

Commune de Saint Martin des Champs



Plan Local d'Urbanisme ① Rapport de présentation

REÇU LE
24 SEP. 2007
Sous-Prefecture d'Arrondissement

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal

en date du
- 5 SEP 2007



A. HANDEL
Le Maire

REVISION DU POS ET
TRANSFORMATION EN P.L.U.

PLANIS
aménagement • Environnement • Urbanisme

10 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47
Email planis@wanadoo.fr

SOMMAIRE

3	A- DIAGNOSTIC TERRITORIAL
4	1- SITUATION DE LA COMMUNE ET ENJEUX TERRITORIAUX
5	2- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES
5	2.1- Un cadre physique particulier
5	2.1.1- Un plateau entaillé par la Baie du Mont-Saint-Michel
6	2.1.2- Réseau hydrographique et risques naturels
7	2.1.3- La végétation
7	2.2- Le patrimoine naturel, architectural et archéologique
7	2.2.1- Un patrimoine naturel de qualité
8	2.2.2- Un patrimoine archéologique protégé
9	2.2.3- Un patrimoine bâti ne faisant l'objet d'aucune protection particulière
10	3- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE
10	3.1 - Desserte routière
12	3.2 - Données démographiques
12	3.2.1- Evolution de la population depuis 1962
13	3.2.2- Soldes naturels et migrants (1962-1999)
13	3.2.3 - Structure de la population
14	3.2.4 - Population active
16	3.2.5 - Migrations alternantes en 1999
17	3.3 - Activité économique
17	3.3.1- L'agriculture
17	3.3.2- L'activité commerciale et artisanale
20	3.3.3- Le Parc d'activité de la Baie Est et l'environnement économique
21	3.3.4- L'hébergement et les structures d'accueil touristique
23	3.4 - Occupation du sol par l'urbanisation
24	3.4.1- L'analyse des différentes formes d'urbanisation
25	3.4.2- La composition et l'évolution spectaculaire du nombre de logements
27	3.5- Niveau d'équipement et cadre de vie
27	3.5.1- Les commerces et services
28	3.5.2- Les équipements scolaires
28	3.5.3- Les équipements de sport et culturels
28	3.5.4- La vie associative
29	3.5.5- Le cadre de vie
29	3.5.6 - Les équipements sanitaires
30	3.6- Analyse paysagère
30	3.6.1- Les grandes unités paysagères communales
35	3.6.2- Situation des unités paysagères
36	3.6.3- Le grand paysage de « La Baie du Mont Saint Michel »
37	LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC :
37	Atouts et handicaps du territoire communal
38	Quels sont les enjeux propres à la commune ?
39	B- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS
40	1- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
42	2- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.
46	3 - CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES
47	4- JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT
61	5- JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS ENTRE LE P.O.S. ET LE P.L.U.
63	6- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR
65	7- COHERENCE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

* * * * *

La concertation locale (prévue par la loi) a notamment pris la forme d'une exposition qui s'est tenue en mairie de Saint-Martin-des-Champs entre le 20 février et le 10 mars 2006. Celle-ci a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour pouvoir prendre en compte des remarques et observations de la part de la population.

En vertu de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a été organisé au sein du conseil municipal en date du 7 décembre 2005, sur les grandes orientations du P.A.D.D.

Il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale élabore un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.). Les différents partenaires (services de l'Etat et personnes autres publiques) sont associés à la réflexion dans leur rôle de conseil et de garant du respect de la réglementation en vigueur.

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit éclairer les choix politiques de la commune.

Les membres de la commission jouent un rôle actif dans ce travail de diagnostic et de prospection sorte de regard sur soi sans complaisance, de bilan de ce qui a été réalisé jusqu'à aujourd'hui.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Le Plan local d'urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires une nouvelle démarche de travail.

