

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint Martin des Champs



Plan Local d'Urbanisme ① Rapport de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 5 SEPTEMBRE 2007

MODIFICATION N° 1.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

30 NOV 2019



PLANIS
aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

SOMMAIRE

1 – HISTORIQUE	2
2 – OBJETS DE LA MODIFICATION	3
3 – JUSTIFICATIONS ET MODIFICATIONS APORTEES.....	4
3.1- Suppression de l'emplacement réservé n°11	4
3.2- Création d'un emplacement réservé dans la zone d'activités de la Baie	4
3.3- Création d'un emplacement réservé dans le prolongement de la rue des Acacias	4
3.4- Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUx de la zones d'activités de la Baie	5
3.5- Ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat 2AU au lieu-dit de Landemaine	5
3.6- Modification et complément des orientations d'aménagement.....	6
3.7- Adaptation du règlement écrit.....	6
3.8- Modification à la marge du règlement graphique.....	6
3.9- Complément du plan des annexes sanitaires.....	7
4 – MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
5 – MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	9
5.1- Suppression de l'emplacement réservé n°11	9
5.2- Création d'un emplacement réservé sur la zone d'activités de la Baie.....	10
5.3- Création d'un emplacement réservé dans le prolongement de la rue des Acacias	11
5.4- Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUx de la zone d'activités de la Baie	12
5.5- Ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat 2AU au lieu-dit de Landemaine	13
5.6- Suppression des « emplacements imposés des points de jonction des voies de desserte principales sur les voies existantes ».....	14
6 – MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	15
6.1- Modification apportée à la zone Ux	15
6.2- Création d'une zone 1AUx.....	15
6.3- Assouplissement de l'article 11 des différentes zones	15
7 – MODIFICATIONS APORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	17
8 – MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	17
9 – PROCEDURE.....	18

1 – HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint Martin des Champs a été approuvé par délibération en date du 5 septembre 2007.

Par la délibération du 2 février 2009, la commune a souhaité procéder à une modification de son P.L.U. Cette procédure de modification respecte le parti d'aménagement du P.L.U. (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui comprend les objectifs suivants :

1) Organiser le développement résidentiel

- En s'appuyant sur une limite franche de l'urbanisation (la RD247) sur le plateau
- En confortant l'axe d'urbanisation préexistant au sud du bourg et en prévoyant l'aménagement d'une entrée urbaine à « La Croix Bazin »

2) Renforcer la centralité du bourg

- En prévoyant une densification de l'habitat (petit programme locatif)
- En accueillant un commerce de proximité et un espace public (aire de stationnement naturelle)
- En conservant une coulée verte entre le bourg et les extensions d'Avranches

3) Améliorer les conditions de circulation (pour tous) sur le territoire communal :

- En prévoyant la création d'une voie de désenclavement (véhicules et piétons) à l'arrière du bourg (doubler la RD247)
- En poursuivant le développement du réseau de chemins piétonniers

4) Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale

5) Soutenir l'activité agricole (en maintenant des conditions favorables aux sièges d'exploitation agricole)

- En ne développant pas de zone importante d'habitat à proximité des sièges existants
- En prenant en compte l'impact du contournement d'Avranches par l'A84

2 – OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification porte sur 9 points :

- 1) Suppression de l'emplacement réservé n°11
- 2) Création d'un emplacement réservé sur la zone d'activités de la Baie
- 3) Création d'un emplacement réservé dans le prolongement de la rue de Acacias
- 4) Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUx de la zone d'activités de la Baie
- 5) Ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat 2AU au lieu-dit de Landemaine
- 6) Modification et complément des orientations d'aménagement
- 7) Adaptation du règlement écrit
- 8) Modification à la marge du règlement graphique
- 9) Complément du plan des annexes sanitaires

3 – JUSTIFICATIONS ET MODIFICATIONS APORTEES

Les modifications ci-dessus mentionnées ont été apportées :

- aux orientations d'aménagement ;
- au règlement graphique (plan de zonage) ;
- au règlement écrit ;
- à la liste des emplacements réservés ;
- à l'annexe : plan du réseau d'assainissement.

