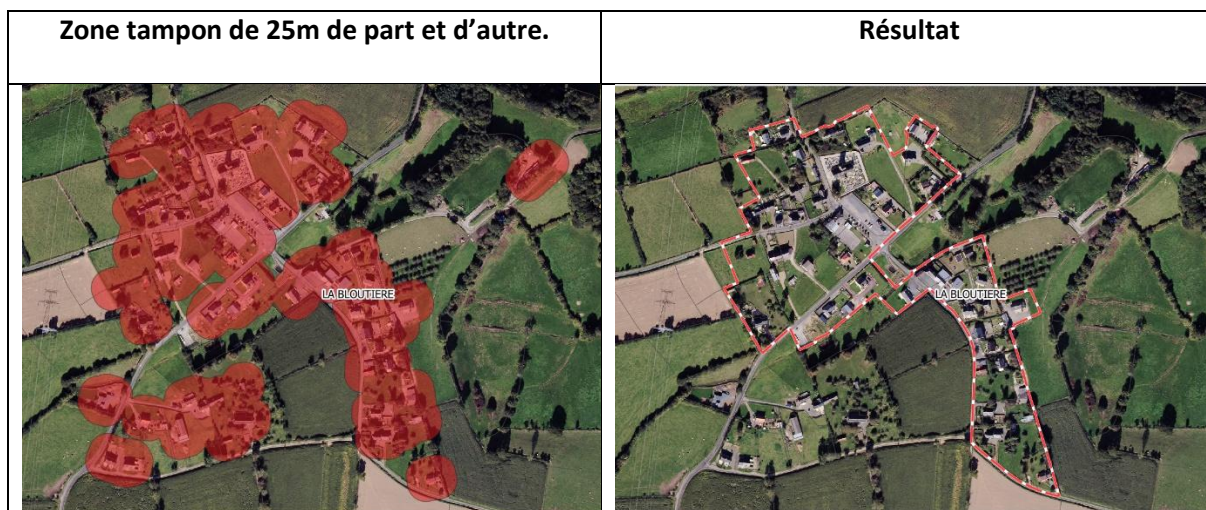
En complément du travail sur la consommation d'espace, un travail de définition et de mise à jour de l'enveloppe urbaine a été réalisé pour intégrer les projets réalisés dans le nouveau tracé de l'enveloppe urbaine. Cette analyse des tissus urbains permettra d'identifier les potentiels en densification urbaine de Villedieu Intercom.

Le dessin de l'enveloppe urbaine permet :

- *De définir les espaces déjà urbanisés. De nombreuses communes sont en RNU et n'ont pas de délimitation de leur espace.*
- *De mettre à jour l'enveloppe urbaine des PLU existants*
- *De prendre en compte des évolutions récentes et mise à jour en lien avec les projets des communes*

La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser les gisements fonciers.

Afin de faire ressortir une densité du bâti et la structuration des ensembles urbains, une zone tampon a été créée de 25m de part et d'autre des bâtiments. Ce processus permet de mettre en évidence les continuités et les discontinuités du bâti.



La délimitation des enveloppes urbaines a été discutée lors de rencontres communales afin d'actualiser le tracé en lien avec des autorisations d'urbanisme récentes (PC + PA).



3. Pré-localisation de l'habitat en campagne : STECAL habitat

3.1. Ce que dit la loi sur les droits à construire en campagne

Le contexte législatif et notamment les lois ALUR et Grenelle 1 et 2 suivent des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Pour ce faire elles préconisent :

- 1) Un durcissement des conditions d'urbanisation des nouvelles constructions en campagne pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles.
- 2) La mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de façon exceptionnelle pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves. Ces STECAL sont soumises à validation de la CDPENAF.

« A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Si un durcissement est constaté pour les nouvelles constructions, la loi LAAF a assoupli l'évolution des droits à construire pour l'habitat existant en campagne. Les habitations peuvent depuis 2015 évoluer sans pastillage dans les documents d'urbanisme. L'extension de la construction principale et l'implantation d'annexe à proximité immédiate de l'habitation sont entrées dans le régime générale des droits à construire dans les espaces naturels et agricoles des documents d'urbanisme.



3.2. Définition et pré-localisation des entités

Afin d'identifier le potentiel densifiable sur l'ensemble de l'intercommunalité une étude sur la définition des formes urbaines en campagne a été réalisée.

Une pré-localisation des villages, des hameaux et de l'habitat isolé s'appuie sur les définitions suivantes :

- **Un village** se définit comme un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel. Il comprend ou a compris des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux, support de vie sociale. Le village est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti,
- **Un hameau** se définit comme un ensemble d'habitations groupées sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente. Il est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.
- **Ecart et bâti isolé** : bâtiments isolés ou petits groupements d'habitations en nombre limité de constructions voisines qui, sans être forcément établies sur des parcelles limitrophes, sont en situation d'isolement géographique.

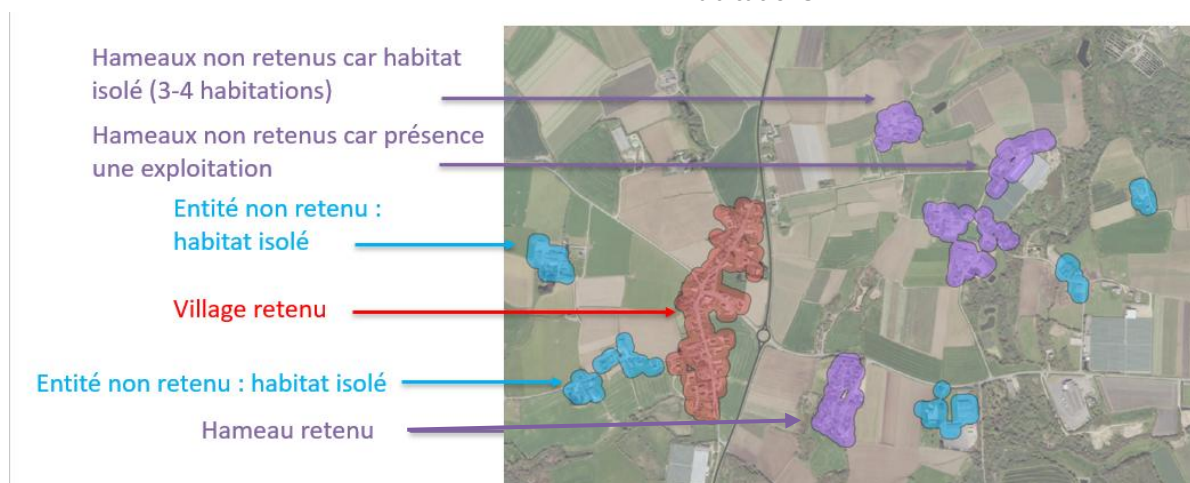
La finalité n'est pas de permettre de nouvelles constructions sur les villages et les hameaux mais bien d'apporter des réponses à l'intercommunalité sur les capacités de densification présentes dans les villages et les hameaux afin d'éclairer les choix de développement de l'intercommunalité.



Pour définir les hameaux et les villages une analyse en deux temps a été réalisée :

1ère étape un pré-traitement sur la base d'indicateur géomatique

- Une distance de moins de 25m entre chaque bâti pour identifier la continuité urbaine et définir une enveloppe urbaine
- La distance d'au moins 100 m d'une exploitation agricole (périmètre de réciprocité)
→ Données issues du diagnostic agricole
- La structuration urbaine compacte et dense
- Le nombre d'habitations : 10 / 20 / 30 / 40 habitations



Exemple appliqué sur un autre territoire.

2nde étape une analyse fine sur la base d'indicateurs lié à l'aménagement du territoire

Critères excluants :	Critères d'élargissement :
• Urbanisation linéaire • Desserte par les réseaux et la voirie • Densité du bâti • Enjeux agricoles	• Desserte par les réseaux • Présence d'équipements structurants • Bourg « historique » de la commune.



3.3. Résultat de l'analyse sur les entités bâties en campagne :

29 entités « bourg » recensées	42 entités « villages ou hameaux » recensées	Habitation à proximité d'un bâtiment Agricole – non retenu

Sur la base des 29 bourgs et des 42 villages ou hameaux inventoriés, une analyse des espaces disponibles au sein de ces entités a été réalisée. Cette analyse se nomme le référentiel foncier.



