



**Révision de la
Carte Communale
de Saint-Siméon**

Notice de présentation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

<p>DOSSIER DE CONSULTATION</p>	
---------------------------------------	--

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	5
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION	5
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE.....	6
2.5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	6
3. OBJETS DE LA REVISION	9
4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS.....	12
5. ANNEXES	15
5.1 EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE	15
5.2 DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA REVISION DE LA CARTE	16

1. CONTEXTE

La Carte Communale de la commune déléguée de Saint-Siméon a été approuvée par le Conseil Municipal le 16/09/2014. Elle a défini :

- 3 zones constructibles au niveau du bourg,
- 1 secteur d'activités incompatible avec l'habitat situé au lieu-dit Beauséjour (à l'Ouest du bourg) qui accueille une activité complémentaire à l'activité agricole (D2N négoce agricole : commerce de gros de céréales, de semences et d'aliments pour le bétail).

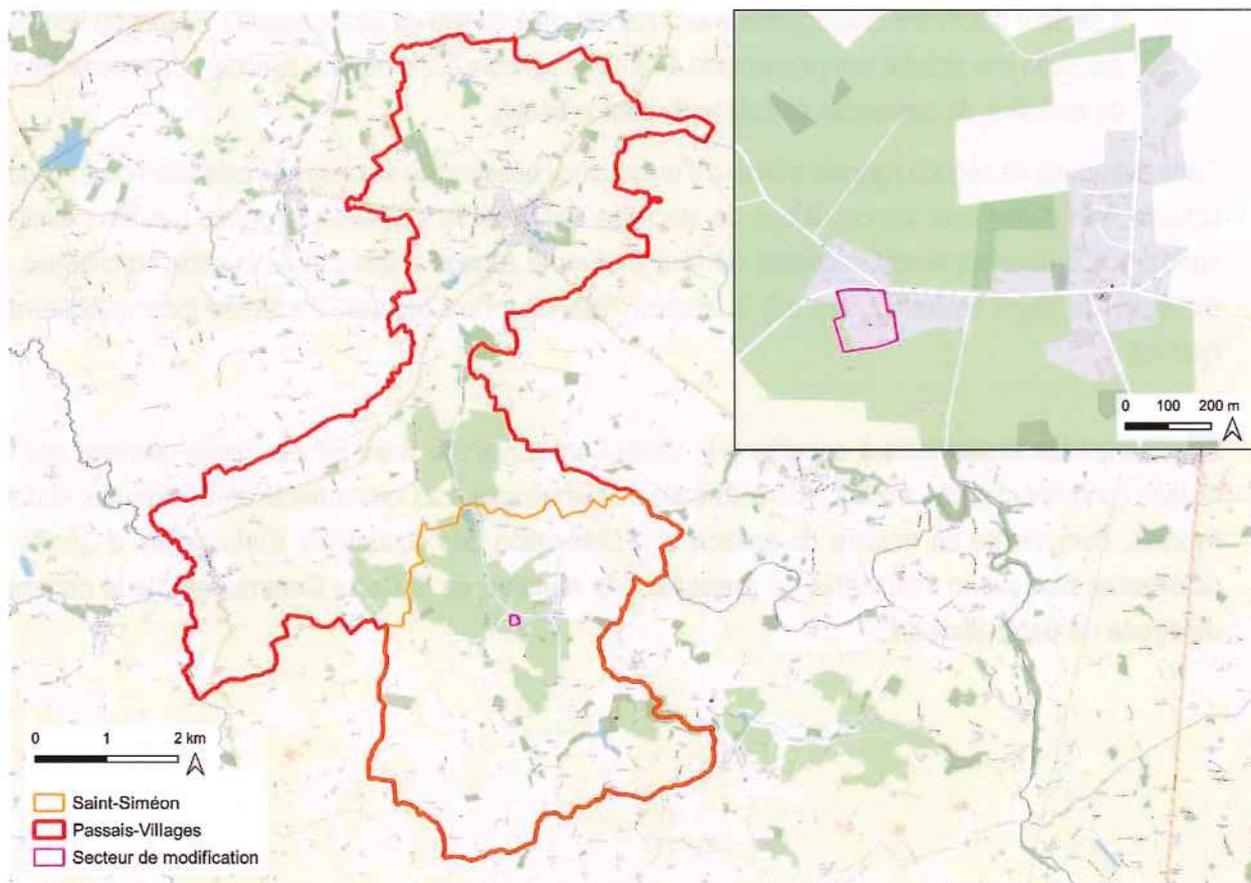
Cette entreprise de négoce agricole a besoin d'un nouveau bâtiment de stockage en extension de son activité actuelle, afin d'améliorer les conditions de stockage des produits céréaliers apportés par les exploitants agricoles. Ce développement nécessite de faire évoluer le zonage graphique de la carte communale afin d'étendre de façon limitée (2 020 m²) le secteur réservé à l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.

