

# Commune de Saint-Aubin des Préaux



210 rue Alexis de Tocqueville

50000 SAINT-LÔ

☎ 02 33 75 63 52

📠 02 31 75 62 47

✉ [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

## ► **Plan Local d'Urbanisme**

### **1 Rapport de Présentation**

#### DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du  
26 novembre 2018

# SOMMAIRE

<b>A)</b>	<b>DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE</b>	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Présentation de la commune</b>	<b>14</b>
1.1	Histoire	14
1.2	Situation géographique	14
1.3	Contexte territorial	17
<b>2</b>	<b>Diagnostic socioéconomique</b>	<b>20</b>
2.1	Caractéristiques démographiques	20
2.2	Caractéristiques des logements	25
2.3	Activités économiques	30
<b>3</b>	<b>Fonctionnement de l'espace</b>	<b>51</b>
3.1	Equipements et services	51
3.2	Infrastructures et pratiques de déplacements	53
3.3	Réseaux et services collectifs	62
3.4	Servitudes d'utilité publique	64
<b>4</b>	<b>Analyse du paysage</b>	<b>66</b>
4.1	Le grand paysage	66
4.2	Analyse urbaine	72
4.3	Éléments historiques et architecturaux d'intérêt	77
<b>5</b>	<b>Analyse de la consommation de l'espace et des capacités de densification</b>	<b>80</b>
5.1	Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	80
5.2	Analyse des capacités de densification	83

<b>B)</b>	<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>84</b>
<b>1</b>	<b>Cadre physique</b>	<b>85</b>
1.1	La géologie	85
1.2	La topographie	86
1.3	Le réseau hydrographique	87
1.4	Les zones humides	88
1.5	Climat, qualité de l'air, énergie, nuisances sonores	91
1.6	Risques naturels et technologiques	93
<b>2</b>	<b>Les éléments patrimoniaux</b>	<b>97</b>
2.1	Végétation et occupation du sol	97
2.2	Le patrimoine naturel	102
<b>3</b>	<b>Prise en compte de la trame verte et bleue</b>	<b>103</b>
3.1	Contexte réglementaire	103
3.2	Continuités écologiques définies par les documents d'ordre supérieur	104
3.3	Cartographie de la Trame Verte et Bleue et schématisation des Continuités écologiques sur le territoire communal	108
<b>4</b>	<b>Synthèse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>116</b>
<b>C)</b>	<b>ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>118</b>
<b>1</b>	<b>Bilan</b>	<b>119</b>
1.1	Bilan de la carte communale	119
1.2	Synthèse du diagnostic	119
1.3	Choix du PLU	120
<b>2</b>	<b>Parti d'aménagement retenu et justifications</b>	<b>123</b>
2.1	Explication des choix retenus pour établir le PADD et présentations des grandes orientations du PLU	123
2.2	La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme	124
2.3	Articulation du projet avec les documents supracommunaux	133
2.4	Choix retenus pour la délimitation des zones	143
2.5	Les éléments particuliers réglementés dans le règlement	148

2.6	Choix retenus pour la limitation administrative a l'utilisation du sol (instaurée par le règlement écrit)	153
2.7	La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L151-11, L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme	158
2.8	Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de programmation	161
<b>D)</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES</b>	<b>165</b>
1	Incidences et mesures sur le milieu naturel	166
2	Incidences et mesures sur la ressource en eau	169
2.1	Consommation d'eau potable	169
2.2	Ecoulement des eaux superficielles	169
2.3	Qualité des eaux	170
3	Risques naturels	172
4	Incidences et mesures sur le milieu agricole	173
5	Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine	174
6	Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie	175
7	Incidences et mesures sur certaines notions du développement durable	176
7.1	Les transports : vers une diminution de la voiture individuelle	176
7.2	La réduction de la consommation énergétique	177
7.3	Vers une amélioration de la qualité de l'air	177
7.4	Communications électroniques	177
<b>E)</b>	<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>178</b>



## PREAMBULE

---

### CONTEXTE

Saint-Aubin des Préaux dispose depuis le 19 juillet 2007 d'une carte communale régissant l'urbanisme sur son territoire. Bien qu'ayant été le fruit d'une première réflexion sur l'avenir de la commune et 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.

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.

La commune de Saint-Aubin des Préaux a élaboré son projet de PLU qu'elle a arrêté (en même temps qu'elle a tiré le bilan de la concertation) par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2017.

Suite au transfert de compétence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, c'est la Communauté de Communes de Granville, Terre et Mer qui a poursuivi la procédure jusqu'à l'approbation du PLU.

A noter que bien que le PLU ne s'applique qu'au territoire communal et 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.

### CADRE JURIDIQUE

#### Article L101-2 du code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Habitat et Urbanisme** (UH) du 2 juillet 2003 met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain.

La loi préfigurait les dispositions d'évaluation environnementale, en imposant à tout PLU de contenir une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement ainsi qu'une présentation des mesures pour sa mise en valeur. Les nouveaux textes (Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret du 27 mai 2005) introduisent la notion d'examen de solutions alternatives et celle de suivi.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- d'orientations d'aménagement et de programmation
- d'un règlement écrit et graphique
- d'annexes

→ **Rapport de présentation** :

Sur la base des principales caractéristiques géographiques du territoire, tant au sens physique qu'au sens économique, social, patrimonial, et du projet des élus de Saint-Aubin-des-Préaux, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes qui s'imposent au territoire. Le contenu du rapport de présentation est encadré par les articles R151-1, R151-2 et R151-5 du Code de l'Urbanisme.

→ **PADD** :

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux pour les années à venir. Simple et accessible à tous les citoyens, il permet un débat clair au conseil municipal. Ce n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme (loi Urbanisme et Habitat, juillet 2003).

→ Orientations d'aménagements et de programmation :

Les OAP traitent des déplacements, de l'habitat et de l'aménagement. Les OAP définies dans le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux fixent des prescriptions en matière de déplacements (accès véhicules, sens de circulation, liaisons douces, stationnement, etc.), d'habitat (densité, statut d'occupation, etc.) et d'aménagement (entrées de ville, aménagement de bourg, création de nouveaux quartiers d'habitat, de zone d'activités...).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs seront compatibles avec les orientations d'aménagement.

→ Règlement (écrit et graphique) :

Tout en définissant les zones urbaine, à urbaniser, naturelle et agricole, il établit des règles applicables à l'intérieur de chacune des zones pour préciser de façon la plus claire possible les droits et les interdictions. Il est à la fois écrit et graphique.

→ Annexes :

Elles sont constituées de documents écrits (annexes sanitaires) ou de plans sur lesquels sont présentés les différentes servitudes d'utilité publiques, les réseaux (eau potable, électricité...), le zonage du schéma d'assainissement lorsqu'il existe.

Selon l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, seuls le règlement et ses documents graphiques sont opposables "[à] toute personne publique ou privée [pour l'exécution] de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan". Ils doivent cependant être cohérents avec le PADD, pièce maitresse du PLU constituant le projet de la Commune.

Le PLU constitue par ailleurs un outil foncier, permettant à la commune de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics, de voies nouvelles ou d'opérations de logements introduisant de la mixité sociale. Il permet également de protéger les espaces boisés ou les sites présentant un intérêt particulier (parcs, zones naturelles, quartiers et monuments historiques...).

### Le Grenelle de l'Environnement :

Lancé à partir de 2007, le débat national consacré à l'environnement, plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement » a permis la promulgation le 3 août 2009 de la loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe les objectifs à atteindre. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques, cette loi assure la mise en œuvre des objectifs dictés par la première loi de 2009.

Ainsi, la loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (nouvel article L101-2 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les PLU devront désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE de Basse-Normandie approuvé en juillet 2014) et les Schémas Régionaux Climat Air Energie (SRCAE de Basse-Normandie approuvé en septembre 2013). On notera ici que le SRCAE doit être pris en compte au travers des plans climat énergie territoriaux (PCET) ou des documents d'urbanisme (PLU ou SCoT). Deux PCET concernent le territoire de St Aubin des Préaux : le PCET de la Région Basse-Normandie approuvé en 2013, et le PCET du Conseil Général de la Manche, approuvé en décembre 2012.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de fixer « **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de**

**l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (nouvel article L151-5 du Code de l'Urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (nouvel article L151-4 du Code de l'Urbanisme). Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « **orientations d'aménagement et de programmation** », désormais **obligatoires**.

Ainsi, le PLU de Saint-Aubin-des-Préaux propose un document d'urbanisme « grenellisé » et se conforme à la nouvelle réglementation en particulier les dispositions successives des lois ALUR et LAAAF obligeant à davantage prendre en compte les possibilités et incidences de l'urbanisation (capacité de densification des espaces bâtis, Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil limitées).

### Loi ALUR – LAAAF - loi Macron :

- La loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) :
  - La loi ALUR instaure le **transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités**<sup>1</sup>. Jusqu'à présent, les communautés de communes et les communautés d'agglomération n'exerçaient pas de plein droit la compétence d'élaboration des PLU (seules les métropoles et communautés urbaines disposaient de cette compétence qui n'était pas obligatoire pour les autres EPCI).
  - **Les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1er janvier 2016** dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 (le POS continuerait donc à s'appliquer durant cette période). Il est à noter que la caducité de ce document impliquerait l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) de manière automatique.
  - Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.** Dorénavant il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU. Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.
  - **La fixation par le règlement du PLU, d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée.** Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.
  - A titre exceptionnel, **la loi ALUR permet de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat

<sup>1</sup> Sauf décision contraire d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population intercommunale à exprimer par délibérations entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

des gens du voyage, Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- La LAAAF (LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture) :
  - **La LAAAF permet à l'habitat agricole d'être modifié ou agrandi en zone non constructible.** De même, lorsque le plan local d'urbanisme (PLU) l'autorisera, un bâtiment agricole situé en zone non constructible pourra être transformé en maison d'habitation.

De manière générale, la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) et la LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) **ont modifié le cadre réglementaire pour les constructions en zones naturelle (N) et agricole (A)**. Dans ces zones, la construction de nouveaux logements est interdite. L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans les limites prévues par le règlement du PLU, est autorisée. Le changement de destination (agricole vers habitation, par exemple) est de manière générale interdit. Cependant, les communes ou EPCI ont la possibilité de recenser les bâtiments pour lesquels elles souhaitent permettre un changement de destination.

Le recensement de ces constructions est une tâche importante et de grande ampleur : les bâtiments qui ne seront pas recensés ne pourront pas faire l'objet de changement de destination à l'avenir.

- La loi Macron (LOI n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) :
  - La loi Macron **permet l'adjonction d'annexes** (il peut s'agir de garages, de piscines ou encore d'abris de jardins). Cette possibilité est alignée sur la faculté d'extension, autrement dit elle est strictement encadrée. Seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation, à l'exclusion notamment des bâtiments commerciaux et artisanaux. Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, **le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, des extensions comme des annexes**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000**

La liste des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale est indiquée aux articles L104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme. Selon l'article L102-2 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R104-8 précise que : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; »*

Afin de savoir si le PLU était soumis à une évaluation environnementale, une demande d'examen au cas par cas a été transmise à l'autorité environnementale à l'issue du PADD et du projet de zonage. La réponse de l'autorité environnementale en date du 20 juillet 2017 expose que : « *En application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, **l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux (Manche) n'est pas soumise à évaluation environnementale.*** »

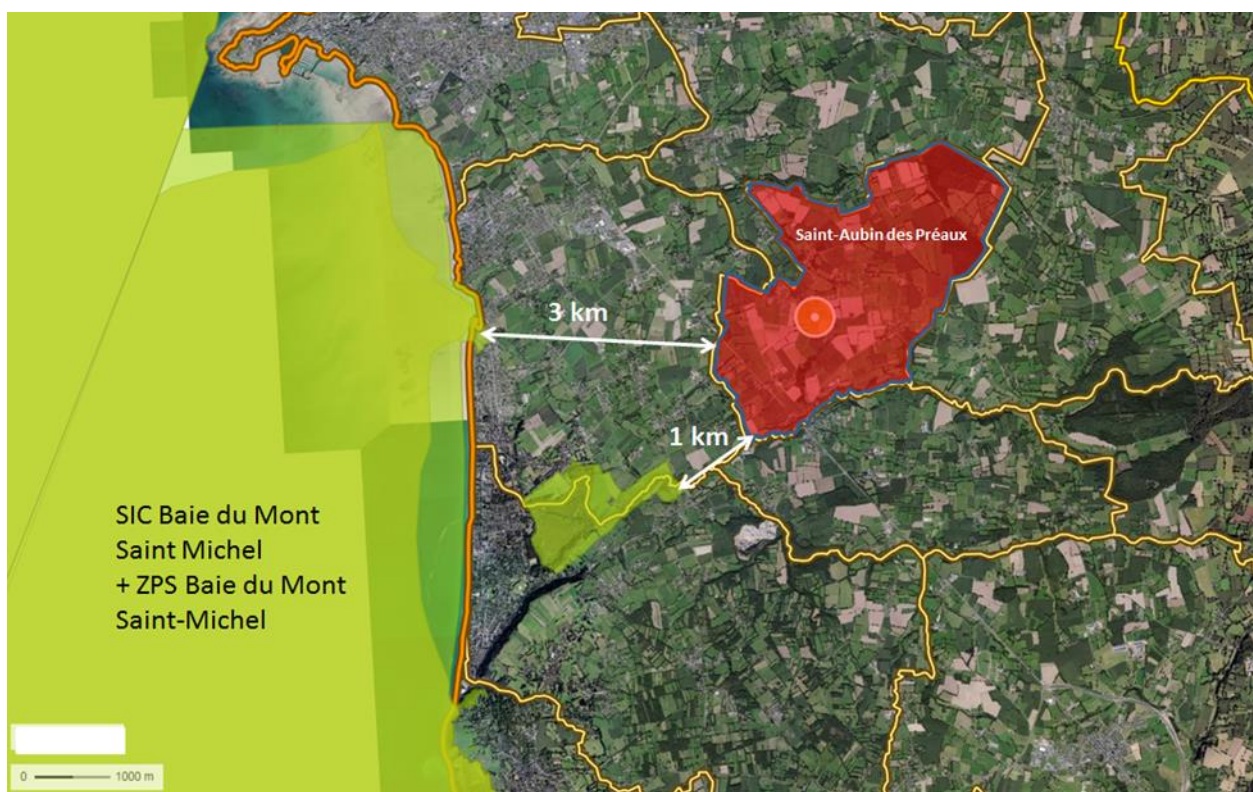
Par ailleurs, l'article L414-4 du code de l'environnement indique que :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation (...) »

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune de Saint-Aubin des Préaux est celui du Site d'Importance Communautaire de la Baie du Mont-Saint-Michel (FR2500077), avec notamment La Mare du Bouillon qui est situé à 1 km à l'Ouest de la commune. Ce site est localisé dans la partie aval du bassin versant du Thar. Ce cours d'eau et ses affluents drainent une partie du territoire de Saint-Aubin des Préaux.

#### Localisation du site Natura 2000 par rapport au territoire de Saint-Aubin des Préaux



Source : Géoportail, Réalisation : Planis

Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut y avoir des effets sur les différents habitats du site NATURA 2000 situé en aval du projet et donc sur la faune et la flore associées à ce site.

Compte-tenu du projet et de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000, il est donc susceptible d'avoir des effets sur ce site.

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 aura une influence limitée à très limitée sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau, et n'aura ainsi pas d'incidence sur le site Natura 2000.

**Ainsi le projet de PLU de Saint-Aubin des Préaux n'affectant pas de manière significative un site Natura 2000, il n'est pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000.**



## **CONCERTATION**

Le PLU a été élaboré par les élus, accompagnés du bureau d'études Planis qu'ils avaient retenu.

Conformément à la délibération du 11 juin 2015 prise par le conseil municipal, le public a été tenu informé de l'avancée de cette élaboration des façons suivantes :

- affichage de ladite délibération,
- articles spéciaux dans la presse locale (Ouest France du 4 novembre 2017 et La Manche Libre du 7 novembre 2017),
- articles dans le bulletin municipal,
- exposition publique avec des panneaux réalisés et exposés en mairie au fur et à mesure de l'élaboration du PLU,
- affichage sur les lieux publics et lieux du projet,
- documents disponibles en mairie.

### **Consultation de panneaux d'exposition à la mairie de Saint-Aubin des Préaux**



Source : commune de Saint-Aubin des Préaux

Aussi, le public a pu s'exprimer des façons suivantes :

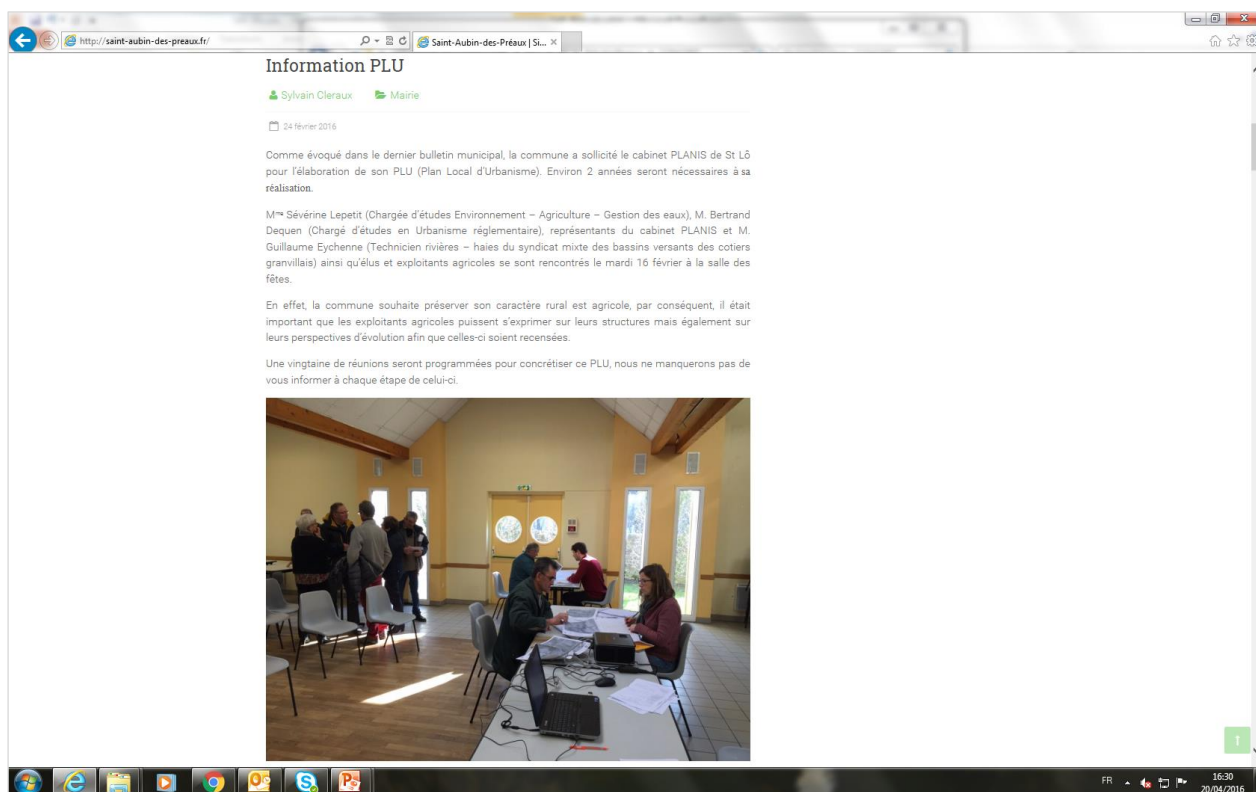
- registre destiné aux observations du public accessible aux heures d'ouverture de la mairie durant la procédure (11 observations y ont été consignées),
- possibilité d'écrire directement au maire.

Ont également été organisées :

- une réunion le 16 février 2016 avec les exploitants agricoles suite à laquelle chacun a pu être reçu pour tenir compte de son activité, de ses besoins actuels et futurs,
- une réunion publique le 22 octobre 2016 présentant aux habitants les principaux enseignements du diagnostic de territoire et les principes retenus dans le PADD, avant que celui-ci soit débattu en conseil municipal
- une réunion publique le 10 octobre 2017 présentant aux habitants la façon dont le PADD a été traduit dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Plusieurs informations ont également été communiquées sur le site internet de la commune.

### **Article du 24 février 2016 sur le site internet de la commune**



Source : commune de Saint-Aubin des Préaux

### **Participants à la réunion publique du 22 novembre 2016**



Source : commune de Saint-Aubin des Préaux



### **Annonce de la réunion publique du 10 octobre 2017 à la mairie et ailleurs sur la commune**



Source : commune de Saint-Aubin des Préaux

Enfin, suite à l'arrêt de projet en date du 16 novembre 2017 et à la consultation des personnes publiques associées qui s'en est suivie, la communauté de communes de Granville, Terre & Mer (qui avait entretemps récupéré la compétence d'élaboration du PLU) a organisé une enquête publique, conformément aux modalités de consultation de la population fixées par le code de l'environnement.

Le tribunal administratif a désigné le 27 mars 2018 Henri Leportoux commissaire-enquêteur.

L'enquête publique, prescrite par Granville, Terre & Mer (GTM) par arrêté le 28 avril 2018, s'est tenue durant 36 jours consécutifs, du mardi 15 mai 2018 au mardi 19 juin 2018.

Elle a été annoncée sur les panneaux d'affichage de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, du siège de Granville, Terre & Mer et du pôle de proximité de Bréhal, ainsi que dans la presse locale (Manche Libre et Ouest-France) et sur les sites internet de GTM et de la commune conformément à l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences : les 15 et 26 mai et les 7 et 19 juin 2018.

16 observations ont été recueillies lors de l'enquête publique.

Certaines de ces observations ont amené la collectivité à ajuster le projet de PLU.

## **A) DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE**

# 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1.1 HISTOIRE

Il existe peu d'informations sur l'histoire de Saint-Aubin des Préaux. Son nom est attesté sous la forme latine Sanctus Albinus en 1351-1352<sup>2</sup>, mais les premières implantations doivent être antérieures puisque son église date du 12<sup>ème</sup> siècle.

Comme beaucoup de communes en France, Saint-Aubin des Préaux tire son nom d'une paroisse, en l'occurrence dédiée à Aubin d'Angers.

Le mot « Préaux » aurait ici la signification de « petits prés ».

## 1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Saint-Aubin des Préaux est une commune rétro littorale (c'est-à-dire en deuxième ligne depuis la côte). Elle est située au Sud-Ouest de la Normandie, au Sud-Ouest de la Manche, au Nord-Ouest de l'arrondissement d'Avranches, dans la Baie du Mont-Saint-Michel.

**Localisation de la commune au sein de la région Normandie**



La commune se trouve à proximité de Granville (4 km), et fait ainsi partie de l'espace périurbain granvillais.

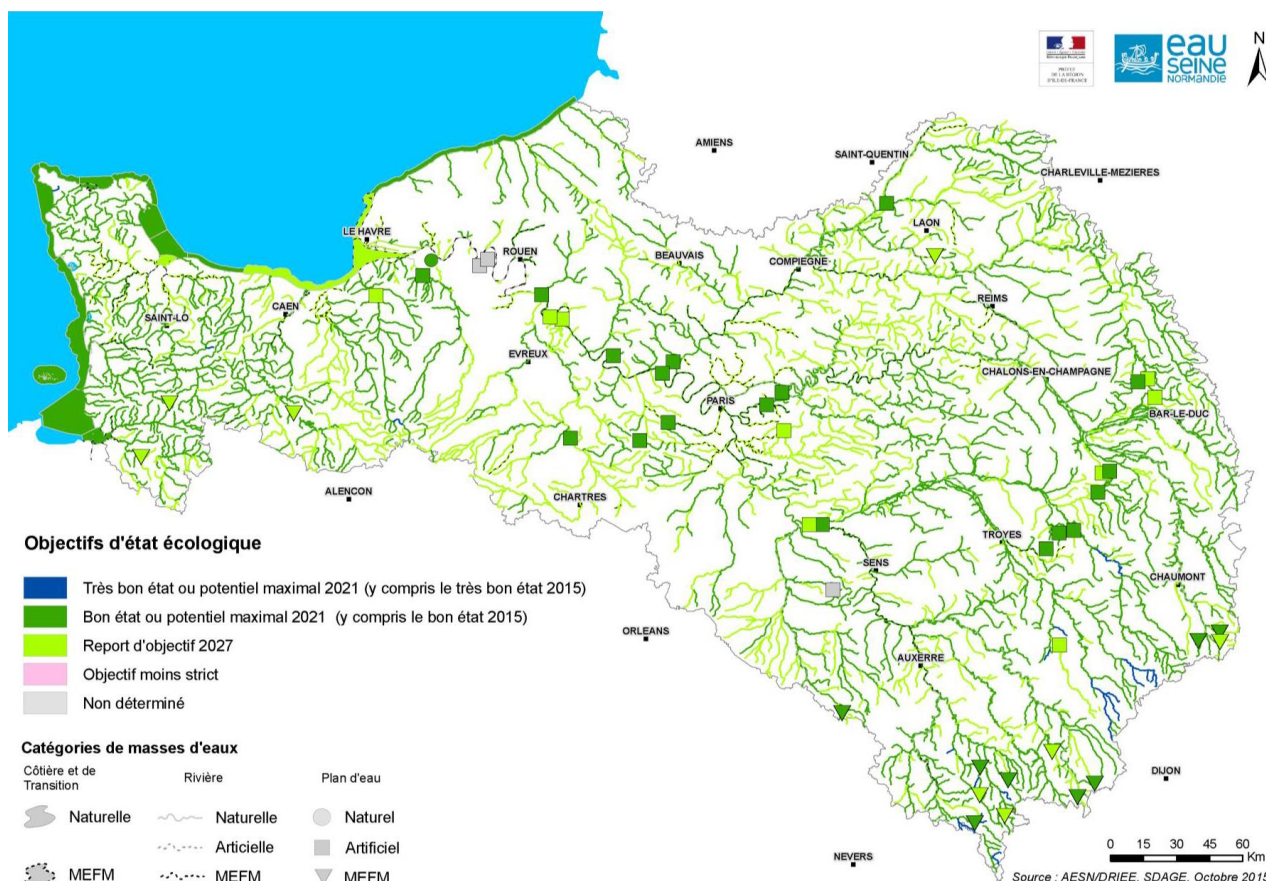
Elle est en partie traversée par la route Granville – Avranches (RD973), axe majeur de desserte du secteur, devant progressivement passer à 2 x 2 voies à long terme (projet sous maîtrise d'ouvrage départementale).

<sup>2</sup> NÈGRE Ernest, *Toponymie générale de la France, t. 3 : Formations dialectales (suite) et françaises*, Genève, 1998, p.1531.





## Territoire du SDAGE Seine-Normandie et objectif d'état écologique



Source : Agence de l'Eau Seine-Normandie

Le SDAGE qui s'applique à la commune est la version révisée approuvée le 5 novembre 2015.

Localement, le SDAGE est décliné en Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). La commune dépend du territoire du SAGE Sée et Côtiers Granvillais. Celui-ci couvre une superficie de 735 km<sup>2</sup> et comprend le bassin versant de la Sée et ceux de plusieurs petits fleuves côtiers au Sud de Granville (le Bosq, le Thar, la Saigue, etc.). Mais il n'a pas encore été élaboré.

Toutefois, la commune est membre du SMBCG, le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais qui met en place des actions pour reconquérir la qualité des eaux continentales et côtières, tout en essayant de maintenir les usages. Ce syndicat est ainsi le principal acteur local de la politique pour la qualité des eaux.



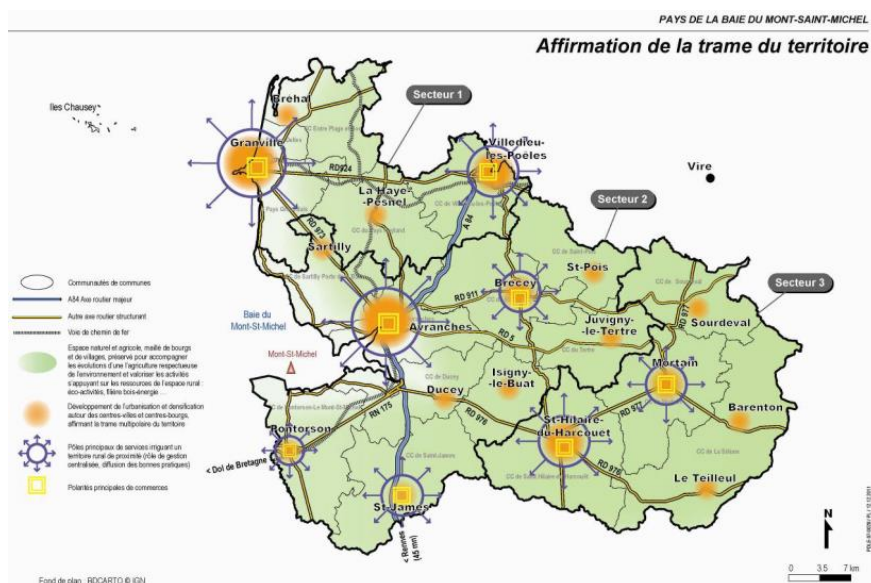
## 1.3 CONTEXTE TERRITORIAL

### 1.3.1 LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Défini sur un périmètre arrêté le 28 juin 2004, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a été approuvé le 13 juin 2013.

Il couvre entre autres l'intégralité de la Communauté de Communes Granville, Terre & Mer à laquelle appartient Saint-Aubin des Préaux.

#### Périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé en 2013



Source : Extrait du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin des Préaux doit être compatible avec les dispositions de ce document dont les orientations générales sont :

- 1) La Maitrise Foncière et la Solidarité : une politique volontariste et solidaire de maitrise foncière et de gestion économe du sol
- 2) L'Application de la Loi 'Littoral' : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT
- 3) L'Excellence Environnementale : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire
- 4) Les Pratiques Vertueuses en Urbanisme (habitat et activités) : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité
- 5) La Performance Economique : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité

Le SCoT est en cours de révision, révision prescrite le 13 octobre 2015 afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et de prendre en compte l'évolution du périmètre du SCoT. En effet, sa future version couvrira un territoire plus large, du fait des fusions d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui ont eu lieu depuis 2004.

D'autres objectifs ont également été définis afin d'approfondir et ajuster le SCoT actuel : répondre aux enjeux d'un aménagement durable, approfondir les approches économiques et commerciales du SCoT ainsi que la logique touristique du territoire. Une stratégie pour une gestion durable de la bande côtière sera élaborée en prenant en compte les risques littoraux et les usages du territoire. Le maintien des espaces naturels et agricoles fera l'objet d'une préoccupation tout particulière.

### 1.3.2 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRANVILLE, TERRE & MER

La commune de Saint-Aubin des Préaux appartient à la Communauté de Communes Granville, Terre & Mer, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Celle-ci s'étend sur 287 km<sup>2</sup> pour une population totale de 44 900 habitants.

#### Le périmètre de la Communauté de Communes de Granville, Terre & Mer



Source : Granville Terre& Mer, 2017

Les compétences de Granville, Terre & Mer sont les suivantes :

- Compétences obligatoires :
  - Aménagement de l'espace
  - Développement économique
- Compétences optionnelles :
  - Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Action sociale d'intérêt communautaire
  - Voirie d'intérêt communautaire
  - Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
  - Politique du logement et du cadre de vie
- Compétences facultatives :
  - Aide à la pratique du sport et aux activités culturelles
  - Assainissement non collectif
  - Tourisme
  - Culture
  - Transports
  - Sécurité incendie
  - Accueil des gens du voyage
  - Patrimoine

Granville, Terre & Mer comprend entre autres toutes les communes de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Granvillais dont faisait partie Saint-Aubin des Préaux.

Cet ancien EPCI s'était doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) toujours en vigueur et structuré autour de 5 axes :

- 1. Mettre en place une politique foncière pour créer les conditions de réussite du PLH
- 2. Produire une offre diversifiée de logements
- 3. Améliorer le parc existant
- 4. Proposer des solutions adaptées aux publics spécifiques
- 5. Piloter et évaluer la politique locale

Ce document classe Saint-Aubin des Préaux dans la catégorie des communes rétro littorales. Les opérations d'urbanisme doivent y respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare et une taille moyenne des parcelles fixée à 700 m<sup>2</sup> et les PLU doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation.

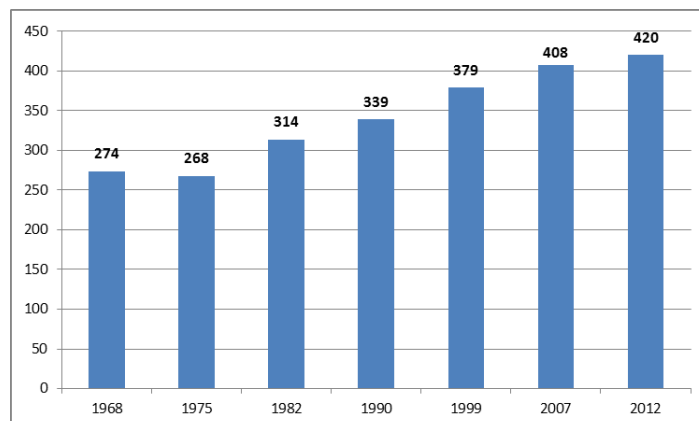


## 2 DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE

### 2.1 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

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

**Evolution de la population communale entre 1968 et 2012**



Source : INSEE

Plusieurs phases se distinguent :

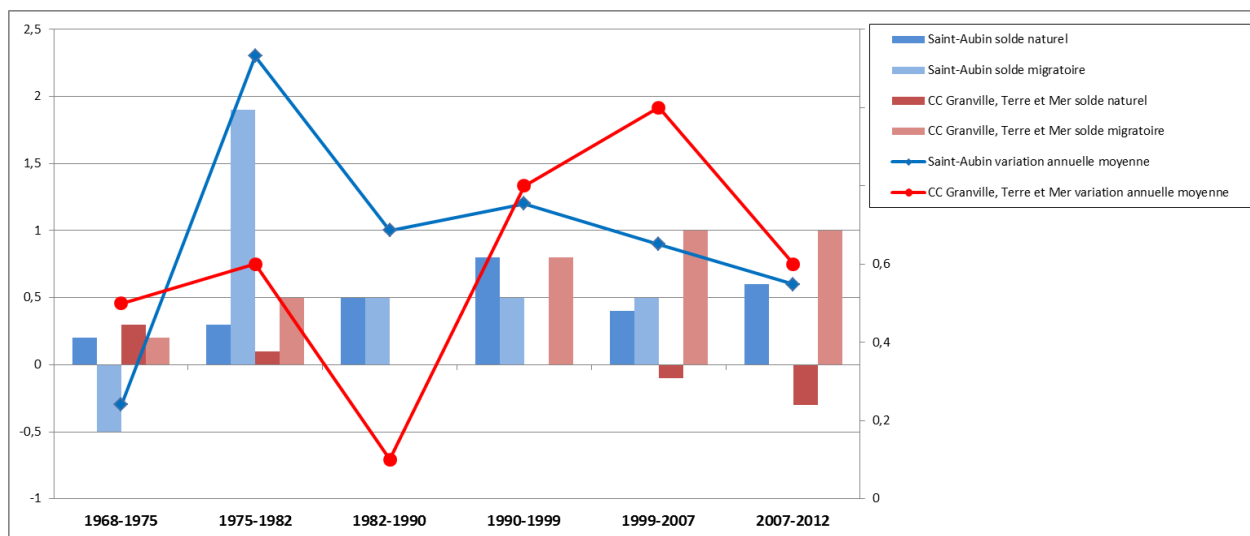
- Une première phase de léger recul sur une courte durée entre 1968 et 1975 pendant laquelle la commune a perdu un peu moins d'un habitant chaque année.
- Une seconde phase, entre 1975 et 1982 avec une forte augmentation (+46 habitants), avec une croissance moyenne de +2,3% chaque année sur cette période, 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).

### 2.1.1 IMPORTANCE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

Les évolutions démographiques du territoire reposent sur deux indicateurs : le solde migratoire (population venant s'installer sur le territoire ou le quittant) et le solde naturel (naissances et décès).

#### 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.

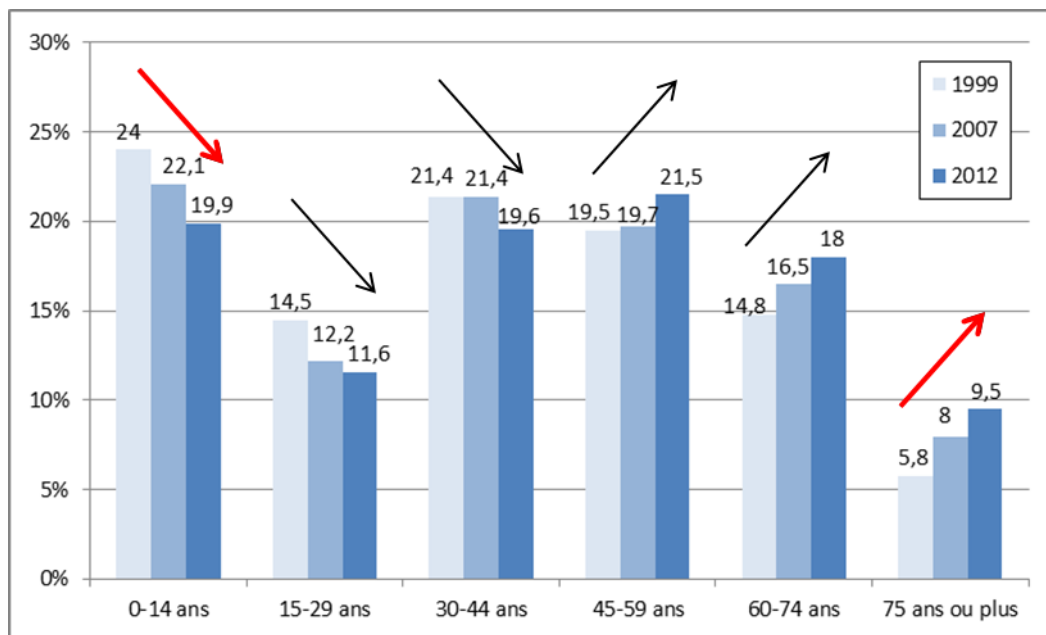
La baisse du solde migratoire qui a suivi correspond au départ des enfants de ces couples vers d'autres communes ; voire de plus en plus au départ de ces baby-boomers eux-mêmes, le plus souvent pour trouver un logement mieux adapté pour y vieillir (logement de plain-pied, de taille plus réduite, sans 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.

### 2.1.2 STRUCTURE PAR AGE

La population de la commune vieillit avec :

- une part des 0-44 ans de moins en moins importante,
- une part des 45 ans et plus de plus en plus importante.

### Evolution de la population de la commune, par tranches d'âges

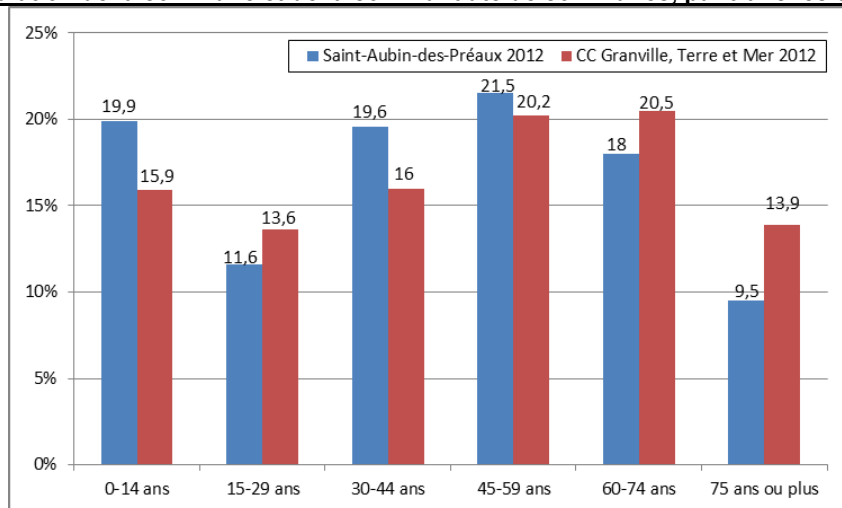


Source : INSEE

Ce vieillissement est particulièrement remarquable avec la diminution de la part des 0-14 ans de 17% en 13 ans (1999-2012) et avec l'augmentation de 64% de celle des 75 ans et plus sur la même période.

Cependant, la population est plus jeune sur la commune que sur la communauté de communes.

### Population de la commune et de la communauté de communes, par tranches d'âges



Source : INSEE

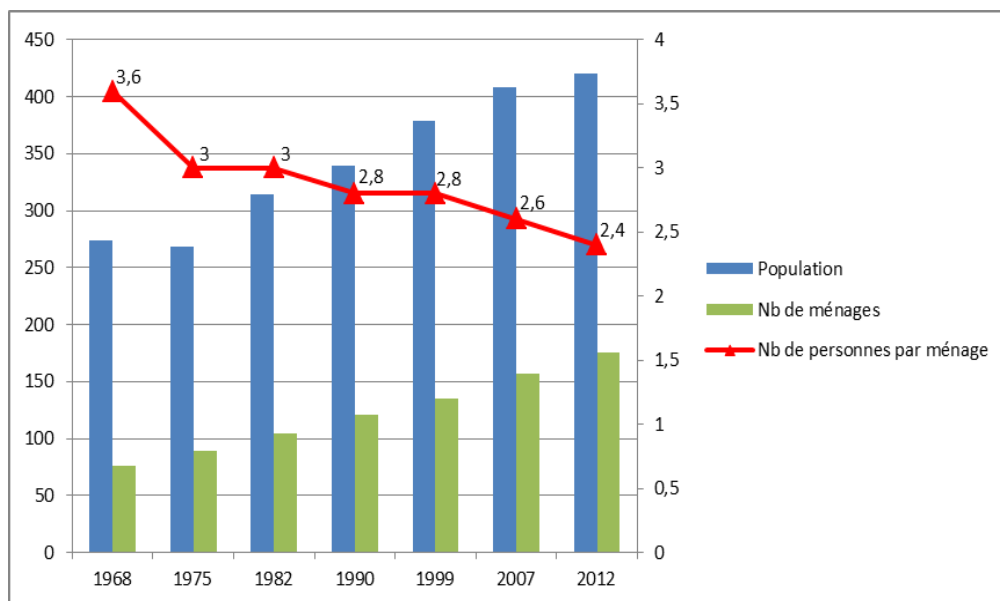
Cette différence s'explique par le poids démographique de l'unité urbaine de Granville dans la population intercommunale.

L'unité urbaine, avec certains logements vieillissants et surtout un cadre de vie littoral attirant de nombreux retraités, présente une population souvent plus âgée que celle des communes périurbaines comme Saint-Aubin des Préaux.

La relative jeunesse de la population saint-aubinaise se traduit par le solde naturel encore élevé de la commune.

### 2.1.3 DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

**Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2012**



Source : INSEE

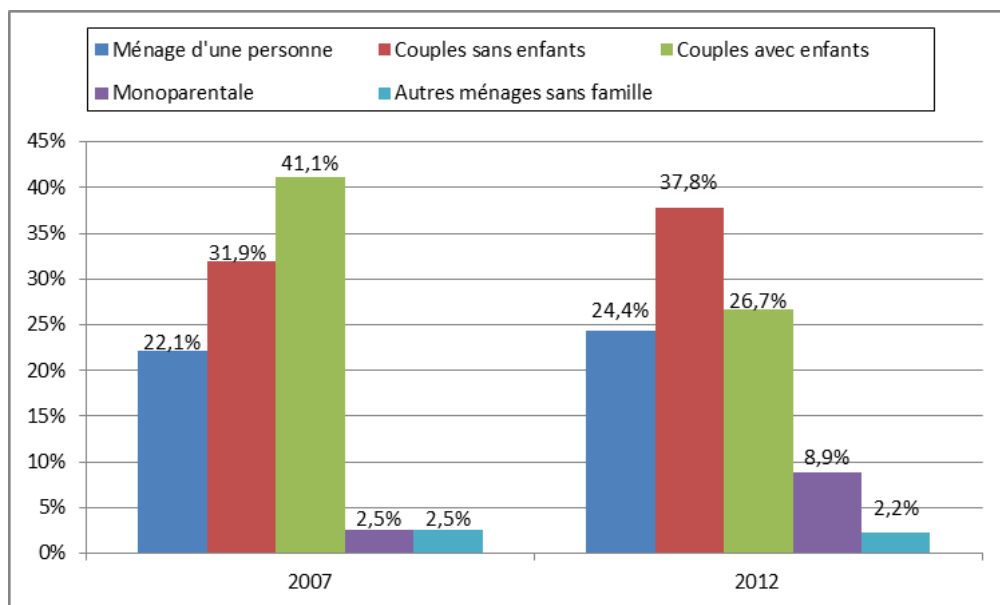
Comme sur le reste du territoire, la taille des ménages n'a cessé de diminuer en passant de 3,6 personnes par foyer en 1968 à 2,4 en 2012.

Ce phénomène de « desserrement des ménages » s'explique par le vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, la multiplication des familles monoparentales ou encore la décohabitation des jeunes adultes souvent plus précoce de nos jours que dans les années 1960.

Le taux d'occupation des ménages reste néanmoins important et supérieur aux moyennes intercommunale (2,1 personnes / foyer) et régionale (2,3 personnes / foyer).

Du fait de ce desserrement des ménages et de l'augmentation générale de la population, le nombre de ménages n'a jamais cessé d'augmenter sur la commune depuis 1968, s'élevant à 175 ménages en 2012.

**Evolution de la composition des ménages de 1968 à 2012**



Source : INSEE

Symptomatique du desserrement, la part des couples avec enfants dans le nombre total de ménages a chuté de 35% entre 2007 et 2012. Ceci s'explique:

- d'une part, par le départ des enfants (les couples sans enfants sont devenus le type de ménage majoritaire),
- d'autre part, par la séparation des parents (augmentation de la part des ménages monoparentaux de 256%).

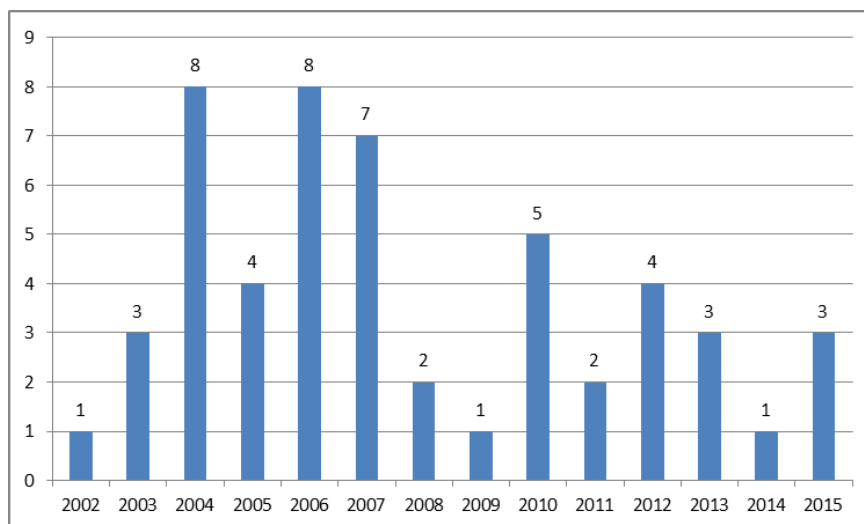
## 2.2 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

### 2.2.1 COMPOSITION DU PARC IMMOBILIER ET STATUT D'OCCUPATION

#### 2.2.1.1 Evolution de la construction de logements

En 14 ans (2002-2015), 52 logements ont été commencés, soit en moyenne 3,7 logements chaque année. Mais cette activité est marquée par une forte irrégularité, avec certaines années jusqu'à 8 logements commencés et d'autres seulement 1 logement.

**Evolution du nombre de logements commencés par année**



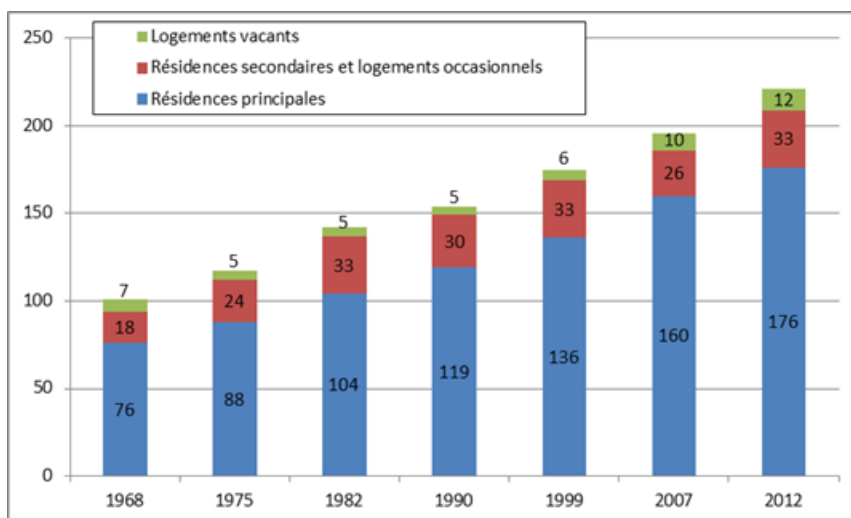
Source : SITADEL

Dans l'ensemble, le nombre de logements commencés chaque année est deux fois plus bas depuis 2008 (2,6 logements par an) que sur la période 2002-2007 (5,2 logements par an), traduisant l'impact de la crise immobilière mondiale sur la production de logements sur la commune.

#### 2.2.1.2 Composition du parc

En 2012, le parc de logement communal est composé de 221 logements.

**Evolution du nombre de logements par catégories**



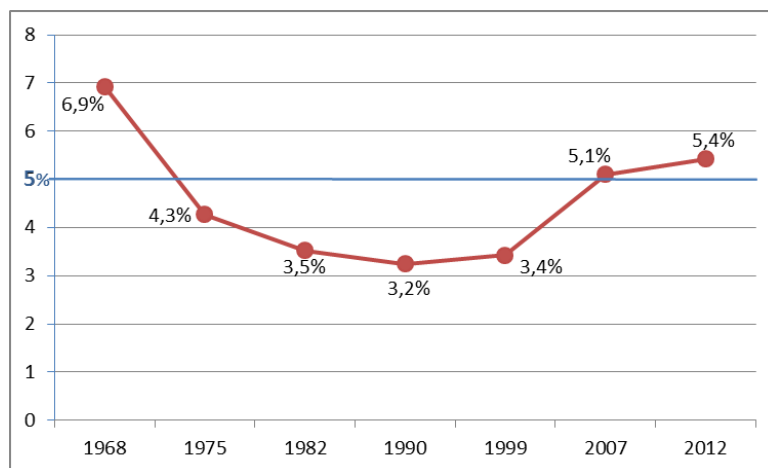
Source : INSEE

Le parc de logements sur la commune connaît en augmentation constante depuis 1968. Il a ainsi plus que doublé en moins de 50 ans.

La part des résidences secondaires montre que la commune se situe près de la côte, mais néanmoins en retrait. En effet, elle comptait 14,9% de résidences secondaires en 2012 : un taux qui montre une certaine « balnéarisation » de la commune, mais qui ne pèse pas pour autant sur la vie de la commune « à l'année ». Cette proportion est restée stable ces dernières années.

Par contre, la part des logements vacants, après une longue période de taux faible, est repassée au-dessus de 5%. Il convient de surveiller l'évolution de ce taux de vacance.

#### **Evolution du taux de vacance dans le parc de logements de la commune**



Source : INSEE

En effet, bien que, de ce que peuvent voir les élus, il s'agit plutôt d'un événement ponctuel, mais cela peut aussi traduire une baisse d'attractivité du parc de logements de la commune, avec des logements qui ne correspondent pas (ou plus) aux besoins / souhaits de la population (ex : logements vieillissants, taille inadéquate, prix trop important, etc.).

Si ce taux continue d'augmenter, il conviendra d'en analyser les causes plus en profondeur et de mettre en place des mesures correctives (le plus souvent à l'échelle intercommunale) : Opération Publique d'Amélioration de l'Habitat, etc.

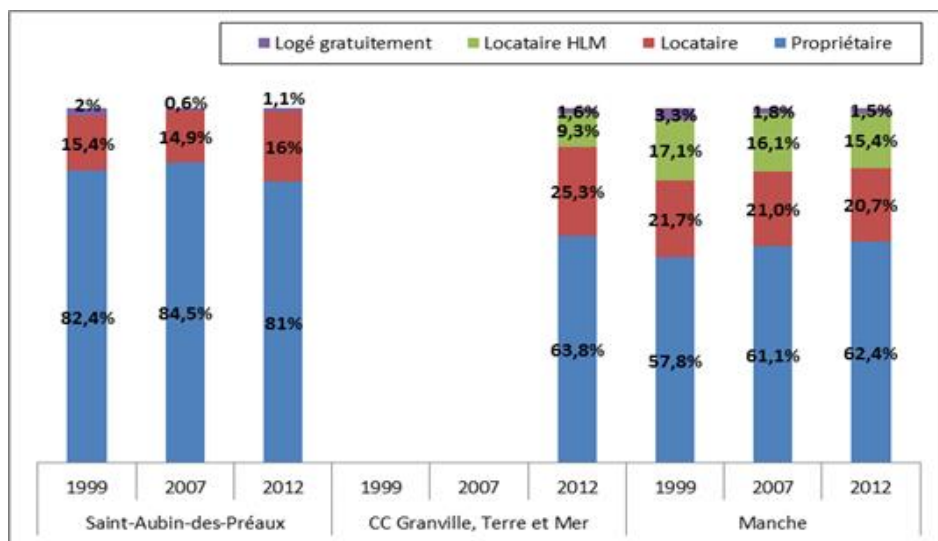
100% des logements de la commune sont des logements individuels. Saint-Aubin des Préaux ne compte donc aucun logement collectif. Ce taux traduit le manque flagrant de diversité dans le parc de logements de la commune.

