

## Commune de Saint-Aubin des Préaux



### ► **Plan Local d'Urbanisme**

## **2** Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Granville, Terre & Mer  
en date du 26 novembre 2018

*La commune a fait le choix de baser son projet sur trois grandes orientations:*

**Maintenir un dynamisme démographique  
pour conserver une commune vivante**

---

**Conforter l'attractivité de la commune  
en améliorant son cadre de vie**

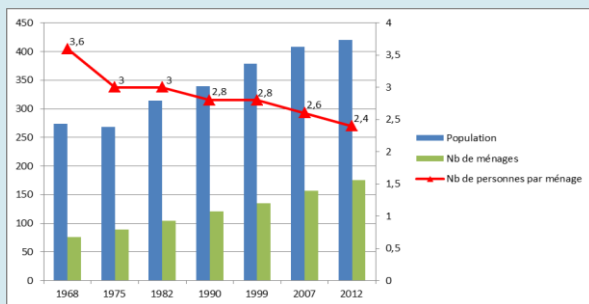
---

**Développer l'activité économique sur Saint-Aubin  
en complémentarité des territoires voisins**

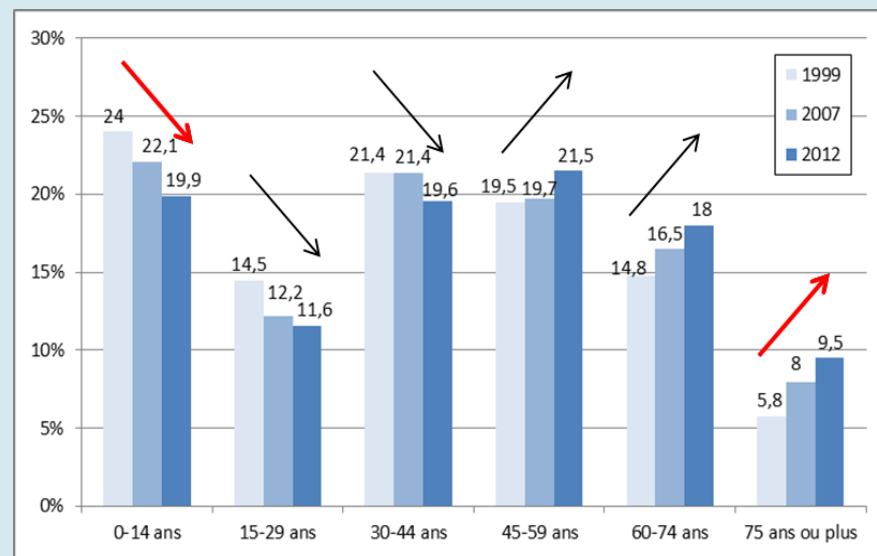
---

# Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

---



	Dynamiques récentes		Evolution longue	
	2007	2012	1999	2012
Population	408	420	379	420
	Evolution 2007-2012		Evolution 1999-2012	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitants)	+12		+41	
Perte/gain annuel de population	+2,4		+3,2	
Taux de croissance annuel	+0,6%		+0,8%	



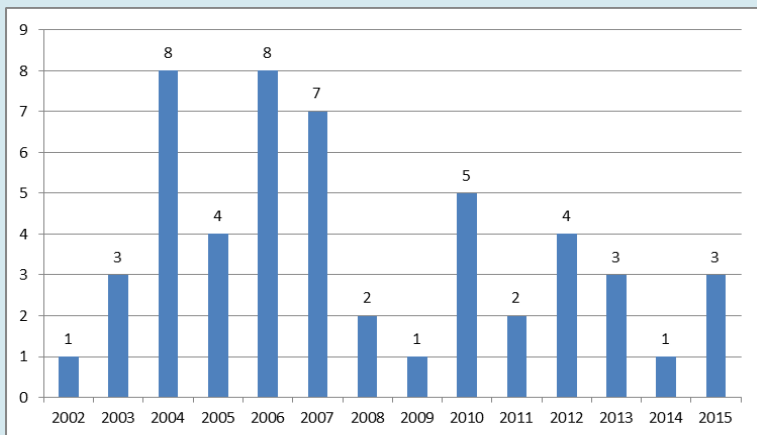
## CONSTATS

- ❖ Un dynamisme communal qui ne repose plus sur les mouvements migratoires, mais uniquement sur le solde naturel.
- ❖ Un vieillissement qui s'affirme.
- ❖ Une baisse progressive de la taille des ménages, mais restant supérieure à la moyenne intercommunale (2,1 personnes/foyer)