3.1- Suppression de l'emplacement réservé n°11

La commune étant aujourd'hui propriétaire de la totalité de la parcelle cadastrée section AD n°468, le maintien de la réserve n'apparaissait plus nécessaire.

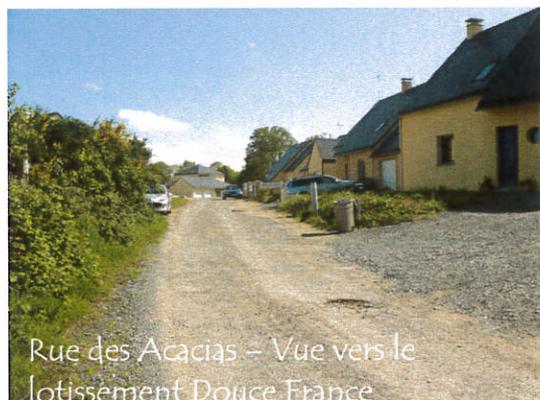
3.2- Création d'un emplacement réservé dans la zone d'activités de la Baie

Depuis plusieurs années, la Communauté de communes travaille sur un projet d'amélioration de la desserte des zones d'activités proches d'Avranches (désengorgement de la RN175) et notamment le Parc d'activités de la Baie, la zone de Babeuf et la zone de Cromel.

Ainsi, afin de poursuivre l'aménagement de la zone d'activités intercommunale de la Baie Est et de faciliter son accessibilité, il est prévu la création d'une voie de liaison et d'un giratoire permettant de relier le sud de la ZA à la RD103 (sur la commune de Saint Quentin sur le Homme). Pour permettre la réalisation de ce projet, un nouvel emplacement réservé n°11 sera créé au plan de zonage du PLU. La voie en projet partira du sud de l'enseigne Carrefour et traversera les zones urbanisées et à urbaniser Ux et AUx sans atteindre la zone Na mitoyenne. Plus au sud, la voie traversera une zone inondable ; c'est pourquoi sa surélévation a été prévue. L'étude Loi sur l'Eau relative à ce projet a été validée au cours de l'année 2008.

3.3- Création d'un emplacement réservé dans le prolongement de la rue des Acacias

Conformément à l'axe 3 de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Améliorer les conditions de circulation sur le territoire communal », la municipalité souhaite terminer l'aménagement de la rue des Acacias en continuité de la voirie du nouveau lotissement « Douce France ». La mise en place d'une réserve de faible emprise permettra d'élargir la voirie de 1,5 à 2 mètres à l'est sur une longueur de 50 mètres environ. Il s'agit de l'emplacement réservé n°12.



3.4- Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUx de la zones d'activités de la Baie

Au PLU de Saint Martin des Champs approuvé en septembre 2007, à la demande de la Communauté de communes d'Avranches, ont été créés deux secteurs 2AUx en continuité immédiate de la zone d'activités de la Baie Est (Ux), dont ils doivent assurer l'extension à moyen et long terme. A l'heure actuelle, la commune ne disposant plus de terrain libre en zone urbaine (Ux) souhaite ouvrir ces espaces à l'urbanisation afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activité intercommunale.

Ce projet en conforme avec le PADD du Schéma de Cohérence Territorial en cours de réalisation à l'échelle du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, qui fixe comme objectif de « développer, attirer les entreprises et de rajeunir la population active » (Cf. Chapitre 4 du PADD du SCoT).

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones va de paire avec l'extension des réseaux et voiries réalisée ou en projet :

- La zone 2AUx nord inscrite au PLU opposable intègre les parcelles cadastrées section ZD n°8 (pour partie), 23, 24 et 25. La voirie interne à ce secteur débouchera sur la RD247. De plus, depuis l'approbation du PLU, l'extension du réseau d'assainissement a été assurée dans le prolongement de la RD247 jusqu'à la parcelle cadastrée section ZD n°5.
- La zone 2AUx sud inscrite au PLU opposable comprend la parcelle cadastrée section ZD n°29. Dans le cadre du projet intercommunal d'amélioration de l'accessibilité des zones d'activités, la réalisation d'un giratoire et d'une nouvelle voie d'accès est prévue (Cf. 3.2 du présent dossier) au nord (en appuis sur le chemin rural n°17) et en traversée de l'actuelle zone 2AUx. Le réseau d'assainissement collectif sera également étendu jusqu'à la zone, le long du chemin rural n°17.

