

**Communauté de communes de
Granville Terre & Mer**

**Abrogation
de la Carte Communale de
Saint-Aubin des Préaux**

Dossier d'abrogation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

Dossier pour
« notification aux personnes
publiques associées »
et
« enquête publique »

Document faisant suite à la
délibération du Conseil
Communautaire de
Granville Terre & Mer en date du
30/01/2018

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	2
2. BILAN	3
2.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	3
2.2. EVOLUTION DE LA POPULATION	6
3. PROCÉDURE	7
4. ANNEXE	8

1. CONTEXTE

Saint-Aubin des Préaux est membre de la communauté de communes Granville Terre & Mer. La commune est actuellement couverte par une carte communale qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2007.

Lors de son élaboration il y a une dizaine d'années, ce document a eu le mérite de susciter une première réflexion sur l'avenir de la commune.

Malgré le relatif encadrement des constructions qu'elle permet, cette carte communale s'est avérée limitée et peu à même de répondre aux exigences législatives actuelles et aux besoins d'une commune périurbaine comme Saint-Aubin des Préaux.

En effet, la commune se trouve dans l'aire d'expansion de l'habitat autour de l'agglomération granvillaise. Sans vouloir accentuer ce phénomène, les élus souhaitent néanmoins en tenir compte, en planifiant l'accueil de nouveaux habitants. Or, une grande partie des terrains rendus urbanisables par la carte communale avaient déjà accueilli de nouvelles constructions et ceux restant n'étaient pas toujours adéquats (covisibilité avec l'église (monument historique), proximité de bâtiments d'exploitation agricole..).

Parallèlement, se posait pour la commune la question du niveau d'équipement, avec le maintien de l'école notamment, et de son développement, avec entre autres le raccordement envisagé à l'assainissement collectif d'une partie des logements.

Enfin, souhaitant être plus qu'un simple village dortoir, la commune souhaitait mener une réflexion sur le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants actuels et futurs (renforcement du cœur de bourg comme centralité de la vie communale, avenir du maillage bocager dans un paysage marqué par un remembrement peu délicat dans les années 1970, relation entre « néoruraux » et agriculteurs, préservation des zones humides qui parsèment le territoire communal, voisinage dans des quartiers plus denses mieux réfléchis...).

Il était donc nécessaire de passer à un nouveau document d'urbanisme qui soit plus complet.

C'est pourquoi, par délibération du 11 juin 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs suivants :

- Elaborer un projet de développement communal cohérent et adapté,
- Préserver le caractère agricole de la commune par une gestion économe de l'espace et soutenir l'activité agricole,
- Organiser et encadrer l'urbanisation par un règlement adapté aux spécificités de la commune,
- Intégrer les prescriptions du SCoT du Pays de la Baie du Mont- Saint-Michel,
- Valoriser et préserver les espaces naturels de la commune, notamment les haies et les espaces humides,
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de maintenir les services en place (école, garderie périscolaire) et les associations locales,
- Adapter les équipements publics, notamment en termes d'assainissement, aux objectifs de croissance de population,
- Réorganiser le fonctionnement du cœur de bourg et privilégier le développement de la commune autour de cet espace central.

En vue de l'entrée en vigueur de ce futur PLU, **Granville Terre & Mer**, désormais compétente en la matière, a donc lancé par délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2018 le processus d'abrogation de la carte communale actuelle de Saint-Aubin des Préaux.

2. BILAN

2.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLU de la commune, un bilan de la consommation foncière a été effectué. C'est ce bilan qui est ici présenté, car il couvre à peu près la période pendant laquelle la carte communale a été en vigueur.

Concernant la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, l'analyse de la consommation d'espace s'est faite sur la période 2005-2015, en faisant une photo-interprétation entre les vues aériennes de 2002 et 2012, vues aériennes disponibles sur Geoportail, et en complétant l'analyse par la prise en compte des permis de construire.