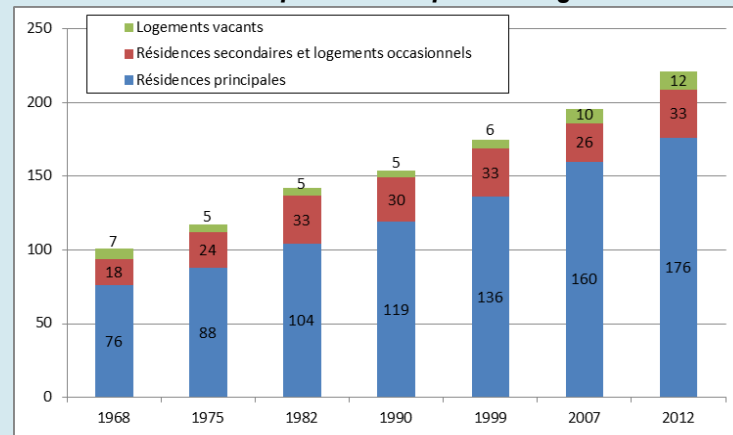
## ENJEUX

- ❖ L'implantation d'une population jeune.
- ❖ La prise en compte des besoins face au vieillissement de la population.
- ❖ La construction de logements pour absorber le desserrement des ménages.

Nombre de logements commencés par année



Evolution et répartition du parc de logements



## CONSTATS

- ❖ Un parc de logements en augmentation depuis 1968, qui a plus que doublé en moins de 50 ans
- ❖ Une activité à la construction irrégulière, globalement en baisse sur les derniers 10 ans.
- ❖ Une consommation foncière importante pour l'habitat récent (7 logts/ha entre 2005 et 2015).
- ❖ Une vacance non-structurelle, avec plusieurs logements en cours de réhabilitation.
- ❖ Taux significatif mais stable de résidences secondaires (15%)
- ❖ Locatif privé (pas de HLM), mais 2 logements communaux

## ENJEUX

- ❖ Maintien de la production de logements pour conserver la population communale
- ❖ Confortement d'une population résidente à l'année
- ❖ Offre de logements aidés (HLM, logements communaux...) pour satisfaire le parcours résidentiel et respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat

# Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

### *Viser une croissance démographique modérée*

*S'inscrire dans les objectifs de développement fixés par le SCOT.*

*Moyenne de la croissance démographique annuelle ambitionnée pour le secteur 1 : +0,9% / an*

*Viser une croissance démographique dans le prolongement des tendances à long terme observées sur la commune*

*Croissance démographique annuelle à St-Aubin des Préaux sur la période 1999-2012 : +0,8% / an*

*Maintenir une croissance démographique au moins égale à la moyenne intercommunale observée.*

*Croissance démographique annuelle à Granville, Terre et Mer sur la période 2007-2012 : +0,6% / an*

## Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

*Viser une croissance démographique modérée*

### SCENARIOS A L'HORIZON 2030

	Si la tendance récente se poursuit ...	Si la tendance longue perdure ...	Si la tendance s'amplifie...
	Echéance à 18 ans	Echéance à 18 ans	Echéance à 18 ans
	Croissance annuelle $\approx$ à + 0,6%	Croissance annuelle $\approx$ à + 0,8%	Croissance annuelle $\approx$ à + 0,9% (SCoT)
Population	468	485	493
Perte/Gain total de population	+48	+65	+73
Perte/Gain annuel de population	+2,7	+3,6	+4,1
Taux de croissance 2012-2030	+11,4%	+ 15,5%	+ 17,4%
	poursuite croissance actuelle	Croissance modérée	croissance soutenue