3.5- Ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat 2AU au lieu-dit de Landemaine

Dans son PLU opposable, la commune de Saint Martin des Champs a ouvert à l'urbanisation 7 zones destinées à l'habitat (zones 1AU), essentiellement situées aux abords du centre bourg. Deux de ces secteurs (1AUd) font l'objet d'une orientation d'aménagement imposant les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière de densité et de mixité sociale.

La plupart de ces secteurs 1AU sont aujourd'hui urbanisés ou font l'objet d'un projet de logements. Les élus de Saint Martin des Champs précisent que les constructions en cours ne répondront que partiellement à la forte demande de logements sociaux sur le secteur.

Par ailleurs, un terrain zoné en 2AU au PLU opposable accueillait initialement une piste d'entrainement de chevaux. Cette activité a aujourd'hui cessée et ne sera pas reprise. Les élus souhaitent saisir cette opportunité pour favoriser sur ce secteur la réalisation d'un projet de logements intégrant la réalisation d'habitat social.



Contrairement au bourg, le secteur de Landemaine se situe à proximité immédiate de nombreux commerces et équipements (supermarché, collège, écoles, future crèche communautaire, médecins, polyclinique...).

Il est par ailleurs accessible par la rue des Acacias, la rue du Chesnel et la rue du Stade. Les réseaux, situés à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions qui pourront y être réalisées.



Un accès possible depuis la rue du Chesnel

3.6- Modification et complément des orientations d'aménagement

Dans son PLU opposable, la commune de Saint Martin des Champs a défini une orientation d'aménagement sur le secteur du bourg. Celle-ci a pour principale fonction d'imposer les objectifs de densité et de mixité sociale conformes au programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes d'Avranches. L'actuelle rédaction de l'objectif de densité portant à confusion, il est ici proposé de le reformuler afin de garantir une densité minimale par hectare et de ne plus entraver les projets garantissant une gestion plus économe des sols (c'est notamment le cas du lotissement communal en projet).

De plus, la rédaction du paragraphe relatif à la mixité sociale sera complétée afin de respecter d'avantage les orientations du PLH et notamment son action n°1 : « mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat ».

Une orientation d'aménagement relative au secteur de Landemaine sera réalisée. Elle permettra la prise en compte des objectifs du PLH lors de l'aménagement de cette zone et ainsi l'établissement de règles en matière de densité et de mixité sociale.

3.7- Adaptation du règlement écrit

Dans son chapitre 2 « Dispositions applicables aux différentes zones », ce document sera complété par la réglementation de la zone 1AUX, relative aux secteurs d'activités de la ZA de la Baie Est dont il est question au point 3.4 du présent dossier. De plus, des règles communes à l'ensemble des secteurs d'activités de la commune (Ux et AUX) seront établies.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation d'habitations écologiques ou intégrant des techniques et matériaux de construction respectueux de l'environnement, l'article 11 des différentes zones a été assoupli. Ceci va dans le sens du PLH qui promeut un habitat durable (orientation n°5 du programme d'actions du PLH).

Enfin, dans le but d'intégrer les récentes évolutions du code de l'urbanisme, certains articles du règlement écrit ont été modifiés ou supprimés.

3.8- Modification à la marge du règlement graphique

Au plan de zonage du PLU opposable sont figurés des « emplacements imposés des points de jonction des voies de desserte principales sur les voies existantes » : ▲

L'instauration d'une telle règle paraît fortement contraignante et peu justifiée sans étude technique préalable. Elle est en outre incohérente avec les orientations d'aménagement relatives à ces mêmes secteurs qui parlent d'« emplacement de la voie d'accès à créer (emplacement indicatif à ce stade des études) ». C'est pourquoi ce figuré sera supprimé du plan de zonage.

