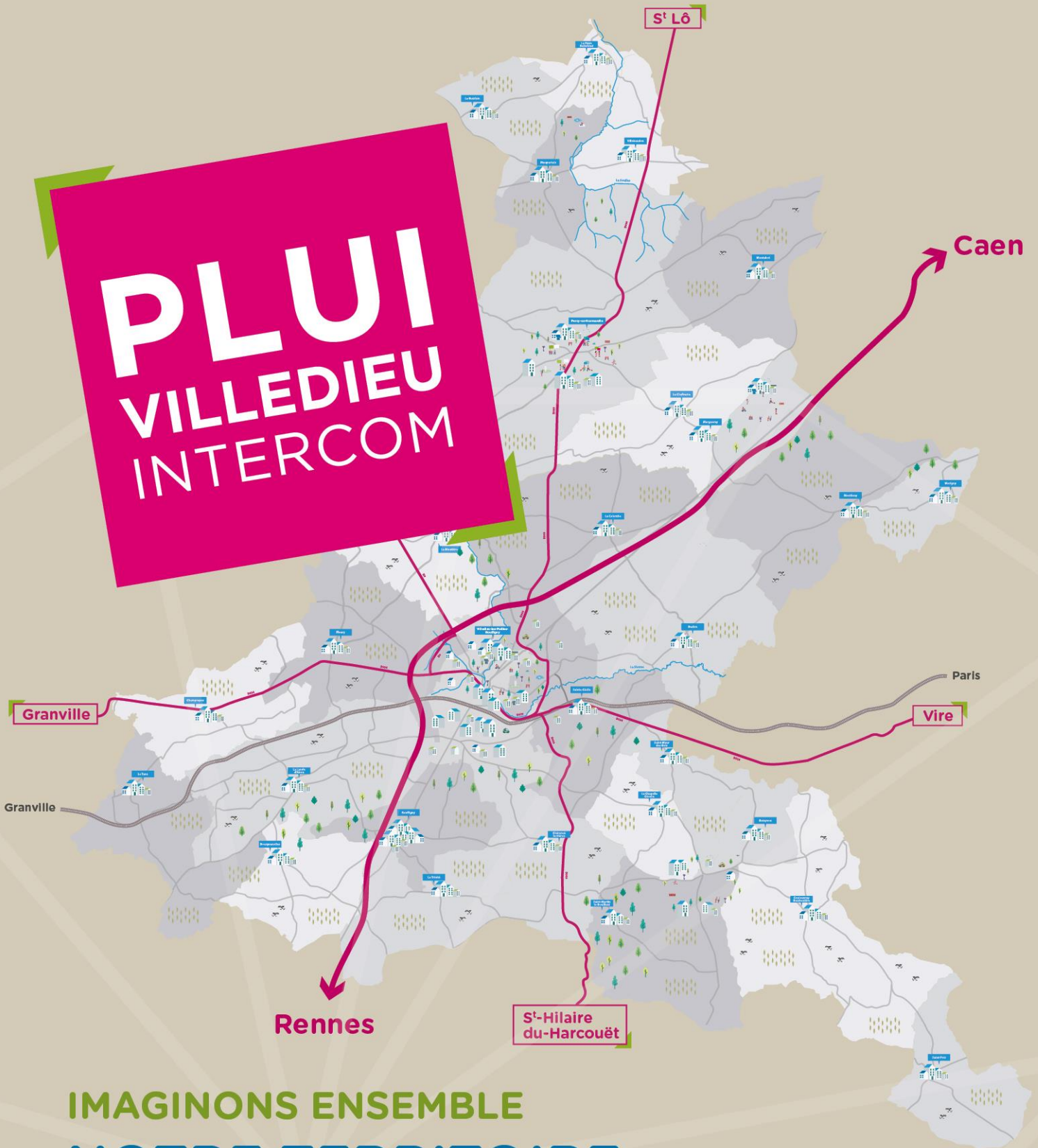


PLUI VILLE DIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule	4
Le territoire en quelques chiffres : Un territoire rural accessible et connecté	10
Chapitre 1 : Dynamique territoriale	11
I. La décennie 1990 : un changement de cap	11
II. Villedieu intercom, un carrefour dans le Département de la Manche.	12
III. Une influence limitée des pôles urbains extérieurs sur Villedieu Intercom	14
IV. Les mobilités domicile-travail révélateurs des flux quotidiens des habitants.	15
V. Un bassin de vie principal et des fragilités sur les communes limitrophes.....	17
Ce qu'il faut retenir	19
Chapitre 2 : Démographie	21
I. Un regain démographique depuis 1999 soutenu par l'arrivée de population.....	21
II. ...Qui cache des évolutions contrastées à l'échelle de l'intercommunalité	22
III. Un phénomène de desserrement des ménages caractérisé par un profil peu familial ...	23
IV. Un desserrement à l'échelle locale plus constaté	24
V. Un vieillissement de la population à anticiper	25
VI. Un profil d'actifs peu diplômés	26
Ce qu'il faut retenir	30
Chapitre 3 : Habitat	31
I. Des logements de grandes tailles inadaptées au profil de la population	31
II. Un parc de logements vieillissant et énergivore	32
III. Un taux de logements vacants préoccupant	33
IV. Un ralentissement du rythme de construction	35
V. Des prix du foncier accessibles.....	36
VI. Peu de mobilité des occupants	39
VII. Estimation des besoins en logements pour stabiliser la population actuelle.	39
VIII. La prise en compte des publics spécifiques	42
Ce qu'il faut retenir	46
Chapitre 4 : Economie	48
I. Une économie productive structurée autour de 3 pôles d'emplois majeurs	48
II. Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif.	58
III. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation.....	60



IV. Un territoire dépendant des territoires voisins, des synergies à développer.....	66
Ce qu'il faut retenir	73
Chapitre 5 : Développement urbain.....	75
I. Le centre-bourg comme unité de vie des habitants	75
II. Les lieux d'emploi, des formes à réinventer.	78
III. Tendre vers une sobriété territoriale et une modération de la consommation d'espace.	85
IV. Prioriser un développement au sein des espaces déjà urbanisé	89
Glossaire :	102

BROUILLON

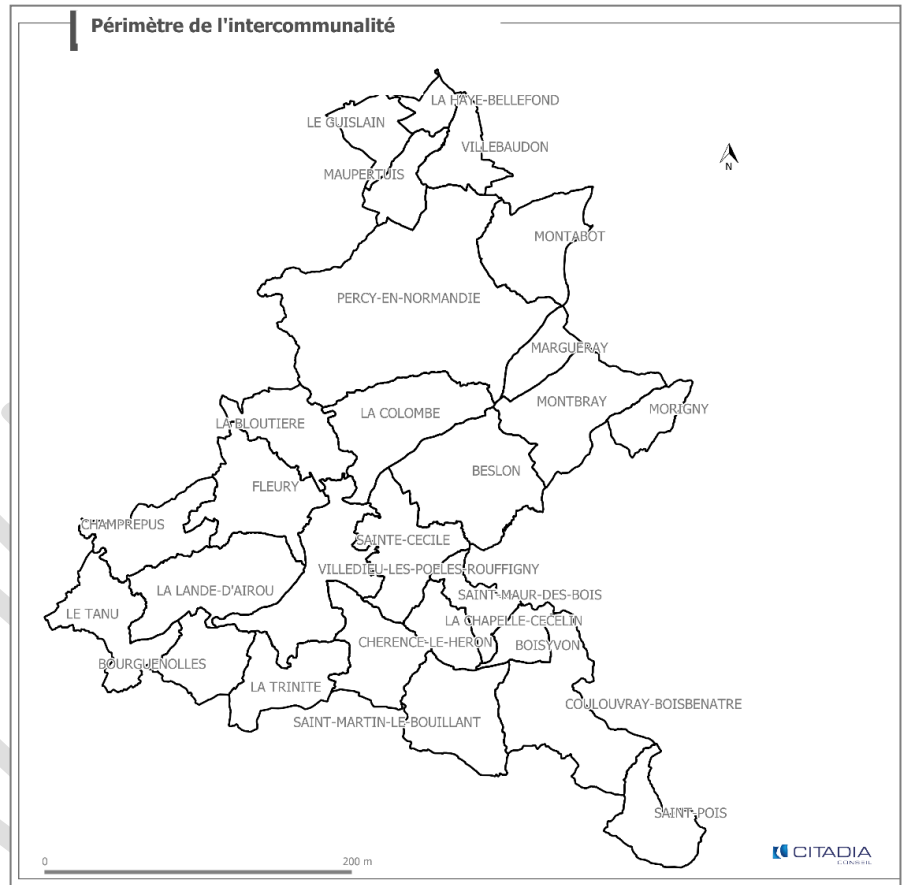


Préambule

Villedieu Intercom compte 27 communes pour 15 73 habitants en 2015. 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 du Tanu.

Villedieu Intercom 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.





1. 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 PLU 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 commerce, 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)**
- **Le règlement et les pièces graphiques**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Les Annexes**

2. 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 publique ;

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.

3. 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.

Seulement 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. Le PLUi devra s'inscrire en cohérence avec les objectifs les plus récents (Grenelle, ALUR, SCoT du PETR, SAGE...) et devront être intégrés à la réflexion communautaire quant à la politique d'aménagement et de développement.

Les communes ayant un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Percy-en-Normandie (2017)
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (arrêté en 2018)
- Sainte-Cécile (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, Boisyvon, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Pois, Le Tanu, Bourguenolles, La Trinité, Saint-Martin-le-Bouillant et La Chapelle-Cécelin.

Le conseil communautaire, par délibérations en dates du XXX a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec les objectifs suivants :

A COMPLETER – BESOIN DE LA DELIB

BROUILLON

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

DYNAMIQUE TERRITORIALE



Le territoire en quelques chiffres : Un territoire rural accessible et connecté



15 739 habitants en 2015



6900 actifs en 2015



5350 emplois en 2015



Un économie productive (industrie, artisanat et agricole)



Un réseau viaire structurant : liaison Rennes-Caen (A84), liaison Granville- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (RD 924), liaison Coutances- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (RD 9) et la liaison Saint-Lô- Villedieu-les-Poêles (RD 999)



Un paysage caractérisé par les vallons de la Sienne et de ses affluents et un bocage dense

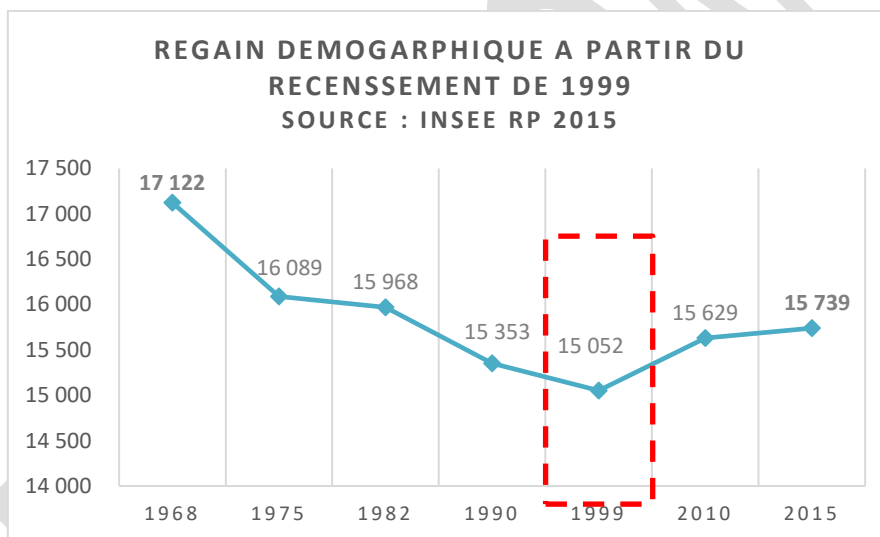


Chapitre 1 : Dynamique territoriale

I. La décennie 1990 : un changement de cap

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 conjoncturel et structurel sur le territoire.

Villedieu Intercom bascule d'un territoire en décroissance à un territoire en regain démographique. Depuis 1999, la population croît progressivement. Sur la période 1968-1999, le taux de croissance annuel moyen est de -0,3% alors que depuis 1999 ce taux est devenu positif + 0,4% sur la période 1999-2015.



L'aménagement de la liaison autoroutière Caen -Rennes coïncide avec l'implantation de grandes entreprises industrielles sur le territoire : Lactalis à la fin des années 1980 à Sainte-Cécile et AMB menuiserie à Bourguenolles en 1994. Ces deux grandes entreprises sont encore aujourd'hui pourvoyeur d'une part importante des emplois.

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). La gratuité du tronçon est un indéniablement facilitateur dans les mobilités quotidiennes. Cette infrastructure routière vient compléter le réseau ferré présent : Ligne Paris/ Granville.

*Autoroute A84 en direction d'Avranches* *Entreprise AMB Menuiserie*Source : www.tendanceouest.comSource : <http://www.artisanat50.fr>

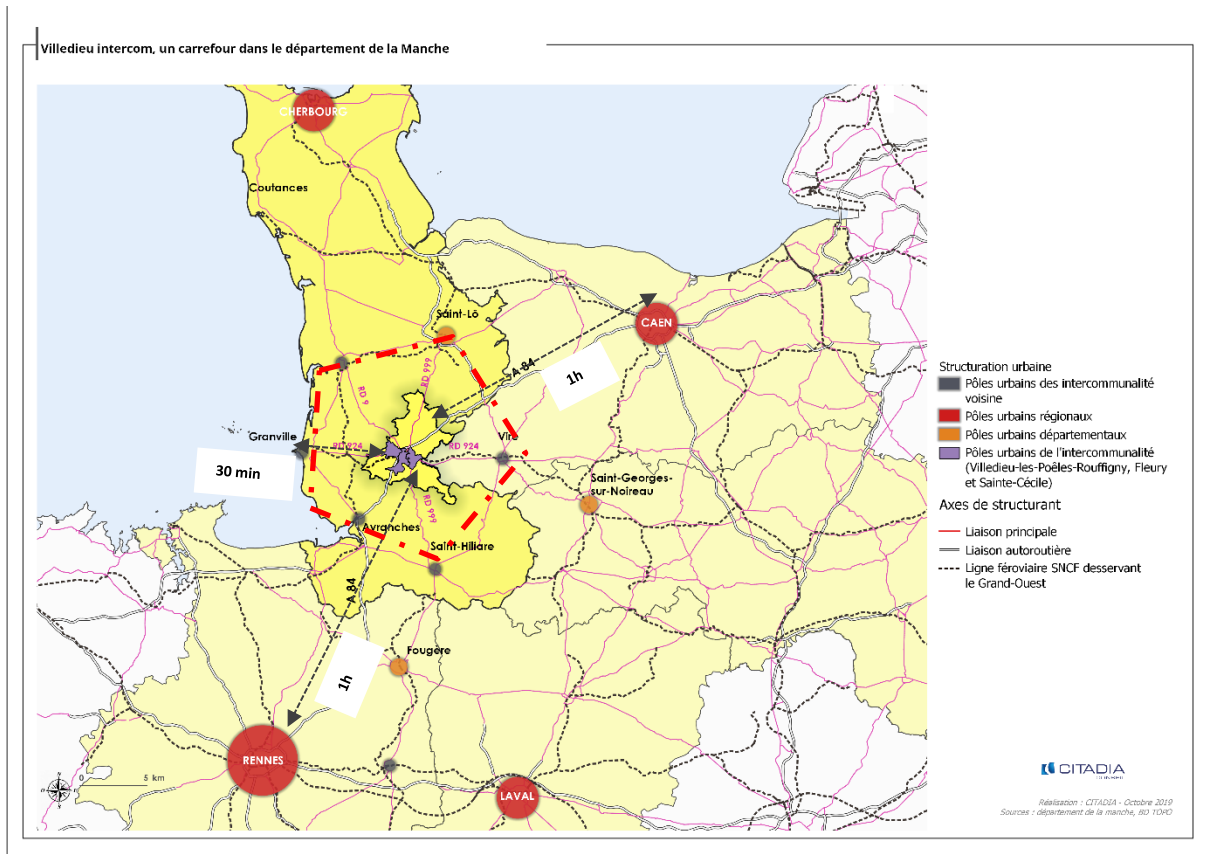
II. Villedieu intercom, un carrefour dans le Département de La Manche.

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.

Un carrefour dans le maillage des pôles urbains du Sud du département. Dans la structuration urbaine élargi, 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 urbains 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.

Un carrefour dans les déplacements routier et ferroviaire. La ligne SNCF propose un arrêt dans la gare de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny permettant de rejoindre Paris en moins de 3h. 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. A ce titre la sortie 37 est la sortie pour se diriger vers le littoral en direction de Granville et Coutances.

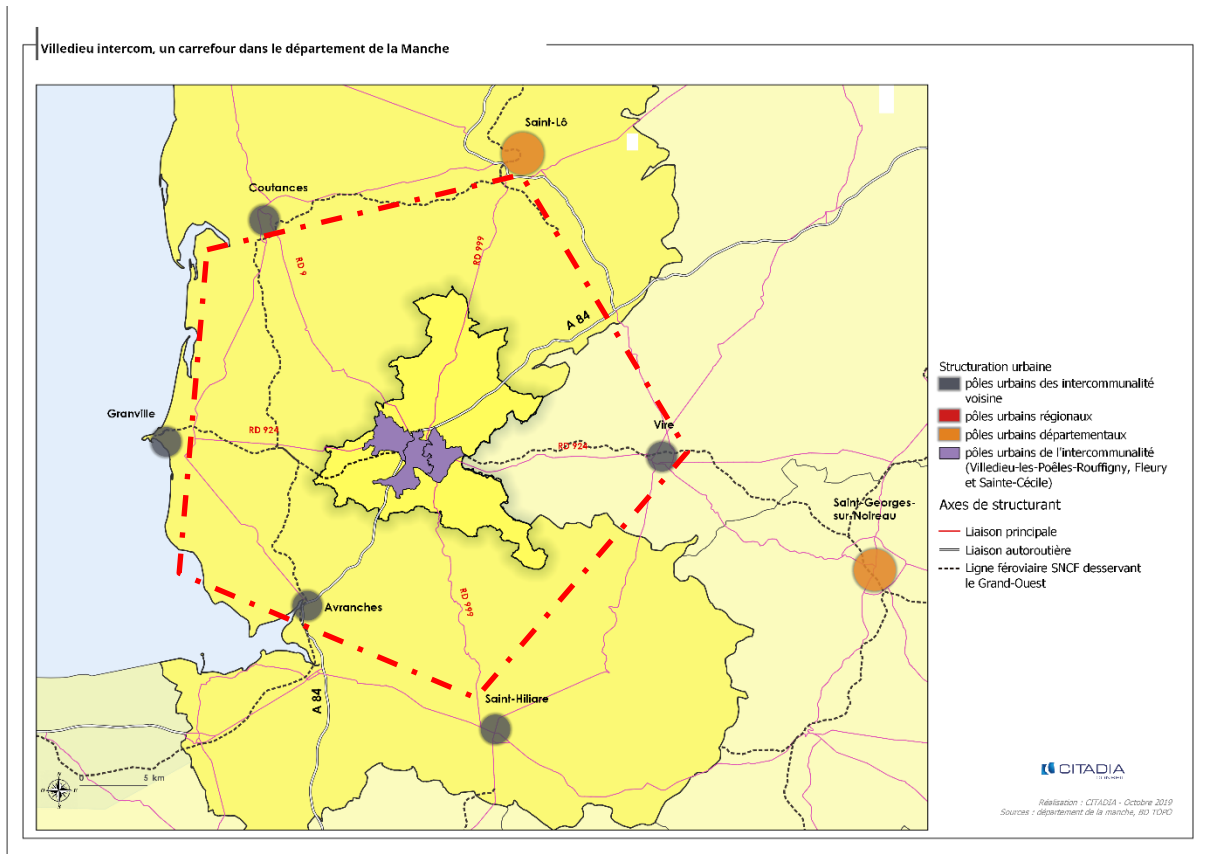


Villedieu Intercom au cœur d'un polygone urbain. Bien que les communes de Villedieu Intercom ne constitue pas les pôles urbains principaux du département, les communes de Villedieu-les Poêles-Rouffigny, Fleury et Sainte-Cécile forment un pôle relais au centre d'un maillage de pôles urbains formés de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

Communes	Habitants (INSEE, 2015)
Coutances	8688
Saint-Lô	19301
Vire	11065
Avranches	7766
Saint-Hilaire-du-Harcouët	6081
Granville	13175
Pôle urbain de Villedieu intercom (Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Sainte-Cécile-Fleury)	5786

Un 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 sur Villedieu Intercom

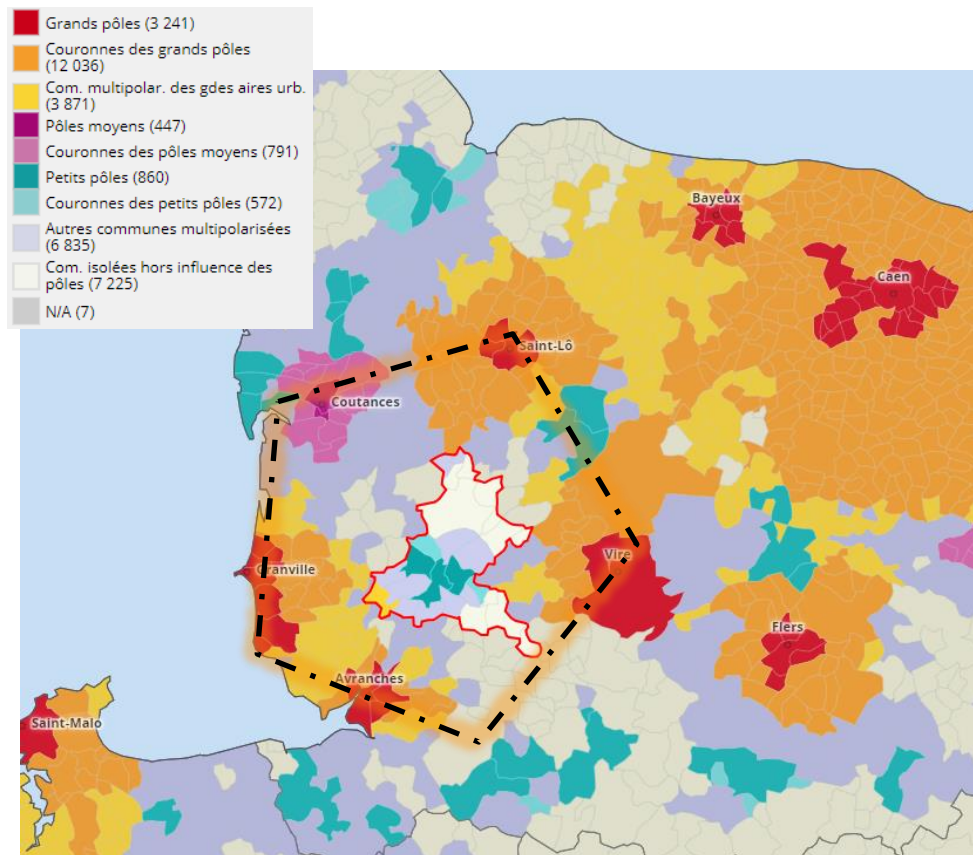
Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois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

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 du 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 influence multiple.