*Scénario retenu*

# Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

***Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée***

*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 une offre de logements pour continuer d'accueillir des familles sur la commune*

*Prévoir des logements de taille modérée et/ou adaptés pour permettre aux habitants de vieillir sur la commune*

*Etoffer l'offre de logements communaux et veiller à ce qu'ils restent en bon état*

*Favoriser la mobilisation du bâti en milieu rural, en lui laissant des possibilités d'évolution*



## Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

*Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée*

	Les besoins en logements 2012-2030 (si poursuite tendance actuelle)	Les besoins en logements 2012-2030 (si croissance modérée)	Les besoins en logements 2012-2030 (si croissance du SCoT)
Le point mort	+ 37 résidences principales	+ 37 résidences principales	+ 37 résidences principales
L'effet démographique	+ 26 résidences principales	+ 35 résidences principales	+ 40 résidences principales
Variation de la composition du parc immobilier	0 logement en plus ou en moins	0 logement en plus ou en moins	0 logement en plus ou en moins
Rés secondaires à produire de jan 2016 à jan 2030 (pour les maintenir en 2030 à leur part actuelle : 14,9% du total des logements en 2012)	+ 6 résidences secondaires	+ 8 résidences secondaires	+ 9 résidences secondaires
Logements produits de jan 2012 à déc 2015	11 logements	11 logements	11 logements
	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL logements à produire de jan 2016 à jan 2030</b>	<b>+ 58 logements (4,1 logements/an)</b>	<b>+ 69 logements (4,9 logements/an)</b>	<b>+ 75 logements (5,4 logements/an)</b>

- o **Le point mort**, c'est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle. Sachant que la taille des ménages a diminué de 0,4 entre 1995 et 2012, pour atteindre 2,4 en 2012, on prédit que si la tendance se poursuit, la taille des ménages sera de 1,98 en 2030. Sachant qu'il y avait 176 résidences principales en 2012, cela signifie que d'ici 2030, il y aura 74 habitants en moins dans les logements existants du fait de ce desserrement :  $(176 \times 2,4) - (176 \times 1,98) = 422,4 - 348,48 = 74$ . Il faudra donc produire 37 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages :  $74 / 1,98 = 37$
- o **L'effet démographique**, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Pour ce calcul, on fait :  $(\text{Population en 2030} - \text{Population en 2012}) / \text{Taille des ménages en 2030}$
- o **Logements construits entre 2012 et aujourd'hui**: ce sont les logements commencés recensés dans la base de données SITADEL. Les données utilisées s'étalent entre 2012 (année de référence) et avril 2016 (dernières données disponibles dans la base lors de l'élaboration du PADD)

Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

# Maintenir un dynamisme démographique pour conserver une commune vivante

*Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée*

- Le développement de l'urbanisation devra s'organiser :
  - Au sein des « dents creuses » dans le tissu urbain existant,
  - Dans les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
  - Dans les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents.
  
- SCoT du Pays de la Baie :
  - Densité minimale de **15 logements/ha** dans les secteurs 1 et 2
  - Saint-Aubin-des-Préaux situé en secteur 1

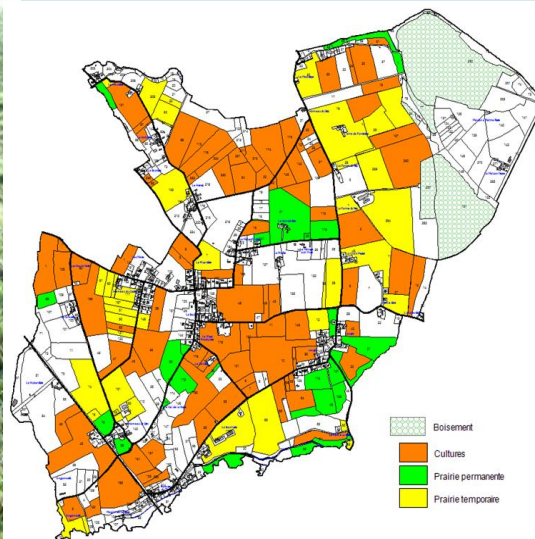
Si croissance de 0,8% par an d'ici 2030

- Besoin de 69 nouvelles résidences principales
- Surface brute constructible nécessaire = **4,6 hectares** (69/15)