Considérant les ajustements à apporter à la Carte Communale de Saint-Siméon, cette dernière doit être révisée conformément à l'article L.163-8 du code de l'urbanisme. La Communauté de Communes Andaine-Passais, compétente en matière de gestion et d'élaboration des documents d'urbanisme, a décidé par délibération en date du 19/01/2024 de **procéder à la révision de la Carte Communale de la commune déléguée de Saint-Siméon.**

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Saint-Siméon est une commune déléguée de la commune nouvelle de Passais-Villages. La commune nouvelle a été créée le 01/01/2016 à la suite de la fusion des communes suivantes : L'Épinay-le-Comte, Passais et Saint-Siméon.



Source : IGN ; Conception : Planis

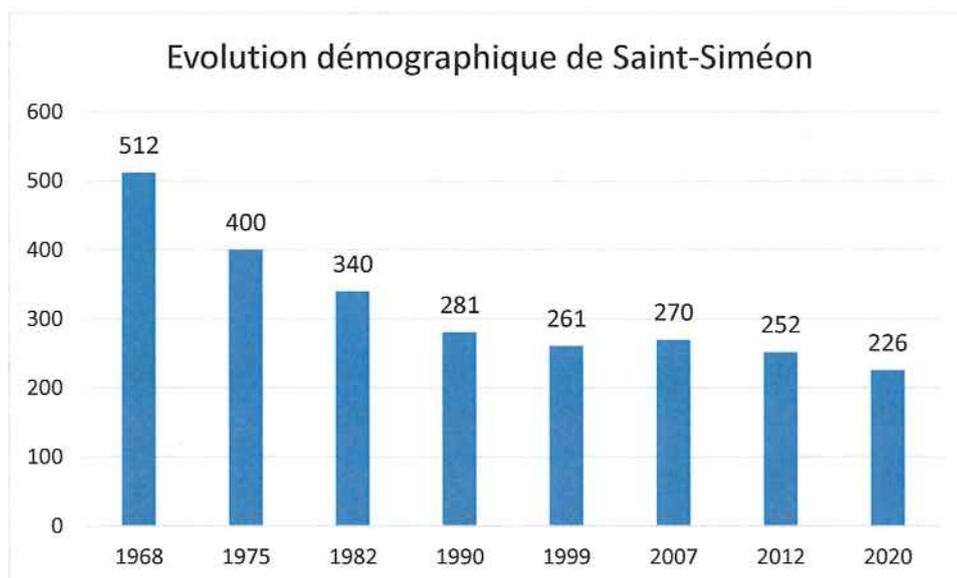
La commune déléguée est située à 20 kilomètres au Sud de Domfront et à 40 kilomètres au Nord-Est de Fougères. Elle correspond à la partie Sud du territoire de la commune nouvelle, à 6 kilomètres au Sud du centre-bourg de Passais relié par la RD 835. Le bourg de Saint-Siméon est traversé par le RD 261 qui le relie au bourg de L'Épinay-le-Comte.

Passais-Village fait partie de la Communauté de Communes Andaine-Passais qui agrège 12 communes et 13 049 habitants (INSEE 2020). Le territoire communal n'est couvert par aucun SCoT.

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune déléguée de Saint-Siméon comptait 226 habitants en 2020 pour une surface de 16,13 km².

Depuis le début des années 1970, la commune déléguée de Saint-Siméon ne cesse de perdre des habitants. Cette dernière a ainsi vu sa population divisée par deux en l'espace de cinq décennies.