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. Les mobilités domicile-travail révélateurs des flux quotidiens des habitants.

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 Saint-Lô.**

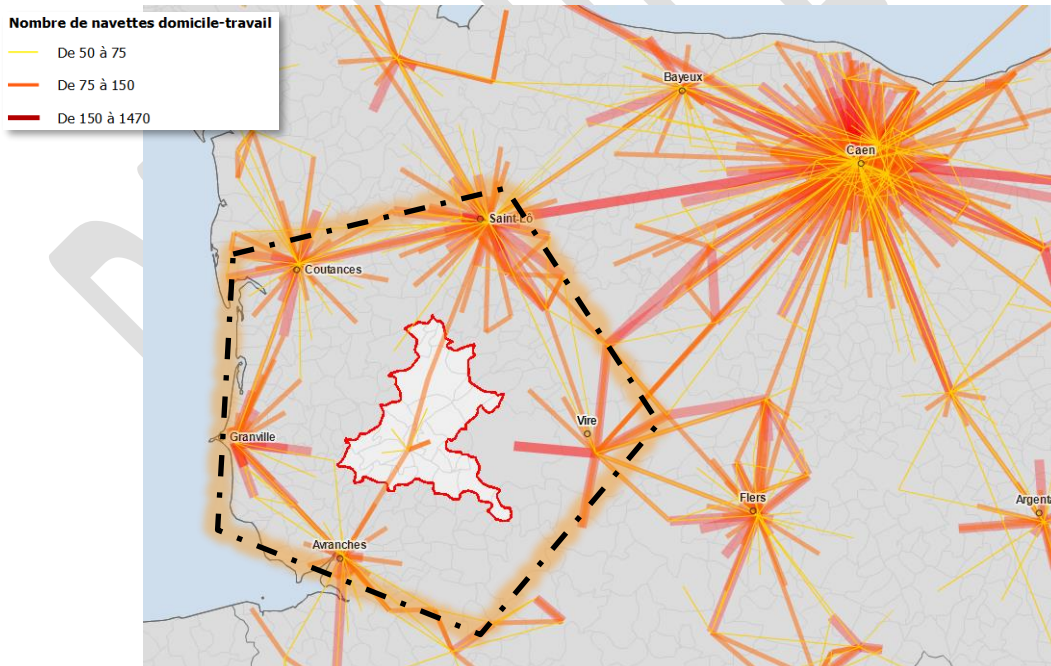
L'analyse des flux met en évidence des dynamiques de territoire tournées vers les pôles urbains d'Avranches et de Saint-Lô. Les migrations pendulaires dessinent un axe Nord / Sud

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



Flux de domicile-travail en 2014 sur Villedieu Intercom - Sources : Géoclip



V. Un bassin de vie principal et des fragilités sur les communes limitrophes

L'intercommunalité est structurée principalement autour du bassin de vie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Les habitants ont développé des habitudes de consommation de biens et de services qui épousent une grande partie du périmètre de l'intercommunalité.

Cependant lorsque l'on s'attarde sur l'indicateur du bassin de vie on observe deux tendances :

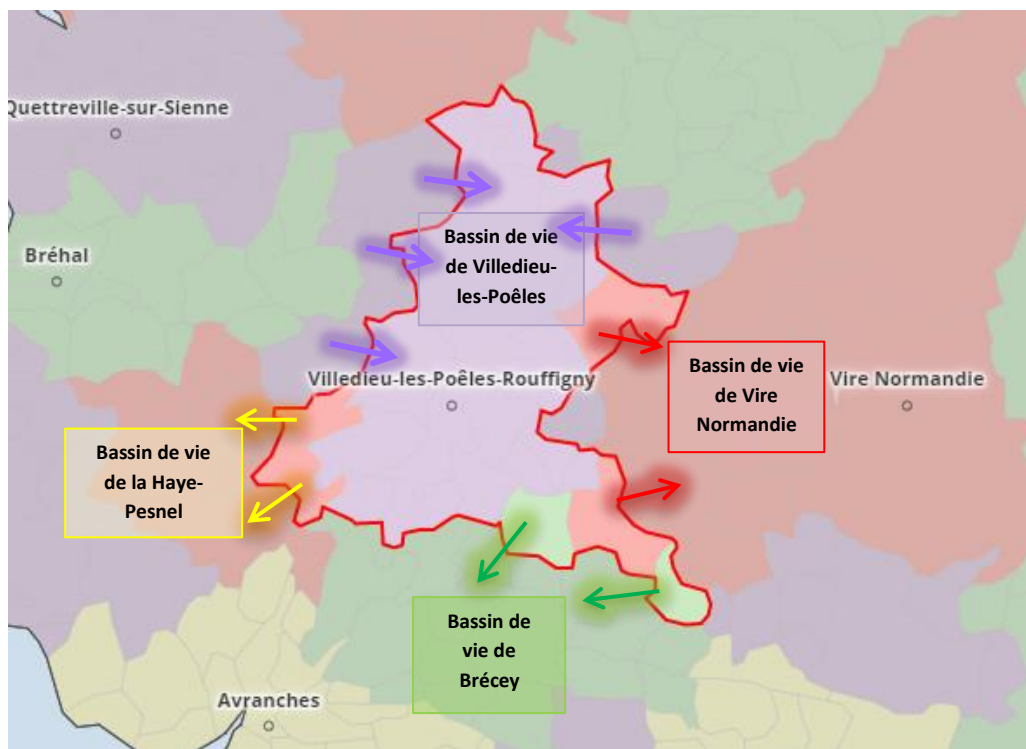
- **Le bassin de vie de Villedieu rayonne sur les communes limitrophes extérieures à l'intercommunalité.** La population des communes de Saint-Vigor-des-Monts, Beaucoudray, Sourdeval les Blois, Hambye, Gouvets et Montaigu-les-bois privilégient les équipements et les services présents sur l'intercommunalité pour consommer.
- **Les habitudes de la population des communes en limite de l'intercommunalité se tournent plus naturellement vers les bassins de vie voisins.** Le bassin de vie de Vire-Normandie pour les communes de Montbray, Morigny et Coulouvray-Boisbenâtre), le bassin de vie de Brécey pour les communes de Saint-Martin-le-Bouillant et Saint-Pois et le bassin de vie de la Haye-Pesnel pour les communes du Tanu et de Champrepus.

Ce constat évoque une fragilité dans l'organisation interne de l'intercommunalité. Il révèle des pratiques du quotidien qui se détachent du périmètre administratif. Il questionne la stratégie territoriale de l'intercommunalité à intégrer les communes sous l'influence des autres bassins de vie.

Définition

En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels 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.

INSEE 2012



BROUILLON



Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un positionnement en tant que carrefour qui connecte le territoire sur 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Des communes dit « isolées » en dehors des dynamiques d'influences internes et externes • Des communes qui ont leurs habitudes sur les bassins de vie voisins
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Le positionnement de l'intercommunalité au cœur d'un réseau de pôles urbains dans le sud Manche 	<ul style="list-style-type: none"> • 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

DEMOGRAPHIE ET HABITAT



Chapitre 2 : Démographie

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

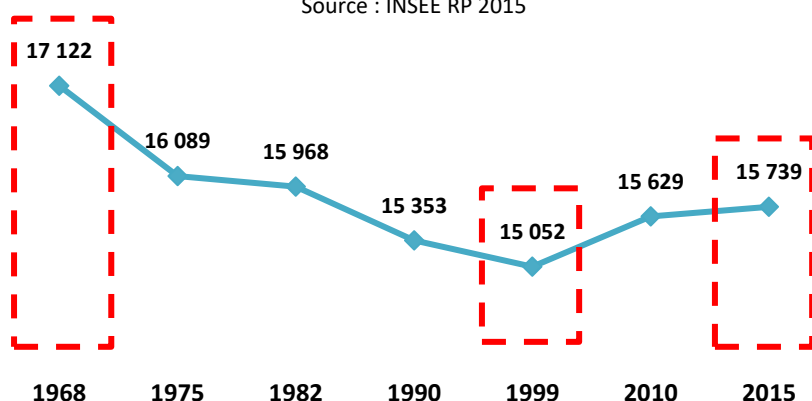
I. Un regain démographique depuis 1999 soutenu par l'arrivée de population.

Le territoire a connu peu d'évolution démographique depuis plus de 50 ans. Entre les deux recensements de 1968 et de 2015 le territoire a perdu 1383 habitants. Le point le plus bas est observé lors du recensement de 1999 : 15 052 habitants.

L'année 1999 représente une année charnière dans le développement démographique puisque depuis cette date, le territoire connaît une légère croissance continue et progressive jusqu'au dernier recensement en date. **Le territoire connaît aujourd'hui un taux de croissance moyen (TCAM) de 0.1% an sur la période 2010-2015.**

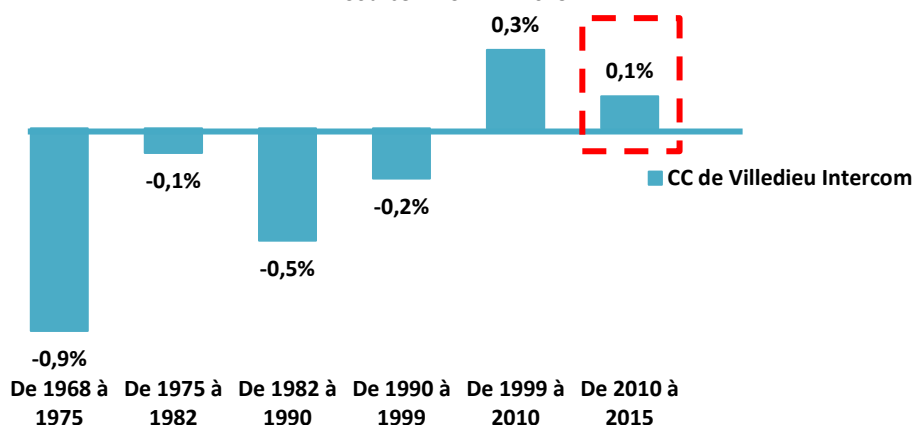
Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2015

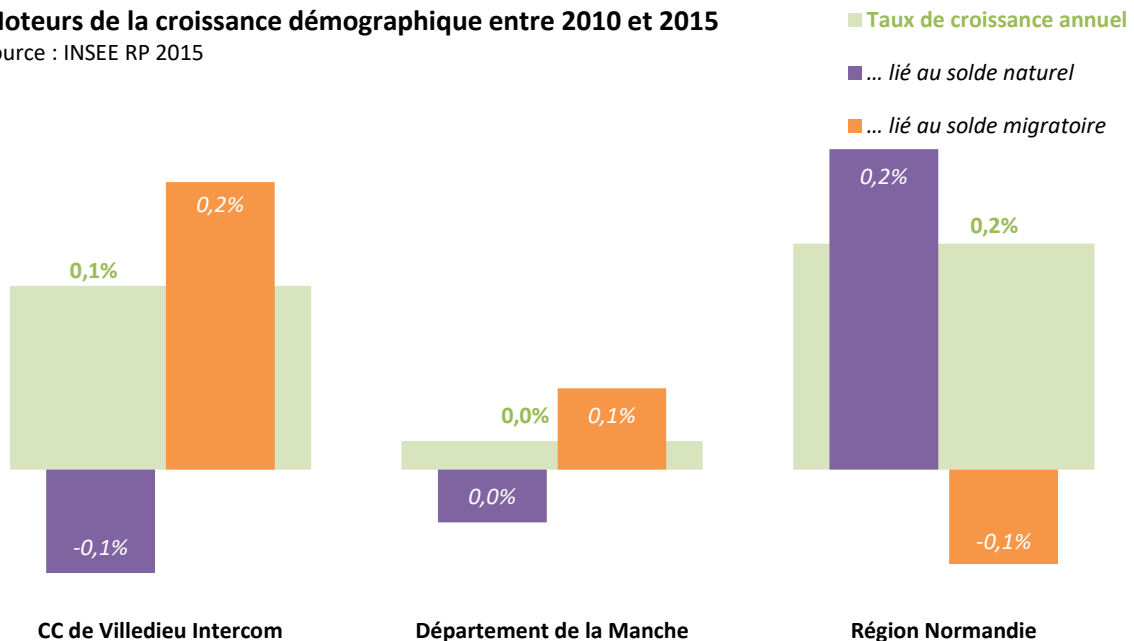




Cette croissance démographique est portée par un solde migratoire positive de 0.2%. C'est l'arrivée de nouveaux ménages qui portent la croissance. Lorsque l'on regarde le solde naturel, celui-ci est négatif (-0.1%). Lorsque l'on regarde les profils démographiques départementale et régionale, on constate d'autres tendances. A l'échelle départementale, la croissance démographique est nulle alors que la croissance régionale, elle est portée par un solde naturel positif.

Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



II. ...Qui cache 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 près de 480 habitants depuis 15 ans. Depuis 1999, la commune de Fleury est la commune qui connaît la plus forte augmentation de la population (+292 habitants) avec la commune de Percy-en-Normandie (+201 habitants).

Lorsque l'on regarde les évolutions démographiques des communes, 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 ville de Saint-Pois connaît une légère décroissance également marqué par un creux sur la période 1999-2010. Depuis 2010, un regain est présent mais il compense tout juste cette période de perte de population.



Ces dynamiques internes mettent en évidence la fragilité de la ville-centre et de la ville de Saint-Pois qui sont deux pôles à l'échelle intercommunale concentrant les services et les équipements.

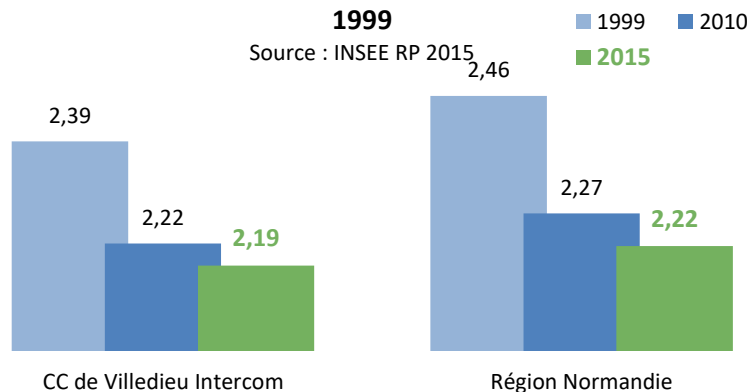
PROFIL DES MENAGES

III. Un phénomène de desserrement des ménages caractérisé par un profil peu familial

Le territoire de Villedieu Intercom présente une baisse de la taille des ménages sur le territoire. Ce constat s'inscrit dans une tendance nationale. En France, la taille des ménages est de 2.22 personnes par ménage. Elle ne cesse de diminuer également. Cette baisse est liée aux évolutions sociétales de la population (séparation, divorce, décès).

Sur l'intercommunalité, la taille des ménages est de 2.19 personnes par ménage en 2015. Entre 1999 et 2010, le desserrement des ménages est particulièrement fort (-0,7%) puis ce phénomène a ralenti entre la période 2010-2015 (2.22 personnes). Comparé à la région et au département, le phénomène de desserrement des ménages est plus marqué sur Villedieu Intercom. La région est dans la tendance nationale alors que la Manche connaît un desserrement plus important que Villedieu Intercom (2.16 personnes par ménage)

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis



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 peu familial marqué par une part importante de personne seule et de couples sans enfant**. Ces deux catégories représentent plus de la moitié des ménages. Un quart des ménages sont des couples avec enfants. Au sein de ces familles ce sont des couples avec 1 ou 2 enfants qui sont le plus fortement représentés.

Le phénomène de desserrement des ménages associé à un profil peu familiale dans un contexte de croissance démographique traduit certainement **l'arrivée de retraités sur le territoire mais aussi le départ de familles avec une part de décohabitation**.



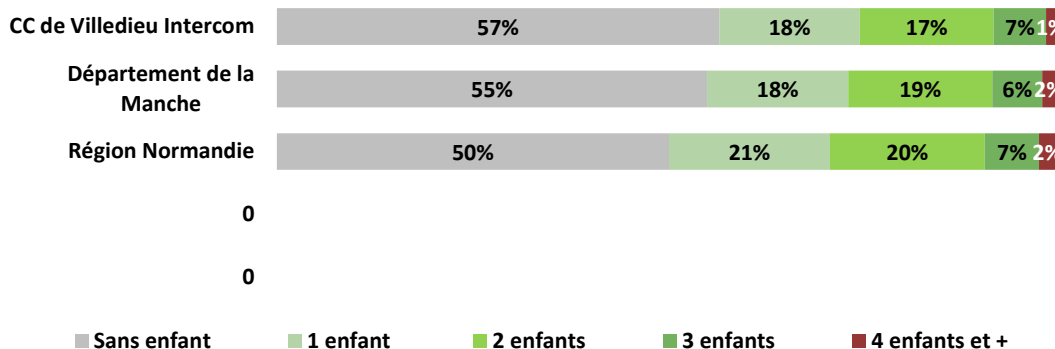
Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2015



Nombre d'enfants au sein des familles

Source : INSEE RP 2015



IV. Un desserrement à l'échelle locale plus constaté

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 2.40** : 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 2.53 personnes par ménage.

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 communes où le phénomène de desserrement est le plus marqué avec 1.94 personnes par ménage.



A l'échelle locale des initiatives ont été mises en place afin de 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.

AUTRES PROJETS EN COURS ?

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

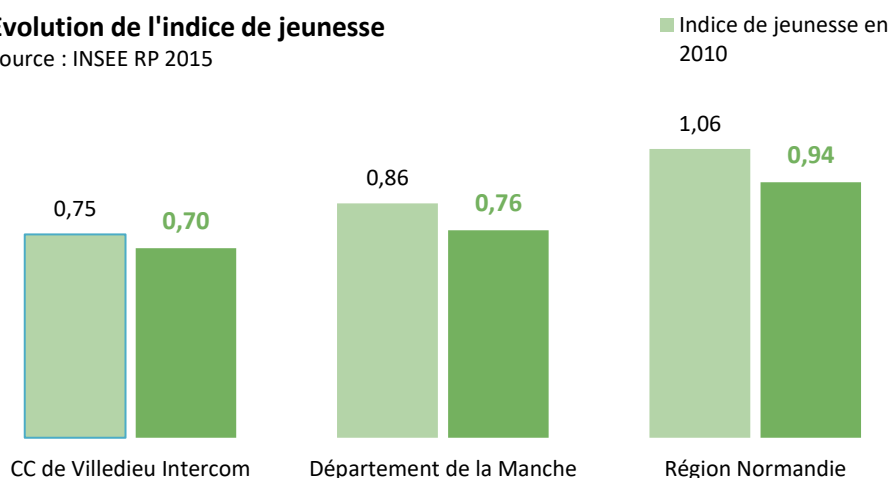
V. Un vieillissement de la population à anticiper

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 celles des plus de 60 ans on constate que la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Ce constat illustre un indicateur de jeunesse faible sur le territoire. En 2015, cet indicateur est de 0.70 pour 0.75 en 2010. Le vieillissement de la population depuis 2010 se poursuit cependant il est moins rapide qu'à l'échelle du département et de la région. La région a perdu 0.12 en 5 ans passant d'une région à un profil jeune à une région à un profil vieillissant.

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 sortie 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 sont compensés par l'arrivée sur le territoire des ménages au profil peu familial, des retraités ou des couples sans enfants.

Evolution de l'indice de jeunesse

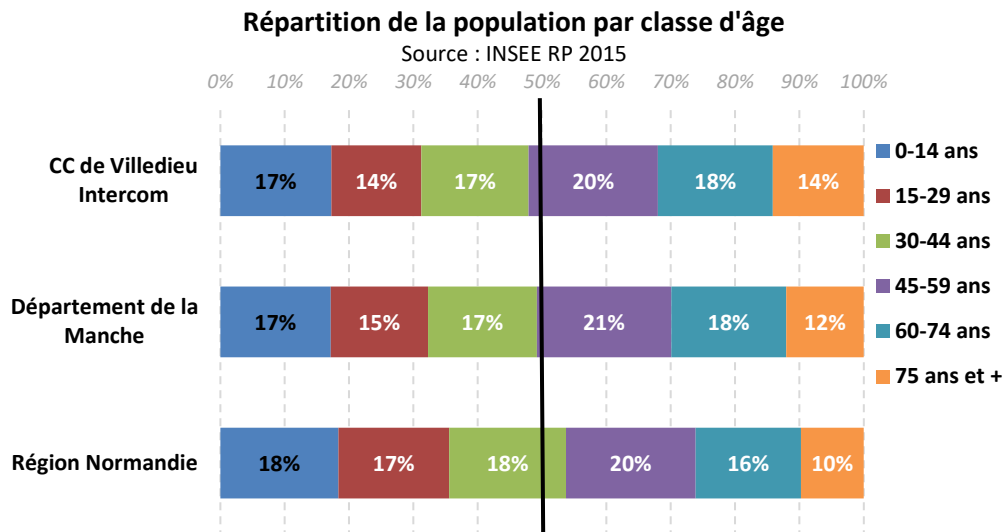
Source : INSEE RP 2015



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 20% de la population en 2015. 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.



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 Maisons de retraite à l'hôpital Jean Gasté à Villedieu comprenant 105 place en EHPAD, un Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes et hébergeant, le SSIAD à Villedieu proposant également une unité d'accueil de jour, le foyer d'hébergement individuel à Saint-Pois qui propose dans le bourg des T2 + un garage (qui fait fonction de garde meuble).
- 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.

AUTRES PROJETS EN COURS ?

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

VI. Un profil d'actifs peu diplômés



Le territoire de Villedieu Intercom se situe dans une zone peu diplômées. 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 :

- Les retraités avec 36%
- Les ouvriers avec 18%
- Les employés avec 15%

La CSP des agriculteurs est plus représentée que celle des cadres, professions intellectuelles supérieures, avec 4% des actifs qui sont des agriculteurs et 3% qui sont des cadres. A l’échelle du département (2%) et de la région également (1%) la part des agriculteurs est moins présente que sur le territoire.