3.9- Complément du plan des annexes sanitaires

Au plan annexe présentant le réseau d'assainissement collectif ne figure pas les extensions réalisées le long de la RD247 et à la Verte Colline. Ces évolutions du réseau seront intégrées au dossier de modification.

4 – MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement prévoient, en cohérence avec le P.A.D.D., les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Enfin, le zonage et le règlement doivent être élaborés en cohérence avec ces orientations.

Dans le P.L.U. opposable de Saint Martin des Champs, seule la zone du bourg a fait l'objet d'orientations d'aménagement. En parallèle de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite de Landemaine, la commune a souhaité réaliser une orientation d'aménagement propre à ce secteur. Y sont traitées les thématiques suivantes : les accès, les cheminements doux et espaces de vie, les réseaux, la densité des constructions et la mixité sociale.

Les deux dernières thématiques reprennent les orientations du PLH, déjà inscrites dans l'orientation d'aménagement du bourg du PLU opposable. Cependant, afin de clarifier l'application de ces règles, celles-ci seront reformulées de la façon suivante :

« Sur les zones AUd concernées, une densité minimale de 14 logements par hectare est imposée pour les constructions individuelles.

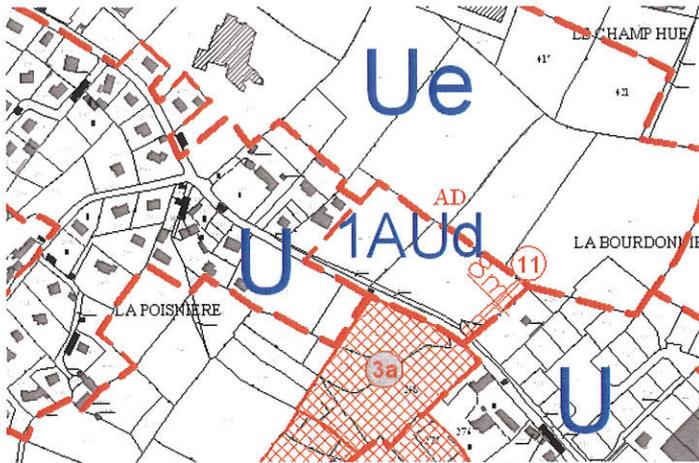
Pour les programmes de 5 à 10 logements : au moins 40% seront réservés aux logements sociaux ou intermédiaires (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale à la propriété).

Pour les programmes de plus de 10 logements : au moins 20% seront réservés aux logements sociaux (PLUS, PLAI) et 20% réservés aux logements intermédiaires (PLS, accession sociale à la propriété) ».

5 – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1- Suppression de l'emplacement réservé n°11

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – ANCIEN EMPLACEMENT RESERVE N°11



Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

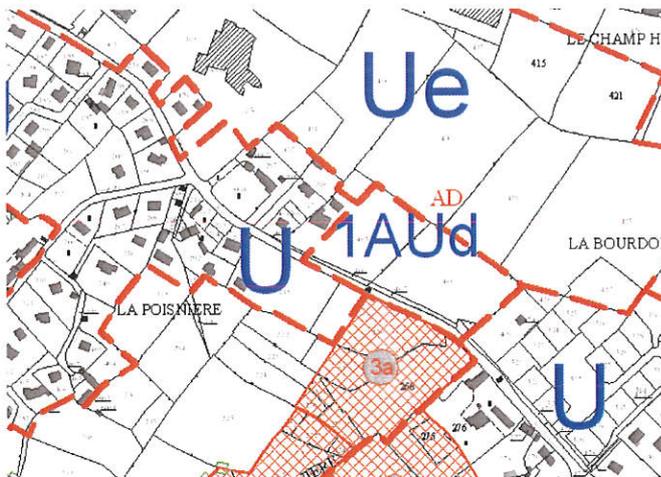
Zone Ue : zone urbaine destinée à l'aménagement d'une zone verte de loisirs, et à recevoir des équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs

Zone 1AUd : zone naturelle suffisamment équipée en périphérie, réservée à l'urbanisation future et sur laquelle des orientations d'aménagement ont été définies

Emplacement réservé n°11 : création d'une voie d'accès

Emplacement réservé n°3a : aire de stationnement naturel

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE – ANCIEN EMPLACEMENT RESERVE N°11



Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

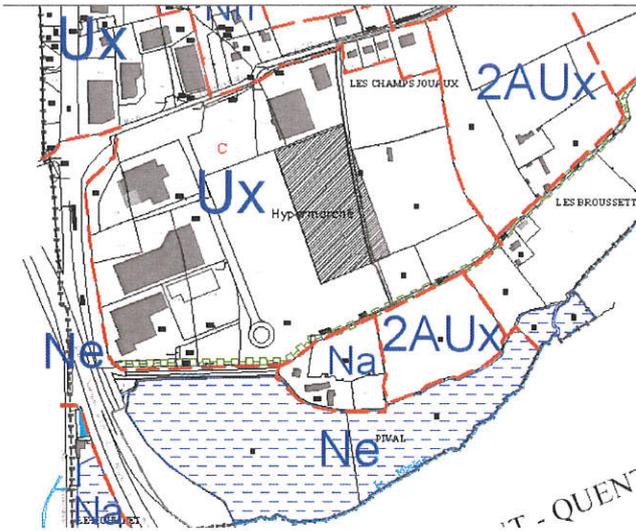
Zone Ue : zone urbaine destinée à l'aménagement d'une zone verte de loisirs, et à recevoir des équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs

Zone 1AUd : zone naturelle suffisamment équipée en périphérie, réservée à l'urbanisation future et sur laquelle des orientations d'aménagement ont été définies

Emplacement réservé n°3a : aire de stationnement naturel

5.2- Création d'un emplacement réservé sur la zone d'activités de la Baie

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE N°11



Légende :

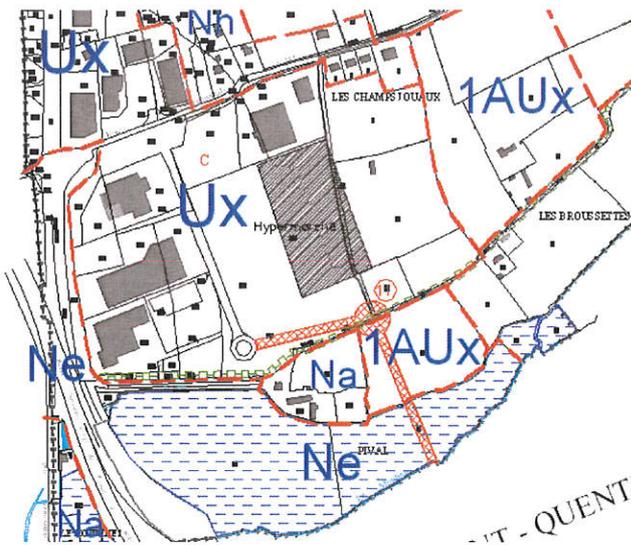
Zone Ux : zone urbaine délimitant la zone d'activités commerciales, artisanales et de services du Parc de la Baie

Zone 2AUx : zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, en extension de la zone d'activités de la Baie

Zone Ne : espace naturel où peuvent être réalisés des aménagements légers (aménagements paysagers et hydrauliques) et les équipements d'infrastructures routières

Zone Na : zone naturelle regroupant l'habitat dispersé en milieu rural

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE - NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE N°11



Légende :

Zone Ux : zone urbaine délimitant la zone d'activités commerciales, artisanales et de services du Parc de la Baie

Zone 1AUx : zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, en extension de la zone d'activités de la Baie