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

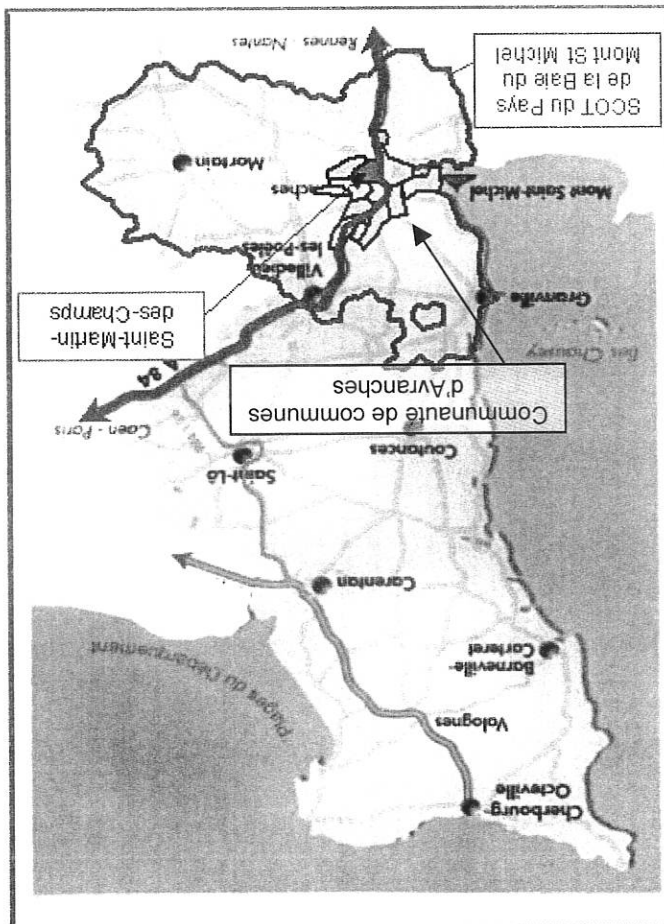
Préambule

A - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1- Situation de la commune et enjeux territoriaux

Située au Sud-Ouest du département de la Manche, Saint-Martin-des-Champs est incluse dans la Communauté de communes d'Avranches. Celle-ci regroupe seize communes (Saint-Jean-de-la-Haize, Chavoy, Plomb, Ports-sous-Avranches, Marcey-les-Grèves, Avranches, Saint-Senier-sous-Avranches, La Goderoie, Saint-Loup, Le Val-Saint-Père, Vains, Pontaubault, Saint-Brice, Saint-Ovin, la Gohannière et Saint-Martin-des-Champs).

Saint-Martin-des-Champs est englobée dans le SCOT¹ du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel dont le périmètre a été arrêté le 28 mai 2003 par arrêté préfectoral. Cette commune périurbaine englobée dans l'agglomération d'Avranches et située en bordure de l'autoroute des Estuaires (A84) subit depuis quelques années une pression foncière importante.



La proximité du littoral, de l'A84 et du pôle urbain d'Avranches sont autant de facteurs conjoncturels qui peuvent conduire à un accroissement de cette pression foncière. Face à cette tendance forte, la municipalité de Saint-Martin-des-Champs a décidé de réviser son P.O.S. essentiellement pour organiser ce développement résidentiel actuel et futur.