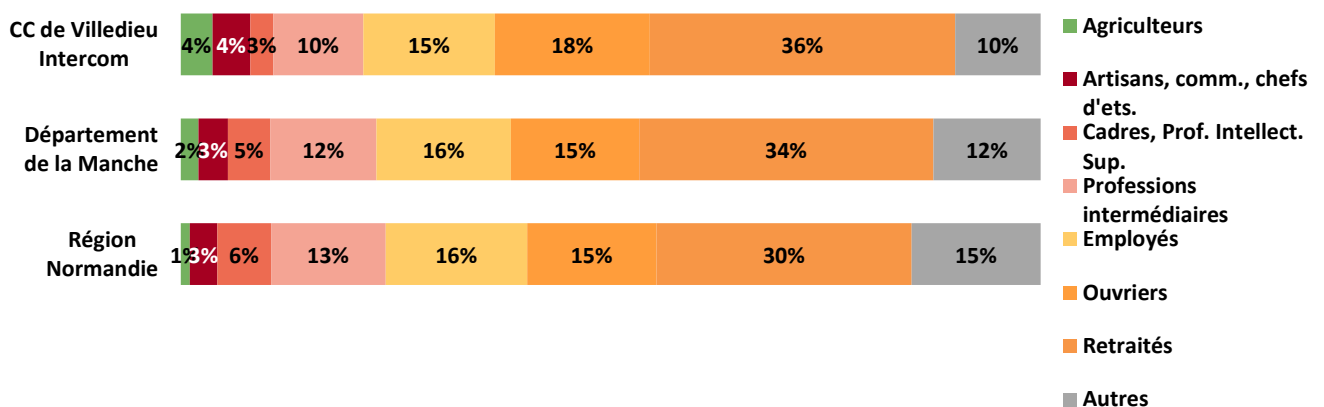
On compte un peu plus de 40% de la population, soit 4 889 personnes, qui n’ont pas de diplôme ou qui ont le Brevet des Collèges. Cette part se trouve être plus élevée qu’à l’échelle du département et de la région. A contrario en 2015, on comptabilisait seulement 15% des 15 ans ou plus non scolarisés qui étaient diplômés de l’enseignement supérieur, contre 29% en France métropolitaine.

En lien avec ce profil peu diplômés, le revenu médian par habitants sur le territoire est plus faible que sur les territoires voisins. Il est inférieur de 2000€ à celui du département et de la Communauté de Commune de Granville. Lorsque l’on regarde les indicateurs liés aux revenus et aux taux d’imposition des habitants, Villedieu intercom est en dessous. 38.3% des ménages fiscaux sont imposés contre 49.6% pour la CC de Granville et 45.8% à l’échelle du département. Le taux de pauvreté est supérieur de 2 points sur l’intercom (14.7%) par rapport au territoire de Granville (10.5%) et de la Baie de Mont-Saint-Michel (12.5%)

Ces indicateurs évoquent que Villedieu Intercom est un territoire rural modeste dont la capacité de consommation est liée à un profil de ménage peu diplômé et vieillissant. Le territoire est irrigué par des ménages aux revenus modestes ou par les pensions des retraités liées aux emplois présents sur le territoire (agriculture, agro-alimentaire, artisanat). Ce profil pose la question de l’accompagnement des ménages modestes dans leur parcours de vie sur l’intercommunalité.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2015

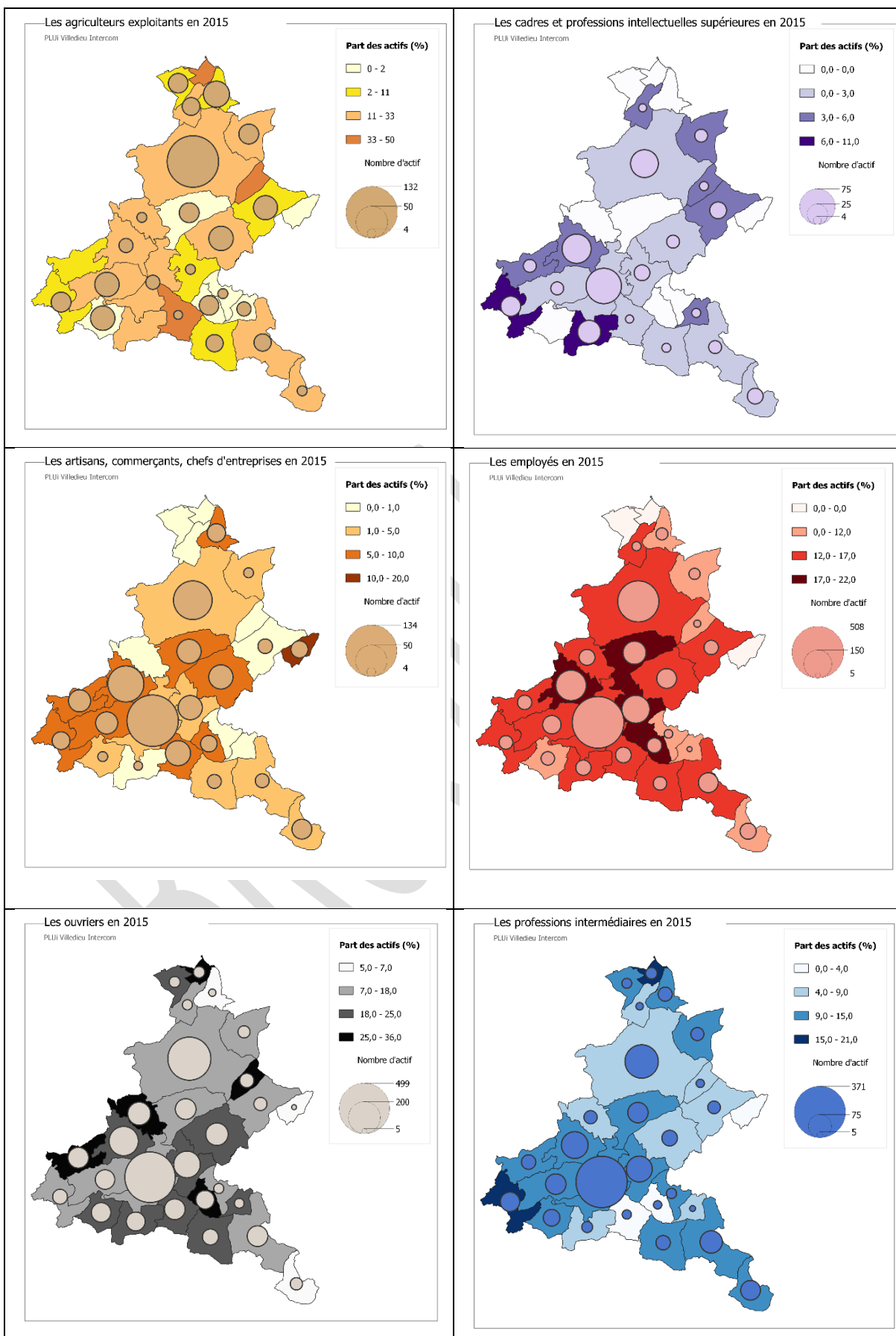




La localisation des actifs est plutôt hétérogène sur l'ensemble du territoire. Des nuances peuvent néanmoins se faire selon la catégorie des actifs. En effet, les professions intermédiaires et les cadres supérieurs se concentrent principalement sur la commune du Tanu, proche du bassin de vie de Granville, 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'actif 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. Cependant, il convient de noter que la faible dynamique démographique, malgré une légère augmentation sur la dernière période censitaire, peut impacter directement le nombre d'actif dans certaines CSP ainsi que la main d'œuvre disponible. Les acteurs locaux peuvent être moins nombreux et plus vieillissant. La répartition des actifs peut donc évoluer et être différente sur les prochaines années.

BROUILLON





Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un regain démographique depuis 1999 soutenu par l'arrivée de population. • Un profil familiale dans plusieurs communes du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un profil démographique vieillissant • Une augmentation des ménages unipersonnels et des ménages seniors sur l'ensemble du territoire
Opportunités	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> • La prise en compte des évolutions sociétales de la population (dessalement des ménages, ménages modeste, peu diplômés, familles etc) • L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, services, équipements, déplacements)



Chapitre 3 : Habitat

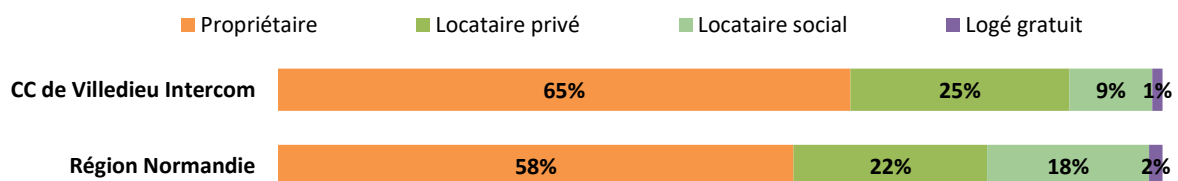
LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

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

La typologie de logements sur le territoire est dominée par les grands logements. Près de la moitié du parc est composée de T5. A contrario, les logements de petites tailles, sont peu nombreux sur le territoire. Les T1 et T2 ne représentent que 8 % de l'offre existante. Lorsque l'on regarde l'évolution du parc de logement sur la période 2010-2015, on constate une réduction de la part de petit logements sur le territoire. L'offre de petits logements a diminué sur la période 2010-2015 : -9.2% pour les logements T1 et -2.7% pour les T2. Les typologies de logements au-delà de 3 pièces ont légèrement augmenté, en lien avec le développement d'une offre individuelle avec +1.3% pour les T3 et + 1.2% pour les T5. Cette augmentation est valable pour les propriétaires mais concerne également l'offre locative puisque les demandes se tournent bien souvent vers des 3 ou 4 pièces.

Ces évolutions du parc existants 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 une typologie de logements plus petits et une offre qui continue à promouvoir les grands logements et l'accèsion à la propriété.

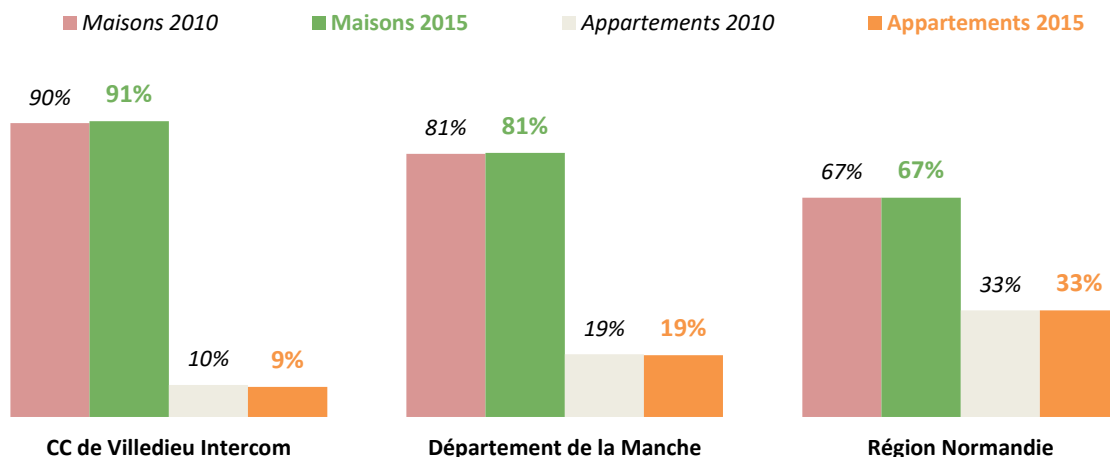
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation - Source : INSEE RP 2015





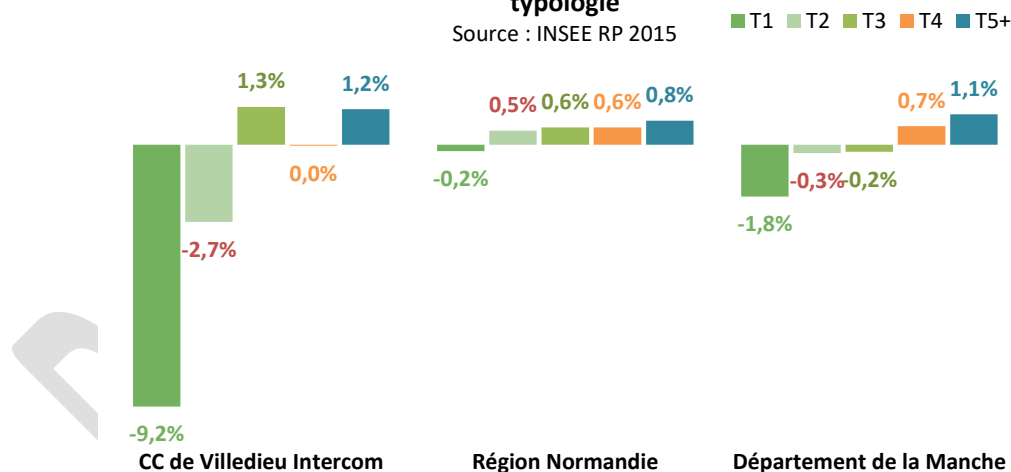
Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2015



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2015



II. Un parc de logements vieillissant et énergivore

Sur Villedieu Intercom, 43% du parc a été construit avant 1945 et 59% avant les années 1970. 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 actuels : pièces de vie lumineuse, cuisine ouverte etc Par



ailleurs, les matériaux de constructions, les process de fabrication et le confort (chauffage, isolation) de cette époque ne répondent pas aux règlementations thermiques en vigueur (RT 2012 et 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

Parmi les résidences principales construites avant 2013

Source : INSEE RP 2015



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



La colombe : projet de construction jouxtant une maison ancienne dans le centre-bourg. On constate que les formes bâtis et les matériaux ont évolué. Sur ce projet ce sont des constructions de plain-pied qui sont privilégiés 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.

III. Un taux de logements vacants préoccupant



En 2015, le taux de vacance de Villedieu Intercom s'élevé à 12.3% soit 1 113 logements vacants, contre à peine 8% en Normandie. L'évolution de la part des logements vacants a progressé plus vite à l'échelle de Villedieu Intercom qu'à l'échelle du département. Quelle que soit la période, le taux de vacance de Villedieu Intercom reste plus élevé qu'à l'échelle de la région et du département.

Ce constat est préoccupant car il est supérieur au taux nécessaire pour avoir un roulement sain du parc existant (vente / acquisition / succession etc). Ce taux se situe aux alentours de 7%. Dans le domaine de l'habitat, il est coutume de dire qu'un parc est dans une situation tendue lorsque le parc connaît moins de 5 % de vacance. Cela signifie qu'il y a une tension sur le parc qui vient de la demande. Lorsque le taux est supérieur à 10%, on évoque un phénomène de vacance. C'est-à-dire que le parc existant connaît des difficultés et ne répond pas à la demande. Sur le territoire, 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 vacances que d'autres. Les communes de **Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny, Champrepus, Boisvyon, Saint-Pois, Villebaudon** sont fortement touchées par ce phénomène. Pour certaines de ces communes le taux dépasse les 20% de vacance. Lorsque l'on regarde les communes les plus touchées, il est intéressant de remarquer que deux des polarités du territoire ont la même problématique.

La ville-centre et Saint-Pois ont un taux de vacance préoccupant marqué par un parc ancien et inadapté. Le cas de Villedieu-les-Poêles est particulier car une part importante des biens vacants se concentrent dans les anciens bâtiments avec une cours intérieure privative.



Villedieu-Les-Poêles : cours intérieure avec le l'habitat sur plusieurs niveaux. (sources : france voyage.com)



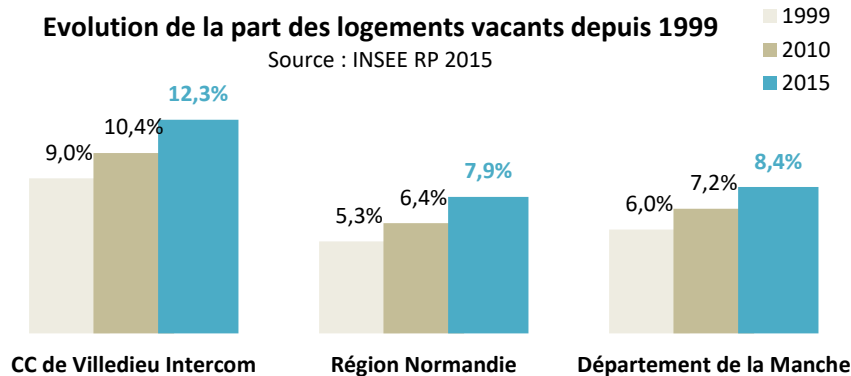
Saint-Pois : Habitat sur rue avec une entrée marquée par un escalier et un porche (source : google map)

Ce sujet à amener 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 quelque situation sur la commune de Percy-en-Normandie.



- Saint-Pois a mis en place une démarche volontariste ces dernières années amenant la reconquête de plusieurs biens vacants. Un travail avec le CAUE permet de travailler sur la requête d'ilot ou de tronçon 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.

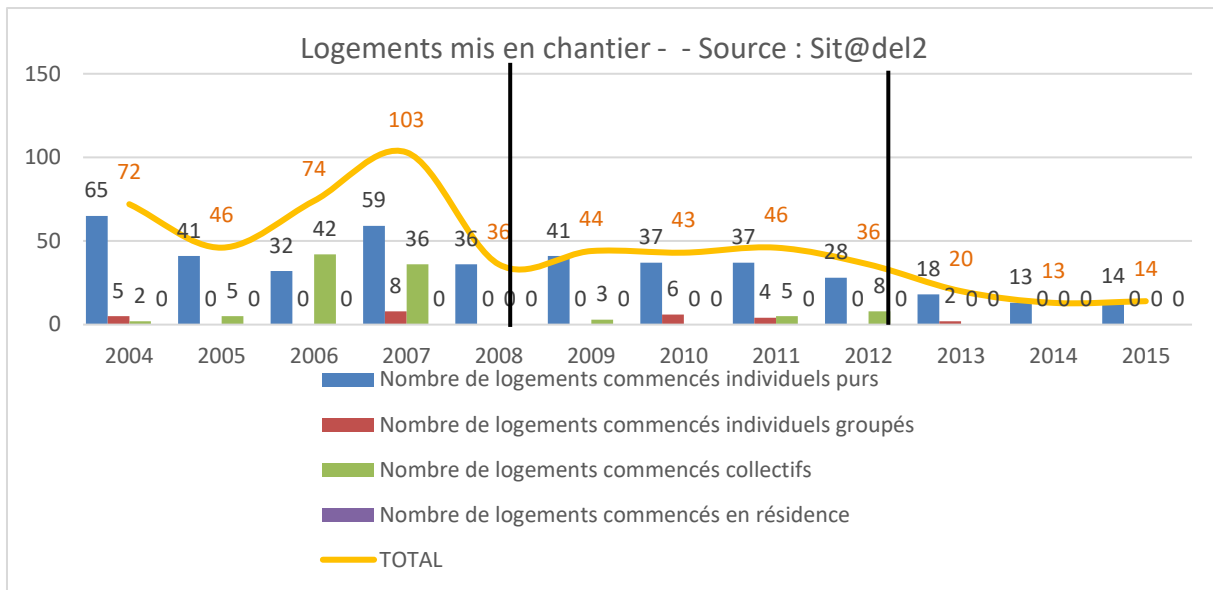


DYNAMIQUE DE MARCHÉ

IV. Un ralentissement du rythme de construction

Sur la période 2004 et 2015, on constate un ralentissement du rythme de construction. Sur cette période on compte 547 logements commencés soit 45.5 logements par an. Ce ralentissement est marqué par trois pas de temps différents. Le premier, entre 2005 et 2007, présente une activité de la construction particulièrement dynamique avec 223 logements commencés soit environ en moyenne 74 logements par an. Cette dynamique fait écho au contexte national et à la bulle immobilière avant la crise de 2008. Le second pas de temps, entre 2008 et 2015, est marqué par une activité de la construction beaucoup moins dynamique avec 252 logements commencés soit une moyenne annuelle de 31.5 logements par an. Cette période d'après crise est constatée sur l'ensemble du pays. Le troisième à partir de 2012 est marquée par la poursuite de la baisse de la production de logements avec 47 logements construits soit un rythme de 16 log/ an.

Lorsque l'on regarde le type de bien construit sur cette période, on constate que la construction neuve est portée principalement par le développement du logement individuel (82%). Un pic de construction des logements collectifs est observé sur les années 2006-2007. Il s'explique par des opérations de collectifs sur le territoire.



Lors des rencontres communales, les élus ont été interrogés sur **les biens de second 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 du lotissement sur les territoires ruraux est en difficulté**. Ce constat est visible sur d’autres territoires ruraux dans les Côtes d’Amor ou en Mayenne, le lotissement plébiscité depuis 30 ans est boudé aujourd’hui. Des lotissements viabilisés ont du mal à trouver des acquéreurs même avec un prix du m² concurrentiel. Plusieurs explications à cela :

- **Le lotissement n’est pas la forme urbaine caractéristique des bourgs ruraux et les 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’accession 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 et dans les formes urbaines anciennes (centre-bourg / villages).

V. Des prix du foncier accessibles

1. *Un localisation stratégique sur le marché immobilier environnant*

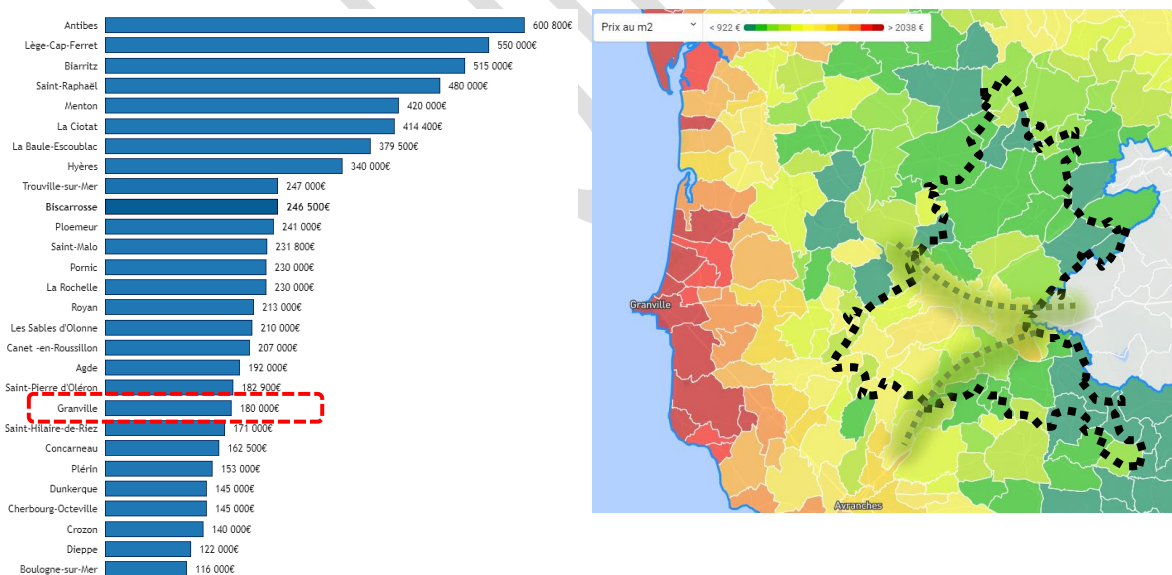


Par sa position centrale à l'échelle du département et son accessibilité avec le maillage viaire, Villedieu Intercom a une position avantageuse sur le marché de l'immobilier.