4. Etude sur le référentiel foncier

Sur la base des entités urbaines délimitées (enveloppe urbaine des bourgs, des villages et des hameaux), une analyse des espaces disponibles à la construction a été réalisée. Sur le même principe que pour la pré-localisation des villages et de hameaux, l'étude s'est déroulée en trois étapes :

1ère étape : un pré-traitement pour faire ressortir les espaces non bâti (dents creuses) et les divisions parcellaires. Il est établi via la prise en compte de critères sur la taille des parcelles, l'emprise au sol des bâtiments et la proximité des voies ont été mis.

Dents creuses

Distance minimale de la parcelle à la route (m) = **50 m**
Surface minimale de la parcelle non bâtie (m²) = **500 m²**



Divisions parcellaires :

Coefficient d'emprise au sol maximum de la parcelle bâtie (%) = **15%**
Surface minimale de la parcelle bâtie = **1000 m²**



Exemple appliqué sur un autre territoire.



2ème étape : La justification des gisements retenus

Une fois le traitement géomatique réalisé, la typologie des espaces retenue a été questionnée en lien avec la capacité de mutation et la qualité de ces espaces sur chaque commune. Ainsi, les espaces de respiration, jardins potager, arboré ont été retirés du potentiel pour des raisons de cadre de vie et de cadre paysager. Les conditions d'urbanisation ont également été pris en compte (réseaux, accès, rétention foncière des propriétaires, etc).

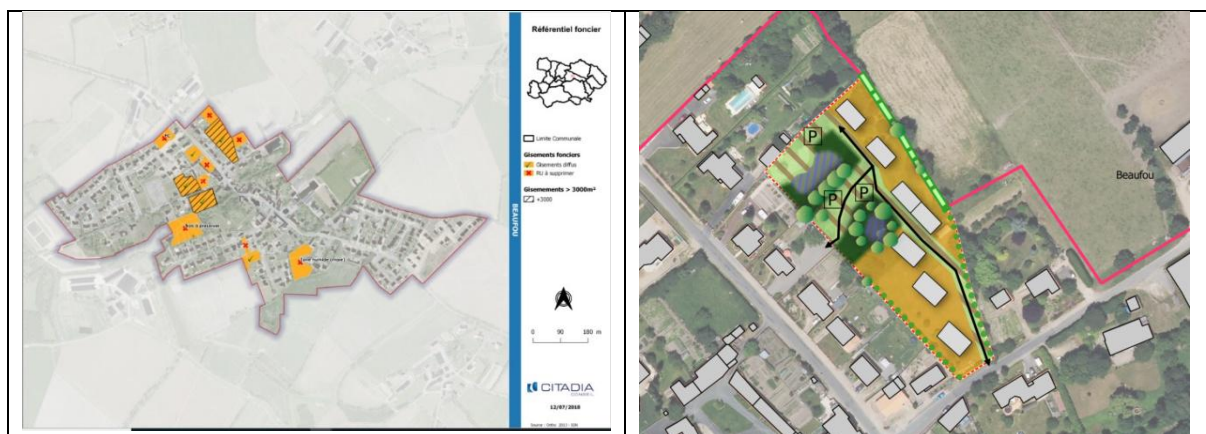
Sur la base des critères qualitatifs, des gisements inventoriés ont été retirés. Ce processus permet d'avoir une lisibilité sur la mobilisation réelle des gisements. A gauche, le listing des raisons de suppression indiquées sur l'atlas.	<table><tr><th>Choix de la suppression</th></tr><tr><td></td></tr><tr><td>1 - Construit</td></tr><tr><td>2 - Contrainte topographique</td></tr><tr><td>3 - Non accessible – accès</td></tr><tr><td>4 - Contrainte environnementale</td></tr><tr><td>5 - Boisement à protéger</td></tr><tr><td>6 - Jardin / potager / patrimoine à préserver</td></tr><tr><td>8 - Autres vocation : économique, équipement, etc.</td></tr><tr><td>9 - Stationnement et autres</td></tr></table>	Choix de la suppression		1 - Construit	2 - Contrainte topographique	3 - Non accessible – accès	4 - Contrainte environnementale	5 - Boisement à protéger	6 - Jardin / potager / patrimoine à préserver	8 - Autres vocation : économique, équipement, etc.	9 - Stationnement et autres
Choix de la suppression											
1 - Construit											
2 - Contrainte topographique											
3 - Non accessible – accès											
4 - Contrainte environnementale											
5 - Boisement à protéger											
6 - Jardin / potager / patrimoine à préserver											
8 - Autres vocation : économique, équipement, etc.											
9 - Stationnement et autres											

3ème étape : La catégorisation des gisements retenus en deux catégories :

- Les gisements qui relèvent de l'initiative individuelle
- Les gisements dit « stratégiques » pour le développement du territoire. Ces secteurs ont vocation à être encadré par des principes d'aménagement et une programmation de logements via l'outil réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Exemple de la finalité de l'étude de référentiel foncier





5. Les capacités de densification majoritairement concentrée dans les bourgs.

De manière générale, l'étude met en avant la faible possibilité de densification des villages et des hameaux présents en campagne. La possibilité de densifier ces espaces reste fortement restreinte. **La capacité de densification se localisent en ville et dans les bourgs :**

- Sur l'ensemble de l'Intercommunalité c'est environ 45 ha de dents creuses qui ont été inventoriés sur les bourgs et les villages, tous confondus.
- Sur les 45ha, 20 ha sont des dents creuses de plus de 3000m². Ce sont des espaces conséquents sur lesquels, une réflexion devra avoir lieu dans le cadre du PLUi et de l'objectif de sobriété foncière.
- Sur ces 20 ha environ, 17 ha environ sont localisés dans les bourgs soit 85% du potentiel des dents creuses de plus de 3000m².

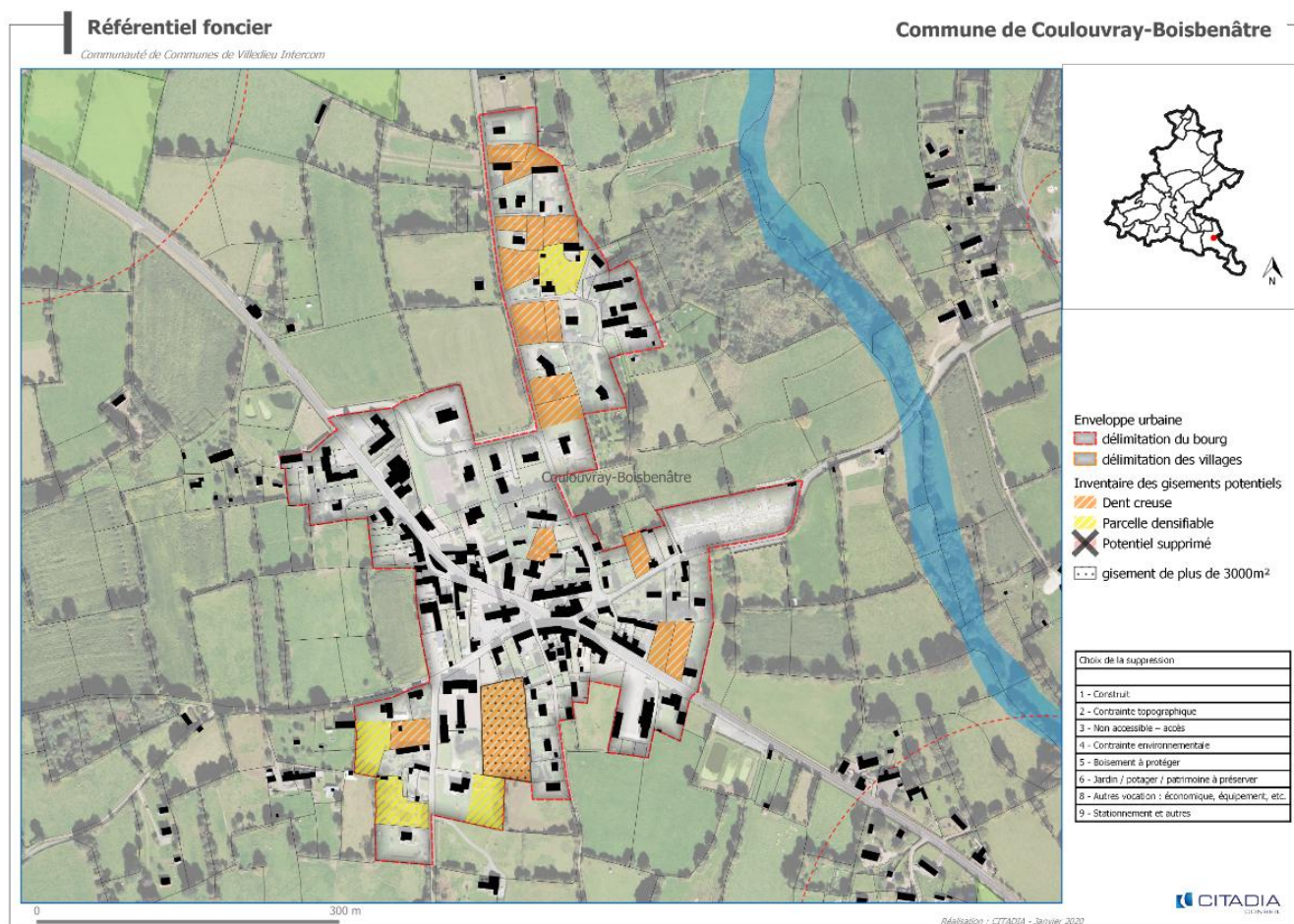
L'étude et ses résultats sont annexés au rapport de présentation du PLUi.

