

# Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin des Préaux

**Analyse des avis des Personnes Publiques Associées**  
s'étant exprimées dans le cadre de la consultation  
ayant suivi l'arrêt de projet par délibération du  
16 novembre 2017

Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux  
Analyse des remarques exposées dans le courrier du 10/01/2018

Remarques du SDIS 50

Remarques

Commentaires

Rappel des obligations législatives et techniques à respecter dans les nouveaux projets d'urbanisation.

Le règlement écrit conçu pour le PLU de St-Aubin des Préaux stipule que les accès et les voiries de dessertes véhicules "doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie".  
Aussi, même si cela n'a pas été répété dans les OAP, cette préoccupation a bien été prise en compte dans l'élaboration de ces dernières.

**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**  
**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 30/01/2018**

Remarques de Granville Terre & Mer

Remarques		Commentaires
Rapport de présentation	(...) Le rapport de présentation contient une analyse complète et structurée permettant une bonne justification des orientations prises par la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.	point positif ne supposant aucun ajustement
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	(...) L'orientation 1 du PADD met l'accent sur les besoins en matière de construction de logements pour soutenir la tendance longue du développement démographique. (...) L'orientation 2 du PADD et de rendre le territoire plus attractif pour faciliter la réalisation de l'orientation 1. Construire cette attractivité permettra de soutenir le développement démographique souhaité en améliorant le cadre de vie communale. (...) l'orientation 3 met en avant le besoin de favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification par divers moyens (...). Le second point porte sur le maintien d'une activité forestière viable et sa diversification (...). Le troisième point de cette orientation 3 consiste à permettre le développement modéré d'activités économique non agricoles ou forestières sur la commune notamment l'activité touristique. Les orientations fixées par la commune de Saint-Aubin-des-Préaux dans son PADD sont justifiées et répondent à l'objectif réglementaire d'intégrer le développement durable dans les PLU.	point positif ne supposant aucun ajustement
Règlement	(...) En comparaison avec le zonage de la carte communale, dans le projet de PLU : - Les secteurs constructibles ont été considérablement réduits et sont devenus les zones U (au bourg et au Coudray) (...). - L'emprise du camping est passée de 9,07 ha à 6,5 ha (...). Le zonage a évolué de A à Nt. Il a ainsi été privilégié dans le PLU de mettre l'accent sur le caractère naturel du camping à travers l'indice « N ». - Les secteurs naturels d'intérêt et les secteurs agricoles ont été dans l'ensemble bien préservés de l'urbanisation. Seules quelques constructions individuelles ont pu être observées, notamment des maisons d'habitations pour les exploitants agricoles. Le règlement graphique du PLU fait mention: - D'éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâti remarquable, arbre remarquable, point de vue sur le littoral) ; - D'éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (haies à conserver, haies à créer) ; - Des cheminements à conserver ou à créer ; - Des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; - D'un emplacement réservé	Points ne supposant aucun ajustement
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	(...) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les zones à urbaniser proposent des réponses aux objectifs fixés dans le PADD. Pour chaque orientation d'aménagement des préconisations d'aménagements et d'intégration paysagère. Les densités proposées ainsi que la taille maximum des parcelles correspondent aux objectifs du PLH et du SCOT du Pays de la Baie du Mt St Michel.	point positif ne supposant aucun ajustement

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sur les zones U et AU PLU Saint-Aubin-des-Préaux: A prévoir au moment de l'approbation du PLU</p>	<p>Il est prévu après l'approbation du PLU d'instaurer un droit de préemption urbain sur les zones U et AU</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Taxes sur les cessions de terrain devenus constructibles PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu</p>	<p>Bien qu'il n'est pas envisagé d'appliquer une telle taxe à court terme, cela reste une option si le rythme de construction ne permet pas de répondre aux objectifs démographiques fixés par le PADD</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu</p>	<p>Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser sera intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP). Il ne s'agira pas de prioriser un secteur 1AU à un autre, mais de limiter sur l'ensemble des deux secteurs 1AU la construction à 5 logements par an. Parallèlement, et pour s'assurer du bon respect des principes fixés par les OAP (notamment la densité), un permis d'aménager unique sera requis pour chacun des secteurs 1AU</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Coefficient de densité foncière à l'échelle des opérations de 15 logements/ha à transposer dans les OAP. PLU Saint-Aubin-des-Préaux: OAP avec densité de 15 lgt/ha</p>	<p>point positif ne supposant aucun ajustement</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Taille moyenne des parcelles dans les opérations d'aménagement et de ZAC (pour les communes littorales 700 m<sup>2</sup>). A transposer dans les OAP PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Taille maximale 700m<sup>2</sup> sous-entendue dans les calculs des OAP</p>	<p>Ponctuellement, certaines parcelles pourront dépasser cette surface moyenne, dès lors que la densité moyenne minimale est atteinte sur l'ensemble de l'opération</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Taxe d'habitation sur les logements vacants PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu</p>	<p>Bien qu'il n'est pas envisagé d'appliquer une telle taxe à court terme étant donnée la faible vacance sur la commune, cela reste une option si le nombre de logements vacants venait à augmenter significativement et ne permet pas de répondre aux objectifs démographiques fixés par le PADD</p>

	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Taux de production de logements sociaux en zone AU et ZAC pour les opérations de 10 logement et plus (: 10% de logement social de type PLUS, PLAI, PLS, PSLA) PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu</p>	<p>Les bailleurs sociaux concentrent actuellement leurs actions sur les villes centres. Le PLU de St-Aubin entend donc ouvrir la porte à d'autres possibilités de produire du logement abordable que l'unique logement social. Il prévoit donc des logements aidés. Ces logements sont envisagés dans le centre-bourg (en face de l'école) pour en renforcer le dynamisme.</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Emplacements réservés pour des programme de logements sociaux PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu (seulement OAP Le centre-bourg (6 logements) prévoit un minimum de deux logements aidés)</p>	
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Inclure des objectifs de renouvellement urbaine et de lutte contre l'insalubrité dans PADD. Des orientations particulières peuvent être définies sur des secteurs à réhabiliter, à restructurer ou à aménager PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Pas de secteur de renouvellement urbain envisagé sur la commune</p>	<p>Il n'aurait pas été pertinent de définir de secteur de renouvellement urbain sur la commune, la situation ne le justifiant pas. Néanmoins, une friche a été identifiée et décomptée des besoins fonciers pour produire le nombre de logements escomptés, étant considéré qu'elle est amenée à être réhabilitée en logement.</p>
	<p>Actions du PLH à inscrire dans les PLU: Autorisé le stationnement de caravane pour la sédentarisation des gens du voyage dans des opérations prévues à cet effet. PLU Saint-Aubin-des-Préaux: Non prévu</p>	<p>Ce phénomène n'a pas été observé sur la commune et rien ne justifie donc d'instaurer de telle règle.</p>
<p>Prise en compte des compétences de la Communauté de Communes Granville Terre &amp; Mer</p>	<p>En terme de mobilité, le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux est compatible avec les orientations du Plan Global de Déplacement notamment en ce qui concerne la création de liaisons douces dans les nouveaux quartiers d'habitat</p>	<p>point positif ne supposant aucun ajustement</p>
	<p>Au titre de la compétence "développement économique", le PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser à vocation économique. Les activités artisanales présentes en zone d'habitat diffus pourront se poursuivre sans extension de leurs bâtiments. L'activité agricole est préservée notamment par la limitation de la consommation en foncier agricole.</p>	<p>point positif ne supposant aucun ajustement</p>