Situé à une trentaine de minute de Granville et du littoral, Villedieu Intercom a une position rétro-littorales marquée par un cadre de vie rural. Des liens existent entre le littoral et le territoire que ce soit dans les mobilités domiciles / travail, dans l'utilisation des services et des équipements supérieurs non présents sur le territoire. Il est constaté un report des ménages pouvant travailler sur Granville vers l'arrière-pays. Ce report est dû aux prix du foncier et au marché tendu sur la Communauté de Commune de Granville comparé au marché abordable de Villedieu Intercom.

La commune de Granville propose des prix du foncier et de l'immobilier qui sont élevés et bien souvent difficile d'accès 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. Cela contribue à accroître le coût du foncier et de l'immobilier et éloigner les ménages modestes sur les communes périphérique ou sur l'arrière-pays.

Les prix moyens du m² à Granville sont environ de 2 131€ (pour tout type de biens) contre environ 1 050€ pour une maison de bourg et 970€ en campagne isolée sur Villedieu Intercom. A noter que les prix de l'immobilier ont baissé sur les communes de la côte Atlantique, notamment à Granville avec - 4.3% en 2015 par rapport à 2014, et que les communes sur les côtes de la Manche sont les moins chères de la côte Atlantique.



Prix de vente des maisons en 2015

A l'intérieur 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 et plus largement avec les grandes aires urbaines hors de l'intercommunalité 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 Champrépus, 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.

2. Une ruralité qui attire les Britanniques

La manche attire les anglais, ils sont nombreux à acquérir des biens immobiliers dans la région, surtout dans la Manche. Sur le territoire de Villedieu Intercom, la plupart des anglais se situent dans les secteurs ruraux de l'arrière-pays (La Colombe par exemple). Les anglais décident de s'installer, plutôt dans des lieudits reculés, au calme. Ils profitent des prix de l'immobilier moins élevés que chez eux pour venir acheter un bien.

La présence britannique est assez ancienne à Villedieu Intercom et plus largement sur le territoire bas normand. Depuis plusieurs années elle a un rôle non négligeable sur le plan de l'immobilier. Saint-Pois, Percy-en-Normandie et La Colombe sont les communes les plus concernées par la présence britannique.

Cet engouement britannique s'explique par un environnement riche en activités traditionnelles (marché, foire locale, artisanat), par la qualité de vie (paysage de campagne bocagère) et par le marché de l'immobilier plus avantageux qu'en Grande-Bretagne. La situation géographique privilégiée à une échelle plus large joue également en faveur de la Manche. Les déplacements et l'accessibilité au territoire sont facilités par le ferry, la liaison aérienne (Londres-Dinard) et l'autoroute A84.

Des activités économiques touristiques ont été développés par les britanniques avec l'ouverture de gîtes, comme par exemple sur La Colombe, Montbray.



Gîte sur la Colombe «Serendipite»

Le contexte du Brexit va sûrement amener des évolutions qu'il est difficile de percevoir aujourd'hui.



MOBILITE RESIDENTIELLE

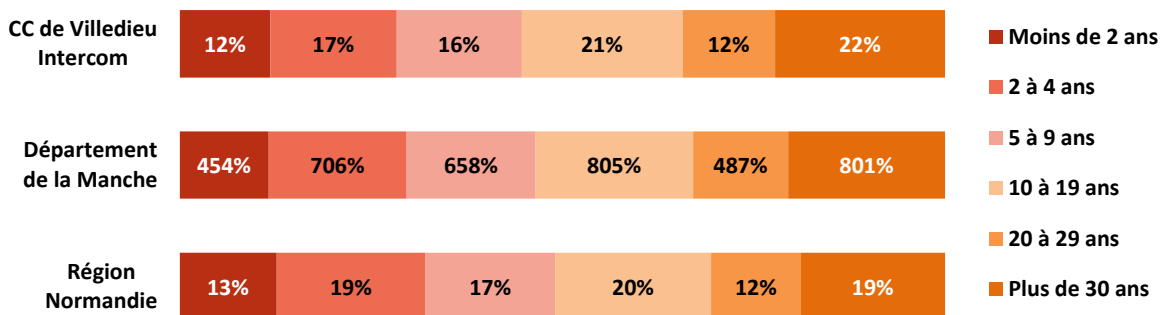
VI. Peu de mobilité des occupants

La durée d’occupation des logements est assez élevée, 57% des habitants résident dans leur logement depuis 10 ans et plus. Cet indicateur est important dans le dessin du parcours résidentiel des ménages sur le territoire. Cette faible mobilité évoque une occupation de longue durée des biens présents sur le territoire. Une fois installer dans un bien, les ménages y restent. Deux explications sont possibles pour répondre à cette tendance :

- Un attachement au territoire et au bien vivre du 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)

Ancienneté d’occupation des ménages au sein de leur logement

Source : INSEE RP 2015



POINT MORT DE CONSTRUCTION 2010-2015

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

La notion de « Point Mort » mesure a 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 » :

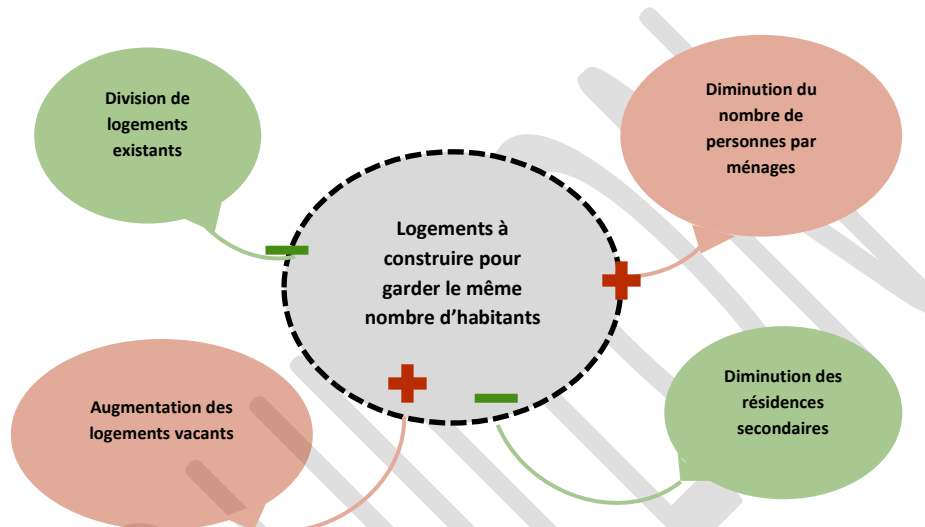
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s’agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d’occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d’habitants,
- remplacer les logements détruits 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).

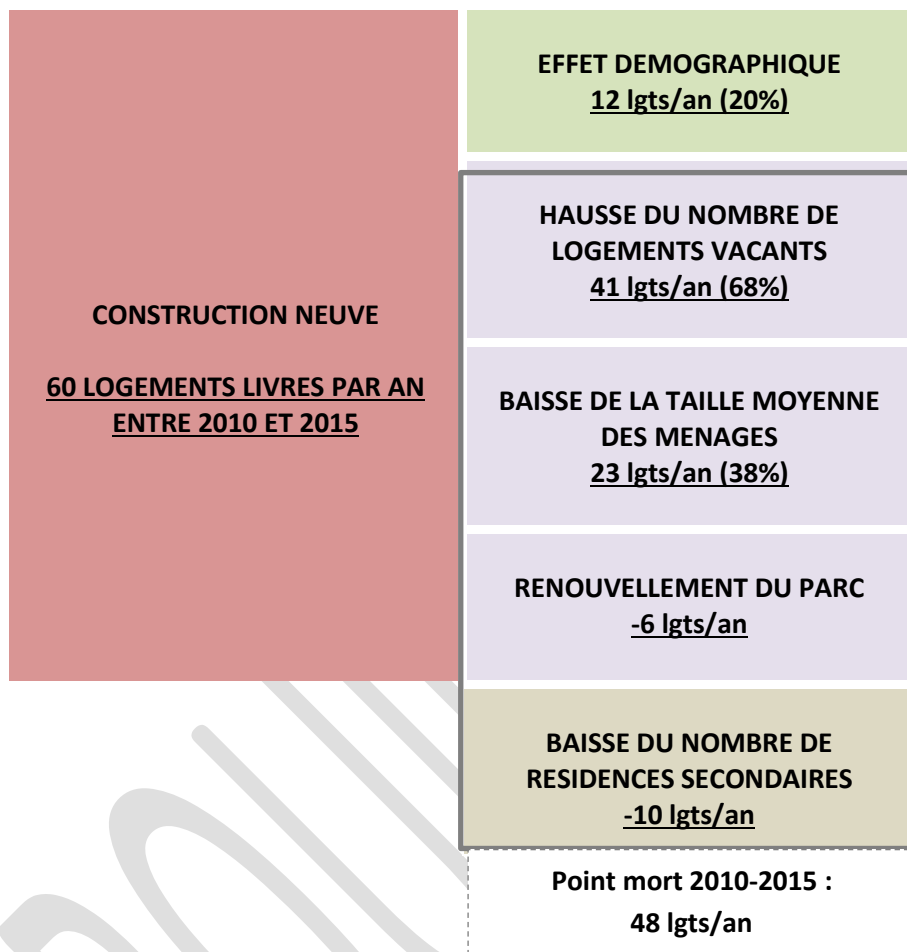


Le Point Mort 2010-2015 se décompose de la manière suivante :

- **La vacance a augmenté de 41 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, 68% de la construction neuve.
- **23 logements par an 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 38% de la construction.
- **Le parc de résidences secondaires a diminué de 10 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 6 logements par an dans le parc existant** (par des divisions ou changements de destination).



Ainsi, il a fallu construire 48 logements par an pour permettre à la population de se maintenir sur place. Or, la construction annuelle moyenne entre 2010 et 2015 est supérieur au Point Mort (60 logements). Ces 12 logements sont liés à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire

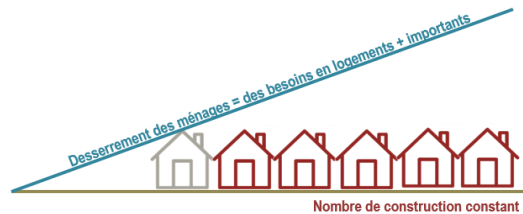


Desserrement des ménages

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, ralentie 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...



VIII. La prise en compte des publics spécifiques

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

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 » sur Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny.

Au total, sur le territoire de l'intercommunalité, il y a 612 logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux (dont 601 à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny) et près de 70 logements locatifs communaux. Cela représente 7% du parc de logements existant.

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 des nouveaux logements (depuis la loi « handicap » de 2005), afin de les rendre adaptables au vieillissement et au handicap.



Foyer résidence sur Percy. Source : Villedieu Intercom

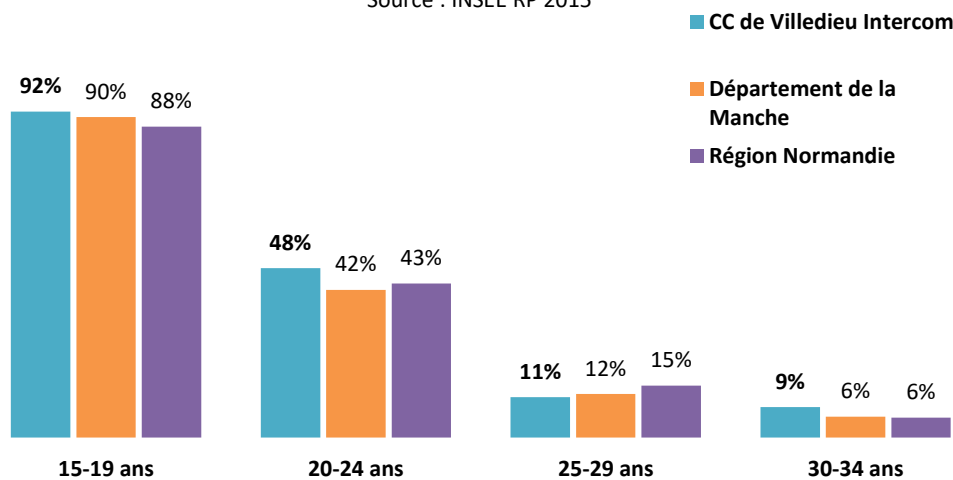


3. Un accueil des jeunes à mettre en lien avec le développement des formations

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.

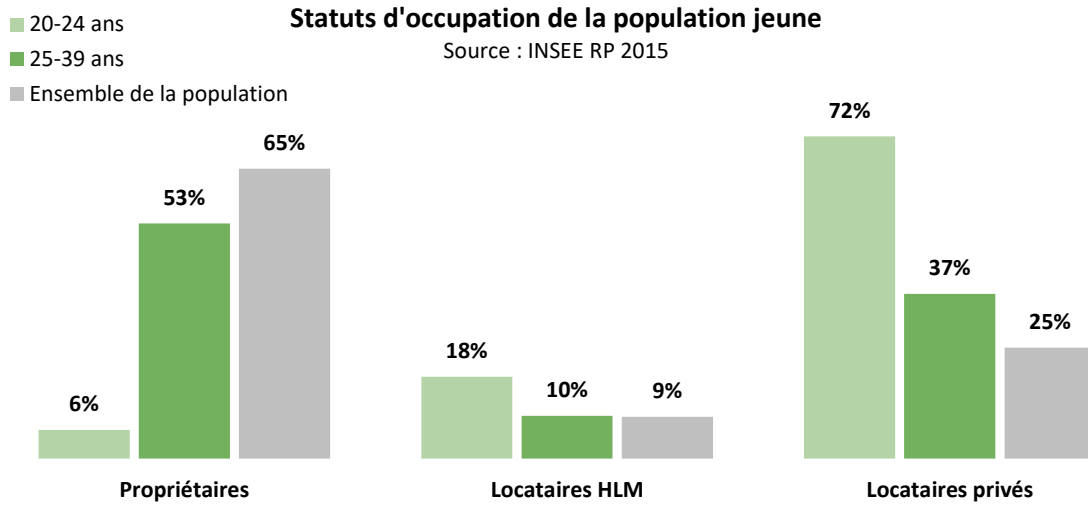
Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2015



Le territoire de Villedieu Intercom ne compte pas de foyers logements pour jeunes. Les étudiants se tournent généralement 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).

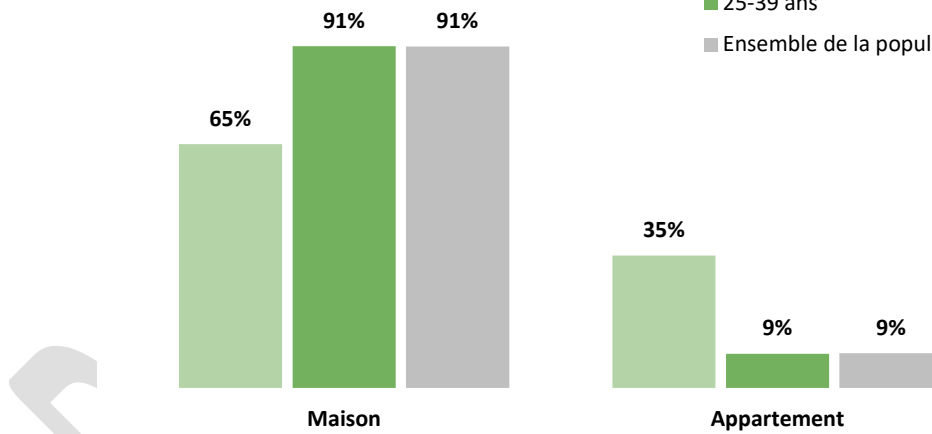
L'intercommunalité dispose de maisons de jeunes (11 à 18 ans) sur Villedieu-les-Poêles, Saint-Pois et Percy-en-Normandie avec des animations, des sports collectifs organisés des séjours et sorties ou encore de centre de loisirs sur ces trois mêmes communes qui permettent aux enfants de 3 à 12 ans de profiter d'un programme d'animations, de sorties et de séjours. Ces structures permettent aux enfants d'avoir accès à des animations locales notamment pendant les vacances scolaires.



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
<ul style="list-style-type: none"> • Une hausse du nombre de T3 sur le territoire marquant une diversification du parc. • Une marché de seconde main dynamique. • Des prix du foncier abordables. • Des structures de type EHPAD présents sur les pôles urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements vacants en hausse. • Un phénomène de vacances plus marqués sur les pôles de Villedieu et de Saint-Pois. • Un parc de logements vieillissant et énergivore. • Des logements de grandes tailles inadaptés aux évolutions démographiques projetées.
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une situation géographique avantageuse pour le marché de l'immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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)

A stylized map of the Villedieu Intercom area, featuring various towns and geographical features. The map is overlaid with a large pink square containing the text 'PLUI VILLEDIEU INTERCOM' and a large green square. The map includes labels for towns such as Maupertuis, La Soullies, Percy-en-Normandie, Champrepus, La Lande d'Airou, Rouffigny, Bourguenelles, and Chêrené-le-Hérou. Roads are marked with numbers like D924 and D999. The map uses a color palette of light grey, tan, and light blue, with icons for buildings, trees, and fields.

PLUI VILLEDIEU INTERCOM

ECONOMIE



Chapitre 4 : 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

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

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

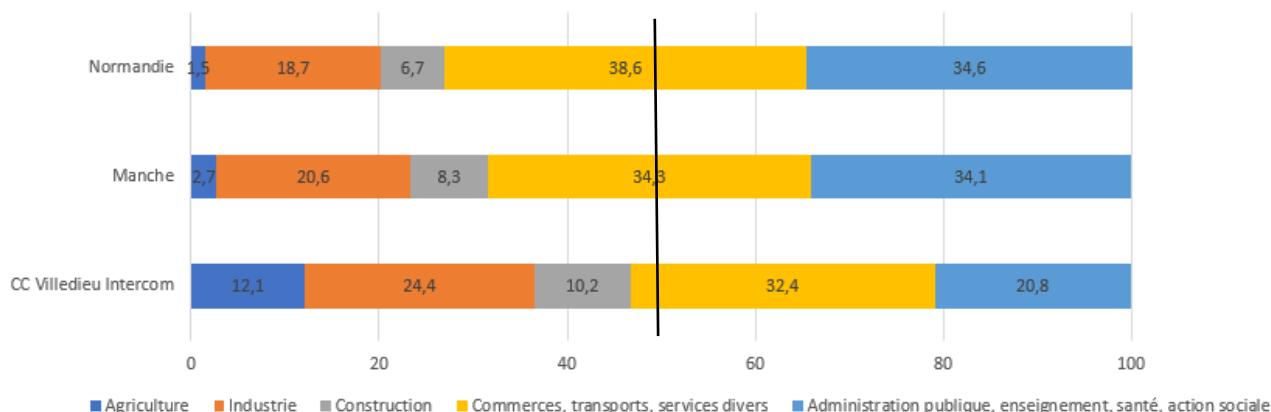
Le profil économique de Villedieu Intercom se démarque des tendances départementales et régionales. Le profil des emplois est principalement orienté vers une économie productive soutenue par une agriculture, une industrie et un artisanat dynamique (46% de la part d'emploi contre 31.6 % dans le Manche et 27% en Normandie)

Spécificité du territoire, la part des emplois agricoles est 10 fois plus élevée que celle relevée en Normandie et 5 fois plus importante que celle du département. Villedieu Intercom apparait comme un des greniers de la région avec un profil accès sur une 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 21% des emplois quand pour le département et la région c'est plus d'un tiers des emplois.



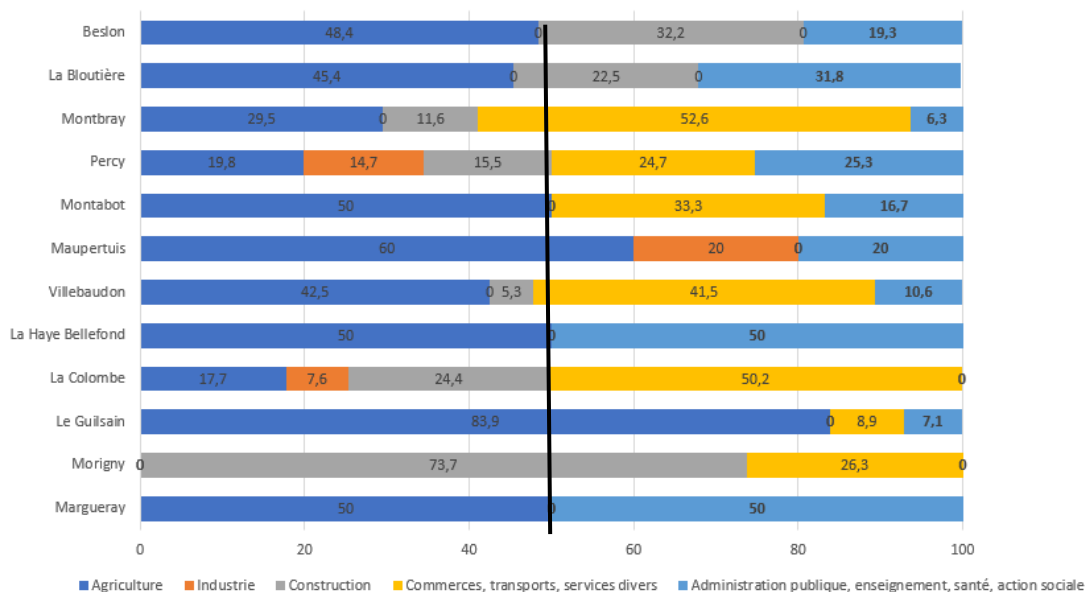
Répartition des emplois par grands secteurs en 2015 (%)



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 :

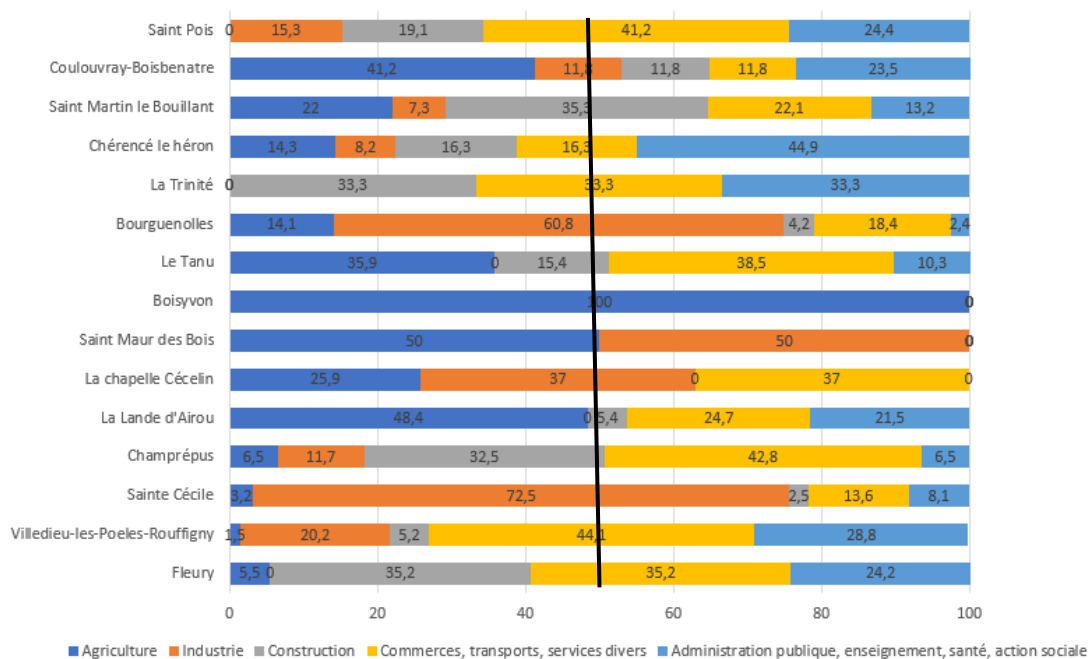
- *Au Nord du territoire, le profil est spécialisé dans l'agriculture principalement, avec plus de 41%. Près de 84% des emplois sur la commune de Le Guislain sont des emplois issus de l'agriculture.*
- *Au Sud du territoire, le profil est spécialisé dans l'industrie et le tertiaire malgré la présence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

Répartition des emplois par grands secteurs en 2015 (%)
NORD DU TERRITOIRE





Répartition des emplois par grands secteurs en 2015 (%)
SUD DU TERRITOIRE



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 présentes 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.