❖ Dans tous les cas, il est impossible de dépasser la surface plafond de 3,68 ha en extension, affectée par le SCoT à la commune sur 10 ans (4,6 ha si bonus de 25%)

## Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie

---



## CONSTATS

- ❖ Absence de milieux naturels protégés
- ❖ Plateau avec une faible densité de haies
- ❖ Continuités écologiques peu fonctionnelles
- ❖ Vallées concentrant risques, zones humides et milieux naturels intéressants (haies...)
- ❖ Présence de captages d'eau potable sans périmètre de protection
- ❖ Une urbanisation qui va crescendo
- ❖ Un patrimoine bâti conséquent qui marque les espaces construits
- ❖ Un patrimoine naturel discret mais à forte valeur paysagère



## ENJEUX

- ❖ Prise en compte des risques dans les choix d'urbanisation
- ❖ Préservation des éléments naturels pour conforter les continuités écologiques
- ❖ Présence de zones humides
- ❖ La maîtrise de la consommation foncière
- ❖ La préservation des éléments patrimoniaux
- ❖ L'harmonie entre les futures constructions et le bâti plus ancien

Équipement automobile des ménages (Insee RP2012)

Territoire	Nombre de ménages	Taux de ménages sans voiture	Taux de ménages avec voiture	Taux de ménages avec au moins un stationnement
Saint-Aubin des Préaux	176	4,5 %	95,5 %	96,6 %
Granville, Terre & Mer	20 582	13,7 %	86,3 %	70,3 %
Manche	222 448	13 %	87 %	68,2 %
Normandie	1 441 623	16,1 %	83,9 %	64,9 %



## CONSTATS

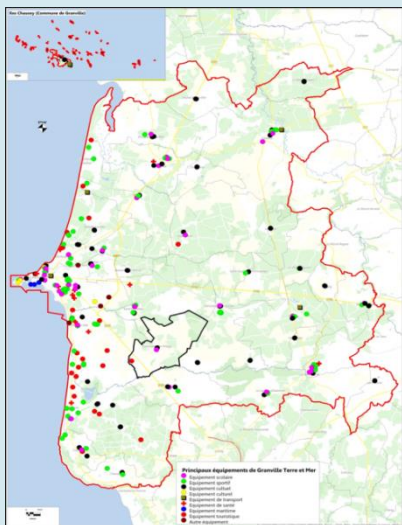
- ❖ Un rôle prédominant de l'automobile, avec des facilités de stationnement.
- ❖ Un réseau viaire très routier (goudron, taille...)
- ❖ Des transports collectifs limités à un public scolaire.
- ❖ Une offre très peu développée en circulations douces.



## ENJEUX

- ❖ La place faite aux alternatives à la voiture individuelle (TC, modes doux, covoiturage).
- ❖ La fréquence d'utilisation des modes doux.
- ❖ L'aménagement de l'espace public (place faite aux modes doux, clarté du stationnement VP et vélo...)





Ecole



Parking Salle Polyvalente  
et conteneurs de recyclage

## CONSTATS

- ❖ Seulement quelques équipements dans le bourg => nécessaires déplacements hors de la commune
- ❖ Un territoire dépendant de Granville et du littoral pour les emplois, services, commerces
- ❖ Pas de vocation à recevoir un équipement ou des services polarisants
- ❖ Plusieurs lieux de rencontre sur la commune
- ❖ Quasi absence de liaisons vers ces lieux de rencontre



## ENJEUX

- ❖ La place des équipements de la commune dans la vie des habitants et leur avenir
- ❖ Une structuration de l'urbanisation en adéquation avec la présence des équipements
- ❖ Les déplacements vers et depuis les équipements
- ❖ Le maintien des lieux de rencontre existants qui participent au lien social sur la commune
- ❖ La place des lieux de rencontre dans un maillage de liaisons douces

# Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie

---

*Préserver les fonds de vallées pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques*

*Préserver et développer le maillage bocager pour assurer des continuités écologiques*

*Conserver la vue sur le littoral entre la Gracerie et le Coudray et au Sud de Laugny*

*Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent*

*Protéger et valoriser le patrimoine bâti, garant de l'identité du territoire*

# Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie

---

***Veiller à l'harmonie entre nouvelles et anciennes constructions dans les espaces bâtis***

***Fixer des limites à l'urbanisation***

*Pour éviter les extensions linéaires peu génératrices de vie sociale et nuisant à l'activité agricole*

***Privilégier la construction au sein du tissu bâti***

*Se doter d'outils pour lutter contre la rétention foncière*

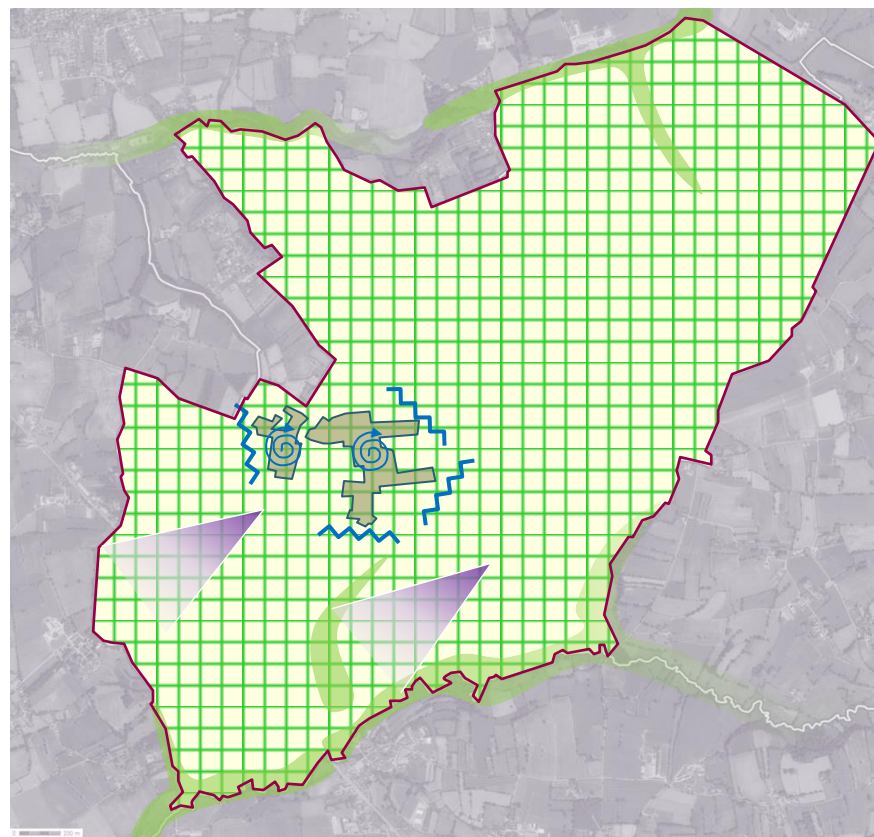
*Réaliser en extension ce qui ne peut être fait dans l'enveloppe bâtie*

*Viser une densité moyenne de 15 logements/ha en accord avec le SCoT du Pays de la Baie dans les nouvelles opérations*



# Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie

*Conforter l'attractivité de la commune  
en améliorant son cadre de vie*



Maillage bocager  
à conforter



Fonds de vallée à  
préserver



Vues à conserver  
sur le littoral



Principaux noyaux bâtis



Fixer des limites à l'urbanisation



Privilégier l'urbanisation  
au sein du tissu bâti

# Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie

***Maintenir les équipements existants sur la commune et les adapter à l'évolution de la population communale***

***Structurer le développement de l'urbanisation en fonction de l'emplacement des équipements, tout en veillant à ne pas générer de nuisances***