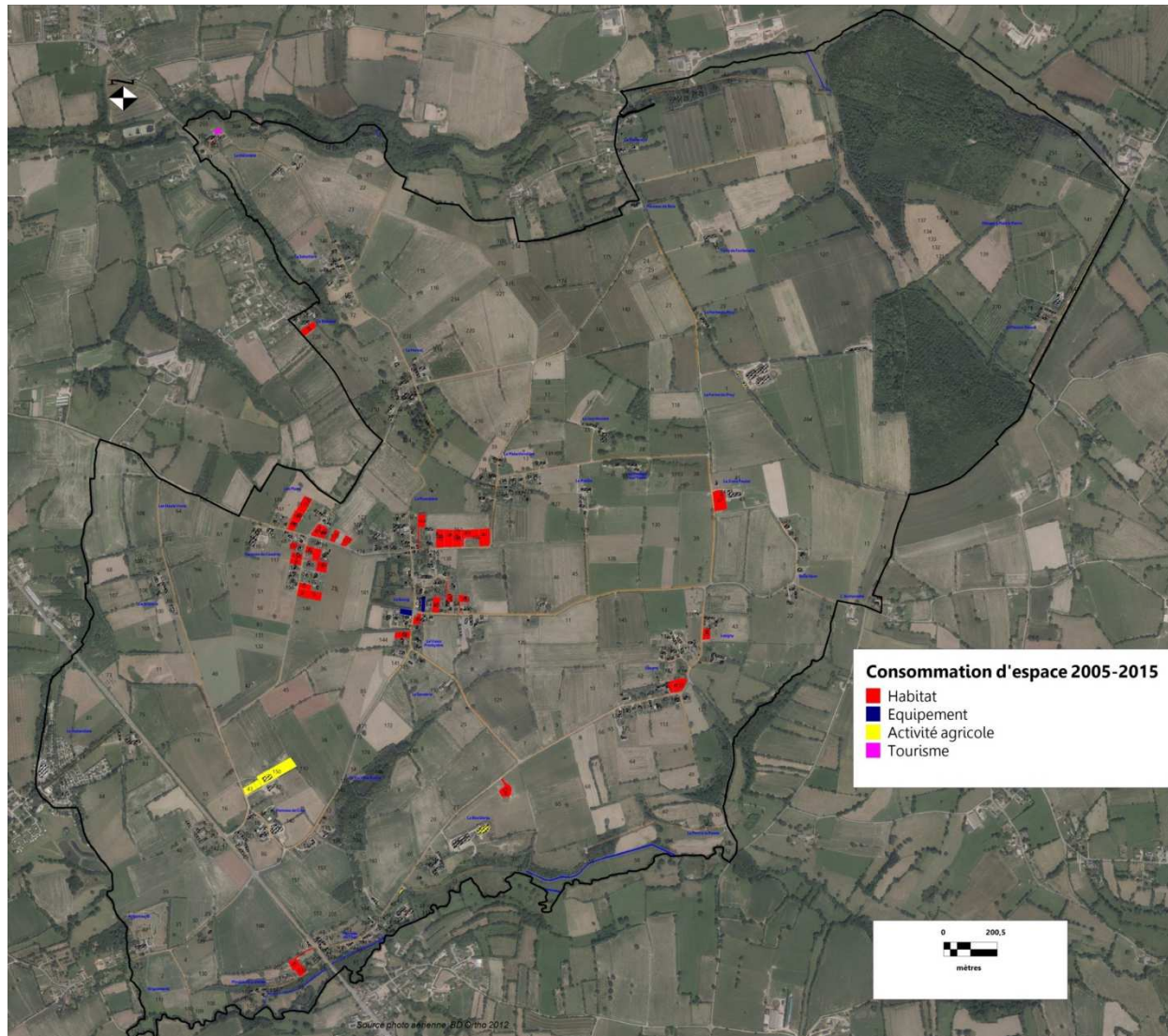
Ont été relevées les parcelles anciennement agricoles ou naturelles, ainsi que les dents creuses, qui ont été consommées pour urbaniser la commune.