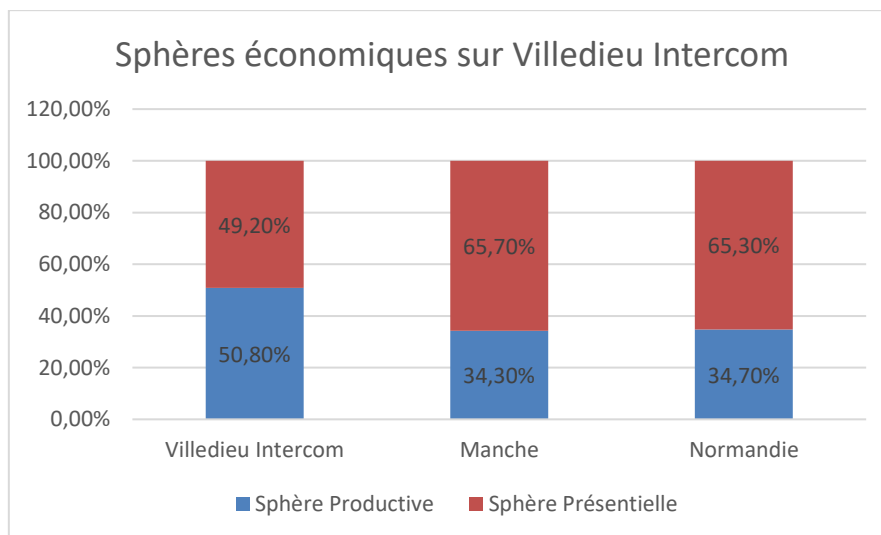
L'économie présente est un facteur de stabilité économique. Elle permet la captation de revenus extérieurs. Elle est en dehors des processus de compétition mondiale cependant, elle est directement liée aux flux de populations (touristiques, saisonniers, résidents permanents etc.) et aux dynamiques démographiques (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 2015, près de 50.8% des emplois sur 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 49.2% sur le territoire notamment via le secteur « commerce, transport et services divers ».

Le profil économique est assez équilibré par rapport aux tendances départementale et régionale qui ont un profil tourné vers la sphère présenteielle à plus de 65%.



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

A détailler en lien avec le SCoT + service éco

Le secteur industriel et de l'agroalimentaire constitue un des vecteurs principaux du développement de l'économique 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 sur avec encore l'industrie FPMA spécialisé 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'affaire 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 PÉTR 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 monde agricole à laquelle il faudra être vigilant dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les transformations suivantes ont été observées :

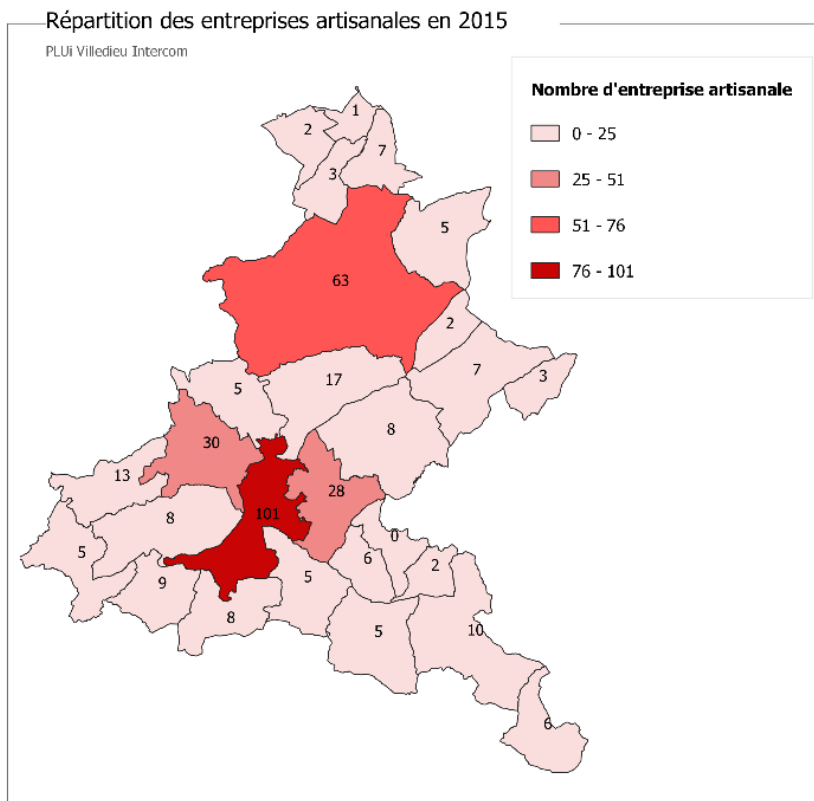
- *Une hausse de la taille des exploitations marquée par une augmentation de la surface agricole utile par exploitant. 13% des exploitations ont une SAU qui dépassent les 120ha.*
- *La reprise des sièges d'exploitation. Près de 50% des chefs d'exploitations ont plus de 50 ans et donc arriveront à l'âge 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.

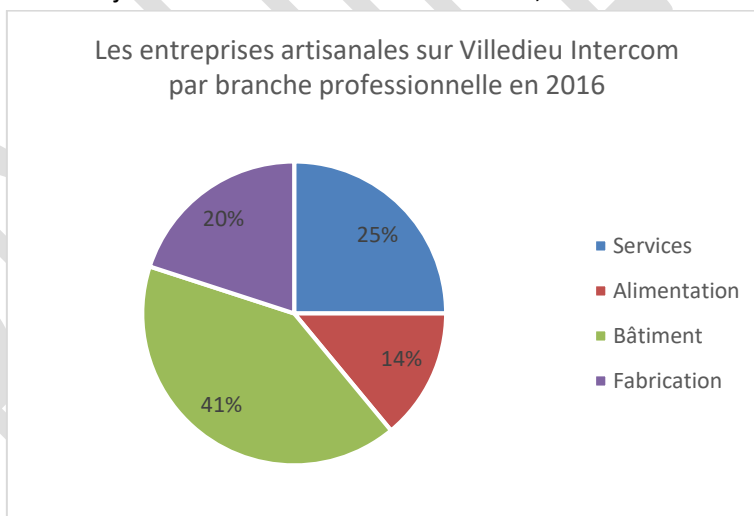
2.3. L'artisanat un secteur économique dynamique et vecteur d'emploi

Le territoire de Villedieu Intercom compte 361 entreprises artisanales. Toutes les communes accueillent au moins une entreprise artisanale. La répartition géographique de ces communes permet une bonne couverture des besoins des habitants et une proximité avec de nombreux services quotidiens. Le pôle Fleury / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Sainte-Cécile / Percy regroupe 43% des entreprises artisanales en 2016.

Même si les communes de Fleury / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Sainte-Cécile et Percy regroupent plus d'un artisan sur deux, l'autre moitié est implantée dans les communes en campagne. En 2016, sur le territoire de Villedieu Intercom, **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 :



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. En 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 et de la population

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 urbain du territoire : Villedieu-les-Poêles, Percy-en-Normandie et Saint-Pois. C'est trois communes concentrent les principaux services et commerces offerts aux habitants (équipements de santé, scolaire, culturels et services administratifs etc).

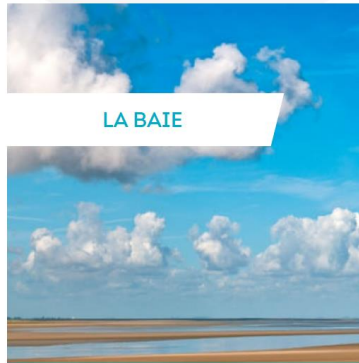
3.2. Tourisme vert et tourisme patrimonial socle d'une activité touristique en développement



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 en fait partie.



DÉCOUVRIR SÉJOURNER BOUGER S'INSPIRER RÉSERVER



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

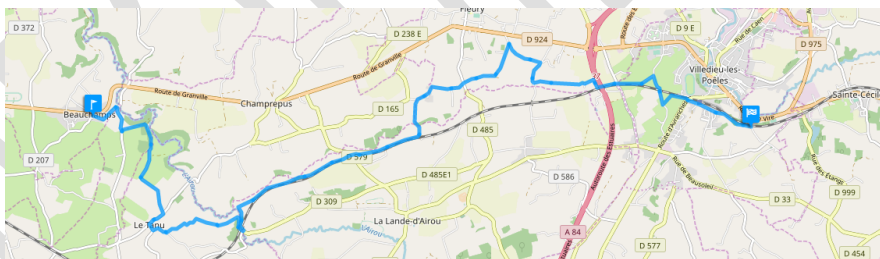


Fonderie de Cloches Cornille Havard – Villedieu -les-Poêles

A côté de ces activités de loisirs, le territoire possède une offre d’hébergement composé de plusieurs gîtes, chambres d’hôtes.

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny concentre une offre liée également un camping et à l’hôtellerie.

Le territoire compte également le deuxième point culminant de la Manche situé au Mont-Robin à Percy 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 (CDC Val de Sée). 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

4. Trois pôles d'emplois principaux aux profils complémentaires

Le territoire de Villedieu Intercom concentre 5 351 emplois en 2015. Les emplois se concentrent principalement sur les communes de :

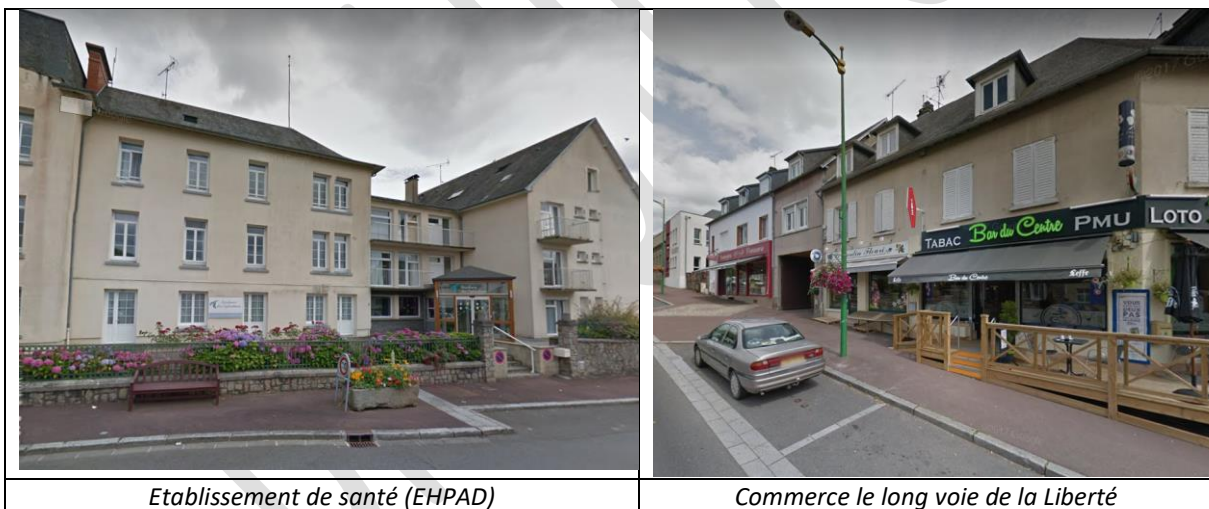
- *Villedieu-les-Poêles-Rouffigny*
- *Percy-en-Normandie*
- *Sainte-Cécile*



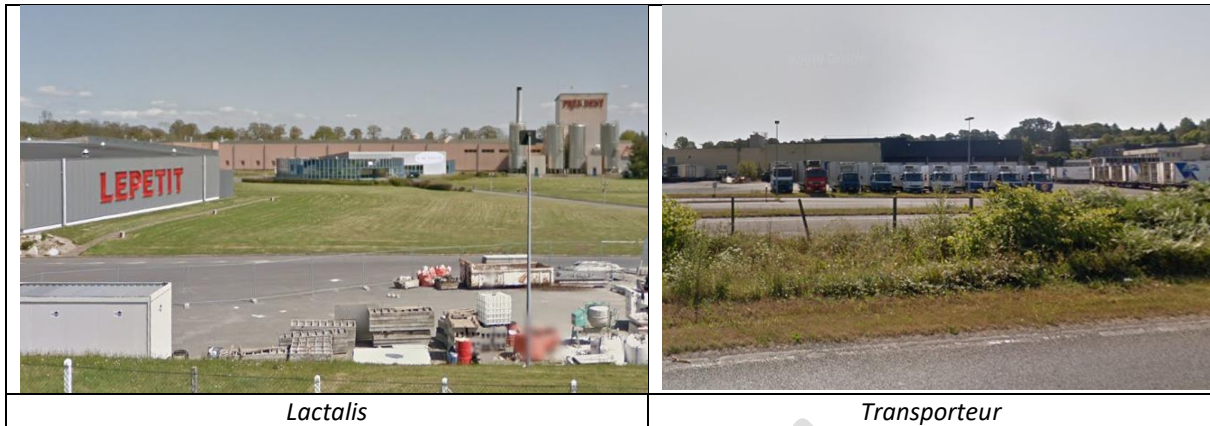
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny : Avec plus de 2 180 emplois et 467 établissements, la ville-centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny s'impose très largement comme le principal pôle économique de l'intercommunalité en concentrant à lui seul 40.7% des emplois et 1/3 des établissements actifs. Le profil économique est tourné vers l'administration, les équipements publics et les services à la personnes



Percy-en-Normandie : Avec plus de 818 emplois, la commune s'impose comme le second pôle économique de l'intercommunalité en concentrant à lui seul 15 % des emplois. Le profil économique de la commune est plus accés sur une économie de service et commerciale.



Sainte-Cécile : Avec plus de 774 emplois, la commune s'impose comme le troisième pôle économique de l'intercommunalité en concentrant à lui seul 14 % des emplois. Le profil économique de la commune est plus accés sur la présence d'entreprises industrielles (Lactalis) et de l'artisanat.



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

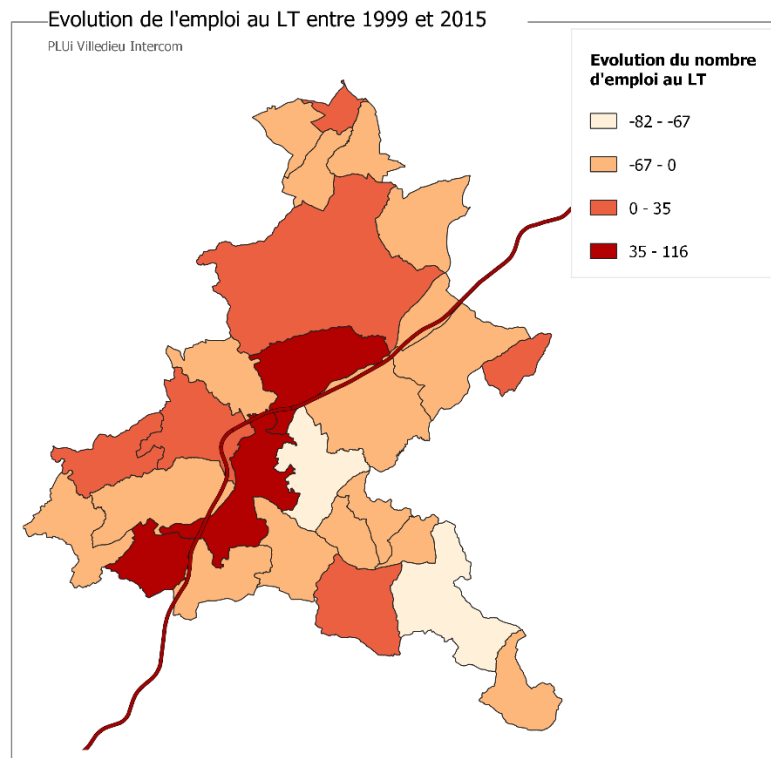
1. Période 1999-2015 : Le renforcement de l'emploi le long d'une dynamique Nord/Sud.

Bien que le volume d'emploi ait diminué sur la période 1999-2015, on constate le renforcement des emplois le long d'une dynamique Nord / Sud en lien avec le réseau viaire.

Les communes de Bourguenolles, Villedieu-les-Poêles et La Colombes sont les communes qui ont connu la plus forte hausse de leur volume d'emplois.

Des tendances différenciées internes sont observables :

- 18 communes sur 27 ont perdu des emplois.
- Coulouvray-Boisbenâtre et Sainte-Cécile sont les communes qui ont connu la baisse la plus importante sur cette période avec respectivement une baisse de 67 et 82 emplois.
- 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 116 et 98 emplois.



A COMPLETER AVEC LES TENDANCES SUR LE PERIODE 2015-2019 – BESOIN DES DONNEES DU SERVICE

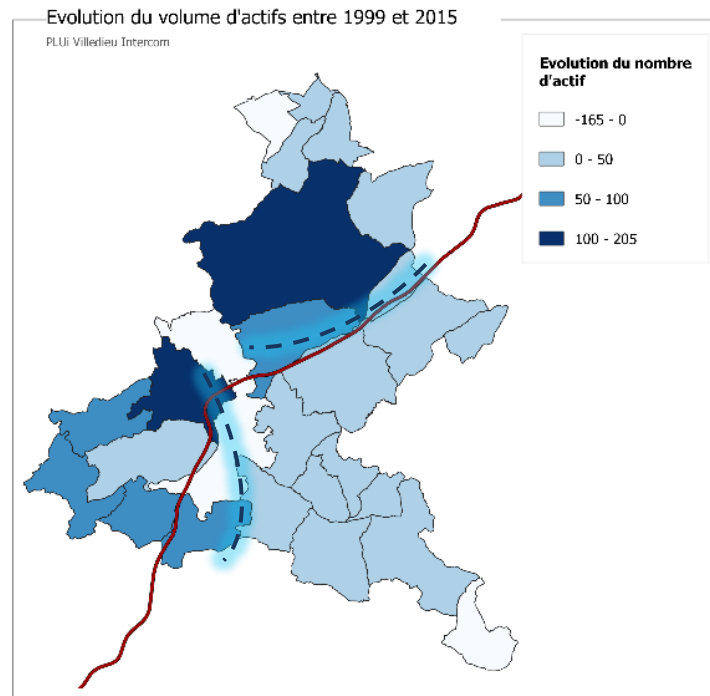
2. Période 1999-2015 : Le renforcement des actifs à l'Est de l'axe autoroutier

Sur la période 1999-2015, le nombre d'actifs a augmenté de 906 actifs soit une évolution de 15.1% sur les 15 dernières années. Sur les 27 communes de l'intercommunalité, seules 4 communes ont connu une baisse de leur population active.

D'un côté les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Saint-Pois, Le Guislain et la Bloutière ont connu une évolution négative de la part de leurs actifs. Il convient cependant de noter que sur la période 1999-2010, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a connu une évolution de + 2.5% (1792 actifs en 2010 contre 1603 en 2015).

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 205 actifs en plus entre 1999 et 2015. Ces constats rejoignent ceux fait lors du chapitre sur l'évolution démographique.

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



III. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation.

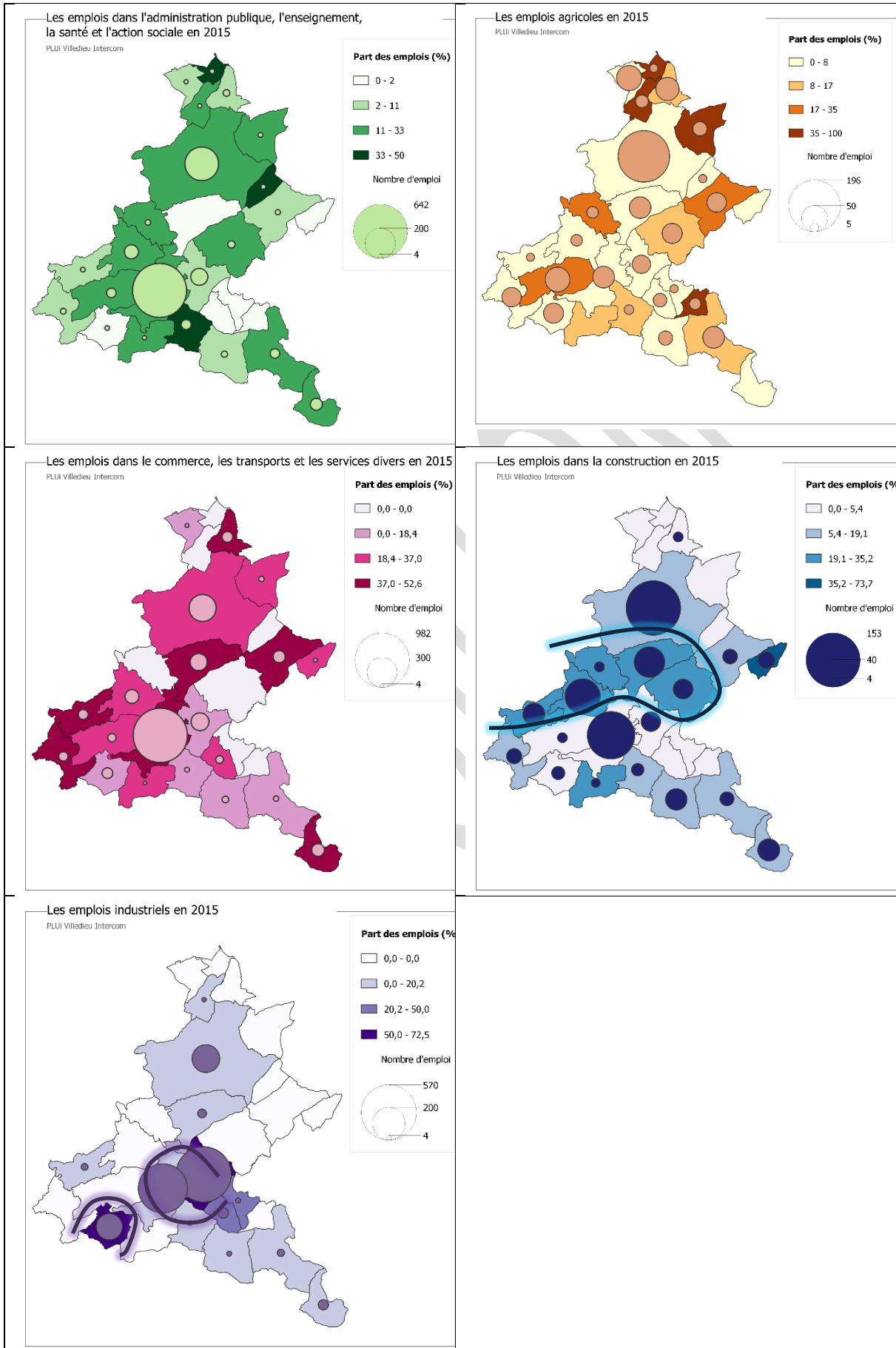
1. Une répartition de l'emploi hétérogène

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 Boisyvon ressortent également. Sur les 9 entreprises que comptent la commune de Boisyvon 4 sont du secteur agricole.*

La répartition des emplois sur le territoire met en avant une tertiarisation de l'économie affirmé majoritairement sur les pôles urbains de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Saint-Pois et Percy-en-Normandie et à proximité de l'axe autoroutier.