*Concentrer la production de nouveaux logements dans Le Bourg et Le Coudray / Les Mares qui seront desservis par l'assainissement collectif*

*Ne pas réaliser de nouveaux logements près de la salle des fêtes pour limiter les nuisances sonores sur l'habitat et conserver la vue sur l'église*

***Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitat et les lieux de vie de la commune***

*Réaliser une liaison douce entre Le Coudray / Les Mares et Le Bourg*

***Sécuriser les déplacements tous modes sur la commune***







*Permettre l'adaptation des routes de campagnes*

*Aménager l'espace public dans les noyaux bâtis (notamment les abords de l'église et les abords de la mairie et de l'école)*

***Marquer et valoriser les entrées de bourg***

## Conforter l'attractivité de la commune en améliorant son cadre de vie



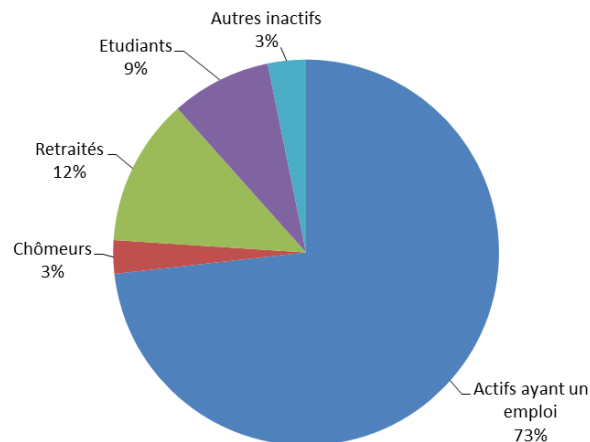
-  Axes de circulation structurants
-  Axes de circulation structurants en projet
-  Principaux noyaux bâtis
-  Concentration d'équipements
-  Espace public à aménager
-  Liaisons douces à conforter

Conforter l'attractivité de la commune  
en améliorant son cadre de vie

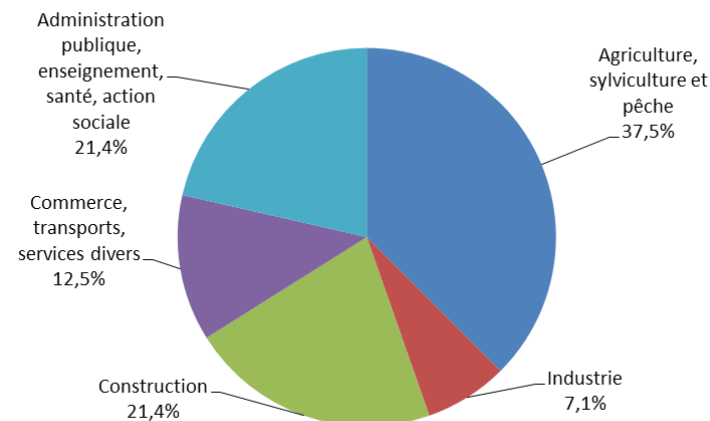
## Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins

---

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012



Répartition des emplois par secteur d'activité



## CONSTATS

- ❖ Une importante part d'actifs
- ❖ Un nombre d'emplois sur la commune en diminution
- ❖ Une douzaine d'entreprises sur la commune (hors agriculture), dont un quart ont moins d'un an.
- ❖ La principale activité économique de St-Aubin des Préaux est l'agriculture (bovins lait, bovins viande et grandes cultures)
- ❖ Une dizaine de sièges d'exploitations sur la commune
- ❖ Un projet de déviation qui viendra contraindre l'activité agricole

## ENJEUX

- ❖ Maintien de l'importante part d'actifs en prenant en compte l'évolution de l'âge de la population
- ❖ Maintien du nombre d'emplois sur la commune
- ❖ Conditions de développement des entreprises sur la commune
- ❖ Conditions de développement de l'activité agricole sur la commune