Les espaces consommés sur cette période de 2005 à 2015 ont différentes vocations :

- Habitat (inclus Habitat strict et Voirie liée à l'Habitat)
- Activité agricole
- Equipement
- Tourisme

Sur la base de ces éléments, on peut avoir un aperçu de la consommation d'espace par vocation, mais aussi par zone de la Carte Communale en vigueur.

La carte ci-après présente la consommation foncière réalisée sur le territoire entre 2005 et 2015.



On observe que la plupart des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire des habitations, avec 5,2 ha de terres consommées à destination d'habitation, sur 6,4 au total, soit 79,2% de la consommation d'espace. Cela représente 35 logements construits en 10 ans, avec une densité moyenne de 7 logements/hectare, deux fois inférieure à la densité moyenne minimale fixée par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (15 logements/hectare).

Par ailleurs, la plupart des surfaces consommées à destination d'habitat ou d'activité artisanale et d'équipement ont été consommées en extension urbaine, avec près de 4 ha.

Consommation par vocation

	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Nombre de logements
Habitat	50402,7	5,0	35
Voirie liée à l'Habitat	1601,7	0,2	
HABITAT	52004,4	5,2	35
Activité agricole	9397,3	0,9	
Activité touristique	467,5	0,05	
ACTIVITE	9864,8	1,0	
Equipement	1787,9	0,2	
EQUIPEMENT	1787,9	0,2	
TOTAL	63657,1	6,4	

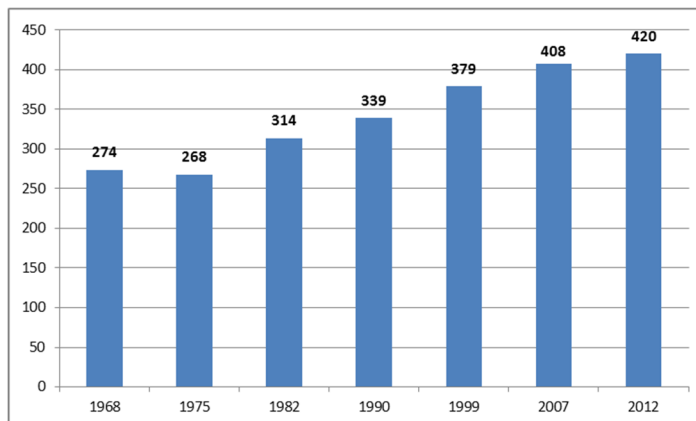
Consommation d'espace par zone de la Carte Communale

	Zone de la carte communale		TOTAL en ha
	C	N	
Habitat	3,5	1,6	5,0
Voirie liée à l'Habitat	0,1	0,1	0,2
HABITAT	3,6	1,6	5,2
Activité agricole	0	0,9	0,9
Activité touristique	0	0,05	0,0
ACTIVITE	0	1,0	1,0
Equipement	0,1	0,1	0,2
EQUIPEMENT	0,1	0,1	0,2
TOTAL des surfaces en ha	3,7	2,7	6,4

2.2. EVOLUTION DE LA POPULATION

En moyenne, depuis le recensement de 1968, la population communale a toujours augmenté.

Evolution de la population de Saint-Aubin des Préaux entre 1968 et 2012



Source : INSEE

Plusieurs phases se distinguent :