De plus, un logement individuel occupe souvent plus d'espace qu'un logement collectif, ce qui suppose une consommation de terres agricoles et naturelles plus importante et explique la faible densité de population sur le territoire communal.

### 2.2.1.3 Statut d'occupation des logements en 2011

La propriété est le statut dominant d'occupation des logements sur le territoire communal. Le parc locatif est constitué pour la majorité de logements privés.

#### Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune et à d'autres échelles territoriales



Source : INSEE

En 2012, 81% des résidences principales de la commune étaient occupées par leurs propriétaires, un taux bien supérieur à celui de Granville, Terre & Mer (63,8%) ou du département de la Manche (62,4%).

A l'inverse, la part des résidences principales occupées par des locataires est de 16%, un niveau très inférieur à celui de GTM (34,6%<sup>3</sup>) et de la Manche (36,1%<sup>4</sup>). A noter que dans cette part, sont compris les deux logements communaux (dans le bâtiment de la mairie et dans l'ancien logement de fonction de l'instituteur) qui, bien que non conventionnés, sont loués avec un loyer modéré.

<sup>3</sup> 25,3% de locataires privés et 9,3% de locataires HLM.

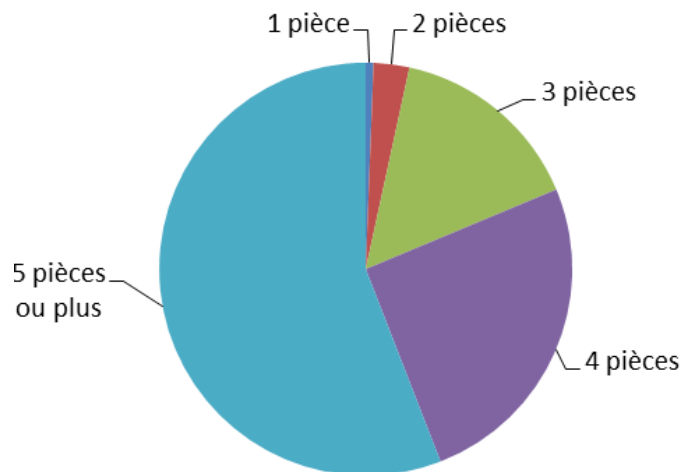
<sup>4</sup> 20,7% de locataires privés et 15,4% de locataires HLM.



## 2.2.2 TAILLE ET EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Le parc de résidences principales de Saint-Aubin des Préaux se caractérise par une part importante de logements de grande taille.

### Nombre de pièces des résidences principales sur la commune en 2012



Source : INSEE

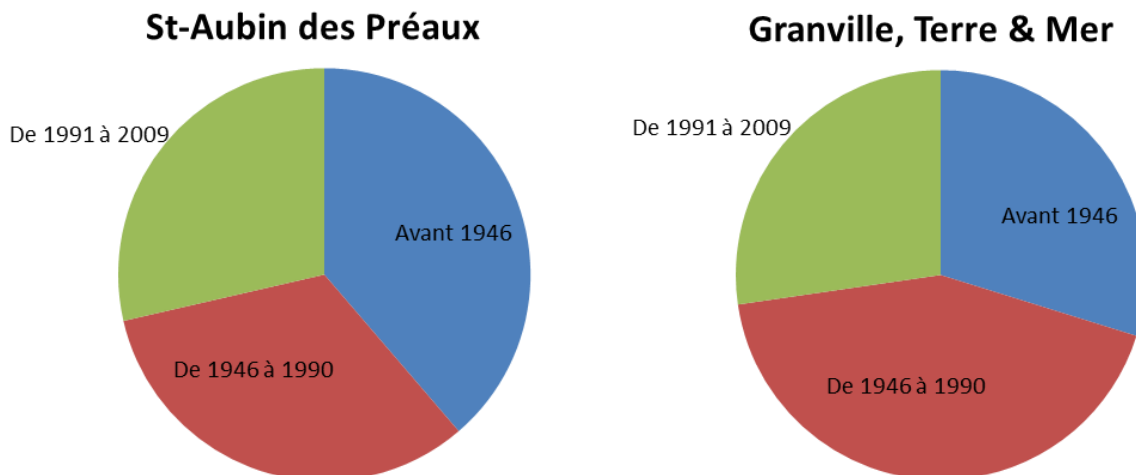
En 2012, 55,9% des résidences principales comptait 5 pièces ou plus. Le nombre moyen de pièces par logement était de 4,9 (alors que la moyenne de GTM s'élève à 4,4 pièces).

A contrario, la part des petits logements est très faible, seulement 3,4% des logements ont 2 pièces ou moins, alors que ce type de logement pourrait correspondre à des personnes seules (notamment des jeunes ou des personnes âgées) cherchant à s'installer ou à rester sur la commune.

Le logement majoritaire sur la commune est donc un logement individuel comportant 5 pièces ou plus. Ce « mono-produit » pavillonnaire constitue une menace pour l'évolution du parc de logements sur la commune. **Il convient, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune, de permettre la diversification de son parc de logements afin de répondre aux besoins des populations en matière d'habitat.**

On observe cependant que la part des résidences principales de 4 pièces a augmenté ces dernières années, alors que celle des 5 pièces et plus a diminué. Cette tendance est probablement due, d'une part, à une diminution de la taille de logements souhaitée par la population et, d'autre part, à la crise immobilière qui oblige certains à revoir leurs ambitions à la baisse.

### Résidences principales (construites avant 2010) selon la période d'achèvement



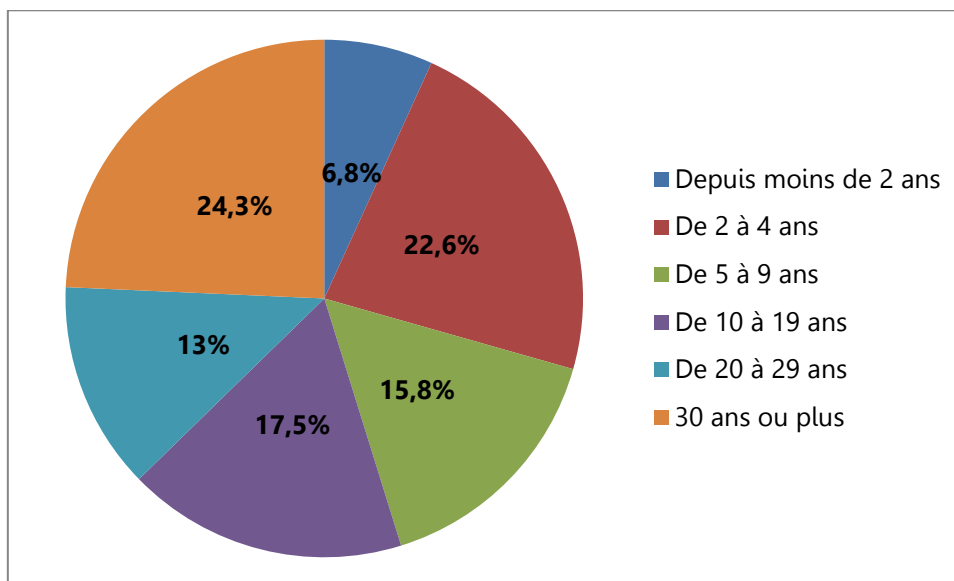
Source : INSEE

La part de résidences principales récentes est similaire sur Saint-Aubin des Préaux (28,6% des résidences principales datent de 1990 à 2009) et sur Granville, Terre & Mer (27,3%).

Ainsi, on compte donc un peu moins des  $\frac{3}{4}$  des résidences principales qui datent de 1990 ou avant, aussi bien sur Saint-Aubin que sur GTM.

Cependant, on observe que la commune compte une proportion importante de résidences principales datant d'avant 1946 (près de 40%), alors que GTM en compte moins de 30%. Cette différence montre qu'une part importante du développement immobilier de GTM dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle ne s'est pas effectuée sur Saint-Aubin des Préaux, mais dans d'autres communes (notamment les communes de l'aire urbaine granvillaise).

#### **Mobilité résidentielle : ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2011**



Source : INSEE

La grande majorité des résidents habite son logement depuis plus de 10 ans, ce qui montre une faible mobilité résidentielle sur Saint-Aubin-des-Préaux. Peu de personnes se sont installées depuis moins de deux ans (seulement 6,8% des ménages), ce qui montre une faible attractivité de la commune. L'effet de la crise immobilière initiée en 2008 doit néanmoins être pris en compte.

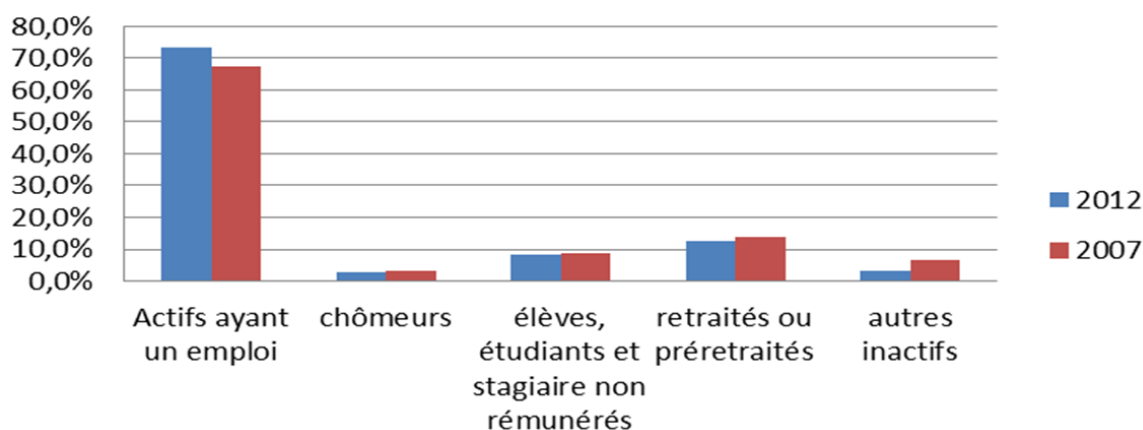
## 2.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

### 2.3.1 POPULATION ACTIVE

#### 2.3.1.1 Evolution et répartition de la population active

En 2012, la commune comptait 249 personnes âgées de 15 à 64 ans, soit à peu près autant qu'en 2007.

**Population de 15 à 64 ans par type d'activité**



Source : INSEE

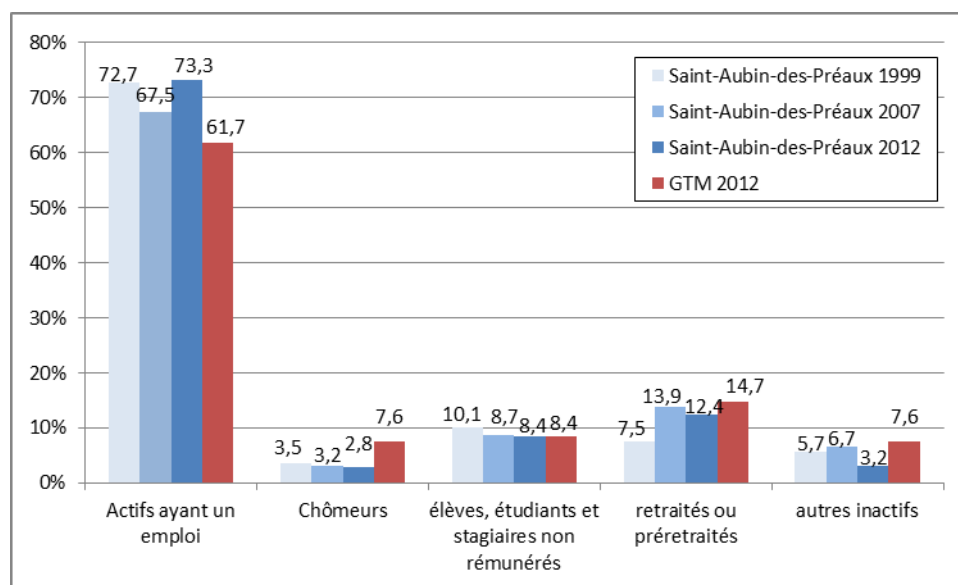
Parmi elles, on dénombrait 76,1% d'actifs (73,3% d'actifs ayant un emploi et 2,8% de chômeurs).

Ce taux était en nette augmentation par rapport à 2007. Cette augmentation s'explique :

- par le départ d'étudiants sur d'autres communes,
- par l'arrivée de jeunes actifs,
- par l'arrivée d'enfants souvent âgés de moins de 15 ans avec ces jeunes actifs (enfants qui ne sont donc pas comptabilisés dans la population active, au contraire des étudiants).

Près d'un quart de la population active est donc constitué d'inactifs.

**Evolution de la population de 15 à 64 ans par type d'activité entre 1999 et 2012 (en %)**



Source : INSEE

La part des retraités sur la commune est moins importante que sur Granville, Terre & Mer, montrant là encore que la population communale, bien que vieillissante, reste plus jeune que la moyenne intercommunale.

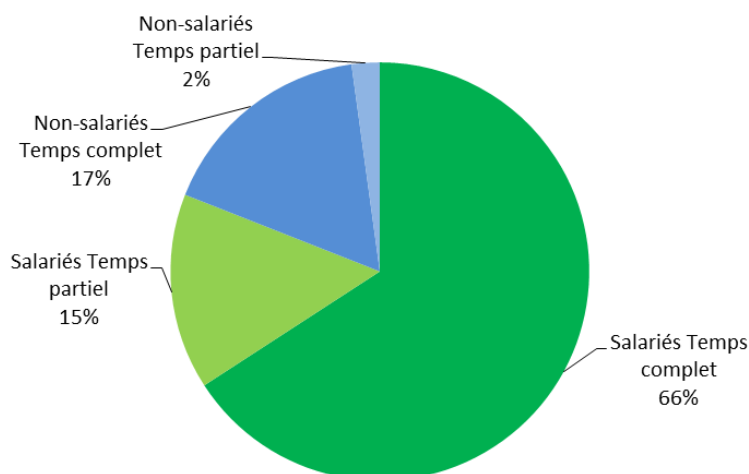
Le faible taux de chômeurs de la commune (2,8%) par rapport à GTM (7,6%) peut s'expliquer par le fait que les habitants sans emploi quittent souvent la commune pour en avoir un, mais probablement aussi par le fait que les chômeurs ont des moyens plus réduits et ne peuvent rester dans les grands logements de la commune.

### 2.3.1.2 Emploi des habitants

En 2012, la majorité des emplois occupés par les Aubinais était des emplois salariés (dont 15% à temps partiel).

Près d'un Aubinais ayant 1 emploi sur 5 était non-salarié (19% contre 11,4% en Normandie).

#### **Statut des habitants de 15 ans ou plus ayant un emploi**

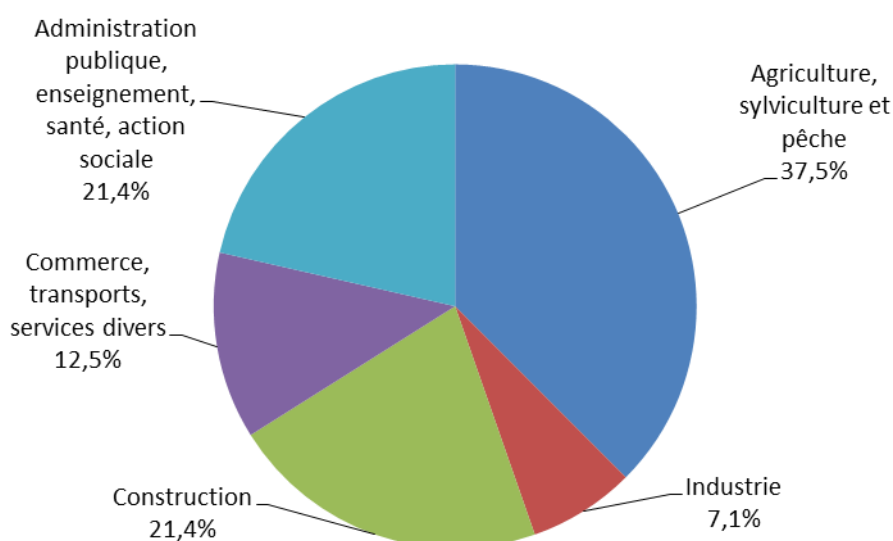


Source : INSEE

En 2012, la majorité des emplois occupés par les Aubinais concernait le secteur agricole (37,5% des emplois, contre 7% pour l'ensemble de la Manche).

Viennent ensuite à parts égales les emplois dans l'administration publique et la construction (21,4%).

#### **Répartition des emplois par secteur d'activité**

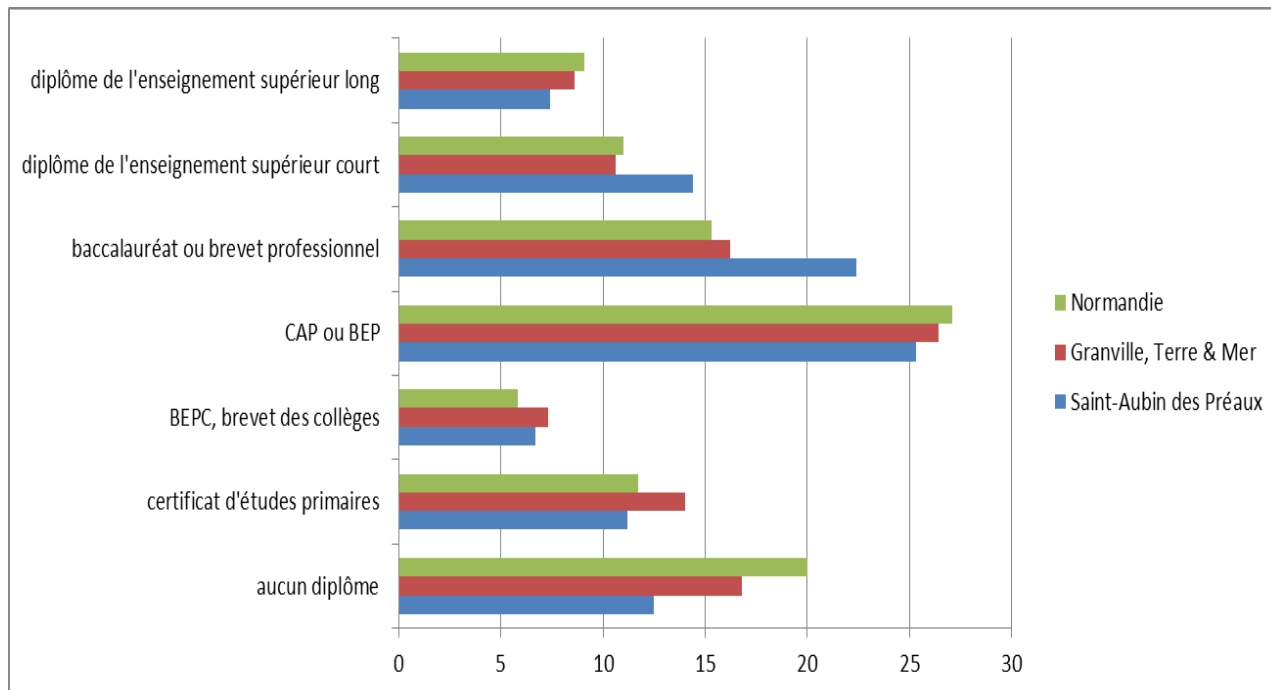


Source : INSEE

### 2.3.1.3 Niveau de qualification

A Saint-Aubin des Préaux, une majorité de la population est diplômée d'un CAP ou BEP (25,3 %). Viennent ensuite les titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel (22,4%) ou d'un diplôme de l'enseignement supérieur court (14,4%).

#### **Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2012**



Source : INSEE

Le niveau de qualification de la population non scolarisée de 15 ans ou plus est supérieur aux moyennes intercommunale et régionale.

Alors que seuls 12,5% de la population de la commune n'a aucun diplôme, ce taux monte à 20% à l'échelle régionale.

A l'inverse, 44,2% des Saint-Aubinais ont un baccalauréat, un brevet professionnel ou un diplôme de l'enseignement supérieur, alors que ce taux n'est que de 35,4% pour Granville, Terre & Mer et pour la Normandie.

#### 2.3.1.4 Les revenus des ménages en 2012

	Saint-Aubin des Préaux	Granville, Terre & Mer	Normandie
Nombre de ménages fiscaux	173	20 481	1 388 868
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	423,0	43 672,5	3 240 274,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation, en €	20 899	19 186,2	19 216
Part des ménages fiscaux imposés en % <sup>5</sup>	Non renseigné	Non renseigné	62,4

Champ : ménages fiscaux – hors communautés et sans abris

Source : INSEE

La médiane du revenu disponible par unité de consommation de la commune se situe au-dessus de la moyenne intercommunale et de la moyenne régionale.

En moyenne, les Saint-Aubinais ont donc des revenus moyens : ils sont financièrement à l'aise, mais n'ont pas de revenus très élevés.

<sup>5</sup> Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes

## 2.3.2 AGRICULTURE

### 2.3.2.1 Contexte et objectifs du diagnostic agricole

- **Contexte et objectifs**

Il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75 000 ha de terres agricoles par an.

Ainsi la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 qui a pour objectif d'« *Inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires* »; elle soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. Des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés.
- La loi sur l'engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, modifiant l'article L121-1 du code de l'urbanisme) qui a pour objectif de « *Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques* » qui se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCoT...) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « *l'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* ».

- **Procédure**

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui demande de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L123-1 et suivants du code de l'urbanisme) un diagnostic agricole est réalisé sur le territoire lors de l'élaboration ou la révision du PLU.

Celui-ci est élaboré en deux temps :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (PADD) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

On précisera que ce diagnostic agricole est notamment recommandé par la Charte GEPER (Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural) dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les données ci-après sont issues de deux sources :

- le Recensement Général Agricole, dont les dernières données datent de 2010, et sont donc anciennes ;
- un diagnostic agricole réalisé en 2016 à partir d'enquêtes réalisées auprès des exploitants de la commune, ceux-ci ayant été invités à une réunion préalable d'information et d'échanges. Ces données sont donc plus récentes, mais non exhaustives, car tous les exploitants ne sont pas venus à la réunion, ou n'ont pas souhaité répondre au questionnaire d'enquête.

Un contact auprès de la DRAAF a été établi pour essayer de disposer de données à la fois récentes et exhaustives. Cette démarche s'est avérée compliquée (la liste de données dont dispose la DRAAF n'est pas communiquée), et payante (établissement d'un devis pour l'extraction de données). Elle n'a donc pas aboutie.

### 2.3.2.2 Données générales (source : RGA 1988, 2000, 2010)

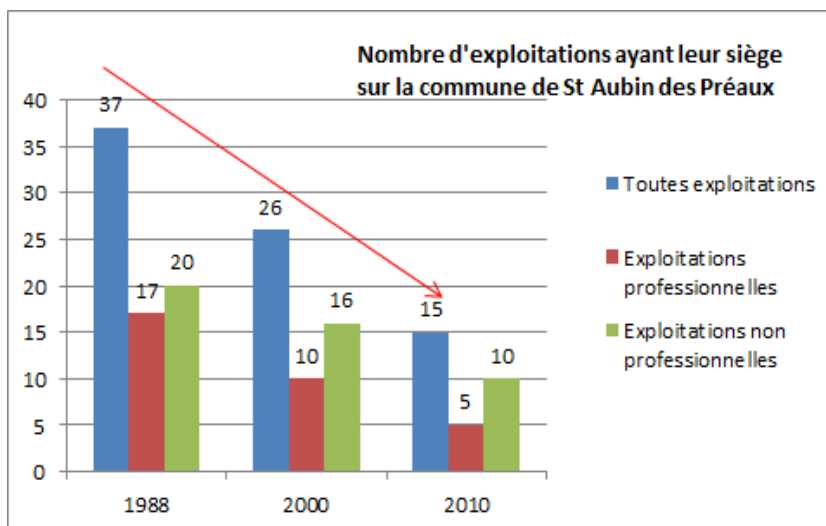
Les données ci-dessous sont issues du Recensement Général Agricole. Certaines données communales sont soumises au secret statistique et ne sont donc pas disponibles. Quand cela est le cas, il est noté « x » dans les éléments ci-après.

La commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers l'élevage de bovins lait et viande, mais aussi vers les grandes cultures.

#### • Nombre et taille des exploitations

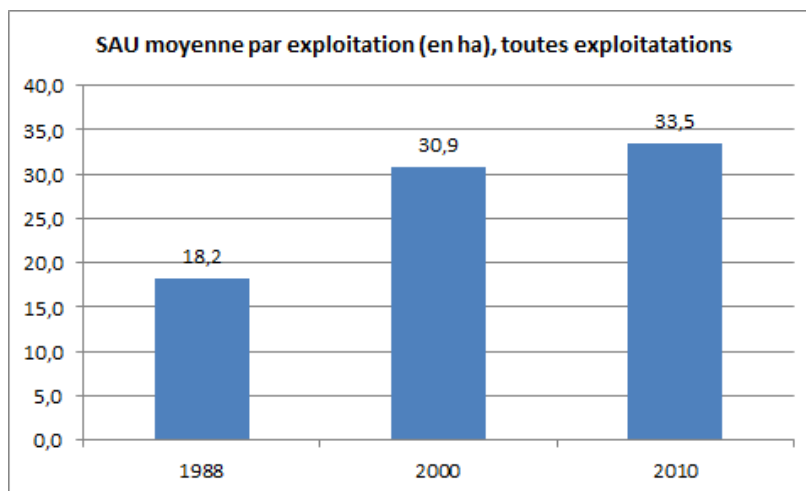
Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) ayant leur siège sur Saint-Aubin-des-Préaux est passé de 37 en 1988, à 26 en 2000 pour arriver à 15 en 2010.

Concernant les exploitations professionnelles, elles étaient 17 en 1988, 10 en 2000, puis 5 en 2010. Ainsi, le nombre d'exploitations (professionnelles ou non) a été divisé par 2,5 en 20 ans.



Source : RGA 1988, 2000, 2010

Inversement, la superficie d'exploitation a presque doublé au cours de ces 20 dernières années. Elle était de 18,2 ha en 1988, de 30,9 ha en 2000 pour arriver à 33,5 ha, toutes exploitations confondues en 2010. Pour les exploitations professionnelles, la superficie était de 61,7 ha en 2000 et a atteint environ 79,4 ha en 2010.



Source : RGA 1988, 2000, 2010

Les 15 exploitations (toutes exploitations confondues), cultivaient 503 ha en 2010 (Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, y compris les terres exploitées hors commune du siège), contre 803 ha en 2000 (26 exploitations) et 675 ha en 1988 (37 exploitations). Ces variations sont liées aux achats, aux agrandissements et aux transmissions de terres et à leur localisation (selon si localisé dans ou hors commune de l'exploitant). Par ailleurs, des exploitations ayant leur siège en dehors de la commune exploitaient également des terres sur Saint-Aubin des Préaux.



- **Orientations économiques**

Les orientations économiques des 15 exploitations de 2010 étaient les suivantes :

- 4 exploitations en grandes cultures (pour x ha),
- 3 exploitations en Bovins lait pour 85 ha,
- 3 exploitations en Bovins viande pour 67 ha,
- x exploitations en Bovins mixte pour x ha,
- x exploitations en Ovins pour x ha,
- x exploitations en Fruits et autres cultures permanentes pour x ha.

Le cheptel bovin était de 748 têtes en 2010 contre 1410 en 2000. A noter qu'il était également comptabilisé en 2000, 80 brebis nourrices et 170 poulets de chair et coq.

Les 503 ha de SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (et comptabilisant des superficies en dehors de la commune) se répartissaient en partie de la façon suivante :

- x ha de céréales et blé (contre 83 ha en 2000)
- 441 ha de fourrages et Surface Toujours en Herbe (contre 679 ha en 2000) dont :
  - o x ha de maïs fourrage et ensilage (contre x ha en 2000)
  - o 204 ha de Surface Toujours en Herbe (contre 289 ha en 2000)

Ces données concernent toujours les superficies exploitées par les agriculteurs qui avaient leur siège sur la commune. Ainsi, cela ne reflète pas forcément la réalité de l'assolement sur la commune, car par exemple, il pouvait y avoir beaucoup plus de surfaces cultivées, celles-ci étant exploitées par des exploitations hors commune.

- **Statut juridique**

Sur les 15 exploitations ayant leur siège sur la commune :

- 12 étaient des exploitations individuelles,
- 0 étaient des GAEC,
- x étaient des EARL avec chef d'exploitation seul,
- x étaient des EARL avec plusieurs coexploitants,
- x étaient sous un autre statut juridique.

- **Age des exploitants**

Concernant l'âge du chef d'exploitation, les 15 exploitations (professionnelles et non professionnelles) de 2010 se répartissaient de la façon suivante :

- x de 40 ans,
- x entre 40 et 50 ans,
- 5 entre 50 et 60 ans,
- 6 de plus de 60 ans.

Sur les 15 exploitations dont le chef d'exploitation avait plus de 50 ans, 4 n'étaient pas concernées par la question de la succession et 11 étaient sans successeur ou ne connaissaient pas encore de successeur (inconnu).

### 2.3.2.3 Diagnostic agricole

Une réunion de travail a été organisée le 16 février 2016 afin de réaliser un diagnostic agricole. Les exploitants agricoles ont été invités à cette réunion afin de leur expliquer la procédure de PLU, de répondre à un questionnaire et de localiser leurs parcelles d'exploitation.

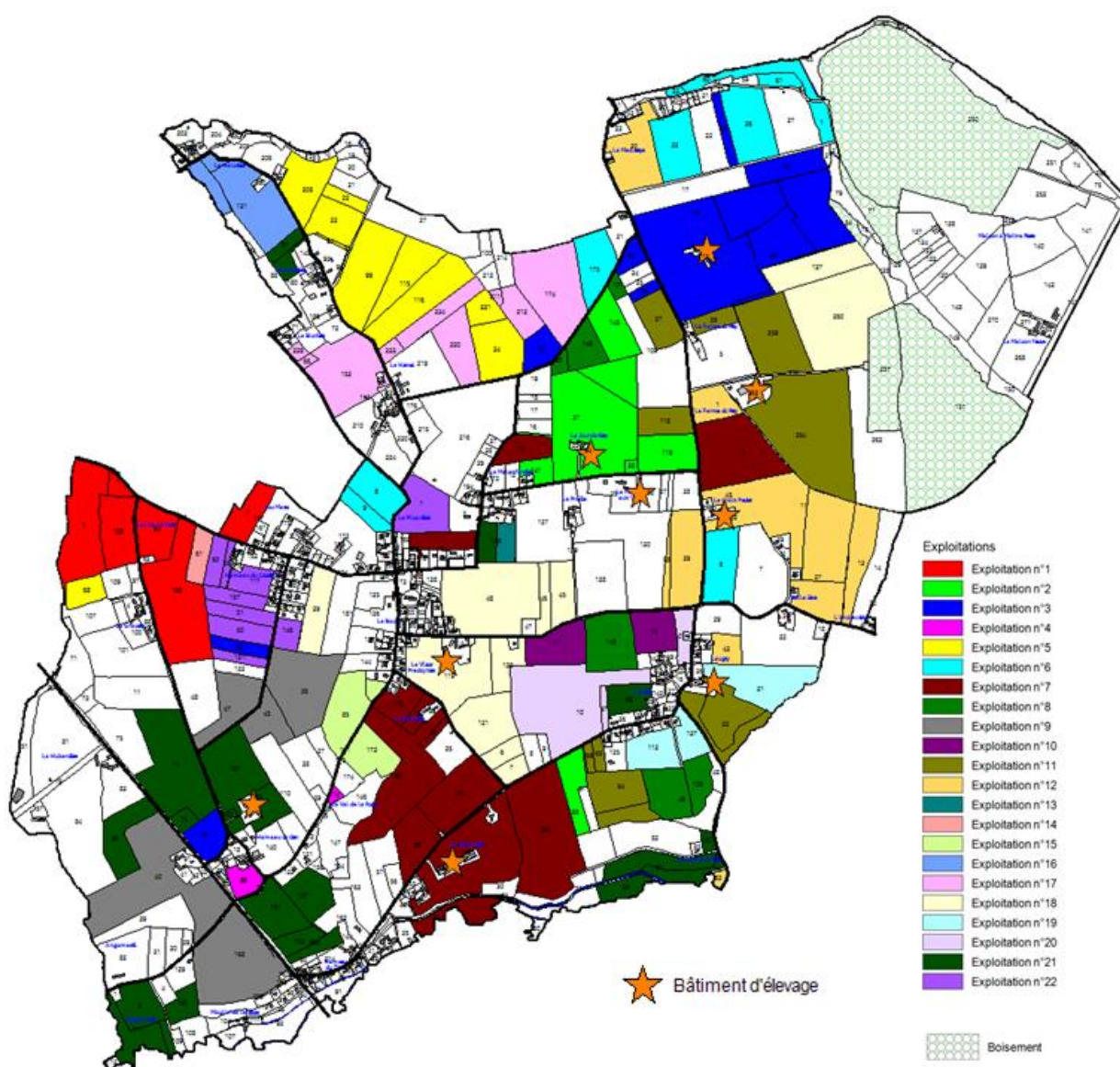
Le travail s'est poursuivi pendant plusieurs semaines pour recueillir les données des exploitants absents lors de cette réunion de travail.

Au total 23 exploitants ont répondu au questionnaire, dont 10 ayant leur siège sur la commune de Saint-Aubin-des-Préaux.

- **Localisation des exploitations**

La carte ci-dessous répertorie les terres exploitées par exploitation. Chaque colorie ou figuré correspond à une exploitation.

#### Cartographie des exploitations

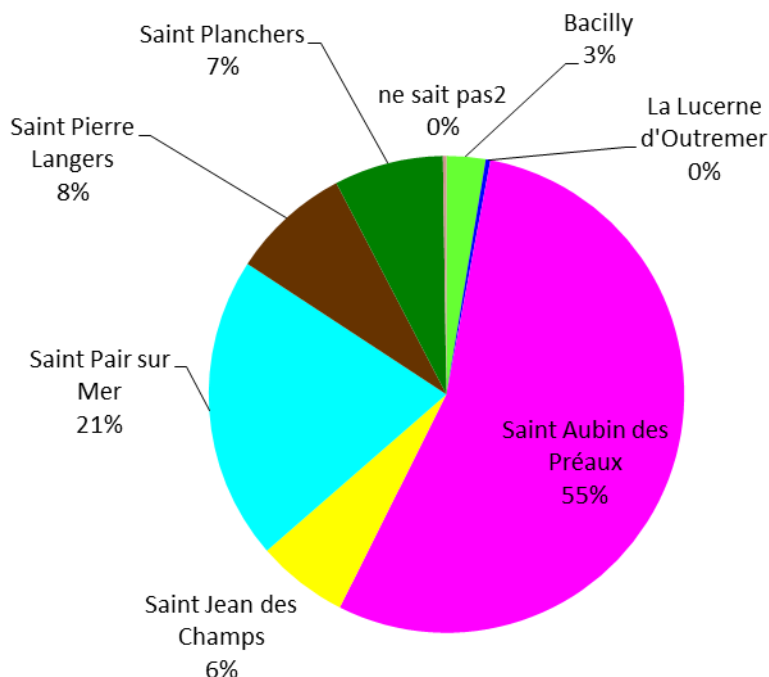


Source : enquêtes agricoles 2016, réalisation PLANIS

Il ressort de cette carte que 23 exploitations (professionnelles et non professionnelles) ont des terres sur Saint-Aubin-des-Préaux. Près de 428 ha ont ainsi été renseignés sur la commune de Saint-Aubin-des-Préaux, soit 52% de la superficie communale (824 ha).



### Part de la superficie exploitée selon la commune d'origine de l'exploitation



Source : enquêtes agricoles 2016, réalisation PLANIS

Le graphique précédent montre qu'au moins 55% de la superficie renseignée est exploitée par des exploitants ayant leur siège sur le territoire communal (soit 233 ha). Viennent ensuite les exploitants de Saint Pair sur Mer qui exploitent 21% de la superficie renseignée (soit 88 ha). Puis les exploitants d'autres communes limitrophes (Saint Planchers, Saint Jean des Champs, Saint Pierre Langers...) représentant environ 7 % chacune. L'activité agricole est encore bien présente sur le territoire communal.

Les données des exploitations rencontrées lors de la réunion du 16 février 2016 sont rassemblées dans le tableau qui suit :

### Récapitulatif des données issues des réponses des exploitants au questionnaire

N°	Commune du siège	Statut	Nombre d'associés ou de salariés	Age en 2016	Production	Régime de l'exploitation (quand présence d'animaux)	Projet	Plan d'épandage	SAU totale (ha)	SAU sur St Aubin des Préaux (ha)	Pourcentage de SAU sur St Aubin des Préaux
1	Saint Pair sur Mer	EARL	2	56 et 51	Bovins lait (80 VL)	ICPE Autorisation	gites (pas sur St-Aubin)	oui	114	22,02	19,32%
2	Saint Aubin des Préaux	individuel	1	65	Bovins lait et élevage	Règlement Sanitaire Départemental	non	non	21,1	21,12	100,09%
3	Saint Aubin des Préaux	individuel	1	56	Bovins viande (40 VA)	Règlement Sanitaire Départemental	non	non	56	33,36	59,57%
4	Saint Aubin des Préaux	retraité	1		1 cheval	Règlement Sanitaire Départemental	non	non	1,37	1,37	100,00%
5	Saint Pair sur Mer	EARL	2	33 et 34	Lait et cultures	ICPE	agrandissement	oui	86	26,52	30,84%
6	Saint Planchers	GAEC	5	, 60, 35, 29 et 34	Bovins lait (140 VL), porcs (80 truies, naisseur engraisseur)	ICPE Déclaration		oui	210	21,11	10,05%

7	Saint Aubin des Préaux	GAEC	2	49 et 40	Bovins lait (85 VL) et taurillons (70 à 80)	ICPE Déclaration	ils qui pourrait s'installer, gîte	oui	80	46,44	58,05%
8	Saint Planchers	GAEC	2	38 et 32	Bovins lait (100 VL), élevage génisses (100) et taurillons (120), 20 VA	ICPE	maintien voire agrandissement	oui	120	10,68	8,90%
9	Saint Pierre Langers	GAEC	2 + 1/2 salarié	56 et 35	Bovins laits (100 VL) + élevage	ICPE Déclaration	agrandissement en terres	oui	125	29,62	23,70%
10	Saint Pierre Langers	GAEC	2	53 et 49	Bovins Lait (60 VL)	ICPE		oui	86	5,14	5,98%
11	Saint Pair sur Mer	GAEC	3 + 1 salarié	60, 53 et 29	Bovins lait + élevage	ICPE	agrandissement	oui	110	33	30%
12	Saint Aubin des Préaux	individuel	1	?	Bovins lait et élevage	Règlement Sanitaire Départemental		oui ?	55	29,67	53,95%
13	ne sait pas	non agricole							1	1,00	100,00%
14	La Lucerne d'Outremer				?				?	1,33	?
15	Saint Jean des Champs	individuel	1	53	Bovins viande	Règlement Sanitaire Départemental		non	55	6,38	11,60%
16	Saint Pair sur Mer	EARL	1 + 1 salarié	50	Bovins viande (30 VA) et cultures	Règlement Sanitaire Départemental	agrandissement (50 VA)	oui	82	6,61	8,06%
17	Saint Jean des Champs	individuel	1	40	Bovins lait	ICPE		oui	90	20,24	22,49%
18	Saint Aubin des Préaux	individuel	1	62	Bovins viande (30 VA) et cultures	Règlement Sanitaire Départemental	arrêt progressif	oui, autorisation annuelle pour un autre exploitant	132	41,07	31,11%
19	Saint Aubin des Préaux	individuel	1	69	Elevage équin	Règlement Sanitaire Départemental	mise en location et vente	non	8,4	8,40	100,00%
20	Bacilly	EARL	2	55 et 53	Bovins laits, élevage, céréales	ICPE	cessation d'activité dans 10 ans	oui	120	11,37	9,48%
21	Saint Aubin des Préaux	SCEA	2	37 et 38	Bovins lait, élevage, cultures	ICPE	mise aux normes, agrandissement	oui	75	39,45	52,60%
22	Saint Aubin des Préaux	individuel, retraité	1	70	Bovins viande	Règlement Sanitaire Départemental	arrêt total	non	12,09	12,09	100,00%
23	Saint Aubin des Préaux		?	?	?, en bio				?	?	!

N.B. : L'exploitation n°23 n'a répondu que de façon très partielle au questionnaire.

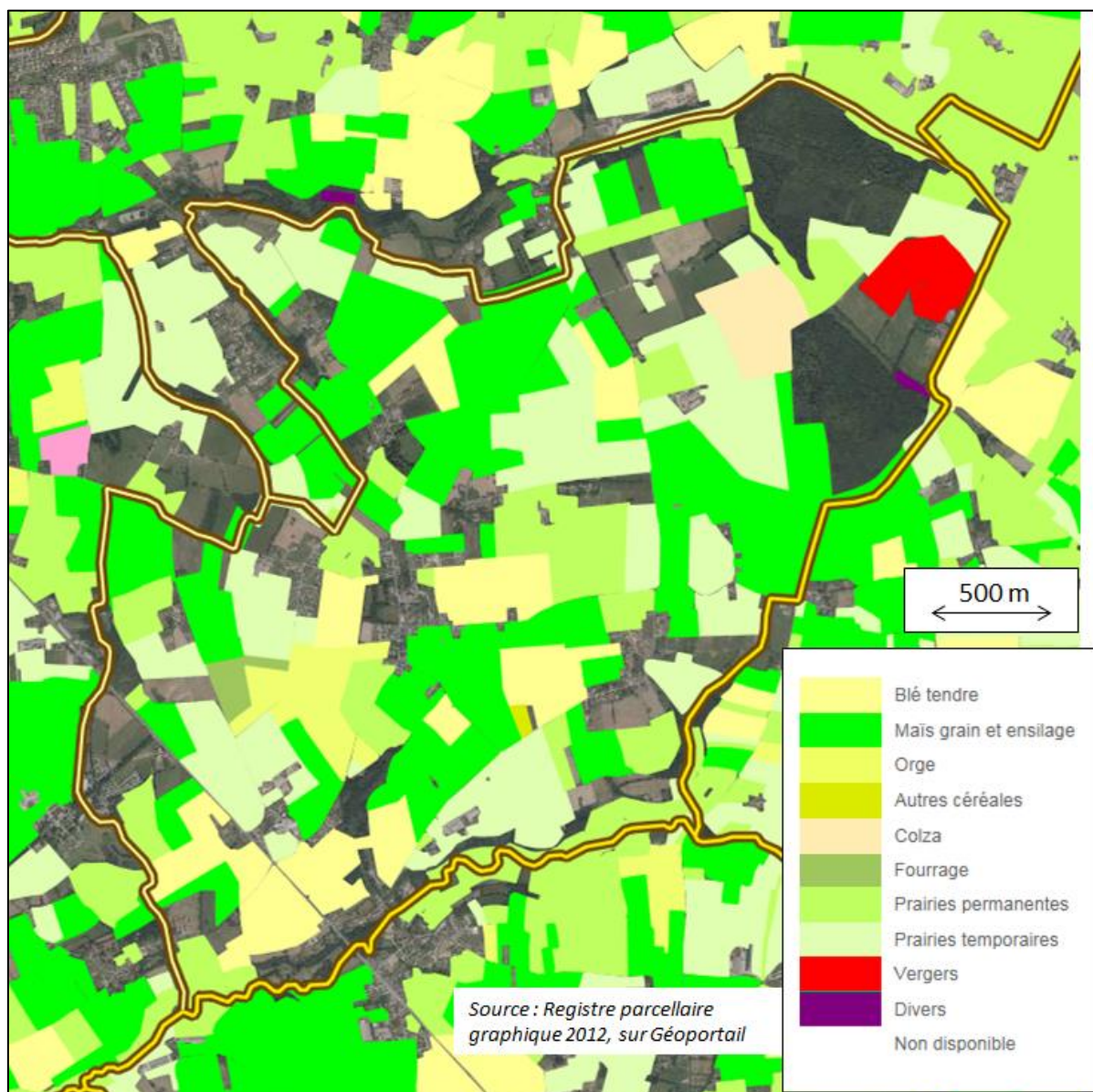


- **Assolement**

L'occupation agricole du sol de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux est représentée sur la carte ci-dessous. Elle est issue des ilots de déclaration PAC de l'année 2012 (source : Géoportail).

On observe que les cultures sont assez variées (maïs, blé, orge, ...) mais restent dominées par le maïs. Les prairies temporaires sont également bien représentées, et viennent en rotation de cultures. Les prairies permanentes sont rencontrées dans les fonds de vallée, et à l'occasion d'élevage de chevaux.

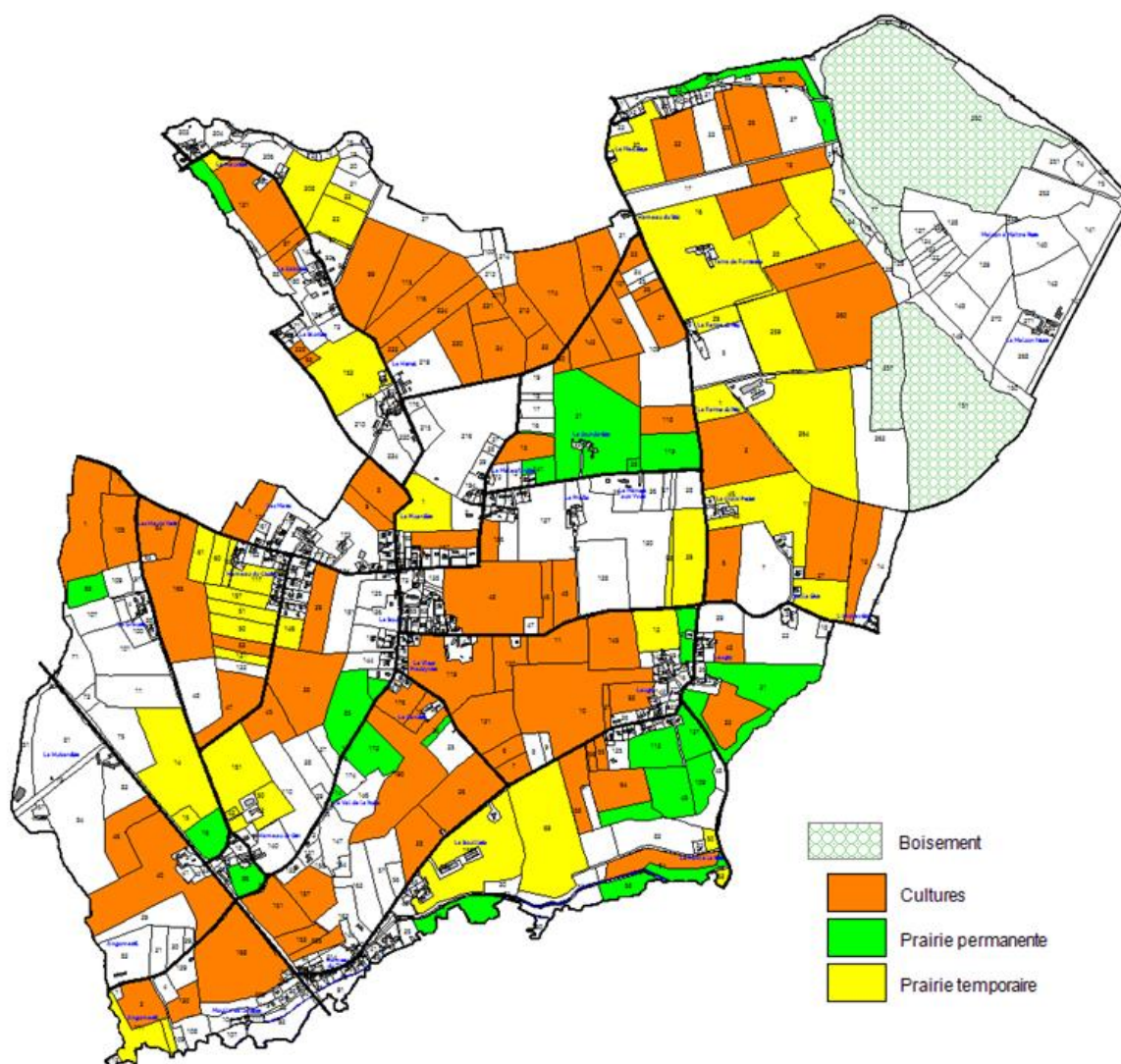
**Occupation du sol de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux  
renseignée par les déclarations des ilots PAC de 2012**



Source : Géoportail

L'occupation du sol renseignée lors des enquêtes agricoles montrent une prédominance des cultures (voir carte ci-après).

### Occupation du sol de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux renseignée lors des enquêtes agricoles



Source : enquêtes agricoles 2016, réalisation PLANIS

#### • Statut juridique et superficie des exploitations

Ces données regroupent l'ensemble des exploitations, professionnelles et non professionnelles (double actif, retraités...) ayant des terres sur Saint Aubin des Préaux. La taille moyenne des exploitations est de 78 ha.

	Nombre d'exploitation	Pourcentage	Superficie totale des exploitations (en ha)	Superficie moyenne par exploitation (en ha)
Exploitation individuelle	7	30%	417,5	59,64
EARL	4	17%	402,0	100,50
GAEC	6	26%	731,0	121,83
SCEA	1	4%	75,0	75,00
retraité / non agricole	3	13%	14,5	4,83
Total	21	100%	1640,0	78,10



Sur les 10 exploitations ayant leur siège sur Saint-Aubin des Préaux :

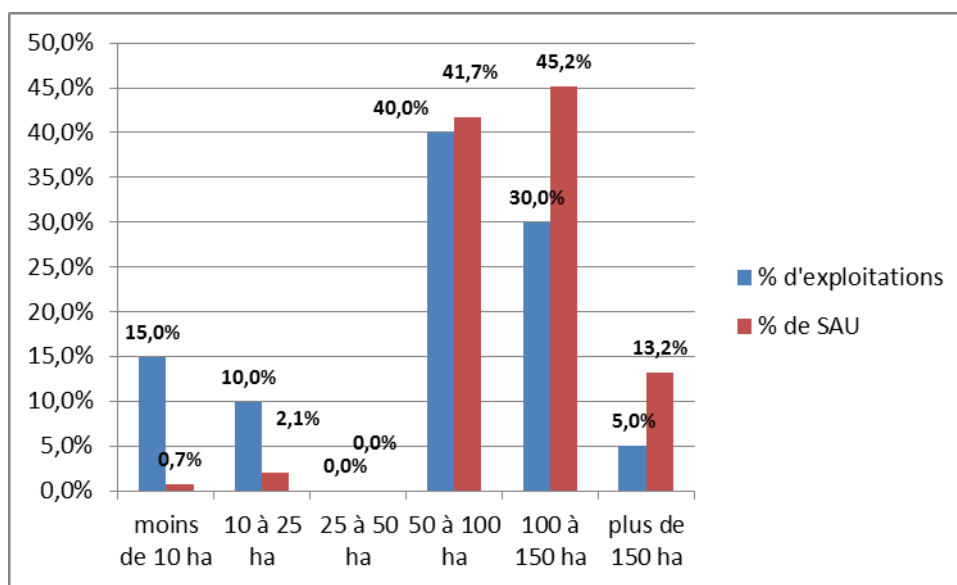
- 5 sont des exploitations individuelles ;
- 1 est en GAEC ;
- 1 est en SCEA ;
- 2 sont des retraités ;
- 1 ne sait pas.

La taille moyenne des exploitations ayant leur siège sur Saint-Aubin-des-Préaux est de 49 ha.

#### • Taille des exploitations

Les exploitations (ayant ou non leur siège sur St Aubin des Préaux) ont majoritairement une superficie allant de 100 à 150 ha. Puis vient la tranche des 50 à 100 ha. Les tranches comprises entre 10 et 50 ha sont absentes.

**Répartition des exploitations par leur taille**



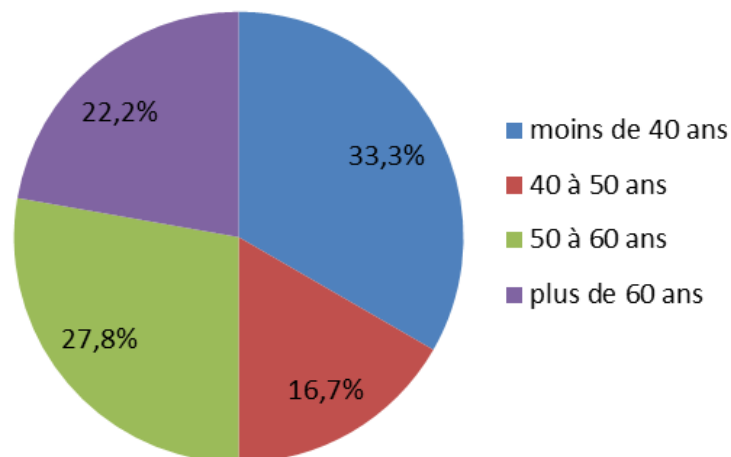
Source : enquêtes agricoles 2016, réalisation PLANIS

#### • Age des exploitations

Sur les 18 exploitations ayant des terres sur Saint-Aubin des Préaux et ayant précisé l'âge de leur(s) exploitant(s), on la répartition selon l'âge (du plus jeune des associés quand plusieurs associés) est la suivante :

- 4 ont moins de 40 ans,
- 2 ont entre 40 et 50 ans,
- 6 ont entre 50 et 60 ans,
- 3 ont plus de 60 ans.