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.

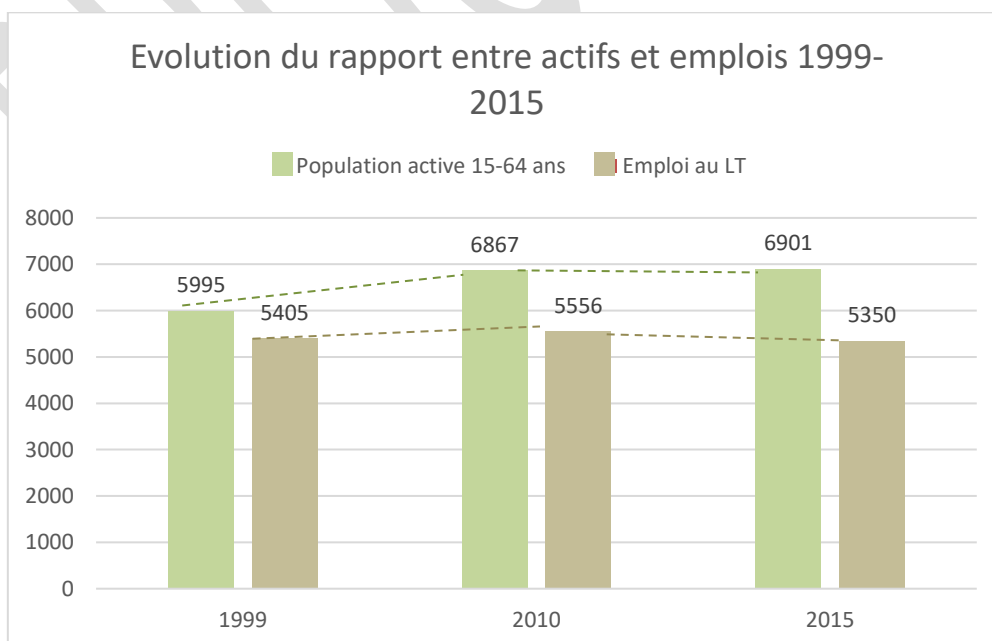
Définition

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.

Sur Villedieu Intercom, l'ICE est en diminution depuis 1999 passant de 0.9 à 0.7 en 2015. Le nombre d'emploi au lieu de travail a augmenté entre 1999 et 2010 pour ensuite connaître une légère baisse jusqu'en 2015, 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.

Ainsi le territoire de Villedieu Intercom compte 77 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2015 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 dépendant donc des bassins d'emploi 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 :

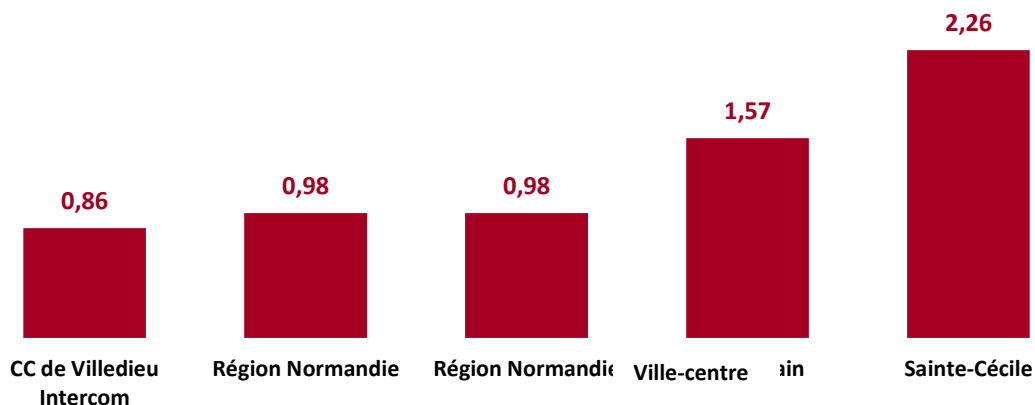
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (ICE 1.57)
- Sainte-Cécile (ICE 2.36)
- Bourguenolles (1.09)

Ces trois territoires possèdent des ICE supérieurs à 1. La commune de Sainte-Cécile se démarque avec une ICE de 2.36. Sur la commune cela signifie qu'il y a un rapport de 2 emplois pour 1 actif. 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 78 établissements actifs sur son territoire.

Indice de concentration d'emploi

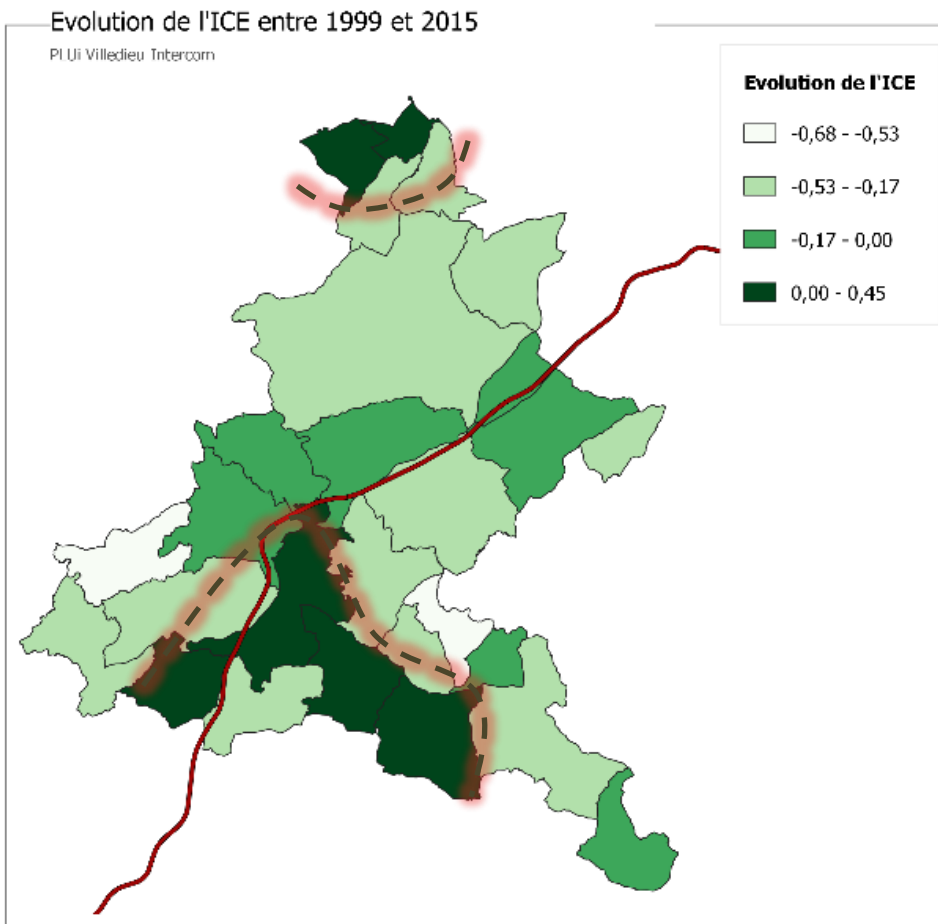
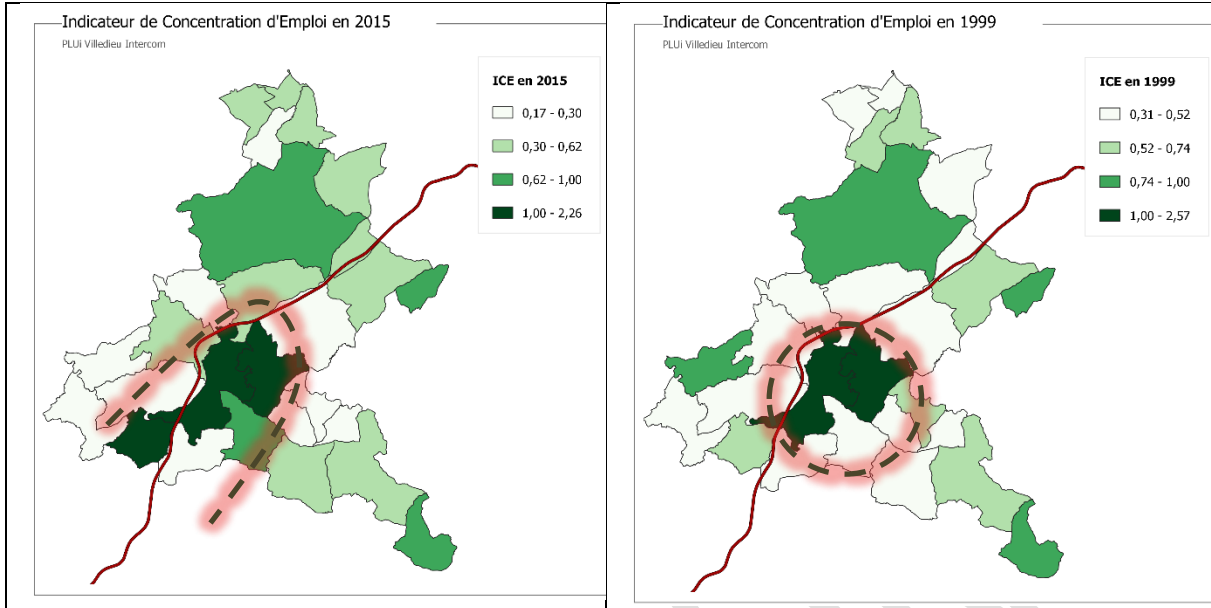
Nombre d'emploi pour 1 actif occupé

Source : INSEE RP 2015



Quand on regarde l'évolution de l'ICE sur la période 1999-2015, 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-Martin-des-Bois sont les communes qui ont vu leur ICE le plus diminuer sur les 15 dernières années.





IV. Un territoire dépendant 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 une 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.

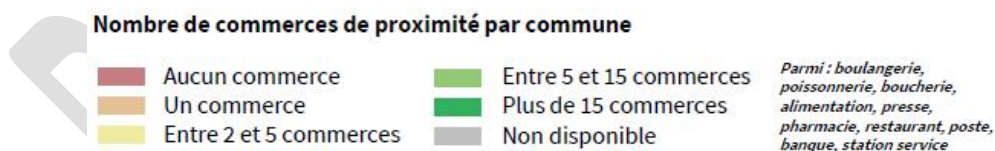
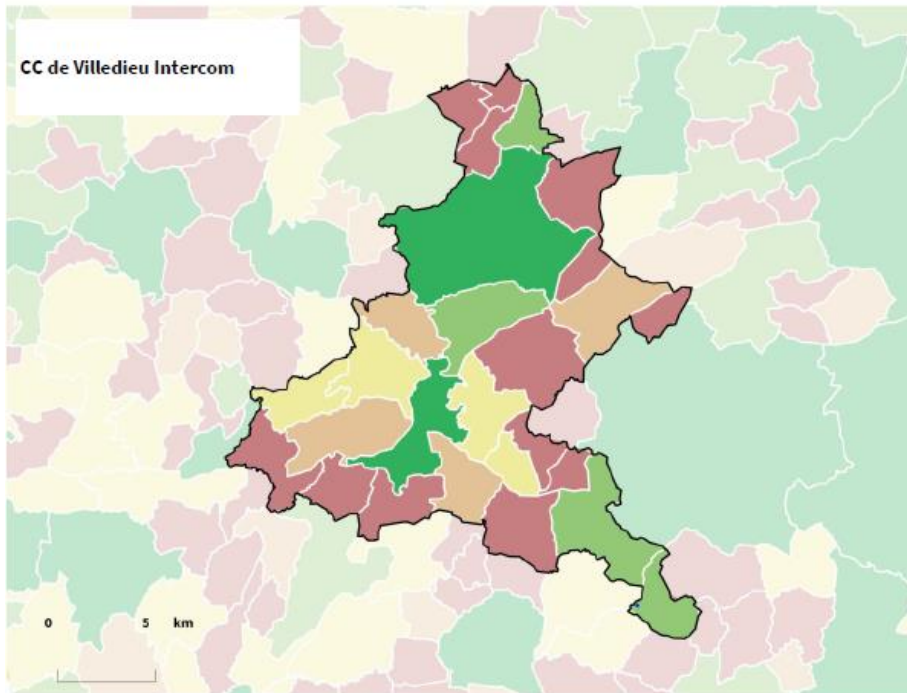
Le territoire possède plusieurs supermarchés localisés sur les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy-en-Normandie et La Colombe. Le reste des commerces alimentaires sont représentés par des commerces de proximité mais aussi par des marchés (exemple sur Villedieu-les-Poêles).

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.



Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Magasin alimentaire	Pharmacie
15	11	0	12	5
Restaurant	Poste	Banque, caisse d'épargne	Librairie journaux	Station service
44	5	11	3	4

Source : BPE 2017



Source : Base permanente des équipements, INSEE 2017

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.



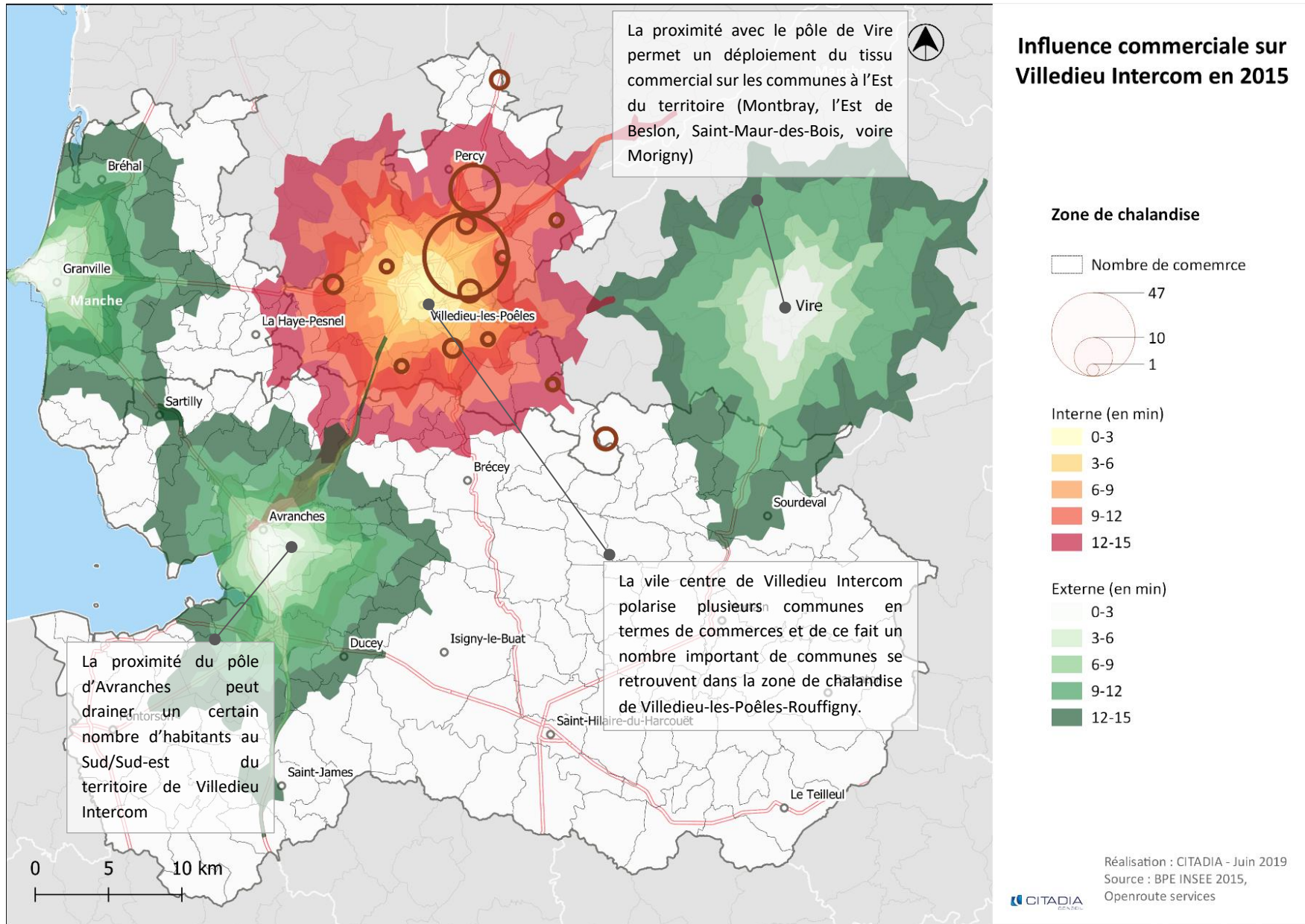
Pour impulser une nouvelle dynamique, Villedieu Intercom accompagne les porteurs de projets qui souhaitent créer ou reprendre une activité au sein d'un local commercial vacant en centre-bourg. Cet accompagnement prend la forme d'une aide au loyer de 50% plafonnée à 250€ sur 3 ans. L'attribution de l'aide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

- *L'aide est cyclée 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.

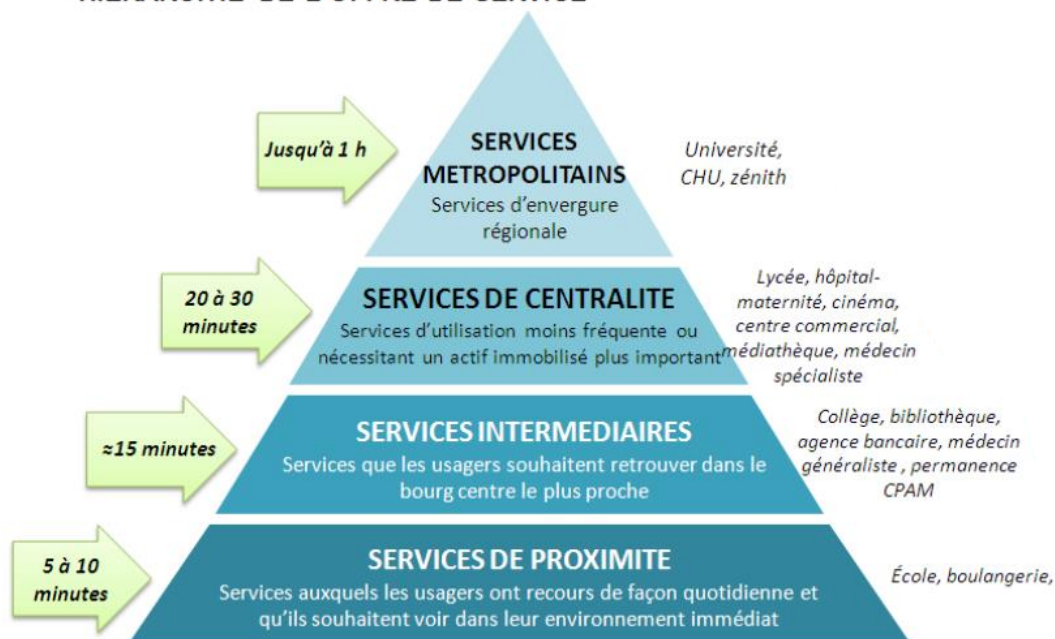
Pour la base d'équipements de 2014, plusieurs équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **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 2015). L'intercommunalité propose une offre de proximité relativement homogène avec le ville centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny qui concentre des services et des équipements de la gamme intermédiaire (collège).

Le territoire compte trois hôtels 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 se trouvant sur le pôle urbain.

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. L'intercommunalité a également mis en place des services permanents d'aides à domicile en milieu rural.

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.