Les résultats de l'étude sur les villages et les hameaux en campagne mettent en avant un potentiel important de divisions parcellaires liées à de grandes propriétés présentes en campagne. La nécessité de diviser ces grandes propriétés pour permettre de nouvelles habitations interroge. Au-delà de l'étude, il faut remettre en perspective cette possibilité en lien avec la préservation de l'activité agricole, le nombre important de logements inoccupés sur le territoire et la recherche de proximité des commerces et services

Il appartiendra au projet politique du PLUi de préciser sa stratégie de développement urbain et de déterminer le cadre de l'habitat en campagne.



Extrait de l'atlas cartographique : la commune de Coulouvray-Boisbenâtre



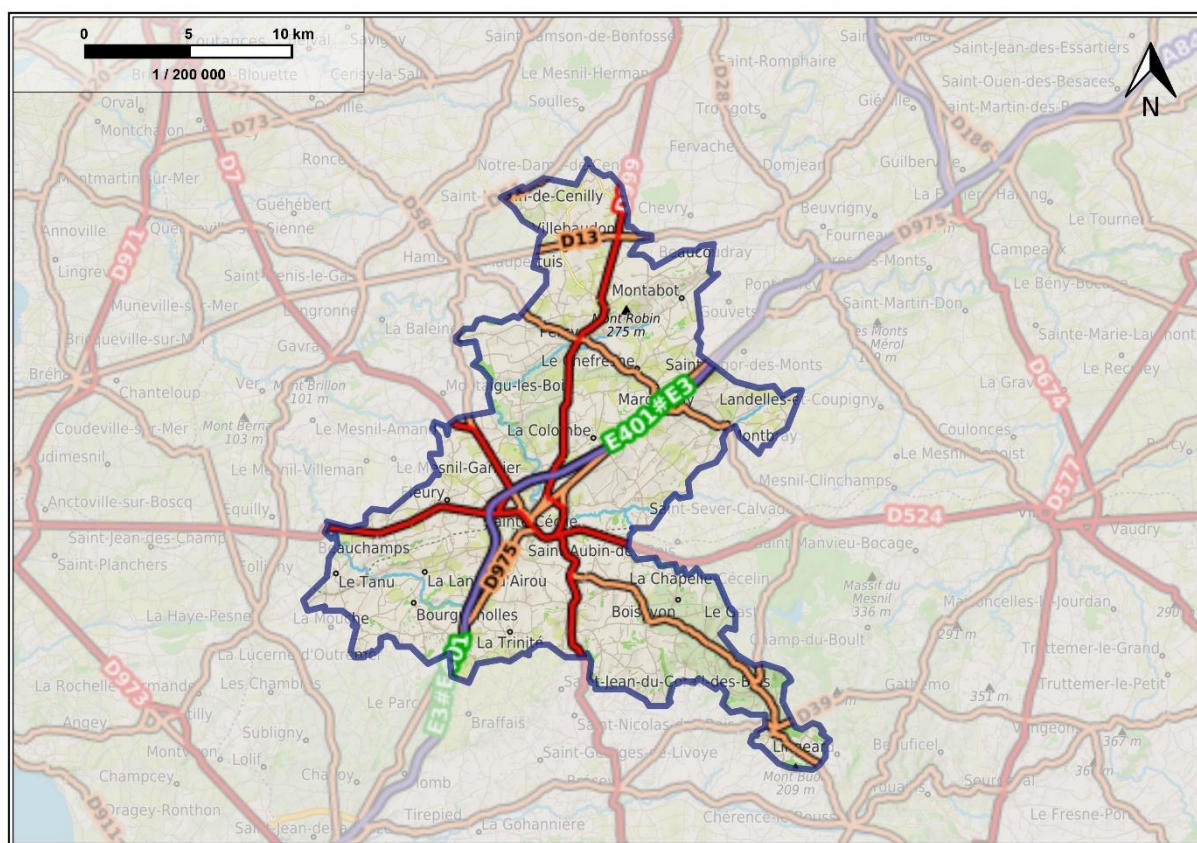
Un atlas cartographique du référentiel foncier est annexé au rapport de présentation.



V. Les mobilités

1. Accéder au territoire

L'intercommunalité est traversée par plusieurs axes routiers structurants. On note tout d'abord l'autoroute A84, qui relie les villes de Caen à Rennes. Il traverse Villedieu Intercom du Nord-Est au Sud en contournant notamment la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et la dessert avec la sortie 37. L'intercommunalité est également traversée par deux départementales de grandes circulation, la D999 reliant Saint-Lô à la commune de Chênes secs, et qui passe par Villebaudon, Percy-en-Normandie et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, et la D975 reliant Pont-Farcy à Sacey, et passant également par Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. On a également la D924 qui relie Granville à Saint-Maur-des-Bois, et la D9 de Gavray à Fleury. Le réseau traversant l'intercommunalité du Nord au Sud et du l'Est à l'Ouest, se rejoint autour de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, qui en fait le point de croisement de tous ces flux.