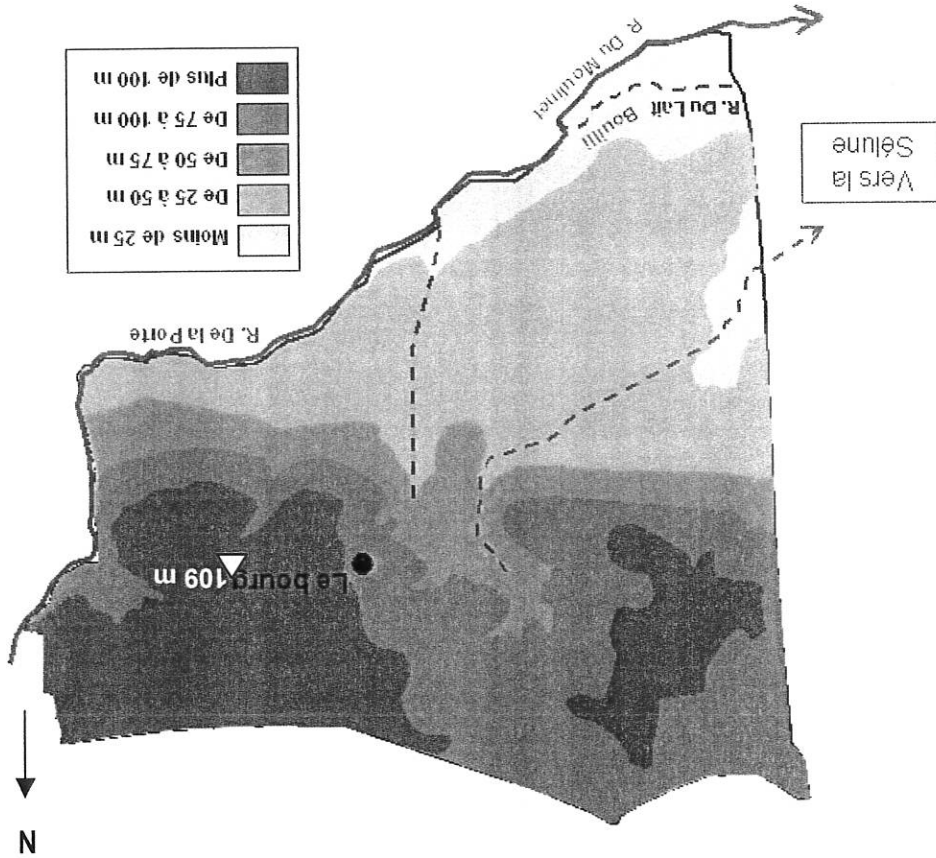
2- Etat initial de l'environnement et des paysages

2.1 - Un cadre physique particulier

2.1.1- Un plateau entaillé par la Baie du Mont-Saint-Michel

Le plateau orienté plein Sud occupe la moitié Nord de la commune de Saint-Martin-des-Champs. Le bourg, situé en bordure du plateau surplombe la Baie du Mont-Saint-Michel. L'altitude moyenne de la commune est comprise entre 75 et 100 mètres sur le plateau et entre 20 et 50 mètres dans sa partie la plus basse. Le point culminant s'élève à 109 mètres au lieu dit « L'Yvonnière ».

Ce plateau correspond au Massif d'Avranches constitué de granite. Dans sa moitié Sud, le sous sol de la commune est constitué principalement de schistes.