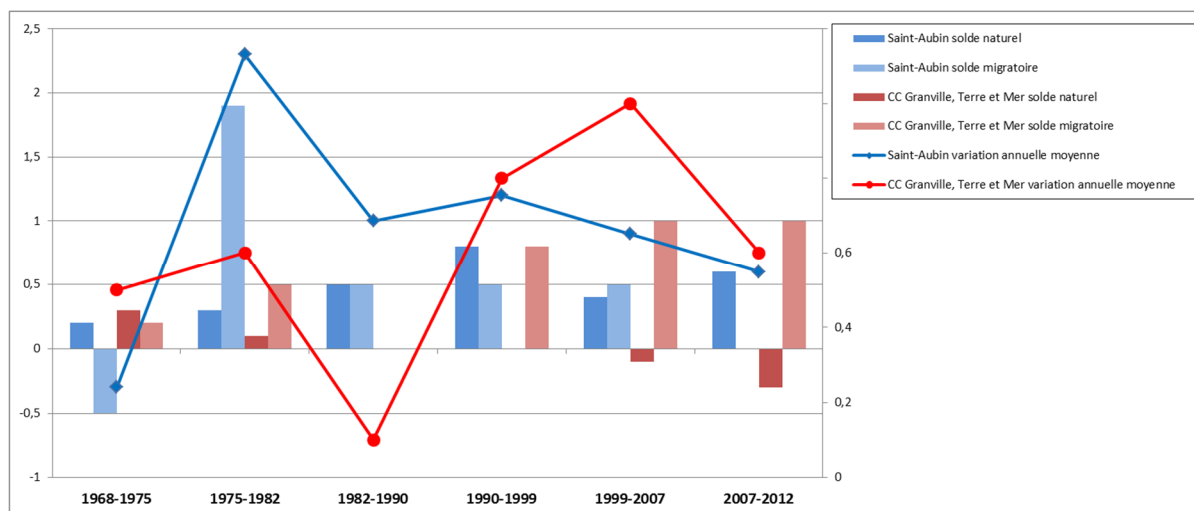
- Une première phase de léger recul sur une courte durée entre 1968 et 1975 pendant laquelle la commune a perdu un peu moins d'un habitant chaque année.
- Une seconde phase, entre 1975 et 1982 avec une forte augmentation (+46 habitants), avec une croissance moyenne de +2,3% chaque année sur cette période, du fait d'un solde migratoire très positif.
- Une troisième phase, qui dure depuis 1982, marquée par une poursuite de la croissance, mais une croissance de moins en moins importante.

La croissance de la population communale est supérieure à la moyenne française (+0,6% par an entre 2007 et 2012, contre +0,5% par an à l'échelle nationale).

La croissance de la population sur la période couverte par la carte communale est moins importante que celle du parc de logements, traduisant un desserrement des ménages saint-aubinais.

L'étude des soldes migratoire et naturel montre que la croissance du parc de logements sert de plus en plus à absorber ce desserrement des ménages, notamment sur la période récente, couverte par la carte communale.

**Soldes naturels et migratoire et variation annuelle de la population
de la commune et de la communauté de communes entre 1968 et 2012**



Source : INSEE

Le solde migratoire de la commune est devenu nul entre 2007 et 2012 (à priori, les jeunes arrivés en âge d'étudier ou de travailler quittent la commune). La croissance n'est ainsi plus portée que par le solde naturel qui reste positif.

On observe que la forte croissance démographique de 1975-1982 a été portée par un solde migratoire très important. Ce phénomène se constate dans beaucoup de petites communes rurales situées à proximité d'agglomérations pourvoyeuses d'emploi. Les populations s'installant étaient des couples de baby-boomers avec des enfants en bas âge ou encore à naître. Ce début de la périurbanisation (ou « rurbanisation ») a ainsi concerné la commune où cette tendance, bien que s'étant ralentie, n'a jamais cessé. La commune est donc devenue une commune périurbaine.

La baisse du solde migratoire qui a suivi correspond au départ des enfants de ces couples vers d'autres communes ; voire de plus en plus au départ de ces baby-boomers eux-mêmes, le plus souvent pour trouver un logement mieux adapté pour y vieillir (logement de plain-pied, de taille plus réduite, sans jardin et/ou à proximité des services). Cela pose donc la question de la concordance du parc de logements avec les différents besoins de la population au cours de son parcours résidentiel.

3. PROCÉDURE

Granville Terre & Mer a décidé de procéder à une enquête publique unique pour l'abrogation de la carte communale régissant actuellement l'urbanisme à Saint-Aubin des Préaux et le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2017.

4. ANNEXE

Délibération du conseil communautaire de Granville Terre & Mer en date du 30 janvier 2018