Principales voies du réseau routier traversant Villedieu Intercom

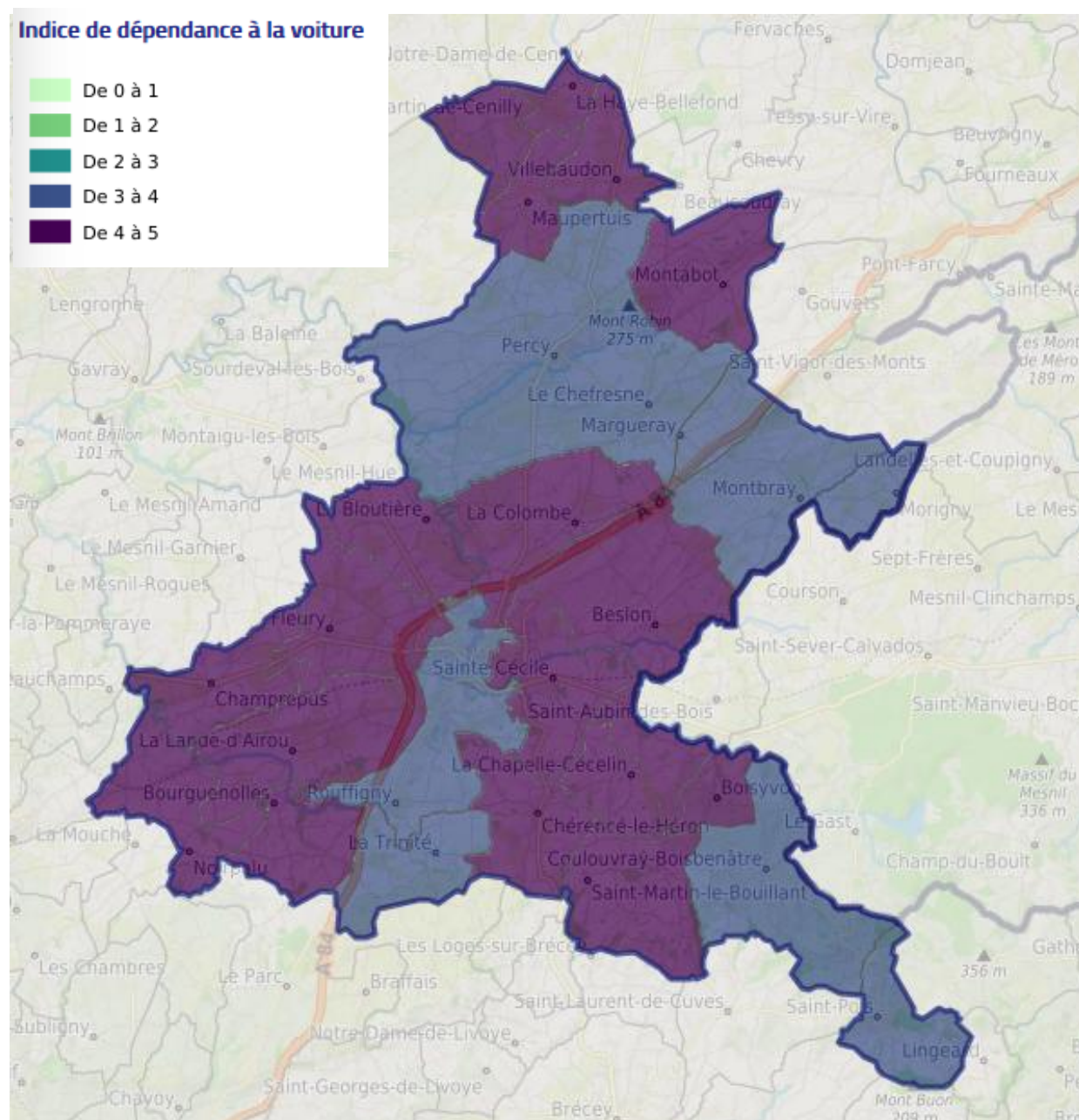
Principales voies du réseau routier traversant Villedieu Intercom



2. La place de la voiture

Le territoire est marqué par une forte dépendance de ses habitants à la voiture. En effet les 27 communes ont un indice égal ou supérieur à 3, dont 14 communes sont au-delà de 4. D'ailleurs seulement 10.6% des ménages de l'intercommunalité n'ont pas de véhicules. 47.6% des ménages possèdent une voiture et 41.8% ont au moins 2 voitures.

Indice de dépendance à la voiture :

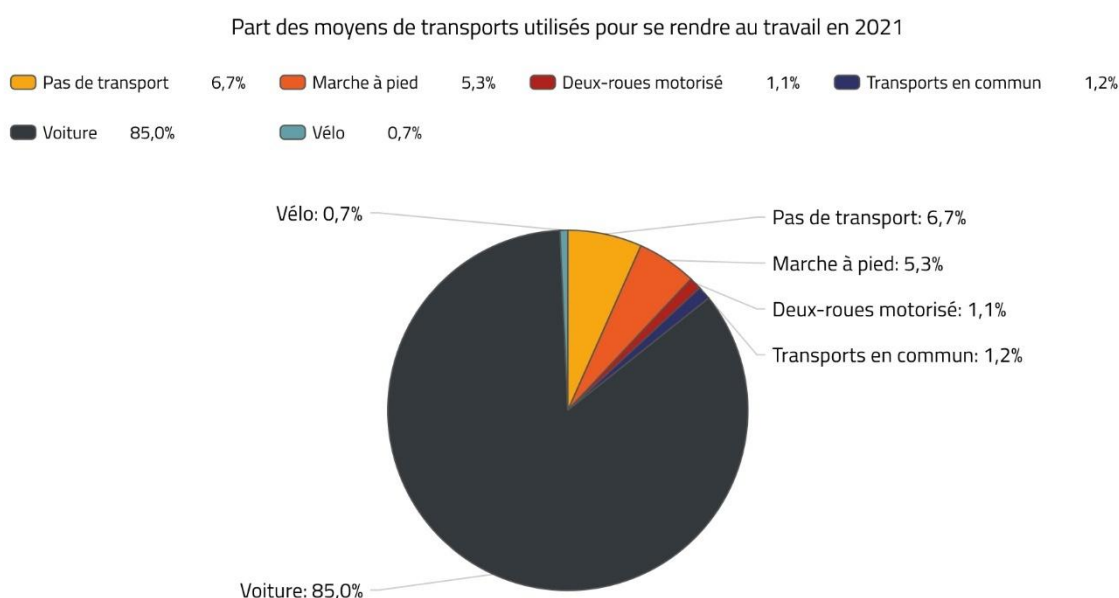


Source : RP 2021 – Insee



La voiture est le principal moyen de transport utilisé sur le territoire pour se déplacer, notamment pour les déplacements domicile travail. 83.8% des déplacements des actifs de l'intercommunalité pour se rendre sur leur lieu de travail se font en voiture, ce qui est légèrement supérieur aux taux du département (83.1%) et de la région (80.2%). La part modale la moins développée est celle des déplacements cyclistes, qui représente seulement 0.5% des déplacements. On note également que 7.6% des actifs travaillent depuis leurs domiciles, ce qui est plus que dans le département (5.8%) et dans la région (4.6%). Cette dépendance à l'automobile s'explique en partie car 70% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence. C'est un pourcentage qui s'intensifie. Il a augmenté de 6.3 points de pourcentage entre 2008 et 2019. D'ailleurs, le temps moyen de trajet entre le domicile et le travail est en moyenne de 19.8 minutes, ce qui laisse entendre que les actifs sont proches de leurs lieux de travail.

Mode de déplacement des habitants de Villedieu Intercom :



Source : RP 2021 - INSEE

L'indicateur des flux de mobilités domicile-travail met en évidence deux types de mobilité :

- **Des mobilités externes orientées vers les pôles extérieurs d'Avranches et de Vire.**

L'analyse des flux met en évidence des dynamiques de territoire tournées vers les pôles urbains d'Avranches et de Vire. Les migrations pendulaires dessinent un axe Nord / Sud via les axes principaux du territoire (RD975, l'autoroute 84 et la RD999) en passant par les pôles urbains de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Percy-en-Normandie.

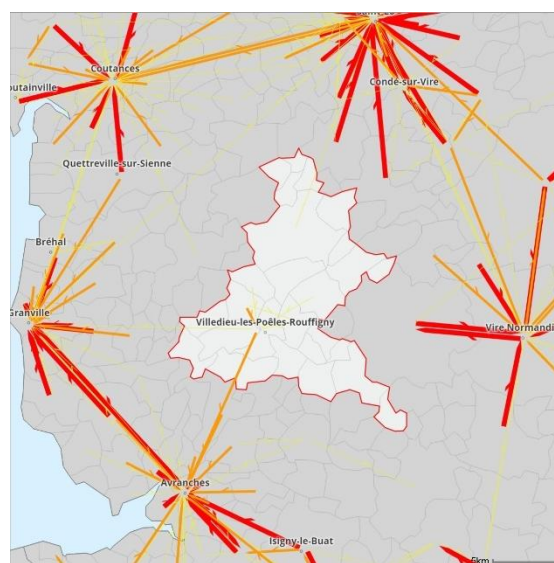
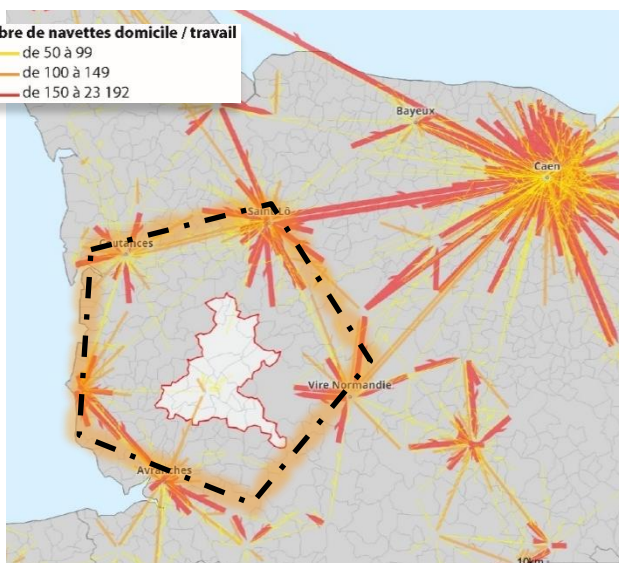
- **Des mobilités internes dessinant des relations entre la ville-centre et les communes périphériques.** On constate une forte relation entre la ville-centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et les communes voisines de Sainte-Cécile, La Colombe et La Lande-D’Airou mais aussi avec le pôle de Percy-en-Normandie. La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny apparait comme un carrefour important structurant les dynamiques internes mais aussi comme porte d’entrée pour les dynamiques externes. La commune de Percy-en-Normandie joue également ce rôle dans une moindre mesure sur le territoire avec l’échangeur 38.