**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**

**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 22/02/2018**

**Remarques de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

Remarques	Commentaires
(...) avis défavorable au projet de PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves suivantes sont levées:	
⌘ les zones à urbaniser (AU) devront faire l'objet d'un phasage ;	Un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser sera intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP). Il ne s'agira pas de prioriser un secteur 1AU à un autre, mais de limiter sur l'ensemble des deux secteurs 1AU la construction à 5 logements par an. Parallèlement, et pour s'assurer du bon respect des principes fixés par les OAP (notamment la densité), un permis d'aménager unique sera requis pour chacun des secteurs 1AU
⌘ les surfaces à urbaniser devront être revues à la baisse ;	Les surfaces qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation correspondent au solde des besoins fonciers pour satisfaire les objectifs démographiques fixés par le PADD auxquels ont été soustraits les terrains disponibles au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses et friches), en application de la densité minimale fixée par le SCoT et d'un pourcentage de croissance démographique en deçà de la moyenne prévue par ce dernier sur le secteur. Elles ne sont donc ni démesurées, ni injustifiées et ne seront par conséquent pas revues à la baisse.
⌘ l'impact sur l'activité agricole des zones AU devra être étudié.	Des éléments supplémentaires sur l'impact éventuel des zones AU sur l'activité agricole seront ajoutés au rapport de présentation.
(...) avis défavorable au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves suivantes sont levées:	
⌘ les possibilités ouvertes par le règlement de la zone Nt devront être précisées et motivées dans le rapport de présentation	Des éléments d'explications seront ajoutés sur ce sujet dans le rapport de présentation.
⌘ le règlement des zones Aa et Na devra être mis en cohérence avec le rapport de présentation et ne pas définir de nouveaux STECAL	Le règlement en Aa et en Na sera corrigé pour en faire les zones d'implantations d'annexes et d'extensions d'habitations que souhaite la commune. Ces zones d'implantations ne permettront pas de nouvelles constructions qui en feraient des STECAL.

<p>(...) avis défavorable au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux. Cet avis peut évoluer vers un avis favorable si les réserves suivantes</p>	
<p>α la distance d'implantation des bâtiments agricoles par rapport au siège d'exploitation devra être au maximum de 100 mètres (préconisation de la CDPENAF) ;</p>	<p>La distance sera ramenée à 100 mètres.</p>
<p>α l'article L111-7 du code de l'urbanisme autorisant certaines constructions dans la bande inconstructible des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation devra être pris en compte ;</p>	<p>Les principes de cet article (qui s'applique dans tous les cas sur le territoire de St-Aubin des Préaux indépendamment de son document d'urbanisme) seront rappelés dans le règlement écrit.</p>
<p>α la hauteur maximale des bâtiments agricoles devra être réexaminée ;</p>	<p>Les bâtiments agricoles bénéficient déjà de la hauteur maximale la plus grande définie dans le PLU. Il n'est pas souhaité l'augmenter pour limiter l'impact paysager de tels bâtiments dans un territoire vallonné avec peu de haies et donc beaucoup de vues sur le lointain.</p>
<p>α la distance entre l'annexe et la construction devra être définie. De plus, les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes devront être motivées dans le rapport de présentation.</p>	<p>L'article L151-12 du code de l'urbanisme n'impose pas de prévoir une distance entre l'annexe et la construction principale d'habitation en zones A et N.  Il demande de prévoir une zone d'implantation des annexes et extensions d'habitations.  Ces zones d'implantations ont été soigneusement délimitées dans le règlement graphique avec les zonages Aa et Na.  En outre, au cas où une jurisprudence considèrerait les logements d'exploitant comme des habitations, une distance de 30 mètres a déjà été fixée autour de ces derniers par l'article A.1.2.  Les justifications dans le rapport de présentation seront amendées pour motiver les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes</p>

**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**  
**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 07/03/2018**  
**Remarques de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité**

<b>Remarques</b>	<b>Commentaires</b>
(...) l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.	point positif ne supposant aucun ajustement



**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**  
**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 08/03/2018**  
**Remarques de la Chambre d'Agriculture**

Remarques	Commentaires
La chambre d'agriculture se félicite que la commune (...) réalise un PLU, outil de planification de l'urbanisme permettant de favoriser la préservation des sols agricoles, dans un territoire attractif où les projets d'urbanisation sont nombreux, à proximité du littoral, de Granville et de la future 2 x 2 voies Granville-Avranches	point positif ne supposant aucun ajustement
L'implantation exclusive des futurs secteurs à urbaniser en périphérie directe du bourg ou entre du bâti préexistant dans le bourg évite de diluer l'urbanisation par l'extension de nombreux hameaux.	point positif ne supposant aucun ajustement
L'analyse des activités agricoles présentes à ce jour a bien été effectuée.	point positif ne supposant aucun ajustement
L'inventaire des haies et des zones humides a été effectué par une prospection sur le terrain, ce qui tend à garantir une précision des informations collectées (...)	point positif ne supposant aucun ajustement
Par manque de lisibilité sur les besoins et la programmation du développement de l'habitat dans les autres collectivités locales environnantes, le projet de PLU n'apporte aucune garantie sur une consommation d'espace davantage raisonnée et sur une absence de juxtaposition de projets communaux sans cohérence entre eux sur le territoire du Granvillais.	Un plan local d'urbanisme n'est applicable que sur le territoire sur lequel il est prescrit. En l'occurrence, il s'agit du PLU communal de St-Aubin. Il se focalise donc avant tout sur les besoins de la commune. Le contexte environnant n'a pour autant jamais été ignoré. La Communauté de Communes a été associée au travail de la commune tout au long de l'élaboration du PLU. Les personnes publiques associées (SCoT, Chambre d'Agriculture, services de l'Etat, etc.) ont été régulièrement consultées. Le PLU intègre les dispositions supracommunales cadrant le développement urbain, notamment celles du SCoT et celles du PLH du Pays Granvillais. Enfin, il faut noter qu'un PLU intercommunal est envisagé sur Granville Terre & Mer à court ou moyen terme.
L'évaluation dans le rapport de présentation n'est pas suffisamment étayée pour comprendre les conséquences des futures zones à urbaniser sur l'exploitation utilisant ces terres jusqu'à présent et son adaptation possible.	Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale, ce qui auraient alors supposé que de telles informations y figurent. Des compléments d'information seront néanmoins ajoutés en ce sens au rapport de présentation.
L'absence de phasage des ouvertures de zones d'extension prévues pour l'habitat ne permet pas de maîtriser le rythme d'urbanisation et l'étalement urbain. Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU permettrait de prioriser une zone par rapport à l'autre et d'apporter des garanties sur leur remplissage.	Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser sera intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP). Il ne s'agira pas de prioriser un secteur 1AU à un autre, mais de limiter sur l'ensemble des deux secteurs 1AU la construction à 5 logements par an. Parallèlement, et pour s'assurer du bon respect des principes fixés par les OAP (notamment la densité), un permis d'aménager unique sera requis pour chacun des secteurs 1AU