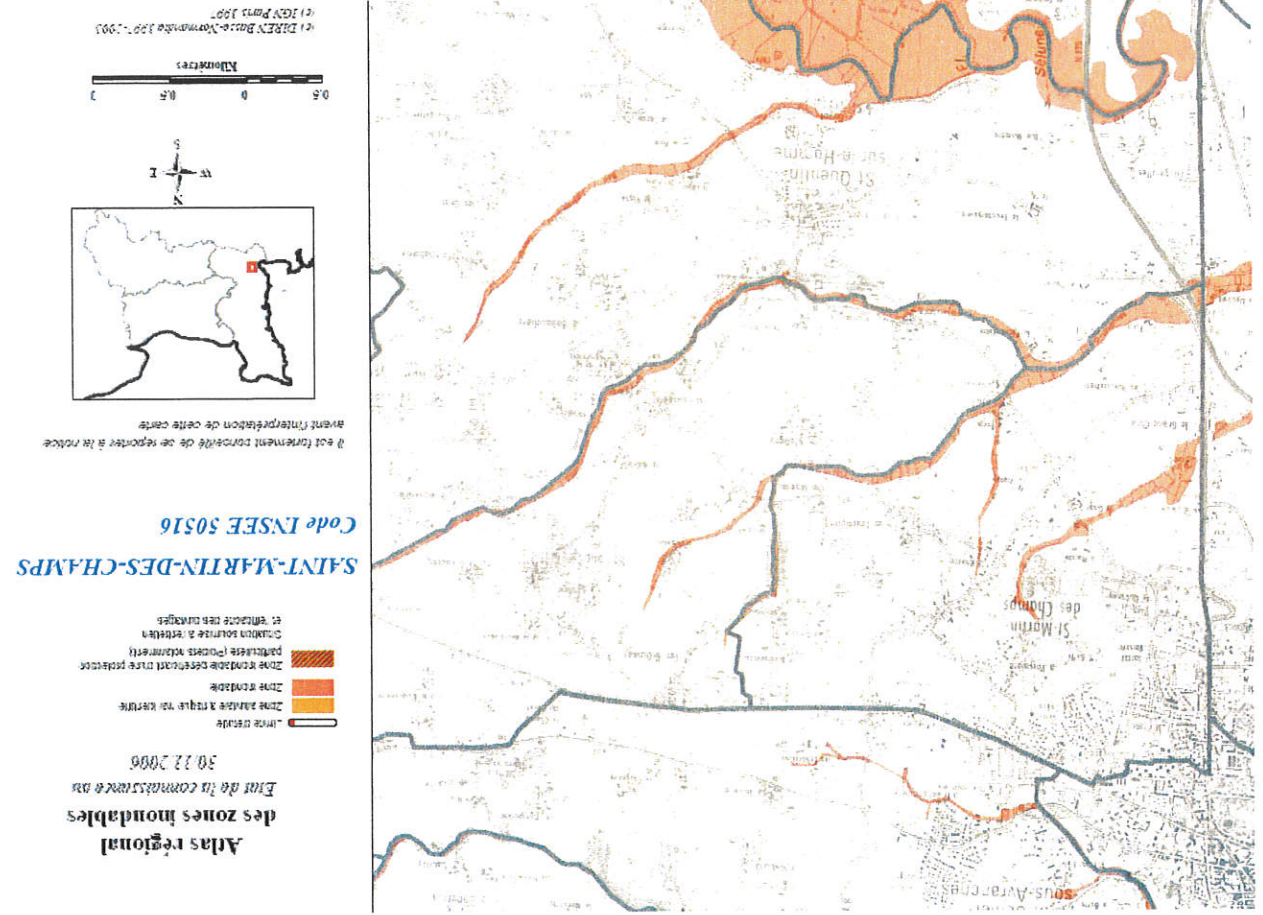


Le bourg ayant une situation sommitale, il bénéficie de vues d'intérêt, lointaine, sur la Baie du Mont Saint Michel. Une attention particulière sera donc à porter sur le développement de la zone d'activités du parc de la Baie Est.

Il est indiqué dans le « Porter à Connaissance » que ces espaces touchés par le risque d'inondation devront être tenus à l'écart du processus d'urbanisation.

Contrairement à toute attente, la commune n'est pas concernée par le S.A.G.E. de la Sélune, car les cours d'eau du Moulinet et du Lait Bouilli se jettent directement dans la baie. Cependant, le P.L.U. peut être l'occasion de protéger les éléments d'intérêt et notamment la zone humide située en limite communale Sud-Ouest (entre le ruisseau du Lait Bouilli et le ruisseau du Moulinet).

(Atlas DIREN : Novembre 2006)



Malgré la faible densité du réseau hydrographique et le faible débit des ruisseaux, la commune est concernée par le risque d'inondation. L'Atlas Régional des zones inondables met en évidence plus ou moins étendues dans les vallées du petit Lustucru, du Moulinet et de La porte.

Ces ruisseaux sont des cours d'eau non domaniaux où la police de l'eau revient à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.). L'écoulement en nappe du ruisseau du Petit Lustucru entraîne la présence d'une zone humide dans sa vallée ouverte au Sud mais encaissée sur le plateau. Une deuxième zone humide se situe au sud de la commune entre le ruisseau du Lait Bouilli et le ruisseau du Moulinet.

La commune est partagée entre deux bassins versants :

- le bassin de la Sée ;
- le bassin de la Sélune, où se jettent les ruisseaux du Lait Bouilli, du Moulinet, du Petit Lustucru et de la Porte ;

2.1.2- Réseau hydrographique et risques naturels

Le P.O.S. en vigueur à travers un zonage de type 1ND a contribué à la protection effective d'un ensemble de terrains, versants faisant face à la baie du Mont-Saint-Michel, et à une coulée verte au sein de l'agglomération sur la vallée de la Bourdonnière. Ces zones naturelles d'intérêt pourront bénéficier du même type de protection dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Les éléments jugés remarquables (et contribuant fortement à l'identité du territoire) pourront être protégés dans le cadre de cette révision au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

C.R. du Château de Baffé



La commune présente un patrimoine naturel intéressant (vues sur la baie du Mont Saint Michel).

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ou présentant un intérêt paysager ou environnemental ont été repérés.