Commune d'origine	Commune d'arrivée	Nombre de navettes
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	731
Percy-en-Normandie	Percy-en-Normandie	405
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Sainte-Cécile	129
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Avranches	99
Percy-en-Normandie	Saint-Lô	98
Percy-en-Normandie	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	94

Principales communes concernées par les flux domicile/ travail

Nombre de navettes domicile / travail

- de 50 à 99
- de 100 à 149
- de 150 à 23 192



Flux de domicile-travail en 2018 dans le sud du département et à l'échelle de Villedieu Intercom – Sources : Observatoire des territoires

Le territoire, dépend à la voiture, est également sujet à des accidents nombreux. En effet, sur la période 2013-2017, on dénombre 47 accidents, avec une majorité de ces accidents qui se sont déroulés sur les routes départementales, en dehors des agglomérations. Parmi ces accidents 8 ont été mortels et 57 personnes ont été hospitalisées.



3. Le réseau de transports collectifs

Le territoire de Villedieu Intercom est desservi par le réseau SNCF. Une gare se situe à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, depuis 1870. Elle est desservie aujourd'hui par la ligne TER Granville/ Paris Montparnasse, et une seconde ligne qui relie la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny au Mont-Saint-Michel. Il y a également une ligne saisonnière qui relie Paris à Pontorson-Mont-St-Michel. Les communes de Villebaudon, Percy-en-Normandie, La Colombe et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny sont aussi desservies par le réseau d'autocar de la Région Normandie « NOMAD », avec la ligne L306 qui relie Avranches à Saint-Lô.

Il existe également sur le territoire un service de transport à la demande notamment pour les habitants des communes rurales isolées. Cette navette permet de rejoindre un arrêt de la ligne 6. Il y a également un service de transport de proximité pour certaines communes du Sud de l'intercommunalité, sur trois demi-journées par semaine qui permet de rejoindre la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny depuis son domicile.

Une navette existe également le mardi matin sur la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny pour se rendre en cœur de ville le jour du marché. L'intercommunalité compte également sur son territoire un réseau solidaire de transport, avec des chauffeurs bénévoles qui permettent à des personnes dépourvues de moyens de locomotions, isolées, et non imposables de se rendre dans les principales communes de Villedieu Intercom.

4. Les mobilités actives

Nous l'avons vu les mobilités actives sont assez peu développées sur le territoire où la majeure partie des trajets se font en automobile. En effet, dans les mobilités domicile / travail, seulement 6.2 % des actifs utilisent la marche à pied, et 0.5% le vélo. L'offre d'itinéraires sécurisés pour les modes doux est surtout développée pour l'offre touristique. Deux GRP passent sur le territoire de l'intercommunalité, le GRP5 « Sur les traves des fondeurs de cloches » et le GRP4 « Les Belvédères du Mont Saint-Michel ». Des étapes du trajet de « La Route des Chiffonniers » sont également sur le territoire.

5. L'offre de stationnement

Le stationnement réglementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- *Il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actif, résidents, visiteurs)*
- *Il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs*
- *Il impacte les usagers, plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilité*
- *Il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de réglementer le stationnement selon les usages, les usagers et les types de véhicule.*



Les enjeux en termes de stationnement sont multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits plus durables lorsque c'est possible. De plus, il est maintenant réglementé par la loi Climat et Résilience qui impose un traitement végétalisé des parkings.

5.1. Le stationnement de la sphère privée

Sur Villedieu Intercom 75.6% des ménages possèdent un emplacement de stationnement et 89.4% possèdent au moins une voiture. On note une augmentation de la part du nombre de véhicule dans les foyers entre 2008 et 2021 de 2.3 points de pourcentage.

	2008	%	2013	%	2021	%
Ensemble	6 809	100,0	7 045	100,0	7 137	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	4 981	73,2	5 189	73,7	5 364	75,2
Au moins une voiture	5 933	87,1	6 263	88,9	6 483	90,2
1 voiture	3 359	49,3	3 399	48,2	3 375	46,9
2 voitures ou plus	2 574	37,8	2 864	40,6	3 108	43,2

5.2. Le stationnement de la sphère Publique

Le territoire peut se décomposer en deux secteurs. Les communes dites rurales et les deux pôles structurants, Villedieu-les-Poêles et Percy en Normandie. Les espaces de stationnement vont être de différent type en fonction :

- **Les communes rurales :**

Le stationnement public se situe souvent à proximité de l'église ou de la mairie du centre bourg, dans la plupart des cas le parking sert d'espace de vie sociale, par exemple en accueillant un marché, une brocante... c'est une zone centrale pour l'animation des centres.

- **Les pôles de Villedieu-les-Poêles et Percy en Normandie**

Villedieu-les-Poêles possède 7 espaces dédiés au stationnements publics. Le long des axes routiers des places de parkings sont aussi disponible pour les usagers. La commune attirant de nombreux touristes en camping-car deux parkings leurs sont dédiés afin qu'ils n'encombrent pas les zones réservées aux voitures. Les poches de stationnement sont disposées à des emplacements stratégiques, proche des commerces de centre villes et en limite de bourg pour les usagers ne souhaitant pas utiliser leur véhicule dans le centre-ville.

Percy en Normandie a une organisation similaire aux bourgs ruraux, la commune propose un espace de stationnement proche de la mairie et des places de parking le long des axes de circulation.

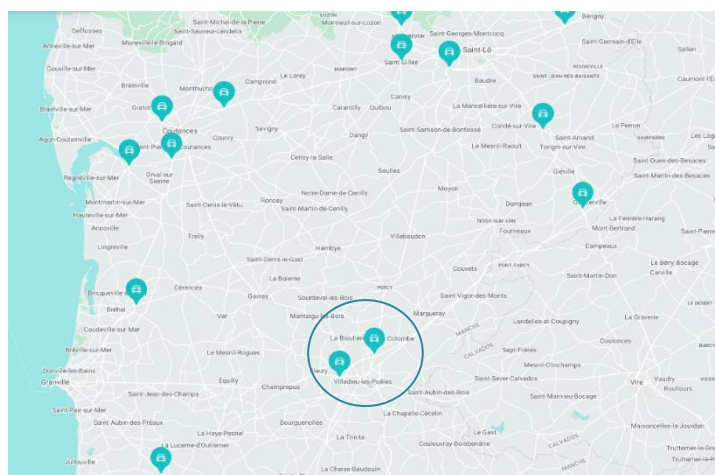
La capacité d'accueil en termes de stationnement est en adéquation avec les flux touristiques estivaux et les pratiques quotidiennes des habitants.

Plans des stationnements de la ville-centre.



L'offre en aire de covoiturage

Le covoiturage est une démarche citoyenne qui vient compléter l'offre globale de transports. Le schéma départemental des aires de covoiturage a établi un maillage qui couvre le territoire à l'échelle départementale. Les aires de covoiturage sont situées à des endroits stratégiques tel que les entrées d'autoroute ou à proximité des arrêts de bus. Sur la commune de Villedieu-les-Poêles il existe deux aires de covoiturage le long de l'A84 au niveau des échangeurs.