<p>Le règlement de la zone A stipule que la distance minimale d'implantation des bâtiments agricoles est à 75 mètres de la RD973 alors que l'article L111-6 et 7 du code de l'urbanisme sur les voies à grande circulation ne concerne pas les bâtiments agricoles. La Chambre d'agriculture demande que la distance soit réduite à 35 mètres.</p>	<p>Le règlement rappelle les principes généraux fixés par l'article L111-6, sans détailler les autres modalités d'application de la Loi Barnier prévues dans les articles suivants (qui s'appliquent dans tous les cas sur le territoire de St-Aubin des Préaux indépendamment de son document d'urbanisme).</p> <p>Les dérogations à l'article L111-6 prévues à l'article L111-7, notamment pour les bâtiments agricoles, seront rappelées dans le règlement écrit.</p>
<p>La localisation du logement de fonction à une distance de 150 mètres ne favorise pas une gestion économe de l'espace. Conformément à la charte GEPER (page 60), la Chambre d'agriculture demande une réduction de la distance prioritairement à 100 mètres.</p>	<p>La distance sera ramenée à 100 mètres.</p>
<p>Le report systématique de toutes les haies sur le règlement graphique représente un risque potentiel important de difficultés d'aménagement parcellaire, en particulier dans la zone d'emprise de la future infrastructure routière Granville-Avranches pour laquelle la procédure administrative exige des compensations environnementales.</p>	<p>La commune souffre d'un paysage bocager très dégradé. C'est pourquoi elle a affiché l'objectif "Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques" dans son PADD. Dans la même logique, elle a fait le choix d'identifier toutes les haies et talus recensés sur le terrain pour en assurer la meilleure gestion possible.</p> <p>L'identification de haies sur l'emprise de la future 2x2 voies Granville-Avranches est volontaire car tant que les travaux n'ont pas commencé, cette emprise peut encore être revue à la marge pour des besoins techniques et/ou financiers et parce que les élus se sont fixé pour objectif de "Réduire au maximum l'impact de la réalisation de la 2 X 2 voies Granville – Avranches". La destruction des haies et talus identifiés impliquera nécessairement des mesures de compensation. Les représentants du monde agricole seront certainement associés à leur définition.</p> <p>Par ailleurs, les règles relatives aux haies identifiées se trouvent pour partie dans les articles intitulés "aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords", mais étant donné que les règles qui y sont présentées couvrent toute la zone concernée (et pas seulement les constructions et leurs abords) et étant donné que le code de l'urbanisme actuel ne suppose aucune formulation particulière, ces articles seront simplement renommés "aspect extérieur".</p>
<p>La Chambre d'agriculture demande également que lors des demandes de modification du maillage bocager, la commune s'assure que les agriculteurs concernés pourront continuer à améliorer les conditions d'exploitation de leur parcellaire.</p>	<p>Cette démarche, déjà évoquée lors des réunions de travail, est effectivement envisagée pour la mise en œuvre future du PLU.</p>
<p>Le zonage N représente 38 % de la superficie de la commune. Il déborde trop largement au-delà des zones humides existantes et comprend une quantité importante de prairies et de surfaces cultivées. La Chambre d'agriculture demande à ce que toutes les parcelles présentant des qualités agronomiques, biologiques ou économiques au sens de l'article R151-22 du code de l'urbanisme soient incluses dans le zonage A.</p>	<p>La commune de St-Aubin ne présente pas un paysage de plaine et d'openfields. Au contraire, elle est marquée par de multiples vallées et talwegs. Les zones humides sont nombreuses et les continuités écologiques encore plus.</p> <p>C'est principalement pour maintenir ces dernières que le zonage N a cette forme. Cela va dans le sens du PADD qui lui-même entend respecter l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui demande de respecter "l'équilibre entre (...) 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".</p> <p>La commune tient à rappeler que le règlement de la zone N n'interdit pas les pratiques agricoles et que, même s'il leur fixe des conditions plus restrictives qu'en zone A, il autorise "Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole" (article N.1.2.).</p>

<p>Par ailleurs, la Chambre d'agriculture conseille de ne pas reporter les inventaires des zones humides sur un plan de zonage PLU. Il s'agit, en effet, de ne pas favoriser des contentieux juridiques pour les élus locaux et de ne pas constituer une source de confusion pour les agriculteurs qui pourraient s'appuyer sur ces documents en cas de projets de travaux autorisés ou non autorisés par la procédure Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (IOTA) dont les critères de référence sont ceux de l'arrêté ministériel du 01 octobre 2009 précisant la définition et la délimitation des zones humides.</p>	<p>Indépendamment du document d'urbanisme en vigueur, tout porteur de projet est tenu de respecter la réglementation en vigueur, et notamment la Loi sur l'Eau. L'identification des zones humides dans le règlement traduit la volonté de la commune de "Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent" qu'elle a mentionnée dans son PADD. Il n'est donc pas question de ne plus en parler dans le règlement. Par contre, le règlement écrit sera amendé pour permettre de lever les interdictions qu'il impose sur une zone humide si une étude géotechnique venait à en prouver l'inexistence.</p>
<p>(...) la Chambre d'agriculture demande que lors de l'examen des demandes de permis de construire, la commune s'assure que les agriculteurs concernés pourront poursuivre l'épandage de leurs effluents d'élevage, conformément à la réglementation et n'auront pas à supporter le coût d'une éventuelle modification du plan d'épandage.</p>	<p>Les données récoltées lors du diagnostic agricoles ont montré que les terrains à urbaniser prévus par le PLU ne remettent en cause que des plans d'épandage annuels. Cette question sera à nouveau posée lorsque les permis seront déposés. A noter que la plupart des parcelles agricoles entourant le bourg, le Coudray et les Mares sont couvertes par un plan d'épandage, ce qui rend presque inévitable une modification de ces derniers avec une urbanisation en continuité de ce tissu bâti.</p>
<p>(la Chambre d'agriculture demande) la mise en place d'une "commission bocage" pour gérer les dispositions du règlement relatives à la protection des haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres. Celle-ci peut intégrer à la fois des élus locaux, des agriculteurs "référents" et des propriétaires.</p>	<p>Cette démarche, déjà évoquée lors des réunions de travail, est effectivement envisagée pour la mise en œuvre future du PLU.</p>