Source : INSEE ; Conception : Planis

A l'échelle de la commune nouvelle de Passais-Villages, le même déclin démographique est observable. Il est dû à un solde naturel continuellement déficitaire (en moyenne autour de -1 % potentiellement en lien avec le vieillissement de la population). Le solde migratoire est quant à lui légèrement positif mais ne compense pas le déficit naturel ce qui explique le déclin démographique.

2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 16,13 km², la commune déléguée de Saint-Siméon est une commune au paysage bocager dominé par l'activité agricole. Elle dispose d'un bourg-centre s'étalant selon un axe Nord-Sud. Le territoire communal comprend également quelques hameaux établis autour de sièges d'exploitations agricoles.

En termes d'équipements et d'activité, le bourg de la commune comprend la mairie de la commune déléguée, une église, un cimetière et un négoce agricole. Le reste des bâtiments est dédié à l'habitat ainsi qu'aux exploitations agricoles.

A l'échelle de la commune nouvelle, les données du Recensement Général Agricole de 2020 (source : Agreste) recensent 57 sièges d'exploitations agricoles.

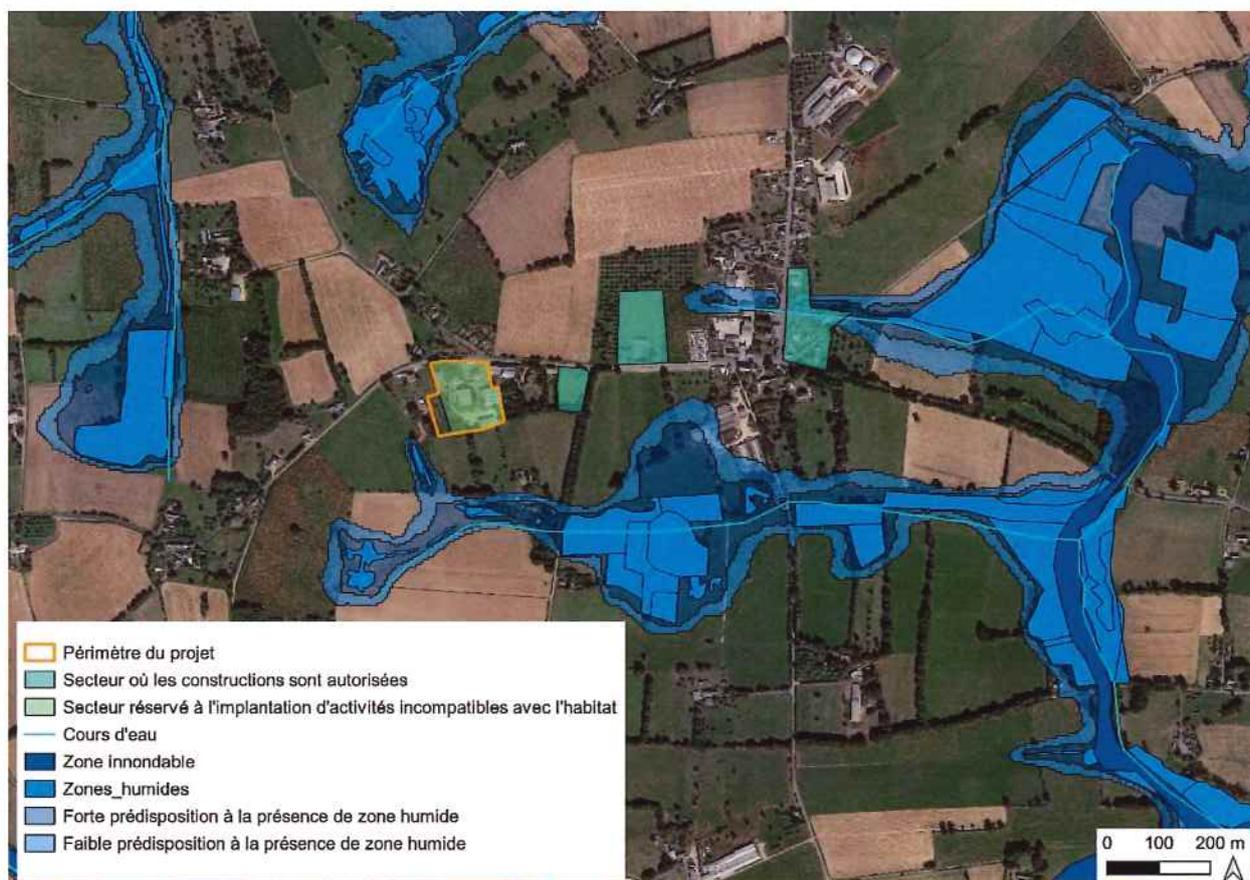
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