23 exploitations enquêtées

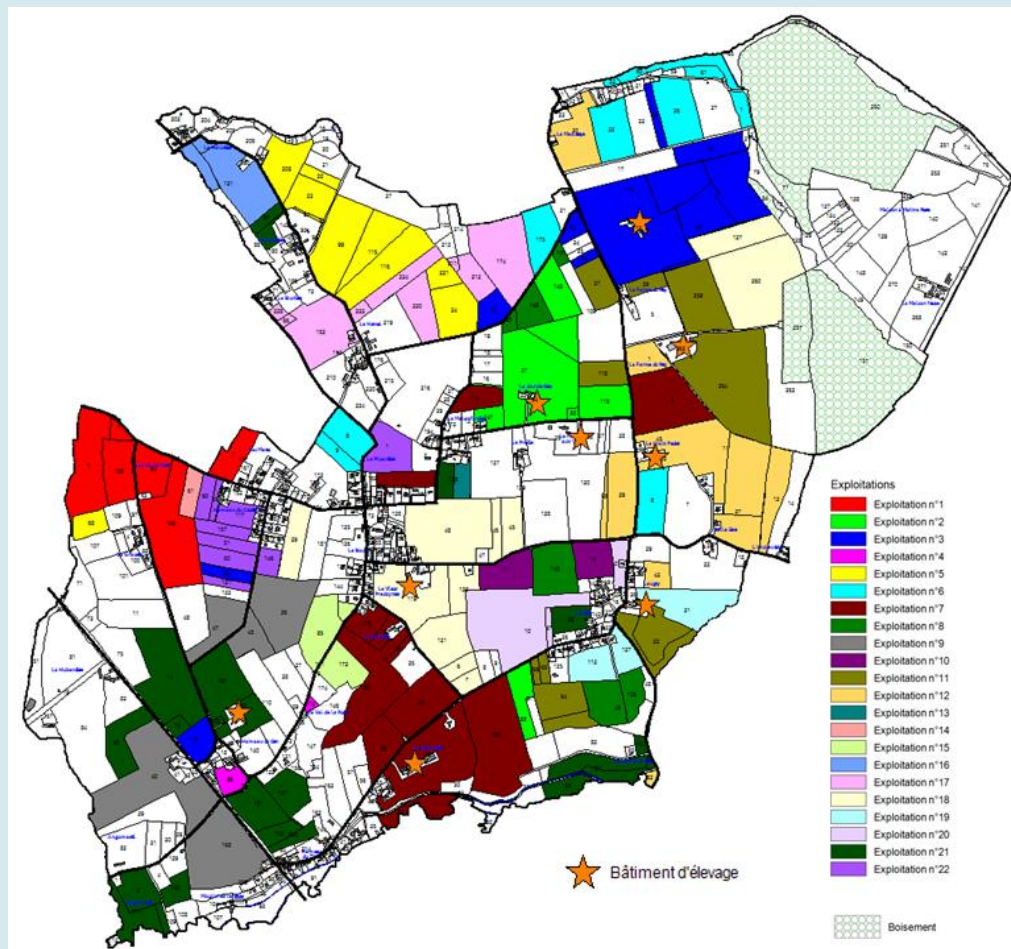
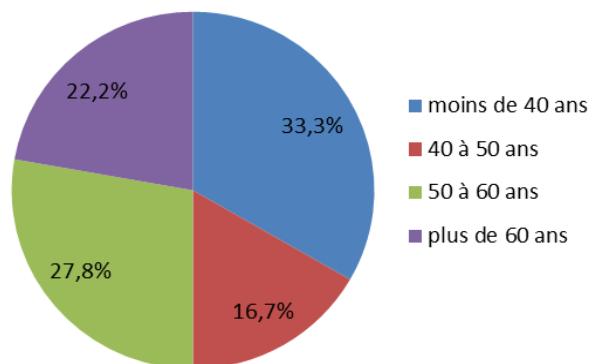
10 exploitations ont leur siège sur St-Aubin des Préaux en 2016

306 ha renseignés (37 % de la superficie communale)

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.