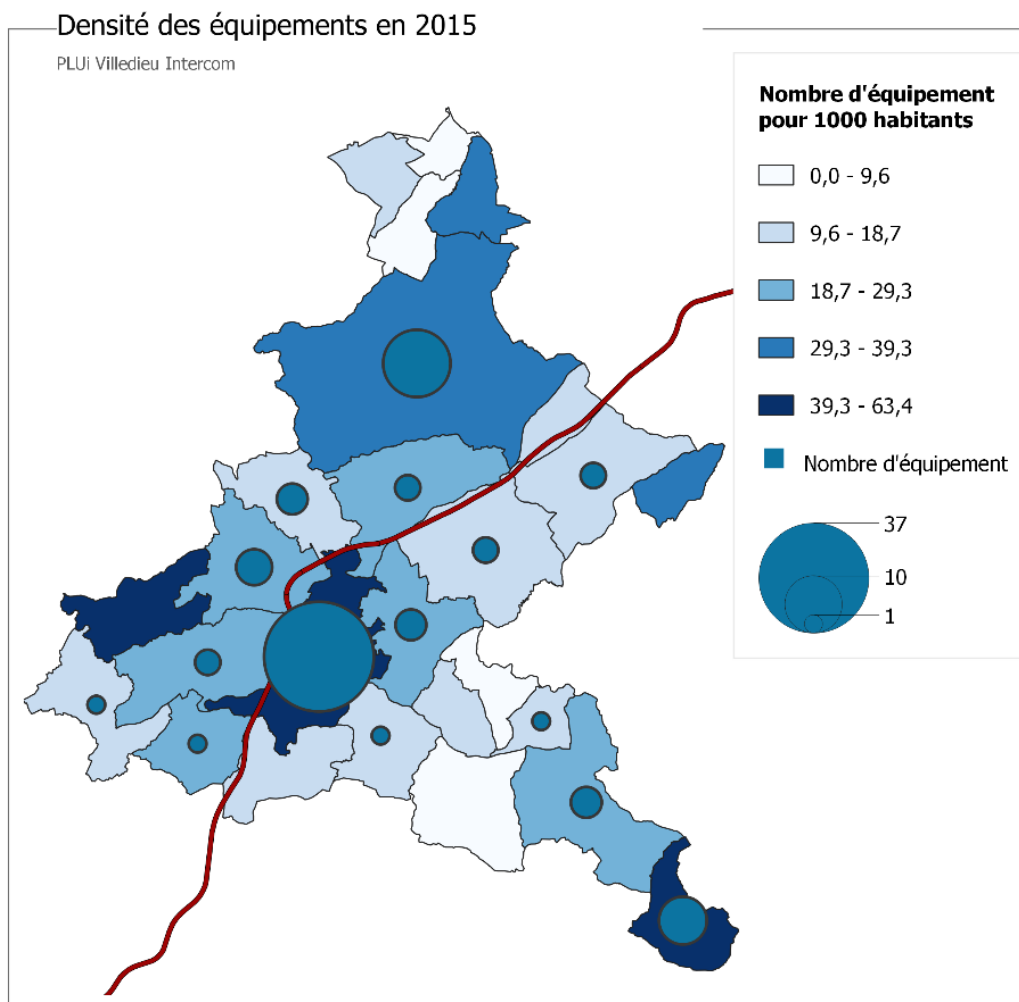
Au niveau des équipements scolaires, le territoire possède plusieurs écoles primaires et maternelles sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Percy-en-Normandie, Saint-Pois, Coulouvray-Boisbenâtre ou encore Beslon en RPI (Rassemblement Primaire Intercommunal) avec Montbray, ainsi que deux collèges sur Villedieu-les-Poêles et un collège à Percy-en-Normandie. Le lycée le plus proche se trouve sur Avranches. Un service de transport scolaire a été mis en place par Villedieu Intercom. Une convention a été signée avec le Département pour coorganiser le ramassage scolaire sur le territoire. Les secteurs de Villedieu-les-Poêles, Saint-Pois et Percy dispose 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.

Pour les équipements et les services de gammes supérieurs, les habitants du territoire doivent regardés vers les territoires voisins. Les lycées et les pôles relais universitaire d'Avranches et 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 etc) se localisent à Saint-Lô, Avranches ou Granville. 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 du territoire de Villedieu Intercom un territoire rural de proximité intégré au sein d'un réseau de pôles extérieurs.

Le travail à l'échelle de PETR devrait mettre en avant des synergies communes à développer ou à conforter. ATTENTE DONNEES DU SCoT POUR FAIR LE LIEN





Ce qu'il faut retenir

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • 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). 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Un profil économique qui se démarque des tendances du département et des territoires voisins. • Des synergies avec les pôles voisins à développer. 	<ul style="list-style-type: none"> • La consolidation des forces économiques. • Le maintien d'une offre de proximité. • Une activité agricole dynamique qui connaît des fragilités.

BROUILLON



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

DEVELOPPEMENT URBAIN



Chapitre 5 : Développement 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 la plaine rurale. 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 »

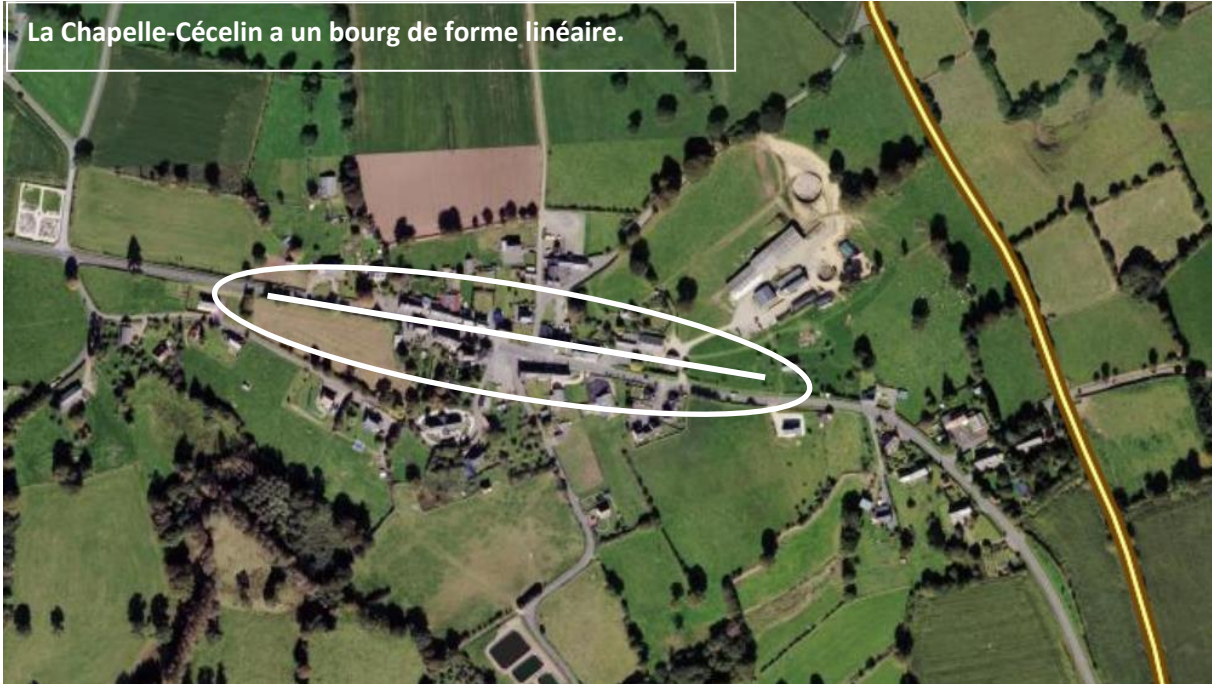


Le bâti s'implante de part et d'autre d'une route ancienne, « colonne vertébrale » du tissu urbain, souvent développée à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparées.

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.

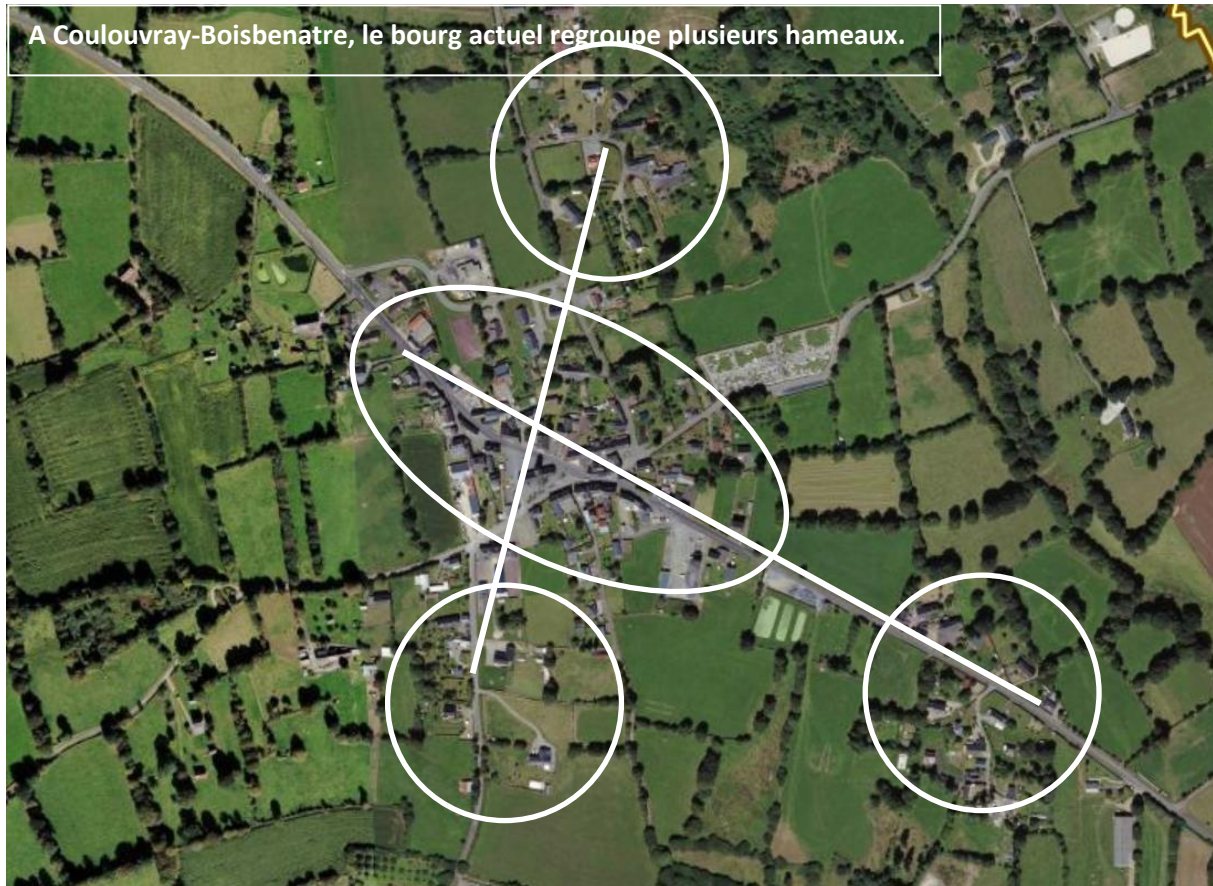


Les bourgs-hameaux

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.



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

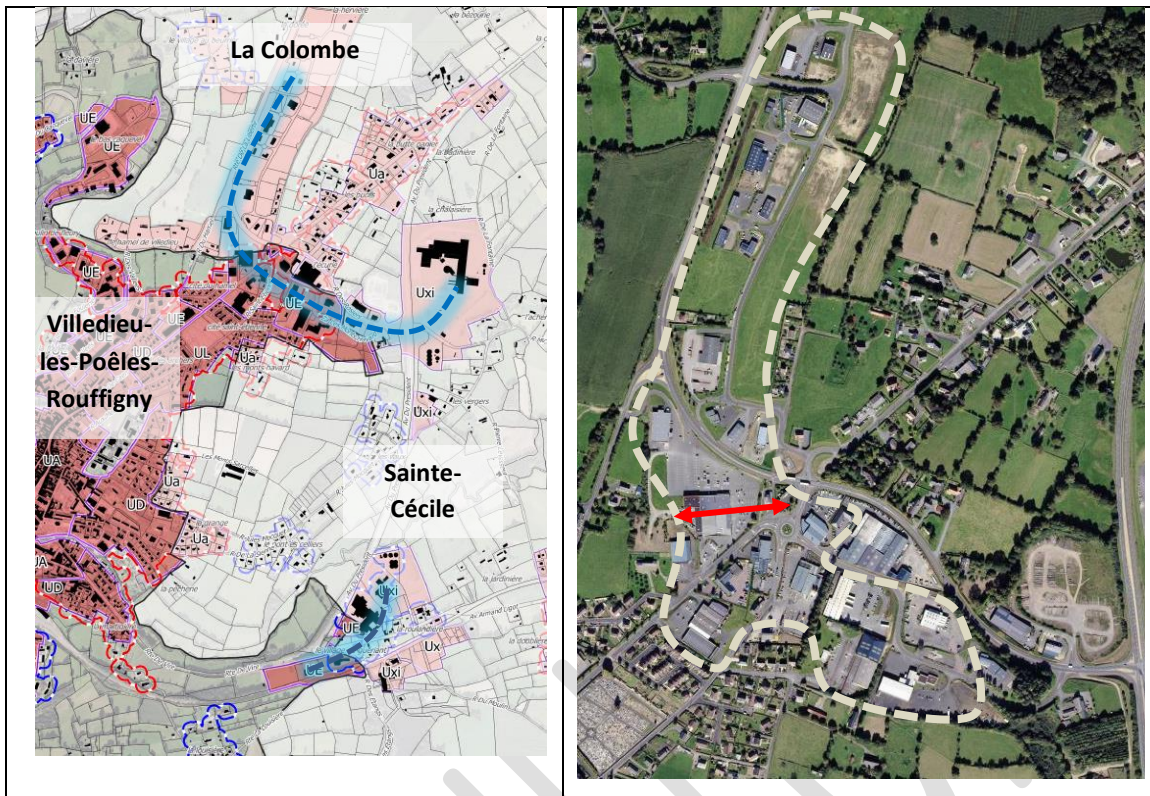
1. *Un développement des zones économique qui interroge*

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 le long 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 D 975 sur les commune de La Colombes, de Sainte-Cécile et de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

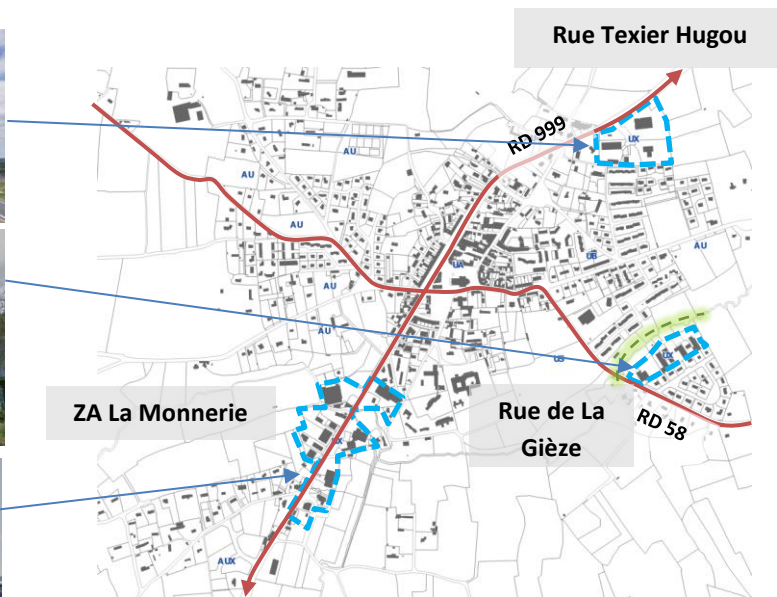


Cet espace n'a pas été pensé de manière globale mais de manière séparée par chaque commune. **L'absence de réflexion globale amène un manque de lisibilité dans les entrées des zones et un manque de cohérence dans les différents aménagements.**

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 renvoi 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 du ville afin d'apaiser la circulation en ponctuant l'entrée par des giratoires et la création de trottoir 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 territoire ruraux, sur Villedieu Intercom on retrouve un tissu d'entreprises installées en campagne :

- **Pour rappel, le tissu d'artisan 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 isolés en campagne** L'Entreprise AMB (Bourguenolles – l'Épine) spécialisée dans la menuiserie est implanté 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 2015, Villedieu Intercom compte 4 zones d'activité principales 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'activité 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 :

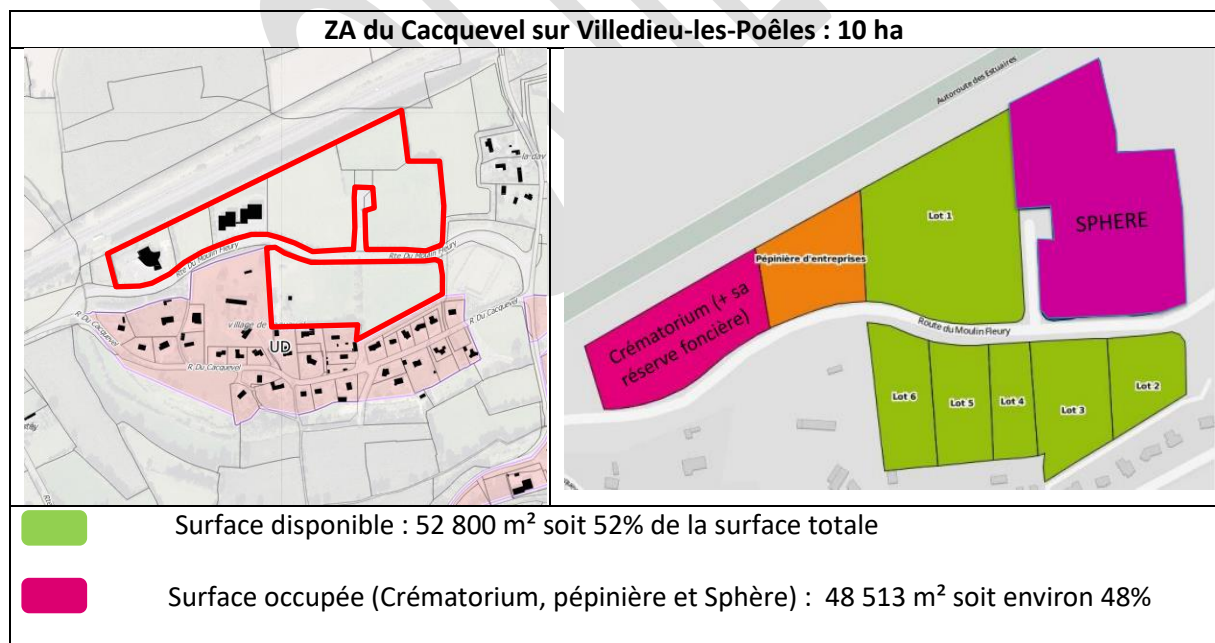
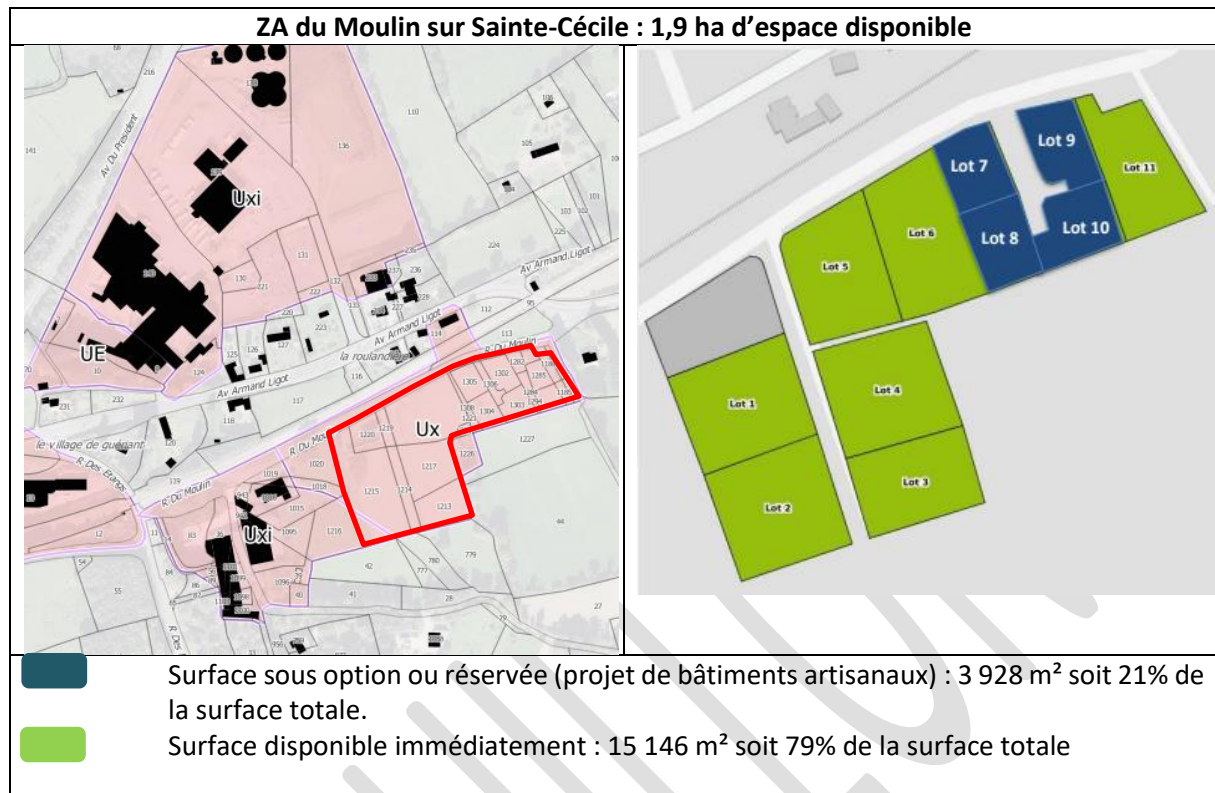
- Des espaces disponibles sont présents pour accueillir des nouvelles entreprises en 2019.
- Les réserves pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le temps du PLUi sont limitées. L'enveloppe disponible ne permet pas de couvrir la temporalité du PLUi.

Le tableau ci-dessous détaille les espaces disponibles à la vente et les espaces réservés dans les zones économiques. Au total, 8.8 ha au sein des zones sont disponibles à la vente pour accueillir de nouvelles entreprises.