**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**  
**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 23/03/2018**  
**Remarques du PETR Sud Manche Baie du Mont-Saint-Michel (SCoT)**

		Remarques	Commentaires
I_Contexte		présentation d'éléments de contexte souvent tirés du PLU	point ne supposant aucun ajustement
II_Le PADD		rappel des axes et sous-axes du PADD	point ne supposant aucun ajustement
		<p>L'étude (...) a déterminé pour la commune (...) une enveloppe maximale de surfaces urbanisables, dédiées à l'habitat, de 3,68 hectares pour 10 ans.            (...) les élus se fixent un objectif de croissance de +0,8% par an en moyenne (...).            Ce scénario est assez optimiste (...).            Toutefois, cette projection reste cohérente d'une part avec l'hypothèse d'évolution démographique déterminée dans le SCoT (Document d'Orientations Générales) pour le secteur 1: +0,9% et, d'autre part, au regard de la situation géographique du territoire, à proximité de l'unité urbaine de Granville et du littoral.</p>	<p>Cette croissance a été retenue après une concertation avec les personnes publiques associées, notamment le PETR (SCoT) et la DDTM.            Les années qui ont suivi la crise financière de 2008 ont vu une restriction des possibilités d'emprunts qui s'est traduit par un ralentissement de la croissance démographique dans des communes périurbaines comme St-Aubin. Les dernières montrent au contraire un regain d'activité qui laisse penser que la commune devrait renouer avec un taux de croissance plus proche de celui qu'elle a connu avant 2008.</p>
		<p>La commune a étudié dans son projet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les deux secteurs de projet (zone 1AU) ainsi que pour l'espace stratégique de la zone U du centre-bourg (0,4 ha), en face de l'école. Si les attentes de la commune en matière de formes urbaines à créer auraient pu être plus précises (pour répondre à l'objectif d'accueil de jeunes ménages notamment), ces OAP sont de qualité, avec des orientations concernant les déplacements (...), des principes d'aménagement et d'intégration paysagère et environnementale et une densité minimum affichée de 15 logements/ha. Parallèlement l'urbanisation est concentrée dans le hameau du Coudray et le bourg.            L'enveloppe de surface maximale à consommer: 3,68 ha peut donc être majorée de 25% pour atteindre 4,6ha.</p>	<p>Les élus ont souhaité encadrer l'urbanisation sur ces sites stratégiques pour l'avenir de la commune à travers des OAP détaillées.            Pour autant, il a volontairement été laissé une marge de manœuvre pour les futurs aménageurs en précisant certains points de façon générique. Par exemple, plutôt que des logements sociaux, les OAP demandent des logements aidés. Cette politique entend s'assurer que ces projets d'urbanisation voient bel et bien le jour en respectant les grands principes souhaités, plutôt que d'être bloqués par certaines exigences trop exclusives.</p>
		<p>Entre la carte communale et le projet de PLU, on note notamment que:            ° Les secteurs constructibles ont été réduits de près de 40%, en passant de 26,73 à 16,29ha            ° L'emprise du camping est passée de 9,07ha à 6,5ha, tout en privilégiant le caractère naturel de l'équipement (zonage Nt).</p>	point positif ne supposant aucun ajustement
	3.1. Le projet de PLU au regard de la maîtrise de la consommation de l'espace	<p>Le nombre de dents creuses et la surface totale correspondante nécessitent d'être clarifiés car ils sont différents dans le Rapport de Présentation (pages 83 et 122).</p>	<p>Lors de l'élaboration du PLU, les chiffres ont été mis à jour (en prenant en compte des constructions en cours notamment et en ajoutant des dents creuses qui n'avaient pas été vues dans un premier temps). Les anciens chiffres ont été oubliés à un endroit dans le rapport de présentation. Cet oubli sera corrigé.</p>

De même, dans la définition du besoin futur en logements, le calcul du point d'équilibre ("point-mort") nécessite d'être détaillé pour être bien compris.	Quelques précisions seront ajoutées dans le rapport de présentation pour que le lecteur puisse mieux comprendre le raisonnement qui a guidé ce calcul.
L'OAP du centre-bourg indique concerner les zones U et Ue. La zone Ue n'est pas concernée par l'OAP. De plus, la cartographie associée porte à confusion sur les zonages. Une correction s'impose.	Les OAP seront corrigées sur les zones citées et sur la cartographie où la mention "Ue" sera déplacée pour éviter toute confusion.
<p>Dans la construction du scénario de croissance de population de la commune, il est supposé que le desserrement de ménages poursuivra le même rythme que celui observé entre 1992 et 2012, ce qui semble discordant avec l'objectif d'installation de jeunes ménages comme pour l'application du calcul du besoin en logements. Ce taux de desserrement aurait pu être modulé. Ceci étant, le scénario de croissance de population de la commune, située en couronne périurbaine granvillaise, reste réaliste.</p>	<p>L'évolution du taux d'occupation des ménages a été étudiée sur la période 1995-2012, pas 1992-2012.</p> <p>L'accueil de jeunes couples avec enfants ou allant en avoir est effectivement un des objectifs de la commune, notamment pour faire vivre son école. Mais ce n'est pas le seul.</p> <p>Cet objectif ne doit pas faire oublier que beaucoup des jeunes quittant le foyer familial ou de personnes âgées ne resteront pas sur la commune, même si la production prévue de petits logements devrait diminuer ce phénomène.</p> <p>En outre, l'évolution actuelle des modèles sociétaux se traduit par un desserrement des ménages qui, pour l'instant, ne semble pas s'arrêter (la forte augmentation des familles monoparentales en est un exemple).</p>
Le potentiel de densification au sein du tissu bâti a été estimé de façon optimiste et donc vertueuse. Par rapport à la période 2005-2015, le projet permettra la construction du double de logements sur une surface 10% moins importante.	point positif ne supposant aucun ajustement
<p>Les surfaces urbanisables sont contenues dans l'enveloppe maximale allouée par le SCoT, avec le recours à la possibilité de bonus.</p> <p>Le projet est donc en adéquation avec les principes d'économie de l'espace et de limitation de l'étalement urbain définis dans le SCoT.</p>	point positif ne supposant aucun ajustement