Les bornes électriques

Carte interactive du conseil départemental

Carte interactive du conseil départemental

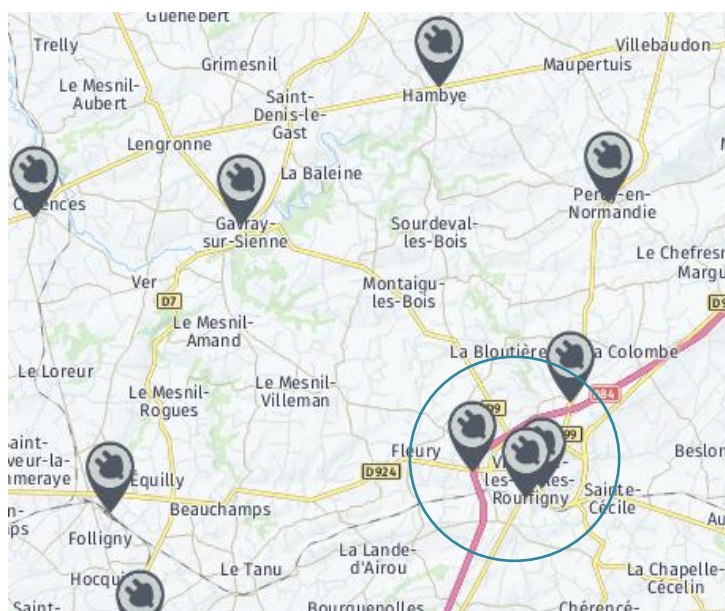


Il existe 129 bornes électriques réparties sur le département de la Manche, il y a moins de 30Km de distance entre chaque borne. A l'échelle intercommunale, on en dénombre 5. Elles se localisent sur 3 communes. Leur localisation est liée à la proximité des échangeurs autoroutiers.

Sur Villedieu Intercom les points de recharges sont situés :

- Villedieu : Secteur de la gare
- Villedieu : hypercentre, rue des Costils
- La Colombe : aire de covoiturage / A84
- Percy-en-Normandie : place centrale / bourg

Répartition des bornes électriques sur le territoire	
Villedieu-les-Poêles	2
La Colombe	1
Percy en Normandie	1



Carte interactive E-Recharge50

Carte interactive E-Recharge50



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX



Légende

Une armature du territoire sous l'influence des dynamiques de flux.



Un rayonnement des pôles extérieurs au territoire qui joue un rôle clef dans les dynamiques territoriales.



L'A84, colonne vertébrale du développement du territoire de ses 20 dernières années.



Des axes Nord / Sud et Est / Ouest de développement portés par des infrastructures routières adaptées et des flux professionnels importants.



Des pôles territoriaux identifiés et qui jouent un rôle majeur au sein du bassin de vie du territoire : Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny, la ville centre et Percy-en-Normandie, le pôle structurant au nord du territoire.

Une armature qui montre des fragilités



Saint-Pois, un pôle relais en difficulté sous influence des territoires voisins.

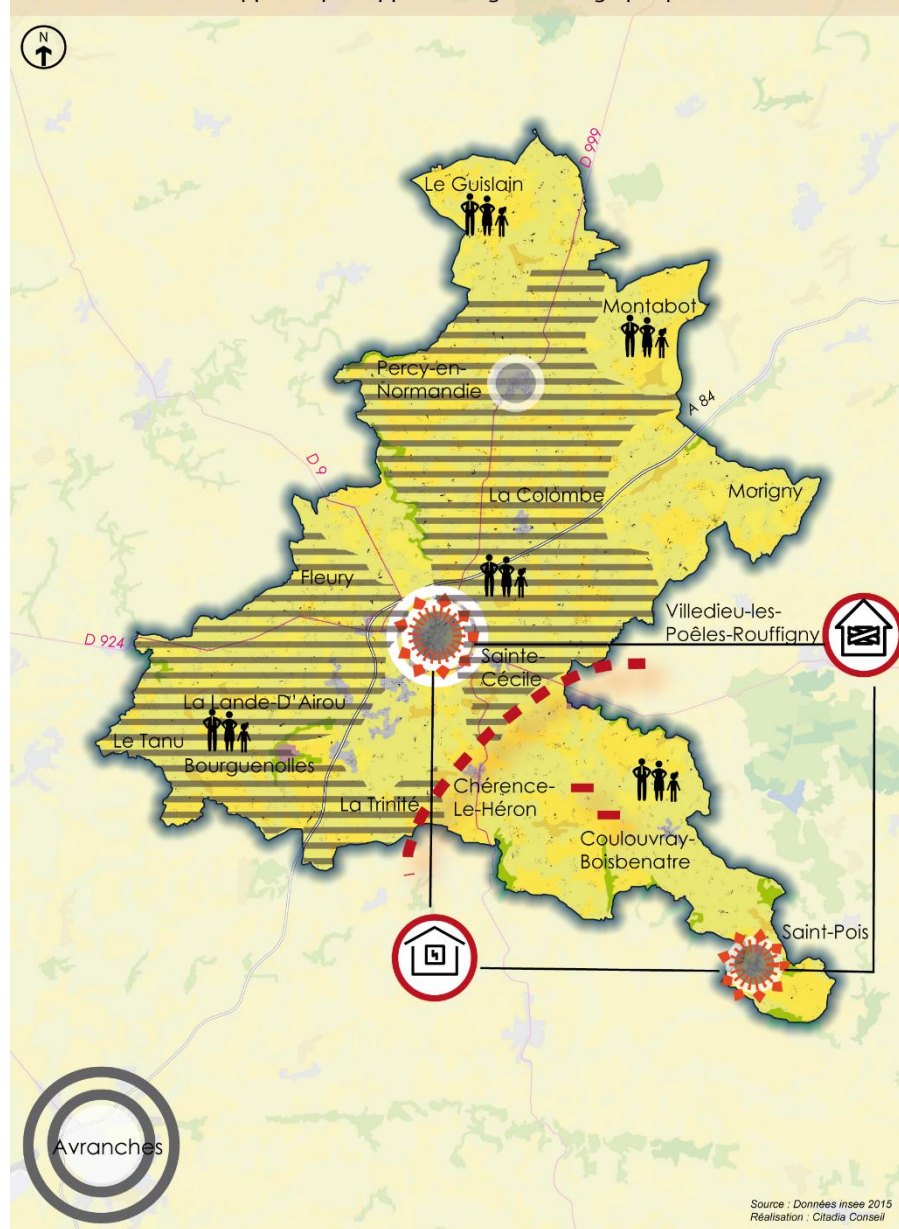


Un développement concurrentiel entre la ville-centre et les communes périphériques. Une réflexion commune sur l'équilibre centre/périphérie à mener.



Les communes limitrophes sous l'influence des territoires voisins. Les habitudes de consommation (biens et services) des habitants qui se font en dehors du territoire.

Des nuances locales à apporter par rapport au regain démographique de Villedieu Intercom