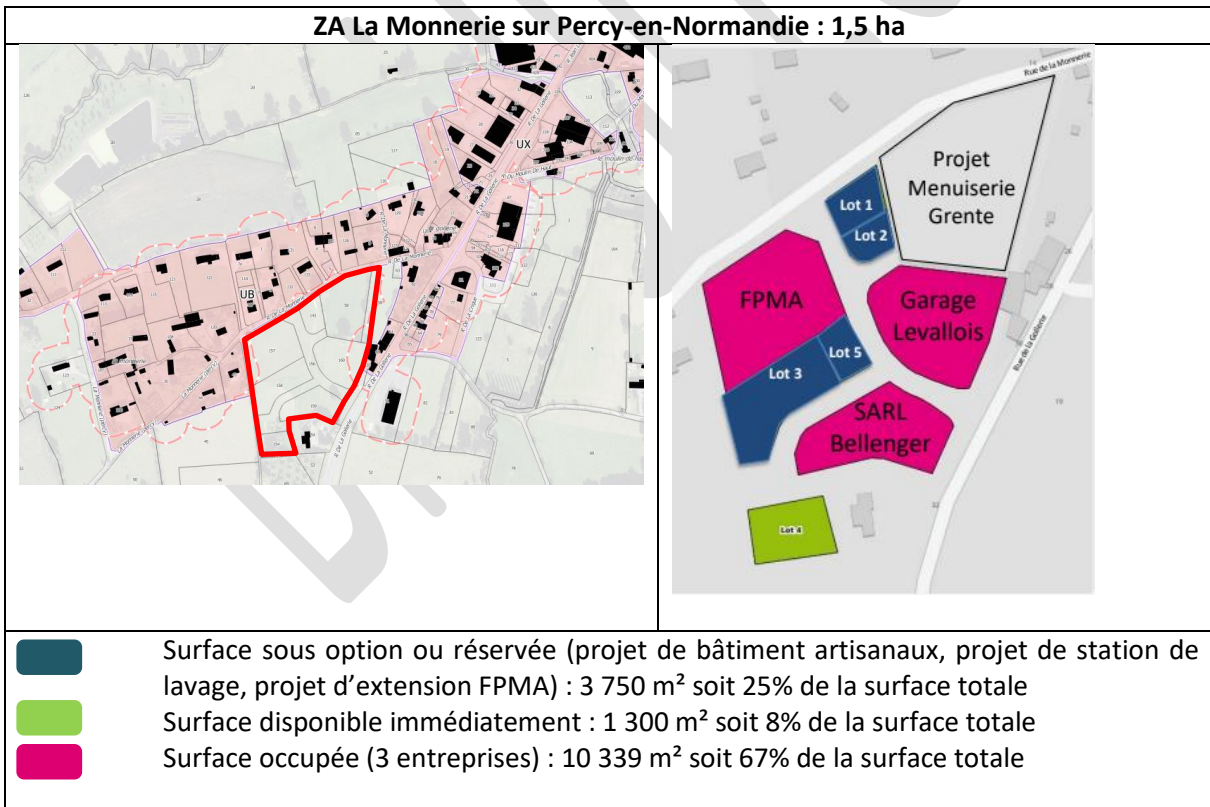
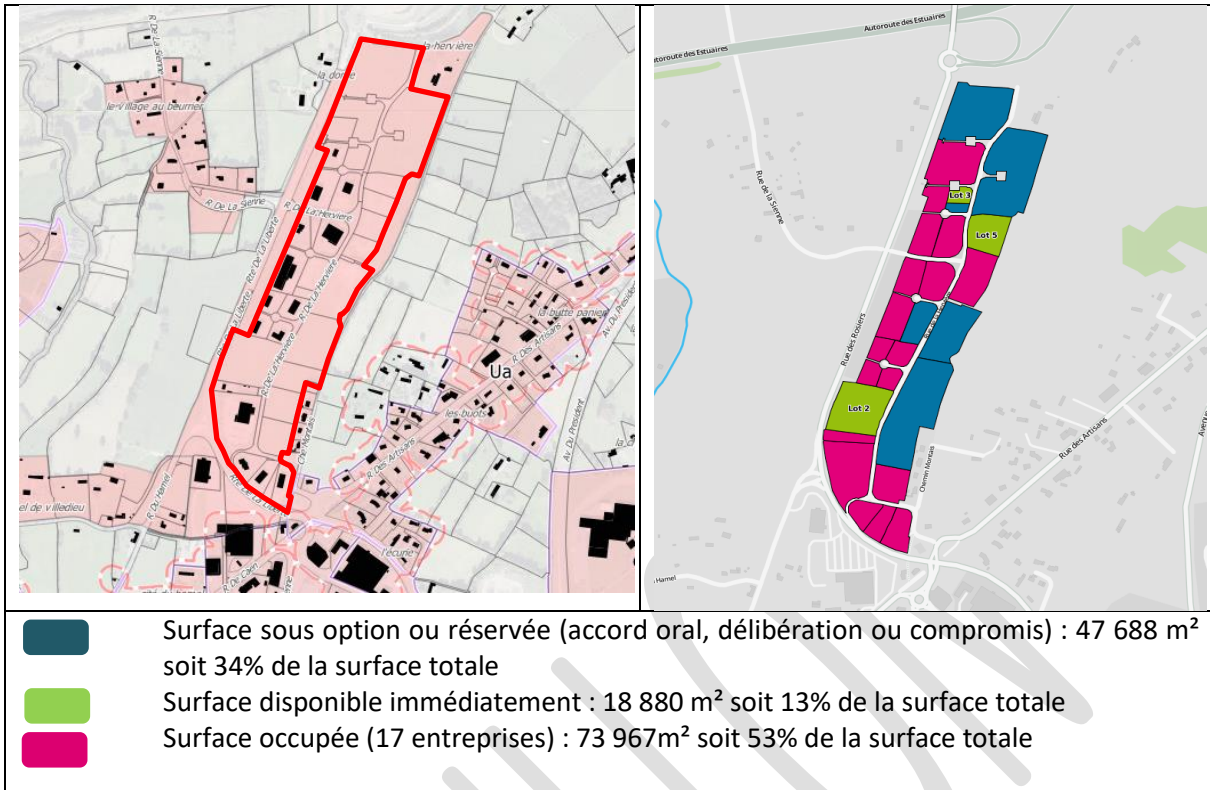
Commune	Nom	Superficie de la zone (ha)	Espaces réservés / commercialisés (m ²)	Espaces disponibles (m ²)	Espaces occupés (m ²)	Pourcentage d'occupation des zones
Percy-en-Normandie	ZA de la Monnerie	1,5	3750	1300	10339	67%
Villedieu-les-Poêles	ZA du Cacquevel	10	/	52 800	48 513	48%
La Colombe	ZA de La Colombe	14	47 688	18880	47 688	53%
Sainte-Cécile	ZA du Moulin	1,9	3928	15146	/	0%
TOTAL (en ha)		27,4	5,5366	8,8126	10,654	39%



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



ZA La Colombe sur La Colombe : 14 ha



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), DecoPassion (tapisserie d'ameublement), Chappy (lumière et sonorisation)*
- *ZA Sienne : 1 entreprise et 1 association présentes : BELEC et Le rack association de e-commerçants (point V de la présentation)*
- *Pépinière d'entreprises : Les entreprises présentes sont Lely, Normandie Noix, Godey mecasport, 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

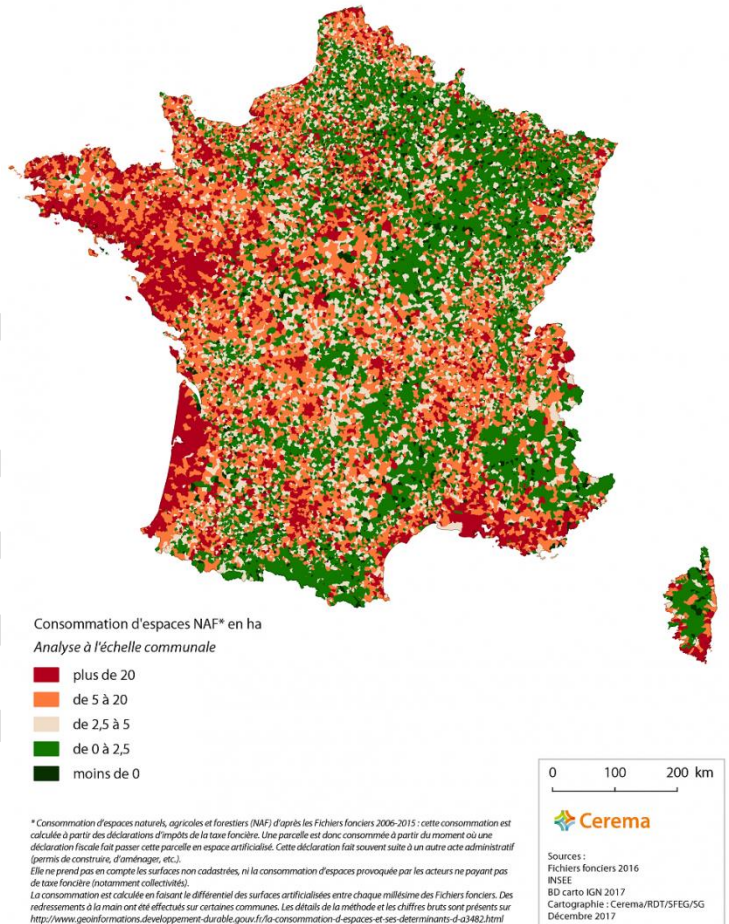
L'organisme CEREMA a dressé un bilan de la consommation d'espace à l'échelle nationale sur la période 2006-2016 :

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

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

Face à ce constat national, Villedieu les Poêles 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



BILAN DE LA CONSO DU SCot EN ATTENTE

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
<p>En 2002 le secteur de la zone économique était composé de champs structurés par des haies</p>	<p>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.</p>



4. Résultat

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)								
Communes	Activité		Equipement		Habitat		Surfaces totales consommées par 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
CHERENGE-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-BELFOND	-	-	-	-	-	-	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
SAINTE-MARTIN-LE-BOUILLANT	0,1	2%		0%	5,3	98%	5,38	0,36
SAINTE-MAUR-DES-BOIS	0,9	37%		0%	1,5	63%	2,34	0,16
SAINTE-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	

*Résultat provisoire

ATTENTE DE DONNEES DU SCOT ET DE LA SAFER POUR LE BILAN LA CONSO AGRICOLE PAR LA PROFESSION.



IV. Prioriser un développement au sein des espaces déjà urbanisé

FOCUS SUR CE VERS QUOI TEND LE SCOT

ATTENTE DONNEES SCOT

1. Intérêt et objectif 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 existantes*
- *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.

Zone tampon de 25m de part et d'autre.	Résultat



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. Prélolication des hameaux et des villages

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 : un durcissement des conditions d'urbanisation dans les hameaux isolés pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles et à 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 droit à contruire 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 général 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 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.
- **Écart 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

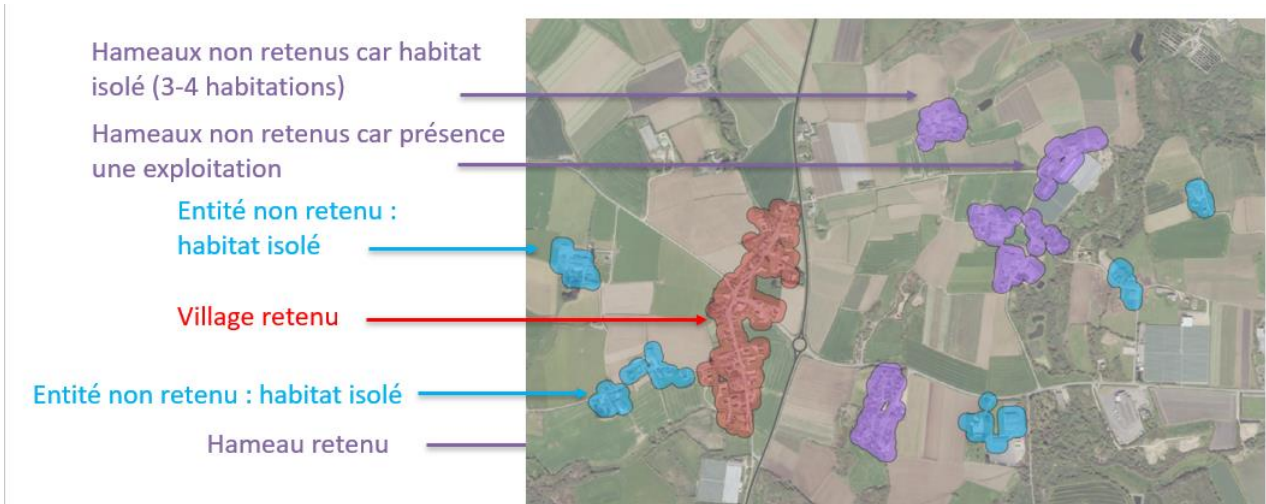
- Une distance de moins de 25m entre chaque bâti pour identifier la continuité urbaine et définir une enveloppe urbaine
- La distance d'au moins 100 m d'une exploitation agricole (périmètre de réciprocité) → Données issues du diagnostic agricole
- La structuration urbaine compacte et dense
- Le nombre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

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



Critères excluants :	Critères d'élargissement :
<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisation linéaire • Desserte par les réseaux et la voirie • Densité du bâti • Enjeux agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les réseaux • Présence d'équipements structurants • Bourg « historique » de la commune.

Exemple appliqué sur un autre territoire.





BROUILLÉ



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. Des critères sur la taille des parcelles, l'emprise au sol des bâtiments et la proximité des voies ont été mis afin.

<p>Dents creuses</p> <p>Distance minimale de la parcelle à la route (m) = 50 m Surface minimale de la parcelle non bâtie (m²) = 500 m²</p> 	<p>Divisions parcellaires :</p> <p>Coefficient d'emprise au sol maximum de la parcelle bâtie (%) = 15% Surface minimale de la parcelle bâtie = 1000 m²</p> 
---	---

Exemple appliqué sur un autre territoire.





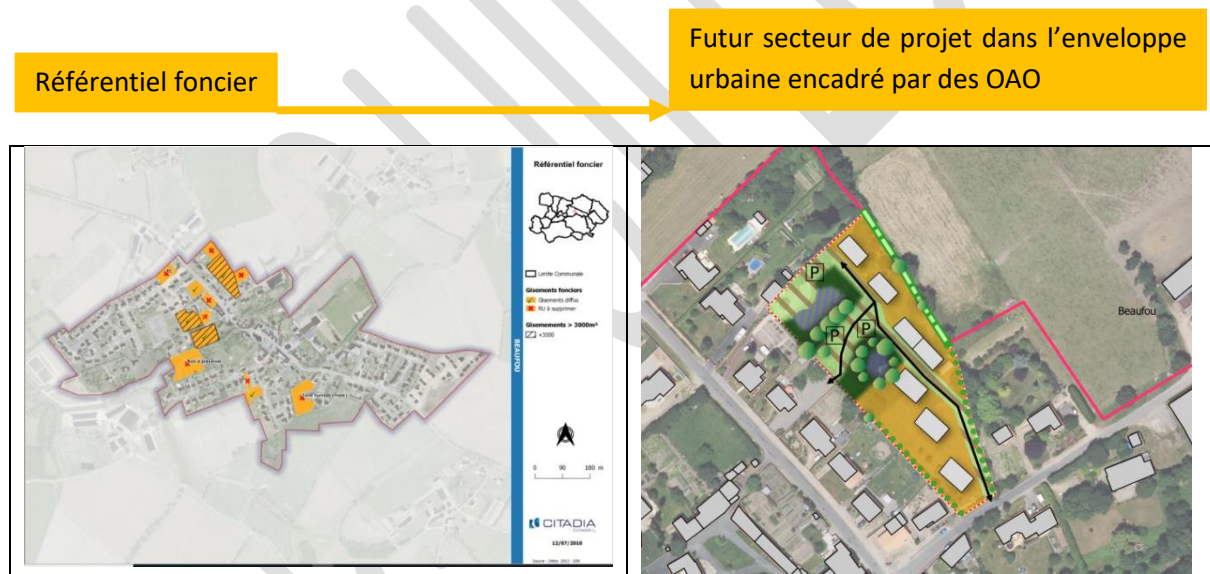
2nde étape: La justification des gisements retenus

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, jardin potager, arboré ont été retiré du potentiel pour des raisons de cadre de vie et de cadre paysager. Les conditions d’urbanisation ont également été pris en compte (réseau, accès, rétention foncière des propriétaires etc).

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. Identification des secteurs stratégiques pour le développement du territoire

A COMPLETER LORS DU PROJET DE TERRITOIRE PADD



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.

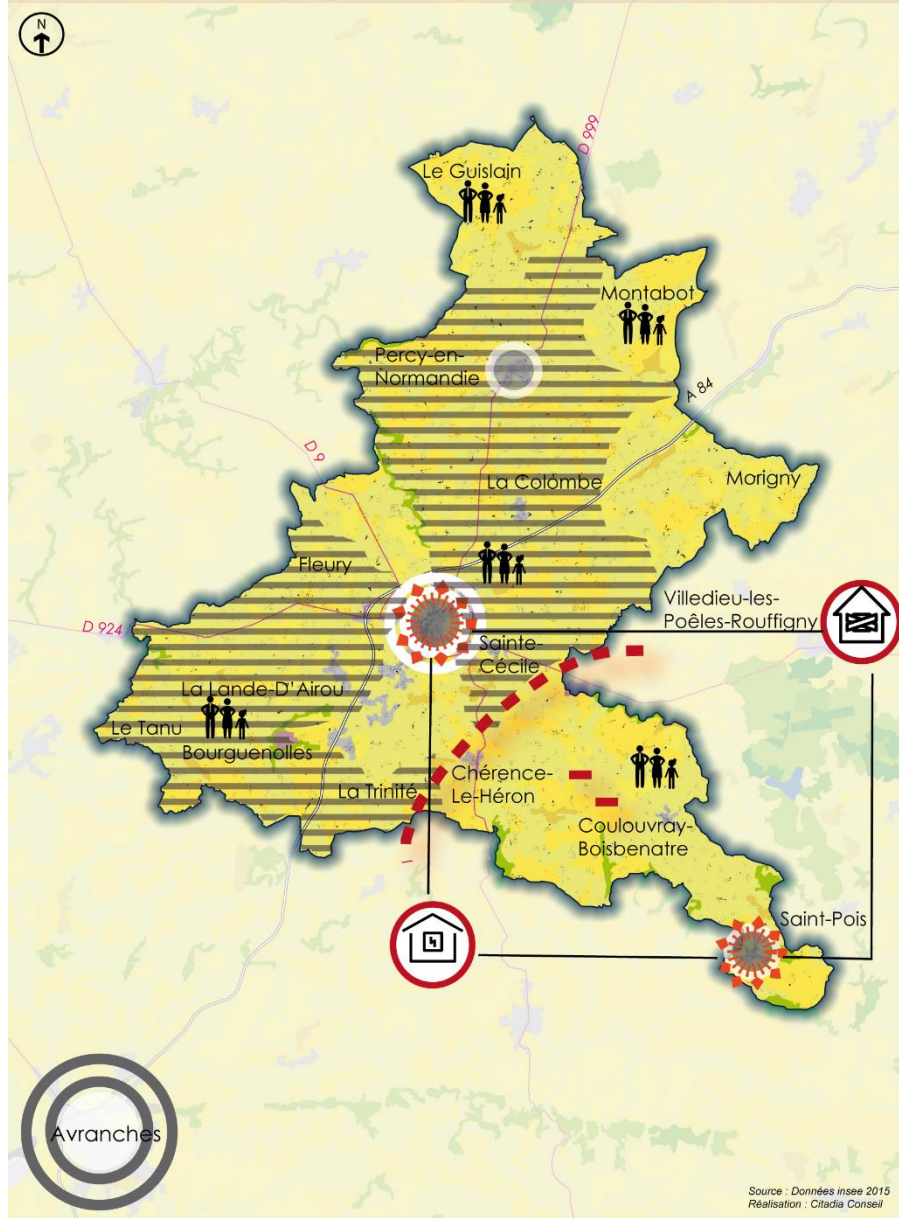


Un développement concurrentiel entre la ville-centre et les communes périphériques. Une réflexion commune sur l'équilibre centre/périphérie à mener.



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 la l'A 84, influence d'Avranches, périphérie des pôles urbains).

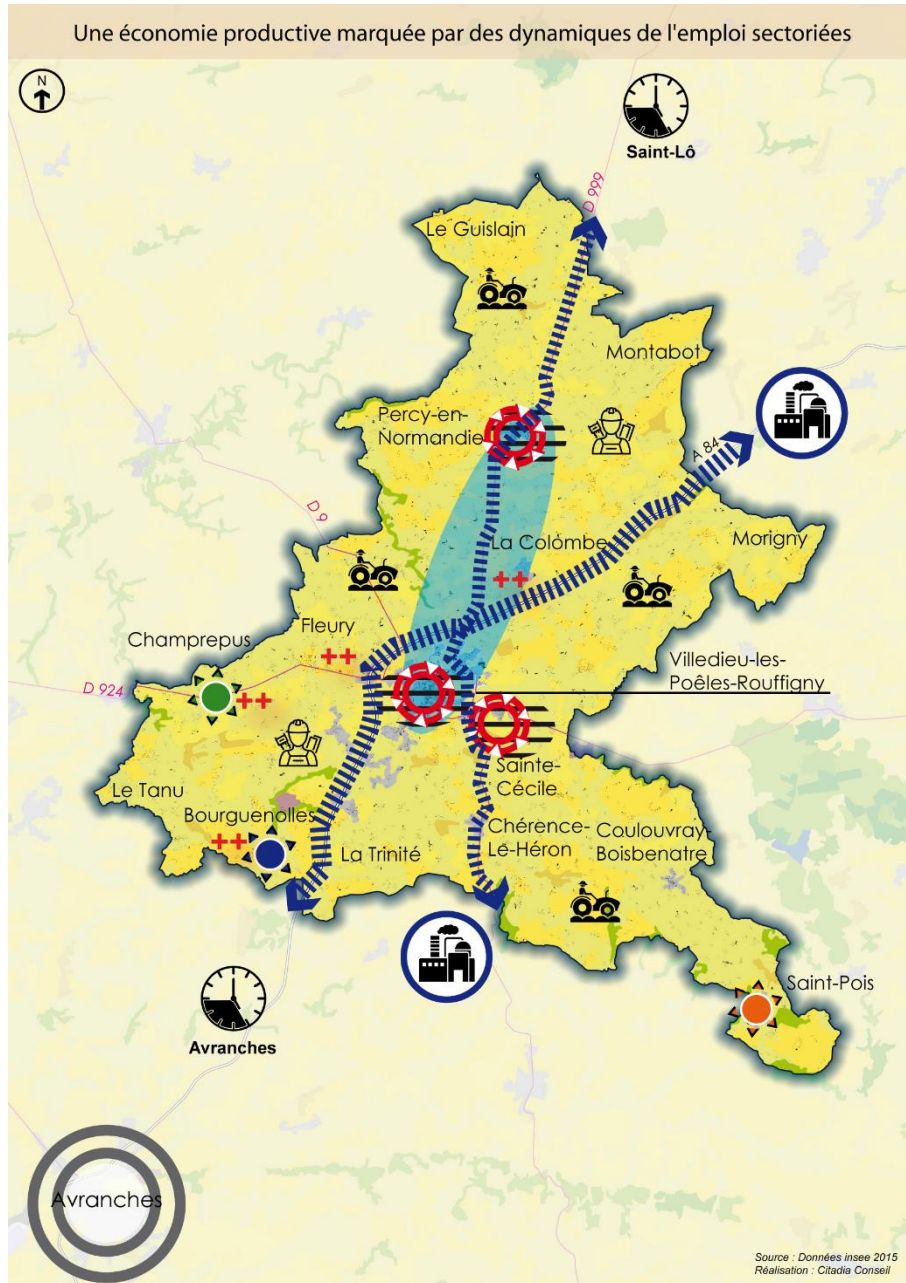
Des enjeux territorialisés en termes de logements



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 sectoriées et étroitement liées au contexte territorial



Un territoire rural marqué par une économie productive portée par une agriculture, un réseau d'artisanat 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 de 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 de développement stratégique identifiée (Avranches / Caen et Breccy / Saint-Lô) qui concentrent les zones d'activités à l'échelle du territoire.



Une dynamique de création de 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 tournée 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 Sienna et l'Airou dessinent un paysage de vallée caractérisée par des vallées sinueuses ou en méandres marqués 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. Le qualité de l'eau des cours 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 randonnée à Saint-Pois ou le long de La Soulle.
-  Une concentration de risque important sur la ville-centre (inondation).



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

GLOSSAIRE



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.

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'affaire 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

Equipped : 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