Répartition des exploitations ayant des terres sur Saint-Aubin des Préaux selon l'âge (du plus jeune des associés quand plusieurs associés) :



# Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins

### ***Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification***

*Veiller à ce que l'urbanisation ait un impact limité sur l'activité agricole*

*Permettre l'adaptation des outils de production aux besoins du marché agricole*

*Permettre la diversification de l'activité agricole existante*

*Réduire au maximum l'impact de la réalisation de la 2 X 2 voies Granville – Avranches*

### ***Favoriser le maintien d'une activité forestière viable et sa diversification***

*Ne pas protéger les boisements appartenant à un massif de plus de 4 ha devant déjà être couverts par un plan de gestion comme demandé par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie*

*Favoriser le développement d'une filière bois valorisant les haies bocagères*

# Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins

---

***Permettre le développement modéré d'activités économiques non agricoles ou forestières***

*Tenir compte des activités existantes et de leurs besoins*

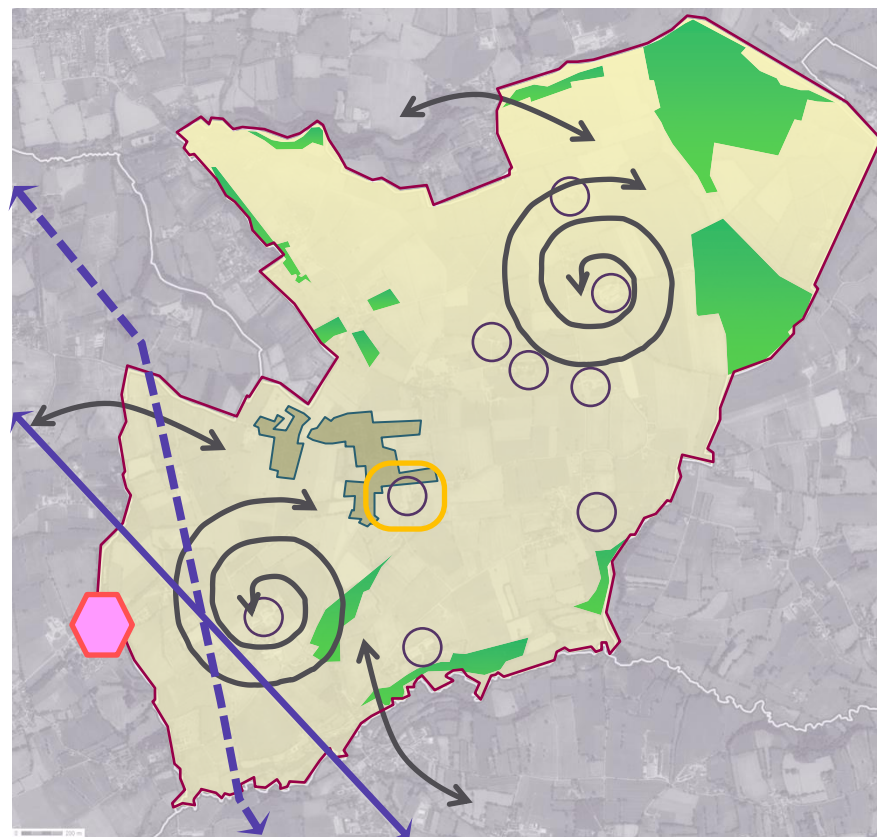
*Permettre leur développement modéré dans les principaux noyaux bâtis, dans une optique intercommunale*




*Conforter la vocation touristique de la commune, proche du littoral, en permettant le développement de l'hébergement touristique (camping, chambres d'hôtes, etc.)*







*Soutenir la desserte du territoire par la fibre optique pour favoriser le télétravail*



# Développer l'activité économique sur Saint-Aubin en complémentarité des territoires voisins



-  Axes de circulation structurants
-  Axes de circulation structurants en projet, dont l'impact sur l'agriculture doit être limité
-  Principaux noyaux bâtis

-  Espace agricole
-  Bâtiments d'élevage
-  Déplacements agricoles
-  Enjeu de proximité activité agricole / habitat
-  Boisements à préserver
-  Camping à conforter