### Répartition des exploitations selon l'âge du plus jeune des associés



Source : enquêtes agricoles 2016, réalisation PLANIS

#### • Conséquences du développement de l'urbanisation sur les exploitations

La localisation des bâtiments d'élevage est reportée sur la carte de localisation des exploitations.

Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis à vis des tiers :

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
  - o à plus de 100 m des tiers pour les élevages porcins à lisier
  - o à plus de 25 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
  - o à plus de 50 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
  - o à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
  - o à plus de 100 m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
  - o à plus de 15 m pour les bâtiments servant au stockage de paille

Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 m minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis à vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L111-3 du Code rural) :

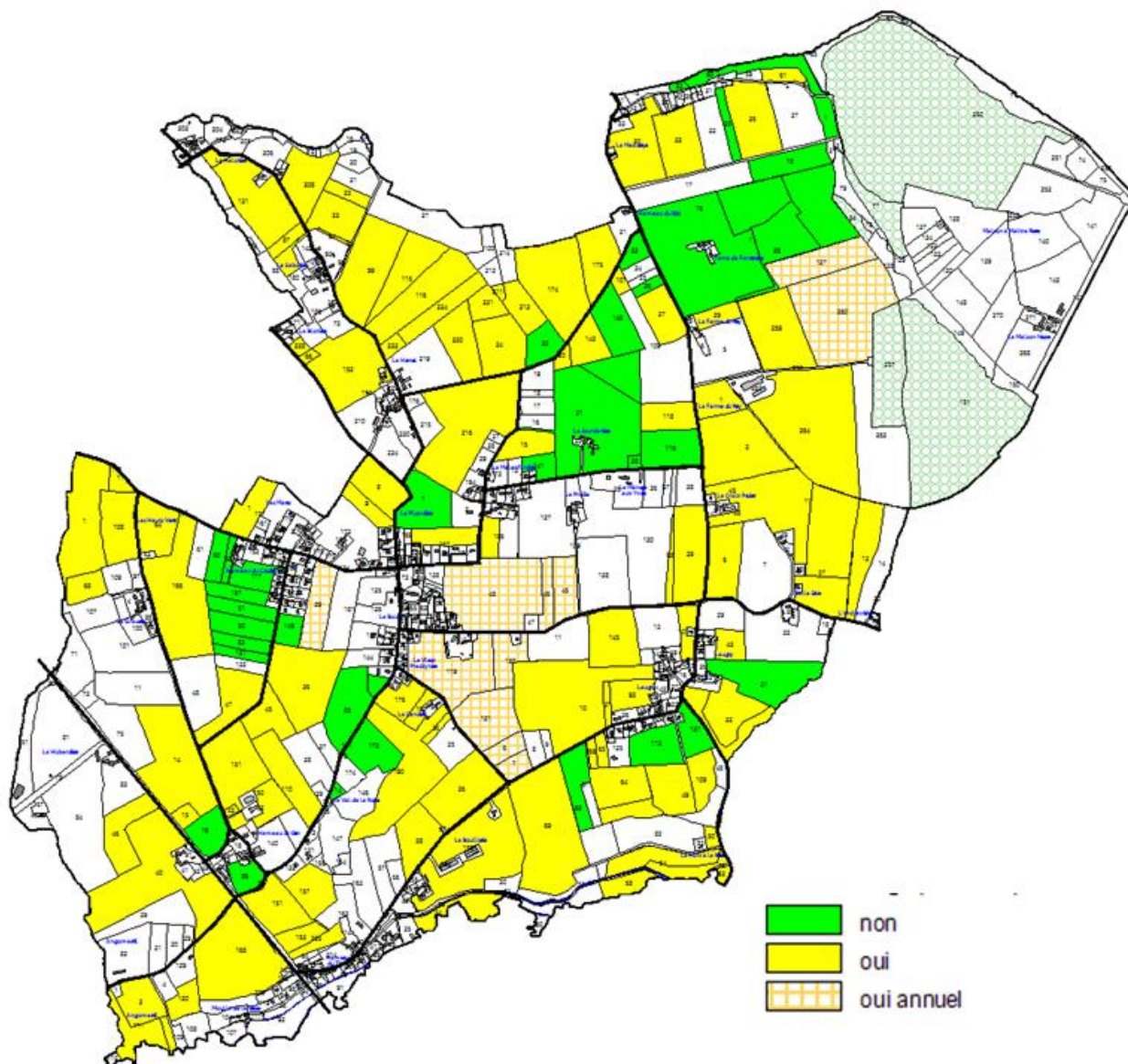
- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

Un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée ou si l'exploitation a bénéficié d'aides du PMPOA. Attention, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de plan d'épandage, qu'une parcelle n'est pas épandable.

Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont :

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement...
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine
- ...

### Carte des parcelles concernées par des plans d'épandage



Source : enquêtes agricoles 2016 et mairie de Saint-Aubin-des-Préaux, réalisation PLANIS

Les parcelles concernées par un plan d'épandage annuel (en quadrillé ci-dessus) 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 autorisation annuelle d'épandage à un autre exploitant.

Ces règles d'épandage sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au RSD, selon le type de cultures...

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point devra être soigneusement réfléchi lors du zonage et du règlement.

### Productions sous signes de qualité

A noter que la commune de Saint-Aubin-des-Préaux est concernée par (source INAO) :

- Les AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) : Pommeau et Calvados de Normandie,
- Les AOP (Appellation d'Origine Protégée) :
  - o Agneaux de prés-salés Mont Saint-Michel (la commune n'est concernée que par la zone d'abattage),
  - o Camembert de Normandie et Pont l'Evêque,
- L'IGP (Indication Géographique Protégée) :
  - o Cidre de Normandie,
  - o Porcs de Normandie,
  - o Volailles de Normandie.

Concernant les terres engagées dans la Prime Herbagère Agro-Environnementale (PHAE) et les Mesures Agro-Environnementales (MAE), la commune de Saint-Aubin-des-Préaux ne comporte pas de parcelles engagées dans ces démarches. On notera cependant la présence d'une exploitation en agriculture biologique (vergers) au Nord-Est du territoire (lieu-dit « La Maison Neuve »). La surface concernée en agriculture biologique n'est pas connue.

Afin de mieux prendre en compte l'agriculture dans les projets, il existe des documents de gestion élaborés à l'échelle régionale ou départementale.

Ainsi la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un **Plan Régional de l'Agriculture Durable**, élaboré pour 7 ans, afin de répondre aux défis alimentaire, environnemental et territorial auxquels sont confrontés l'agriculture et l'agroalimentaire.

Issu d'une réflexion partagée, ce plan fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités du territoire bas-normand. Il précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Le PRAD de Basse-Normandie a été approuvé par le préfet le 11 décembre 2015. Le tableau suivant présente les enjeux et les grandes orientations issus du diagnostic de ce PRAD.

Enjeux	Orientations
Pilier économique : Renforcer la compétitivité, s'adapter et s'organiser	Renforcer la veille, les études et prospectives pour éclairer les décisions
	Améliorer la compétitivité régionale agricole et agroalimentaire
	S'organiser collectivement pour s'adapter au nouveau contexte des marchés
	Renforcer les filières de qualité et développer la valeur ajoutée
Pilier social : Transmettre, professionnaliser, dialoguer pour favoriser l'emploi	Favoriser le renouvellement des générations et renforcer la formation
	Redéfinir le contrat entre la société et les agriculteurs
	Préserver et optimiser la gestion du foncier agricole
Pilier environnemental : S'adapter, protéger, promouvoir	Favoriser une gestion équilibrée et durable des territoires par l'agriculture
	Promouvoir les pratiques agricoles exemplaires, favoriser l'innovation et s'adapter aux changements environnementaux

A l'échelle départementale, la **charte pour une Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural (GEPER)** a été signée en décembre 2012 dans le département de la Manche par le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, l'Etat et les associations de maires (AMF50 et AMFR50). Elle a pour but d'avoir une vision commune sur l'usage de l'espace économe en sols, en aménagement et en environnement, et elle donne une lecture harmonisée des réglementations entre le plus grand nombre possible d'acteurs.

C'est un document non opposable qui permet de gérer l'espace de manière économe et durable pour tous les usages, d'anticiper les projets d'aménagement et des documents d'urbanisme, de favoriser une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs et d'organiser les autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisement, activités de loisirs...).

### 2.3.3 ACCUEIL TOURISTIQUE

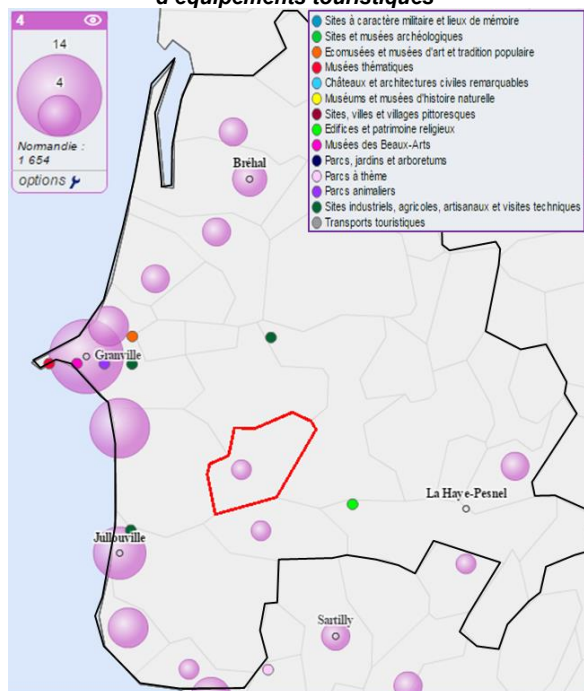
La présence d'un patrimoine bâti de qualité ne suffit pas à faire de la commune un site touristique. Son territoire, qui ne compte presque plus de cheminements non goudronnés n'est inclus dans aucun circuit de randonnée pédestre ou cycliste.

Malgré cela, la proximité de la façade littorale (port, loisirs nautiques) et son cadre campagnard rendent le territoire communal attractif pour l'hébergement touristique. La commune compte ainsi plusieurs structures sur son territoire :

- un gîte dans le bourg (« gîte de l'écurie », 6 couchages),
- un gîte dans le Hameau de Thar (« gîte Mer et Campagne », 4 couchages),
- un gîte à Cran (« gîte de Monsieur Gilles Dulin », 5 couchages)
- un gîte à la Halotière (« gîte de Madame Couffinhal », 2 couchages),
- un camping à l'Huberdière (« camping du château de Lez Eaux », à cheval sur la commune et Saint-Pair sur Mer, 121 emplacements de camping et 61 hébergements, camping 5 étoiles, 6 à 9 salariés).

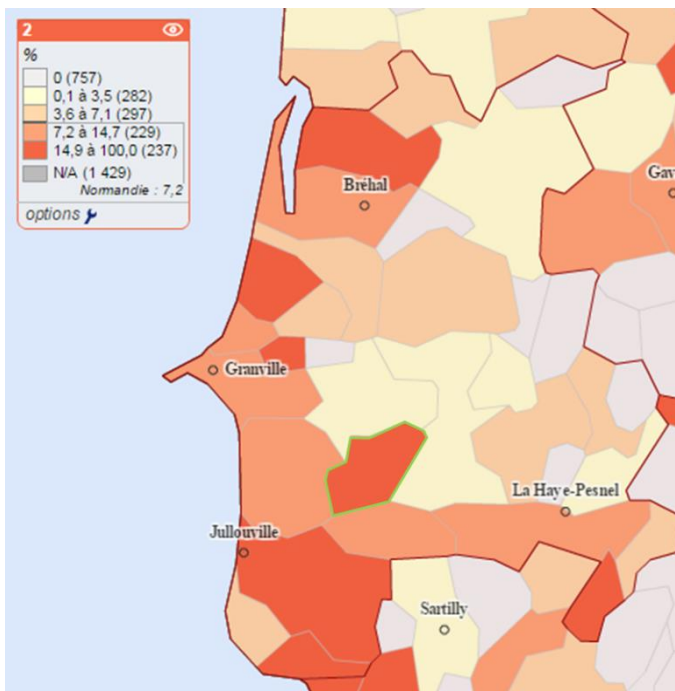
#### Contexte intercommunal : équipements et emplois de la filière tourisme-sports-loisirs en 2010

*Principaux équipements par thématique et nombre d'équipements touristiques*



Source : Sister, 2010

*Part des emplois de la filière tourisme-sports-loisirs*



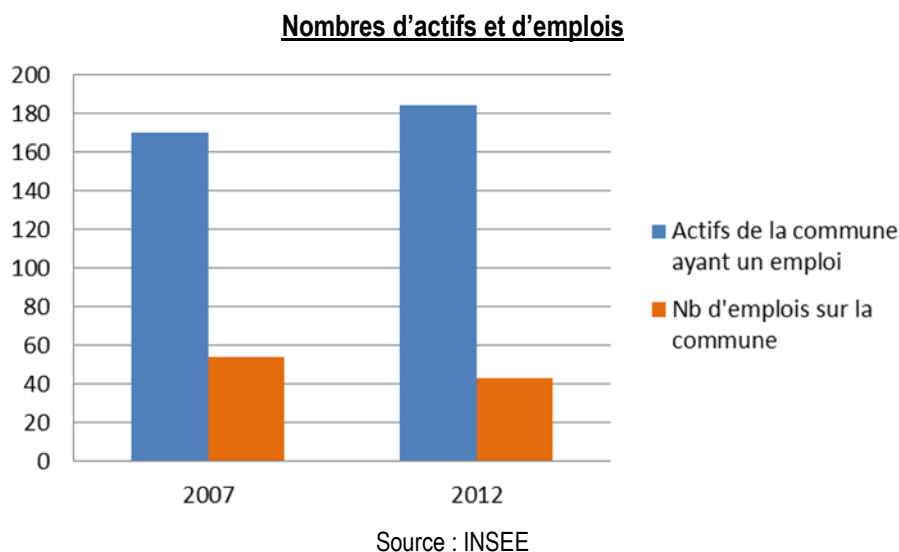
Source : Sister, 2010

A noter également qu'un mini-golf saisonnier a ouvert ses portes à l'été 2018 au Hameau du Bois.

Bien que n'étant pas aussi affirmée que sur le littoral, l'activité touristique est donc présente à Saint-Aubin des Préaux et il convient de ne pas en bloquer le développement dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

### 2.3.4 ENTREPRISES SUR LA COMMUNE

En 2012, la commune comptait plus d'actifs avec un emploi qu'en 2007, mais aussi moins d'emplois basés sur son territoire. L'indicateur de concentration d'emploi a ainsi chuté de 32% à 23,2%.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 12 entreprises étaient recensées sur la commune (activités marchandes hors agriculture), principalement dans le secteur du commerce, transports et services divers.

#### **Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> janvier 2014**

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>
Industrie	0	0,0
Construction	4	33,3
Commerce, transports, services divers	7	58,3
<i>dont commerce et réparation automobile</i>		
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	8,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

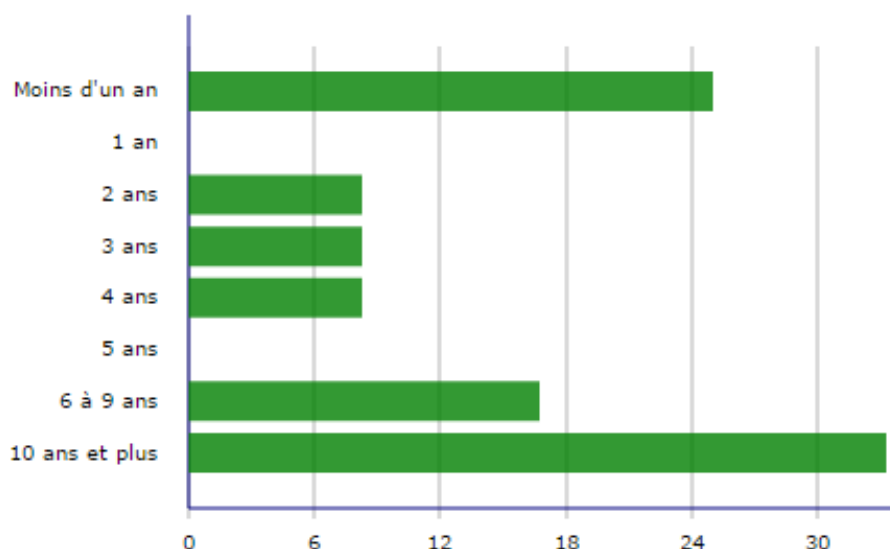
Au 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- 1 entreprise sur 3 avait 10 ans ou plus (activités marchandes hors agriculture),
- 1 entreprise sur 4 avait moins d'un an (activités marchandes hors agriculture).

Au cours de l'année 2014, 3 nouvelles entreprises ont été créées sur la commune, soit autant que l'année précédente (activités marchandes hors agriculture).



### Age des entreprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Ce dynamisme entrepreneurial se retrouve aussi sur d'autres territoires (voir tableau ci-après) est souvent une réponse au chômage, les entreprises créées sont pour la plupart de petites structures n'employant que leur créateur, du moins à leurs débuts.

### Population de 15 à 64 ans par type d'activité (en %)

	Saint-Aubin-des-Préaux	Granville, Terre & Mer	Région Normandie
Ensemble	251	25 507	2 096 363
Actifs	76,1 %	70,2 %	72,5 %
<i>actifs ayant un emploi</i>	73,3 %	61,8 %	62,9 %
<i>chômeurs</i>	2,8 %	8,3 %	9,7 %
Inactifs	23,9 %	29,8 %	27,5 %
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés</i>	8,4 %	8,5 %	9,7 %
<i>retraités ou préretraités</i>	12,4 %	13,9 %	9,7 %
<i>autres inactifs</i>	3,2 %	7,4 %	8,1 %

Source : INSEE

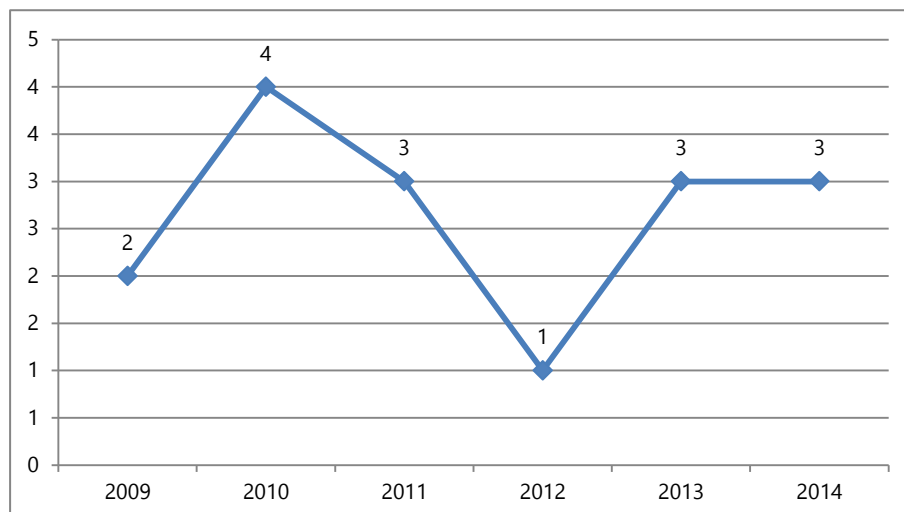


### Entreprises comptant des salariés en 2017 :

Entreprise	Activité INSEE	Lieu-dit	Effectif
Commune de Saint-Aubin-des-Préaux	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Le Bourg	10 à 19 salariés
Camping Lez-Eaux	Commerce, transports, services divers	Lieu-dit Les-Eaux	6 à 9 salariés
Monsieur Jacky Deshogues (Menuiserie)	Construction	Le Bourg	3 à 5 salariés
Ecole primaire publique	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Le Bourg	1 à 2 salariés
Northom Marouani (Arts du spectacle)	Commerce, transports, services divers	La Boulerie	1 à 2 salariés
EARL Ferme de la Maison Neuve	Agriculture, sylviculture, pêche	La Maison Neuve	1 à 2 salariés

Source : Societe.com – Réalisation : PLANIS

### Evolution des créations d'entreprises :



La commune de Saint-Aubin-des-Préaux a connu depuis 2009 16 créations d'entreprises, soit un peu plus de 2 créations par an. A l'échelle de la CC Granville, Terre et Mer, 1785 entreprises ont été créées depuis 2009, soit 297 par an.

Au 1<sup>er</sup> mars 2016, on dénombrait également une dizaine de sièges d'exploitations agricoles sur la commune, qui pourvoyait une importante part des emplois occupés par les Saint-aubinais.

### **2.3.5 INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

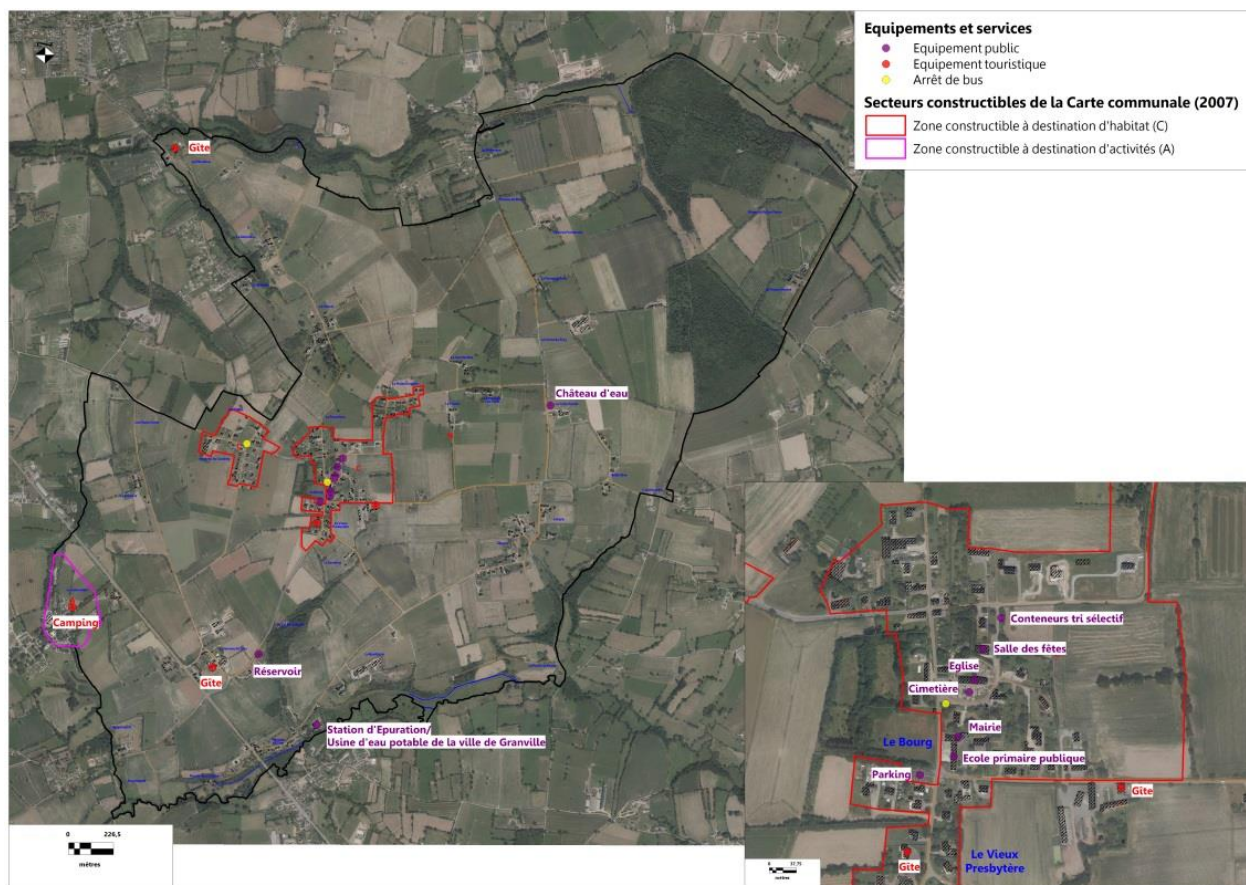
D'après l'Inspection des installations classées, aucun établissement n'est recensé sur la commune.

## 3 FONCTIONNEMENT DE L'ESPACE

### 3.1 EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune de Saint-Aubin des Préaux ne compte que peu d'équipements. Hormis les équipements majeurs comme la mairie ou l'école, il s'agit principalement de petites installation (arrêts de bus, conteneurs de tri...).

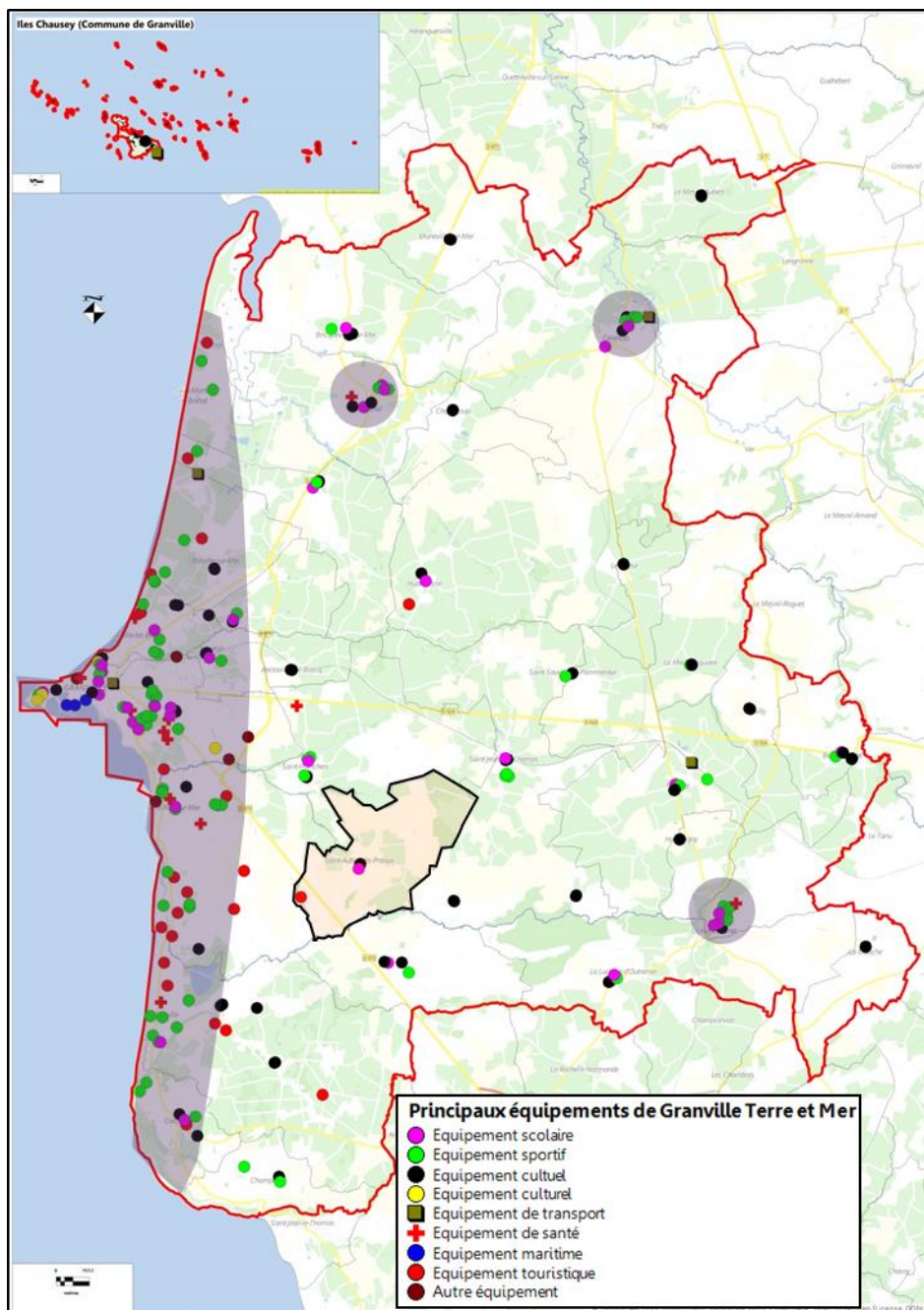
#### Equipements sur la commune



Source : carte communale de 2007 et repérage Planis de 2016, Réalisation : Planis.

Les équipements qu'utilisent les Saint-Aubinais sont donc situés en dehors de leur commune. La plupart se trouvent sur le littoral, surtout à Granville. Pour pouvoir en bénéficier, ils doivent donc se déplacer.

## La commune et les principales zones d'équipements sur Granville, Terre & Mer



Source : OpenStreetMap, Réalisation : Planis.

Les Saint-Aubinais peuvent bénéficier d'un grand éventail d'équipements à moins d'une dizaine de kilomètres de leur résidence.



## 3.2 INFRASTRUCTURES ET PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

### 3.2.1 INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS

#### 3.2.1.1 Desserte routière

- Réseau viaire majeur

La commune n'est pas située à proximité des axes routiers structurants régionaux (A13, A84, A28, A29, A88, N13, etc.).

#### Les réseaux de communication en Normandie en 2010



Source : Région Basse-Normandie, 2010

Pour autant, elle se trouve sur l'axe Granville-Avranches et son territoire est ainsi traversé par la D973. Cet axe est une des portes du littoral granvillais qui comporte un port de pêche (Granville) et plusieurs stations balnéaires (Saint-Pair sur Mer, Jullouville, etc.). Il concentre donc un trafic important, notamment en été.

La D973 est classée route à grande circulation. Sur cet axe est progressivement constituée une route à 2 x 2 voies.

La commune se trouve aussi à proximité de la D924 qui relie Granville à l'A84 et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, et au-delà à Vire, Flers et l'A88.

- **Réseau viaire secondaire**

Le territoire est également irrigué par un dense réseau de routes départementales secondaires :

- Les D154, D309 et D469, qui desservent le bourg,
- La D143, qui dessert Laugny.

Par contre, depuis le remembrement initié en 1972 dont elle a fait l'objet, la commune ne compte presque aucun chemin rural.

Ainsi la quasi-totalité des axes de communication sur le territoire communal sont de taille relativement importante, goudronnés et peuvent accueillir des voitures et autres véhicules motorisés.

Ceci explique qu'elle ne soit concernée par aucun circuit de randonnée pédestre ou cycliste.

### 3.2.1.2 La sécurité routière

Les élus jugent dangereux, par manque de visibilité ou par manque de largeur par endroit, les axes suivants :

- la route de la Blotière,
- la RD154 entre le Bourg et Cran,
- la RD309 entre le Bourg et St-Pair sur Mer (axe très emprunté par les Saint-Aubinais pour se rendre à Granville).

#### **Découpage parcellaire pour éviter un accès dangereux**



Source : Géoportail

La commune est soucieuse de la sécurité routière dans l'urbanisation nouvelle, comme le montre certains découpages parcellaires dont le but est d'éviter d'ouvrir des accès dangereux dans des virages.

Les deux sites où l'enjeu de sécurité routière est le plus criant ont fait l'objet d'une signalisation adéquate :

- Les abords de l'école, rue de la Mairie
- le carrefour dans le bourg entre les routes de la Mer, de la Mairie et de la Malenfandière.

### **Signalisation du carrefour dangereux dans le bourg**



Source : Planis

Le cheminement doux (en particulier piéton) reste néanmoins problématique par endroit du fait du manque d'aménagement.

Ainsi, il n'existe aucun trottoir le long de la route de la Mairie et notamment au niveau de l'école. La commune réfléchit ainsi à la réalisation d'un cheminement doux entre l'école et Le Coudray et Les Mares.

Aussi, le manque de hiérarchisation du stationnement autour de l'église oblige souvent les piétons à emprunter la chaussée lors de célébrations dans cette dernière. La commune a élaboré un projet pour éviter le stationnement anarchique et sécuriser cet endroit. Il sera mis en œuvre après le raccordement du bourg à l'assainissement collectif.

#### **3.2.1.3 Le stationnement**

La commune dispose d'un nombre relativement important de places de stationnement dans l'espace public.

Sur les 81 emplacements qu'il est possible de recenser, 53 (65%) se trouvent dans le bourg. Le secteur du Coudray et des Mares en concentre 14 (17%).







- **Transports ferroviaires**

La commune se trouve à proximité de deux axes ferroviaires : l'axe Caen-Rennes et l'axe Granville-Paris.

Hormis les gares de Granville (située à 8 km du bourg) et d'Avranches (à 18 km) situées respectivement sur l'un et l'autre de ces axes, la commune se trouve à 11 km de la gare de Folligny où se croisent les deux axes.

Malgré la nécessité de disposer d'une voiture pour se rendre aux gares et la fréquence réduite des trains sur ces axes, la commune s'inscrit donc dans un territoire dont la desserte ferroviaire est correcte.

### 3.2.1.5 Les liaisons douces

- **Etat des liaisons douces sur la commune**

Le remembrement de 1972 a fait disparaître les chemins ruraux et par là-même les possibilités de cheminements de loisirs pour les piétons et les cyclistes. Les liaisons entre les différents noyaux bâtis de la commune sont donc majoritairement effectuées en voiture.

Pourtant, à l'échelle du bourg et du noyau du Coudray et des Mares, l'urbanisation de ces dernières années tend à créer une certaine densité urbaine à proximité des équipements de la commune. Ce contexte est favorable au développement des modes doux qui doivent être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

#### **Modélisation par isochrones des sites accessibles en 10 minutes à pied depuis l'école communale**



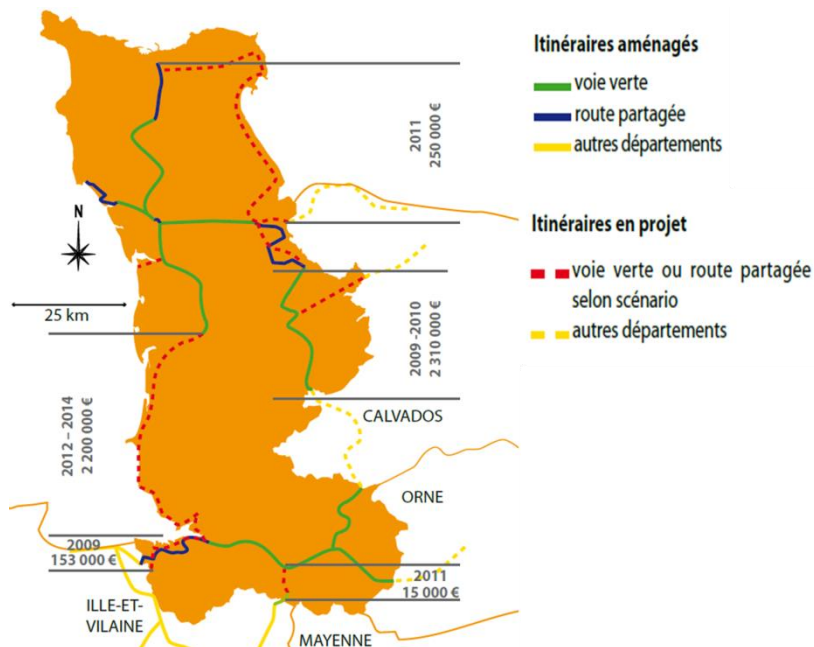
Source : Géoportail

En effet, presque tous les habitants de ces noyaux bâtis peuvent par exemple rejoindre l'école de la commune à pieds en 10 minutes ou moins.

### • Le « plan vélo » de la Manche

La commune se trouve à proximité du tracé de l'Eurovélo n°4, véloroute reliant Roscoff à Kiev (Ukraine). Cet itinéraire est repris à différente échelle dans le Schéma Cyclable Régional des Véloroutes et Voies Vertes de Basse-Normandie de 2010 et dans le « plan vélo » départemental de la Manche de 2009.

#### Le réseau cyclable structurant de la Manche



Source : Plan Vélo de la Manche de 2009

L'Eurovélo n°4 doit longer le littoral et donc passer sur la commune de Saint-Pair sur Mer, sans directement desservir le territoire saint-aubinais.

Il serait cependant intéressant de favoriser le raccordement de ce dernier à la future véloroute pour qu'il puisse en bénéficier.

En effet, outre le cadre de vie qualitatif que ce projet suppose pour les habitants pouvant en bénéficier, une telle véloroute génère le passage de nombreux touristes dont les structures d'accueil touristique de la commune pourraient profiter.

### **3.2.2 PRATIQUES DE DEPLACEMENTS**

#### 3.2.2.1 Les parts modales

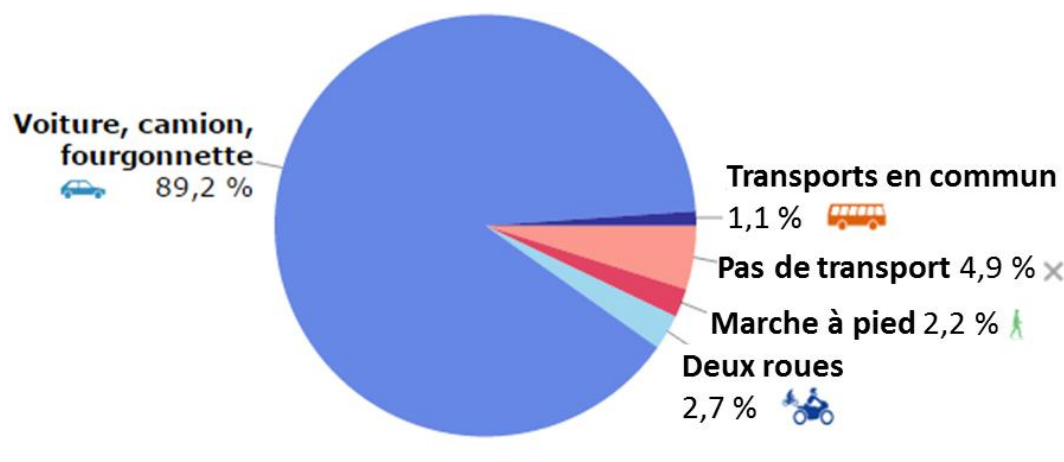
La commune de Saint-Aubin des Préaux se caractérise par une forte part modale du véhicule individuel : 89,2%.

Cette importance n'est cependant pas rare dans le secteur (81,2% sur Granville, Terre & Mer). Cependant, les Saint-Aubinais sont moins nombreux à avoir recours à la marche à pieds (2,2%, contre 7,8% à l'échelle intercommunale) ou aux transports en commune (1,1%, contre 1,7% sur GTM et jusqu'à 6,5% à l'échelle régionale).

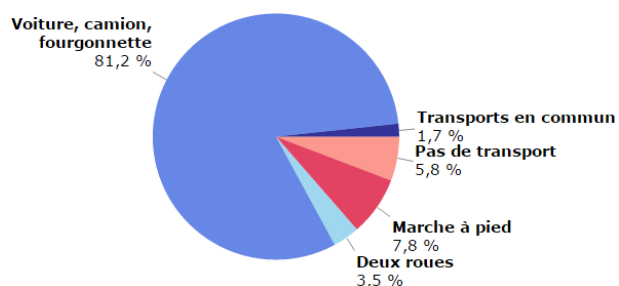
Cette situation peut s'expliquer par plusieurs facteurs, à commencer par la facilité de stationnement (96,6% des foyers saint-aubinais disposent d'au moins un emplacement de stationnement, contre seulement 70,3% à l'échelle intercommunale). De plus, l'absence de service commercial de transports en commun sur la commune suppose de devoir se rendre sur une autre commune pour en bénéficier. Enfin, les emplois des Saint-Aubinais sont rarement à proximité, ce qui ne favorise pas la marche à pieds (ou le vélo), pratique qui nécessiterait par ailleurs quelques aménagements de l'espace public.

## Par des moyens de transports utilisés par les actifs de 15ans ou plus ayant un emploi pour se rendre au travail

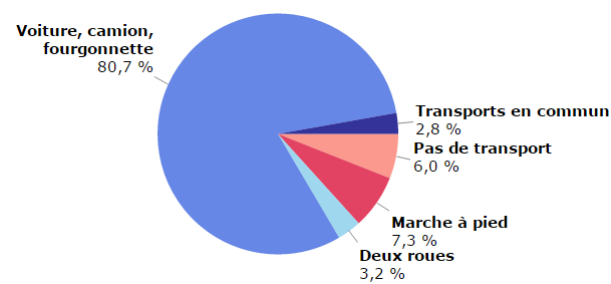
### Saint-Aubin des Préaux :



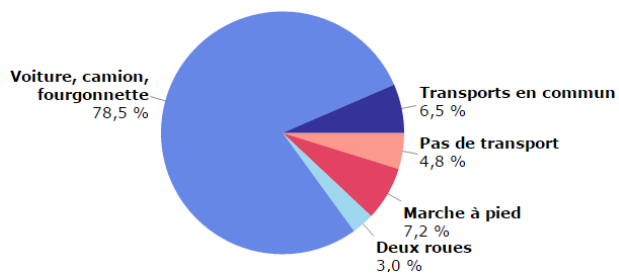
### Granville, Terre & Mer



### Manche

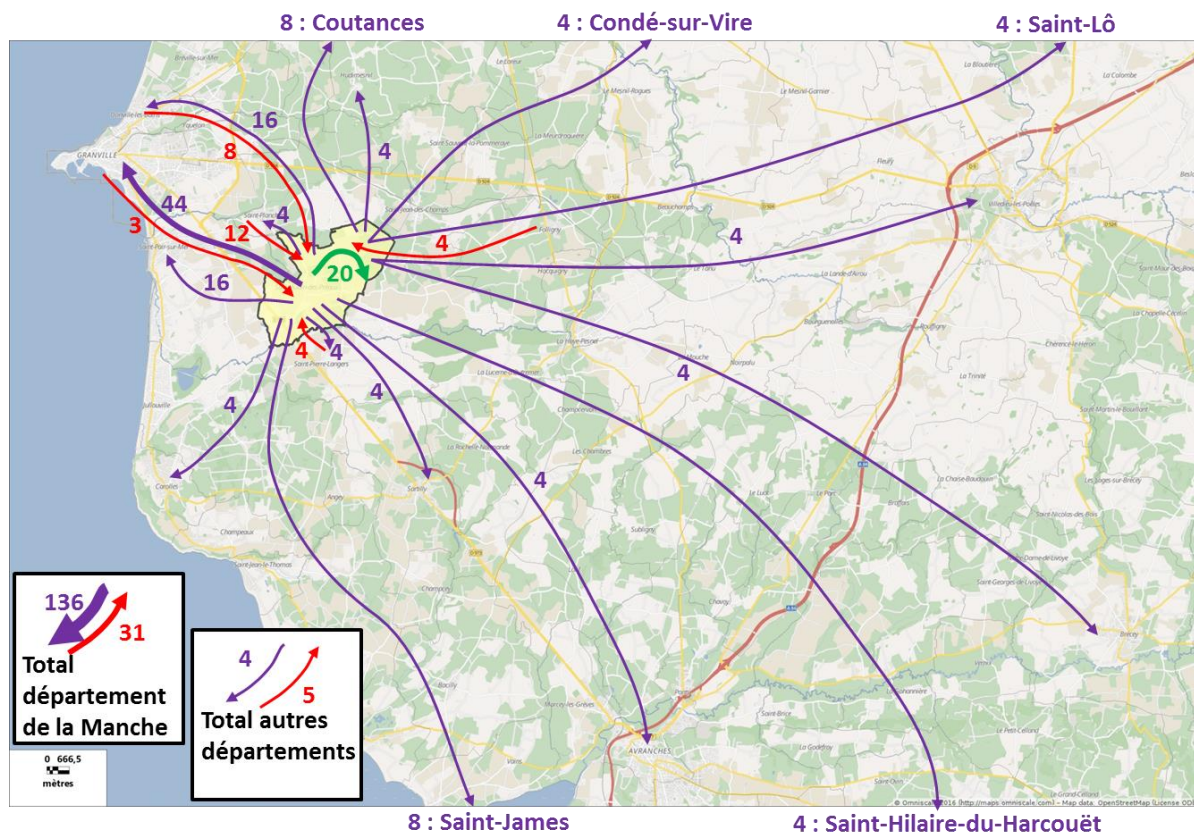


### Normandie



Source : Insee 2012

### Ensemble des flux d'actifs



Parmi les 160 actifs avec un emploi résidant sur la commune recensés par l'INSEE en 2012<sup>6</sup> :

- une majorité travaillait dans l'unité urbaine granvillaise (80 personnes (50%), dont 44 personnes (27,5%) à Granville),
- un grand nombre travaillaient à Coutances (8 personnes (5%)) ou à Saint-James (8 personnes (5%)),
- d'autres travaillaient dans des communes plus ou moins proches de la Manche : Hudimesnil, Condé-sur-Vire, Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, Brécey, Saint-Hilaire-du-Harcouët, Avranches et Sartilly (4 personnes (2,5%) dans chacune de ces communes),
- 4 personnes (2,5%) travaillaient dans une autre région française,
- 20 personnes (12,5%) travaillaient sur la commune.

A l'inverse, 36 personnes extérieures viennent travailler sur la commune. Elles proviennent essentiellement de Saint-Planchers (12 personnes (33%)) et de Donville-les-Bains (8 personnes (25%)).

Ces chiffres confirment l'importance du « lien quotidien » entre les Saint-Aubinais et le bassin d'emplois de l'unité urbaine granvillaise et des déplacements pour motifs professionnels entre les deux.

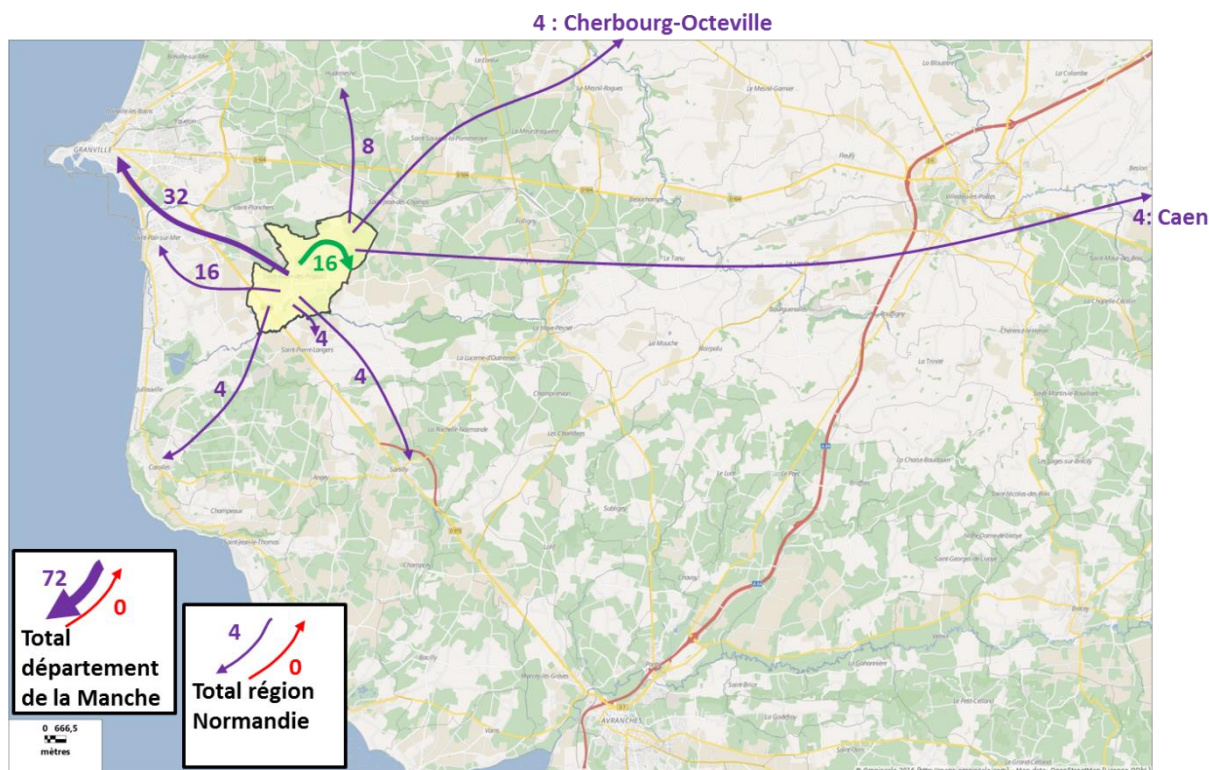
<sup>6</sup> Rubrique « Mobilités »



### 3.2.2.3 Les lieux d'études et les déplacements

#### Organisation des flux externes domicile- études

##### Ensemble des flux d'étudiants



Source : OpenStreetMap et Insee 2012, Réalisation : Planis

En 2012, l'INSEE recensait 92 élèves et étudiants résidant sur la commune<sup>7</sup>. Parmi eux :

- une majorité étudiait dans les établissements de l'unité urbaine granvillaise (52 personnes (56,5%)), dont 32 personnes (34,8%) à Granville,
- plusieurs étudiaient à Hudimesnil (8 personnes (8,7%)),
- d'autres étudiaient dans des communes plus ou moins proches de la Manche : Cherbourg-en-Cotentin, Sartilly et Saint-Pierre-Langers (4 personnes (4,3%) dans chacune de ces communes),
- 4 personnes (4,3%) étudiaient dans un établissement caennais,
- 16 personnes (17,4%) étudiaient sur la commune.

Aucune personne extérieure ne venait étudier à Saint-Aubin des Préaux.

Avec plus de la moitié des élèves et étudiants saint-aubinais, l'unité urbaine de Granville s'affirme, pour les études également, comme le premier lieu d'études des habitants de la commune.

<sup>7</sup> Rubrique « Mobilités »

#### 3.2.2.4 Les déplacements agricoles

Le remembrement de 1972 a permis de regrouper les surfaces exploitées par chaque exploitant, limitant ainsi les déplacements de ce dernier d'une parcelle à une autre en empruntant la voirie publique.

Cependant, ce remembrement a aussi contribué à l'industrialisation de l'agriculture. En créant des parcelles plus grandes, il a aussi ouvert la voie à la conversion actuelle d'une agriculture principalement d'élevage à une agriculture céréalière.

Cette évolution s'accompagne d'une diminution du nombre d'exploitants. Les terres qu'ils exploitaient sont reprises par les exploitants encore en activité. Mais pour ces derniers, les terres reprises ne sont pas toujours contigües de celles qu'ils exploitaient déjà. Ils sont donc de plus en plus obligés de se déplacer entre les différentes parcelles qu'ils exploitent.

On revient donc aux déplacements agricoles qui prévalaient avant le remembrement, mais cette fois avec des engins agricoles imposants.

### 3.3 RESEAUX ET SERVICES COLLECTIFS

#### 3.3.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'A.E.P de Saint-Planchers qui regroupe 5 communes (Anctoville-sur-Boscq, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint-Planchers et Yquelon). Le réseau est exploité par la société VEOLIA EAU.

En 2014, la production en eau potable provenait de 3 ressources différentes toutes issues des importations de collectivités voisines. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, une partie de la production était issue de « ressources propres ». Mais, depuis, la collectivité a transféré sa compétence « production » au SMP du Granvillais et de l'Avranchin. Ces trois ressources ont fourni sur l'année 2014, un volume total de 174 525 m<sup>3</sup> réparties de la manière suivante :

- Granville – Distribution a fourni 62 349 m<sup>3</sup>
- SIAEP de la Région de la Haye-Pesnel a fourni 1 406m<sup>3</sup>
- SMP du Granvillais et de l'Avranchin – Service St Planchers a fourni 110 497m<sup>3</sup>

Le volume d'eau consommé sur les 5 communes adhérentes du SIAP de Saint-Planchers est de 140 733m<sup>3</sup> en 2014. Saint-Aubin-des-Préaux comptabilise 204 abonnés en 2014 soit 11,8 % du nombre d'abonnés du SIAP de Saint-Planchers.

Le SMP du Granvillais et de l'Avranchin mène d'importants travaux pour garantir un approvisionnement en eau potable en quantité et en qualité satisfaisantes sur ses secteurs d'intervention. Cela suppose notamment la création de nouvelles usines de production d'eau potable et une interconnexion entre le Granvillais et l'Avranchin. Ainsi, une nouvelle usine de production d'eau potable doit entrer en fonctionnement en 2018 sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer, près du centre équestre. Celle-ci viendra en remplacement de celle de Saint-Aubin-des-Préaux qui prélève sur la rivière du Thar.

L'approvisionnement en eau potable de la commune est donc garanti à l'avenir.

On précisera ici que le territoire de Saint-Aubin du Préaux disposait de 2 ressources en eau :

- Une prise d'eau sur le Thar, qui va être prochainement abandonné : ce captage ne disposait pas de périmètres de protection
- Un captage au lieu-dit « La Mesleraye », en limite avec la commune de Saint-Planchers, qui disposait de périmètres de protection, mais ce point d'eau a été abandonné.