III\_Analyse du projet

3.2. Le projet de PLU au regard des équipements et services	Si les Saint-Aubinais dépendent en grande partie d'équipements (...) situés en dehors du territoire communal, la commune dispose tout de même de quelques équipements regroupés dans le bourg. Les extensions urbaines se concentrent sur (...) Le Coudray et le bourg, ce qui permettra (...) de maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de services et notamment l'école.	point positif ne supposant aucun ajustement
	Afin de pouvoir adapter les équipements à l'évolution de la population communale et aux besoins, le règlement prévoit un secteur Ue	point positif ne supposant aucun ajustement
	Des cheminements doux sont prévus dans l'aménagement des futurs quartiers (...), ainsi qu'entre le bourg et les hameaux du Coudray / Les Mares (...). La sécurisation de l'espace public (...) est également un objectif fort de la commune (...).	point positif ne supposant aucun ajustement
	La réalisation de l'axe Longueville-Avranches aura un impact fort sur le territoire communal, principalement sur toute la zone agricole, dans la partie Ouest du territoire. Ce projet n'est que succinctement abordé dans le projet.	Ce projet est sous maîtrise d'ouvrage du Département de la Manche qui en finalise encore les dernières caractéristiques et n'a pas beaucoup communiqué d'éléments. Le principal, à savoir l'emprise du projet, est toutefois indiqué comme information dans le règlement graphique. Si le Département communique d'autres éléments sur ce sujet, ils seront intégrés dans le dossier d'approbation.
	Dans un contexte de renouvellement des infrastructures d'alimentation en eau potable, sous la maîtrise d'ouvrage du SMPGA, la population nouvelle pourra être accueillie par les dispositifs mis en service prochainement.	point positif ne supposant aucun ajustement
	La station d'épuration de Granville (...) a, là aussi, la capacité suffisante pour supporter le projet démographique du PLU (...).	point positif ne supposant aucun ajustement
	Une révision du zonage d'assainissement sera nécessaire avant l'urbanisation des secteurs 1AU. En effet, la commune a, d'une part, retenu un assainissement individuel sur la totalité de son territoire, en 2001, dans son zonage d'assainissement et, d'autre part, conditionné l'urbanisation des terrains zonés 1AU au raccordement au réseau collectif.	Le Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (SMAAG) révisé actuellement le zonage d'assainissement. Il a été contacté pour s'assurer que le projet du PLU soit bien pris en compte.
	Le chapitre 3.2 de chaque zone dans le règlement écrit précise la gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle.	point positif ne supposant aucun ajustement
Le projet, au regard des équipements et des services, est compatible avec le SCOT.	point positif ne supposant aucun ajustement	

3.3. Le projet de PLU au regard du développement économique	Le maintien et l'installation des activités économiques (hors agricole et forestière), qui se veut modéré, est permis dans les principaux noyaux bâtis (zones U et AU). Le développement de l'activité touristique et de loisirs est, lui aussi, permis, au travers d'un (...) STECAL, en lien avec le camping existant (zonage Nt). Au regard du développement économique, le projet est compatible avec le SCOT.	point positif ne supposant aucun ajustement
3.4. Le projet de PLU au regard de l'objectif de mixité sociale et de diversité urbaine	Le projet (...) prévoit de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et principalement des jeunes ménages. Les OAP visent à diversifier cette offre de logements, en termes de typologies du bâti et de statut d'occupation (...). Le projet, au regard de l'objectif de mixité sociale et de diversité urbaine, est compatible avec le SCOT.	point positif ne supposant aucun ajustement
3.5. Le projet de PLU au regard de l'environnement	(...) Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées (...). Néanmoins, le projet de PLU prévoit de limiter les effets liés à l'imperméabilisation via son règlement notamment (ouvrages de gestion des eaux pluviales). Ainsi le projet de PLU (...) n'affectant pas de manière significative un site Natura 2000, il n'est pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000.	point positif ne supposant aucun ajustement
	(...) Les zones de développement sont situées en dehors [des] zones naturelles de qualité. Les haies (...) sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. 300 m de haies à créer ont également été identifiées (...) Les zones humides (...) sont localisées sur le règlement graphique et le règlement écrit en limite l'utilisation du sol pour les préserver. Les massifs forestiers sont protégés par défaut par un plan de gestion suivant les règles du (...) CRPFN car supérieurs à 4 ha. La Trame Verte et Bleue identifiée est donc préservée.	point positif ne supposant aucun ajustement
	Au travers du règlement, les deux points de vue sur le littoral sont préservés (...).	point positif ne supposant aucun ajustement
	(...) 42 éléments bâtis ponctuels (...) à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage) sont identifiés dans le règlement graphique. 9 arbres remarquables qui participent à l'identité de la commune, ont également été reportés dans le règlement graphique.	A noter que deux châtaigniers pluricentennaires au Nord de la Jourdanière n'ont pas été identifiés individuellement, mais dans une haie. Pour autant, ils sont véritablement constitutifs de l'identité communale et doivent à ce titre être conservés. Ils seront donc identifiés individuellement et le nombre d'arbres remarquables passera de 9 à 11. Le règlement graphique et le rapport de présentation seront ajustés en conséquence.
	La commune a identifié (...) 6 bâtiments agricoles (...) pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Il faut noter que 2 de ces bâtiments n'ont jamais eu de vocation agricole. Il s'agit d'anciens bâtiments industriels du 19ème siècle. La commune souhaite en effet permettre que ces édifices, qui ont accueilli une papèterie, puis l'usine de production d'eau potable (remplacée en 2018 par une nouvelle usine à St-Pair), puissent avoir une 3ème vie.
	Le projet au regard de l'Environnement, est compatible avec le SCoT.	point positif ne supposant aucun ajustement