Le bourg de la commune se caractérise par des logements en pierre comprenant un étage. Sur les franges de ce bourg, quelques pavillons, se sont développés. La carte communale, affiche un objectif de maintien de la population de 2013 soit 276 habitants. Elle recense, 120 résidences principales à cette période. L'estimation des besoins correspond, à la construction de 5 nouveaux logements, soit une construction supplémentaire tous les deux ans. À l'échelle de la commune nouvelle, on recense en 2020, 63 % de résidences principales et 25 % de résidences secondaires. Le taux de vacance a augmenté depuis les années 1990 pour se stabiliser autour de 10 % (soit une centaine de logements sur la commune nouvelle).

2.5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'ensemble du territoire communal est compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie-Maine dont la charte établie pour la période 2024-2039 fixe trois ambitions :

- Construire un territoire coopératif ;
- Amplifier la connexion à la nature pour protéger et reconquérir la biodiversité ;
- Porter la sobriété comme un moteur de progrès et d'attractivité (pas de déclinaison spécifique concernant Saint-Siméon).



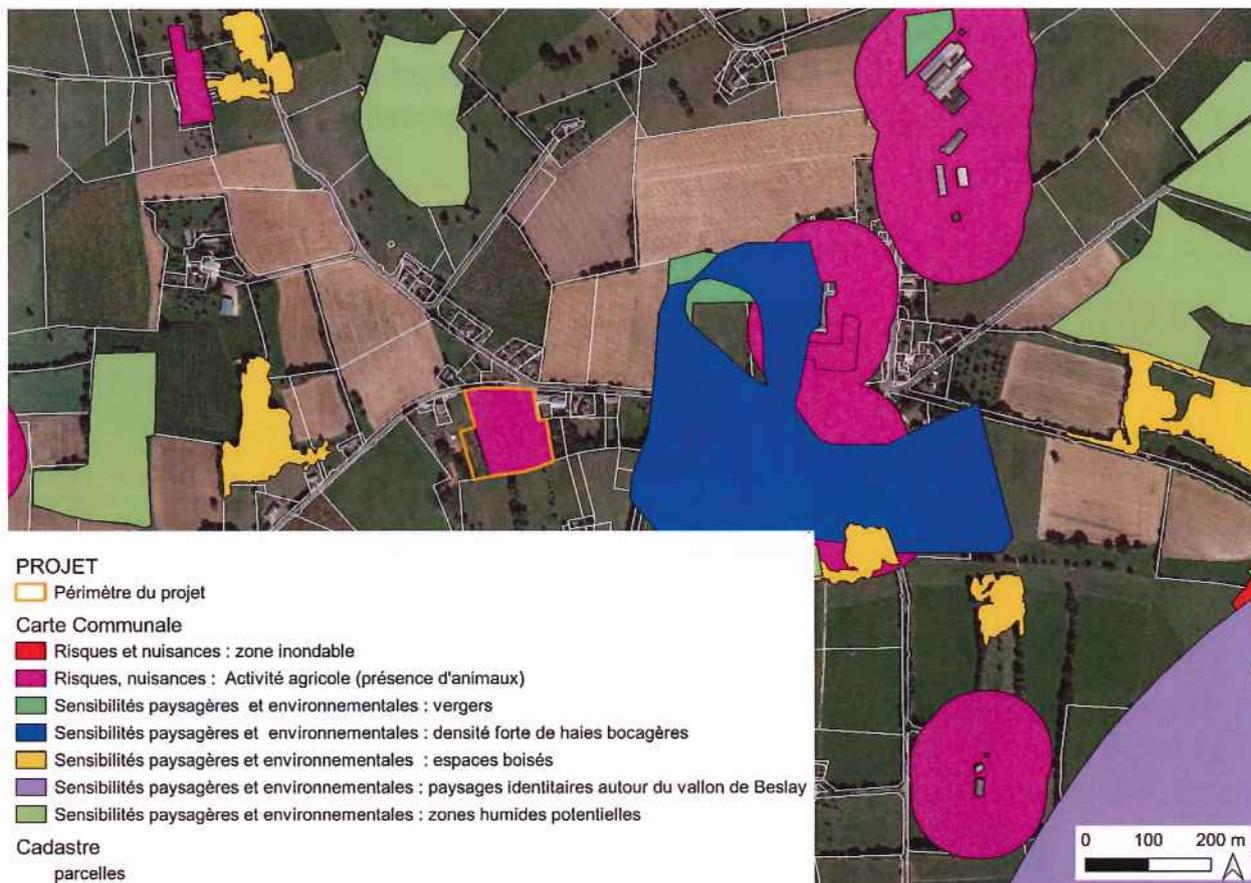
Localisation des zones humides et inondables à Saint-Siméon, Source : DREAL Normandie