Ainsi, il n'y a plus de périmètres de protection AEP sur le territoire communal.

### **3.3.2 ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

La commune de Saint-Aubin-des-Préaux est en totalité en assainissement individuel au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes Granville Terre et mer, qui gère notamment le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Sur Saint Aubin des Préaux, les diagnostics des installations d'assainissement ont été réalisés en 2012 par Véolia. Sur 197 installations, 188 ont fait l'objet d'un diagnostic. Il ressort de ces diagnostics les priorités suivantes :

- 42 dispositifs en priorité 1 : Risques élevés, travaux destinés à mettre en place une installation conforme à réaliser dans un délai de 1an avec l'avis du maire ;
- 44 dispositifs en priorité 2 : Risques modérés ; travaux destinés à mettre une installation conforme dans un délai maximal de 4 ans ;
- 85 dispositifs en priorité 3 : Risques faibles ;
- 17 dispositifs en priorité 4 : Pas de travaux.

Suite à l'étude de zonage d'assainissement menée en 2001 par le bureau d'études SETEGUE, la commune a décidé de retenir l'assainissement non collectif pour tout le territoire communal par délibération du 27 novembre 2001, complété par la délibération du 21 mars 2002.

Depuis 2016, la commune adhère au SMAAG (Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise) dans le but d'étendre le réseau d'assainissement collectif jusqu'aux principaux noyaux bâtis (bourg, Le Coudray, Les Mares). Ces noyaux bâtis sont désormais raccordés au réseau d'assainissement collectif géré par le syndicat. Des extensions du réseau ailleurs sur le territoire communal seront possibles à l'avenir. Le SMAAG réfléchit notamment au raccordement du Hameau du Thar via Saint-Pierre-Langers.

En 2018, le SMAAG élabore un nouveau schéma directeur d'assainissement qui tiendra compte du déploiement récent du réseau sur le territoire saint-aubinais.

### **3.3.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Tous les secteurs urbanisés sont équipés d'un réseau de collecte : busé sur l'ensemble des voiries du bourg (avec des fossés pour exutoires) ou en fossés au niveau de l'espace agricole.

Le réseau de collecte des eaux de pluies sera étendu dans le bourg dans le secteur de développement de l'urbanisation.

#### **Busage dans le bourg**





### 3.3.4 ORDURES MENAGERES

Suite à la dissolution du SIRTOM de la Baie et de la Vallée du Thar, le 31 décembre 2014, la gestion des ordures ménagères est assurée directement par les services de Granville Terre et Mer.

En effet, la Communauté de Communes Granville Terre et Mer est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers.

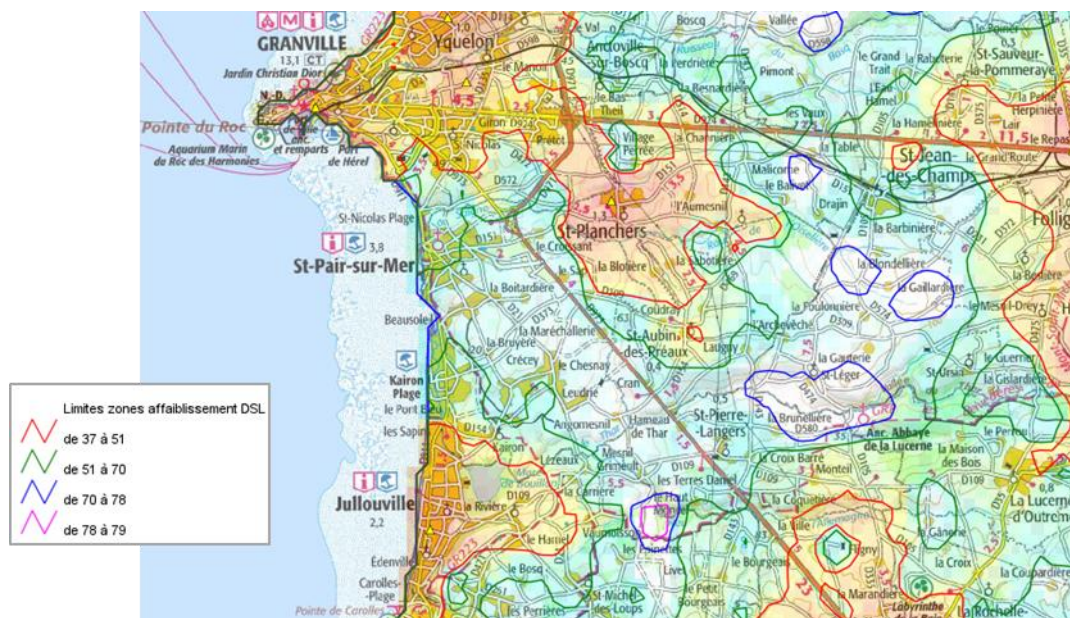
### 3.3.5 ADSL

Le développement numérique de la commune est représenté graphiquement ci-dessous. On constate ainsi, que la commune est traversée par 2 lignes aux débits différents :

- Passage au nord et au niveau du bourg de la ligne rouge : entre 37 et 51 dB,
- Passage sur la majorité de la commune de la ligne verte : entre 51 et 70 dB.

Un nœud de raccordement d'abonnées (NRA) est localisé sur la commune de St-Planchers.

#### Couverture ADSL du territoire



Source : CETE Ouest / DRE Basse-Normandie

## 3.4 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement (ex : sécurité et salubrité publiques, conservation du patrimoine). Elles affectent donc l'utilisation du sol.

Elles s'imposent au Plan Local de L'Urbanisme qui, dans son zonage, doit les respecter. La commune de Saint-Aubin-des-Préaux est concernée par deux types de servitudes.

### 3.4.1 SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- L'église protégée en totalité par son inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 09 juin 1971 (**Servitude AC1**),
- Deux périmètres de protection empiètent sur le territoire communal : Le Château du Pont-Roger sur la commune de Saint-Jean-des-Champs, le prieuré de l'Oiselière sur la commune de Saint-Planchers. (**Servitudes AC1**),

### 3.4.2 SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

- La commune est traversée par une ligne électrique haute tension : liaison aérienne 90kV N°1 Avranches - Yquelon (**Servitude I4**),
- Saint-Aubin des Préaux est traversée par le faisceau hertzien reliant Granville / Avenue des Prairies à La Haye-Pesnel / Château d'eau (**Servitude PT2**),
- Le territoire communal est concerné par la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome (**Servitude T7**).

## 4 ANALYSE DU PAYSAGE

---

### 4.1 LE GRAND PAYSAGE

#### 4.1.1 CONTEXTE JURIDIQUE ET DEMARCHE

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique.

Aujourd'hui et depuis le 8 Janvier 1993 la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages "remarquables par leur intérêts paysagers". L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de « paysages identitaires » d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

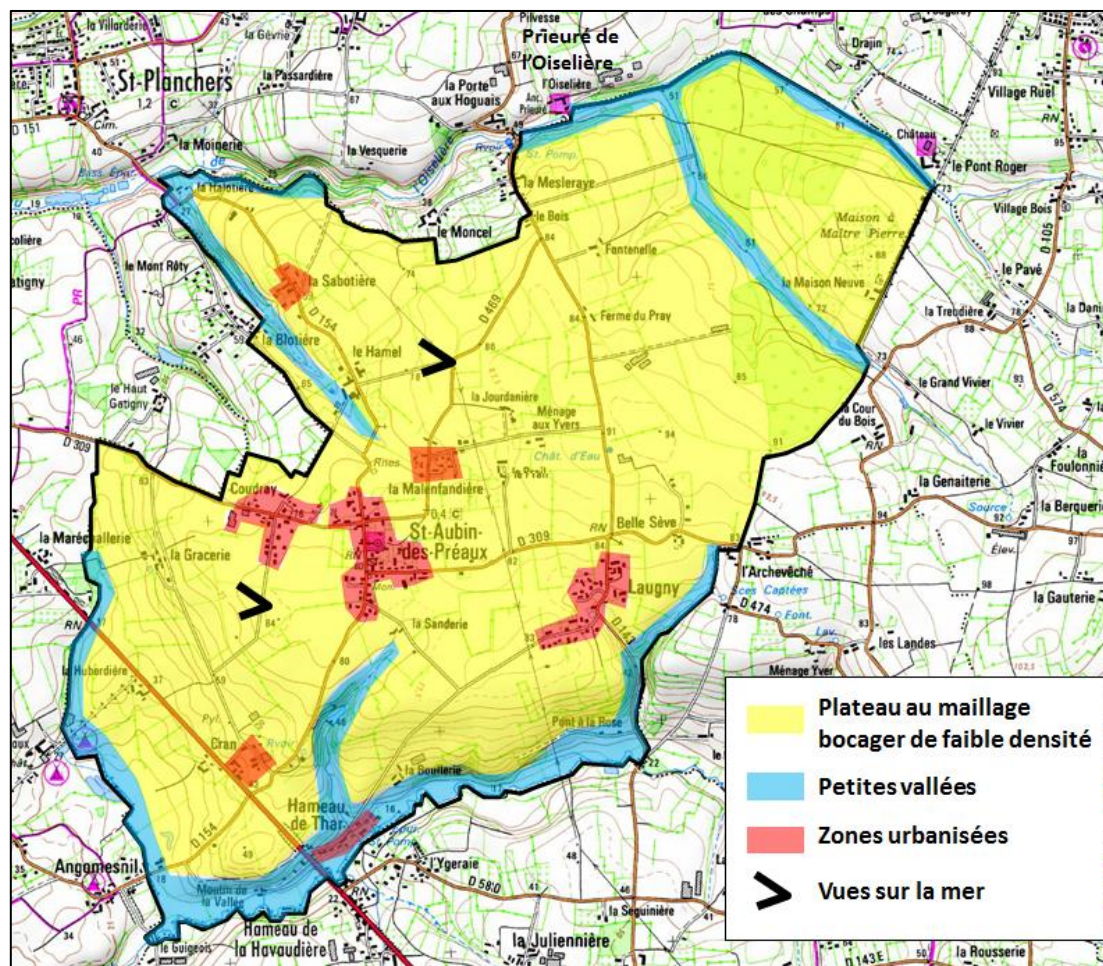
En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication. Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- Aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...)
- Aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

## 4.1.2 LES ENTITES PAYSAGERES

La commune se caractérise par plusieurs entités paysagères : le plateau au maillage bocager de faible densité, les petites vallées et les zones urbanisées.

### Les unités paysagères du territoire de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : Planis



#### 4.1.2.1 Le plateau au maillage bocage de faible densité

Le territoire communal fait partie intégrante du paysage bocager normand bien que de nombreuses haies aient disparues au fil des ans. Ainsi, la commune est essentiellement représentée par un paysage de plateau où dominent les cultures annuelles. Les parcelles sont limitées par quelques haies. La faible densité de haies ne permet pas d'arrêter les vues et au contraire permet d'avoir des vues sur la mer en différents points de la commune, mais aussi des vues sur l'église depuis les différents alentours.

#### Paysages de plateau sur Saint-Aubin-des-Préaux



Source : Planis

**Vue sur la mer depuis les hauteurs de Saint Aubin des Préaux (entre le Coudray et la Gracerie)**



Source : Planis

**Vue sur le bourg de Saint Aubin des Préaux**

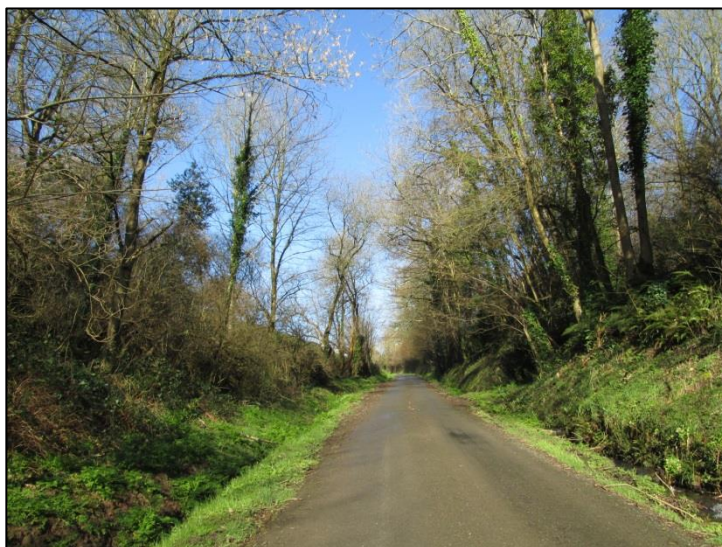


Source : Planis

**4.1.2.2 Les petites vallées**

Le territoire communal est bordé de nombreux cours d'eau qui ont creusé de petites vallées plus ou moins escarpées, où le maillage bocager est plus dense. Des boisements sont présents sur les versants les plus pentus. Cette configuration crée une ambiance plus intimiste.

**Vallée du Pont à la Rose  
(cours d'eau coulant le long de la D143), avec coteaux boisés**



Source : Planis



### Vallée à proximité du Hamel



Source : Planis

### Vallée à proximité de La Maison Neuve



Source : Planis

#### 4.1.2.3 Les zones urbanisées

Les principales zones urbanisées sont situées sur le haut du plateau (le Bourg, Le Coudray / Les Mares, La Malenfandière), et à Laugny et Le Hameau du Thar. Ces zones sont plus ou moins bien intégrées dans le paysage selon la présence de végétation cachant les habitations.

#### Le bourg



Source : Planis

**Vue sur le bourg en arrivant par la D154 au Sud (source : Planis)**



**Le bourg (source : Planis)**



**Vue sur Le Coudray (source : Planis)**



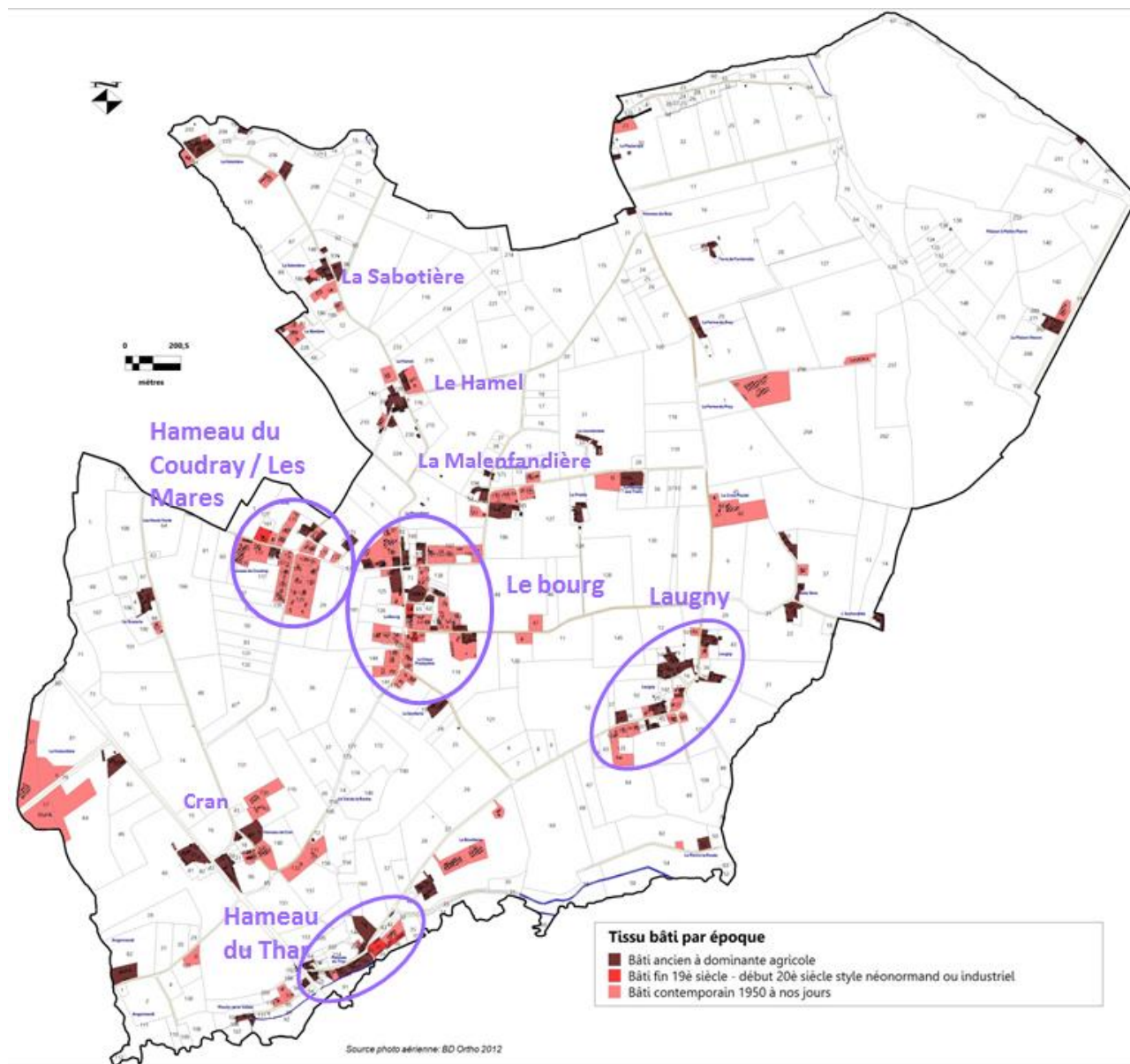


## 4.2 ANALYSE URBAINE

### 4.2.1 ORGANISATION GENERALE DU BATI

L'urbanisation sur le territoire de Saint-Aubin-des Préaux s'organise autour d'un bourg principal, de plusieurs hameaux et de constructions diffuses. Les constructions récentes se sont essentiellement développées autour du bourg et du hameau Le Coudray / Les Mares.

#### Tissu bâti par époque



Réalisation : Planis, Source : repérage terrain Planis.

Depuis son remembrement en 1972, la commune ne compte presque plus de chemins ruraux et son maillage bocager a fortement souffert. Pour autant, elle n'est pas dénuée d'intérêt.

Ainsi, elle présente une gamme de bâti caractéristique de cette partie de Normandie, qui traduit l'évolution d'une organisation agricole traditionnelle du territoire à la périurbanisation contemporaine, en passant par la fin du 19<sup>ème</sup> siècle – début du 20<sup>ème</sup> et l'arrivée de nouveaux matériaux (briques...), voire de nouveaux styles architecturaux comme le style néonormand.

## 4.2.2 LE BOURG

Le bourg ancien de Saint-Aubin des Champs s'est établi sur un plateau, en arrière du littoral, entre les vallées de l'Oiselière et du Thar. Il s'est constitué autour de son église du 12ème siècle, inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 9 juin 1971.

Le tissu bâti du bourg, à l'image de toute l'urbanisation sur la commune, est de caractère lâche. Il présente un noyau composé d'un bâti relativement homogène et rarement implanté à l'alignement de la rue. Seules trois constructions sont implantées à l'alignement au niveau du carrefour entre les D309, D469 et D154.

L'urbanisation s'est principalement développée de façon linéaire le long de ces voies depuis ce noyau ancien, sans véritable comblement des vides laissés.

Le bourg a ainsi un caractère peu bâti qui ménage une place importante à la végétation (avec parfois des jardins fermés par des haies sur talus) et ne conforte pas son caractère de centralité.

Il regroupe néanmoins la quasi-totalité des équipements publics de la commune (école, mairie, etc.) et un grand nombre de ses éléments patrimoniaux remarquables (église, ancien presbytère, puits, etc.).

Aucun élément paysager ne vient « clôturer » l'urbanisation du bourg, si ce n'est peut-être une amorce de talweg au Nord.



*Eglise de Saint-Aubin (12<sup>e</sup> siècle)*



*Mairie, logement communal et école*



*Maison ancienne en pierre, route de la Malenfandière*



*Maison ancienne en pierre, croisement des routes de la Mer et de la Mairie*

Les constructions du bourg ancien sont homogènes et présentent presque toutes une structure en pierre de poudingue pourpré parfois enduit, une toiture à deux pans en ardoises, des ouvertures verticales (plus hautes que larges). Un bâti principalement constitué sur 2 niveaux hauts : R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles) trouve place selon une implantation qui, sans nécessairement se faire à l'alignement, reste en lien avec le parcellaire (murs parallèles aux limites de propriété). En faisant fi de certains vergers, les unités foncières présentent une taille modérée.



*Maisons d'habitations récentes en bois ou avec un enduit clair, sur de grandes parcelles, route de la Malenfandière*



*Urbanisation récente en retrait de la route de la Mairie, laissant une place importante à la végétation*

L'urbanisation plus récente conserve la prédominance végétale du noyau ancien, mais rompt avec celui-ci en ce qui concerne la taille des parcelles, qui est plus importante, l'implantation du bâti, qui se fait au centre du terrain sans lien systématique avec les limites de propriété, et les matériaux utilisés, qui marquent une industrialisation ancrée de la construction (il n'y a plus de recours à la pierre, les toitures, bien qu'étant encore principalement à deux pans, ne sont pas toujours couvertes d'ardoises, les murs crépis apportent dans le paysage des couleurs claires auparavant inexistantes).

### **Éléments de décoration et d'ornementation**



Source : Planis

### **4.2.3 LE COUDRAY / LES MARES**

A l'Ouest du bourg, les hameaux du Coudray et des Mares se sont développés ces dernières années à partir de bâtiments épars d'origine agricole: Ils forment dorénavant un noyau au bâti relativement récent et à proximité du bourg.

Ne comprenant aucun équipement collectif (hormis l'arrêt de bus), ces hameaux concentrent une grande part de l'urbanisation de la commune du fait de la carte communale qui y a prévu une zone constructible et de leur accessibilité directe à la D309 qui permet de rejoindre Saint-Pair sur Mer et Granville.

L'urbanisation est constituée de pavillons qui confèrent à ces hameaux un caractère résidentiel marqué.

L'urbanisation du Coudray s'articule autour d'une rue centrale rectiligne, la rue du Coudray. Les pavillons sont implantés de part et d'autre, souvent sur deux épaisseurs via de nombreuses parcelles en drapeau.





*Entrée Sud du Coudray, marquée par une urbanisation récente avec des enduits clairs et des implantations en cœur de terrains*

La structure des Mares est plus complexe. Les pavillons sont progressivement construits de façon linéaire le long de la D309, mais aussi via trois voies perpendiculaires à cette dernière.



*Maison d'habitation récente et longue traditionnelle en pierre, aux Mares*

Les quelques bâtiments anciens sont souvent des longères, de niveau R+C, traduisant leurs origines modestes et agricoles. Le matériau dominant y est le poudingue pourpré, mais il est souvent couvert d'un enduit. Les toitures, à deux pans, devaient autrefois être couvertes de chaume. Elles sont actuellement constituées de tuiles mécaniques.

Les pavillons présentent une diversité de volumes et de matériaux. Certains datent des années 1960 ou 1970 et sont construits sur sous-sol semi-enterrés, d'autres datent des années 1980 et sont construits sur un remblai abritant le sous-sol qui est en fait au niveau du terrain naturel, d'autres enfin datent des années 1990 à nos jours et ne comprennent le plus souvent pas de sous-sol, mais un ou des garage(s) attenant(s) et ont des murs crépis beige ou blanc. Alors que certains pavillons des années 1970 et 1980 sont couverts de tuiles mécaniques, les plus récents possèdent une toiture en ardoises.

#### **4.2.4 LAUGNY**

Le hameau de Laugny s'est développé ces dernières décennies avec des constructions pavillonnaires qui ont pris place autour de constructions plus anciennes d'origine agricole.

Le hameau s'étire en longueur, avec pour colonne vertébrale la rue de Laugny, puis la D143 qui, par quelques virages, se maintient en haut du coteau descendant jusqu'au Thar (d'ailleurs, la D143 s'appelle ici la route du Thar). Sur ces axes étroits, viennent se raccorder plusieurs voies plus étroites encore. Ces voies en impasse se poursuivaient autrefois par des chemins et desservent maintenant les champs et pâtures environnants.



*Bâti de Laugny et coteau descendant vers le Thar*

Le bâti ancien est composé de maisons d'habitation parfois assez imposantes, mais le plus souvent prenant la forme de longères, principalement construites en pierre de poudingue pourpré, mais aussi de bâti vernaculaire, comme une boulangerie, construit en partie en masse (terre).



L'urbanisation plus récente est constituée de pavillons, généralement de taille importante, le plus souvent sur de grandes parcelles. Le crépis est principalement blanc et les toitures en tuiles mécaniques.

Hormis quelques exceptions, aucun bâtiment ne se trouve à proximité immédiate de la rue de Laugny ou de la route du Thar, mais la première est bordée de haies laissant apercevoir les maisons et la seconde est étroite, sinueuse, et parfois bordée de hauts talus, l'atmosphère bâtie est dominante lorsqu'on emprunte cette voie.

#### **4.2.5 LE HAMEAU DE THAR**

Le Hameau de Thar est traversé par la D973, axe Granville-Avranches sur lequel viennent se raccorder deux voies qui suivent la vallée du Thar : une impasse au Sud et une route reliant Laugny au Nord.



*Bâti ancien en pierre, implanté à l'alignement de la D973.*

Le bâti y est majoritairement ancien et son implantation en grande partie dictée par l'axe de la D973, malgré l'absence d'un véritable alignement.

L'utilisation de la pierre (poudingue pourpré) reste dominante, mais pas toujours visible car l'usage d'enduits et de bardages est répandu dans le hameau. L'implantation le long de la rue reliant Laugny, à proximité de sa jonction avec la D973, est caractéristique d'un bâti ancien antérieur à l'usage de véhicules motorisés, ne laissant que peu de place à ces derniers.

L'extrémité Nord du hameau est marquée par une ancienne papèterie, à l'architecture caractéristique de l'industrie de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle / début du 20<sup>ème</sup> siècle : murs en moellons et briques et toiture à charpente métallique. Certains bâtiments abritent encore d'anciennes machines de l'époque. Ces locaux ont ensuite été aménagés pour accueillir une usine de captage d'eau, activité qui explique la présence d'installations en béton (qu'il est prévu de détruire suite à la fin de la production d'eau potable début 2018). Cette ancienne usine s'accompagne de l'ancien logement du gardien à l'entrée, qui se caractérise lui aussi par les entourages en briques des ouvertures dans sa façade.

L'urbanisation du hameau ces dernières décennies est venue en comblement de dents creuses. L'implantation en retrait de ces nouvelles habitations, ainsi que les matériaux utilisés, dénotent avec le bâti plus ancien.

#### **4.2.6 LE BATI DIFFUS**

La commune compte de nombreux petits hameaux, issus de l'activité agricole vivrière qui a prévalu jusqu'au 20<sup>ème</sup> siècle (Cran, La Gracerie, Le Hamel, La Blotière, La Sabotière, Belle-Sève, L'Archevêché...). Ici aussi, les quelques bâtiments agricoles d'origine (souvent bas : R+C, en pierre, avec une couverture d'ardoise, pour la plupart implantés à l'alignement sur un côté au moins) ont souvent été accompagnés de constructions d'habitations plus récentes, rompant avec les caractéristiques traditionnelles du bâti.

## 4.3 ELEMENTS HISTORIQUES ET ARCHITECTURAUX D'INTERET

### 4.3.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES

Saint Aubin des Préaux dispose d'un monument historique. Il s'agit de l'église romane (XIIème siècle) au clocher gothique, qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques en date de 9 juin 1971. Elle abrite une Vierge à l'Enfant du XIVème classée à titre d'objet.

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejailit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.

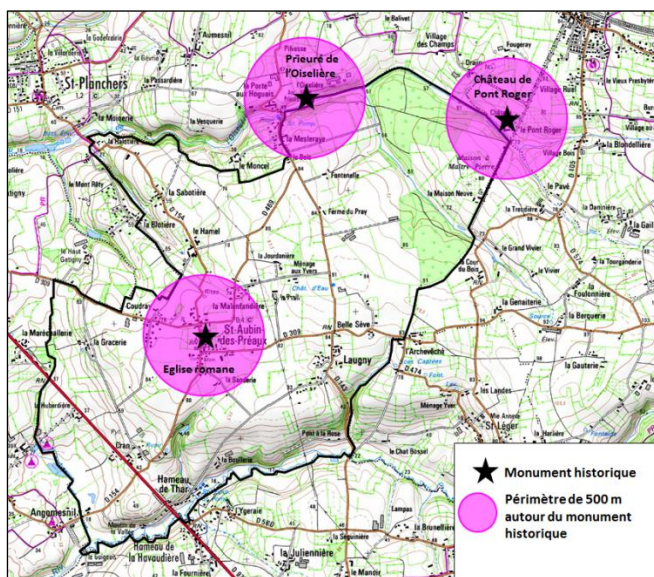
Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

#### Eglise romane Saint Aubin



Source : Planis

#### Localisation des monuments historiques et de leur périmètre de protection de 500 mètres



Source : Planis

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La notion de "covisibilité" avec le monument est ici déterminante, il s'agit pour l'ABF de préciser si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque. S'il y a "covisibilité", l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.

Les périmètres de protection de 500 m de deux autres édifices situés hors commune touchent également le territoire communal de Saint Aubin des Préaux. Il s'agit du Prieuré de l'Oiselère (inscription à l'inventaire des Monuments historiques en date du 28 septembre 1989) sur la commune de Saint-Planchers et du Château de Pont Roger et sa chapelle (inscription à l'inventaire des Monuments Historiques) sur la commune de Saint-Jean des Champs.

#### **4.3.2 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET ET PETIT PATRIMOINE**

Outre les éléments protégés au titre des Monuments Historiques, la commune de Saint Aubin des Préaux bénéficie de la présence de bâtis anciens en pierre et d'un petit patrimoine intéressant :

- des croix de chemins,
- des puits en pierre,
- des boulangeries en terre et pierre,
- ...

##### **Croix et monuments commémoratif**



*Croix de chemin au Hamel (D154)  
Source : Planis*



*Croix de chemin à Belle Sève (croisement D309 et D143)  
Source : Planis*



*Croix de chemin dans le bourg (croisement D309 et D154)  
Source : Planis*



*Monument commémoratif dans le bourg  
Source : Planis*

##### **Anciennes boulangeries**



*A Laugny  
Source : Planis*



*A Laugny  
Source : Planis*



*Dans le bourg  
Source : Planis*



*Au Hameau de Thar  
Source : Planis*



### Puits



*Bourg, Route de la Mer, Source : Planis*



*Bourg, Chemin de la Chesnaie, Source : Planis*

### Bâti ancien



*Rue de la Sanderie, Source : Planis*



*Route de la Mairie, Source : Planis*

## **5 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION**

---

### **5.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Avec la loi ENE dite loi Grenelle II, Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, le rapport de présentation des PLU nécessite désormais une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. A l'échelle du PLU, la période sur laquelle doit porter cette analyse est des dix dernières années précédant l'approbation du PLU (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).

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 fournis par la commune au bureau d'étude.

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

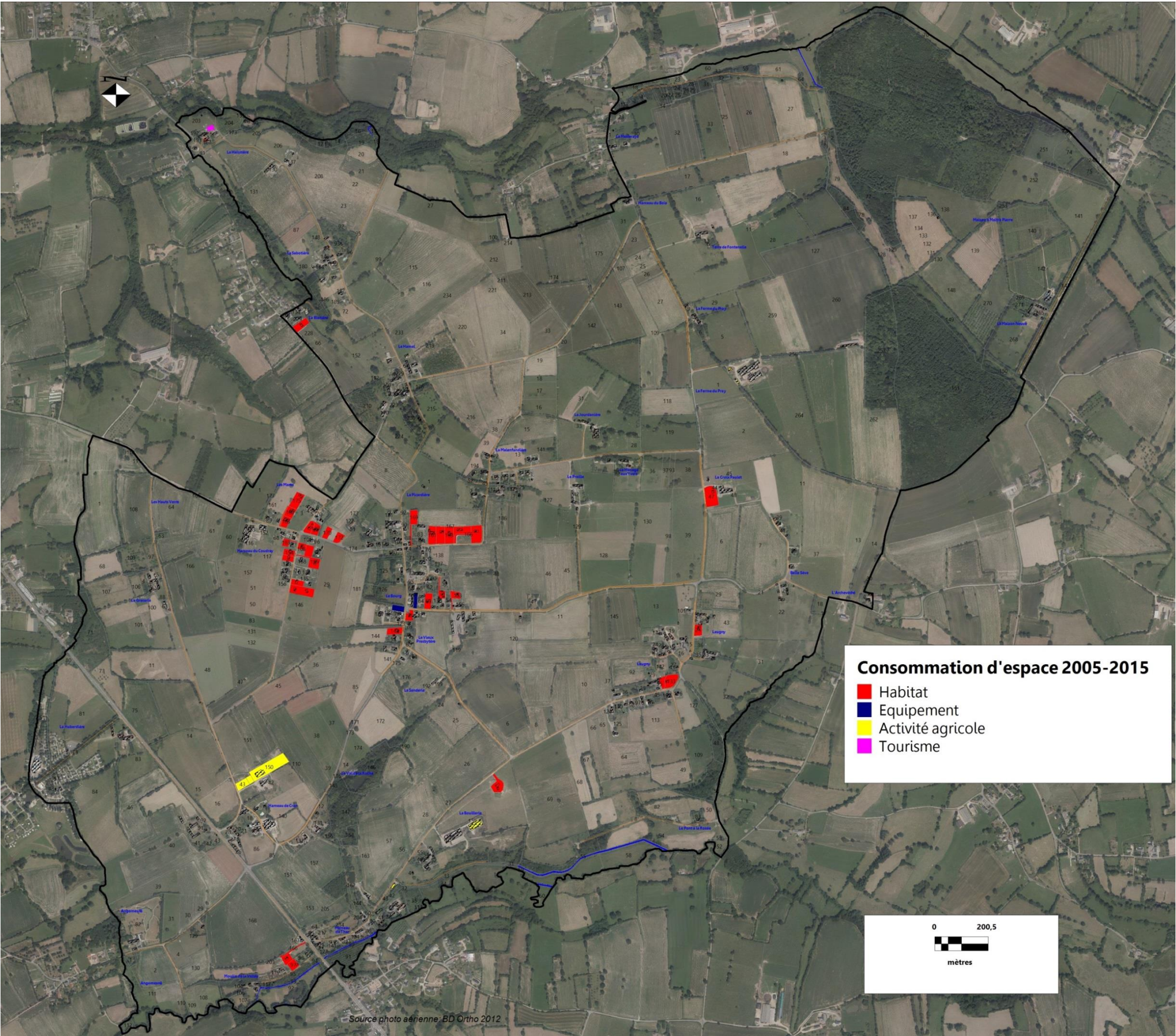
Les espaces consommés sur cette période de 2005 à 2015 ont différentes vocations :

- 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.





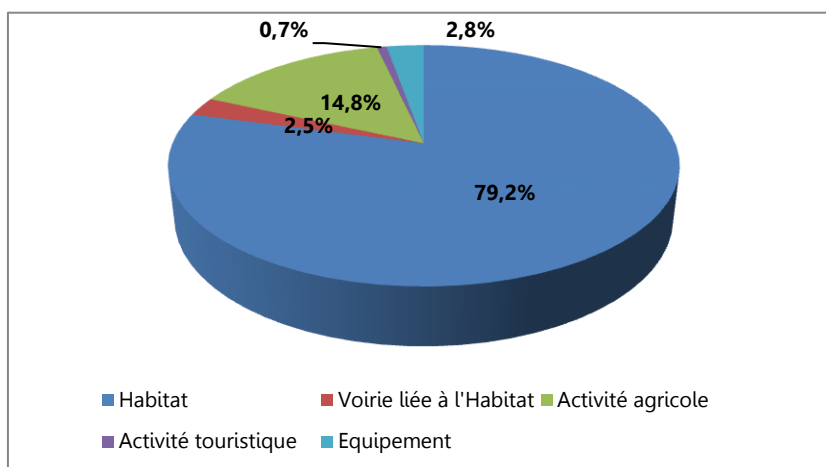


On observe que la majorité des surfaces consommées sur le territoire communal l'ont été pour construire des habitations, avec 5,2 ha de terres consommées à destination d'habitation, sur 6,4 au total, soit 79,2% de la consommation d'espace. Cela représente 35 logements construits en 10 ans, soit des densités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

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



### Consommation d'espace à destination d'habitat ou d'activité artisanale et d'équipement par typologie

	Dent Creuse	Extension urbaine	TOTAL en ha
Habitat	1,5	3,6	5,0
Voirie liée à l'Habitat	0,0	0,1	0,2
Activité touristique	0	0,05	
Equipement	0,1	0,1	0,2
<b>TOTAL des surfaces en ha</b>	<b>1,6</b>	<b>3,8</b>	

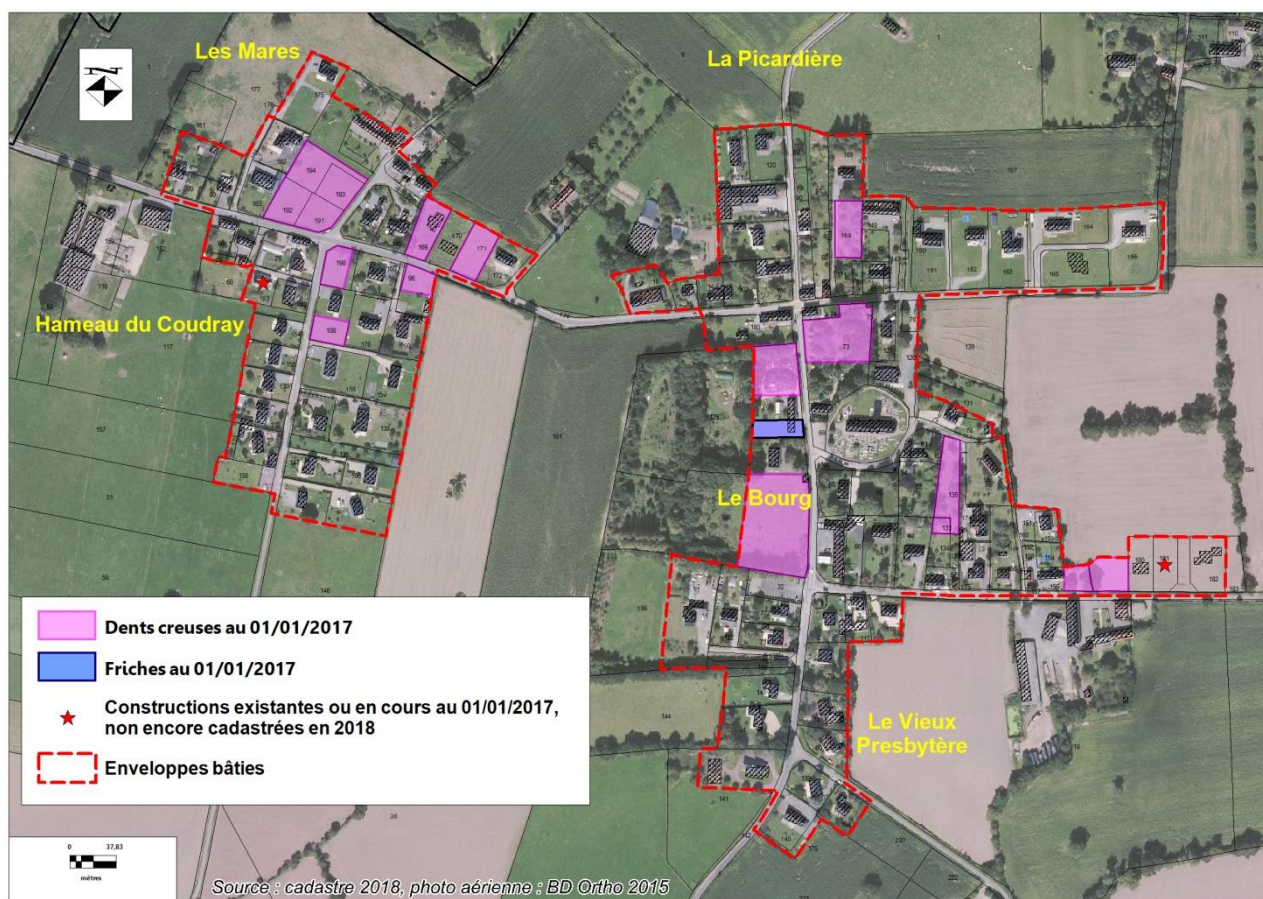
## 5.2 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches<sup>8</sup> et les dents creuses<sup>9</sup>. Les calculs de besoins de développement débutant au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce recensement est un aperçu de la situation à cette date. Certaines dents creuses ont depuis été comblées par de nouvelles constructions.

La commune comptait alors 1 friche en zone urbaine et 14 dents creuses (parfois multiparcellaires), pour une surface totale de 1,96 ha. Toutes les dents creuses repérées se situent dans la zone urbaine constituée par le bourg et par le Coudray / Les Mares (le reste du territoire n'étant pas destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat). A noter qu'une dent creuse a été comblée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (parcelle 169 au Coudray).

A ce stade, en l'absence de taxation du foncier non bâti sur la commune, l'identification des dents creuses ne suppose pour les terrains concernés rien d'autre que la prise en compte de la possibilité de nouvelles constructions. Cette prise en compte n'implique aucune obligation particulière pour les propriétaires.

### Carte des friches et dents creuses repérées sur le territoire communal au 1<sup>er</sup> janvier 2017



Source : repérage de Planis et de la commune, cadastre PCI Vecteur 2018, vue aérienne 2015

<sup>8</sup> Terrain abritant une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.

<sup>9</sup> Terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

## **B) ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1 CADRE PHYSIQUE

## 1.1 LA GEOLOGIE

Le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux repose sur les roches très anciennes du Massif Armoricain, et plus précisément en bordure du synclinal de la zone bocaine.

Les roches plus anciennes sont des schistes et grès de la Formation du Thar (en vert sur la carte) datant du Briovérien (>540 millions d'années) qui ont subi une érosion (orogénèse cadomienne).

Différents dépôts sédimentaires sont ensuite venus s'installer :

- Des conglomérats et arkoses pourprés, en kaki sur la carte (Cambrien inférieur),
- Des grès et conglomérats de la Formation des Dalles de Campeaux, en rose grisâtre sur la carte (Cambrien inférieur).

Vers 300 Ma, un pli en forme de creux a commencé à se structurer (Synclinal de la zone bocaine) et a déformé les dépôts (roches les plus anciennes sur les bordures du synclinal, et roches les plus récentes au centre du synclinal).

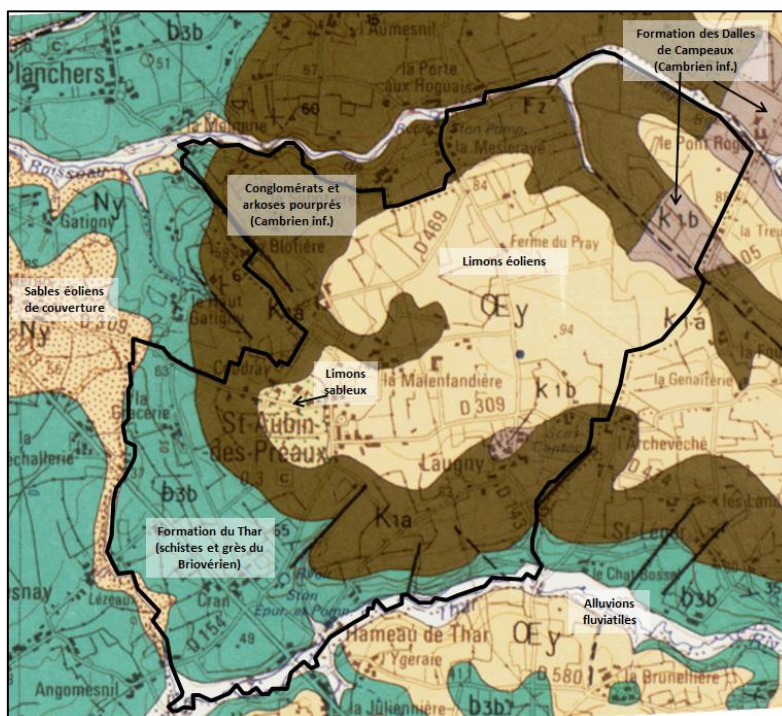
Plus récemment des formations superficielles sont venues se déposer d'une part sur les plateaux avec des limons éoliens plus ou moins sableux, d'autre part dans les fonds de vallée avec des alluvions fluviales.

### Construction en poudingue pourpré



Source : Planis.

### Géologie de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : carte géologique de Granville (n°142, BRGM).







### 1.3 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

L'organisation actuelle du réseau hydrographique résulte du creusement, par les écoulements concentrés, des roches les plus meubles : les dépôts éoliens et les schistes et grès du Briovérien.

Saint-Aubin-des-Préaux est divisé en 2 bassins-versants :

- Le Thar sur la moitié Sud. Le cours d'eau coule en bordure sud du territoire communal
- Le ruisseau de l'Oiselière, affluent de la Saigne, sur la moitié Nord. La Saigne se jette à la mer au Sud de Granville.

#### L'Oiselière (à gauche) et le Thar (à droite)



Source : Planis.

Les deux cours d'eau font partie de l'unité hydrographique « Sée et côtiers granvillais ».

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supracommunaux, et notamment les SDAGE et les SAGE.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands a été révisé et adopté le 5 novembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE donne un ensemble de dispositions dont certaines peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme :

- Limiter la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif ;
- Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme ;

- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les zones humides ;
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme ;
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE et définit les actions nécessaires à son respect.

La commune fait partie du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Sée et côtières granvillais, qui est en cours d'élaboration.

Bien qu'il n'y ait pas encore eu d'actions définies dans le cadre des SAGE, il existe un programme de reconquête de la qualité de l'eau qui a été mis en œuvre par le Syndicat Mixte des Bassins Versants Granvillais (SMBCG).

Le syndicat intervient au cours d'élaboration ou de révision des Plan Locaux d'Urbanismes et Cartes communales pour inventorier, renseigner et conseiller sur une meilleure prise en considération des éléments naturels qui possèdent un rôle hydraulique, écologique ou paysager important pour le territoire (réseau de haies, de talus, boisement et de zones humides).

A noter que la commune fait partie du périmètre « zone vulnérable » ou un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates agricoles a été mise en place. Ce zonage a été mis en place par un arrêté régional en date du 7 juillet 2014.

## 1.4 LES ZONES HUMIDES

Les **zones humides** assurent différentes fonctions qui en font des milieux d'un grand intérêt. Elles assurent les rôles suivants :

- **Autoépuration des eaux** : les plantes permettent de piéger les matières en suspension contenues dans l'eau. Ces mêmes plantes, ainsi que les micro-organismes présents dans le sol, vont ensuite dégrader et stocker ces matières et notamment les matières azotées, phosphatées et certains pesticides. Lorsque la zone humide se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole, elle fait alors office de zone tampon en retenant les contaminants. Ce rôle d'épuration permet ainsi de maintenir et d'améliorer la qualité de l'eau.
- **Régulation hydrologique** : une zone humide agit comme une éponge. En période hivernale, elle stocke l'eau issue des précipitations et a pour effet d'écarter les crues lors des inondations. C'est pendant cette période que les nappes phréatiques sont rechargées. L'eau est ensuite restituée de façon progressive aux cours d'eau, retardant ainsi les débits d'étiage.
- **Réservoir de biodiversité** : les zones humides comportent une végétation spécifique dite « hygrophile », adaptée selon le degré d'humidité du sol. Elles permettent d'augmenter la diversité floristique d'un territoire, et d'accueillir des espèces remarquables et protégées. Ces milieux servent par ailleurs de zones de reproduction, de refuge et de repos à certaines espèces faunistiques (oiseaux, amphibiens...).
- **Fonctions paysagères et culturelles** : les zones humides participent également à la diversité des paysages. Des pratiques agricoles ont pu s'y développer (mise au marais...) et des activités récréatives peuvent prendre appui sur ces milieux (randonnée, observation de la nature...).
- **Valeur économique** : le maintien des zones humides est une source d'avantages financiers compte-tenu de leurs différentes fonctions. On parle aussi de services rendus. En effet, leur préservation évite de faire des aménagements trop coûteux (exemple : la fonction d'écarter des crues évite la réalisation d'aménagements hydrauliques coûteux, la fonction d'épuration évite la mise en place de station de traitement des eaux plus complexe et donc plus coûteuse).

C'est pourquoi, les **zones humides** ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

L'article L2111-1 du code de l'environnement définit les zones humides comme suit « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles (aimant la présence d'eau) pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R211-108 du code de l'environnement précise que les critères à prendre en compte pour la définition des zones humides sont relatifs « à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en établissant une liste des types de sols des zones humides et une liste des espèces indicatrices de zones humides. Les sols caractéristiques des zones humides s'apprécient par des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur.

### **Zone humide en fond de vallée (à proximité de La Maison Neuve)**



Source : Planis.

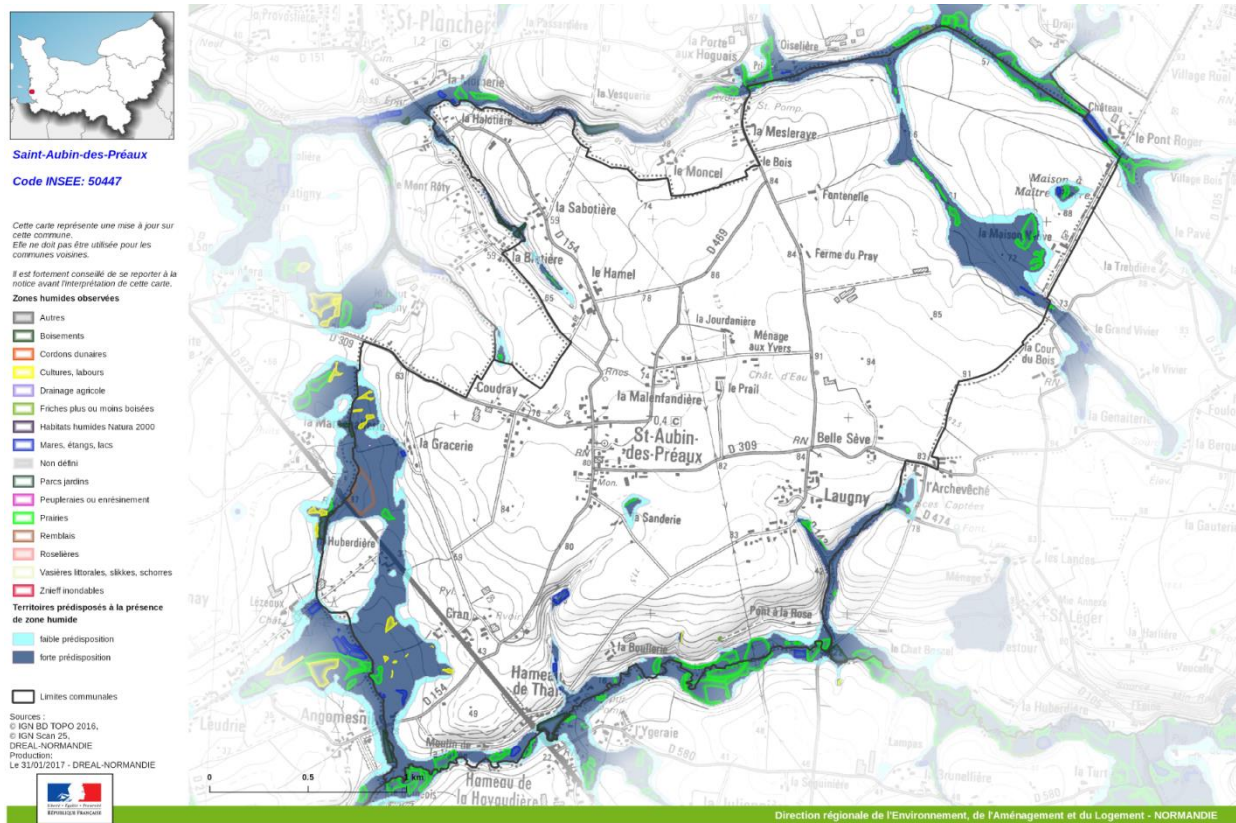
La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Basse-Normandie met à disposition sur Internet une cartographie des territoires humides. Cette cartographie présente les zones à plus ou moins fortes prédispositions à la présence de zones humides. Il s'agit d'un outil d'aide à l'identification des zones humides. Les principaux territoires humides sont localisés dans les fonds de vallée, (Le Thar, L'Oiselière) mais également dans la zone basse située en bordure Ouest de la commune (La Huberdière). Cette carte indique des zones à forte prédisposition à la présence de zones humides (en bleu foncé), ou une faible prédisposition à la présence de zones humides (en bleu clair sur la carte ci-après). Certains secteurs sont considérés comme des zones humides avérées (en hachuré bleu).

Ces corridors humides dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Issue d'un calcul, cette carte ne décrit pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides.

La nature assez perméable du sous-sol de Saint-Aubin-des-Préaux explique la faible présence de zones humides à l'intérieur du territoire communal.