	3.6. Le projet du PLU au regard de l'agriculture	<p>Le territoire conserve sa vocation agricole (...).</p> <p>Ce travail de concertation et de collecte de données, même si tous les exploitants ne se sont pas mobilisés, a permis d'obtenir un diagnostic agricole précis.</p> <p>Tous les bâtiments d'élevage ont été repérés, cartographiés et classés en zone A pour assurer leur protection. Les espaces à urbaniser en extension ont été concentrés autour de noyaux déjà bâtis, sur des terrains déjà en partie entourés de tissu bâti. L'urbanisation aura donc un impact limité sur l'activité agricole.</p> <p>Le bâti diffus en campagne, non agricole, a fait l'objet d'une délimitation précise des zones d'implantations (zonages Aa et Na) dans le règlement graphique, pour prévenir toute remise en cause de l'activité agricole par une extension d'un bâtiment principal d'habitation ou la réalisation d'un annexe.</p> <p>Sur le secteur 1AU du Coudray, un nouvel accès au reste de la parcelle agricole qui ne sera pas urbanisé est prévu (OAP et emplacement réservé).</p> <p>La prise en compte (...) des préoccupations propres à l'activité agricole est donc satisfaisante.</p>	points positifs ne supposant aucun ajustement
<p>Le Comité Syndical (...) DECIDE d'émettre un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de Saint-Aubin-des-Préaux,</p> <p>DEMANDE de préciser le projet au regard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° du chiffre retenu pour le desserrement des ménages,</li> <li>° du nombre des dents creuses et de leur superficie totale,</li> <li>° du mode de calcul du point mort.</li> <li>° des bâtiments à usage agricole recensés en changement de destination non intégrés dans le potentiel de logements,</li> <li>° de l'OAP du centre bourg (zone Ue non concernée par l'OAP),</li> </ul> <p>NOTE un point de vigilance à relayer sur l'impact sur la surface destinée à l'agriculture du futur tracé de l'axe routier Longueville-Avranches.</p>		<p>La collectivité prend acte de cet avis favorable ainsi que des réserves et du point de vigilance qui l'accompagnent.</p> <p>Des éléments d'information seront ajoutés au PLU pour les prendre en compte.</p>	



**Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux**  
**Analyse des remarques exposées dans le courrier du 09/03/2018**  
**Remarques de la DDTM 50**

	Remarques	Commentaires
Concernant le projet de développement et la consommation d'espace	<p>Votre projet de PLU présente une projection démographique (...) avec (...) une croissance annuelle de 0,9%. Celle-ci est ambitieuse au regard de l'évolution récente (°0,6% par an entre 2007 et 2012). Pour mémoire, l'évolution démographique à l'échelle du département est en légère baisse.</p>	<p>Cette croissance a été retenue après une concertation avec les personnes publiques associées, notamment le PETR (SCoT) et la DDTM.            Les années qui ont suivi la crise financière de 2008 ont vu une restriction des possibilités d'emprunts qui s'est traduit par un ralentissement de la croissance démographique dans des communes périurbaines comme St-Aubin. Les dernières montrent au contraire un regain d'activité qui laisse penser que la commune devrait renouer avec un taux de croissance plus proche de celui qu'elle a connu avant 2008.</p>
	<p>(...) la prévision de la diminution de la taille des ménages de 2,4 en 2012 à 1,98 en 2030 semble en contradiction avec le souhait d'accueillir des jeunes ménages sur la commune (...). Cette faible taille des ménages augmente les projections démographiques de manière importante.</p>	<p>L'accueil de jeunes couples avec enfants ou allant en avoir est effectivement un des objectifs de la commune, notamment pour faire vivre son école. Mais ce n'est pas le seul.            Cet objectif ne doit pas faire oublier que beaucoup des jeunes quittant le foyer familial ou de personnes âgées ne resteront pas sur la commune, même si la production prévue de petits logements devrait diminuer ce phénomène.            En outre, l'évolution actuelle des modèles sociétaux se traduit par un desserrement des ménages qui, pour l'instant, ne semble pas s'arrêter (l'augmentation des familles monoparentales en est un exemple).</p>
	<p>Le potentiel urbanisable à vocation principale d'habitat recensé (4,6 ha) apparaît compatible avec la surface maximale prévue par le (...) SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (...).</p>	<p>point positif ne supposant aucun ajustement</p>
	<p>Les zones à ouvrir à l'urbanisation s'inscrivent pour un tiers dans le tissu urbain, ce qui limite l'impact sur les espaces naturels et agricoles.</p>	<p>point positif ne supposant aucun ajustement</p>
	<p>"Seize dents creuses" et une friche représentant une surface de 2,23 ha ont été identifiées le 1er janvier 2017 (il y a une contradiction sur ce point entre les p.83 et p.122 du rapport de présentation). Il serait intéressant de "connaître quelles dents creuses" ont été comblées depuis cette date et quelle surface cela représente afin de mettre en oeuvre les objectifs de densité fixés dans le PADD (page 10).</p>	<p>Lors de l'élaboration du PLU, les chiffres ont été mis à jour (en prenant en compte des constructions en cours notamment et en ajoutant des dents creuses qui n'avaient pas été vues dans un premier temps). Les anciens chiffres ont été oubliés à un endroit dans le rapport de présentation. Cet oubli sera corrigé.            La carte présentant les dents creuses et friches page 83 du rapport de présentation sera mise à jour avec le nouveau cadastre s'il est disponible et accompagnée d'un commentaire présentant les surfaces de dents creuses comblées depuis le 01/01/2017.</p>
<p>(...) les zones ouvertes en extension de l'urbanisation (zones 1 AU) font l'objet d'(...) OAP. Il vous est formulé la recommandation d'intégrer au sein de celles-ci un phasage qui permettra de gérer plus efficacement l'étalement urbain.</p>	<p>Un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser sera intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP). Il ne s'agira pas de prioriser un secteur 1AU à un autre, mais de limiter sur l'ensemble des deux secteurs 1AU la construction à 5 logements par an.            Parallèlement, et pour s'assurer du bon respect des principes fixés par les OAP (notamment la densité), un permis d'aménager unique sera requis pour chacun des secteurs 1AU</p>	

Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	Un seul STECAL, indicé Nt est identifié: ce secteur est destiné à accueillir des activités touristiques (camping Lez Eaux) au sein de l'espace naturel. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles à sous-destinations d'industrie, sous réserve d'être liées à une activité touristique sont autorisées dans ce STECAL. La construction de bureaux et d'entrepôts est donc autorisée dans celui-ci. Il vous est formulé la recommandation de justifier et de motiver ces possibilités dans le rapport de présentation notamment au regard du critère liant ces futures constructions à une activité touristique.	L'objectif est d'autoriser des bâtiments de bureaux, d'entrepôt pour le matériel d'entretien... qui pourraient être nécessaires à l'activité du camping. Les justifications seront amendées avec cette explication.
Concernant le règlement des zones A et N	La réglementation des articles 1.2 des zones A et N doit se conformer aux articles R.151-22 à R.151-26 et L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme et ne pas faire une simple référence au code rural (...).	Le règlement écrit sera complété en ce sens.
	Le règlement identifie un nombre important de zones Aa et Na, au sein desquelles les extensions et annexes d'un bâtiment principal d'habitation sont autorisées (syndrome de "pastillage" des STECAL). Il est rappelé qu'en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un bâtiment principal d'habitation situé en zone A et N peut faire l'objet d'extensions et d'annexes sous réserve de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes dans le règlement. Il n'y a donc pas lieu de multiplier les zonages particuliers de type Aa et Na à nature de STECAL au motif de permettre l'évolution du bâti existant.	L'article L151-12 stipule "(...)Le règlement précise la zone d'implantation (...) de ces extensions ou annexes". C'est pour respecter cet article que les zones d'implantations Aa et Na ont été créées. Le règlement de ces dernières précise les conditions de hauteur, d'emprise et de densité.
	Il est par ailleurs noté que le règlement des zones Aa et Na autorise les constructions nouvelles pour les commerces, les services et les activités des secteurs secondaire et tertiaire. En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les STECAL ont le double caractère "d'extension limitée" et "d'exception".	Le règlement écrit autorise en Aa et en Na de nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service par erreur. C'est ce seul point qui en fait des STECAL. Il sera retiré pour redonner au Aa et Na le caractère de zone d'implantation souhaité initialement par la commune.
	Il vous est donc formulé la recommandation expresse de limiter les zonages de type Aa et Na aux secteurs où le recours à ce zonage de type STECAL le justifie en en précisant la motivation.	En application des commentaires précédents, les zonages Aa et Na ne verront pas leur nombre diminué, mais le règlement écrit correspondant sera modifié afin qu'ils ne soient plus des STECAL et par ce fait, qu'ils ne soient plus concernés par le caractère exceptionnel imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Concernant le zonage d'assainissement des eaux usées	le SMAAG a engagé une procédure de révision de son zonage d'assainissement (...). La proposition du zonage pour Saint-Aubin des Préaux (...) n'intégrait pas la zone AU du village du Coudray alors que le projet de règlement du PLU prévoit un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement pour les zones à urbaniser. Pour lever cette incohérence, le projet de zonage d'assainissement pour cette commune devra être modifié avant sa mise à l'enquête publique par le SMAAG..	Le Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (SMAAG) révisé actuellement le zonage d'assainissement. Il a été contacté pour s'assurer que le projet du PLU soit bien pris en compte.
	Il conviendra par conséquent que votre collectivité intègre le futur zonage d'assainissement approuvé du SMAAG dans les annexes sanitaires du futur PLU (...) par voie de mise à jour.	Une procédure de mise à jour sera menée le moment venu.
	En complément au règlement écrit (p.18), il faudra préciser que l'ouverture des futures zones AU est conditionnée par la présence d'un réseau collectif d'assainissement.	Les travaux de déploiement du réseau d'assainissement collectif seront terminés avant l'approbation du PLU. Une telle disposition ne sera donc pas utile. L'imposition faite par le règlement de se raccorder au réseau suffira.
S'agissant des risques liés à la sécurité routière	l'attention peut être portée sur la nécessité d'adapter les configurations des nouvelles voies pour bien séparer les flux doux et flux de véhicules motorisés (...).	C'est volontairement que les OAP ne précisent pas que les flux doux et les flux motorisés doivent être séparés physiquement. Cette solution n'est en effet pas toujours la bonne, car elle peut aussi favoriser le sentiment de sécurité des automobilistes qui accélèrent alors.
	Une séparation physique entre la voie circulée et le cheminement devant l'école serait à étudier.	Par exemple, à certains endroits, en fonction de l'aménagement qui sera envisagé, une zone de rencontre de type zone 20 peut, si elle s'accompagne des aménagements nécessaires, garantir une sécurité supérieure et une circulation apaisée.
	En ce qui concerne l'aménagement des liaisons douces, priorité doit être donnée à la liaison "sud" entre le Coudray et le bourg qui donne les meilleures conditions de sécurité pour les piétons.	La collectivité prend acte de la préférence des services de l'Etat pour le cheminement Sud entre le Coudray et le bourg. Il s'agit d'ailleurs du premier envisagé lors de l'élaboration du PLU, le cheminement Nord n'ayant été pensé que plus tardivement pour éviter que l'absence de trottoir sur un court tronçon entre le bourg et la future zone d'extension du Coudray ne pose problème.

Observations relatives au rapport de présentation	page 17: erreur d'écriture au début du troisième paragraphe (...)	Cette erreur sera corrigée
	page 26: erreur d'écriture à la fin du dernier paragraphe (...)	Cette erreur sera corrigée
	pages 34 à 46 - volet agricole: les données issues de la concertation avec les agriculteurs ne prennent en compte qu'une partie des exploitations, tandis que celles issues du recensement agricole (p.35-36) ne sont pas assez récentes (données 2010). Au vu de ces remarques, les données générales sur l'agriculture de la commune (point 2.3.2.2) pourront être complétées et actualisées en prenant appui, le cas échéant, auprès des services statistiques de la DRAAF.	Il sera pris contact avec la DRAAF et les données seront complétées si possible.
	En ce qui concerne les zones 1AU du PLU: ces secteurs sont localisés sur des terres agricoles concernées par un plan d'épandage. Le diagnostic devrait préciser dans quelle mesure le projet d'urbanisation va impacter ce plan d'épandage, notamment si l'exploitant concerné sera pénalisé par cet empiètement et contraint de trouver d'autres surfaces épandables.	Les zones 1AU sont exploitées par une exploitante qui avait 62 ans à la date du diagnostic (février 2016) et qui allait prochainement cesser son activité. En attendant la cessation d'activité, l'exploitante donnait une <u>autorisation annuelle</u> d'épandage à un autre exploitant. Cette donnée sera ajoutée dans le rapport de présentation.
	Page 68: erreur d'écriture au début du premier paragraphe (...)	Cette erreur sera corrigée
	Page 69: faute de frappe au début du dernier paragraphe (...)	Cette erreur sera corrigée
	Page 83: (...) il y a une contradiction avec la page 122 du rapport de présentation qui mentionne une surface de 1,96 ha de 14 dents creuses.	Lors de l'élaboration du PLU, les chiffres ont été mis à jour (en prenant en compte des constructions en cours notamment et en ajoutant des dents creuses qui n'avaient pas été vues dans un premier temps). Les anciens chiffres ont été oubliés à un endroit dans le rapport de présentation. Cet oubli sera corrigé.
	Page 86 La cartographie hydrographique n'est pas exacte (...)	La couche géomatique concernant le réseau hydrographique a été élaborée par le Conseil Départemental de la Manche (Cadastre PCI Vecteur 2017) et a été intégrée telle quelle dans le règlement graphique. Il sera essayé de la compléter. Mais si cela ne s'avère pas possible, ou du moins pas avec un niveau de précision satisfaisant, la cartographie ne sera pas modifiée mais sa source indiquée dans la légende.
Page 92 Si la prise en compte des risques et des nuisances a globalement bien été intégrée (...), il est nécessaire de compléter (...) les informations liées aux nuisances sonores. (...) la commune (...) est concernée par la carte de bruit statégique des grandes infrastructures dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules par an et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral du 24 octobre 2013. (...) la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 sur le classement sonore. A noter que ces informations figurent bien dans les annexes écrites.	Ces informations seront mentionnées dans le rapport de présentation également.	
Page 149 (...) la démolition et la suppression des éléments vernaculaires comme des puits, seront interdites sans l'accord de la commune. En ce qui concerne les puits ainsi protégés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et ce indépendamment de leur préservation architecturale, objet du PLU, ce sont des points d'entrée de pollution de nappe. Il ne faut pas empêcher un comblement de ces puits dans les règles de l'art qui peut se faire sans toucher à l'aspect architectural du puits. Par ailleurs il est rappelé que leur utilisation est sujet à déclaration auprès de la mairie en tant que forage domestique ou parfois au titre de la loi sur l'eau (auprès de la D.D.T.M.) en fonction du volume effectivement prélevé.	La commune prend note de ces informations. Les règles définies pour la protection du patrimoine n'ont pas besoin d'évoluer puisqu'elles n'interdisent pas de condamner un puits. A noter que tous les puits ne constituent pas forcément une entrée dans la nappe phréatique. Certains ne sont que des accès à des réserves enterrées d'eau pluviale.	

