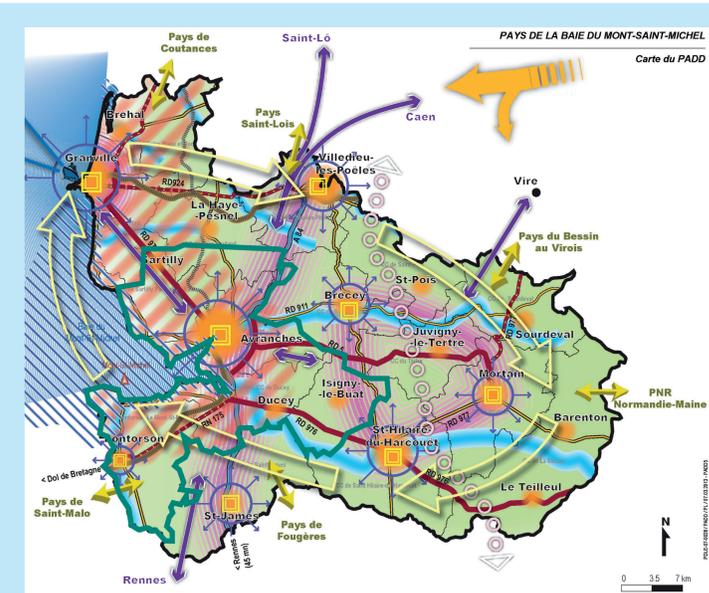


Le **diagnostic** est le point de départ de la démarche PLUi. Il s'agit d'un **état des lieux** du territoire qui définit les caractéristiques, les atouts et les contraintes du territoire et met en évidence les **enjeux** du projet. Il établit au regard des prévisions de développement, les **besoins** en matière d'habitat, d'économie, de transports, d'environnement...

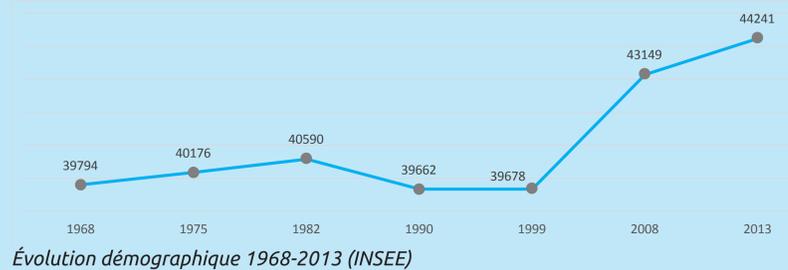
POSITION STRATÉGIQUE DU TERRITOIRE



Inclus au sein du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, le territoire Avranches Mont-Saint-Michel est à **l'interface** des régions Bretagne et Normandie. Il possède une position stratégique entre la baie et des axes routiers importants.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

- 44500 habitants en 2012 dont 7900 sur la commune d'Avranches
- Ralentissement de la croissance démographique au cours de la dernière décennie
- Une croissance démographique portée par les communes rurales et les centre-bourgs, avec des populations plus jeunes
- Vieillesse de la population, particulièrement dans les communes littorales.



MORPHOLOGIE URBAINE

La ville dense

- caractéristique du tissu ancien du centre
- des îlots denses
- un parcellaire étroit et allongé sur rue
- un bâti en alignement et en mitoyenneté



Îlots de la ville ancienne à Avranches
Densité estimée : environ 120 logements / hectare

Les lotissements

- les extensions contemporaines
- des parcelles à la géométrie régulière avec une implantation du bâti souvent en milieu de parcelle
- une forme urbaine peu dense



lotissement à Ducey
Densité estimée : environ 12 logements / hectare

Les centres bourgs

- une organisation souvent liée à un axe de communication ou à la présence d'un élément central (église, place)
- une implantation en limite de parcelle

L'habitat dispersé

- des hameaux de petites tailles : un habitat diffus caractéristique du territoire
- des bâtiments ruraux et agricoles qui ponctuent le paysage

HABITAT

- 20000 résidences principales
- 10,3% de résidences secondaires
 - un taux en baisse
- 11,2% de logements vacants (2640 logements)
 - un taux en progression
- 137 logements commencés en 2014
 - Tendance à la baisse depuis 2006
- 1/3 des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans
- Et 12,4% des ménages depuis moins de 2 ans
- Avranches et les pôles d'appui ont un rôle de transition dans le parcours résidentiels
- Offre en petits logements et locatif plus important

ANALYSE FONCIÈRE

- 5812 ha consommées pour le bâti en 1 an (2012)
 - soit 1316 m²/habitants