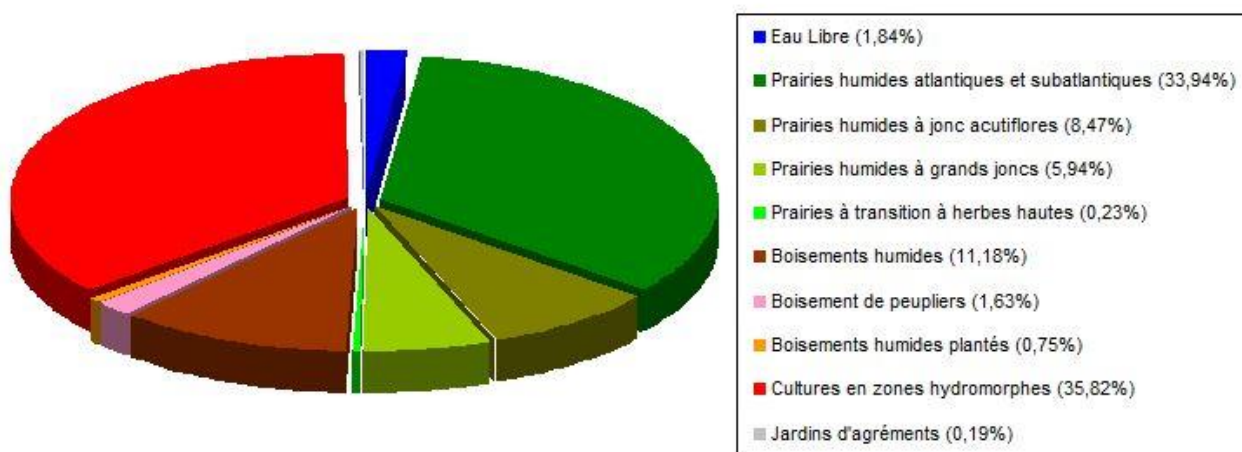
## Territoires humides de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : DREAL Normandie, Janvier 2017

Le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins Côtiers Granvillais) a procédé à un inventaire précis des zones humides du territoire de Saint-Aubin des Préaux. Ces zones humides, qui constituent la sous-trame « milieux humides » représentent 114,1 ha du territoire communal et se répartissent de la façon suivante.

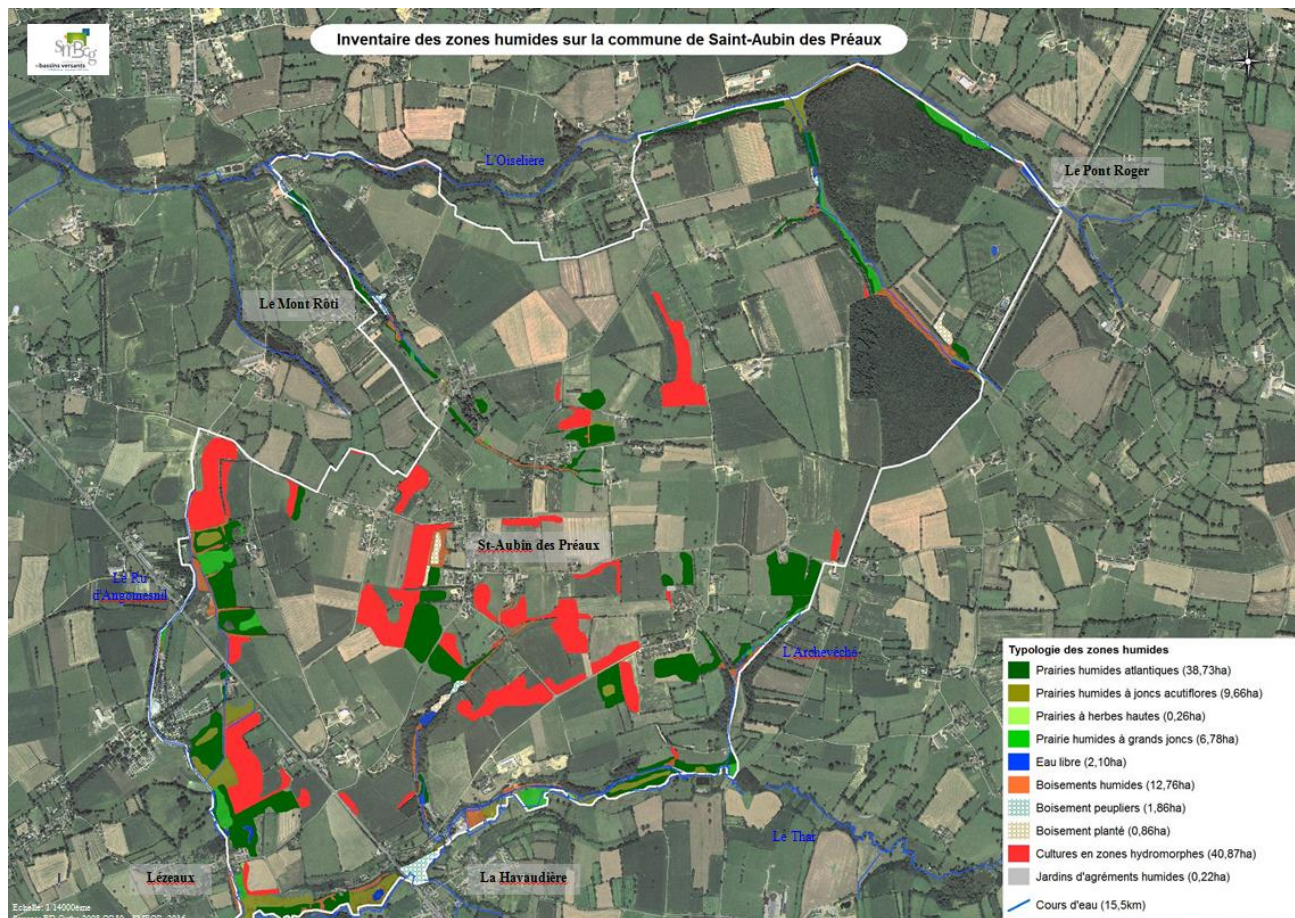
### Répartition des zones humides de la commune de Saint-Aubin des Préaux : 114,10 ha





Ces zones humides sont cartographiées sur la carte ci-dessous (source : SMBG). Elles sont plus particulièrement présentes au Sud du bourg et en limite communale Ouest.

### Inventaire des zones humides sur la commune de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : SMBG.

## 1.5 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, NUISANCES SONORES

### 1.5.1 CLIMAT

Le territoire est situé dans une zone géographique bénéficiant d'un climat de type océanique doux avec des amplitudes relativement faibles. En effet, la température dépasse rarement 25 °C en été, tandis que le froid sec et les gelées sont rares en hiver. La caractéristique essentielle du climat est le fort taux d'humidité dû à des précipitations fréquentes.

### 1.5.2 QUALITE DE L'AIR

Il n'existe pas de points de surveillance de la qualité de l'air sur le territoire communal, le plus proche étant situé à Saint-Lô (données mesurées par l'association AIR COM). Cependant, l'inventaire 2008 de Air Normand – Air COM montre que les émissions des différents gaz et particules sur le territoire communal sont assez faibles comparativement à l'ensemble du territoire régionale, du fait notamment de l'éloignement des zones industrielles lourdes et de la proximité de la mer. Ainsi la qualité atmosphérique du secteur est plutôt bonne.

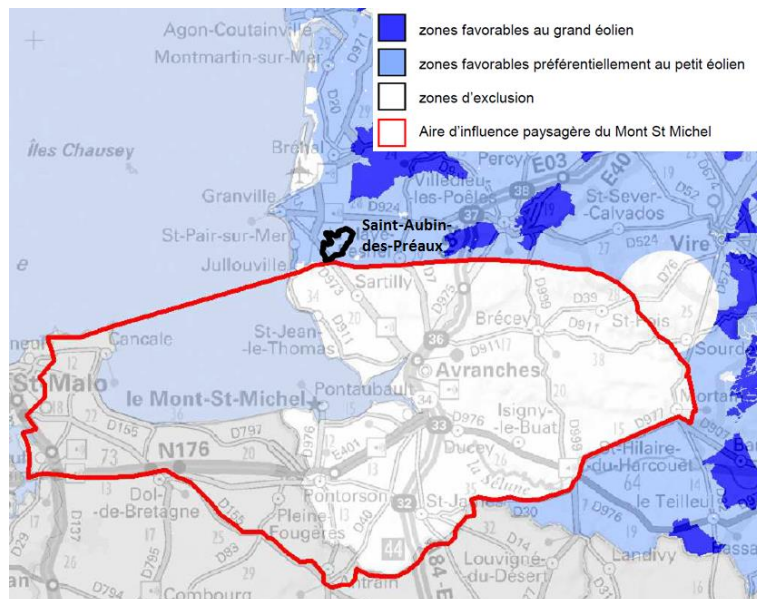
Il n'y a donc pas de pollution atmosphérique significative sur le secteur d'étude.

### 1.5.3 ENERGIE

Le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux possède un certain potentiel pour développer l'énergie éolienne. Selon le schéma régional éolien de Basse-Normandie (septembre 2012), la commune est située dans une « zone favorable préférentiellement au petit éolien ». Elle est située en limite de l'aire d'influence paysagère du Mont St Michel.

Le territoire possède une autre source d'énergie renouvelable qui est le bois, grâce notamment à son réseau de haies.

#### Extrait de la cartographie des zones favorables à l'éolien



Source : Schéma régional éolien de Basse-Normandie, septembre 2012.

### 1.5.4 NUISANCES SONORES

Sur le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux, les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. C'est la RD973, qui passe en limite Ouest du territoire communal qui génère le plus de nuisances sonores.

La commune est ainsi concernée par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 sur le classement sonore.

La commune est concernée par la carte de bruit stratégique 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.

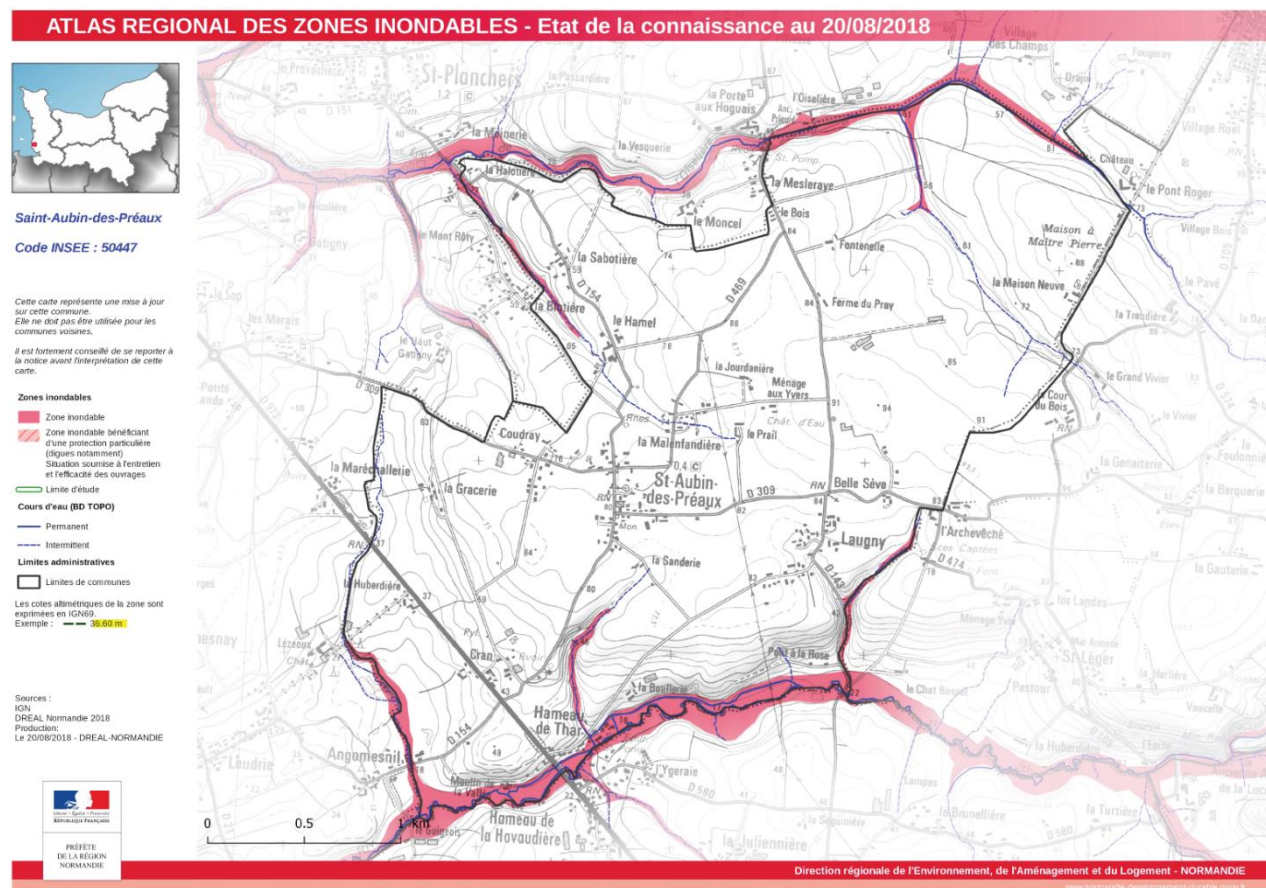


## 1.6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 1.6.1 LES RISQUES D'INONDATION PAR DEBORDEMENT

Saint-Aubin-des-Préaux est peu concernée par le risque d'inondation par débordement, sauf au niveau des limites administratives Nord et Sud. Les zones les plus vulnérables sont situées au niveau des fonds des vallées, notamment du Thar et du ruisseau de l'Oiselière et de leurs affluents. La zone d'expansion des crues est restreinte, compte tenu de l'encaissement plus ou moins important des vallées.

#### Zones inondables de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : Atlas régional des zones inondables, DREAL Normandie, Août 2018

Il n'existe pas de Plan de Prévention du Risque Inondation sur le territoire communal.

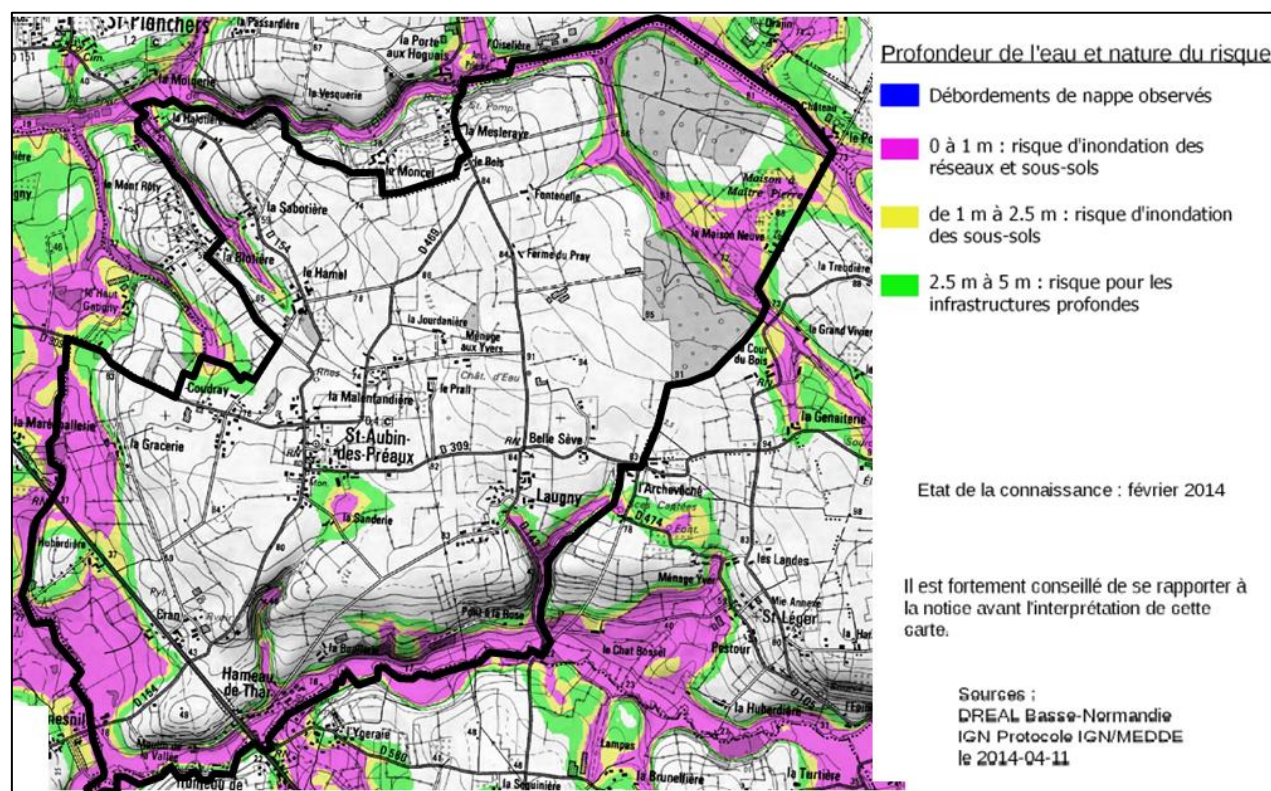
## 1.6.2 LES RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE

Le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux est également fortement concerné par le phénomène de remontées de nappes, qui peut entraîner, lorsque les nappes affleurent à moins d'un mètre du sol, l'inondation des réseaux et des sous-sols. Ces remontées de nappe sont essentiellement localisées dans les vallées.

On trouve sur le territoire :

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux voire parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...). Malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

### Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



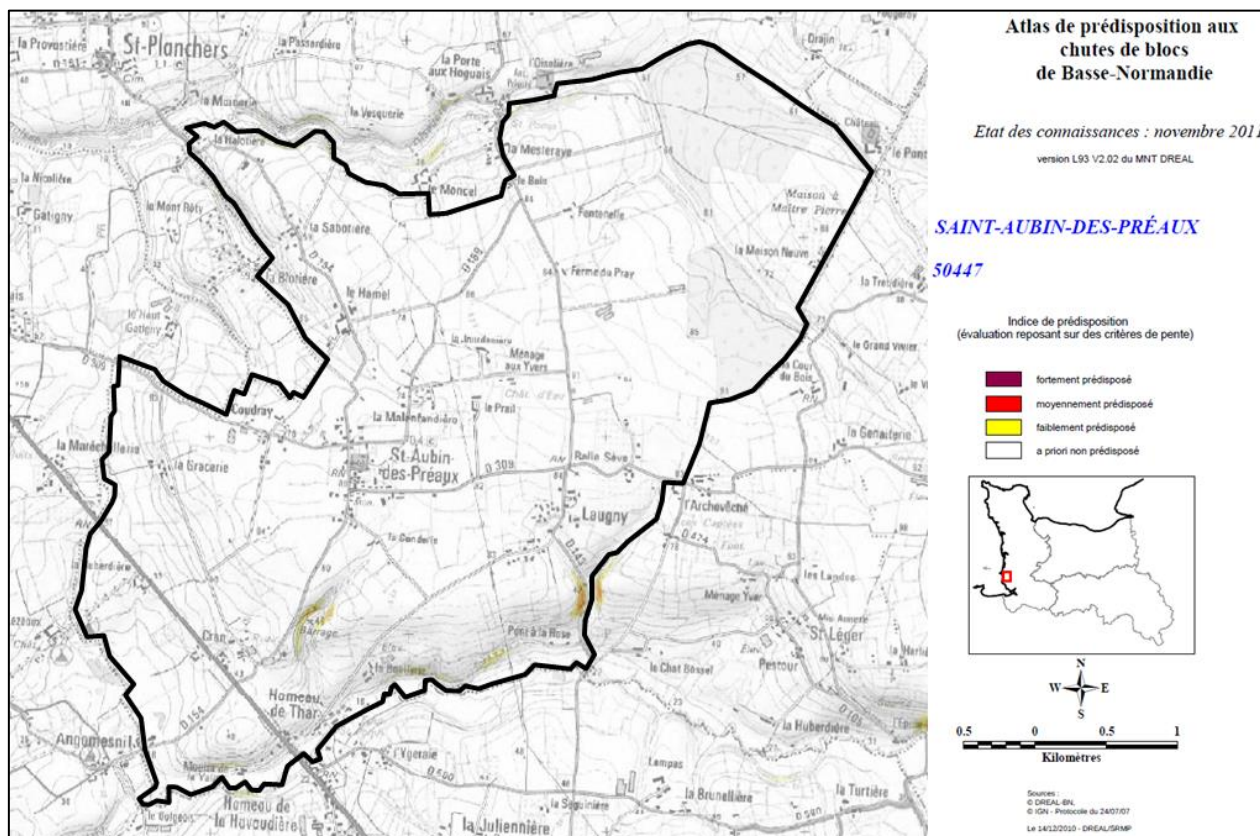
Source : DREAL Basse-Normandie, 2014.



### 1.6.3 LES RISQUES LIES AUX CHUTES DE BLOCS

Du fait de la topographie communale, seules les bordures pentues des fonds de vallée sont prédisposées au risque de chute de bloc, par gravité. Peu de zones sont concernées (Laugny, Pont à la Rose, La Boullerie, Cran, La Halotière). Les zones constructibles devront éviter ces secteurs.

#### Prédispositions aux chutes de blocs sur la commune de Saint-Aubin-des-Préaux



Source : DREAL Basse-Normandie, 2011.

### 1.6.4 SISMICITE

Le décret du 22 octobre 2010 fixe cinq zones de sismicité croissante. En ce qui concerne Saint-Aubin-des-Préaux, le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (faible), sachant que l'échelle va de 1 à 5.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R563-3 et R563-4.

La classe dite « à risque normal » comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

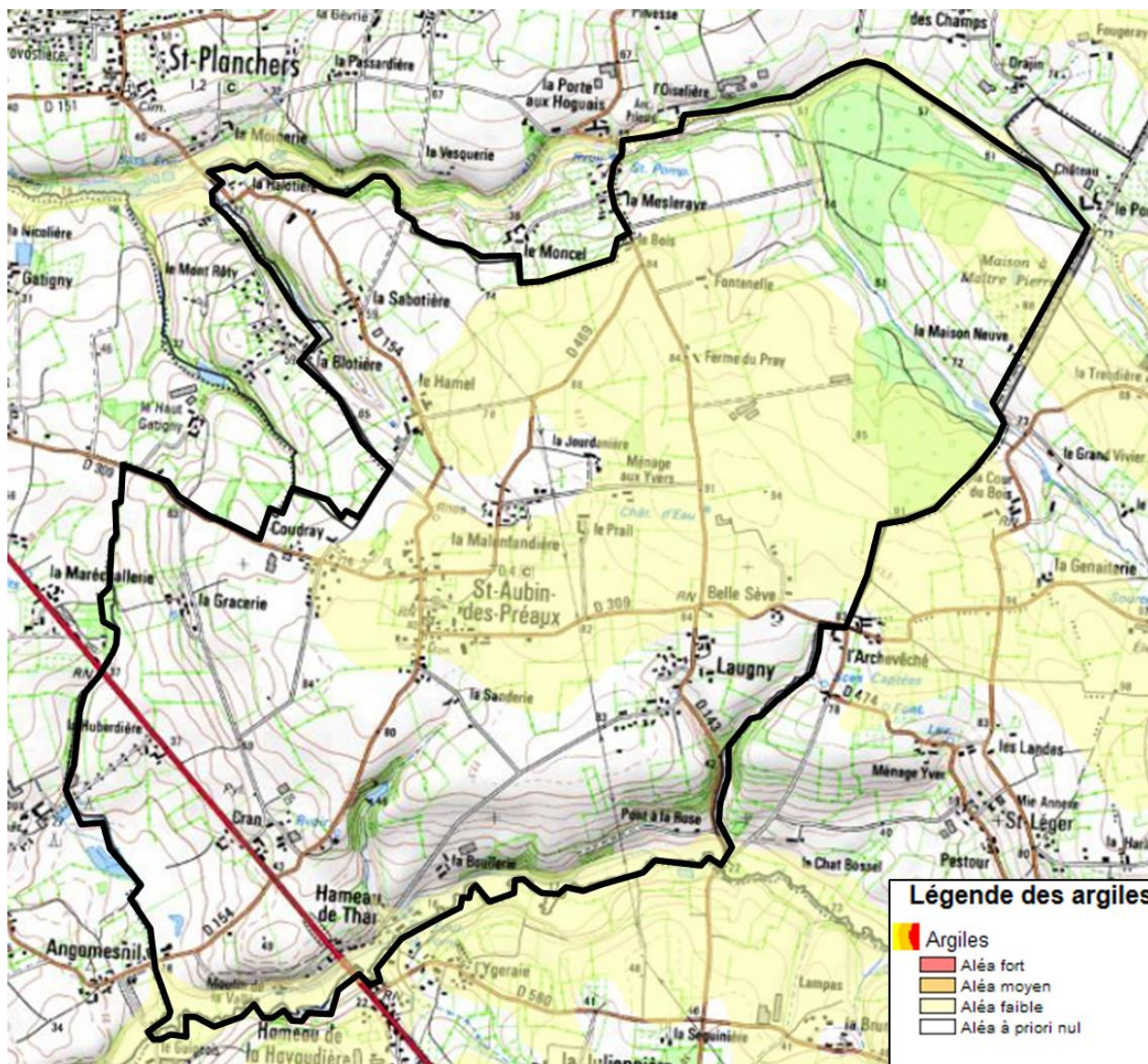
- 1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- 2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- 3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socioéconomique ;
- 4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public. »

### 1.6.5 ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié au retrait/gonflement des argiles. La commune de Saint-Aubin-des-Préaux est concernée par un aléa faible dans les parties hautes de son territoire.

Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.

#### Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles



Source : BRGM ; état de la connaissance : mars 2011.

### 1.6.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'a pas été recensé de risques technologiques sur la commune.

D'après l'Inspection des installations classées, il n'y a pas d'établissement recensé sur la commune.



## 2 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

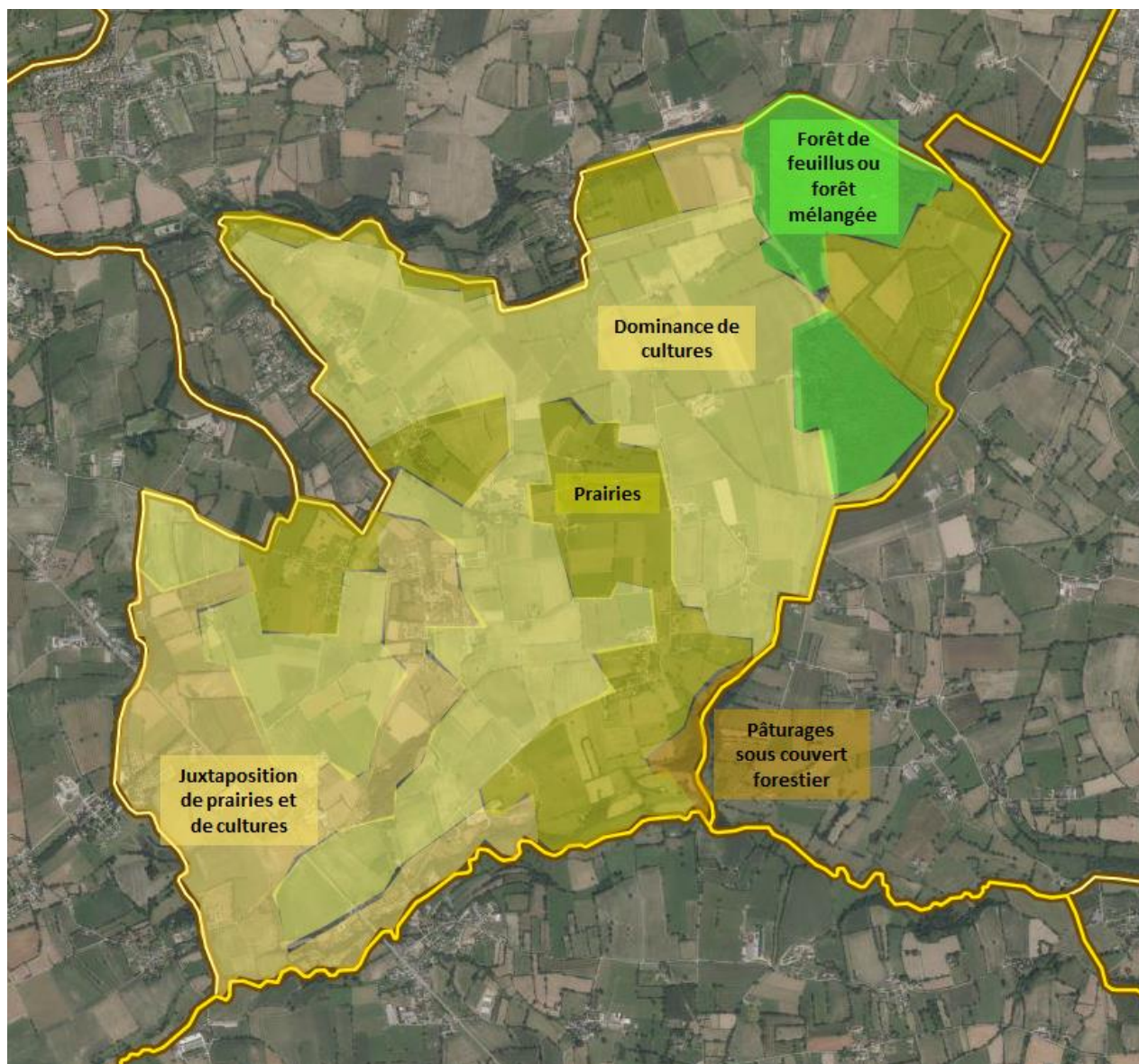
### 2.1 VEGETATION ET OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux est liée à la topographie et aux différentes pratiques culturelles. Les éléments de végétation constituent à la fois le paysage et le patrimoine naturel de la commune.

On observe une occupation du sol variée mêlant les cultures annuelles et les prairies, souvent entourées de haies. On notera cependant que les cultures annuelles (maïs, blé, colza...) constituent l'occupation du sol dominante.

L'occupation du sol est représentée sur la carte ci-après. Elle a été réalisée à partir des données Corine Land Cover 2006.

#### Occupation du sol



Source : Géoportail, Corine Land Cover 2006

## 2.1.1 LES ZONES HUMIDES

Saint-Aubin-des-Préaux possède des points d'eau (sources, puits, mares) qui sont généralement associés à des prairies humides. Les près se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg (Moulin de la Vallée, La Blotière...).

Les zones humides assurent différentes fonctions qui en font des milieux d'un grand intérêt (voir chapitre 4.1.4 : autoépuration des eaux, régulation hydrologique, réservoir de biodiversité, fonctions paysagères et culturelles, valeur économique). Ces parcelles humides permettent notamment d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

### Zone humide située à l'Est de La Mesleraye



Source : Planis

Le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins Côtiers Granvillais) a procédé à un inventaire précis des zones humides du territoire de Saint-Aubin des Préaux. Ces zones humides, qui constituent la sous-trame « milieux humides » du territoire sont cartographiées sur la carte du chapitre 4.1.4.



## 2.1.2 LES BOISEMENTS

Des boisements sont présents dans la partie Nord-Est du territoire communal, mais également dans quelques fonds de vallée (Cran, La Blotière, La Mesleraye), et les secteurs les plus pentus en bordures de vallée (La Boullerie, Pont à la Rose). Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

### Coteau boisé situé au Pont à la Rose



Source : Planis

### Boisement mixte (feuillus et résineux) situé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal (La Maison Neuve)



Source : Planis

A noter qu'un **Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)** a été prescrit pour la Basse-Normandie par l'ordonnance du 26 janvier 2012 repris par l'article L122-12 du code forestier afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts.

Ce plan, d'une durée de 5 ans éventuellement renouvelable, identifie les massifs insuffisamment exploités et définit un programme d'actions opérationnel en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois. Il a été préparé par un comité d'élaboration comprenant les représentants des propriétaires forestiers, des professionnels de la production forestière, du Centre régional de la propriété forestière, de l'Office national des forêts, de la Chambre régionale d'agriculture et des services déconcentrés du ministère en charge de la forêt en association avec les collectivités territoriales.

Le PPRDF a réalisé un diagnostic régional et territorial des massifs forestiers et du bocage. Il a analysé la demande potentielle supplémentaire de bois dans les 5 ans. Il a établi un plan d'action par massif forestier et par zone bocagère pour faire face aux besoins supplémentaires identifiés de bois.

Le PPRDF comprend :

- 1) un document contenant le diagnostic régional, les enjeux régionaux, la méthodologie d'élaboration et une synthèse régionale du plan d'action,
- 2) des fiches descriptives des massifs forestiers et des zones bocagères,
- 3) des fiches action par massif forestier et zone bocagère.

Le PPRDF a été validé par la Commission Régionale Forestière et des Produits Forestiers du 9 novembre 2012. Il a été arrêté par le préfet de région en avril 2013.

### 2.1.3 LES HAIES

La commune de Saint-Aubin des Préaux présente un maillage bocager assez dégradé (remembrement dans les années 1970) qui se caractérise par un maillage de faible densité et des haies de qualité moyenne à médiocre (haies constituées uniquement d'arbres de haut jet (sans arbustes de bourrage), ou bien haies de faible hauteur...). Les essences les plus fréquemment rencontrées sont le chêne, le noisetier, le frêne, l'orme, l'aubépine...

#### Haies situées sur le territoire de Saint Aubin des Préaux



Source : Planis

Le bocage s'est édifié depuis le Moyen-Age jusqu'au siècle dernier, composé d'enclos irréguliers, cernés de talus et de haies, ou de parcelles géométriques. La haie était un élément économique important : clôture et limite de propriété, elle fournissait bois, fourrage, fruit, gibier... En raison de profonds changements dans les méthodes de culture, le bocage est en régression.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).



### Haie à Petit-houx (La Gracerie)

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

A noter la présence de haies constituées en partie de nombreux pieds de fragon petit houx (*Ruscus auculeatus*), au lieu-dit La Gracerie. Le petit houx, comme le houx (*Ilex aquifolium*), sont le signe de la présence ancienne de forêts.

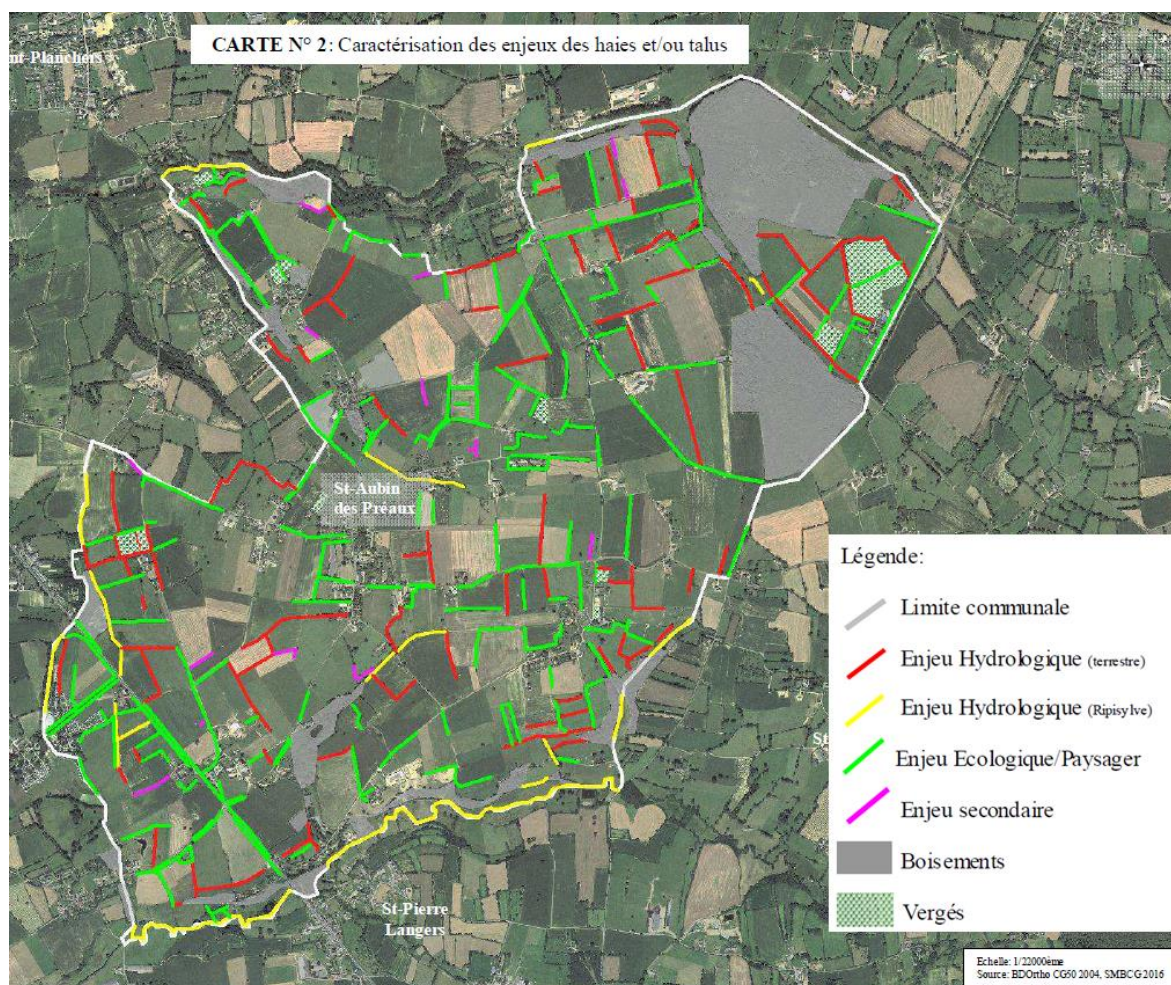


Source : Planis

A noter qu'un inventaire des haies de la commune a été réalisé avec le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG). Il a ainsi été recensé 56 km, soit une densité de 68 ml par hectare (assez faible), dont :

- 23,4 km à rôle hydraulique (antiérosif, bordure de cours d'eau),
- 32 km à rôle paysager,
- 1,8 km de haies et talus à rôle secondaire.

### Cartographie des haies de Saint-Aubin des Préaux selon leur rôle



Source : SMBCG, 2016

#### **2.1.4 LES VERGERS**

Quelques vergers sont encore présents sur le territoire communal et sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel. Ce sont en général des vergers hautes tiges qui sont parfois en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied qui sont rarement renouvelés.

Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

##### **Vergers à Saint Aubin des Préaux**



Source : Planis

## **2.2 LE PATRIMOINE NATUREL**

Le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux ne présente pas de milieux recensés comme d'intérêt environnemental (pas de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), pas de site Natura 2000...).

Le milieu naturel protégé le plus proche est situé en aval de la vallée du Thar, sur les communes de Saint-Pair-sur-Mer et Jullouville : il s'agit de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de la Mare de Bouillon et vallée du Thar, située à Saint Pair sur Mer et Jullouville.

D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.



## 3 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 3.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Mesure phare du Grenelle de l'Environnement, la Trame verte et bleue répond à une demande grandissante d'amélioration du cadre de vie, des paysages et de l'environnement :

- Au niveau écologique, la démarche vise à constituer un réseau écologique cohérent, pour favoriser le déplacement des espèces, de valoriser et de maintenir la qualité des habitats ;
- Au niveau paysager, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie, la qualité et la diversité des paysages, pour notamment favoriser un aménagement durable des territoires.

Pour bien comprendre la notion de Trame Verte et Bleue, il est nécessaire de donner quelques définitions. La Trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue (appelées aussi continuités écologiques) est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Imposée par les lois Grenelle 1 et 2, la Trame Verte et Bleue doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme. C'est-à-dire qu'il existe, par exemple pour les PLU, une obligation de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale, dit SCoT et les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, ou SRCE, ainsi que les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue.

La Trame verte rassemble les zones bénéficiant de mesures de protection, ainsi que les espaces naturels qui les relient, c'est-à-dire :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces protégés par le code de l'environnement ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés ci-dessus ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L211-14 (bandes enherbées le long de certains cours d'eau et plans d'eau, projet de loi Grenelle II).

La Trame bleue est constituée des cours d'eau et des zones humides identifiés pour leur valeur biologique, au regard de la ressource en eau ou de leur patrimoine paysager. Elle comporte, entre autres :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L214-17 (de très bon état ou à restaurer) ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L212-1 (objectifs de qualité et de quantité) ;
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux alinéas précédents.

Au titre de la Trame Verte et Bleue, il s'agit enfin de préserver les espaces de promenade et de loisirs et les milieux naturels à vocation paysagère et environnementale.

Saint-Aubin-des-Préaux abrite une biodiversité et des paysages ordinaires potentiellement favorables aux continuités écologiques. Les éléments de la Trame Verte et Bleue locale ne deviennent pas protégés, mais sont identifiés comme des espaces importants pour le maintien de la biodiversité.

## **3.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES DEFINIES PAR LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR**

### **3.2.1 D'APRES LE SRCE DE BASSE-NORMANDIE**

- **Contexte**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE est l'outil régional de la Trame Verte et Bleue. Au titre de l'article L371-3 du code de l'environnement, il doit identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et déterminer les enjeux en matière de préservation des continuités écologiques et des paysages. Son objectif est de proposer « un plan d'action stratégique et des outils adaptés », pour aider à une meilleure prise en compte de la démarche au niveau local.

Le SRCE de Basse-Normandie identifie, entre autres :

- Les enjeux régionaux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, dont 7 enjeux dits prioritaires ;
- Les continuités écologiques régionales ;
- Des objectifs par grands types de milieux ;
- Les actions prioritaires du plan d'action stratégique.

Ils sont à prendre en compte dans les PLU.

Le SRCE de Basse-Normandie est constitué de plusieurs pièces, parmi lesquelles l'atlas, le diagnostic et le plan d'actions donnent des indications sur les continuités écologiques à petite et à grande échelle. Elles expliquent aussi, par zone, les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Pour correctement décliner la démarche au niveau local, il convient de s'y référer.

- **Prise en compte du SRCE et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local**

D'après le SRCE de Basse-Normandie, la commune de Saint-Aubin-des-Préaux présente globalement peu de corridors fonctionnels. Ceci est lié à un bocage qui s'est dégradé et déstructuré au fil du temps, avec la perte de connexions entre les haies (non continuité des haies). Seule l'extrémité Nord-Est présente une meilleure fonctionnalité liée à la présence de boisements qui communiquent avec un secteur bocager mieux préservé vers St Jean des Champs, et d'autres boisements vers La Lucerne d'Outremer.

Le territoire communal ne présente pas de réservoirs de biodiversité (pas de ZNIEFF, pas de site Natura 2000...) concernant la trame verte. On notera cependant que les composantes les plus favorables à la trame verte sont constituées des prairies naturelles, des haies et des boisements : ils constituent autant de réservoirs de biodiversité potentiels et d'espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie, et permettent de maintenir une biodiversité ordinaire. Ils sont à valoriser au nom de la Trame Verte et Bleue.

Concernant la trame bleue, le cours d'eau du Thar est répertorié en réservoirs de cours d'eau. Les autres cours d'eau et les zones humides associées participent à la fonctionnalité des corridors de la trame bleue. Par ailleurs, la trame bleue est généralement le support de la trame verte.

Ces corridors plus ou moins fonctionnels sont entrecoupés par des éléments fragmentants et notamment :

- La RD973 (Granville – Avranches), qui passe sur la partie Ouest de St Aubin du Préaux ;
- Les zones bâties d'une superficie supérieure à 10 ha, représentées sur ce secteur par la zone d'activité de Saint Pair sur Mer.



### 3.2.2 D'APRES LE SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT SAINT MICHEL

- **Contexte**

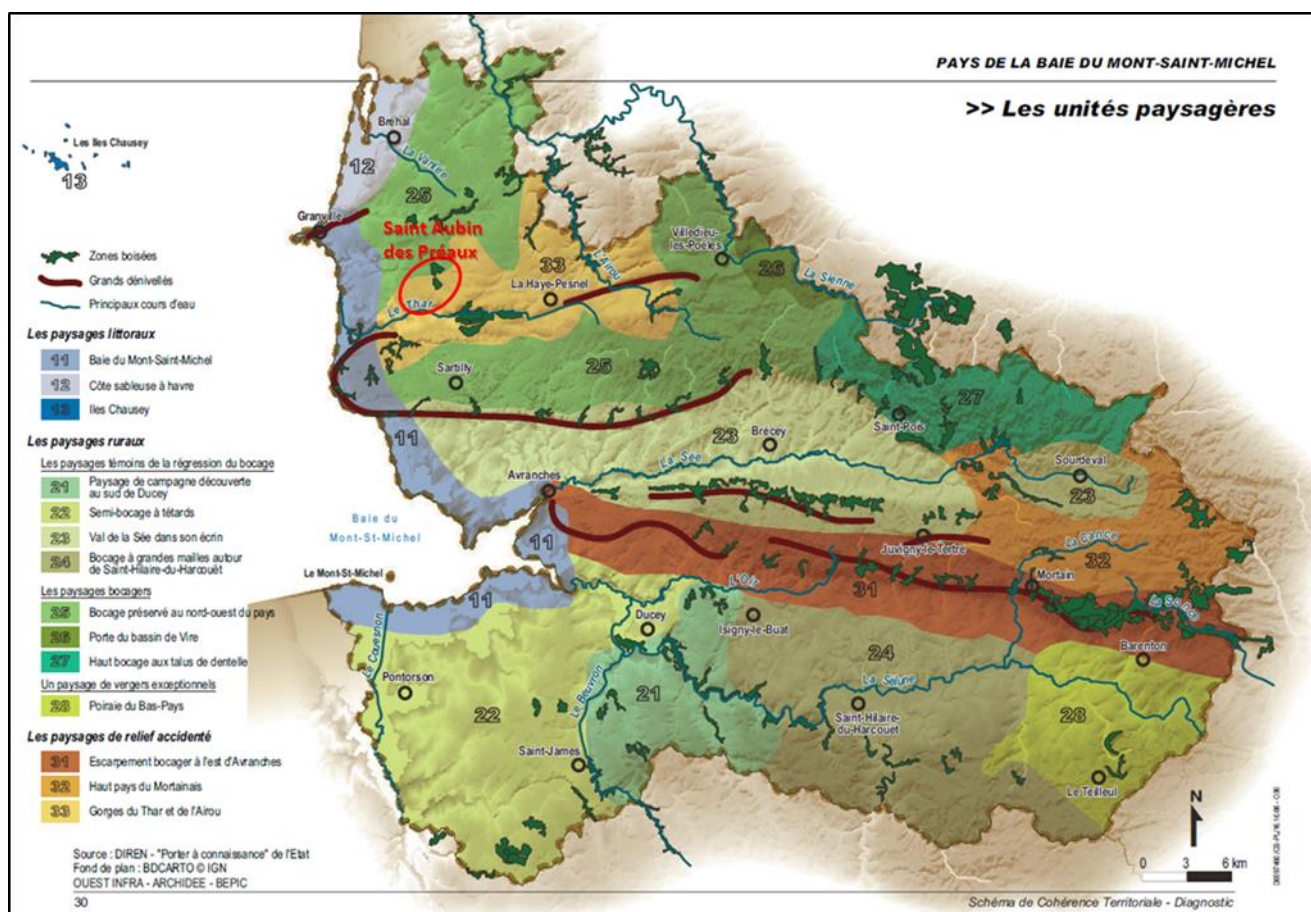
Le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a été approuvé en juin 2013, dans le respect de loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Il fixe des grandes orientations, destinées à rendre cohérents les documents d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Il est effectif sur 193 communes, dont Saint Aubin des Préaux.

Bien qu'il soit « Pré-Grenelle » (approbation avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013), certaines dispositions et orientations ont été prises en termes de préservation de l'environnement et des paysages et de Trame Verte et Bleue.

- **Prise en compte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et déclinaison des données paysagères au niveau local**

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel concerne la partie sud de la Manche. Le Pays de la Baie ne constitue pas une seule et même région naturelle. Le territoire est marqué par trois unités paysagères : littoral, rural et de « relief accidenté ».

Les parties rurales, dans lequel est situé le territoire de Saint-Aubin-des-Préaux, se distinguent par plusieurs ambiances paysagères, en lien avec les modes de production agricole dominants.



Extrait de l'état initial de l'environnement du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel

Saint Aubin des Préaux est plus particulièrement situé dans le paysage des Gorges du Thar et de l'Aïrou : « Cette unité paysagère est composée sur un **plateau** de 150 mètres d'altitude environ, entaillé par les vallées du **Thar et de l'Aïrou**. Ces vallées méandreuses ont leurs versants couverts de hêtres, parfois de conifères. Cet espace, longtemps inexploité, conserve un boisement assez étendu : le Bois de La Lucerne, qui sert d'écrin à l'**abbaye médiévale** du



même nom. Le **bocage est rendu transparent** par la dénudation des talus et par la suppression de la basse strate des haies, mais celui-ci reste peu altéré dans l'ensemble. Les silhouettes dressées des villages de Beauchamp et Champrepus, perchés sur des interfluvies, sont appuyées par les plantations de résineux. Les édifices anciens sont en matériaux variés, parfois accompagnés de bâtiments clairs, neufs. Les paysages sont très touchés par la régression du bocage, notamment autour des **nombreux haras**.

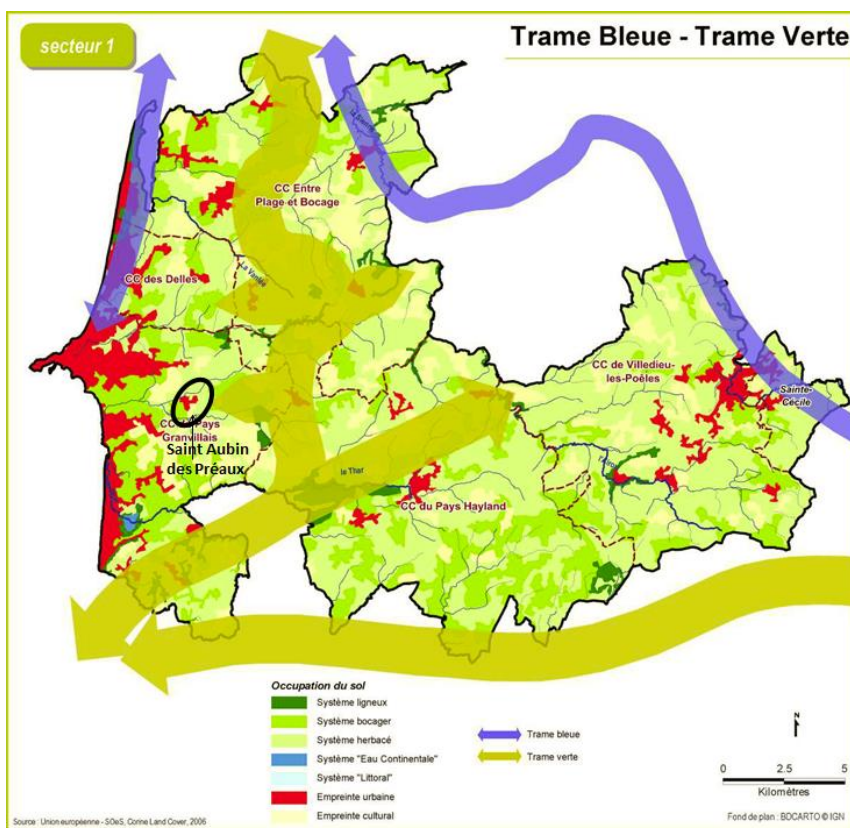
Le bocage entame là aussi sa régression, alors que les **vallées étroites risquent l'enfermement**, du fait d'un boisement trop dense.»

D'après le SCoT, la trame verte repose sur la densité de maillage bocager. Les variations de densité de bocage laisse penser à de l'éclaircissement en cours. La présence d'espaces boisés enclenche une dynamique de confortement à proximité sur laquelle il est impératif de s'appuyer pour aller plus loin qu'une préservation trame verte basique.

Concernant la trame bleue potentielle, la réflexion s'est basée sur les zones humides et les cours d'eau. Les vallées et leurs chevelus sont déjà pris en charge par des programmes de gestion. Le SCoT apporte différentes prescriptions et recommandations :

- Prescriptions :
  - Valoriser la réflexion TVTB en vue d'une qualification, d'une organisation voire d'un montage économique pour maintenir les zones humides
  - (Re)travailler les PLU, règlement de zones pour diminuer l'imperméabilisation des sols
  - Classement au PLU de secteurs humides pour leur préservation
  - Associer le plus en amont possible des représentants des milieux naturels officialisés aux décisions
- Recommandations :
  - Proposer des partenariats pour développer/accroître leur communication et leurs interventions
  - Proposer un partenariat avec les associations cadre de vie, naturaliste, de pêcheurs, les écoles pour développer une prise de conscience sur la nécessaire conservation
  - Inciter les particuliers à s'approprier le respect et la valorisation des zones humides

Le SCoT a réalisé une carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue pour le secteur Nord du Pays de la Baie (dans lequel se trouve Saint Aubin des Préaux).



La Trame Verte et Bleue pour le secteur 1 du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel (d'après le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, juin 2013)

### **3.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SCHEMATISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

#### **3.3.1 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION ET DE LA CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DE SAINT-AUBIN DES PREAUX**

La méthode retenue pour identifier les continuités écologiques sur Saint-Aubin des Préaux se calque volontairement sur celle du SRCE de Basse-Normandie. Elle diverge néanmoins en raison de l'échelle de travail, qui est plus fine. Il a été nécessaire de transposer et de préciser les données du SRCE et du SCoT, pour adapter la démarche aux enjeux locaux du territoire.

Pour cela, le travail est essentiellement basé sur du SIG, plus précisément sur le logiciel de MapInfo, et se déroule en deux temps.

- **La première phase de travail : schématisation des continuités écologiques**

Ces continuités écologiques sont schématisées dans le cadre du diagnostic :

- Pour la trame verte, les différents éléments et milieux naturels du territoire (haies, boisements, mares et vergers) sont identifiés à partir de la photographie aérienne de 2012.
- Pour la trame bleue, les tables SIG, provenant de la DREAL, permettent d'identifier rapidement les cours d'eau et les zones humides. Les données concernant les zones humides sont récentes, elles datent de janvier 2017.
- Puis les réservoirs de biodiversité constitués par les différentes zones d'intérêt environnementales sont ajoutés : ZNIEFF, sites NATURA 2000, arrêté de protection de biotope. Ces données sont également disponibles par le biais des tables SIG de la DREAL.
- Les éléments fragmentant sont ensuite délimités, à savoir les principales zones urbanisées et les axes de communication les plus fréquentés (routes nationales et départementales).
- Une fois que tous ces éléments sont identifiés, une zone tampon (ou matrice) est définie autour des éléments naturels : en général 50 mètres, distance plus faible pour les haies (15 mètres). Ces zones de tampons doivent permettre de **mieux visualiser la fonctionnalité des continuités** (plus les zones tampons se toucheront, plus la continuité sera fonctionnelle).
- A partir de tous les éléments précédents, les continuités écologiques sont schématisées par des flèches reliant des réservoirs de biodiversité, et empruntant les zones où les éléments naturels sont le plus connectés, sachant que les espèces éviteront les éléments fragmentant, tout en empruntant le plus court chemin (les espèces minimisent leur dépense d'énergie dans leur déplacement).

Cette première phase permet d'identifier des zones à enjeux : non-urbanisation de certains secteurs, maintien d'une coupure d'urbanisation... dans le but de préserver des continuités. Les **études existantes sont évidemment prises en compte** (SRCE, SCoT, les continuités identifiées sur les territoires voisins...) dans ce travail de schématisation.

- **La seconde phase de travail : identification des zones à enjeux**

Des zooms sont effectués sur les zones à enjeux, notamment sur les secteurs susceptibles d'être **ouverts à l'urbanisation** dans le cadre du zonage. Ces secteurs feront l'objet d'une visite de terrain. Ces visites de terrain serviront par la suite au travail de zonage, notamment dans certains choix à effectuer (exemple : privilégier le développement de tel secteur plutôt qu'un autre, ceci afin de tenir compte de la présence d'une continuité écologique majeure). Pour préserver les continuités écologiques existantes, il pourra également être proposé de protéger certaines haies.

Il est important de préciser que ce travail d'identification de la Trame Verte et Bleue reste très schématique car les espèces utilisant le milieu naturel sont très variées (oiseaux, grands mammifères, amphibiens) et utilisent donc l'espace naturel de manière différente pour leur déplacement. Notre méthodologie ne se destine pas à identifier les

continuités de chaque espèce (nous ne réalisons pas d'étude précise pour chaque espèce), mais plutôt des continuités écologiques favorables au plus grand nombre d'espèces.

### 3.3.2 LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-AUBIN DES PREAUX

Les zonages de protection et les espaces protégés constituent des réservoirs de biodiversité potentiels. Les milieux naturels « ordinaires » (bocage, boisements, vallées, zones humides) du territoire sont quant à eux des corridors écologiques potentiels. Ils sont à considérer comme éléments de la Trame Verte et Bleue, au titre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

- **Les réservoirs de biodiversité**

Saint-Aubin des Préaux ne présente pas de réservoir de biodiversité sur son territoire. Néanmoins, pour réaliser la cartographie de la Trame Verte et Bleue, les réservoirs de biodiversité situés à l'extérieur du territoire, ont été pris en compte.

- **Les sous-trames : les corridors écologiques**

Deux groupes de sous-trames ont été identifiés : la trame verte et la trame bleue. C'est la combinaison de l'ensemble de ces sous-trames qui formera le réseau écologique du territoire.

La **trame verte** est constituée de :

- La sous-trame forestière : il s'agit de **massifs forestiers** de plus faible superficie composés d'essence diverses permettant aux espèces forestières d'accomplir l'ensemble de leur cycle de développement. Les boisements présentant ces caractéristiques sont présents à l'extrémité Est du territoire de Saint-Aubin des Préaux..
- La sous-trame bocagère : les **haies bocagères** ont été identifiées par la photographie aérienne de 2012. Certains secteurs se démarquent par une plus forte densité, permettant ainsi de soulever les milieux les plus attractifs.
- La sous-trame de milieux relictuels et des vergers : Les milieux relictuels n'ont pas été cartographiés. Ils sont caractérisés par une forte densité de coteaux calcicoles, de tourbières, landes et pelouses sur sol siliceux. Ils sont absents sur le territoire communal.

Cependant, **les vergers** ont été identifiés par photo aérienne, il est important de les prendre en compte dans la trame verte car ils portent un enjeu d'échelle régionale du fait notamment de leur rareté et plus particulièrement les vergers mûres qui abritent des espèces patrimoniales comme le Pique-Prune.

La **trame bleue** est constituée de :

- La sous-trame aquatique : elle englobe les principaux **cours d'eau** (données de la DREAL).
- La sous-trame humide : elle s'appuie sur les **zones humides** identifiées à partir des données de la DREAL (table SIG).

- **Les éléments fragmentaires**

Saint-Aubin-des-Préaux est un territoire bien desservi dont certains axes routiers peuvent être considérées comme fragmentant au regard de leur fréquentation (RD973). Le territoire comporte par ailleurs plusieurs zones bâties dont le bourg constitue la zone la plus importante. Les hameaux ne sont pas assez développés pour être considérés comme fragmentant. Ainsi, les principaux axes routiers et le bourg peuvent constituer des éléments de fragmentation à la continuité écologique, empêchant la libre circulation des espèces.

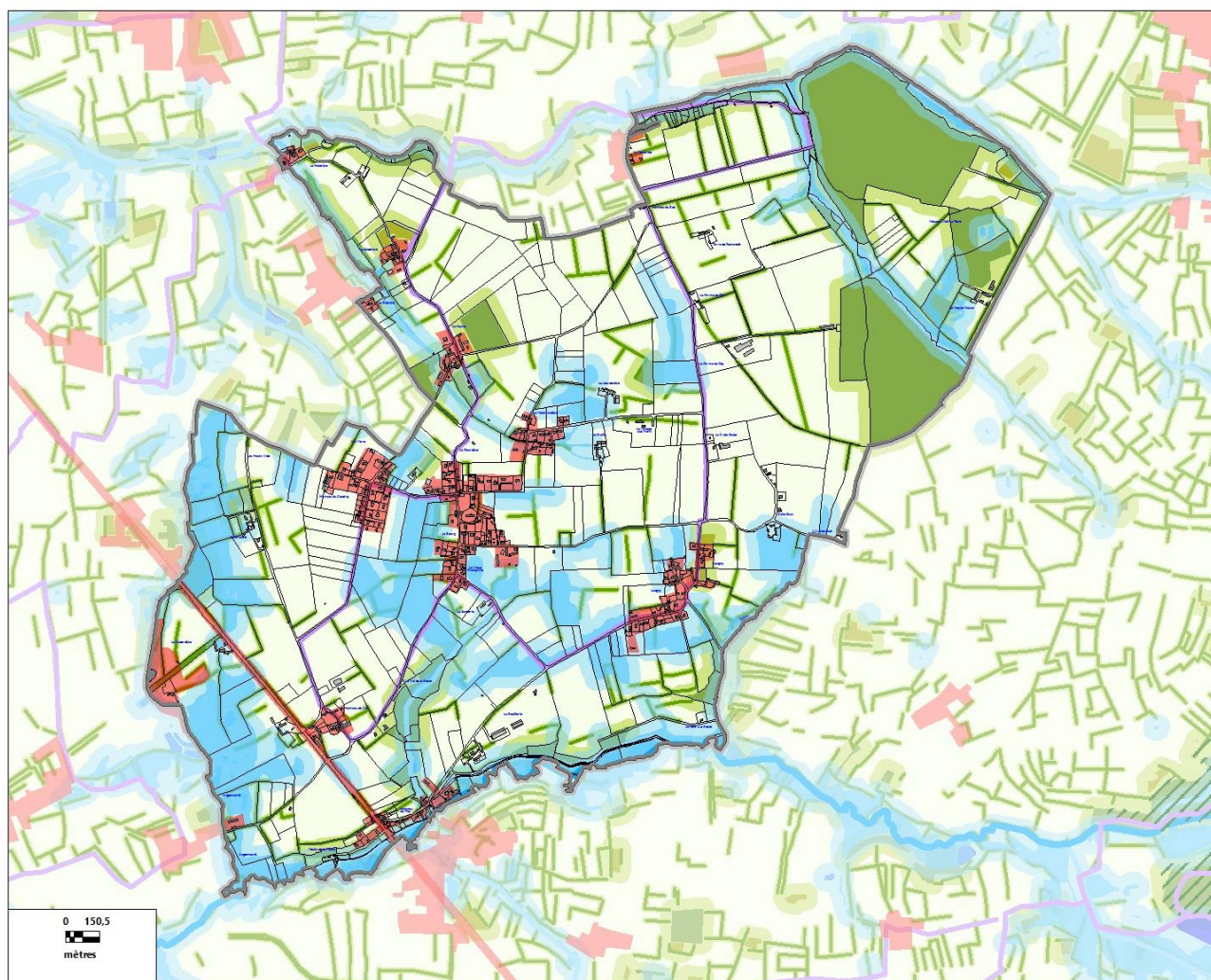
### **3.3.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SCHEMATISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR SAINT-AUBIN DES PREAUX**

En fonction de tous les éléments mentionnés précédemment, il a été réalisé la cartographie de la Trame Verte et Bleue sur la page qui suit. Cette carte permet de visualiser les zones fonctionnelles ou non pour le déplacement de la faune et de la flore :

- plus une zone sera de couleur verte et sans élément fragmentaire, plus elle sera fonctionnelle,
- et inversement, plus une zone sera de couleur vert clair, et présentera des éléments fragmentant, moins elle sera fonctionnelle.




## La Trame Verte et Bleue de Saint-Aubin des Préaux



### Trame Verte

Réservoirs de biodiversité avérés

 Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, NATURA2000)


Réservoirs de biodiversité potentiels

 Boisements

 Vergers


 Espace agricole

Corridors écologiques potentiels

 Haies, alignement d'arbres

Continuités écologiques potentielles : milieux herbagers, bocagers et boisés reliés les uns aux autres dans un rayon de 50 m (15 m pour les haies), dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice verte)

 Fonctionnelles

 Peu fonctionnelles

### Eléments fragmentants


 Principales zones bâties et d'activités

 Principaux axes routiers


### Trame Bleue

Réservoirs de biodiversité avérés


 Zones humides (DREAL 2013, et SMBCG 2016)


 Corridor écologique aquatique

Corridors écologiques potentiels

 Cours d'eau

Continuités écologiques potentielles : milieux humides reliés les uns avec les autres et/ou avec un cours d'eau dans un rayon de 50 m, dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice bleue)

 Fonctionnelles

 Peu fonctionnelles

### Espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie

 Chemin de randonnée, pistes cyclables

 Limite communale

Les continuités écologiques de la commune de Saint-Aubin-des-Préaux sont schématisées sur la carte ci-après. On y identifie :

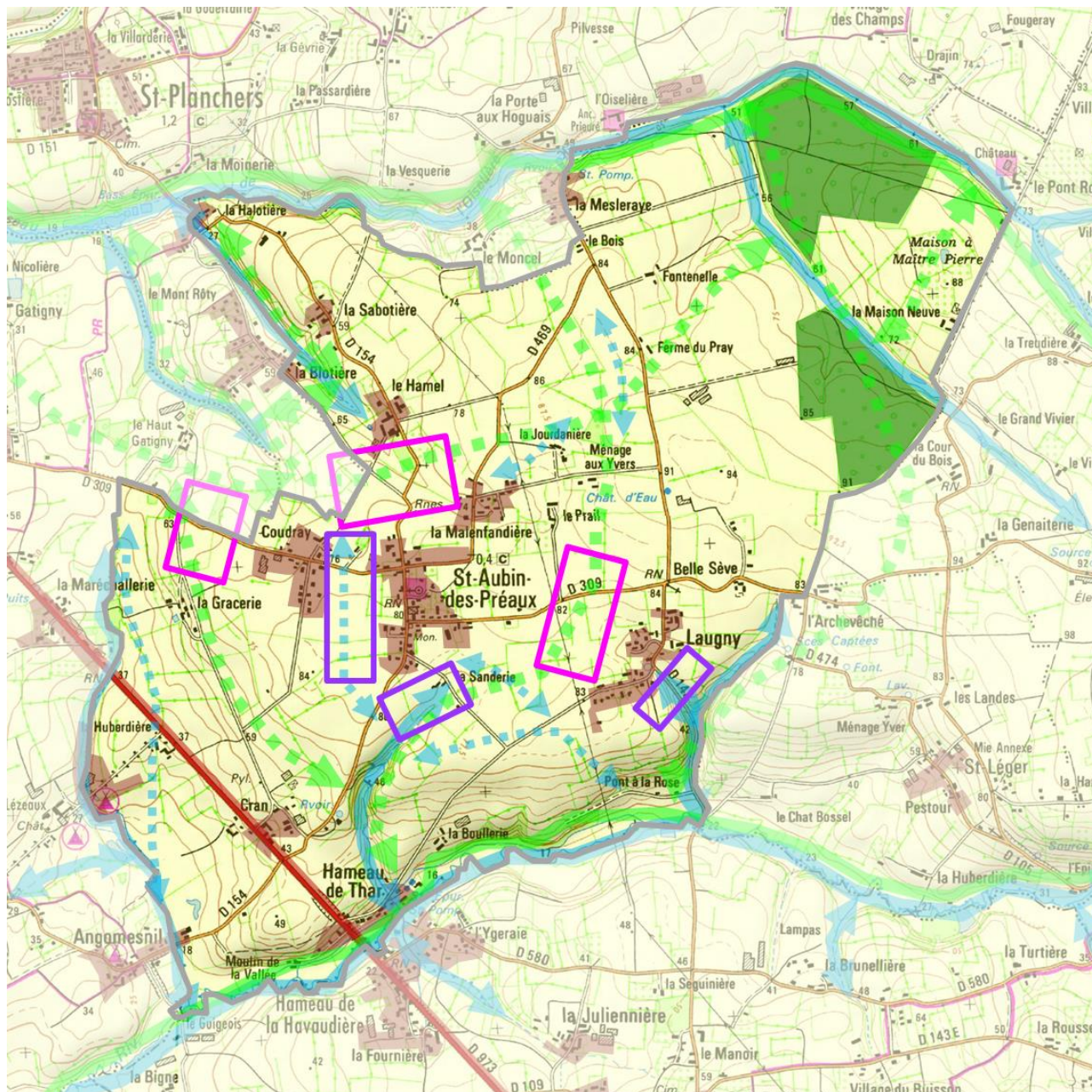
- des continuités écologiques de milieux humides, dont le positionnement se calque sur les cours d'eau, les fonds de vallée, et les zones humides attenantes. Il s'agit des continuités les plus faciles à identifier ;
- des continuités écologiques terrestres qui sont plus difficiles à positionner, car les espèces faunistiques sont nombreuses (avifaune, mammifères...) et ont la capacité d'emprunter l'ensemble du territoire de différentes manières. Elles emprunteront néanmoins de façon privilégiée les secteurs où la végétation est la plus abondante (exemple : les secteurs où le maillage bocager est dense) et la plus diversifiée (exemple : les territoires de biodiversité remarquable tels que les boisements, les fonds de vallée), mais également les chemins bordés de haies qui permettent une circulation « dissimulée ». On notera également que les espèces emprunteront les plus courts chemins entre deux réservoirs de biodiversité (exemple : entre 2 boisements. A l'inverse, ces espèces éviteront (mais pas complètement) les secteurs urbanisés (éléments fragmentant). Par ailleurs, selon les espèces, les passages empruntés sont variables d'une espèce à l'autre, voir changeants dans le temps. C'est pourquoi à la légende de « continuité écologique terrestre », il est ajouté la mention de « majeur » mais également de « présumée ». On notera, que la trame bleue sert très souvent de support à la trame verte, c'est pourquoi les deux continuités se superposent régulièrement. Grâce à l'inventaire des zones humides réalisé par le SMBCG, il a pu être repéré d'autres zones humides en plus de la cartographie des territoires humides de la DREAL, notamment situées en dehors du long des cours d'eau. C'est pourquoi il a été identifié des continuités écologiques de milieux humides présumées, dont la fonctionnalité a été amoindrie par la mise en culture de zones humides.

Les principaux axes routiers et les principales zones urbanisées attenantes forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). La proximité ou le croisement d'éléments fragmentant avec les continuités écologiques a permis d'identifier les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (carrés roses sur la carte ci-après) afin de maintenir les continuités écologiques existantes :
  - o Le principal secteur à enjeu est celui situé entre le bourg et le lieu-dit « Le Hamel » plus au Nord, afin de maintenir un espace de déplacement dans un secteur où se concentre différents ilots urbanisés ;
  - o Le secteur situé à l'ouest du bourg (à l'Ouest du Coudray) ;
  - o Le secteur entre le bourg et Laugny, afin de maintenir une circulation Nord-Sud des espèces.
- Des secteurs à enjeux de continuité écologique pour les milieux humides (carrés violets sur la carte ci-après) où le développement de l'urbanisation devra être limité si possible aux enveloppes existantes et devra éviter d'empiéter sur les secteurs humides. Sont concernés :
  - o Le secteur au Sud du bourg : zone amont d'un cours d'eau
  - o Le secteur entre le bourg et la zone urbanisée de Coudray, où l'inventaire de zones humides a révélé la présence de terrains hydromorphes en zone cultivée ;
  - o Le secteur à l'Est de Laugny : zone amont d'un cours d'eau.



## Schématisation des continuités écologiques de Saint-Aubin-des-Préaux



- Territoire de biodiversité remarquable
- Territoire de biodiversité ordinaire
- Continuités écologiques terrestres majeures
- Continuités écologiques terrestres présumées
- Continuités écologiques de milieux humides majeures
- Continuités écologiques de milieux humides présumées (autres que les zones humides situées en bordure de cours d'eau)
- Obstacle créant une rupture dans la continuité écologique
- Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide : ruptures existantes à limiter
- Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques existantes

Source : Planis

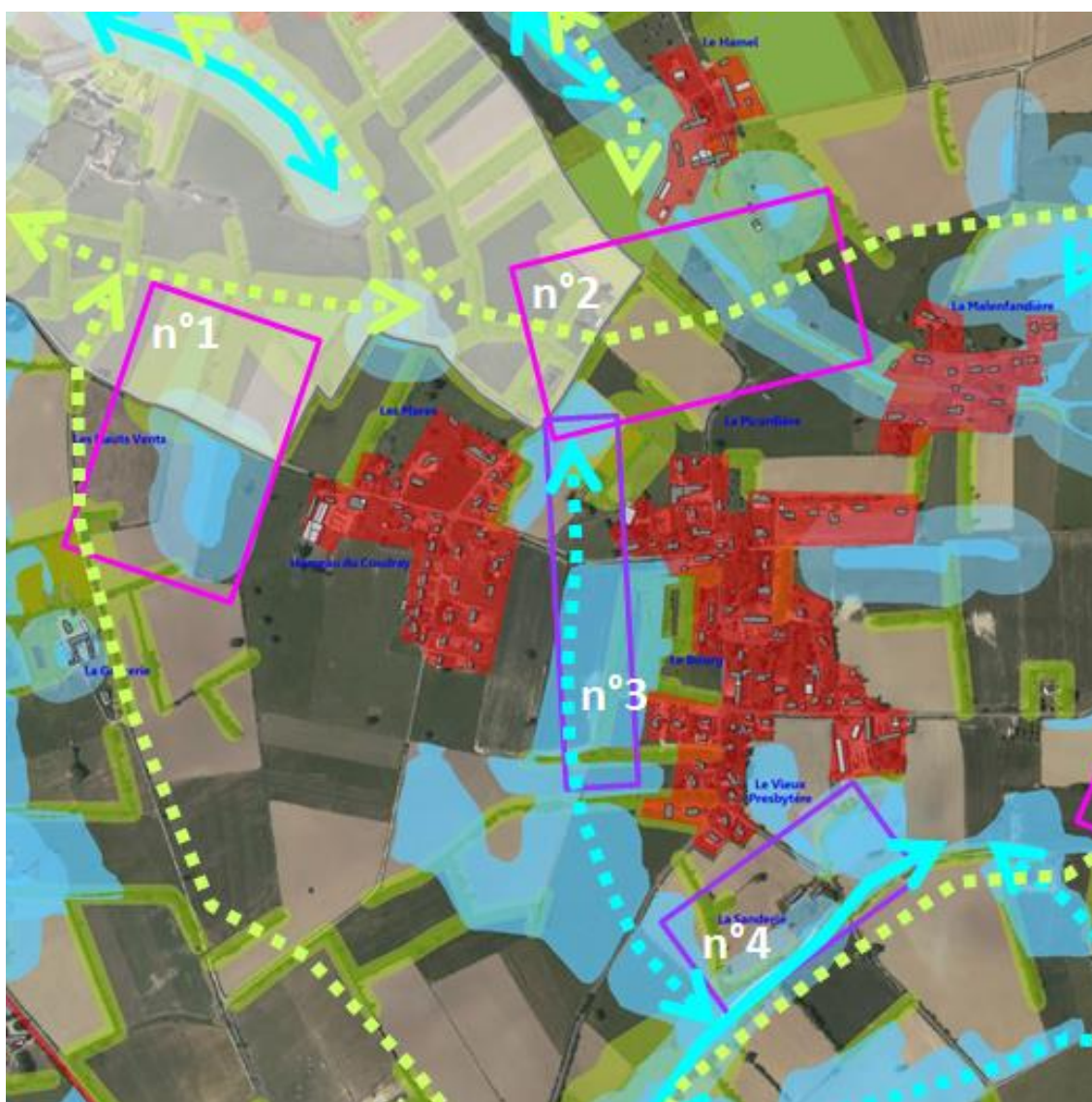


### 3.3.4 ZOOMS SUR LES SECTEURS A ENJEUX DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Secteur du bourg / Coudray**

Les zones urbanisées de Saint-Aubin des Préaux s'organisent essentiellement au niveau du bourg et de lieux-dits situés à proximité du bourg (Coudray à l'Ouest, Le Hamel au Nord, La Malenfandière au Nord-Est). Elles forment ainsi une concentration de petits ilots urbanisés qui fragmentent les continuités écologiques. C'est pourquoi il est nécessaire d'éviter que ces zones urbanisées ne se rejoignent afin de maintenir les déplacements des espèces. Ceci est particulièrement vrai pour le secteur à enjeu n°2 sur la carte ci-dessous, qui est un couloir de déplacement Est / Ouest pour les espèces. Concernant le secteur à enjeu n°1, afin d'éviter d'allonger les déplacements des espèces sur le côté Ouest, l'urbanisation ne devra pas s'étendre à l'Ouest.

Par ailleurs, il a été identifié des zones humides par le SMBCG. Celles-ci devront être préservées de tout urbanisation. Il s'agit notamment des secteurs à enjeu n°3 (entre Coudray et le bourg) et n°4 (au Sud du bourg).



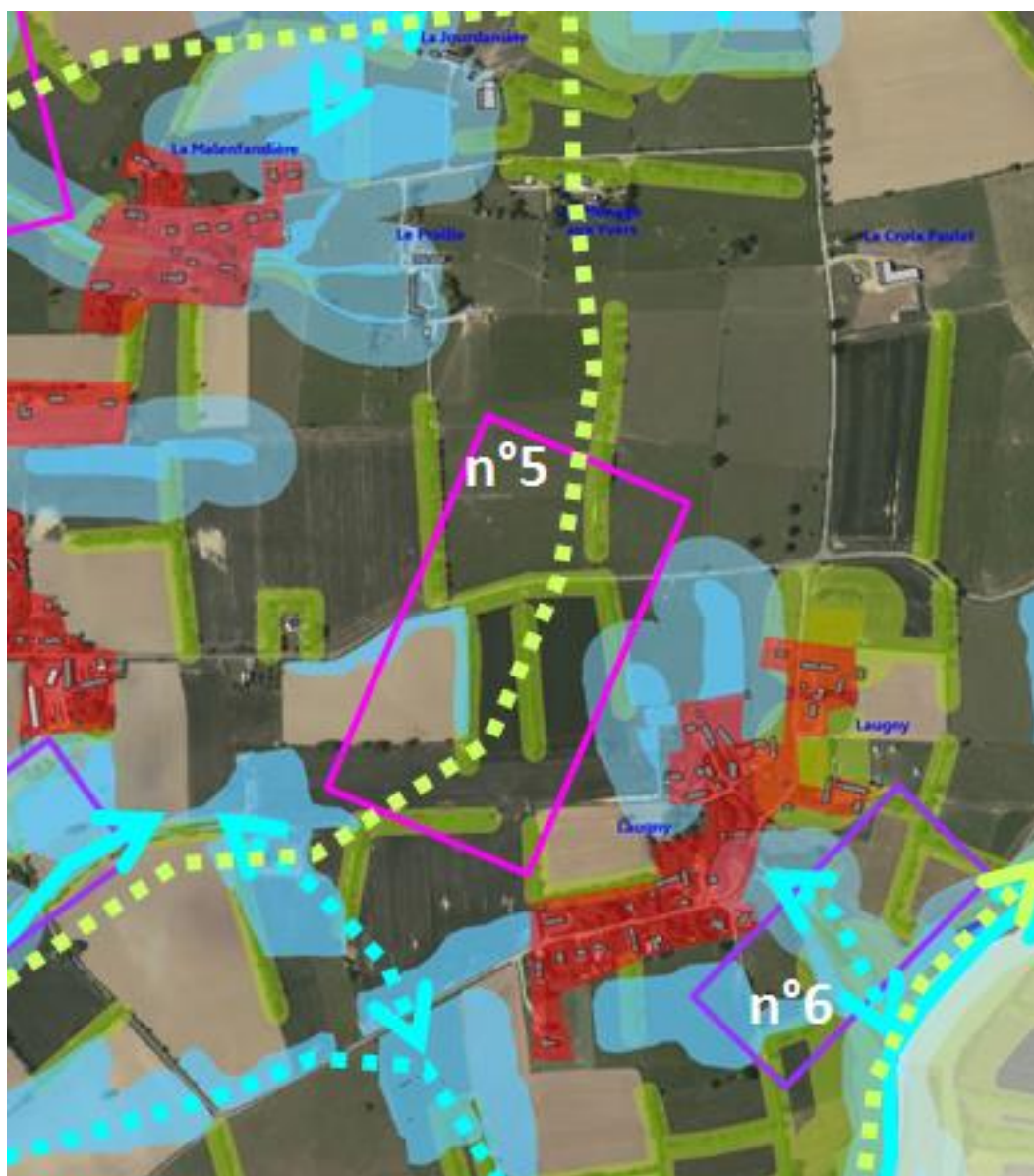


- **Secteur de Laugny**

Saint-Aubin des Préaux dispose d'une autre zone urbanisée d'importance située plus à l'Est : Laugny.

Compte-tenu de l'importance du secteur du bourg (plusieurs îlots urbanisés) et de Laugny, le secteur entre le bourg et Laugny constitue un secteur à enjeu pour le déplacement Nord-Sud des espèces (secteur à enjeu n°5 sur la carte ci-dessous). Les éléments naturels présents dans ce secteur seront préférentiellement protégés.

Par ailleurs, il a été identifié des zones humides par le SMBCG, notamment en partie Sud de Laugny, qui rejoint un cours d'eau affluent du Thar (secteur à enjeu n°6). Ces zones humides devront être préservées de tout urbanisation.



## 4 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

Le territoire de Saint-Aubin des Préaux est caractérisé par un plateau présentant un paysage bocager de faible densité, dominé par l'activité agricole. Il est bordé par des petites vallées au caractère plus intimiste, et à la végétation plus dense.

Des zones humides ont été identifiées essentiellement dans les fonds de vallées ou dans les zones de sources.

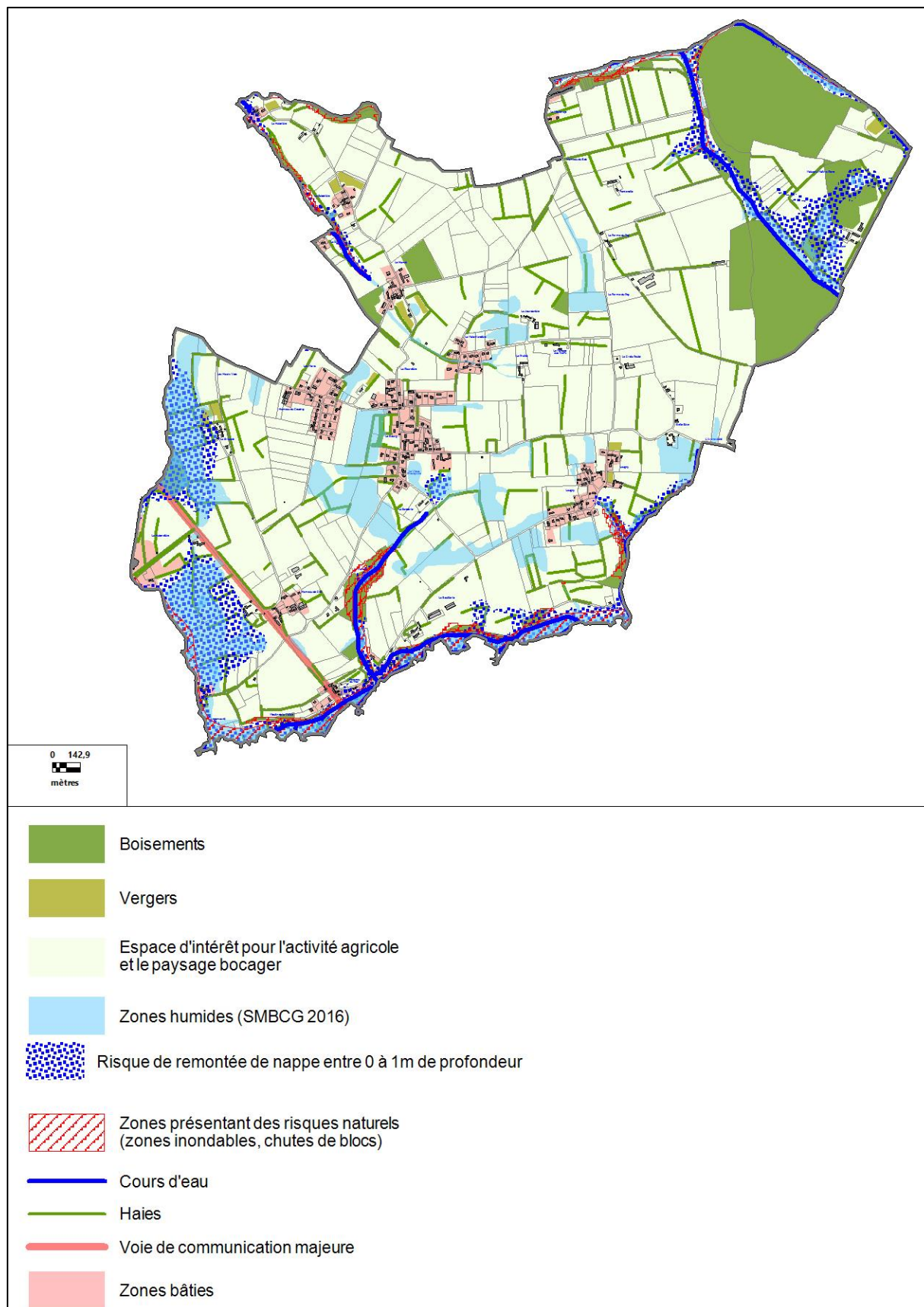
Malgré l'absence de zone d'intérêt environnemental (pas de ZNIEFF ou de site Natura 2000), la présence d'un maillage bocager (bien que dégradé et présentant une mauvaise fonctionnalité du point de vue continuité écologique), ainsi que de zones humides et de quelques boisements à l'Est, apportent une diversification et un intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les différents risques naturels recensés sont :

- des zones inondables,
- des risques de chutes de blocs,
- des risques de remontée de nappe.

Ainsi, le territoire de Saint-Aubin des Préaux comporte des secteurs à enjeux qu'il faudra prendre en compte dans les projets d'urbanisation. Ils sont notamment situés dans les vallées. Certains secteurs urbanisés peuvent comporter des risques, des zones humides ou des continuités écologiques qui viendront contraindre le développement de l'urbanisation.

### Synthèse de l'état initial de l'environnement



Réalisation PLANIS

## **C) ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU**



# 1 BILAN

---

## 1.1 BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Saint-Aubin des Préaux dispose d'une carte communale approuvée le 19 juillet 2007.

Depuis l'approbation de la carte communale, plus de 5 ha de terres agricoles et naturelles ont été consommées pour construire de nouvelles habitations, sur plus de 6 ha au total. La consommation foncière passée a ainsi été trop importante, avec de faibles densités (7 logements/ha) pour les nouvelles constructions. La majorité des surfaces consommées l'ont été en zone constructible de la Carte communale.

A noter un certain nombre de modifications entre la carte communale et le PLU :

- ✓ Les secteurs constructibles ont été considérablement réduits et sont devenus les zones U (au bourg et au Coudray) : ces secteurs sont passés de 26,73 ha à 16,29 ha, soit une baisse de 10,44 ha (-39,06%). Le hameau de la Malenfandière est notamment passé de la zone C au secteur Na, dans lequel aucune nouvelle construction ne sera admise, mais uniquement des annexes.
- ✓ Des constructions sont en cours Route de la Croix Paulet, à l'Est du bourg, en zone C. Ainsi le PLU les classe en zone U.
- ✓ L'emprise du camping est passée de 9,07 ha à 6,5 ha, soit une baisse de 2,57 ha (-28,34%). 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.

## 1.2 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

### 1.2.1 UNE COMMUNE PERIURBAINE

Saint-Aubin des Préaux offre un foncier encore abordable, avec une facilité d'accès à l'unité urbaine de Granville qui concentre la majorité des emplois locaux, mais aussi à celle d'Avranches. Depuis plusieurs années, elle connaît donc un développement résidentiel marqué, qui se traduit par la construction de pavillons de taille importante, sur des parcelles elles-aussi plutôt généreuses.

Mais la commune voit sa population évoluer rapidement avec une baisse de la taille des ménages et notamment le développement des familles monoparentales. L'offre de logements sur la commune devra nécessairement évoluer et se diversifier pour répondre à tous les besoins.

### 1.2.2 UNE COMMUNE AVEC QUELQUES ACTIVITES ECONOMIQUES QU'IL CONVIENT D'OBSERVER A UNE ECHELLE SUPRACOMMUNALE

La commune compte plusieurs établissements employant des personnes, mais la plupart sont de petites entreprises discrètes n'employant qu'une seule personne.

L'activité économique la plus visible à Saint-Aubin des Préaux est certainement l'agriculture, mais le nombre d'exploitations diminue régulièrement depuis plusieurs décennies et à l'inverse la surface moyenne gérée par chacune de ces exploitations a considérablement crû. Tout en restant important, le poids de l'agriculture dans l'économie de la commune est moindre que son rôle paysager.

La commune se trouve à proximité de zones d'activités déjà existantes et s'inscrivant dans une réflexion supracommunale (SCoT et Communauté de Communes), comme à Saint-Pair sur Mer. Ces zones disposent encore de foncier disponible.

### **1.2.3 UNE URBANISATION DIFFUSE ET DES NOYAUX BATIS QUI S’AFFIRMENT**

La commune compte 47 ensembles bâtis (hors ensembles à vocation agricole). Son territoire est donc très marqué par un mitage historique qui s'explique par le mode de vie rural bocager qui a prévalu pendant plusieurs siècles et a progressivement disparu au 20<sup>ème</sup> siècle.

Avec la nécessité de se déplacer au quotidien (éducation, travail, achats, loisirs...), cette organisation ne permet plus de créer une vie locale. Au contraire, elle favorise les déplacements en voiture et restreint la pertinence d'équipements publics sur la commune.

C'est pourquoi, cette dernière, dans sa carte communale de 2007, a recentré l'urbanisation sur le bourg, le Coudray et les Mares qui se sont par conséquent nettement plus urbanisés que le reste du territoire. Cette politique permet d'y faire vivre des équipements publics et d'y faire bénéficier les habitants de réseaux tels que l'assainissement collectif.

### **1.2.4 UNE CAMPAGNE TRES MARQUEE PAR LE REMEMBREMENT DE 1972**

Les chemins ruraux ont presque tous disparu lors du remembrement de 1972 qui privilégiait les déplacements par les routes goudronnées. Les carrefours ont été élargis et beaucoup de haies bocagères ont été arasées lors du remembrement ou par la suite.

Le paysage de la commune a donc profondément changé. Mais il subsiste encore des haies et de nombreuses zones humides, notamment dans les fonds de vallées.

## **1.3 CHOIX DU PLU**

### **1.3.1 CHOIX CONCERNANT L'EVOLUTION DE LA POPULATION**

La commune de Saint-Aubin-des-Préaux a vu son nombre d'habitants augmenter de 41 personnes entre 1999 (379 habitants) et 2012 (420 habitants), soit une évolution de +0,8% par an.

Sur approximativement la même période, la consommation de l'espace a été de 5 ha pour 40 habitations, soit une densité de 7 logements par hectare. Cette densité est faible. Une surface importante a été consommée pour un apport de population qui aurait pu être plus important.

Le tableau suivant permet d'appréhender l'évolution communale à l'échéance 2030 en termes de constructions supplémentaires et de superficie à urbaniser en cas de maintien de l'évolution actuelle de population, et en tenant compte de la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage (2,4 personnes par ménages en 2012 contre 2,8 en 1999), avec un taux de 1,98 personne par ménage en 2030. Deux scénarios sont comparés :

- Un scénario qui reprend la tendance actuelle (évolution de 0,8% de la population annuelle) ;
- Un scénario qui prend en compte les objectifs du SCoT avec une évolution de la population annuelle de 0,9%.

**Pour construire un scénario démographique optimiste pour le territoire**, la municipalité se fixe un objectif de croissance de +0,8% par an en moyenne et souhaite atteindre 485 habitants environ à l'horizon 2030, soit 65 personnes supplémentaires. Cet objectif est inférieur aux objectifs du SCoT (0,9 %) mais il est réaliste et adapté à la progression démographique de la commune.

En prenant en compte une taille de ménages de 1,98 personne par foyer, alors cette augmentation de population représenterait environ 69 nouvelles constructions. En appliquant une densité d'environ 15 logements à l'hectare (préconisé par le SCOT), alors la consommation d'espace nécessaire serait de 4,6 ha.

### Comparaison de scénarios

			Scénario « au fil de l'eau »*	Scénario de croissance soutenue (SCoT)
Année	1999	2012	2030	2030
Nombre d'habitants	379	420	485	493
Evolution de la population (en%)		+0,8%	+0,8%	+0,9%
Gain de population		+41	+65	+73
Taille des ménages	2,8	2,4	1,98	1,98
Nombre de résidences principales total	136	176	237	242
Nombre de logements supplémentaires à produire		+40	69	75
Superficie consommée en ha		5 (moyenne de 7 logements/ha)	4,6 (moyenne de 15 logements /ha)	5 (moyenne de 15 logements /ha)

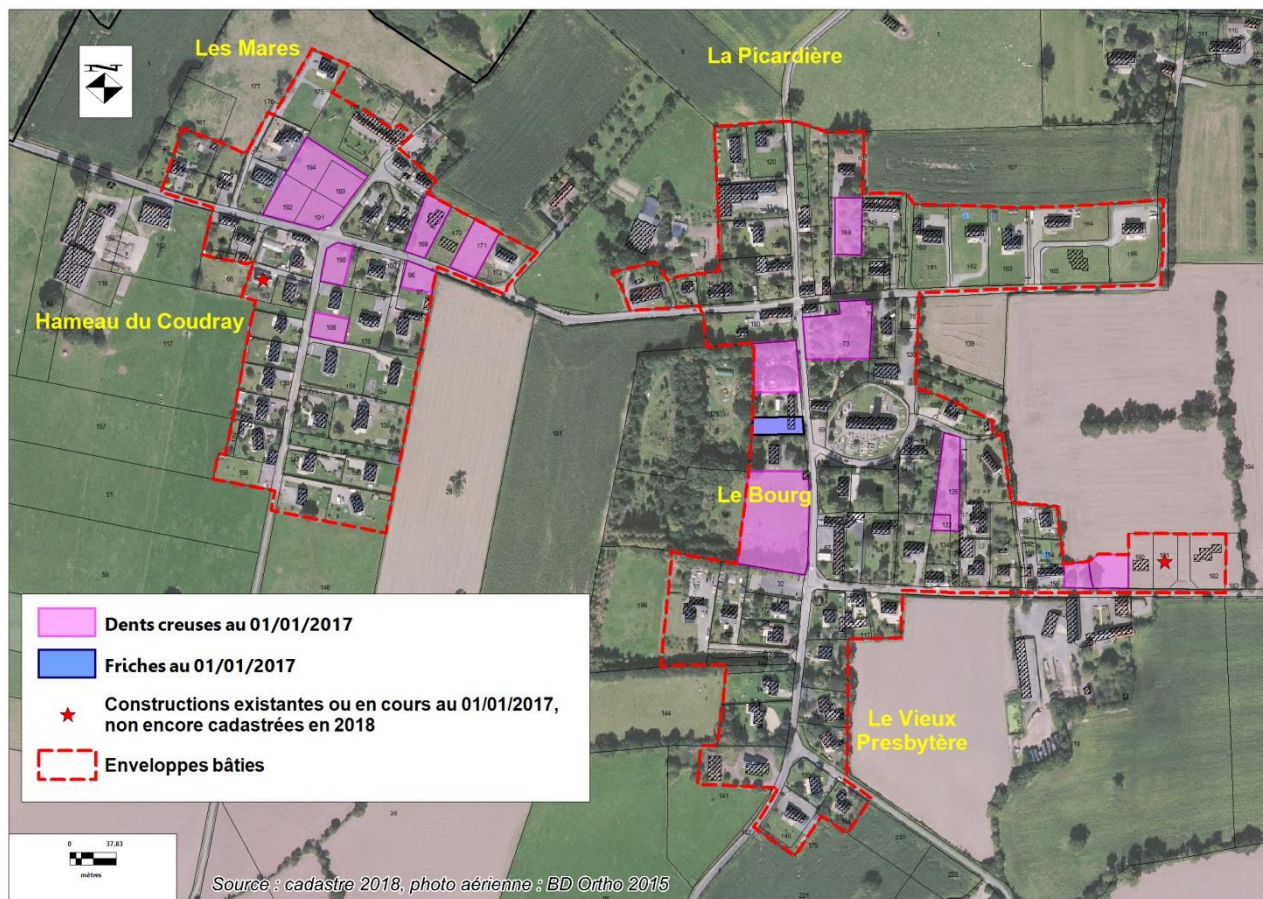
\* scénario de croissance modéré, « réaliste », retenu.

### **1.3.2 CHOIX CONCERNANT LA LOCALISATION DES SECTEURS A OUVRIR A L'URBANISATION**

Compte tenu de la présence d'enjeux environnementaux (zones humides, continuités écologiques), mais également des enjeux pour l'activité agricole (limitation de la consommation de l'espace) et de la pérennité souhaitée par les élus pour les équipements publics de la commune, la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation va se concentrer sur les principaux noyaux bâtis, en respectant les terrains humides et les continuités écologiques. Cette urbanisation se fera en dents creuses et par des extensions du bourg et du Coudray / Les Mares qui seront réalisées à des endroits déjà en partie entourés de tissu bâti.

Afin de respecter l'objectif de population à atteindre et donc la superficie maximale à consommer, un tri a pu être réalisé parmi les différents choix possibles, en écartant les secteurs les plus contraignants.

## Dents creuses et friches repérées sur Saint-Aubin-des-Préaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017



Source : repérage de Planis et de la commune, cadastre PCI Vecteur 2018, vue aérienne 2015

Ainsi, avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches<sup>10</sup> et les dents creuses<sup>11</sup>. La commune comptait une friche en zone urbaine et 14 dents creuses au 1<sup>er</sup> janvier 2017<sup>12</sup>, pour une surface totale de 1,96 ha. Toutes les dents creuses repérées se situent dans les principaux noyaux bâtis, ceux qui pourront accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, à savoir le bourg et Le Coudray / Les Mares. A noter qu'une dent creuse a été comblée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (parcelle 169 au Coudray).

L'identification des dents creuses sert avant tout à acter la possibilité de nouvelles constructions et à calculer la surface à ouvrir à l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie. Les propriétaires restent libres de choisir ce qu'ils entendent faire de ces terrains.

<sup>10</sup> Friche : terrain comprenant ou ayant compris une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.

<sup>11</sup> Dent creuse : terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

<sup>12</sup> Date à partir de laquelle ont été calculés les besoins de logements et de surface.



## **2 PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET JUSTIFICATIONS**

---

### **2.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET PRESENTATIONS DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU**

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Le projet repose sur un équilibre entre le développement urbain (habitat, équipements, activités économiques existantes) et une préservation des espaces agricoles et naturels (préservation de l'agriculture, de la trame verte et bleue, etc.).

Selon les termes de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est tenu en mairie le 24 novembre 2016, a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables élaboré par la commission urbanisme.

L'objectif principal de la commune de Saint-Aubin des Préaux est de favoriser un développement durable de son territoire et de ses alentours. Ainsi, le P.A.D.D s'articule autour de trois orientations d'aménagement respectueuses du principe de développement durable, qui, par ordre d'importance, sont :

#### **2.1.1 AXE 1 : MAINTENIR UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE POUR CONSERVER UNE COMMUNE VIVANTE**

- Par la définition d'un objectif de population raisonné, en lien avec les capacités d'accueil de la commune
- Par l'encadrement d'un développement urbain en cohérence avec le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel
- Par la diversification des logements qui seront produits afin de répondre aux besoins de tous les habitants
- En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### **2.1.2 AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE**

- Par la mise en œuvre de dispositifs en faveur d'une urbanisation en continuité des principaux secteurs bâtis structurés (et structurants) de la commune, où les habitants pourront facilement bénéficier d'équipements (assainissement collectif, école, mairie...)
- Par la préservation des éléments bocagers encore existants
- Par la protection des zones naturelles d'intérêt
- Par la préservation des éléments patrimoniaux identitaires de la commune
- Par la création de liaisons douces offrant une alternative pour l'instant inexistante à la voiture et permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre

#### **2.1.3 AXE 3 : DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR SAINT-AUBIN EN COMPLEMENTARITE DES TERRITOIRES VOISINS**

- Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole
- Par le maintien du camping de Lez Eaux
- Par la non création de zone d'activités qui entreraient en concurrence avec celles déjà existantes aux alentours et soutenues par la Communauté de Communes et le SCoT

## **2.2 LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS AVEC LES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L101-1 ET L101-2 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Aubin des Préaux définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement et de programmation retenues par la commune dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

### Article L101-1 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

### Article L101-2 :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du PADD permettent de répondre aux principaux enjeux sur le territoire de Saint-Aubin des Préaux, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## 2.2.1 AXE 1 : MAINTENIR UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE POUR CONSERVER UNE COMMUNE VIVANTE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L101-2)
<p><b>* Viser une croissance démographique modérée</b></p> <p>Depuis le recensement de 1975, la commune de Saint-Aubin des Préaux a connu une croissance constante de sa population (avec un léger ralentissement ces dernières années). Devenue une commune périurbaine de Granville et du littoral, elle offre un cadre de vie rural pour de nombreux actifs de l'agglomération avec un prix du foncier relativement abordable.</p> <p>Aujourd'hui, l'objectif de la municipalité est de définir un objectif de croissance modéré et réaliste au terme de son PLU. En observant l'évolution passée de la population communale et le contexte général dans le Granvillais (+0,6%/an entre 2007 et 2012 à Granville Terre &amp; Mer), comme à une échelle plus large, ainsi qu'en observant la croissance visée par le SCoT à l'échelle du Pays de la Baie (+0,9%/an), la commune a retenu un taux de croissance annuel de sa population de +0,8%.</p> <p>Cela suppose de passer de 420 habitants en 2012 à 485 en 2030.</p>	<p><b>L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</b></p>
<p><b>* Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée</b></p> <p>Passer de 420 habitants en 2012 à 485 en 2030 supposera la production de 69 logements supplémentaires, selon les calculs suivants :</p> <p><u>Desserrement des ménages :</u></p> <p>On peut observer que la taille des ménages a diminué de 0,4 personne/ménage entre 1995 et 2012, pour atteindre 2,4 personnes/ménage en 2012. Rien n'indique que cette tendance s'inversera, ni même ralentira à l'avenir. Que ce soit à l'échelle communale, ou à une échelle plus large (aire urbaine granvillaise, Normandie, France, Europe), le taux moyen d'occupation des ménages ne fait que baisser.</p> <p>Pour garder le même nombre d'habitants sur la commune, il faudra donc prévoir qu'une part des futurs logements produits soit consacrée à absorber ce desserrement des ménages.</p> <p>On peut supposer que le desserrement des ménages à Saint-Aubin des Préaux se poursuivra au même rythme. La taille moyenne des ménages passerait donc à 1,98 personne par ménage en 2030. Sachant qu'il y avait 176 résidences principales en 2012, cela signifie que si aucun logement n'y est produit d'ici 2030, la commune perdrait <math>(176 \times 2,4) - (176 \times 1,98) = 422,4 - 348,48 = 74</math> habitants du fait de ce desserrement.</p> <p><b>Il faudra donc produire 37 résidences principales pour combler ce desserrement des ménages: <math>74/1,98 = 37</math></b></p> <p><u>Renouvellement envisagé (nombre de logements créés ou nombre de logements disparus dans le parc immobilier existant) :</u></p> <p>Du fait de la configuration pavillonnaire majoritaire sur la commune, il est considéré que le nombre de logements créés sera faible, que la perte de logements le sera tout autant, et que les deux s'équilibreront.</p> <p>Le taux de renouvellement est donc : 0</p> <p><b>Il faudra donc produire 0 résidences principales pour intégrer le renouvellement envisagé du parc immobilier existant.</b></p>	<p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat</b></p>

Variation de la composition du parc immobilier :

En outre, les résidences secondaires représentent une part non négligeable sur la commune : 33 résidences secondaires étaient présentes en 2012, sur 221 logements au total, soit 14,9% du parc de logements. Pour offrir des logements à ses habitants, la commune souhaite maintenir la part des résidences secondaires à son taux actuel.

**Contenir la part de résidences secondaires à son taux actuel signifie la production de 8 résidences secondaires supplémentaires.**

**Le point mort démographique pour Saint-Aubin des Préaux s'établit donc à :  $37 + 0 + 8 = 45$  logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants identique.**

Evolution démographique :

La commune fait partie de la couronne périurbaine granvillaise. Ne donnant pas directement sur le littoral, elle propose une offre foncière plus abordable pour les actifs, notamment primo-accédants, de l'aire urbaine de Granville. C'est ainsi qu'elle a connu une croissance démographique continue depuis 1975, malgré un solde migratoire qui s'est fortement réduit sur la dernière période intercensitaire (ce qui est probablement dû à la conjoncture économique globale plutôt qu'à une perte d'attractivité de la commune).

Les élus ont donc fait le choix de miser sur une croissance démographique, dans le prolongement de celle qui a pu être observée sur une évolution longue, à savoir +0,8% par an, comme entre 1999 et 2012. Cette croissance modérée est en phase avec la capacité d'accueil de la commune et ses capacités financières pour adapter ses équipements afin de répondre à l'augmentation de population.

Elle se traduit par 65 habitants supplémentaires. Avec un taux d'occupation des ménages de 1,98 personne par ménage, la commune a donc :

**35 nouveaux logements à produire pour accompagner l'évolution démographique et gagner des habitants.**

**La commune doit donc produire  $45 + 35 = 80$  logements à l'horizon 2030.**

**Cependant, 11 logements ont déjà été produits de janvier 2012 à décembre 2015. Il faut les soustraire des 80 logements à produire à l'horizon 2030.**

**Ainsi, la commune de Saint-Aubin-des-Préaux devra produire  $80 - 11 = 69$  logements à l'horizon 2030.<sup>13</sup>**

<sup>13</sup> A noter que n'ont pas été ici comptabilisés les 7 bâtiments en campagne identifiés comme pouvant changer de destination, mais ils n'ont pas été comptabilisés car les changements de destination ne se feront pas nécessairement vers de l'habitat.

En effet, la plupart sont concernés soit par des risques (2 en zones inondables), soit par des périmètres sanitaires (4 bâtiments sont dans ce cas. Ils ont été identifiés pour évoluer vers une activité annexe à l'activité agricole).



La commune a étudié l'offre actuelle de logements sur son territoire et a observé que la production des dernières années n'a été constituée que par des pavillons, de taille relativement importante, sur des parcelles parfois très grandes.

Cette typologie de logements correspond à la demande principale : celle de couples avec enfants. Il n'est pas question d'arrêter la production pavillonnaire sur la commune, puisque c'est notamment elle qui y fait vivre l'école. C'est pourquoi, figure dans le PADD l'objectif « Prévoir une offre de logements pour continuer d'accueillir des familles sur la commune ».

Pour autant, le logement pavillonnaire ne saurait être la seule réponse aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune. En effet, entre 2007 et 2012, la part des couples avec enfants dans le nombre total de ménages a chuté de 35%, tandis que les parts des autres ménages ont dans l'ensemble augmenté, allant jusqu'à +256% pour les familles monoparentales.

Consciente de cette évolution, la commune entend :

- « Prévoir une offre de logements de taille modérée et/ou abordables pour permettre aux jeunes habitants de quitter le domicile familial tout en restant sur la commune »
- « Prévoir une offre de logements de taille modérée et/ou abordables pour permettre à des jeunes ménages de s'installer sur la commune »
- « Prévoir des logements de taille modérée et/ou adaptés pour permettre aux habitants de vieillir sur la commune ».

En lien avec ces objectifs qui se traduisent notamment par une souplesse dans le règlement écrit (notamment en termes d'implantations imposées) et par des OAP stimulant cette production diversifiée, la commune entend agir sur son propre patrimoine immobilier et se fixe pour objectif d'« étoffer l'offre de logements communaux et veiller à ce qu'ils restent en bon état », ce qui pourra notamment se traduire par l'acquisition de logements ou de terrains par la commune, en fonction des accords trouvés avec les propriétaires et/ou les aménageurs.

Enfin, avec une grande partie de son habitat situé en dehors des principaux noyaux bâtis, la commune veut « Favoriser la mobilisation du bâti en milieu rural, en lui laissant des possibilités d'évolution », ce qui se retrouve dans le règlement de son PLU.

## 2.2.2 AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN AMELIORANT SON CADRE DE VIE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L101-2)
<p><b>* Préserver les fonds de vallées pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques</b></p> <p>Les fonds de vallées concentrent la plupart de la richesse écologique de la commune (c'est là que le maillage bocager est le mieux préservé, c'est là que les continuités écologiques sont les plus fonctionnelles, c'est là que la biodiversité est la plus marquée, c'est là que se concentre la majorité des zones humides, etc.). Ils concentrent également les risques existants sur la commune (chute de blocs, inondations par débordement de cours d'eau...).</p> <p>C'est pourquoi, la commune n'entend pas y étendre l'urbanisation.</p>	<p>La prévention des risques naturels prévisibles</p> <p>La protection des milieux naturels et des paysages</p> <p>La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes</p> <p>La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>
<p><b>* Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques</b></p> <p>La commune a connu un remembrement au début des années 1970 qui s'est accompagné d'une disparition (concomitante ou conséquente) d'une grande partie des haies bocagères qu'elle comptait.</p> <p>Pourtant les haies servent de support aux continuités écologiques terrestres recensées sur la commune. En outre, elles sont constitutives du cadre de vie des Saint-Aubinais et de l'identité de la commune et du secteur.</p> <p>Il est donc primordial, pour la commune d'assurer le maintien du maillage bocager, voire de le revitaliser.</p>	<p>La protection des milieux naturels et des paysages</p> <p>La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes</p> <p>La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>
<p><b>* Conserver la vue sur le littoral entre la Gracerie et le Coudray et au Sud de Laugny</b></p> <p>Bien que n'étant pas directement bordé par la mer, le territoire communal est situé sur un promontoire qui domine le littoral, ce qui lui offre un atout intéressant dans le secteur.</p> <p>Deux endroits offrent notamment des vues sur le littoral et les élus entendent les conserver. En conséquence, aucune haie n'y est identifiée et des dispositions particulières s'y appliqueront pour le maintien du panorama sur la mer.</p>	<p>La protection des paysages</p>
<p><b>* Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent</b></p> <p>Une étude poussée du terrain menée par le SMBCG a permis de recenser les zones humides avérées sur la commune de façon plus précise encore qu'à travers le travail de la DREAL.</p> <p>Fort de ces données, la commune a pu, conformément à son souhait de préservation de la biodiversité, définir un objectif de préservation des zones humides, qui ont fait par conséquent l'objet de prescriptions particulières dans le règlement et ont en partie déterminé les limites des secteurs à urbaniser.</p>	<p>La protection des milieux naturels, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes</p> <p>La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>

<p><b>* Protéger et valoriser le patrimoine bâti, garant de l'identité du territoire</b></p> <p>Même si une grande partie de la richesse naturelle que constituait le maillage bocager a disparu de la commune, celle-ci peut encore compter sur un héritage bâti conséquent.</p> <p>Les élus ont estimé primordial de protéger et valoriser ce bâti identitaire qui fait que l'on est à Saint-Aubin et pas n'importe où. C'est ainsi que de nombreux éléments bâtis font l'objet de prescriptions particulières.</p>	<p><b>La qualité urbaine, architecturale et paysagère</b></p> <p><b>La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b></p>
<p><b>* Veiller à l'harmonie entre nouvelles et anciennes constructions dans les espaces bâtis</b></p> <p>Dans les espaces bâtis, les anciennes constructions se sont développées en laissant des dents creuses qui n'ont pas toutes encore été construites. Pour assurer un paysage urbains harmonieux, il est donc nécessaire de veiller à ce que les nouveaux bâtiments qui viendront s'insérer dans le tissu bâti existant le fasse en respectant celui-ci. La hauteur, l'aspect extérieur des constructions sont donc règlementés en conséquence.</p>	<p><b>La qualité urbaine, architecturale et paysagère</b></p> <p><b>L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</b></p> <p><b>La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b></p>
<p><b>* Fixer des limites à l'urbanisation</b></p> <p>La commune entend mettre un terme à l'urbanisation linéaire qu'elle a pu connaître (rue de la Malenfandière, rue de la Croix Paulet...). Bien qu'offrant un foncier plus accessible car disposant déjà des réseaux et ne nécessitant pas de nouvelles voiries, cette urbanisation favorise aussi l'éloignement des habitants des centralités de la commune et l'usage accru de l'automobile. En outre, elle réduit le nombre de voisins et le sentiment d'appartenance à une communauté, celle de la commune. C'est pourquoi, les élus ont déterminé une enveloppe autour du bourg et du Coudray / les Mares en reliant les extrémités de ce tissu bâti, que l'urbanisation future viendra étoffer, sans l'étendre vers l'extérieur.</p>	<p><b>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</b></p> <p><b>La protection des paysages</b></p>

<p><b>* Privilégier la construction au sein du tissu bâti</b></p> <p>Dans la même optique, la commune a recensé le potentiel urbanisable au sein du tissu déjà bâti et l'a déduit de son besoin brut de surface pour déterminer la taille des secteurs à urbaniser.</p> <p>Ce calcul se fait en appliquant la densité de 15 logements/ha préconisée par le SCoT du Pays de la Baie.</p> <p>Le fait qu'une partie du développement futur de la commune repose sur la volonté des propriétaires de dents creuses et friches peut être un frein à ce dernier. La commune veut donc se doter des outils nécessaires à la lutte contre la rétention foncière au cas où celle-ci deviendrait menaçante pour l'équilibre communal.</p> <p>Sachant que pour répondre à ses objectifs de croissance et tenant compte du desserrement des ménages et des résidences secondaires, la commune doit produire 69 logements à l'horizon 2030, tout en respectant des densités de 15 logements/ha préconisées par le SCoT, <b>cela signifie que 4,6 ha peuvent être ouverts à l'urbanisation sur la commune, que ce soit en dent creuses ou en extension : <math>69/15 = 4,6</math> ha.</b></p> <p>Aussi, la commune compte 1,96 ha d'espaces potentiellement urbanisables au sein de la zone urbaine du bourg eu du Coudray (intégrant les dents creuses et friches à vocation future d'habitat). A ces surfaces s'ajoutent les zones à urbaniser, qui représentent 2,68 ha. <b>Ainsi, la commune compte 4,6 ha d'espace potentiellement urbanisable : la commune répond bien aux objectifs du SCoT et ceux affichés au sein du PADD.</b></p> <p>Pour faciliter la mobilisation du foncier prévu pour atteindre ces objectifs démographiques, un droit de préemption urbain sera mis en place sur l'ensemble des zones urbaine et à urbaniser de la commune.</p>	<p><b>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</b></p>
<p><b>* Maintenir les équipements existants sur la commune et les adapter à l'évolution de la population communale</b></p> <p>Les Saint-Aubinais dépendent en grande partie d'équipements de rayonnement intercommunal qui ne sont pas situés sur le territoire communal. Mais, à son échelle, la commune dispose tout de même de quelques équipements qu'il convient de pérenniser pour les services qu'ils offrent à la population avant tout, mais aussi pour le lien social qui s'y crée.</p> <p>Le premier de ces équipements est l'école pour laquelle la commune doit accueillir des familles. En fonction du nombre d'enfants et des possibles regroupements scolaires, cet équipement devra pouvoir facilement s'agrandir ou au contraire être rétréci. Il en va de même avec les autres équipements existants ou avec de possibles futurs équipements.</p> <p>Le règlement prévoit donc un secteur Ue dans lequel il sera facile de créer de nouveaux bâtiments ou de transformer les existants pour leur donner une nouvelle vocation.</p>	<p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'équipements publics</b></p>



<p><b>* Structurer le développement de l'urbanisation en fonction de l'emplacement des équipements, tout en veillant à ne pas générer de nuisances</b></p> <p>Le meilleur moyen de faire vivre un équipement est qu'un maximum de ses usagers potentiels soit installé à proximité. C'est, avec la présence du réseau d'assainissement collectif, une des raisons pour lesquelles la commune a souhaité recentrer son futur développement sur l'ensemble bourg – Le Coudray / les Mares.</p> <p>Pour autant, cette logique ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants et la commune entend donc pondérer cette logique au cas par cas si elle suppose des nuisances pour ces derniers. C'est par exemple pourquoi aucun nouveau secteur à urbaniser ne sera prévu à proximité de la salle des fêtes.</p>	<p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'équipements publics en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, de diminution des obligations de déplacements motorisés</b></p>
<p><b>* Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune</b></p> <p>Une autre façon de faire vivre les équipements de la commune, mais aussi de créer du lien social et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, est de leur permettre de s'y déplacer autrement qu'en voiture.</p> <p>Hormis, la réduction de gaz à effet de serre qu'elle suppose, l'alternative « modes doux » à la voiture permet en effet aux habitants de mieux s'approprier l'espace public et faciliter la mobilité dans l'espace bâti.</p> <p>Dans cette optique, des cheminements doux seront prévus dans l'aménagement des futurs quartiers, ainsi qu'entre le bourg d'un côté et Le Coudray / Les Mares de l'autre (ces deux quartiers ne sont distants de quelques centaines de mètres, mais on ne peut actuellement les rejoindre en sécurité qu'en voiture, faute de cheminement doux).</p>	<p><b>Tenir compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, de diminution des obligations de déplacements motorisés</b></p> <p><b>La réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles</b></p>
<p><b>* Sécuriser les déplacements tous modes sur la commune</b></p> <p>Sans s'engager dans une course à la grandeur, la commune entend pouvoir répondre au cas par cas aux problématiques des déplacements des véhicules (notamment agricoles) sur ses routes de campagnes. Ainsi, pour améliorer la visibilité dans un virage, ou pour ménager un espace de croisement, ou bien encore pour créer un cheminement doux, le PLU pourra être modifié pour intégrer des espaces réservés à cet effet.</p> <p>Aménager l'espace public dans les noyaux bâtis (notamment les abords de l'église et les abords de la mairie et de l'école) est également un objectif fort de la commune. En début et en fin de journée, l'afflux des parents et des enfants aux abords de l'école, ou bien lors de cérémonies à l'église ou en mairie, en l'absence de trottoir ou d'espace de stationnement clair génèrent une certaine confusion : stationnement anarchique, piétons sur la chaussée... La commune entend donc réaménager ces espaces et d'autres au besoin.</p>	<p><b>La diminution des obligations de déplacements motorisés</b></p> <p><b>La réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles</b></p>
<p><b>* Marquer et valoriser les entrées de bourg</b></p> <p>En étoffant le tissu bâti en épaisseur dans le bourg et Le Coudray / les Mares, la commune met un terme aux extensions linéaires. Elle peut donc renforcer ses entrées de bourg (comprendre entrées d'agglomération au sens du Code de la Route) pour renforcer le sentiment de passage d'un espace non bâti à un espace aggloméré où il convient de ralentir.</p>	<p><b>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</b></p>

## 2.2.3 AXE 3 : DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR SAINT-AUBIN EN COMPLEMENTARITE DES TERRITOIRES VOISINS

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L101-2)
<p><b>* Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification</b></p> <p>Le secteur de « agriculture, sylviculture et pêche » représente 37,5% des emplois sur la commune. En outre, il joue un rôle majeur dans l'équilibre paysager de la commune. C'est donc logiquement que celle-ci entend veiller à ce que l'urbanisation ait un impact limité sur l'activité agricole. Les secteurs à urbaniser choisis viendront donc en comblement des espaces situés entre les branches d'urbanisation linéaire qui partent du bourg / Le Coudray / Les Mares. En outre, l'accès aux parcelles agricoles sera toujours assuré. Aussi, les zones d'implantations des annexes et extensions d'habitations de tiers seront délimitées directement sur le zonage (à travers les secteurs Aa et Na), afin de garantir une application sans ambiguïté de la Loi Macron et limiter l'étalement urbain en campagne.</p> <p>Permettre l'adaptation des outils de production aux besoins du marché agricole et permettre la diversification de l'activité agricole existante sont également des objectifs de la commune. Les élus ont rencontrés les exploitants agricoles lors de l'élaboration du PLU. Ces derniers ont souvent fait remonter des souhaits d'évolution de leur exploitation (agrandissement, diversification des activités, etc.). Dans un contexte plus concurrentiel que par le passé, les élus ont jugé important de ne pas brider cette évolution qui peut souvent être salutaire. Le règlement de la zone A se veut donc souple avec l'activité agricole (hauteur importante, etc.) et la commune a identifié plusieurs bâtiments pouvant changer de destination.</p> <p>La réalisation de la 2 X 2 voies Granville – Avranches aura indéniablement un impact sur le territoire communal et l'activité agricole. La commune entend continuer d'être partie prenante dans ce projet sous maîtrise d'ouvrage départementale et faisant encore l'objet d'ajustements, pour s'assurer qu'il s'intègre au mieux dans le tissu agricole qu'elle possède.</p>	<p><b>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p> <p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques, touristiques</b></p>
<p><b>* Favoriser le maintien d'une activité forestière viable et sa diversification</b></p> <p>L'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés. C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection, il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme.</p> <p>Le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).</p> <p>Afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer aucun espace boisé. En effet, les boisements qui auraient pu l'être font partie de massif forestiers de plus de 4 ha.</p> <p>La commune comprend que le maintien du bocage peut passer par la valorisation économique du bois extrait des haies. Elle entend donc favoriser le développement d'une filière bois. Le PLU pourra donc être modifié à l'avenir si des projets en ce sens voient le jour (plateforme de compostage, chaudière bois, etc.) afin de mieux les prendre en compte (création d'un zonage dédié, ajustement du règlement écrit, etc.).</p>	<p><b>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</b></p> <p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques</b></p>

<p><b>* Permettre le développement modéré d'activités économiques non agricoles ou forestières</b></p> <p>La commune compte quelques entreprises sur son territoire. Les élus ont donc prévu un règlement permettant l'installation et le maintien de petites entreprises, mais ce développement se veut modeste. L'objectif des élus n'est pas de se lancer dans une vaine concurrence avec les territoires voisins qui accueillent déjà des zones d'activités prévues par le SCoT et gérées par la communauté de communes.</p> <p>Ce développement modéré se fera dans les principaux noyaux bâtis (zones U et AU) et sans nuire à la vocation première de ces noyaux bâtis qu'est l'habitation.</p> <p>Aucune zone d'activités n'est ainsi prévue sur la commune et les entreprises nécessitant plus d'espace sont donc invitées à s'installer dans celles déjà existantes dans les communes voisines.</p> <p>Cependant, la vocation touristique de la commune, proche du littoral, ne peut être satisfaite dans les zones d'activités alentours. C'est pourquoi, les élus entendent permettre le développement de l'hébergement touristique, ce qui se traduira notamment par la création d'un secteur dédié autour du camping existant.</p> <p>Enfin, la commune entend soutenir la desserte de son territoire par la fibre optique pour favoriser le télétravail et réduire ainsi la nécessité des déplacements domicile-travail.</p>	<p><b>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques, de développement des communications électroniques</b></p>
---	---

## 2.3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

### 2.3.1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Le PLU de Saint-Aubin des Préaux doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Le SCoT du Pays de la Baie est approuvé depuis le 13 juin 2013 et concernait alors 138 000 habitants sur une superficie de 1937 km². L'ambition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de faire de son territoire un pays d'excellence environnementale, solidaire, attractif et performant.

Le Document d'Orientation Général (DOG) du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel reprend un certain nombre de points, avec lesquels les documents de niveaux inférieurs doivent être compatibles.

Engagements du SCOT	Traduction dans le document d'urbanisme et dans le PADD
<b>MAITRISE FONCIERE ET SOLIDARITE</b>	
<b>Maitrise foncière</b>	
Mise en place et valorisation d'un outil de gestion	La commune de Saint-Aubin des Préaux, en réalisant son PLU, se dote d'un outil cartographique à jour reflétant la situation de son territoire.
Les documents d'urbanisme	En révisant son PLU, la commune démontre son intérêt pour un urbanisme et un aménagement de projet. Cela permet à Saint-Aubin des Préaux d'intégrer les objectifs du SCoT. La réalisation de PLU est encouragée par le SCoT.

Solidarité	
Equilibre entre les espaces urbains/ à urbaniser et les espaces agricoles	<p>Tous les bâtiments d'exploitation ont été 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 de sorte à ne pas avoir un impact trop important sur l'agriculture (périmètres d'épandage moins impactés, pas de création de nouveaux quartiers que les véhicules agricoles devraient traverser...).</p> <p>Le bâti diffus en campagne a fait l'objet d'une délimitation claire des zones d'implantations exigées par la loi Macron (Aa et Na) dans le règlement graphique pour une instruction plus facile, mais surtout plus sûre, qui ne permettra pas une extension de l'activité agricole que se ferait au détriment de l'activité agricole. Enfin, pour rappel, l'élaboration du PLU s'est faite en concertant les exploitants agricoles travaillant des terres sur la commune.</p>
Pour un meilleur équilibre pôle-campagne	<p>Le projet de la commune s'inscrit en cohérence avec son environnement et la proximité du pôle de Granville. La commune ne prévoit pas, de façon illusoire, des équipements ou des zones d'activités qui existent déjà aux alentours. Néanmoins, à l'échelle de son territoire, elle œuvre pour le maintien de ses équipements qui sont un atout pour le dynamisme de la commune.</p>
Maitrise de la consommation d'espaces consacrés à l'habitat	<p>Les surfaces destinées à l'urbanisation futures et les surfaces en dents creuses ont été recensées et correspondent aux surfaces allouées par le SCoT pour la commune de Saint-Aubin des Préaux.</p>
Pour une solidarité dans la consommation d'espaces pour l'habitat : des règles particulières	<p>La consommation d'espaces nécessaires à l'habitat a été calculée à partir de la situation démographique actuelle, des tendances observées (taille des ménages, croissance démographique...), et des objectifs fixés par la commune en termes d'accueil de population.</p>
Maitrise de la consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements	<p>Sans interdire le développement des entreprises sur son territoire, la commune n'a pas pour autant se lancer dans une vaine compétition avec les communes voisines en prévoyant une zone d'activités que n'aurait pas vu le jour dans l'intérêt supracommunal. Les entreprises trop importantes pour trouver leur place sur la commune sont invitées à s'implanter dans les zones d'activités prévues à cet effet aux alentours.</p>
Pour un équilibre entre les espaces urbains/à urbaniser/agricoles et les espaces naturels : vers des coefficients de solidarité pour maintenir et valoriser la répartition des grands espaces	<p>Les vallées et les secteurs humides ont été majoritairement classés en espaces naturels pour en assurer leur protection.</p>



L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE	
La gestion de l'espace : la traduction de la trame verte et bleue	
Gestion spécifique à la trame verte	Les espaces naturels qualitatifs de la commune ont été identifiés et classés en zone N « pure », à laquelle s'appliquera un règlement strict qui permettra de préserver ces espaces naturels. Enfin, des espaces boisés sont identifiés en vue de leur protection, et certaines haies ont été reportées sur le règlement graphique, pour leur intérêt paysager ou écologique.
Gestion spécifique à la trame bleue	La commune de Saint-Aubin des Préaux est bordée par deux cours d'eau : le Thar et l'Oiselière. Elle est aussi marquée par des talwegs formés par leurs ramifications qui tracent autant de corridors humides sur le territoire. Ces cours d'eau seront conservés et leur usage réglementé de façon à assurer leur préservation et leur fonctionnement.
Les pratiques relevant de l'excellence environnementale	
Le pari de l'excellence pour les mouvements du sol	Les terrains à urbaniser se trouvent en dehors des sites où un risque de mouvement de terrain est connu. Ces sites ont été zonés en zone N « pure ».
Le pari de la ruralité : des agricultures performantes, respectueuses et dynamiques	Le projet de PLU de la commune, prend en compte les besoins de l'activité agricole, et limite ses contraintes.
Le pari de l'excellence dans la valorisation des activités économiques	La commune permet le développement économique, en le replaçant dans une logique supracommunale.
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation maritime	Ne concerne pas la commune de Saint-Aubin des Préaux.
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation aérienne	Ne concerne pas la commune de Saint-Aubin des Préaux.
LES PRATIQUES VERTUEUSES EN URBANISME	
Mixité urbaine et sociale	
Diversité des fonctions urbaines et accession au logement	<p>La commune a prévu de centrer son urbanisation sur les noyaux bâtis disposant d'équipements, afin que ces derniers bénéficient à une population habitant le plus proche possible. Les activités économiques, dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat, sont autorisées dans les zones urbaine et à urbaniser.</p> <p>Ces noyaux bâtis présenteront donc une diversité des fonctions urbaines.</p> <p>En outre, les OAP visent à diversifier l'offre de logements sur la commune, aussi bien en termes de formes bâties qu'en termes de statut d'occupation.</p>

Evolution de l'aménagement urbain souhaitée par le SCoT	
Qualité des documents d'urbanisme, ou pour le moins des réflexions préalables	La réalisation de ce document, a été rendue possible à la suite d'un diagnostic approfondi du territoire qui a permis de mener une réflexion sur les constats et les enjeux pour le territoire.
Synthèse des outils pour la prise en compte de la qualité urbaine	L'élaboration du PLU a permis de mobiliser un panel d'outils permettant au projet de Saint-Aubin des Préaux de jouer en faveur d'un aménagement urbain de qualité par le biais de son PADD (renforcement des principaux noyaux bâtis, limitation du mitage, cadre de vie...), des orientations d'aménagement définies pour l'ensemble des zones à urbaniser ainsi que sur une grosse dent creuse stratégique pour la commune, un règlement qui s'inscrit dans la logique de développement durable ...
Une meilleure maîtrise des opérations : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zone d'aménagement concerté (ZAC)	Des orientations d'aménagement et de programmation ont été prévues pour toutes les zones d'urbanisation future et même un secteur en cœur de bourg.
Renouvellement urbain et résorption de la vacance	La vacance sur la commune dépasse un peu 5%. Ce chiffre, plus important qu'auparavant, semble plus traduire les conséquences de la crise économique de 2008 qu'un véritable problème structurel du parc immobilier saint-aubinais. Aucune mesure spécifique n'a donc été prévue.  Par contre, une analyse fine des dents creuses et des friches a été menée afin de déduire ces surfaces du besoin brut de la commune.
Densité	Les densités prévues pour les zones à urbanisation future doivent respecter le PLH, et le SCoT, soit un minimum de 15 logts/ha. Cette densité a été rappelée dans les prescriptions des OAP.
Habitat léger de loisirs	La commune n'est pas concernée par les problématiques d'occupation illégale des terrains par des habitats légers de loisirs.
La qualité environnementale et énergétique des constructions	
Objectif du Grenelle de l'environnement	La commune de Saint-Aubin des Préaux, a pris en compte ces objectifs, en limitant la consommation d'espaces. Elle a aussi intégré des objectifs en termes de préservation, de protection et de valorisation des espaces naturels. Enfin, le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux « écologiques » et à de nouvelles formes urbaines moins énergivores.
Code de l'urbanisme	Conformément à l'article L111-16 qui entend faciliter le recours aux constructions économes en énergie, et à l'utilisation des matériaux et énergies renouvelables, la commune a prévu un règlement et des OAP qui permettent d'inscrire les constructions dans le développement durable. L'infiltration des eaux pluviales ou leur récupération y sont par exemple prévues.

La prise en compte des espaces publics de transition entre ville et campagne	
Qualité des entrées de villes/villages et paysage	Le PADD affiche clairement l'intention de la commune pour marquer le passage de l'espace rural à l'espace bâti en fixant comme objectif de « Marquer et valoriser les entrées de bourg. »
Prise en compte des risques naturels	Les risques naturels connus ont été pris en compte dans le règlement, aussi bien graphique qu'écrit, de la commune afin de ne pas augmenter l'impact de ces risques sur la population.
PERFORMANCES ECONOMIQUES	
Offre foncière à destination des parcs d'activités et des implantations commerciales	
L'aménagement des parcs d'activités	Ne concerne pas la commune de Saint-Aubin des Préaux
Le volet commerce du SCOT : raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes	La commune permet le développement économique, en le replaçant dans une logique supracommunale, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT.
Vers un tourisme durable	
Urbanisation et valorisation touristique	La commune entend « conforter [sa] vocation touristique [...], en permettant le développement de l'hébergement touristique (camping, chambres d'hôtes, etc.) ». Un secteur dédié à l'activité du camping de Lez Eaux a notamment été créé.
Vers la certification environnementale des hébergements touristiques	La certification d'hébergements touristiques, est une démarche qui appartient aux propriétaires et gestionnaires d'hébergements touristiques. La commune de Saint-Aubin des Préaux n'en dispose pas.
La valorisation de la filière équine	Ne concerne pas la commune de Saint-Aubin des Préaux
Des activités de plaisance	Ne concerne pas la commune de Saint-Aubin des Préaux

### 2.3.2 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

La commune de Saint-Aubin des Préaux est incluse dans le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, transposée en France en 2004. Ce schéma a été révisé et approuvé le 5 novembre 2015 par le comité de bassin.

N°	ORIENTATIONS DU SDAGE	COMPATIBILITE DU PROJET PAR RAPPORT AU SDAGE
1	Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le règlement écrit prévoit certaines dispositions pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées afin d'éviter les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2	Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Le projet veille à limiter la consommation des espaces agricoles, afin notamment de conserver les capacités des zones d'épandage et donc de limiter la pression liée aux épandages des effluents agricoles.
3	Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	Le développement urbain futur se fera dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, permettant ainsi un meilleur contrôle du traitement des eaux usées. Ailleurs, le règlement écrit exige explicitement des installations d'assainissement individuel aux normes en vigueur, afin de ne pas être à l'origine de pollutions. De façon générale, il s'en remet à l'avis du SPANC pour assurer une prise en compte optimale de cette problématique.
4	Protéger et restaurer la mer et le littoral	La commune n'est pas directement concernée par cette orientation.
5	Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Il n'existe pas de périmètre de protection sur le territoire communal et le captage au Hameau du Thar sera fermé en 2018.
6	Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Le PLU prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones constructibles sont localisées en dehors des zones humides avérées suite à une étude précise sur le terrain menée par le SMBCG.
7	Gestion de la rareté de la ressource en eau	Le PLU demande de privilégier la gestion des eaux pluviales par des moyens d'infiltration. Cette infiltration permettra de recharger la nappe sous-jacente.
8	Limiter et prévenir le risque d'inondation	Les risques liés à la présence de zones inondables ont été pris en compte par le biais du zonage et du règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futures zones à urbaniser ont été placées en dehors de ces zones de risques ;</li> <li>- Pour les constructions déjà présentes dans ces zones à risque, le règlement prévoit certaines dispositions afin d'éviter tout nouveau risque.</li> </ul>

Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDAGE de la Seine et des bassins côtiers normands.

De plus, la protection des haies instaurée par le PLU va dans le sens d'une préservation des ressources.

Le périmètre du SAGE « Sée et Côtiers Granvillais » a fait l'objet d'une délimitation, mais l'élaboration du document n'a pas encore débuté.



### **2.3.3 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) (CONFORMEMENT A L'ARTICLE. L152-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

« Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en Basse-Normandie.

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue et a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après approbation par le Conseil régional de Basse-Normandie par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014

Ce schéma régional comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale. La prise en compte de ce SRCE a été primordiale dans le cadre de la réalisation de la trame verte et bleue de la commune.

Les différents objectifs qui ont été déclinés à partir de 7 enjeux, sont les suivants :

Enjeu	Objectif	Compatibilité du projet avec le SRCE
Connaissance de la localisation des habitats naturels	Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région	Une schématisation de la Trame Verte et Bleue locale a été réalisée dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, prenant appui sur les habitats naturels du secteur.
Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L371-3 du Code de l'environnement))	Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux (définis dans les listes rouges ou les listes régionales hiérarchisées)	Les sites où une richesse naturelle a été relevé lors de l'élaboration du PLU ont été zonés en zone naturelle afin de préserver les habitats et espèces dits patrimoniaux. C'est notamment le cas des fonds de vallées, des boisements et de la majorité des zones humides.  Les futurs secteurs constructibles sont situés en dehors de ces zones.

Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	Limitier les impacts sur les habitats de nature « ordinaire »	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : elles permettront de maintenir les continuités écologiques.
	Limitier la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles	
	Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée	
	Préserver les espaces interstitiels dans les zones de culture (bosquets, talus, arbres isolés...)	Les boisements ont été zonés en zone naturelle.
	Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés	
	Réserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis	Non concerné
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : elles permettront de maintenir les continuités écologiques.
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires	
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides	Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés	Le PLU prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones constructibles sont localisées en dehors des zones humides.
	Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)	

Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau	Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques	Non concerné
Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques	Le travail sur la Trame Verte et Bleue de la commune de Saint-Aubin des Préaux a été intégré au rapport de présentation du PLU.

Ainsi, le PLU de Saint-Aubin des Préaux a bien pris en compte le SRCE de Basse-Normandie.

### 2.3.4 DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE

Source : SRCAE de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 septembre 2013, et par le préfet de région le 30 décembre 2013.

Différentes orientations ont été définies dans le cadre de ce schéma, dont des orientations concernant plus spécifiquement l'urbanisme :

Code	Orientation	Compatibilité du projet avec le SRCAE
U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace	Toutes les dents creuses existantes ont été préalablement identifiées afin de les soustraire à la superficie globale projetée à ouvrir à l'urbanisation, ceci afin de limiter la consommation d'espace
U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie	Outre l'identification des dents creuses, les orientations d'aménagement et de programmation des futures zones à urbaniser, prescrivent certaines densités d'urbanisation, la préservation de certaines haies, et la mise en place de liaisons douces, ceci pour d'une part limiter l'étalement urbain, et pour d'autre part améliorer le cadre de vie.
U3	Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme	Les zones à urbaniser ont été placées à proximité des équipements et services de la commune.

U4	Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant.
U5	Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant, tout en permettant certaines formes adaptées à des techniques permettant les économies d'énergie.

Ainsi, le projet de PLU respecte les orientations du SRCAE de Basse-Normandie.



## 2.4 CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

La commune traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables au travers d'un zonage qui définit les grands types de zones suivants : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles et forestières), lesquelles comprennent parfois des secteurs particuliers.

### 2.4.1 LA ZONE URBAINE (U)

Cette zone concerne :

- les secteurs du bourg et du Coudray / Les Mares, déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- les espaces encore libres de constructions situés au sein de ces secteurs.

Sur l'ensemble du secteur U, les équipements existants (voirie, réseau d'approvisionnement en eau potable, réseau d'assainissement collectif, réseau d'électricité) sont suffisants pour desservir les constructions existantes et à venir.

Depuis 2016, la commune de Saint-Aubin-des-Préaux adhère au SMAAG (Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise) dans le but d'étendre le réseau d'assainissement collectif jusqu'aux principaux noyaux bâtis (bourg, Le Coudray, Les Mares). Le système d'assainissement collectif auquel la commune sera raccordée à la station d'épuration Goélane située sur la commune de Granville, d'une capacité de traitement de 70000 EH. Cette STEP est de type boues activées à faible charge complétées par un dispositif tertiaire de finition (jardins filtrants), et a été mise en service en 2005.

Le nombre de raccordés prévus sur la commune sera de 175 EH (la commune comptait 420 habitants en 2012, et la taille des ménages était de 2,4). Le système est donc en capacité de recevoir des EH actuels et futurs de la commune.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><b>Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée</b></p> <p><b>Structurer le développement de l'urbanisation en fonction de l'emplacement des équipements, tout en veillant à ne pas générer de nuisances</b></p> <p><b>Privilégier la construction au sein du tissu bâti</b></p> <p><b>Permettre [le] développement modéré [d'activités économiques non agricoles ou forestières] dans les principaux noyaux bâtis, dans une optique intercommunale</b></p>	<p><b>Délimitation d'une zone U</b></p> <p>Cette zone tient compte du tissu bâti à vocation principal d'habitat qui constitue la centralité de la commune. Il se compose plus précisément de deux noyaux séparés par une zone humide : le Coudray / les Mares à l'Ouest et le bourg à l'Ouest.</p> <p>L'ensemble de cette zone sera prochainement raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Le tissu bâti y est relativement récent, mais s'est développé autour d'éléments bâtis anciens, et autour d'équipements marquants à l'échelle de la commune (église, école, mairie, etc.).</p> <p>Le potentiel d'accueil de nouvelles constructions au sein de cette zone réside dans les dents creuses recensées, en continuation d'une dynamique de comblement observée ces dernières années.</p> <p>La vocation principale d'habitat de ce tissu bâti n'y interdit pas les activités économiques dès lors que celles-ci sont compatibles avec elle, mais aucune zone d'activités n'a été prévue. Le développement économique devra donc être modéré.</p>

<p><b>Maintenir les équipements existants sur la commune et les adapter à l'évolution de la population communale</b></p>	<p><b>Création d'un secteur Ue</b></p> <p>Sans empêcher leur implantation ailleurs, un secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics a été créé au sein du bourg.</p> <p>Faisant partie de la zone U, les règles de cette dernière s'y appliquent sauf dispositions spécifiques contraires.</p> <p>L'idée est d'offrir aux équipements existants des facilités d'évolution pour répondre aux besoins qui ne manqueront pas de changer avec la population. L'intérêt collectif permet de justifier d'un règlement plus souple, tout en assurant un contrôle des futurs projets par les élus.</p>
--	---

## 2.4.2 LA ZONE A URBANISER (AU)

**Cette zone correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Etant donné que tous les terrains à urbaniser de la commune se trouvent en continuité directe de l'urbanisation et des réseaux existants, ils ont tous été classés en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AU). Le classement en 1AU atteste ainsi que ces terrains sont desservis par des réseaux, de capacité suffisante.

La commune ne compte donc aucun terrain non desservi, ou desservi par des réseaux de capacité insuffisante. Il n'y a donc pas de zone à urbaniser à long terme (2AU).

Le marché immobilier actuel ne permet pas d'envisager une urbanisation immédiate de l'ensemble des sites zonés en 1AU. Néanmoins, et pour éviter une urbanisation trop rapide et/ou trop peu maîtrisée, la commune a défini 2 espaces 1AU : un de 1,81 ha à l'Est du Coudray, et un de 0,87 ha à l'Est du bourg. Chacun est traité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><b>Viser une croissance démographique modérée</b></p> <p><b>Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée</b></p> <p><b>Structurer le développement de l'urbanisation en fonction de l'emplacement des équipements, tout en veillant à ne pas générer de nuisances</b></p> <p><b>Fixer des limites à l'urbanisation</b></p>	<p><b>Délimitation d'une zone 1AU</b></p> <p>La surface de cette zone correspond à la différence entre le besoin brut de la commune pour satisfaire ses objectifs de croissance démographique et l'ensemble du potentiel urbanisable au sein du tissu déjà bâti. C'est-à-dire que la commune a prévu en extension ce qu'elle ne peut pas faire au sein du tissu bâti.</p> <p>Cette zone regroupe deux sites qui font tous deux l'objet d'OAP afin notamment de prévoir une offre diversifiée de logements pour répondre au mieux aux différents besoins de logements des habitants actuels et futurs de la commune.</p> <p>Bien que constituant une extension du tissu bâti, les sites retenus s'insèrent dans le tissu bâti déjà existant qu'ils viennent étoffer plutôt que véritablement agrandir. Un des objectifs de cette concentration urbaine est notamment de développer l'urbanisation autour des équipements existants.</p>

### 2.4.3 LA ZONE AGRICOLE (A)

Afin de consacrer l'activité agricole qui marque la commune et protéger les outils de production, les élus de Saint-Aubin des Préaux ont fait le choix de classer en zone agricole tous les espaces de la commune en dehors des noyaux bâtis principaux et de leurs futures extensions et des espaces d'intérêt naturel, c'est ainsi que les espaces agricoles (A et Aa) occupent la majeure partie du territoire communal.

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cependant, pour tenir compte du bâti épars au sein de l'espace agricole sans lien avec l'agriculture et pour appliquer la loi Macron qui demande de prévoir une zone d'implantation pour autoriser les extensions et annexes d'habitations en zone A, la commune a aussi prévu un secteur Aa.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><b>Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification</b></p> <p><b>Permettre l'adaptation des outils de production aux besoins du marché agricole</b></p> <p><b>Permettre la diversification de l'activité agricole existante</b></p>	<p><b>Délimitation d'une zone A « pure »</b> (caractère agricole à conserver).</p> <p>La zone A dite « pure » correspond aux espaces notés « A » dans le règlement graphique.</p> <p>La zone A « pure » englobe l'espace agricole, ainsi que les sièges d'exploitation encore en activité et les sites d'implantation de bâtiments à usage agricole.</p> <p>Le règlement écrit s'y veut souple pour accompagner au mieux l'évolution des pratiques agricoles. La construction de bâtiments agricoles est donc facilitée.</p> <p>Aucune nouvelle construction à vocation d'habitat n'est autorisée en zone A (hormis les logements d'exploitants agricoles sous conditions), afin de ne pas nuire à l'activité agricole.</p>
<p><b>Veiller à ce que l'urbanisation ait un impact limité sur l'activité agricole</b></p>	<p><b>Création d'un secteur Aa</b></p> <p>Le secteur Aa a été créé autour du bâti non agricole épars, issu d'un mitage ancien du territoire. Il s'agit souvent de maisons anciennes de qualité à sauvegarder et des extensions récentes. Le secteur Aa est ainsi une zone d'implantation<sup>14</sup> d'annexes et extensions d'habitations.</p> <p>Ces dernières y sont permises sous conditions, en application de la Loi Macron. Ainsi, en plus de la zone d'implantation qui correspond aux délimitations du secteur Na, sont aussi définies des conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité<sup>15</sup>.</p> <p>Comme dans le reste de la zone A, aucune nouvelle construction à vocation d'habitat n'y est autorisée.</p>

<sup>14</sup> A noter que certains bâtiments, même anciens, n'apparaissent pas sur le règlement graphique, ce qui peut rendre difficile la compréhension de la délimitation du secteur Aa.

<sup>15</sup> A noter que 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 bien une zone d'implantation. C'est pour respecter cet article que les zones d'implantations Aa ont été créées.

#### 2.4.4 LA ZONE NATURELLE (N)

Cette zone regroupe des secteurs, équipés ou non, de natures très variées :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment esthétique, historique ou écologique...) ;
- à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Le patrimoine naturel de la commune concourt à la qualité du cadre de vie qu'elle offre. La zone naturelle traduit la volonté communale de protéger ce patrimoine.

Cependant, pour tenir compte du bâti épars au sein de l'espace naturel sans lien avec l'agriculture et pour appliquer la loi Macron qui demande de prévoir une zone d'implantation pour autoriser les extensions et annexes d'habitations en zone N, la commune a aussi prévu un secteur Na.

Aussi, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a également été défini pour adapter le règlement de la zone N au camping de Lez Eaux et lui permettre de s'adapter à sa clientèle, tout en respectant son environnement naturel.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><b>Préserver les fonds de vallées pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques</b></p> <p><b>Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent</b></p> <p><b>Favoriser le maintien d'une activité forestière viable et sa diversification</b></p> <p><b>Veiller à ce que l'urbanisation ait un impact limité sur l'activité agricole</b></p>	<p><b>Délimitation d'une zone N « pure »</b> (caractère naturel à conserver).</p> <p>La zone N inclut des secteurs. La zone N dite « pure » correspond aux espaces notés « N » dans le règlement graphique.</p> <p>Plusieurs parties du territoire communal ont été classées en zone N « pure », que ce soit pour préserver leur caractère naturel, assurer le bon fonctionnement de continuités écologiques ou éviter l'urbanisation dans des zones de risques. Il s'agit donc principalement de boisements, de zones humides et/ou de fonds de vallées.</p> <p>Dans cette zone, les constructions nouvelles sont limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à des bâtiments agricoles sous conditions d'intégration dans l'environnement (hauteur modeste, etc.). L'activité agricole n'est pas interdite dans ces espaces, mais son développement y est limité. Les nouveaux sièges d'exploitation doivent plutôt trouver leur place en zone agricole,</li> <li>- à des équipements d'intérêt collectif qui ne pourraient trouver place ailleurs.</li> </ul>
	<p><b>Création d'un secteur Na</b></p> <p>Comme le secteur Aa, le secteur Na a été créé autour du bâti non agricole épars, issu d'un mitage ancien du territoire. Il s'agit souvent de maisons anciennes de qualité à sauvegarder et des extensions récentes. Le secteur Na est ainsi une zone d'implantation<sup>16</sup> d'annexes et extensions d'habitations.</p> <p>Ces dernières y sont permises sous conditions, en application de la Loi Macron. Ainsi, en plus de la zone d'implantation qui correspond aux délimitations du secteur Na, sont aussi définies des conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité<sup>17</sup>.</p> <p>Comme en zone N « pure », aucune nouvelle construction à vocation d'habitat n'y est autorisée.</p>

<sup>16</sup> A noter que certains bâtiments, même anciens, n'apparaissent pas sur le règlement graphique, ce qui peut rendre difficile la compréhension de la délimitation du secteur Na.

En outre, à Laugny, il existe un cas atypique : une unité foncière séparée en deux par la route, avec d'une part un petit terrain abritant une maison et ne laissant aucune place pour accueillir une annexe ou une extension et d'autre part le jardin de ladite maison. Le petit terrain et une partie du jardin (la plus proche de la maison) ont été zonés en Na.

<sup>17</sup> A noter que 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 bien une zone d'implantation. C'est pour respecter cet article que les zones d'implantations Na ont été créées.



<p><b>Conforter la vocation touristique de la commune, proche du littoral, en permettant le développement de l'hébergement touristique (camping, chambres d'hôtes, etc.)</b></p>	<p><b>Création d'un secteur Nt</b></p> <p>Ce secteur est destiné à prendre en compte la présence d'activités touristiques au sein de l'espace naturel. Le camping de Lez Eaux est installé à cheval sur les communes de Saint-Aubin des Préaux et de Saint-Pair sur Mer.</p> <p>Afin de pouvoir satisfaire l'évolution de la demande, celui-ci a déjà adapté son offre (avec par exemple la création d'hébergements en bungalows). Des évolutions futures sont aussi à prévoir. Sans la création d'un secteur dédié, le camping aurait été bloqué par le règlement de la zone N qui lui aurait notamment interdit de nouvelles constructions.</p> <p>Pour autant, la commune a souhaité encadrer le développement du camping. Ainsi, les constructions de plusieurs vocations sont autorisées à condition d'être liées à la vocation touristique du secteur (ex : une construction de bureau liée à l'administration du camping peut être autorisée). Si des constructions ou installations de grande taille sont réalisées, elles devront être accompagnées de plantations de haute tige les masquant en tout ou partie pour mieux les intégrer dans leur environnement, etc.</p>
--	--

#### 2.4.5 LA SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS


Zone	Dont zone « pure » et secteur(s)	Surface (ha)	Part(%)	Part(%)
U	U	16,3	1,9	2
	Ue	1,0	0,1	
1AU	1AU	2,7	0,3	0,3
A	A	473,7	56,3	57,2
	Aa	7,6	0,9	
N	N	318,2	37,8	40,4
	Na	14,7	1,8	
	Nt	6,5	0,8	
TOTAL		840,7 <sup>18</sup>	100,0	100,0

<sup>18</sup> A noter que la surface de totale de 840,7 ha est issue de l'utilisation du cadastre (PCI Vecteur).

## 2.5 LES ELEMENTS PARTICULIERS REGLEMENTES DANS LE REGLEMENT

### 2.5.1 LES ZONES HUMIDES

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol :

Les zones humides avérées, répertoriées par le SMBCG en mai 2016 suite à une étude sur le terrain, sont localisées dans le règlement graphique avec le figuré suivant : .

En application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme et de l'article L211-1 du code de l'environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie 2016-2021, toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdits, notamment les remblais, déblais et drainages.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une relative flexibilité est conservée pour permettre leur mise en valeur.

### 2.5.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L151-41 du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (accès aux parcelles ouvertes à l'urbanisation, élargissement d'accès, implantation de nouveaux équipements, sécurisation de certains carrefours, préservation d'espaces verts...). Il donne au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être mis en demeure d'acquiescer les terrains dans un délai d'un an.

Sur cette base, le PLU comporte 5 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune qui entend se donner les moyens de réaliser ses projets.

Il s'agit de créer des cheminements doux sur la commune et d'assurer la desserte d'une parcelle agricole dont une partie (comprenant son accès actuel) sera urbanisée.

L'utilisation de cet outil est un des moyens pour maintenir les emprises foncières nécessaires pour atteindre les objectifs qui résultent du projet d'aménagement et de développement durables et/ou des orientations d'aménagement et de programmation.

**Tableau récapitulatif des emplacements réservés sur la commune**

Numero	Libelle	Beneficiaire	Lineaire_en_m	Emprise_en_m²
1	Desserte agricole et liaison douce vers un futur quartier et l'école	Commune	440	1 241,43
2	Création d'un cheminement doux le long de la route de la Mer	Commune	180	452,089
3	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	90	370,276
4	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	90	959,158
5	Création d'un cheminement doux en desserte d'un futur quartier	Commune	58	183,849

Source : Extrait du règlement graphique

### **2.5.3 LES CHEMINEMENTS DOUX A CONSERVER OU A CREER (ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)**

Depuis le remembrement qu'elle a connu dans les années 1970, la commune ne compte presque plus aucun chemin rural.

Traduisant la volonté communale de (re)développer les modes de déplacements non carbonés sur son territoire, 1 182,41 mètres de cheminements doux à conserver ou à créer ont été identifiés sur son territoire.

Il s'agit à la fois de marquer l'importance de cheminements existants, comme la nécessité de créer de nouvelles connexions. Cette politique est issue du PADD de la commune qui fixe notamment pour objectif de « Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune » et de « Sécuriser les déplacements tous modes sur la commune ».

A noter que certaines liaisons douces préconisées dans les OAP ne figurent pas dans les documents graphiques car leur localisation exacte n'est pas encore connue, elle dépendra du projet d'aménagement retenu. Pour autant, ce dernier devra prendre en compte ces préconisations.

### **2.5.4 LES ELEMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

La collectivité a souhaité protéger certains éléments de son patrimoine naturel et bâti en référence à l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

#### **2.5.4.1 Le patrimoine bâti**

Un inventaire a été réalisé concernant le patrimoine bâti ayant un caractère patrimonial ou architectural qui conduit à identifier par le figuré suivant ▲ dans le règlement graphique les éléments bâtis ponctuels à protéger au titre de la Loi Paysage. Ils peuvent être regroupés en deux catégories :

- Les petits éléments bâtis qui marquent discrètement le paysage de la commune, à savoir les éléments vernaculaires comme les puits, les boulangeries et les croix de chemin qui traduisent le mode de vie des habitants jusqu'au 20<sup>ème</sup> siècle, mais aussi le monument aux morts, symbole d'une identité communale.
- Les bâtiments porteurs d'une histoire, voire d'un mouvement architectural, et pas nécessairement monuments historiques, tels que le presbytère dans le centre-bourg ou le manoir néonormand du Hamel.

Dans le but de préserver les éléments bâtis identitaires du territoire de la commune et de conserver les caractéristiques du bâti ancien, des prescriptions architecturales particulières ont été définies pour ces éléments de patrimoine repérés.

Leur démolition et leur suppression sera interdite sans autorisation de la commune. Leur aménagement devra être réalisé dans le respect des qualités et caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

La commune a souhaité protéger les éléments suivants :

Numero	Libelle	LieuDit
1	Boulangerie	Bourg
2	Presbytère	Bourg
3	Monument aux morts	Bourg
4	Calvaire	Bourg
5	Puits	Bourg
6	Puits	Bourg
7	Puits	Bourg
8	Puits	Bourg
9	Puits	Bourg
10	Puits	Bourg
11	Puits	Bourg
12	Vieux Presbytère	Bourg
13	Boulangerie	Bourg
14	Puits	La Sanderie
15	Puits	Les Mares
16	Puits	Hameau du Coudray
17	Puits	Hameau du Coudray
18	Boulangerie	Hameau du Coudray
19	Boulangerie	La Huberdière
20	Boulangerie	Hameau de Cran
21	Moulin de la Vallée	Moulin de la Vallée
22	Boulangerie	Moulin de la Vallée
23	Ancienne papeterie – ruine du bâtiment principal de production	Hameau du Thar
24	Ancienne papeterie – anciens bâtiments de stockage	Hameau du Thar
25	Ancienne papeterie – anciens bâtiments de stockage	Hameau du Thar
26	Ancienne papeterie - maison de gardien	Hameau du Thar
27	Puits	Laugny
28	Boulangerie	Laugny
29	Puits	Laugny
30	Boulangerie	Laugny
31	Boulangerie	Laugny
32	Boulangerie	Laugny
33	Puits	Laugny
34	Calvaire	Laugny
35	Puits	La Ferme du Pray
36	Puits	La Malenfandière
37	Puits	La Malenfandière
38	Puits	La Malenfandière
39	Calvaire	Le Hamel
40	Boulangerie	Le Hamel
41	Manoir	Le Hamel
42	Puits	Le Hamel

#### 2.5.4.2 Les arbres remarquables

Dans le cadre de l'élaboration du PLU communal et afin de répondre aux objectifs de son PADD, la commune a souhaité protéger également des éléments naturels ponctuels. Il s'agit d'arbres remarquables qui marquent le paysage par leur espèce et/ou par leur taille et participent à l'identité de la commune.

Ces éléments sont reportés dans le règlement graphique par le figuré suivant :

▲ *Arbre remarquable (chêne, palmier...)*



9 arbres remarquables ont ainsi été identifiés :

Numero	Libelle	LieuDit
43	Chêne	Le Hamel
44	Chêne	Le Hamel
45	Chêne	Le Hamel
46	Palmier	Bourg
47	Palmiers	Bourg
48	Chêne	Bourg
49	Chêne	Les Mares
50	Chêne	Laugny
51	Chêne	Laugny

#### 2.5.4.3 Les points de vue sur le littoral

Bien qu'ayant violemment modifié le paysage de la commune, le remembrement de la commune de 1972 a eu au moins une conséquence heureuse : il est venu rappeler à la commune qu'elle se trouve à proximité de la Manche en ouvrant deux vues sur la mer : une au niveau de la Gracerie et du Coudray et une autre au Sud de Laugny.


Conformément à son PADD qui stipule « Conserver la vue sur le littoral entre la Gracerie et le Coudray et au Sud de Laugny », des cônes de vue ont été reportés à ces deux endroits sur le règlement graphique.

Ces cônes de vues, partent du point où la vue est la plus marquante en direction de la mer. Ils sont délimités en contrebas par une courbe de niveau. A l'intérieur des espaces concernés, des dispositions détaillées dans le règlement écrit permettent de garantir le maintien de cette ouverture vers le littoral depuis le territoire communal.

#### 2.5.5 **LES ELEMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE, NOTAMMENT POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

La commune a aussi fait le choix d'identifier des haies structurantes du territoire pour leur rôle paysager, pour leur fonction anti-ruissellement et/ou pour la continuité écologique qu'elles offrent.

Ces éléments sont reportés dans le règlement graphique par le figuré suivant :

 *Haies à conserver (Source : SMBCG)*

Les haies qui ont été repérées sur le règlement graphique correspondent à celles qui ont été inventoriées par le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins Côtiers Granvillais) en 2016. Beaucoup d'entre elles ont un rôle paysager, mais elles ont toutes un rôle écologique car les continuités écologiques s'appuient sur ce maillage bocager. Elles ont donc été identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, conformément au PADD qui fixe pour objectif de « Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques ».

A noter que la commune a délibéré le 31 mai 2018 pour soumettre à décision préalable en mairie tous travaux d'arasement de haies et talus sur son territoire, en attendant l'approbation du présent PLU.

Aussi, elle envisage la mise en place d'une commission associant le monde agricole pour traiter les demandes qui seront reçues. Elle se base pour cela sur l'expérience du SMBCG sur d'autres communes.







## **2.5.6 LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

La commune de Saint-Aubin des Préaux a choisi de ne pas utiliser l'outil de protection des Espaces Boisés Classés (article L113-1 du code de l'urbanisme) pour 2 raisons :

- Concernant les éléments naturels linéaires tels que les haies, cet outil n'est pas adapté à leur protection : La lourdeur de la gestion qu'il suppose incite certains propriétaires à ne pas faire les formalités nécessaires avant d'intervenir sur le boisement, ce qui est souvent dur à contrôler par les autorités. Au contraire, d'autres propriétaires n'interviennent plus du tout sur le boisement. Dans le cas de haies le long de chemins et routes, cela crée un risque pour la sécurité des passants. Dans le cas des ripisylves notamment, cela aboutit à l'étouffement du cours d'eau sous une végétation incontrôlée (notamment parce que la proximité de l'eau favorise une croissance rapide de la végétation).
- Concernant les éléments naturels surfaciques tels que les boisements, cet outil n'est pas utile quand il existe d'autres régimes de protection : Sur Saint-Aubin des Préaux, il existe 2 boisements qui font respectivement 38 et 25 ha. Dans le cas de boisements d'une surface supérieure à 4 ha, il existe des règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus. L'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés, qui viendraient s'ajouter à celles du code forestier. C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection, il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme. On notera par ailleurs que le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).

## **2.6 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT)**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement écrit qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L101-2.

La commune de Saint-Aubin des Préaux a décidé, en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, d'appliquer l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Le règlement écrit de chaque zone comporte donc des articles organisés selon 3 catégories :

- Usage du sol et destination des constructions
- Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
- Equipement des terrains.

### **2.6.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Deux articles réglementent dans chaque zone ce qu'on peut ou pas y faire. Si la mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser il est parfois nécessaire parfois de prendre des dispositions spécifiques afin de limiter les conflits d'usage, ou de réserver certains espaces à certaines activités.

C'est notamment le cas d'équipements de la commune (Ue) ou de l'activité du camping de Lez Eaux (Nt) dont les besoins le justifient. Le règlement doit en effet prévoir une certaine souplesse pour que ces équipements et activités évoluent harmonieusement, sans porter préjudice aux autres utilisateurs du territoire communal. Ceci suppose parfois de mettre en place un secteur dédié.

La zone A (agricole) est réservée à l'agriculture, mais elle tient compte aussi des habitations qui s'y trouvent et qui nécessitent une zone d'implantation (Aa) et des règles de densités pour pouvoir y être agrandies ou dotées d'annexes.

En zone N (naturelle), le même principe a été appliqué pour les habitations (Na). De même, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a été créé pour le camping Lez Eaux, dont le but est d'autoriser la construction de bureau

pour la gestion administrative du camping, de hangar pour stocker le matériel d'entretien, etc. Toutes ces constructions sont autorisées sous réserves d'être liées à l'activité touristique du camping. Dans l'ensemble, même si cela se fait à différents degrés, tout ce qui est réalisé en zone N « pure » ou dans un secteur naturel doit s'intégrer dans le milieu naturel.

## **2.6.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **2.6.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans les secteurs d'habitat (U, 1AU, Aa et Na), une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est permise pour assurer un usage le plus économe possible de l'espace, en facilitant la densification du tissu bâti et la lutte contre l'étalement urbain, conformément au SCoT qui vise la maîtrise de la consommation d'espaces consacrés à l'habitat

La commune a aussi fait le choix d'imposer un minimum d'1,50 m en cas de retrait. L'idée est de permettre la plantation d'une haie et le passage des propriétaires pour ne pas « perdre » une maigre bande de terrain le long des emprises publiques (par exemple de 50 cm de large) qui serait bien souvent mal entretenue et nuirait à l'ensemble de l'espace public.

### **2.6.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La même logique a été appliquée aux implantations par rapport aux limites séparatives.

### **2.6.2.3 Emprise au sol des constructions**

Afin de donner le plus de souplesse possible aux nouvelles constructions et permettre la densification du tissu bâti, aucune limite d'emprise au sol n'a été fixée dans les zones urbaine et à urbaniser.

Ce n'est pas le cas en zone naturelle où l'emprise au sol a été limitée afin de s'assurer que le bâti s'intègre au mieux dans son environnement naturel.

Ce n'est pas le cas non plus pour les habitations en zones A et N dont les annexes et les extensions ont vu leur emprise au sol limitée, afin notamment de se conformer à la loi Macron.

### **2.6.2.4 Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs font l'objet d'approches distinctes ; il n'est donc pas fixé de règle commune à toutes les zones. Les objectifs sont :

- de permettre une densification du tissu bâti existant sans excéder les plus grandes hauteurs observables actuellement
- de permettre une intégration dans le grand paysage (notamment pour les nouvelles constructions en zone naturelle),
- de ne pas nuire aux activités qui ont parfois besoin de hauteurs importantes (agriculture, camping),
- d'intégrer les extensions et les annexes d'habitations en zones A et N, conformément à la loi Macron.

### **2.6.2.5 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Est rappelée, en fonction des dispositions du code de l'urbanisme, l'importance à accorder au traitement des façades, des clôtures, des éléments patrimoniaux, compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public et le grand paysage.

### **2.6.2.6 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Tout en visant une gestion harmonieuse du stationnement, celui-ci a été réglementé par la commune dans une optique de densification possible du tissu bâti, de réduction du recours automatique à la voiture individuelle grâce à des alternatives non ou peu émettrices de CO<sup>2</sup>. Ainsi, les caractéristiques du stationnement vélo ont été particulièrement détaillées.



#### **2.6.2.7 Espaces libres et plantations**

Le règlement recherche la préservation du caractère rural de la commune. En effet, même dans le tissu bâti, la végétation contribue au cadre de vie agréable de la commune que le PADD entend conforter, tout comme le maillage bocager présent en campagne. Un autre objectif est également d'assurer au mieux le traitement des eaux pluviales à la parcelle, notamment par infiltration, afin de limiter leur ruissellement.

#### **2.6.2.8 Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

La même règle a été retenue pour tous les secteurs. Son objectif est de donner une souplesse aux installations de performance énergétique et environnementale, sans pour autant que celles-ci ne nuisent à l'environnement architectural et paysager.

### **2.6.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **2.6.3.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les règles établies sont quasiment les mêmes sur tout le territoire communal. Elles visent notamment à favoriser la sécurité des déplacements et à permettre l'usage des véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie. Une attention particulière est également portée aux liaisons douces dont le maillage fait défaut sur la commune.

#### **2.6.3.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement**

La plupart des règles relatives à la desserte des terrains par les réseaux sont les mêmes sur tout le territoire. Certains secteurs disposent de règles supplémentaires concernant le traitement des eaux pluviales.

Par exemple, alors qu'un traitement des eaux pluviales directement sur chaque unité foncière est imposé, cette obligation ne s'applique pas, dans certains secteurs urbains, aux unités foncières de moins de 300m<sup>2</sup>, ce afin de ne pas empêcher une densification du tissu bâti.

De même, dans certains secteurs, des dispositions relatives à l'imperméabilisation des stationnements ou la récupération des eaux pluviales ont été définies.

#### **2.6.3.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique**

La commune a décidé de prévoir les installations nécessaires à une desserte par les communications numériques lors de l'aménagement de nouvelle voirie et le raccordement des constructions neuves à ce réseau.

A noter qu'en zone agricole et naturelle, seules les constructions nouvelles le nécessitant doivent être raccordées à ce réseau (un abri pour animaux n'est par exemple pas concerné).

## 2.6.4 PRECISIONS SUR CERTAINS POINTS REGLEMENTAIRES

Type de dispositions	Précision	Justification par rapport au PADD
<b>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b>	<p>La zone U et la zone 1AU ont une vocation principale d'habitat, mais elles n'empêchent pas la mixité fonctionnelle qui fait du bourg et du Coudray / Les Mares le cœur de la commune. Ainsi, y sont autorisées des constructions avec des vocations différentes (commerce et activités de services, etc.).</p> <p>Pour autant, certaines occupations ou utilisations du sol ne peuvent trouver place à proximité immédiate de l'habitat et/ou nécessitent des règles particulières. C'est le cas des équipements de la commune (Ue) ou de certaines activités économiques dont les besoins (par exemple le mode constructif) ou les nuisances (par exemple les bruits, les odeurs, l'impact paysager) justifient un zonage dédié. Ces équipements et activités doivent en effet pouvoir évoluer harmonieusement, sans porter préjudice aux autres utilisateurs du territoire communal. Ce zonage dédié peut se trouver sur la commune (zone A pour l'activité agricole, zone N pour l'activité forestière) ou sur d'autres communes aux alentours (la sous-destination d'industrie est par exemple interdite partout à Saint-Aubin des Préaux).</p> <p>Des limitations particulières ont été définies dans les secteurs de risques, comme par exemple l'interdiction de réaliser un sous-sol dans une zone de remontée de nappe.</p>	<p><b>Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée</b></p> <p><b>Maintenir les équipements existants sur la commune et les adapter à l'évolution de la population communale</b></p> <p><b>Tenir compte des activités existantes et de leurs besoins</b></p> <p><b>Permettre leur développement modéré dans les principaux noyaux bâtis, dans une optique intercommunale</b></p> <p><b>Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification</b></p> <p><b>Favoriser le maintien d'une activité forestière viable et sa diversification</b></p>

<b>Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique</b>	<p>Pour permettre une densité plus importante dans les secteurs à vocation principale d'habitat (U, 1AU, Aa et Na) et ainsi réduire la consommation de terres agricoles et naturelles, une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives est permise, sans quoi un retrait minimal (considéré comme le plus petit possible) est imposé.</p> <p>Afin de répondre aux besoins spécifiques des activités et des équipements, des règles différentes ont été établies pour les secteurs Ue et Nt, ainsi que pour les zones A « pure » et N « pure ».</p> <p>Les hauteurs font l'objet d'approches distinctes selon les secteurs ; il n'est donc pas fixé de règle commune à tous les secteurs. Les objectifs sont de permettre une densification du tissu bâti existant, tout en intégrant les nouvelles constructions dans le tissu bâti déjà existant (objectif également décliné dans les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions), et de ne pas nuire aux activités économiques qui ont parfois besoin de hauteurs importantes.</p>	<p><b><i>Fixer des limites à l'urbanisation</i></b></p> <p><b><i>Privilégier la construction au sein du tissu bâti</i></b></p> <p><b><i>Viser une densité moyenne de 15 logements/ha en accord avec le SCoT du Pays de la Baie dans les nouvelles opérations</i></b></p> <p><b><i>Veiller à l'harmonie entre nouvelles et anciennes constructions dans les espaces bâtis</i></b></p> <p><b><i>Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins</i></b></p>
<b>Equipement et réseaux</b>	<p>Le raccordement au réseau d'assainissement collectif (dont les travaux débutent en 2017) est rendu obligatoire en zone U dès lors que ce réseau est déployé au droit de l'unité foncière et sera une condition incontournable pour l'urbanisation des terrains zonés en 1AU.</p> <p>L'objectif est à la fois de garantir un maximum d'usager de ce réseau pour le rentabiliser, mais aussi de garantir un traitement optimal et mieux contrôlé des eaux usées.</p>	<p><b><i>Concentrer la production de nouveaux logements dans Le Bourg et Le Coudray / Les Mares qui seront desservis par l'assainissement collectif</i></b></p>

## **2.7 LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS AVEC LES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L151-11, L151-12 ET L151-13 DU CODE DE L'URBANISME**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) demandent ou recommandent que la compatibilité du PLU avec les articles L151 11, L151-12 et L151 13 du Code de l'Urbanisme soit justifiée.

### **2.7.1 LA COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le règlement écrit autorise en zone A les équipements collectifs sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante et en zone N sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant. Les équipements ne porteront donc atteinte ni à l'activité agricole, ni aux paysages.

Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant changer de destination avec un figuré spécifique (★). Le territoire de Saint-Aubin des Préaux est en effet marqué par une dissémination historique du bâti, principalement agricole. A l'heure où les pratiques agricoles évoluent rapidement, la commune nouvelle a fait de la préservation de ce bâti caractéristique du bocage une de ses priorités.

Le PADD de la commune stipule « Favoriser la mobilisation du bâti en milieu rural, en lui laissant des possibilités d'évolution ». En accord avec cet objectif, Saint-Aubin des Préaux a identifié sept bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Ce changement de destination est possible si plusieurs conditions sont remplies, notamment l'absence de nuisance sur l'activité agricole et la préservation de la qualité paysagère des sites. Ainsi, tous les bâtiments en campagne n'ont pas été identifiés. Les bâtiments retenus disposent, ou peuvent disposer, des réseaux (eau potable, électricité, voirie...) sans cout additionnel démesuré pour la collectivité

Mais surtout, tout changement de destination devra avoir été validé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en zone agricole et par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone naturelle.

A noter que les bâtiments dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du PLU n'ont pas été identifiés. Ils sont réputés avoir la même destination que le bâtiment dont ils dépendent et donc une destination d'habitat (même si leur usage est différent aujourd'hui). Ils pourront donc être transformés en maison d'habitation distincte.



## 2.7.2 LA COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L151-12 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme stipule :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Toujours en accord avec le PADD qui stipule « Favoriser la mobilisation du bâti en milieu rural, en lui laissant des possibilités d'évolution », les élus ont souhaité autoriser des extensions et des annexes pour les habitations en zones A et N.

Pour cela, une **zone d'implantation** a été prévue autour de chaque habitation non liée à une exploitation agricole, sous la forme d'un zonage Aa et d'un zonage Na dans le règlement graphique, selon que l'habitation se trouve en zone A ou en zone N. La commune n'a pas fait le choix d'établir un périmètre arbitraire autour de l'habitation et a préféré définir de façon pragmatique un périmètre « sur mesure »<sup>19</sup>.

Pour cette zone d'implantation Aa ou Na, ont été définis dans le règlement écrit des critères :

- la **hauteur**, au travers de règles s'appliquant partout en zone A et spécifiquement dans la zone d'implantation Na et garantissant l'intégration paysagère des constructions par des hauteurs raisonnées. Ainsi, la hauteur des extensions ne pourra excéder celle du bâtiment initial et la hauteur des annexes n'excèdera pas 4 mètres ;

- l'**emprise au sol**, en limitant la surface des extensions et en fixant une surface maximale pour l'ensemble des annexes. Ainsi, les extensions sont limitées à 30% de l'emprise initiale de l'habitation (extension raisonnée). Une « dérogation » à 40% a été prévue pour les petites habitations dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, pour garantir une équité de traitement, une même emprise maximale après travaux a été définie pour les deux cas (130 m<sup>2</sup>). Pour garantir que l'emprise au sol des annexes ne supplante pas celle de l'habitation, leur emprise au sol a été plafonné à 60 m<sup>2</sup> en tout (libre aux propriétaires de répartir cette emprise totale maximale entre leurs différentes annexes) ;

- la **densité** en plafonnant le nombre d'extensions et d'annexes sur la durée du PLU. Ainsi, seule une extension sera possible, rare étant les propriétaires demandant d'agrandir leur habitation plusieurs sur la durée d'un PLU. Le nombre d'annexes a quant à lui été limité à 3 annexes par unité foncière, une typologie commune dans le secteur. A noter toutefois que ce nombre ne sera pas nécessairement toujours atteignable, du fait de la limitation de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes.

---

<sup>19</sup> A noter que les logements d'exploitants ont été zonés quant à eux en zone A « pure » et la zone d'implantation de leurs annexes et extensions n'a donc pas pu être définie graphiquement. Pour eux, le règlement écrit fixe une zone d'implantation à l'aide d'une distance arbitraire (30 mètres) autour du bâtiment d'habitation.

Les autres règles (hauteur, emprise au sol et densité) sont définies à l'échelle de l'ensemble de la zone A pour concerner à la fois les logements d'exploitants agricoles et les logements de tiers..

### 2.7.3 LA COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L151-13 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme stipule :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le règlement graphique ne délimite qu'un seul STECAL autour du camping de Lez Eaux zoné Nt, ce qui ne remet pas en cause le caractère exceptionnel demandé par l'article L151-13.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs n'y sont pas autorisées. Mais le règlement écrit y permet de nouvelles constructions.

Pour ce STECAL a été fixée une **hauteur** maximale de 12 mètres, sur le modèle de ce qui est permis pour les bâtiments agricoles. La plupart des constructions ne devraient pas monter jusqu'à ce maximum, mais certaines, ponctuellement, peuvent en avoir besoin (toboggan, plongoir...). Aussi, de par sa situation en contrebas de la majorité du territoire communal et la proximité de haies hautes qui ont été protégées, le site du camping peut accueillir des constructions de cette hauteur sans impact paysager notable. A noter aussi qu'au sein du STECAL Nt, les constructions ou installations de plus de 9 mètres de haut devront être accompagnées de plantations de haute tige les masquant en tout ou partie.

Les élus ont également réglementé l'**implantation** des constructions. Cette dernière est en effet principalement encadrée par la délimitation même du secteur Nt et par le fait que les constructions n'y sont possibles que dans les espaces interstitiels. Parallèlement, ont été définies des règles d'implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives : pour contenir le développement touristique souhaité au sein du zonage Nt délimité, les élus ont voulu favoriser un usage rationnel de l'espace. Un maximum de souplesse a été donné, et l'implantation en retrait de moins d'1,50 mètre de la limite avec l'espace public ou des limites séparatives est interdite, de sorte d'éviter d'avoir une bande de terrain « perdu ». Qui plus est, ce terrain « perdu » pourrait être mal entretenu et dégrader l'environnement visuel.

Les équipements d'intérêt collectif nécessitant parfois des implantations particulières, ces derniers jouissent de dérogations aux règles établies.

En outre, la **densité** a également été encadrée. Elle est définie par :

- la hauteur maximale imposée aux constructions
- les possibilités réduites d'implantation des constructions dans les espaces interstitiels au sein des secteurs délimités en Nt et selon les règles susmentionnées

De ces règles découle une densité de constructions à même d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Enfin, pour le secteur Nt, comme pour le reste du territoire communal, le règlement écrit fixe dans un article dédié les **conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics** (Article « Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics »). De même, il définit également les **conditions relatives à l'hygiène** en rappelant qu'il est nécessaire de respecter le règlement sanitaire départemental et de se conformer à la réglementation en vigueur pour l'assainissement. Des **conditions relatives à la sécurité** sont également fixées, notamment à travers l'Article « Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées » qui impose aux accès et voies de desserte d'être conçus pour permettre le passage d'engins de lutte contre l'incendie et annonce également que « Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent

un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité ».

## **2.8 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

*« Le plan local d'urbanisme comprend*

- 1° Un rapport de présentation,*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables,*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation,*
- 4° Un règlement,*
- 5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme ajoute que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...) ».*

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont ainsi été réalisées sur trois sites (une dent creuse stratégique en cœur de bourg et deux sites d'extension urbaine), dans le respect des prescriptions du SCoT et des objectifs du PADD.

Elles définissent les grands principes d'aménagement en complément du règlement. Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Pour plus de clarté et pour une application plus facile de ce rapport de compatibilité, des précisions ont été apportées (« schéma d'orientation opposable », « traduction possible non opposable », « tracé à titre indicatif »...

Les OAP comprennent des prescriptions graphiques (schémas d'orientation) et des prescriptions écrites.

Avec la mise en place de cet outil, la collectivité garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès des secteurs avec des liaisons motorisées mais aussi douces, tout comme les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions depuis le proche comme le lointain et maîtriser les transitions avec la campagne environnante par le maintien et / ou la création d'éléments paysagers.

### **2.8.1 LES OAP SUR LE SITE DU COUDRAY**

Le cœur de la commune est constitué par un ensemble bâti traversé par une zone humide. Il se décompose en deux noyaux bâtis : le bourg et Le Coudray / Les Mares. Au Sud-Est de ce dernier, il reste un espace urbanisable de 1,81 ha jouxtant ladite zone humide.

Bien que constituant une extension urbaine, ce site se trouve donc inséré au sein d'un environnement bâti. Il s'agit d'un site rectangulaire bordé au Nord par la route de la Mer et des constructions récentes et à l'Ouest par le lotissement du Coudray. Au Sud, se trouve le reste de la parcelle agricole qu'il occupera et à l'Est une autre parcelle agricole qui abrite la zone humide.

Les prescriptions qui y sont définies répondent à plusieurs objectifs :

#### **2.8.1.1 Programmation**

En écho au PADD qui stipule : « Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée », les OAP sur ce site imposent une typologie de logements variée, afin de disposer d'une palette d'habitations permettant à chacun de trouver un bien lui correspondant.

Par ailleurs, les OAP imposent une densité moyenne de 15 logements par hectare, en accord avec le SCoT du Pays de la Baie.

Afin d'éviter que tous les objectifs de production de logements à l'horizon du PLU ne soient atteints en seulement quelques années, il a été demandé qu'un maximum de 5 logements par an<sup>20</sup> soit autorisé chaque années sur l'ensemble constitué par le site du Coudray et le site de l'Est du bourg.

Le risque avec cet échéancier est que le site du Coudray soit urbanisé au coup par coup, ce qui nuirait à l'application des principes fixés dans les OAP (de densité, notamment). Pour éviter cela, un permis d'aménager unique a été imposé comme préalable à son urbanisation.

#### 2.8.1.2 Déplacements

L'objectif, à travers l'imposition de principes d'accès et de cheminements, est de garantir la fluidité des déplacements des véhicules vers et depuis le site pour pouvoir :

- s'assurer d'avoir des accès sécurisés au site,
- tirer au mieux profit de l'espace pour réaliser du logement, en limitant l'emprise de la voirie (à travers un sens unique au Sud),
- assurer un nouvel accès au reste de la parcelle agricole qui ne sera pas urbanisé.

Le développement des cheminements doux est particulièrement recherché avec une véritable porosité du futur quartier pour mieux le relier à l'arrêt de bus du Coudray / Les Mares, au tissu bâti déjà existant du Coudray, au bourg. Ce maillage de liaisons douces est une volonté forte de la commune pour améliorer le cadre de vie de ses habitants et réduire les déplacements carbonés. Il se traduit par plusieurs emplacements réservés.

#### 2.8.1.3 Paysage

Au niveau de la route de la Mer, le site s'inscrit dans le prolongement de parcelles qui ne sont pas bâties sur leur partie Nord, mais occupées par des arbres fruitiers qui contribuent à l'ambiance paysagère rurale de la commune. Une bande non aedificandi a donc été prévue au Nord du site, elle devra être plantée d'arbres fruitiers.

Aussi, afin de mieux intégrer les futures constructions dans le grand paysage, des haies seront plantées en bordure du site. Celles-ci comprendront des noisetiers, pour redonner toute sa pertinence au nom « Le Coudray ».

Enfin, le grand chêne situé sur le site, hérité du maillage bocager d'antan et identifié comme élément patrimonial de la commune, sera non seulement conservé, mais aussi au cœur d'un espace public le valorisant.

#### 2.8.1.4 Réseau – collecte des déchets

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'urbanisation du site est donc conditionnée au déploiement de ce réseau route de la Mer.

Il a été fait le choix sur ce secteur de prévoir que la collecte des déchets se fera en porte à porte, comme cela s'effectue déjà ailleurs sur la commune.

### **2.8.2 LES OAP SUR LE SITE DU CENTRE-BOURG**

Le cœur de la commune est constitué par l'ensemble bâti du Coudray / Les Mares – Le Bourg. Au centre de la vie de celui-ci se trouvent l'église, la mairie, l'école, le parking et les arrêts de bus du bourg. Au centre de ces éléments se trouve une dent creuse de 0,4 ha qui est trop importante pour la vie de la commune pour que les élus n'y prévoient pas d'OAP.

Les prescriptions qui y sont définies répondent à plusieurs objectifs :

#### 2.8.2.1 Programmation

Le site doit accueillir des logements. Sa proximité avec l'école en fait un site intéressant pour accueillir un programme locatif qu'il envisagé d'implanter en bordure de rue. L'idée est qu'il conviendra aux jeunes parents qui pourront

---

<sup>20</sup> A l'échelle de l'ensemble de la commune, le PADD prévoit une moyenne de 4,9 nouveaux logements produits chaque année.



scolariser leurs enfants à proximité, conformément au PADD qui stipule : « Prévoir une offre de logements de taille modérée et/ou abordables pour permettre à des jeunes ménages de s'installer sur la commune ». Mais il pourra aussi répondre aux besoins des jeunes décohabitants ou des personnes âgées souhaitant rester sur la commune, là aussi en accord avec le PADD. En arrière de ce front bâti sont prévus des logements qui ne seront pas nécessairement locatifs.

Par ailleurs, les OAP imposent une densité moyenne de 15 logements par hectare, en accord avec le SCoT du Pays de la Baie.

Enfin, et pour respecter le PLH du Pays Granvillais dans un esprit de compatibilité, il est demandé que deux des logements produits sur ce site soient des logements aidés (accession sociale à la propriété, locatif social, logement conventionné social, logement communal...). Le PLH est plus précis, puisqu'il demande la production de deux logements sociaux sur la commune. Cependant, il doit être suivi par le PLU dans un esprit de compatibilité (et non de conformité) et la commune n'est pas prioritaire pour la production de logements sociaux. Une exigence trop précise dans les OAP aurait menacé la réalisation de l'ensemble du projet.

#### 2.8.2.2 Déplacements

Un des objectifs des élus pour ce site est aussi de sécuriser les abords des équipements du bourg, en premier lieu de l'école. Un espace de circulation apaisée est donc envisagé face à cette dernière. Celui-ci devra se prolonger dans la dent creuse et les limites de lots devront contribuer à l'impression d'une rue « resserrée » où les automobilistes sont plus enclins à ralentir.

Les déplacements doux sont envisagés le long de la rue de la Mairie, et depuis le site vers Le Coudray, de sorte que l'école soit facilement accessible à pied, depuis Le Coudray, depuis le parking existant et depuis le parking de l'église qui va être aménagé à court terme.

Pour les véhicules, un accès a été prévu par le Sud, dans une optique de consommation modérée d'espace. En mutualisant la voirie centrale du parking existant, cette option permettra en effet de minimiser la voirie requise.

#### 2.8.2.3 Paysage

L'implantation des constructions devra participer à un ensemble faisant face à l'école et la mairie, autour d'un espace plaisant, de sorte que cette centralité de la commune se traduise sur le terrain. Cela s'inscrit en droite ligne du PADD qui vise à « Aménager l'espace public dans les noyaux bâtis (notamment les abords de l'église et les abords de la mairie et de l'école ».

Aussi, la haie existant au Sud du site devra être confortée car elle créera une transition bienvenue entre le parking actuel d'une part et le futur bâti et la liaison vers Le Coudray d'autre part.

#### 2.8.2.4 Réseau – collecte des déchets

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'urbanisation du site est donc conditionnée au déploiement de ce réseau rue de la Mairie.

Il a été fait le choix sur ce secteur de ne pas imposer de système de collecte des déchets pour ne pas menacer la faisabilité du projet s'il s'avère que des voies ayant un gabarit pour les véhicules de collecte seraient un frein à l'urbanisation du site.

### 2.8.3 LES OAP SUR LE SITE DE L'EST DU BOURG

Les OAP traitent également d'un troisième site, à l'Est du bourg. Il s'agit d'un terrain à urbaniser de 0,87 ha. Une partie, le long de la rue de la Croix Paulet (RD 309) a déjà fait l'objet d'une division parcellaire et a commencé à être lotie selon une logique d'extension linéaire « au coup par coup », ménageant des entrées vers le reste du terrain pour une urbanisation ultérieure. Pour assurer un usage économe des sols, la commune n'a pas prévu d'urbaniser l'ensemble du terrain restant, mais uniquement la surface dont elle a besoin. Il a été fait le choix de concentrer cette surface au Sud-Ouest dudit terrain.

Les prescriptions définies répondent à plusieurs objectifs :

#### 2.8.3.1 Programmation

Ici aussi a été imposée la densité moyenne minimale fixée par le SCoT pour le secteur auquel appartient la commune.

En accord avec le PADD qui fixe pour objectif de « Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée », la commune a imposé que les habitations produites seront de typologies variées, afin d'éviter que seuls des pavillons ne soient produits.

Afin d'éviter que tous les objectifs de production de logements à l'horizon du PLU ne soient atteints en seulement quelques années, il a été demandé qu'un maximum de 5 logements par an<sup>21</sup> soit autorisé chaque années sur l'ensemble constitué par le site de l'Est du bourg et le site du Coudray.

Le risque avec cet échancier est que le site de l'Est du bourg soit urbanisé au coup par coup, ce qui nuirait à l'application des principes fixés dans les OAP (de densité, notamment). Pour éviter cela, un permis d'aménager unique a été imposé comme préalable à son urbanisation.

#### 2.8.3.2 Déplacements

L'accès des véhicules motorisés est envisagé rue de la Croix Paulet. Aucun autre accès n'est pour l'instant prévu car ce serait démesuré. Néanmoins, à très long terme, il est fort probable que la partie de terrain située à l'Est du site sera à son tour urbanisée. Une possibilité de passage est donc prévue entre ces deux parties. Le temps venu, il sera décidé si cet accès devra être pour les véhicules ou uniquement pour les modes doux.

Toujours est-il que dans l'immédiat, la commune a souhaité que ce site ne soit un cul-de-sac que pour les véhicules motorisés, mais pas pour les modes doux. Elle a donc prévu une liaison douce le reliant au chemin de la Chesnaie, redonnant un débouché à cette voie de communication tronquée lors du remembrement de 1972. De plus, cette nouvelle liaison douce permettra de rejoindre des équipements (salle des fêtes, conteneurs de tri sélectif, église...), conformément à l'objectif du PADD « Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune ».

#### 2.8.3.3 Paysage

Le site est marqué par la présence de haies bocagères qui intègrent le bâti du bourg dans le grand paysage. Une partie à l'Ouest a néanmoins été arasée suite au remembrement pour créer une continuité entre les deux champs qui occupent le terrain. Cette continuité n'ayant plus lieu d'être avec l'urbanisation de l'Est du champ situé au Sud, la commune a imposé de recréer le tronçon de haie manquant.

#### 2.8.3.4 Réseau – collecte des déchets

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'urbanisation du site est donc conditionnée au déploiement de ce réseau route de la Croix Paulet.

Il a été fait le choix sur ce secteur de prévoir que la collecte des déchets se fera en porte à porte, comme cela s'effectue déjà ailleurs sur la commune.

---

<sup>21</sup> A l'échelle de l'ensemble de la commune, le PADD prévoit une moyenne de 4,9 nouveaux logements produits chaque année.

## **D) ANALYSE DES INCIDENCES**

# 1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Le territoire communal n'est concerné par aucun zonage environnemental (pas de Z.N.I.E.F.F, ni de site Natura 2000). Les secteurs qui concentrent le plus d'intérêt du point de vue écologique sur le territoire de Saint-Aubin des Préaux correspondent aux fonds de vallées car on y trouve une mosaïque de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies) qui sont favorables à la présence d'une faune et d'une flore spécifique, et donc aux continuités écologiques.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites où la biodiversité est la plus importante.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique seront préservés de l'urbanisation par un classement en secteur N. Dans ces secteurs, ont été placés : les boisements, les zones humides et les fonds de vallée.

Les zones de développement sont situées en dehors des zones naturelles de qualité.

Des haies seront préservées au titre de l'article L151-23. Elles favoriseront le maintien des corridors biologiques présents sur le territoire, mais elles faciliteront aussi l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Elles représentent au total un linéaire de 56 km. Tous travaux susceptibles d'affecter de façon notable un élément protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire. Il pourra être exigé que l'élément du paysage détruit soit remplacé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage tels que les haies, voire à leur régénération ou à leur création, dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants. Il est ainsi précisé les prescriptions suivantes dans les OAP :

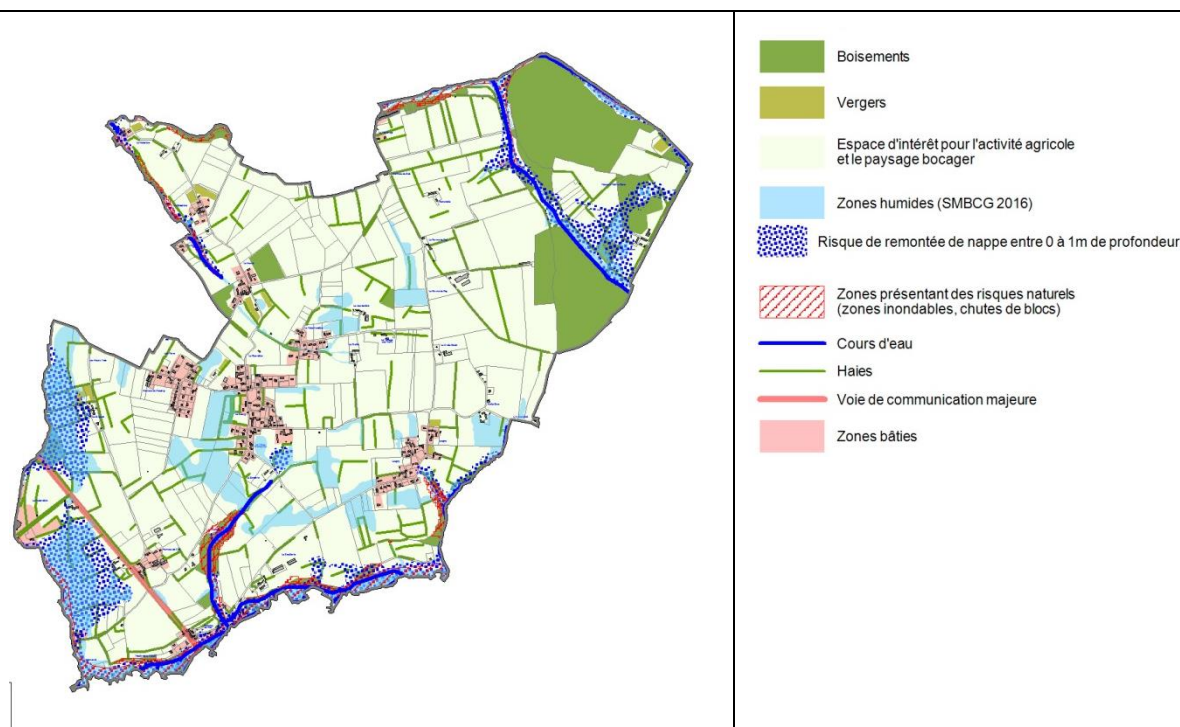
- Pour le secteur 1AU du Coudray :
  - o *Une bande non aedificandi de 10 m bordera la route de la mer. Cette bande sera plantée d'arbres fruitiers*
  - o *Des haies bocagères comprenant des arbres de haut-jet cerneront la zone pour une meilleure intégration dans le paysage rural. Ces haies comprendront également des noisetiers en écho au nom du lieu-dit « Le Coudray »*
  - o *Le chêne majestueux présent sur le site sera conservé et donnera lieu à espace de rencontre (croisée des chemins, espace vert, placette...)*
- Pour le secteur du centre-bourg :
  - o *La haie bocagère longeant le Sud du site et le délimitant du parking communal sera conservée / régénérée sauf pour des raisons d'accès ou de sécurité (visibilité...)*
- Pour la zone 1AU à l'Est du bourg :
  - o *La haie bocagère comprenant des arbres de haut-jet sera conservée / régénérée et prolongée en son extrémité Ouest afin de cerner le quartier et l'intégrer dans le grand paysage*



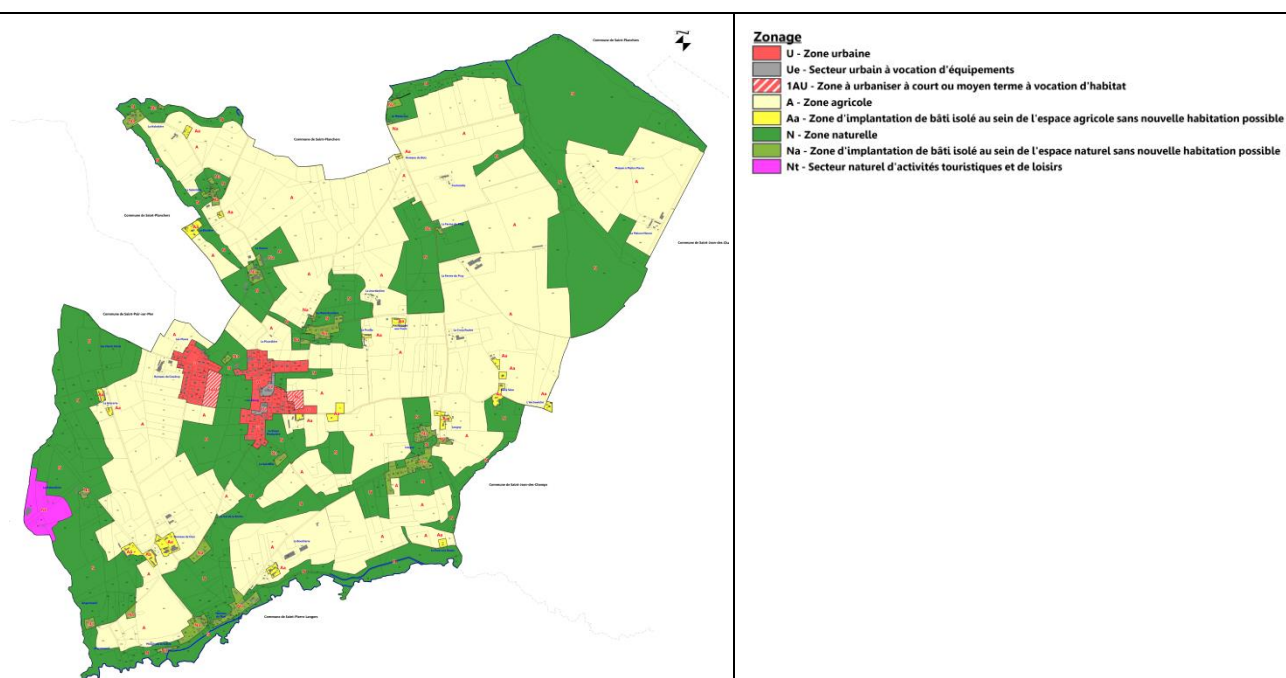
Par ailleurs, la comparaison cartographique de la synthèse de l'état initial de l'environnement et du projet de zonage du PLU, montre la cohérence globale du zonage vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement :

- Les zones humides, les boisements et les fonds de vallée ont été placées en zone naturelle (en vert sur le plan de zonage) ;
- En dehors des zones urbanisées, le reste du territoire a été placé en zone agricole (en jaune sur le plan de zonage).

### Synthèse de l'état initial de l'environnement



### Projet de zonage du PLU



Enfin, concernant les zones humides, elles ont toutes été zonées en zones agricole ou naturelle. Par ailleurs, le règlement écrit apporte certaines conditions dans ces zones A et N, afin de les protéger :

- chapitre 1.1 : types d'occupation et d'utilisation du sol interdites :

*Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières et décrits à l'article 2.*

- chapitre 1.2 : types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

*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.*

*Seuls sont autorisés :*

- *les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
  - 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,
  - 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.*
- *les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.*

## 2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

### 2.1 CONSOMMATION D'EAU POTABLE

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en termes de distribution de l'eau potable. Les foyers de Saint-Aubin des Préaux sont alimentés en eau potable par le Syndicat Mixte de Production du Granvillais et de l'Avranchin à partir de différentes ressources.

L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eaux. La prise en compte du projet de développement communal permet d'aboutir à une estimation des besoins supplémentaires d'approvisionnement en eau potable de 2596 m<sup>3</sup> par an par rapport à aujourd'hui pour les habitants de Saint-Aubin des Préaux.

Le SMP du Granvillais et de l'Avranchin mène actuellement d'importants travaux pour garantir un approvisionnement en eau potable en quantité et en qualité satisfaisantes sur ses secteurs d'intervention. Cela suppose notamment la création de nouvelles usines de production d'eau potable et une interconnexion entre le Granvillais et l'Avranchin.

La nouvelle prise d'eau sur le Thar située à St Pair sur Mer (qui viendra en remplacement de celle située à St Aubin des Préaux) aura une capacité de production de 6500 m<sup>3</sup>/j soit 2 372 500 m<sup>3</sup>/an.

Ainsi, l'accroissement de la demande en eau potable sera assuré par les équipements existants et à venir. Des extensions de réseaux seront notamment réalisées pour les futurs secteurs à urbaniser.

### 2.2 ECOULEMENT DES EAUX SUPERFICIELLES

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Le chapitre 3.2 de chaque zone dans le règlement écrit précise la gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle, ceci afin de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols. Il indique notamment que :

- En zones U et 1AU :

*Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain.*

*Des aménagements différents pourront être acceptés :*

- *s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,*
- *si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,*
- *s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.*

*Si le réseau pluvial existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.*

*Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.*

*Dans l'espace public, les nouveaux aménagements viseront à prévenir ou à défaut limiter les apports trop abondants par temps de pluie.*

- En zones A et N:

*Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent :*

- *garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain, hormis dans secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre,*
- *ou assurer la collecte des eaux pluviales dans un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres dont le trop-plein garantit l'infiltration de l'eau sur le terrain.*

*Des aménagements différents pourront être acceptés :*

- *s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,*
- *si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,*
- *s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.*

*Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.*

*Si le réseau pluvial existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.*

En outre, dans les zones à urbaniser (1AU) de plus de 1 ha, la commune veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies, conformément à la Loi sur l'Eau.

Aussi, il convient de rappeler qu'il est prévu qu'une partie des haies de la commune soient protégées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Leur maintien contribuera à réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement des eaux de pluies.

## **2.3 QUALITE DES EAUX**

La commune de Saint-Aubin-des-Préaux est en totalité en assainissement individuel au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Suite à l'étude de zonage d'assainissement mené en 2001 par le bureau d'études SETEGUE, la commune avait alors décidé de retenir l'assainissement non collectif pour tout le territoire communal. Mais depuis 2016, la commune adhère au SMAAG (Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise) dans le but d'étendre le réseau d'assainissement collectif du syndicat jusqu'aux principaux noyaux bâtis de St Aubin des Préaux. Les principaux noyaux bâtis de St Aubin des Préaux seront les seuls à pouvoir accueillir de nouvelles habitations (le bourg et le Hameau Le Coudray / Les Mares) . Ils sont actuellement en assainissement individuel, mais seront prochainement raccordés à la station d'épuration de Granville. Les travaux sont envisagés en 2018.

La station d'épuration à laquelle la commune sera raccordée est dimensionnée à 70000 EH pour un volume de 15000 m<sup>3</sup>/j. Or, la population hivernale raccordée est d'environ 23000 EH, et la population estivale raccordée est d'environ 50000 EH : la marge de cette unité de traitement est donc d'environ 20000 EH, elle est donc suffisante pour recevoir les eaux usées en provenance de Saint-Aubin des Préaux.

Le raccordement des maisons du bourg et du Hameau Le Coudray permettra de résorber quelques problèmes de nuisances liée à des rejets d'eaux usées non traitées dans des fossés, et par la même d'améliorer la qualité de l'eau (souterraine et superficielle).

Par ailleurs, le chapitre 3.2 de chaque zone dans le règlement écrit précise la gestion des eaux usées comme suit :

- En zone U

*Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.*

*Les bâtiments non raccordés au réseau collectif d'assainissement doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.*



- En zone 1AU

*Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.*

- En zone A

*Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.*


Enfin, le classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords, et des zones humides, permettra de conserver la qualité des eaux des ruisseaux en interdisant toute urbanisation nouvelle à proximité.



### 3 RISQUES NATURELS

Le territoire communal présente des risques naturels liés à des inondations soit par débordement de cours d'eau, soit par remontée de nappe, ainsi que des risques liés à des chutes de blocs. Le plan numéroté 4.2.5 permet de localiser les zones de risques.

Ces secteurs à risques ont été zonés soit en zones agricole ou naturelle. Aucune zone U ou 1AU n'a été placée en zone de risques. Seules quelques habitations existantes en zones A ou N peuvent être concernées par les risques d'inondations ou de remontées de nappe. Afin de ne pas faire prendre de risques à la population, la commune a souhaité apporter les précisions suivantes dans le règlement écrit (chapitre 1.1) concernant les secteurs à risque (en zones A et N) :

- Pour les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (uniquement en zone N) :

*Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.*

- Pour les risques liés aux inondations par remontée de nappe (en zones A et N) :
- *dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :*
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- *dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :*
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Grâce à ces dispositions, la municipalité va permettre d'une part de ne pas faire prendre de risque à sa population (notamment en interdisant toute construction en zone de débordement de cours d'eau) et d'autre part de maintenir le champ d'expansion des crues des cours d'eau.

## 4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

---

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole et dispose encore d'une dizaine d'exploitations ayant leur siège sur la commune. Cette activité est donc l'activité principale de Saint-Aubin des Préaux.

Afin de conserver le caractère rural de la commune, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- Le développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindres enjeux agricoles (secteurs autour du bourg notamment) ;
- Le classement des sièges d'exploitations pérennes en zone A (agricole) dans laquelle seules seront autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et d'intérêt général,
- La limitation de la constructibilité en zone A pour les constructions existantes.

Ces zones agricoles permettront une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

On précisera ici que 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. Ces zones 1AU sont concernées par un plan d'épandage annuel. En effet, en attendant la cessation d'activité, l'exploitante donnait une autorisation annuelle d'épandage à un autre exploitant ; ceci en prévision de l'urbanisation desdits terrains, notamment de ceux à l'Est du bourg, déjà constructibles dans la carte communale.




## 5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Saint-Aubin des Préaux possède une image de commune rurale marqué par un paysage bocager, bien que dégradé. Le projet ne remet pas en cause les principales ambiances paysagères de la commune.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de « Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques », qui en outre participe au paysage communal.

Ainsi, la grande majorité des haies du territoire (ayant un rôle hydraulique (contre le ruissellement des eaux) et/ou de continuités écologiques, mais aussi pour le paysage) sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La conservation de ces haies, notamment près du bourg, permettra de faciliter l'intégration des nouvelles constructions. Il a été identifié 56,2 km de haies qui seront protégées au titre de l'article L151-23.

Par ailleurs, certains éléments du patrimoine naturels ou bâti ont fait l'objet d'un repérage afin d'être protégés au titre de l'article L151-19. Il s'agit notamment d'arbres remarquables pour les éléments naturels, et de puits, de boulangeries... pour les éléments bâtis. Le règlement apporte les précisions suivantes pour ces éléments :

*« Sont autorisés sous conditions (...) les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  ,  et  , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.*

*Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.*

*Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré :  ) doit faire l'objet d'un permis de démolir*


*En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme. »*

Dans les secteurs les plus urbains (le bourg), les prescriptions règlementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et permettre une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Les secteurs construits en extension du bourg font l'objet d'orientations d'aménagement. A ce titre ils bénéficient d'une réflexion particulière portant sur l'intégration du bâti dans la trame paysagère.

Par ailleurs, aucune nouvelle construction principale ne sera permise en milieu rural (zones d'implantation Na et Aa).

Cependant il pourra être autorisé (article A.1.2 et N.1.2) :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier  à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Enfin, on notera qu'un des sous-axes du PADD est de « Conserver la vue sur le littoral entre La Gracerie et Le Coudray et au Sud de Laugny ». Pour ce faire, des dispositions particulières ont été mises en place pour garantir le maintien de ces points de vue dans ces deux sites.



## 6 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

---

Le développement de l'urbanisation s'organise autour du tissu urbain actuel. Des chemins piétonniers seront créés permettant de relier les zones d'habitat futur aux équipements et services de la commune. On notera

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles mais leur situation en extension immédiate de l'espace urbain ou dents creuses, en font des espaces en mutation.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune sera conservé grâce au fait :

- que les espaces naturels seront préservés de l'urbanisation,
- que l'espace rural conservera sa vocation agricole,
- que les principaux éléments du paysage seront protégés,
- et que les nouveaux secteurs urbains disposeront de prescriptions réglementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Le fonctionnement urbain de la commune sera adapté aux divers besoins du développement : développement des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune, secteurs ouverts à l'urbanisation qui seront desservis par l'assainissement collectif, pas de nouveaux logements près de la salle des fêtes pour limiter les nuisances sonores sur l'habitat et conserver la vue sur l'église...

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés et les nouveaux secteurs urbains disposent de prescriptions réglementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

## 7 INCIDENCES ET MESURES SUR CERTAINES NOTIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

### 7.1 LES TRANSPORTS : VERS UNE DIMINUTION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Le PLU de Saint-Aubin des Préaux ne peut encadrer dans son ensemble le développement des transports en commun sur son territoire, cette compétence étant du ressort du Conseil Départemental pour les déplacements dans le département. La commune bénéficie :

- D'une ligne scolaire qui dessert les établissements granvillais, affrétée par le Département, avec Normandie Voyages, depuis les deux arrêts de bus encore en service sur le territoire communal : dans le bourg et au Coudray / les Mares.
- D'aucune ligne commerciale, mais les Bus Manéo desservent plusieurs points à proximité

Le remembrement de 1972 a fait disparaître les chemins ruraux et par là-même les possibilités de cheminements de loisirs pour les piétons et les cyclistes. Les liaisons entre les différents noyaux bâtis de la commune sont donc majoritairement effectuées en voiture.

Pourtant, à l'échelle du bourg et du noyau du Coudray et des Mares, l'urbanisation de ces dernières années tend à créer une certaine densité urbaine à proximité des équipements de la commune. Ce contexte est favorable au développement des modes doux. Ainsi, le PLU prévoit 5 emplacements réservés pour de la création de cheminement doux, dont certaines sont intégrées aux OAP.

Par ailleurs, consciente de la nécessité de favoriser l'utilisation de moyens de transports peu polluants (voire pas polluants), la commune a fait le choix d'intégrer certaines dispositions allant dans ce sens dans son règlement.

Ainsi, le chapitre 2.5 de chaque zone du PLU prévoit des stationnements vélos :

#### « Le stationnement des vélos :

*Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :*

- *toute opération de construction à vocation principale de logements,*
- *toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).*

*Cet espace doit :*

- *être couvert et éclairé,*
- *comporter un système de fermeture sécurisé,*
- *comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,*
- *être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,*
- *posséder :*

*- pour les logements, une superficie équivalente à 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>,*

*- pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.*

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. »*

## **7.2 LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Saint-Aubin des Préaux, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Enfin, les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.

## **7.3 VERS UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR**

Le projet de PLU de Saint-Aubin des Préaux, prévoit une concentration des secteurs d'urbanisation future, en continuité de l'urbanisation existante. En ce sens, les nouveaux quartiers d'habitat seront implantés à proximité des équipements déjà existants. Aussi, les principaux secteurs de développement de l'urbanisation se situe en extension du bourg et du Hameau Le Coudray. Ainsi, le PLU, en favorisant la proximité des équipements et des zones d'habitat, favorise la limitation des déplacements polluants et donc l'amélioration de la qualité de l'air.

L'augmentation des liaisons douces, participent aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

## **7.4 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le chapitre 3.3 de chaque zone dans le règlement écrit du PLU prévoit que :

*« Tout aménagement de nouvelle voirie ouverte au public doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques. »*

De plus :

- En zones U et 1AU

*« Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être réalisé (à la charge de l'aménageur) quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore. »*

- En zones A et N

*« Le raccordement au réseau de communications numériques des constructions neuves devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter numériques doit être réalisé (à la charge de l'aménageur) quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore. »*

## **E) INDICATEURS DE SUIVI**



Conformément à l'article R151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

L'article L153-27 précise que :

*« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 et, le cas échéant, aux articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L122-16 du présent code.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

Ces indicateurs sont élaborés en fonction des objectifs du PADD, et sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante	Répondre en futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée	Nombre et type de logements construits sur la commune Superficie urbanisée	Entre 2002 et 2015 : 52 logements commencés	Commune (commission urbanisme)	Annuellement
Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie	Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune	Linéaire de voies douces	Linéaire de voies douces (chemins à conserver ou à créer) = 1,18 km	Commune (commission urbanisme)	Durée du PLU
	Sécuriser les déplacements tous modes sur la commune	Trafic routier	Flux routiers en 2016 : D 973 = 10 939 véhicules/jour	Conseil Départemental 50 (commission urbanisme)	Tous les 3 ans

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins	Permettre le développement modéré d'activités économiques non agricoles ou forestières	Concentration d'emplois sur la commune (proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés) $NbEC / NbAO$ NbEC : nombre d'emplois sur la commune NbAO : nombre d'actifs occupés	En 2012 : NbEC = 43 NbAO = 184 Donc NbEC / NbAO = 0,23 La proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés est de 0,23.	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)	Durée du PLU
	Permettre le développement modéré d'activités économiques non agricoles ou forestières	Ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées $EC / EF$ EC : Entreprises créées EF : Entreprises fermées	En 2014 : EC = 3 EF = 1 Donc EC / EF = 3 Le ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées est de 3	CdC Granville Terre et Mer (Commission Economie) Chambre de Commerce et d'Industrie	Annuellement
	Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification	SAU communale / surface de la zone A SAU : surface agricole utile	D'après le RGA 2010, SAU communale = 503 ha Surface de la zone A du PLU = 473,86 ha Donc SAU communale / surface de la zone A = 1,06	Etat (Recensement Général Agricoles) Commune	Durée du PLU
	Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques	Linéaire de haies bocagères LHE+LHC-LHS LHE : linéaire de haies existantes LHC : linéaire de haies créées LHS : linéaire de haies supprimées	LHE en 2017 : 56,22 km	Commune	Durée du PLU