Le secteur comprenant le projet de modification de zonage se trouve en dehors des zones humides et inondables identifiées par la DREAL. Il se trouve également en dehors des secteurs de prédispositions de zone humide. A noter qu'aucun captage en eau potable n'est présent sur le territoire à l'échelle de la commune nouvelle.



Localisation du risque de retrait gonflement des argiles, Source : DREAL Normandie

La commune est concernée dans certains espaces par un risque faible de retrait gonflement des argiles. Cependant, le secteur du projet d'extension n'est pas concerné par ce risque.



Informations surfaciques présentes au sein de la carte communale, Source : Carte Communale

Le secteur d'extension se situe en dehors de tout secteurs de sensibilité paysagère et environnemental préalablement identifiés par la carte communale de la commune de Saint-Siméon. Il est identifié par la carte communale comme activité agricole (présence d'animaux) cependant, il s'agit d'un négoce agricole stockant des récoltes mais sans présence d'animaux.

La zone de la modification n'est soumise à aucun autre risque ou enjeu environnemental.

Par ailleurs, la commune déléguée ne comprend aucun périmètre de site inscrit ou classé. On note cependant la présence du Menhir de la Châtaigneraie à l'extrême Sud de la commune déléguée.

3. OBJETS DE LA REVISION

La révision de la Carte Communale de Saint-Siméon vise l'extension du secteur réservé à l'implantation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat. La superficie de la zone actuelle est de 1,46 Ha.



Zones actuellement établies par la Carte Communale, Source : Carte Communale

La zone est actuellement occupée par une entreprise de négoce agricole nommé D2N. Cette antenne locale du groupe D2N collecte notamment les productions céréalières des exploitations agricoles locales dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres.

Il récolte en moyenne 10 000 tonnes de céréales alors que la capacité du site au sein des bâtiments n'est que de 5 000 tonnes. Actuellement, une partie du stockage des céréales s'effectue en extérieur ce qui aboutit à des pertes liées notamment aux conditions climatiques. L'activité de négoce emploie 3 salariés à temps plein sur site, ainsi que des saisonniers en période de récolte.



D2N vue depuis la D261



Plan masse du projet d'extension du négoce agricole

Le projet nécessite donc l'extension du secteur réservé à l'implantation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat sur une surface de 2 020 m². L'objectif étant la construction d'un nouveau bâtiment de stockage d'une surface de 1 306 m². Ce dernier permettra de stocker les céréales en intérieur plutôt qu'à l'air libre comme elles le sont actuellement.

Le foncier nécessaire pour la réalisation de l'extension (parcelle 0267) a été acheté par D2N. Elle est issue de la division de la parcelle ZP 0256 aboutissant à la création des parcelles ZP 0266 et ZP 0267.

Vue vers le négoce depuis la parcelle 0267, Planis 2024





Situation du cadastre et périmètre du projet, Conception : Planis, Fond Google Satellite 2024

Le projet ne nécessite pas de nouvel accès ou de nouveau raccordement aux réseaux publics. Aucun nouveau raccordement n'est à prévoir pour le projet.

Il conviendra néanmoins de veiller à la sécurité incendie du site ; Dans ce sens le projet d'extension prévoit l'aménagement d'une poche à incendie en bordure de voie avec poteau d'aspiration et aire de pompage.



Vue sur la parcelle 0267 depuis le Nord, Planis 2024

4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

Absence de SCoT :

Article L.142-4

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L.142-5

« **Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

La parcelle identifiée pour la réalisation de ce projet, est actuellement utilisée à des fins de dépôts divers par conséquent, elle ne participe pas à l'activité agricole. De plus, l'extension se fait sur une surface limitée représentant 2 020 m² permettant la création d'un bâtiment supplémentaire de stockage de céréales.

Le site recueille actuellement 10 000 tonnes de céréales alors qu'il n'a une capacité que de 5 000. Le stockage de ces dernières se fait par conséquent en extérieur ce qui génère des pertes liées notamment aux conditions climatiques. L'extension va permettre de stocker ces céréales en intérieur ce qui permettra de ne plus observer ce phénomène. Il permettra également, de limiter les potentielles nuisances (envols des céréales avec le vent, poussières, odeurs liées à l'humidité...) tout en conservant les récoltes de manière optimale.

Le projet sera sans impact sur les flux de véhicules puisque la quantité traitée sur site restera inchangée et par conséquent les flux pour les déplacer seront similaires. On souligne que le projet, ne nécessite pas la réalisation d'accès supplémentaire. D'un point de vue économique, le négoce permet aux agriculteurs locaux un interlocuteur de proximité participant au bon fonctionnement de la vie économique locale ; D2N étant la dernière activité de la commune déléguée. L'entreprise permet aux agriculteurs locaux présents dans un périmètre d'une quinzaine de kilomètres de disposer d'une antenne locale.

En termes d'implantation, le projet ne devrait pas poser de problématiques de voisinage puisque le propriétaire du logement parcelle ZP 028 et ZP 029 a vendu une partie de son terrain la parcelle ZP 256 en effectuant une division parcellaire pour permettre l'extension de l'activité sur la parcelle ZP 267.

Aussi, considérant que le projet :

- ***ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;***
- ***ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;***
- ***ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;***
- ***ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;***
- ***ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.***

Il sera soumis pour avis à la CDPENAF et au Préfet pour demande de dérogation à la constructibilité limitée en l'absence de SCOT.

Procédure de révision de la carte communale

La Carte Communale sera révisée suivant les modalités suivantes :

Article L.163-8

« La carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles L.163-4 à L.163-7 relatifs à l'élaboration de la carte communale. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers que s'il a pour conséquence, dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas admises, mentionnés à l'article L.161-4. »

Article L.163-4

« La carte communale est **soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.163-5

« La carte communale est **soumise à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Article L.163-6

« A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.** »

Article L.163-7

« La carte communale est transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à l'autorité administrative compétente de **l'Etat**. Celle-ci **dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver**. A l'expiration de ce délai, l'autorité administrative compétente de l'Etat est réputée avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. »

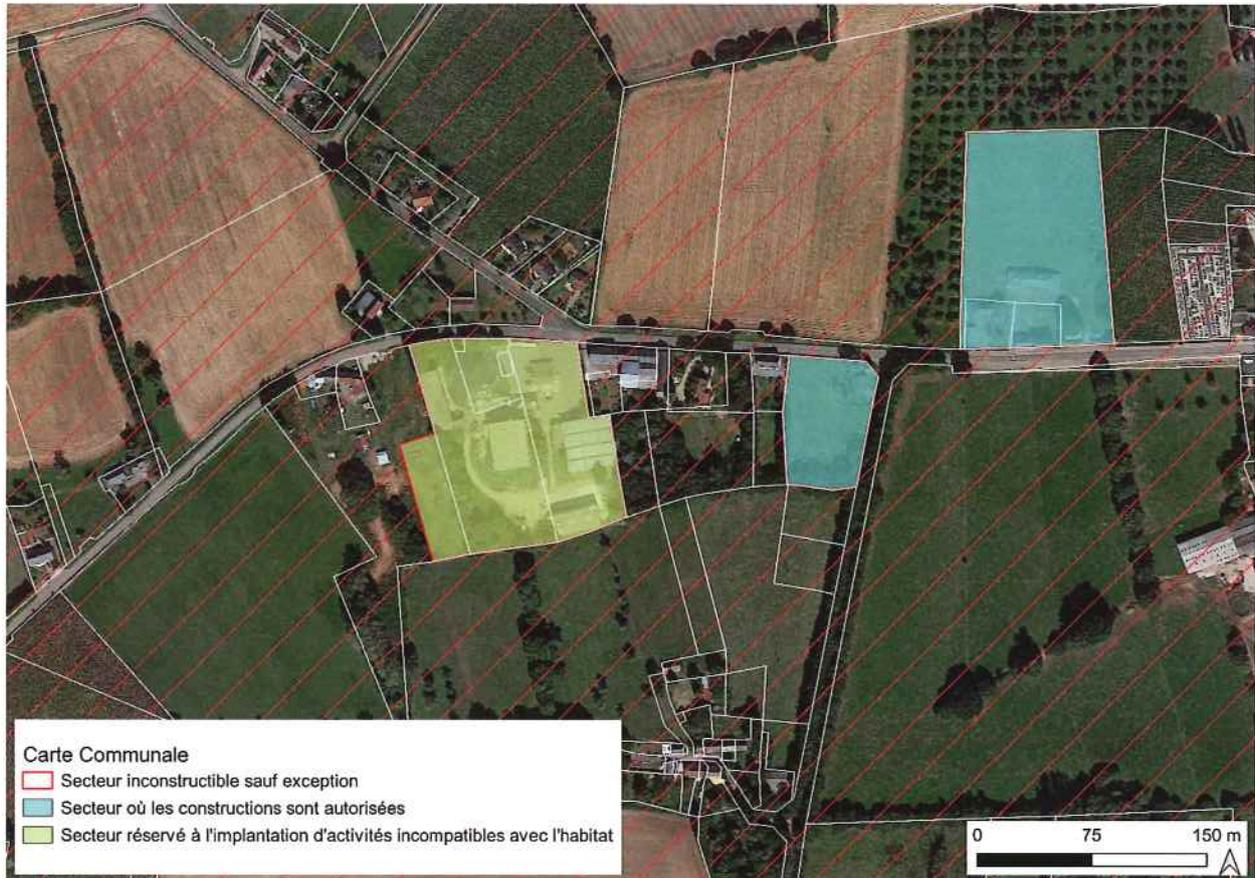
Aussi, la révision de la Carte Communale fera l'objet d'un examen au cas par cas pour apprécier la nécessité d'une évaluation environnementale conformément à l'article R104-16 du Code de l'urbanisme.

Article R.104-16

« En dehors des cas prévus à l'article R.104-15, **les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale** à l'occasion de leur élaboration ou révision, **s'il est établi, après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, **qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

5. ANNEXES

5.1 EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



Zonage proposé suite de la révision de la Carte Communale, Planis 2024

5.2 DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

N°2024-01-21

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de la Communauté de Communes ANDAINE-PASSAIS

Date convocation : 19/01/2024	L'an deux mil vingt-quatre, le 25 janvier à 19h, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle principale du CIDPA-12, rue Jean Moulin à Juvigny Val d'Andaine sous la présidence de M. JARRY Sylvain,
Nombre de membres en exercice : 37	<u>Etaient présents</u> , Mmes MM. ADDA Françoise, ALLEAUME Philippe, BEAUCHEF Régis, BOULENT Daniel, BOURREE Marie-France, CANU Emmanuel, CHEVALIER Manuela, COUPEL Christian, DREUX-COUSIN Virginie, DUBREUIL Benoît, DUREUIL Brigitte, EUVELINE Jacques, GAINON Loïc, JARRY Sylvain, LAUNAY Didier, LERIVRAIN Bernard, LEROUX Éric, LEROUX Henri, LETELLIER Gislaine, LERAY Christophe, MARIE Daniel, MOREAU Bernard, MOREL-GILLOT Dominique, RABLINEAU Jeannine, ROETZINGER Claudine, ROULLEAUX Éric, SERAIS Sylvie, TURCAN Philippe
Nombre de présents : 28	
Nombre de votants : 32	<u>Absents excusés</u> : Mmes MM. BOUVIER-WITTER Françoise, DARGENT Michel, GRANDIN Philippe, MARTEAU Mildred, SORIN Véronique <u>Présents par procuration</u> : Mmes MM. BRETON Dominique (pouvoir à M. Henri LEROUX), DUMAINE Chantal (pouvoir à Mme LETELLIER), HAIRIE François (pouvoir à M. TURCAN), PETITJEAN Olivier (pouvoir à Mme ADDA) <u>Secrétaire de séance</u> : M. CANU Emmanuel

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE/URBANISME**Révision de la carte communale de la Commune déléguée de Saint Siméon-Passais Villages**

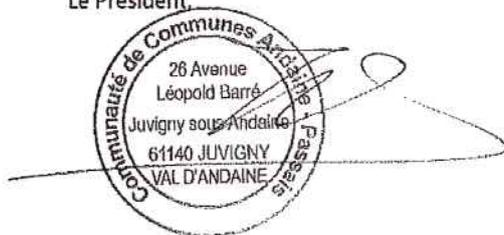
La Commune déléguée de Saint Siméon est actuellement dotée d'une carte communale. Une entreprise locale implantée sur la Commune a présenté un projet d'extension de son activité, à savoir, la construction d'un nouveau bâtiment à destination de stockage, mais les dispositions de la carte communale en vigueur ne permettent pas de répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle envisagée est classée en zone non constructible dans la carte communale.

Compte tenu de l'intérêt évident de ce projet pour le développement économique du territoire, il est proposé au Conseil communautaire de prescrire la révision de la carte communale de la Commune déléguée afin de permettre la réalisation du projet d'extension d'une entreprise locale.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **DECIDE** de prescrire la révision de la carte communale de la Commune déléguée de Saint Siméon
- **AUTORISE** le Président à signer tout contrat ou convention de prestation ou de service, concernant la révision de la carte communale ;
- **AUTORISE** le Président à solliciter les aides et subventions prévues pour les dépenses liées aux procédures de révision de la carte communale ;
- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au BP 2024
- **AUTORISE** le Président à signer tous les actes et documents relatifs à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
 Pour copie conforme,
 Le Président,



Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20240125-2024-01-21-DE
 Date de télétransmission : 31/01/2024
 Date de réception préfecture : 31/01/2024

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

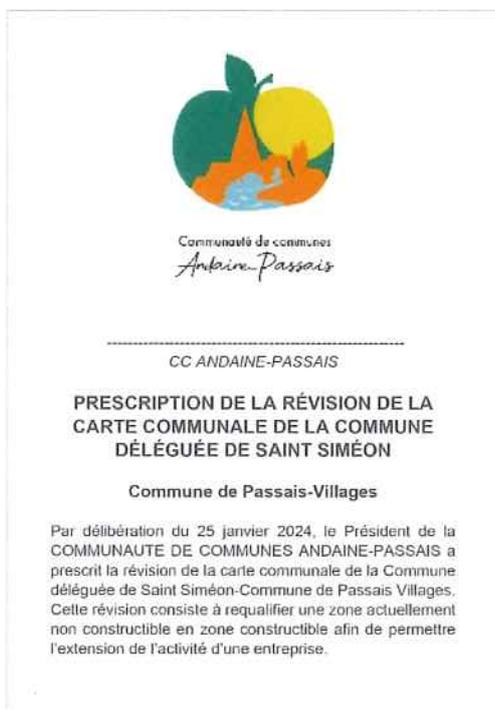
De la part de : **Celine Bourdois**
Identifiant annonce : **21784308 / Zone 20**
Numéro d'ordre : **7355904301**

Rennes,
Le 02/02/2024

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES ANDAINE PASSAIS PASSAIS

Le texte d'annonce légale ci-dessous :



*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Médialex - 10 rue du Brault - CS 56324 - 35063 Rennes Cedex - Tél : 02 99 26 42 00
SAS au capital de 480 000€ - RCS Rennes B 353 403 074 - APE 7312Z

Émité le 02/02/2024 à 14:50:02
Page 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

Cette annonce d'enquête publique 1er avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 6 février 2024	Ouest-France (support papier)	61 - ORNE



Obtenez une attestation électronique authentique
délivrée par l'APTE en scannant le QR Code ci-contre
url : <https://digitalisation.actuelégales.fr/#/aeQ5x4Wnn>

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex

D. Shapiro