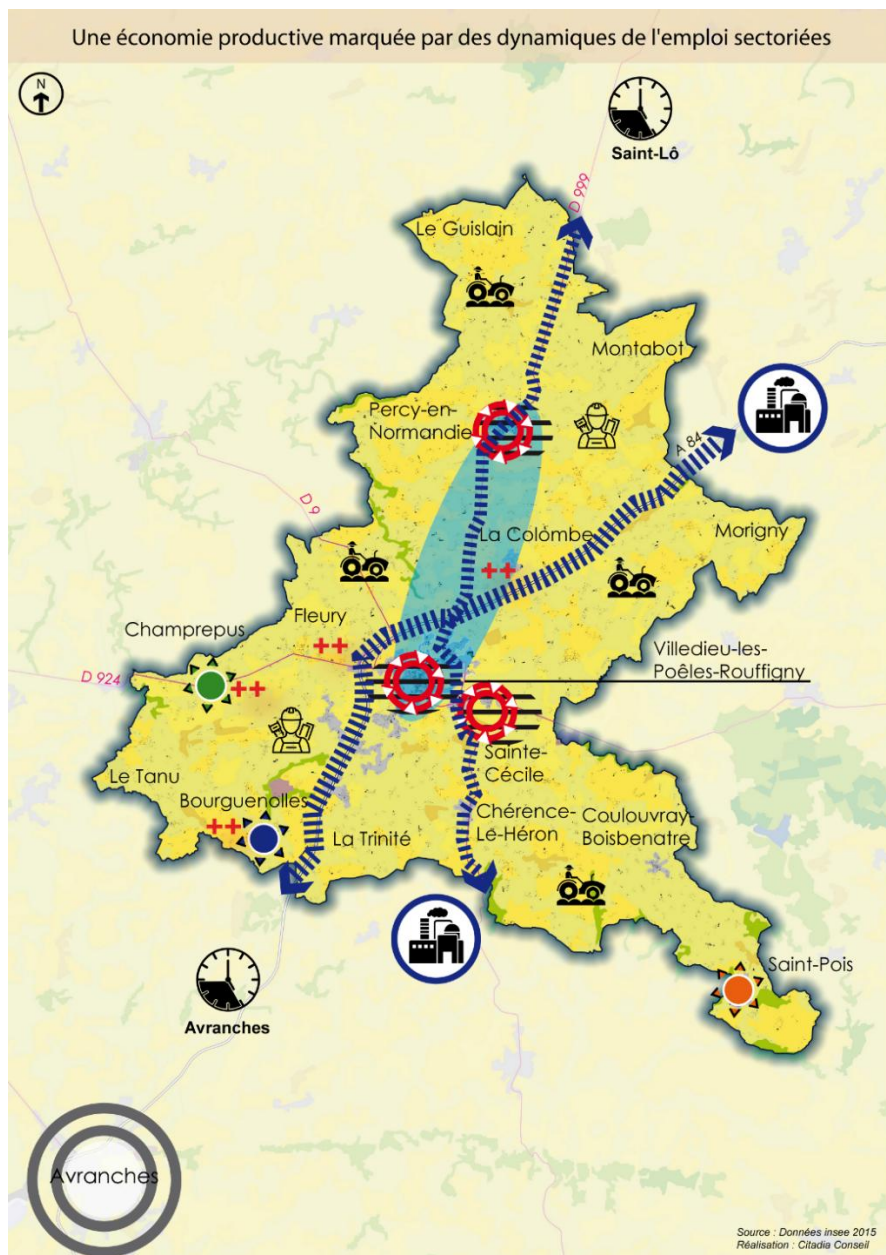
Légende

Des parcours résidentiels qui façonnent le territoire

-  Une baisse de population localisée à l'est du territoire dans un contexte global de croissance démographique.
-  Une ville-centre et le pôle relais de Saint-Pois qui se vident peu à peu au profit d'un développement périphérique, consommateur d'espaces.
-  Un vieillissement de la population marqué sur les pôles urbains qui est compensé par l'installation de familles sur les communes limitrophes aux pôles. Cette répartition joue un rôle clef dans le nombre moyen de personnes par ménage.
-  Une dynamique de construction hétéroclite en lien direct avec les pôles d'influence du territoire (accessibilité de l'A 84, influence d'Avranches, périphérie des pôles urbains).

Des enjeux territorialisés en termes de logements

-  Un parc de logements ancien et énergivore dans les centres-bourgs qui entraîne un coût de rénovation important. Identifié comme un frein pour l'acquisition dans un contexte où les prix du foncier restent abordables.
-  Une problématique identifiée sur la ville centre de logements vacants ainsi que sur le pôle relais de Saint-Pois nécessitant la mise en place de leviers d'action appropriés.



Légende

Des dynamiques de l'emploi sectorielles et étroitement liées au contexte territorial



Un territoire rural marqué par une économie productive portée par une agriculture, un réseau d'artisans et des entreprises industrielles et agroalimentaires.



Trois pôles majeurs qui concentrent les emplois à l'échelle de Villedieu Intercom.



Des pôles secondaires spécialisés permettant le renforcement au sein du maillage territorial : Champrepus, pôle touristique, Saint-Pois pôle commercial et de service, Bourguenolles pôle industriel.



Axe de développement commercial comprenant une densité importante de commerce de proximité et des zones commerciales périphériques. Un enjeu d'équilibre centre / périphérie identifié.



Deux axes stratégiques de développement identifiés (Avranches / Caen et Brecey / Saint-Lô) qui concentrent les zones d'activités à l'échelle du territoire.



Une dynamique de création des pôles d'emplois secondaires qui fonctionnent en lien direct les axes de développement.



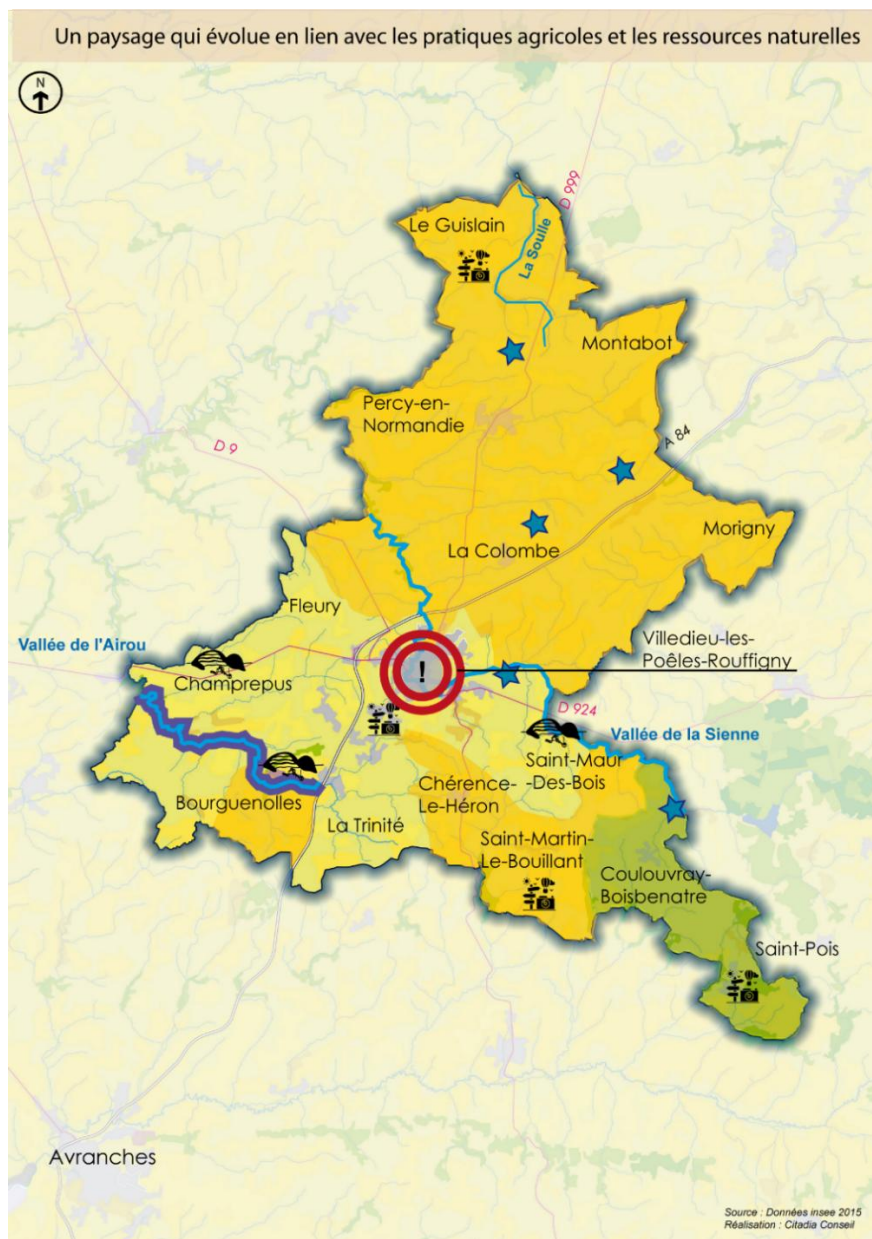
Les trois pôles d'emploi qui souffrent d'une diminution du nombre d'emplois au profit de sa périphérie immédiate.



Avranches, un pôle d'emploi extérieur tourné vers les activités tertiaires et un pôle d'équipements et de services de gamme supérieure.