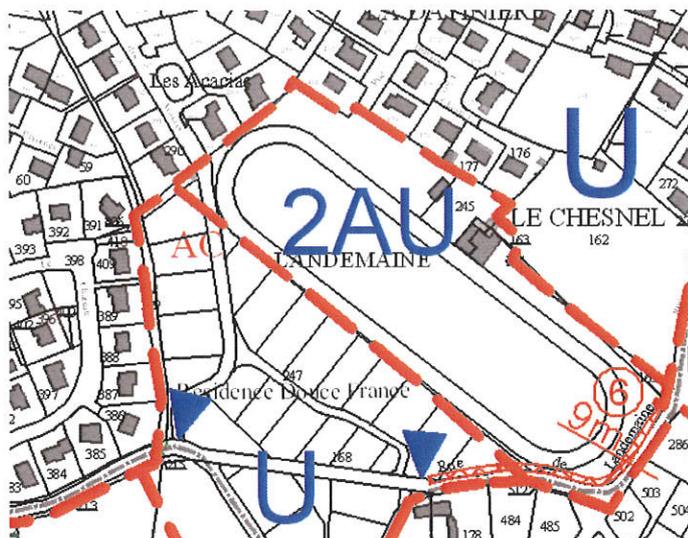
Zone Ne : espace naturel où peuvent être réalisés des aménagements légers (aménagements paysagers et hydrauliques) et les équipements d'infrastructures routières

Zone Na : zone naturelle regroupant l'habitat dispersé en milieu rural

Emplacement réservé n°11 : création d'un giratoire

5.3- Création d'un emplacement réservé dans le prolongement de la rue des Acacias

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE N°12



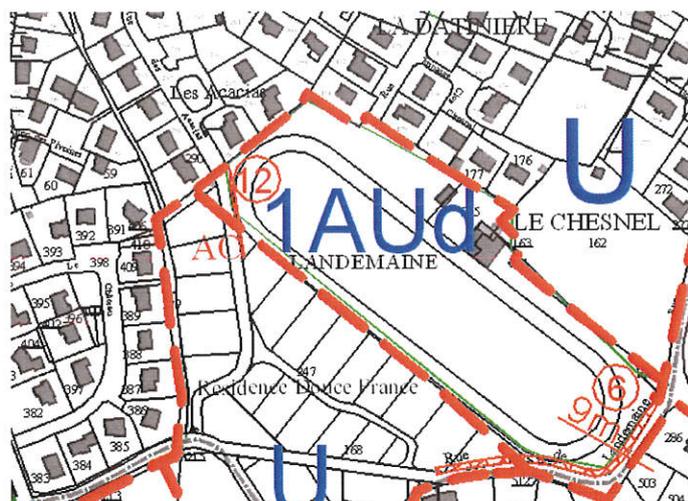
Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

Zone 2AU : secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme

Emplacement réservé n°6 : élargissement de voirie

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE – NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE N°12



Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

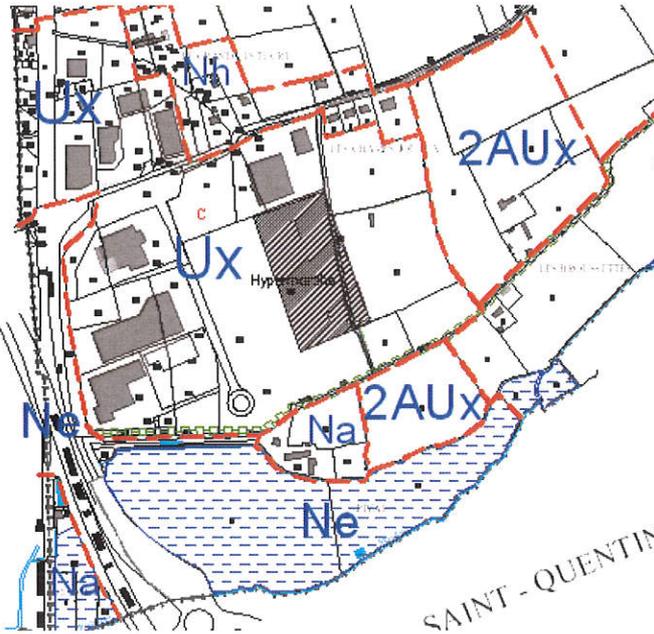
Zone 1AUd : zone naturelle suffisamment équipée en périphérie, réservée à l'urbanisation future et sur laquelle des orientations d'aménagement ont été définies

Emplacement réservé n°6 : élargissement de voirie

Emplacement réservé n°12 : élargissement de voirie

5.4- Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUx de la zone d'activités de la Baie

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – SECTEUR DE LA ZA DE LA BAIE



Légende :

Zone Ux : zone urbaine délimitant la zone d'activités commerciales, artisanales et de services du Parc de la Baie

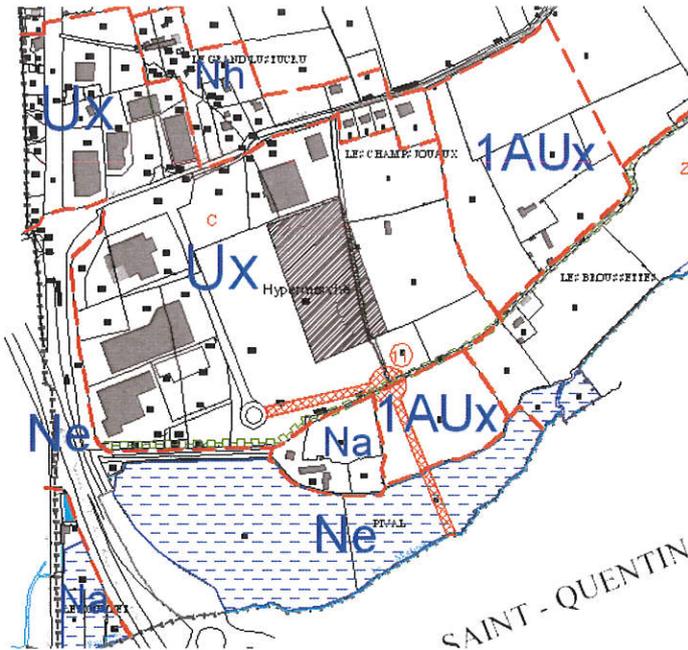
Zone 2AUx : zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, en extension de la zone d'activités de la Baie

Zone Ne : espace naturel où peuvent être réalisés des aménagements légers (aménagements paysagers et hydrauliques) et les équipements d'infrastructures routières

Zone Na : zone naturelle regroupant l'habitat dispersé en milieu rural

Zone Nh : hameaux à vocation d'habitat en milieu rural pouvant accueillir de nouvelles constructions.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE - SECTEUR DE LA ZA DE LA BAIE



Légende :

Zone Ux : zone urbaine délimitant la zone d'activités commerciales, artisanales et de services du Parc de la Baie

Zone 1AUx : zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, en extension de la zone d'activités de la Baie

Zone Ne : espace naturel où peuvent être réalisés des aménagements légers (aménagements paysagers et hydrauliques) et les équipements d'infrastructures routières

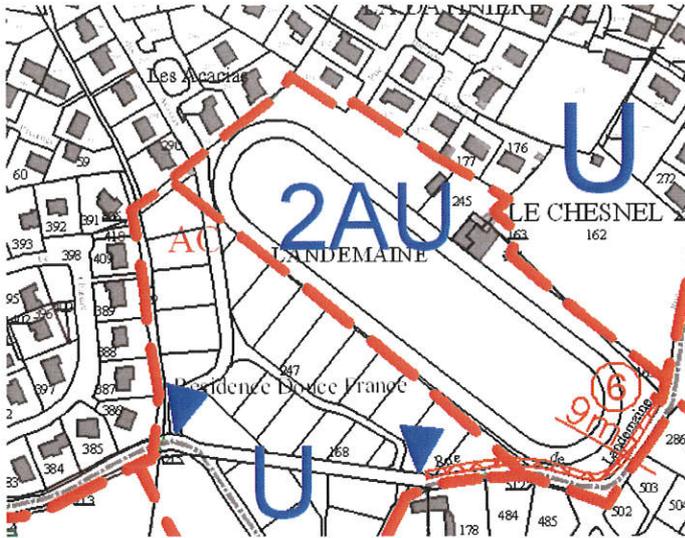
Zone Na : zone naturelle regroupant l'habitat dispersé en milieu rural

Zone Nh : hameaux à vocation d'habitat en milieu rural pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Emplacement réservé n°11 : création d'un giratoire

5.5- Ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat 2AU au lieu-dit de Landemaine

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – SECTEUR DE LANDEMAINE



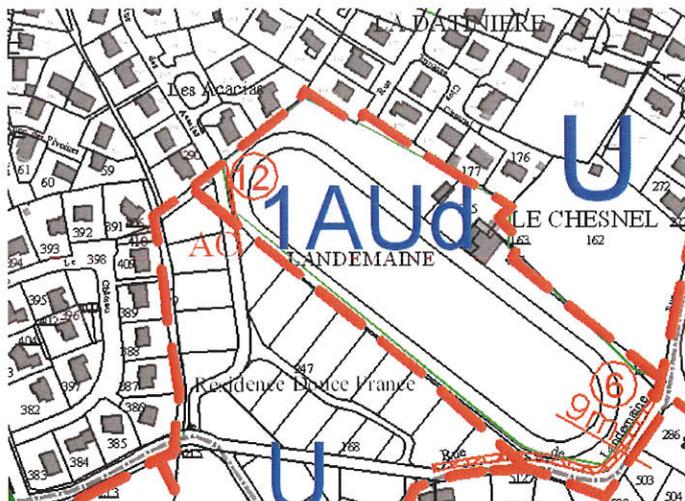
Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

Zone 2AU : secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme

Emplacement réservé n°6 : élargissement de voirie

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE - SECTEUR DE LANDEMAINE



Légende :

Zone U : zone urbaine réservée à l'habitat, aux commerces et services

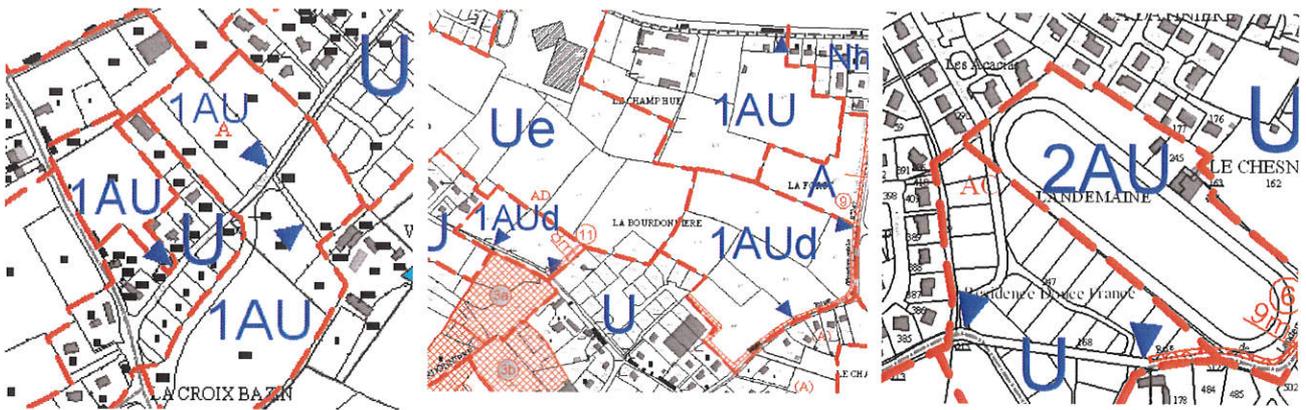
Zone 1AUd : zone naturelle suffisamment équipée en périphérie, réservée à l'urbanisation future et sur laquelle des orientations d'aménagement ont été définies

Emplacement réservé n°6 : élargissement de voirie

Emplacement réservé n°12 : élargissement de voirie

5.6- Suppression des « emplacements imposés des points de jonction des voies de desserte principales sur les voies existantes »

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE INITIAL – POINTS DE JONCTION DES VOIES



EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE – POINTS DE JONCTION DES VOIES