Observations relatives au règlement écrit et graphique	Concernant le règlement des zones A et N: ° la distance d'implantation des bâtiments agricoles par rapport au siège d'exploitation: ka charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (CEPER) préconise une distance maximum de 100 mètres,	La distance sera ramenée à 100 mètres.
	° les possibilités offertes par article L.111-7 du code de l'urbanisme autorisant certaines constructions dans la bande inconstructible des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sont à étudier,	Le règlement rappelle les principes généraux fixés par l'article L111-6, sans détailler les autres modalités d'application de la Loi Barnier prévues dans les articles suivants (qui s'appliquent dans tous les cas sur le territoire de St-Aubin des Préaux indépendamment de son document d'urbanisme). Les dérogations à l'article L111-6 prévues à l'article L111-7, notamment pour les bâtiments agricoles, seront rappelées dans le règlement écrit.
	° la distance entre l'annexe et la construction devra être définie. De plus, les critères d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes devront être motivées dans le rapport de présentation.	L'article L151-12 stipule "(...)Le règlement précise la zone d'implantation (...) de ces extensions ou annexes". Il ne demande donc pas de préciser une distance, mais une zone d'implantation. C'est pour respecter cet article que les zones d'implantations Aa et Na ont été créées. Le règlement de ces dernières précise les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. Ces dispositions seront justifiées dans le rapport de présentation, dans le chapitre C.2.6. "CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT)"
	° la mention " <i>Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</i> ", doit être ajoutée dans les chapitres spécifiques des zones A et N concernées par une ligne électrique existante.	Le règlement écrit sera complété en ce sens.
	° (...) dans la rubrique "Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières" doit être ajoutée "Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes".	Le règlement écrit sera complété en ce sens.
	Concernant les zones humides Il est mentionné aux pages 30 et 43 du règlement écrit que " <i>seuls sont autorisés :</i> • <i>les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :</i> - <i>d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,</i> - <i>et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie</i> " L'écriture du règlement omet de préciser qu'un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique doit être soumis à l'application de la Loi sur l'eau.	A la suite de l'extrait cité, le règlement mentionne: " <i>L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement</i> "

Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>Dans les OAP, la collectivité fixe une densité minimum de 15 logements par hectare et prévoit la construction de logements ayant une typologie variée (...).</p> <p>Des outils adaptés peuvent être mobilisés afin de s'assurer de la réalisation effective d'une typologie variée de logements tels que la mise en place d'un emplacement réservé, d'une servitude de mixité sociale ou d'un zonage spécifique comme elle l'a fait pour le programme locatif prévu dans l'OAP concernant le centre-bourg.</p>	<p>L'emplacement réservé pour du logement ne peut servir qu'à la création de logements sociaux, ce qui semble actuellement difficile car les bailleurs sociaux concentrent leurs actions sur les villes centres.</p> <p>Pour la même raison, la servitude de mixité sociale n'a pas été retenue.</p> <p>Le zonage spécifique pour le programme locatif n'a été jugé essentiel que sur le site du centre-bourg. Rien n'interdit cependant la location ailleurs sur la commune.</p> <p>A noter que la collectivité entend établir, suite à l'approbation du PLU, un droit de préemption urbain sur les zones U et AU.</p>
	<p>Le Coudray, zone 1AU: (...) il faudra veiller à l'aménagement effectif des liaisons piétonnes notamment vers le bourg le long de la RD 309. En effet, il n'existe pas de cheminement actuellement et la voie est étroite: 2 véhicules se croisent mais au ralenti.</p>	<p>Un emplacement réservé est prévu pour créer un trottoir le long de la RD309.</p> <p>La chaussée ne devrait toutefois pas être élargie pour assurer que les véhicules continuent d'y rouler à vitesse modérée.</p>
	<p>(...) l'implantation d'un verger en bordure de voie n'est pas forcément adéquate en terme d'aménagement urbain: la perception de la partie urbanisée s'en trouve diminuée pour les automobilistes. La partie verger serait peut-être plus adaptée autour du chêne remarquable.</p>	<p>L'implantation d'un verger vient dans le prolongement d'un déjà existant.</p> <p>Du fait de la différence de niveau supposant un talus et de l'étroitesse de la voirie susmentionnée et du carrefour créé par le débouché du futur quartier, la vitesse des voitures ne devrait pas augmenter. Toutefois, si tel était le cas, des aménagements complémentaires pourraient être envisagés (stop, dos d'âne...).</p>
	<p>La liaison douce à créer au sud de la parcelle paraît plus simple à sécuriser et devrait être réalisée en priorité notamment pour les enfants fréquentant l'école.</p>	<p>C'est principalement pour les enfants de l'école que cette liaison a été imaginée. Dans l'esprit de la collectivité, elle est prioritaire à celle le long de la RD309. Pour autant, les deux seront nécessaires.</p>
	<p>Le centre-bourg, zone U et Ue: Le principe d'implantation des logements locatifs pour structurer l'espace public est pertinent, il pourrait être rendu obligatoire dans l'OAP.</p>	<p>Ce principe figure dans le schéma d'orientation et les prescriptions écrites qui sont opposables, comme mentionné dans les OAP.</p>

Elaboration du PLU de St-Aubin des Préaux  
Analyse des remarques exposées dans la délibération du 19/03/2018

Remarques de la commune voisine de Saint-Planchers

Remarques	Commentaires
(...) le Conseil Municipal (...) EMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Saint-Aubin des Préaux.	point positif ne supposant aucun ajustement



L'ensemble des commentaires figurant dans cette note présente la façon dont la collectivité entend prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées s'étant exprimées sur son projet de PLU.

La mise en œuvre de ces choix est toutefois conditionnée aux résultats de l'enquête publique qui pourront amener la collectivité à faire évoluer son projet de façon différente.