Des migrations pendulaires Nord / Sud importantes en direction des pôles d'emploi extérieurs d'Avranches et de Saint-Lô.



Légende

Des enjeux territorialisés en termes d'espace agricole et naturel



Le bassin des terres agricoles : Le Nord du territoire et quelques communes du Sud concentrent plus de 75% de leur surface à la production agricole.



Le Haut-Bocage aux talus en dentelle, un secteur de bocage préservé des évolutions liées au monde agricole (remembrement, agrandissement des exploitations, cultures).



Le bassin de l'Airou : Zone Natura 2000 visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.



La vallée de la Sienne et de l'Airou dessinent un paysage caractérisé par des vallées sinueuses ou en méandres marquées par des versants très raides.

Des enjeux territorialisés en termes de ressources locales



Les minéraux et le bois sont deux ressources présentes sur le territoire qui sont peu utilisées aujourd'hui.



Une ressource en eau à préserver. La qualité de l'eau des cours d'eau en tête de bassins versants et de l'eau souterraine est essentielle pour la santé de la population du territoire et des populations qu'ils desservent.



Un patrimoine naturel et bâti intéressant qui participe à la dynamique touristique du territoire : Vue sur le Mont-Saint-Michel à Saint-Martin-Le-Bouillant, Label "Villes métiers d'Art" à Villedieu-les-Poêles, GR et randonnées à Saint-Pois ou le long de La Soule.



Une concentration de risque important sur la ville-centre (inondation).





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

GLOSSAIRE



Administration publique : ensemble des unités institutionnelles dont la fonction principale est de produire des services non marchands et d'effectuer des opérations de redistribution du revenu et des richesses nationales le secteur des administrations publiques comprend les administrations publiques centrales, les administrations publiques locales et les administrations de sécurité sociale

Agriculture : Au sens le plus large, ce secteur de l'économie comprend les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture

Aire urbaine : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Aire d'attraction : Une aire d'attraction des villes définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Artisan/entreprise artisanale : personnes physiques et morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat

Bassin d'emploi (ou zone d'emploi) : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent et dans lesquels les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts

Bassin de vie : correspond au plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants (commerces, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports, services aux particuliers)

Chômage : représente l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un.

Commerce : établissement de vente au détail qui a une réelle activité de vente et possède donc une surface de vente. Les établissements auxiliaires, comme les entrepôts ou les bureaux d'entreprise commerciale sans chiffre d'affaires propre sont exclus

Commune multipolarisée : elle est située hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires, des petites aires, hors des communes multipolarisées des grandes aires urbaines dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant



Construction : l'activité de construction est essentiellement une activité de mise en œuvre ou l'installation sur le chantier du client et qui concerne aussi bien les travaux neufs que la rénovation, la réparation ou la maintenance

Desserrement des ménages : phénomène observé à l'échelle nationale, correspondant à la diminution de la taille moyenne des ménages.

Economie résidentielle : l'emploi suit la population pour les services marchands aux personnes ; comme les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport des voyageurs

Equipement : regroupe l'ensemble des infrastructures (routes/stationnement, etc.) et les grands équipements publics éducatifs, sportifs, culturels, etc.

Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) : cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emploi total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

Industrie : activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnement, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché

Intercommunalité : elle permet aux communes de se regrouper au sein d'un établissement public soit pour assurer certaines prestations (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains, ...), soit pour élaborer de véritables projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans cas de vente, de location déjà attribué mais en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, logement vétuste sans propriétaire

Migration résidentielle : concerne les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant

Population active : représente l'ensemble des personnes en âge de travailler qui sont disponible sur le marché du travail, qu'elles aient un emploi (population active occupée) ou qu'elles soient au chômage.

Population inactive : regroupe les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les jeunes de moins de 15 ans, les étudiants et les retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler, ...

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage



Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires

Secteur primaire : regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements

Secteur secondaire : regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industrie manufacturière, construction)

Secteur tertiaire : composé du tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activité financière, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergements-restauration, immobilier, information-communication) et du tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale)

Service : une activité de service se caractérise essentiellement par la mise en disposition d'une capacité/prestation technique ou intellectuelle

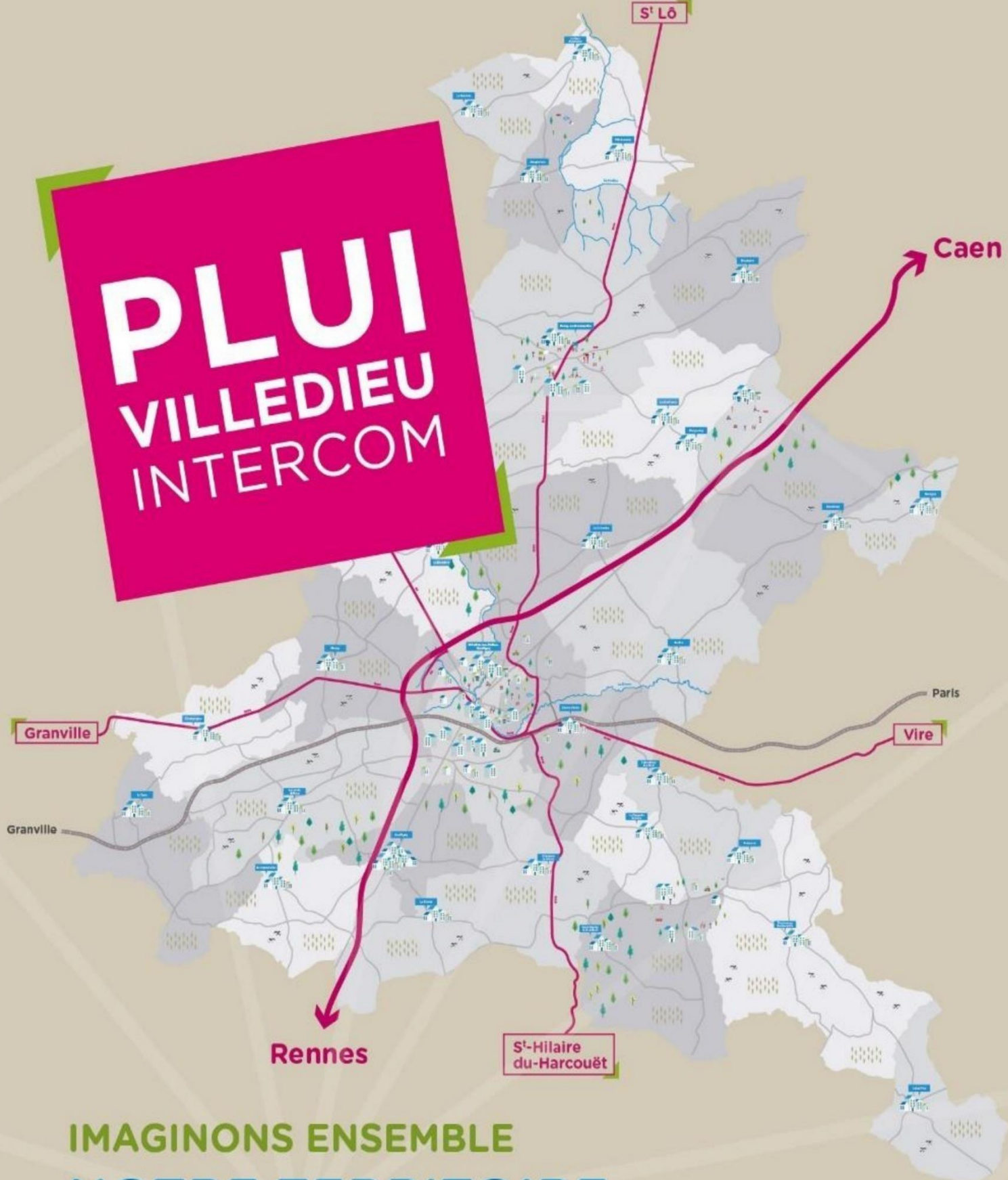
Sphère productive : regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère

Sphère présentielle : regroupe les activités mise en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes

Zone de chalandise : zone géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle

PLUI

VILLEDIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM