

| Atelier PADD – foncier - économie -agriculture 28/01/2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------|---------|--------|-------|-----------|----------|-------------|------------|------|---------|------|------|--------|--------|---------|--------|------|------------|---------|-------|--------|------|---------|---------|--------|--------|------|----------|-------|----------|----------|--------|-------|-------|---------|---------|-----|---------|---------|----------|---------|--------------|----------|------|-----------|----------|-------------|---------|-----------|---------|----------|---------|---------|---------|--------|-------|---------|----------|--------|-----------|--------|--------|-------|--------|------|-----------------|-------|----------|--------|-----------|------|--------|-------|--------|--------|---------|-------|---------|---------|--------------|------|-------|--------|---------|---------|----------|---------|--------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|-------|-------|
| Objets de la réunion | <ul style="list-style-type: none"> • Le PADD : éléments de cadrage • Point d'informations : Economie circulaire, PAT, PCAET • Atelier : Quelle stratégie de développement pour les zones d'activités économiques et pour les activités isolées ? | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Participants | <p>Animation : Citadia Conseil, CMB (Olivier Chabert, Ababacar DIENE) Liste des participants :</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>AGNES</td><td>Jean-Noel</td><td>LEFRANC</td><td>Daniel</td></tr> <tr><td>BINET</td><td>Jean-René</td><td>LEGOUBEY</td><td>Jean-Pierre</td></tr> <tr><td>BONNEMASON</td><td>Eric</td><td>LEMESLE</td><td>Jean</td></tr> <tr><td>CANU</td><td>Michel</td><td>LENOEL</td><td>Patrick</td></tr> <tr><td>CREVEL</td><td>Paul</td><td>LEQUERTIER</td><td>Nicolas</td></tr> <tr><td>DEFOY</td><td>Marine</td><td>MACE</td><td>Richard</td></tr> <tr><td>DUBOSCQ</td><td>Simone</td><td>MALNAR</td><td>Cloé</td></tr> <tr><td>DUJARDIN</td><td>Bruno</td><td>MARGERAH</td><td>Stéphane</td></tr> <tr><td>ERNOUF</td><td>Alain</td><td>MARIE</td><td>Jacques</td></tr> <tr><td>FOSSARD</td><td>Guy</td><td>MAZURIE</td><td>Laurent</td></tr> <tr><td>GALBADON</td><td>Grégory</td><td>PARIS HERMAN</td><td>Michelle</td></tr> <tr><td>GOUX</td><td>Christian</td><td>PERRODIN</td><td>Jean-Pierre</td></tr> <tr><td>GRANDIN</td><td>Sébastien</td><td>PIGAULT</td><td>Philippe</td></tr> <tr><td>HEDOUIN</td><td>Jacques</td><td>RIHOUEY</td><td>Hubert</td></tr> <tr><td>HELIE</td><td>Quentin</td><td>ROBIOLLE</td><td>Hubert</td></tr> <tr><td>HENNEQUIN</td><td>Claude</td><td>ROUXEL</td><td>David</td></tr> <tr><td>JEANNE</td><td>Anne</td><td>SAUVAGE POUPART</td><td>Julie</td></tr> <tr><td>LANGLOIS</td><td>Pascal</td><td>SCHMITTER</td><td>Anne</td></tr> <tr><td>LAUNEY</td><td>Bruno</td><td>SIMEON</td><td>Didier</td></tr> <tr><td>LAURENT</td><td>David</td><td>SMEWING</td><td>Michael</td></tr> <tr><td>LE CAPITAINE</td><td>Loïc</td><td>TANGY</td><td>Claire</td></tr> <tr><td>LEBEHOT</td><td>Mickaël</td><td>TESNIERE</td><td>Corinne</td></tr> <tr><td>LECHEVALLIER</td><td>Alain</td><td>TISON</td><td>Thierry</td></tr> <tr><td>LECLERC</td><td>Vincent</td><td>TRAVERS</td><td>Benoit</td></tr> <tr><td>LECONTE</td><td>Corinne</td><td>VAYER</td><td>Jacky</td></tr> </tbody> </table> | AGNES | Jean-Noel | LEFRANC | Daniel | BINET | Jean-René | LEGOUBEY | Jean-Pierre | BONNEMASON | Eric | LEMESLE | Jean | CANU | Michel | LENOEL | Patrick | CREVEL | Paul | LEQUERTIER | Nicolas | DEFOY | Marine | MACE | Richard | DUBOSCQ | Simone | MALNAR | Cloé | DUJARDIN | Bruno | MARGERAH | Stéphane | ERNOUF | Alain | MARIE | Jacques | FOSSARD | Guy | MAZURIE | Laurent | GALBADON | Grégory | PARIS HERMAN | Michelle | GOUX | Christian | PERRODIN | Jean-Pierre | GRANDIN | Sébastien | PIGAULT | Philippe | HEDOUIN | Jacques | RIHOUEY | Hubert | HELIE | Quentin | ROBIOLLE | Hubert | HENNEQUIN | Claude | ROUXEL | David | JEANNE | Anne | SAUVAGE POUPART | Julie | LANGLOIS | Pascal | SCHMITTER | Anne | LAUNEY | Bruno | SIMEON | Didier | LAURENT | David | SMEWING | Michael | LE CAPITAINE | Loïc | TANGY | Claire | LEBEHOT | Mickaël | TESNIERE | Corinne | LECHEVALLIER | Alain | TISON | Thierry | LECLERC | Vincent | TRAVERS | Benoit | LECONTE | Corinne | VAYER | Jacky |
| AGNES | Jean-Noel | LEFRANC | Daniel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BINET | Jean-René | LEGOUBEY | Jean-Pierre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BONNEMASON | Eric | LEMESLE | Jean | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CANU | Michel | LENOEL | Patrick | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CREVEL | Paul | LEQUERTIER | Nicolas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEFOY | Marine | MACE | Richard | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DUBOSCQ | Simone | MALNAR | Cloé | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DUJARDIN | Bruno | MARGERAH | Stéphane | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ERNOUF | Alain | MARIE | Jacques | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FOSSARD | Guy | MAZURIE | Laurent | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GALBADON | Grégory | PARIS HERMAN | Michelle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GOUX | Christian | PERRODIN | Jean-Pierre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRANDIN | Sébastien | PIGAULT | Philippe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HEDOUIN | Jacques | RIHOUEY | Hubert | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HELIE | Quentin | ROBIOLLE | Hubert | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HENNEQUIN | Claude | ROUXEL | David | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| JEANNE | Anne | SAUVAGE POUPART | Julie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LANGLOIS | Pascal | SCHMITTER | Anne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LAUNEY | Bruno | SIMEON | Didier | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LAURENT | David | SMEWING | Michael | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LE CAPITAINE | Loïc | TANGY | Claire | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LEBEHOT | Mickaël | TESNIERE | Corinne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LECHEVALLIER | Alain | TISON | Thierry | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LECLERC | Vincent | TRAVERS | Benoit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LECONTE | Corinne | VAYER | Jacky | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Le présent compte-rendu n'a pas pour objectif de retracer les discussions de manière exhaustive mais de dresser le relevé des informations supplémentaires apportées et des décisions prises lors de cette réunion.



Le PADD : les éléments de cadrage

Le PADD du PLUi s'inscrit dans un cadre légal spécifique. Il doit :

- **Etre conforme aux plans de prévention, lois nationales, normes européennes ...**
- **Etre Compatible avec le SCOT, le SAGE, le SDAGE, le PCAET...**
- **Prendre en compte le SRADDET**

Ce cadre fixe les « règles » que le PLUi doit respecter.

Concernant l'intégration de la loi et des jurisprudences liées, le bureau d'étude relayera le cadre légal aux élus. Il sera force de proposition pour que les méthodologies retenues soient cohérentes avec les attentes législatives.

Il existe un enjeu dans le cadre du PLUi sur l'intégration des risques. Le lancement d'un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) est en cours de préparation sur le Nord du territoire entre Agon-Coutainville et Pirou. Le lien de conformité qui lie le PLUi aux PPR (PPRI-PPRL) nécessite une bonne articulation des démarches.

Une marche supplémentaire devra être franchie dans le cadre du PLUi. En effet, le SCOT actuel n'intègre pas les dispositions des lois ALUR, ELAN, Grenelle. En vue de la révision du SCOT, le PLUi se fixera des objectifs plus ambitieux et précis. Une bonne cohérence entre les deux démarches (PLUi et SCOT) et une articulation des calendriers seront nécessaires.

Le SRADDET, approuvé en juillet 2020, fixe un objectif minimal de réduction de la consommation d'espace de 50% jusqu'en 2030 par rapport à la période 2005/2015. Le territoire de Coutances mer et bocage a artificialisé 610 hectares sur la période 2002/2015 (analyse photographie aérienne). Concernant la période 2005/2015 cela représente 470 hectares artificialisés.

L'objectif zéro artificialisation nette : Un projet de loi est en cours d'élaboration et les services de l'Etat analysent les documents d'urbanisme par anticipation à cette nouvelle loi. L'objectif dans le cadre du PLUi, ne sera pas d'atteindre la zéro artificialisation nette, mais de s'emparer des leviers pour s'engager dans une sobriété foncière.

Points informations :

- **Lien économie circulaire et aménagement du territoire : les leviers d'action (Cf. support de présentation)**
- **Articulation PLUi et Plan Climat Air Energie Territorial (Cf. support de présentation)**
- **Focus sur les enjeux et les leviers d'action du Projet Alimentaire Territorial (cf. support de présentation)**

Le PLUi accompagnera la mise en œuvre des plans et programmes d'action des démarches ci-dessus énumérées (économie circulaire, PCAET, PAT).

Atelier : Quelle stratégie de développement pour les zones d'activités économiques ?

1) Quel scénario prospectif me paraît le plus adapté ?

Présentation des scénarios :

1) Fil de l'eau : on se dit que les efforts de limitation de la consommation d'espaces vont porter sur le volet habitat et que l'on maintient le niveau de développement des ZA observé sur 2002-2015

> Environ **35** hectares d'extension à localiser *(+ comblement de notre potentiel en dents creuses)*

2) Rééquilibrage du développement territorial : On se projette sur un développement économique plus ambitieux

> Environ **70** hectares d'extension à localiser *(+ comblement de notre potentiel en dents creuses)*

3) L'économie comme locomotive : Le développement économique devient un des piliers de la stratégie de territoire. Coutances mer et bocage se lance dans des opérations d'envergure avec une attention particulière portée sur la qualité des aménagements

> Environ **100** hectares d'extension à localiser *(+ comblement de notre potentiel en dents creuses)*

... **Scénario alternatif :** proposition du groupe de travail

RESULTATS

Scénario 1 =

2 votes

Scénario 2 =

1 vote

Scénario 2 =

1 vote

Scénarios
alternatifs =

50(1), 45(1),
60(1)

Quel scénario retenu et pourquoi ?

Au regard des différentes réponses émises par les groupes, la création d'un scénario alternatif semble se dégager. Ce scénario tablerait sur une surface en extension d'environ 50 hectares.

L'atelier développement démographique devra permettre d'affiner ce scénario afin de trouver un équilibre entre développement de l'habitat et des zones d'activités dans la limite des objectifs de modération de l'espaces retenus dans le cadre du PCAET.



Développement de ZA industrielle prioritaire (unanimité des groupes)



Développement de ZA industrielle secondaire (cité par 1 groupe ou 2)



Développement de ZA artisanale prioritaire (unanimité des groupes)



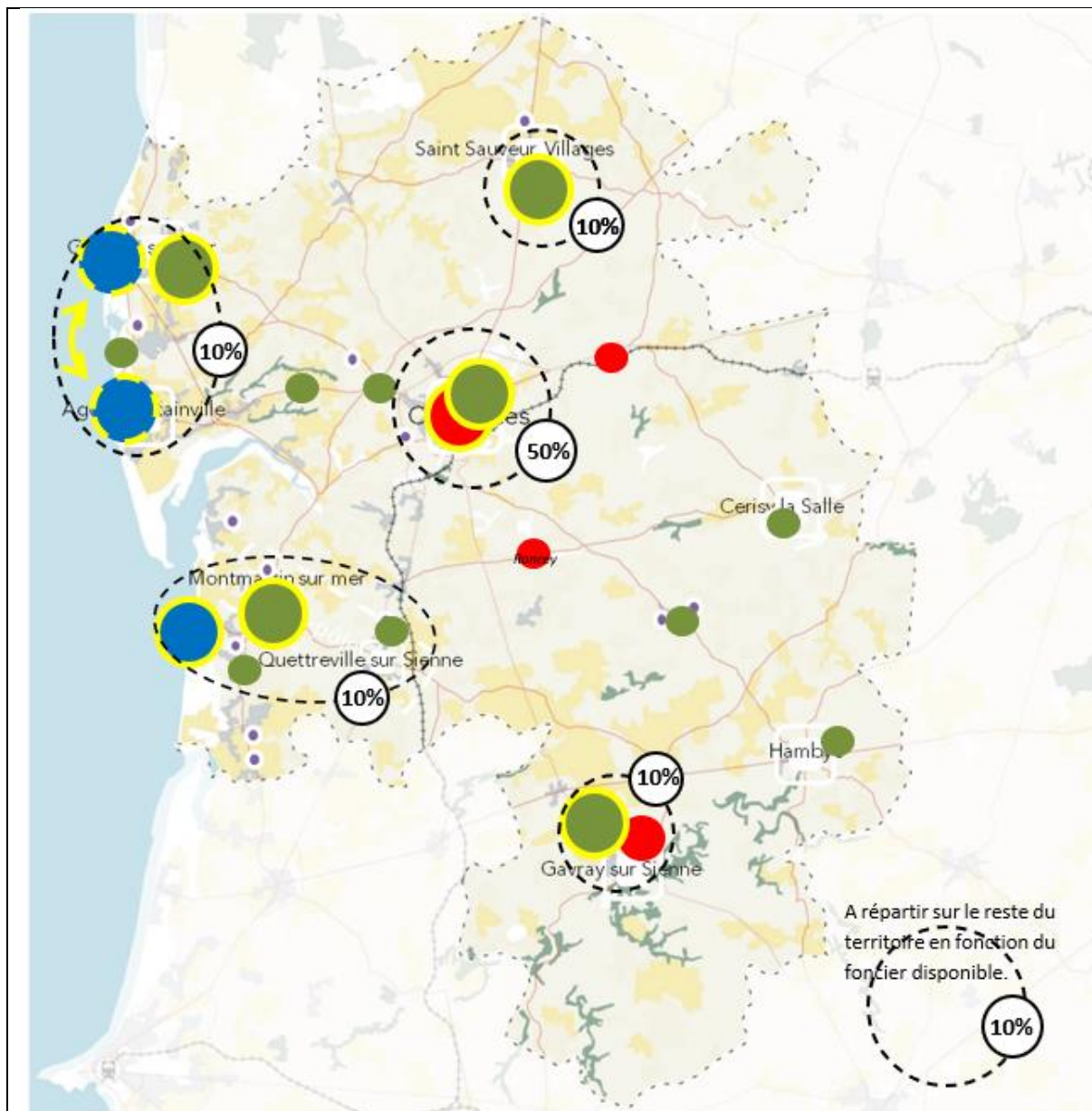
Développement de ZA artisanale secondaire (cité par 1 groupe ou 2)



Développement de ZA conchylicole prioritaire (unanimité des groupes)



Développement de ZA conchylicole à anticiper en lien avec la stratégie de repli – soit complémentarité Agon-Coutainville/Gouville-sur-Mer – soit stratégie qui s'oriente sur une alternative rétro-littorale



Les pourcentages indiqués ci-dessus sont indicatifs, ils permettent d'avoir un ordre de grandeur et de priorisation. Ils doivent être confrontés aux réalités de terrain (disponibilité foncières, contraintes naturelles, agricoles...)

Les éléments de consensus :

- **Stopper le développement des zones commerciales et privilégier le développement du commerce dans les centralités (y compris pour les plus petites communes) ;**
- **Avoir une politique ambitieuse sur la question des friches (bâtiments agricoles, anciennes entreprises en zones ou hors zones d'activité économique, ...) ;**
- **Se donner les moyens de réutiliser les bâtiments existants en les changeant de destination ;**
 - Ex : une habitation en bord de route qui peine à trouver un acquéreur et qui pourrait être dédiée à une activité
 - Ex : un ancien hangar agricole dont les volumes pourraient servir à accueillir une nouvelle activité (artisanale par exemple)

- Ne pas créer de nouvelles zones mais capitaliser sur les zones existantes ;
- S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire en renforçant les possibilités d'accueil au sein des pôles structurants (Coutances, bourgs structurants, pôles relais) ;
- Anticiper les possibles nécessités de repli face à la montée des eaux pour les zones conchylicoles ;

Atelier : Quelle stratégie de développement pour les activités isolées ?

3) Quelle stratégie de développement pour les activités isolées ?

Certaines activités sont installées en dehors de vos bourgs, au milieu de zones agricoles ou naturelles. Le PLUi peut accompagner leur évolution mais dans les limites définies par la loi. Au regard de cas présentés ci-dessous, indiquez les possibilités de suites que vous souhaiteriez donner aux demandes des porteurs de projets.

Cas n° 1 :



- Entreprise de **transport** localisée en zone agricole
- **1 emploi** lié à l'activité
- **Habitation** de tiers à proximité
- Volonté **d'extension** du hangar en place

Faut-il permettre l'extension du bâtiment ? Faut-il limiter cette extension ?

Oui = 5 groupes - Non = 2 groupes

Vous semblez favorables à l'accompagnement de ce genre de projet, en revanche, vous précisez bien que ces extensions doivent être limitées et ne pas engendrer de nuisances supplémentaires.

Cas n°2:



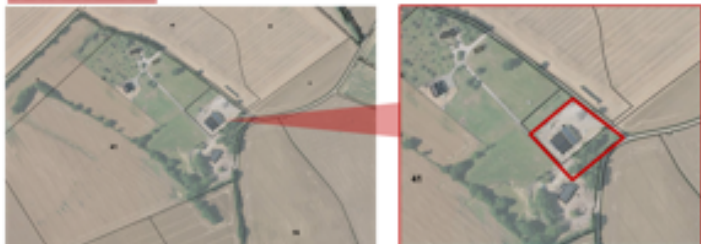
- Habitation mais volonté de bâtir un hangar lié à une entreprise d'électricité
- **1 emploi** lié à l'activité
- **Habitations** de tiers à proximité

Faut-il permettre l'implantation de nouvelles activités en campagne ? Ou les rediriger vers les zones aménagées ?

Oui = 2 groupes - Non = 5 groupes

La majorité des groupes s'est positionnée en faveur d'un développement de l'activité au sein des zones dédiées. En effet, il convient de considérer ce projet à long terme, une fois la cessation d'activité, le hangar construit en zone agricole, lié à une propriété individuelle risque de ne pas admettre un nouvel usage, ce qui apparait dommageable.

Cas n° 3 :



- Entreprise de **terrassement** localisée en zone agricole
- **4 emplois** liés à l'activité
- **Sans habitation** de tiers à proximité
- **Pas de besoin** de développement exprimé

Faut-il admettre des droits à construire en absence de projet quitte à fragiliser la cohérence du document ?

Oui = 3 groupes - Non = 4 groupes

Attention, à l'échelle de Coutances mer et bocage, les cas d'activités isolées risquent d'être très nombreux, aussi, si un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) est mis en place pour chaque activité, nous serions en contradiction avec le code de l'urbanisme. Le bureau d'études vous conseille de ne repérer que les activités ayant un projet effectif. Des adaptations du PLUi pour des projets à venir pourront être envisagées durant la vie du document.

Cas n° 4 :



- Entreprise de **charpente** localisée en zone agricole
- **10 emplois** liés à l'activité
- **Habitations** de tiers à proximité
- Projet de création d'un nouveau **hangar de stockage** de 150m²

Faut-il permettre les nouvelles constructions à vocation artisanale importantes dans un contexte habité ?

Oui = 3 groupes - Non = 4 groupes

Le cas n'est pas vraiment tranché, le nombre d'emplois joue un rôle important sur la décision des élus. Toutefois, certains groupes indiquent que ce type de bâtiment à vocation à se retrouver en zone d'activité.

A noter, pour certains types d'activités (et notamment ICPE) des STECAL spécifiques pourront être mises en place pour accompagner l'évolution de ces activités qui ne peuvent changer de localisation.

Cas n° 5 :



- Pas d'activité actuelle mais volonté de créer un site d'hébergement avec des logements atypiques
- Milieux naturels environnants sensibles

Faut-il permettre l'activité ? Le règlement doit-il être dédié uniquement à ce STECAL pour prendre en compte la sensibilité environnementale du site ? Quel stade d'avancement demander au projet ?

Oui = 5 groupes - Non = 2 groupes

Vous semblez vouloir accompagner les projets de valorisation touristique, sous réserve stricte d'avoir un règlement bien bordé qui préserve le caractère naturel des lieux (règles sur l'aspect extérieur, nature démontable des bâtiments ...)

Cas n° 6 :



Ancien bâtiment agricole sans valeur patrimoniale
Bâtiment laissé à l'abandon mais desservis par les réseaux
Pas de projet précis pour le moment

En l'état, faut-il envisager un possible changement de destination de ce bâtiment agricole ?

Oui = 4 votes - Non = 3 votes

Un repérage des bâtiments agricoles ou habitations situés à des endroits peu propices (bords de voies ...) pouvant changer de destination à vocation d'activité industrielle ou artisanale pourra être lancé dans le cadre du PLUi. Dans le cadre de cet inventaire, une attention particulière sera demandée sur la desserte en réseau du bâtiment (réseaux obligatoires et dimensionnement de la voirie) et également aux potentiels impacts des changements de destination sur l'activité agricole.

... Et si un charpentier avait comme projet de s'implanter, faudrait-il le rendre possible dans le cadre du PLUi ?

Oui = 6 groupes - Non = 1 groupe

Les éléments de consensus :

- **Permettre l'évolution des activités existantes implantées en zones agricoles ou naturelles sous réserve que ces évolutions soient limitées. Le règlement devra donc être adapté afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires.**
- **Ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités artisanale/industrielle ex nihilo en dehors des zones d'activité prévues à cet effet. Ce consensus ne vaut pas pour des activités spécifiques qui, au regard de leurs contraintes, ne pourraient pas être développées au sein des zones aménagées.**
- **Permettre l'implantation de nouveaux projets de valorisation touristique avec des règles très précises afin d'éviter les incidences négatives potentielles sur les sites sensibles.**
- **Prévoir un repérage des bâtiments (agricoles ou habitations) qui pourraient changer de destination vers une vocation artisanale.**

L'alerte du bureau d'études :

- **Nous vous conseillons de subordonner la mise en place d'un STECAL sur une activité à la projection d'un projet. Ceci pour deux raisons :**
 1. **La multiplication des STECAL fragiliserait le dossier au regard de la notion d'exceptionnalité demandé par le code e l'urbanisme.**
 2. **Les STECAL devront faire l'objet d'un passage devant la CDPENAF, la commission donnera au cas par cas un avis conforme. Les droits à construire proposés par zone devront être cohérents, nous avons besoin de nous appuyer sur des éléments tangibles pour défendre le dossier devant la commission.**