Notamment l'exceptionnel réseau de chemins qui irrigue toute la commune, et ce, malgré une opération récente d'aménagement foncier.

2.2-1- Un patrimoine naturel de qualité

2-2- Le patrimoine naturel, architectural et archéologique

- Au Nord sur le plateau, un espace cultivé, avec un maillage bocager de faible densité,
 - Sur les coteaux, une bande boisée ou trame bocagère dense. Les massifs boisés y sont de bonne qualité, avec des arbres centenaires autour du château Baffé et le Quesnoy. Les espèces les plus fréquentes dans les haies et les espaces boisés sont le chêne et le frêne.
 - Au sud, une plaine cultivée où les parcelles présentent une surface importante. Cette zone est rythmée par les vallées des ruisseaux qui la traversent et la végétation afférente (joncs, saules, peupliers...)
- La nature du couvert végétal est liée à la topographie et à l'utilisation du sol. On peut noter une organisation en « bande » de la végétation avec :

2.1-3- La végétation

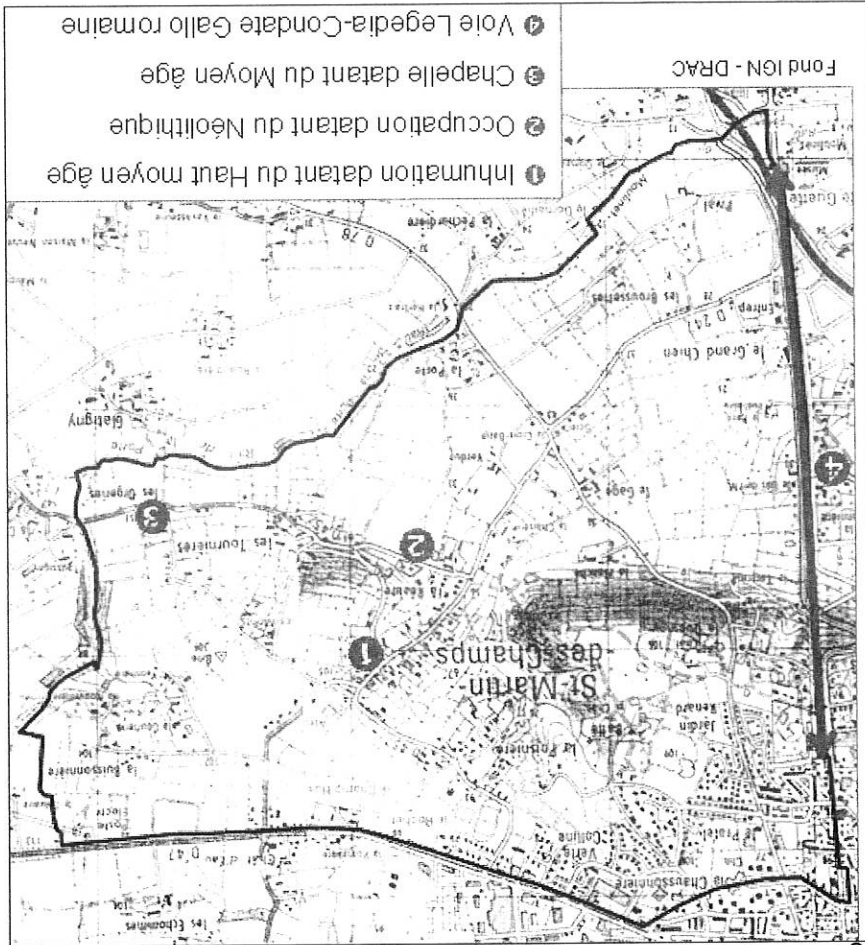
2.2-2- Un patrimoine archéologique protégé

La commune se situe sur un secteur particulièrement riche sur le plan archéologique.

Le Porter à Connaissance indique que « compte tenu de l'intérêt de ce patrimoine, la commune est susceptible de faire prochainement l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique. Cet arrêté impliquera que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de cette zone seront transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie) pour examen ».

Dès lors, quatre sites archéologiques majeurs sont recensés sur la commune de Saint Martin-des-Champs :

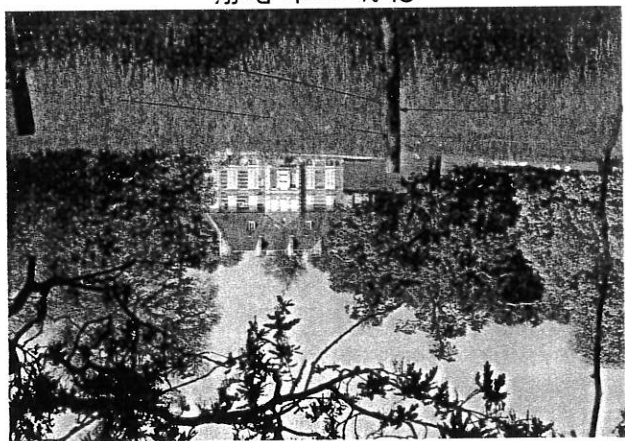
- Une inhumation datée du Haut Moyen Age, située à proximité de l'église
- Une occupation Néolithique au lieu-dit de la Réauté, face au cimetière
- Une chapelle datée du Moyen Age située dans le hameau des Orgeries
- Un vestige de voie Gallo romaine, longeant la R.D. n°175.



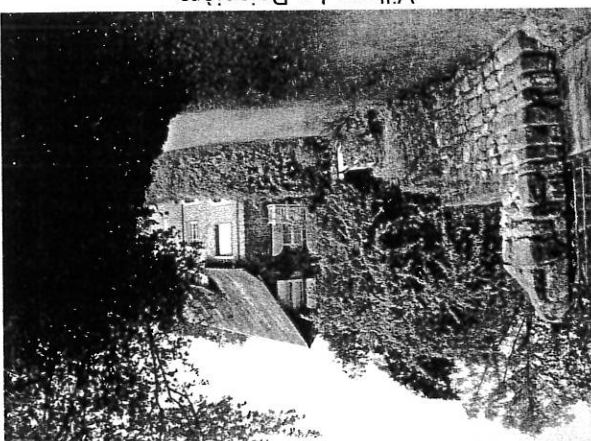
- 1 Inhumation datant du Haut moyen âge
- 2 Occupation datant du Néolithique
- 3 Chapelle datant du Moyen âge
- 4 Voie Legedia-Condade Gallo romaine

2.2.3- Un patrimoine bâti ne faisant l'objet d'aucune protection particulière

Les deux éléments architecturaux remarquables sont les châteaux de Baffé et du Quesnoy. Ce sont des propriétés privées attenantes à des parcs importants. L'ensemble de ces éléments architecturaux et végétaux est classé en zone 1ND au P.O.S. en vignueur. Cependant, ils n'ont pas fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques.



Château de Baffé



Village La Poisière

D'autres bâtiments de qualité se répartissent sur l'ensemble du territoire, notamment une maison au lieu-dit de La Poisière. Aux lieudits de la Courterie et des Tournières, quelques bâtiments en « masses » sont encore en bon état. Ce type de constructions, de plus en plus rare, pourrait aussi faire l'objet d'une protection. Les matériaux utilisés pour ces constructions anciennes sont le schiste et le granit couvert d'ardoises pour les bâtiments d'habitation et de tuiles pour les bâtiments annexes. Ce patrimoine est actuellement peu mis en valeur, en dehors du bourg.

3- Analyse socio-économique

3.1 - Desserte routière

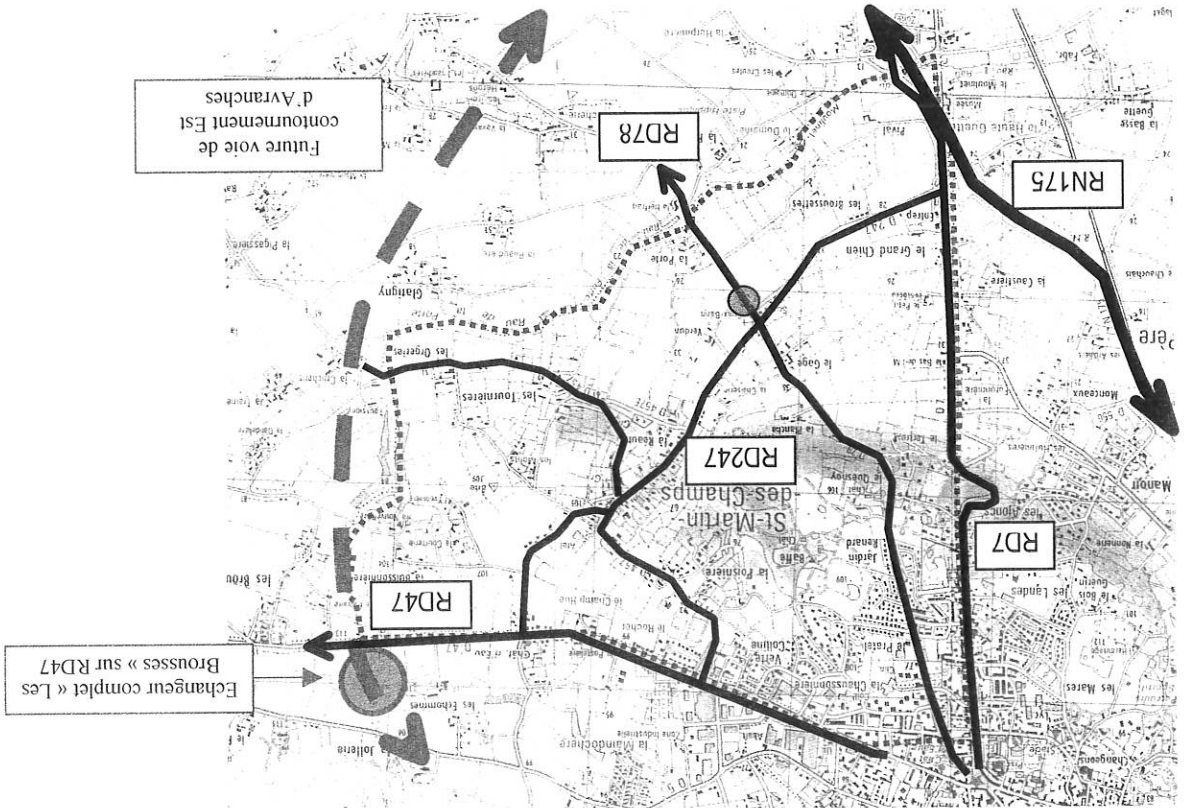
La desserte de la commune s'organise à partir de deux axes principaux convergeant vers la ville d'Avranches (le pôle urbain) :

- La R.D. n°7 (ex RN 175) en limite communale Ouest ;
- La R.D. n°47 en limite communale Nord avec la commune limitrophe de Saint-Senier-sous-Avranches.

Ensuite, la R.D. n°247 et la R.D. n°457 desservent le bourg (anciennes petites routes de campagne), elles sont devenues aujourd'hui des axes structurants de la commune. Un chemin piétonnier a été réalisé le long de la R.D. n°457 entre le stade et le bourg (Rue de la Bourdonnière). Le long de la R.D. n°247 (rue de la Baie), un chemin piétonnier a été réalisé. Cet axe a été recalibré récemment au lieu dit « La Croix Bazin » et un aménagement de croisement est en cours (R.D. 78-R.D. 247). Cette route départementale offre de beaux points de vue sur la baie du Mont Saint-Michel.

La R.D. n°78 relie la R.D. 247 (à la Croix Bazin) et la ville d'Avranches. Il offre également de beaux points de vue vers la baie.

La commune bénéficie par ailleurs d'une bonne desserte autoroutière. Longée au Sud-Ouest par l'autoroute des Estuaires (A84) empruntant la R.N. n°175. A terme, le contournement Est d'Avranches est prévu, dont l'emprise définie à ce jour passe en limite communale Est. Un échangeur à l'extrême Nord-Est permettra un accès aisé à la commune depuis l'A.84. Les premiers travaux (sur les ouvrages d'art) débiteront courant 2008.



Sur le plan de zonage, figure en tracé de principe la future voie de contournement

→ **Le P.L.U. ne devra pas contenir des dispositions qui pourraient rendre plus difficile, voire empêcher la réalisation du projet (extrait P.A.C.).**

Il s'agit d'un projet d'intérêt général défini à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme.

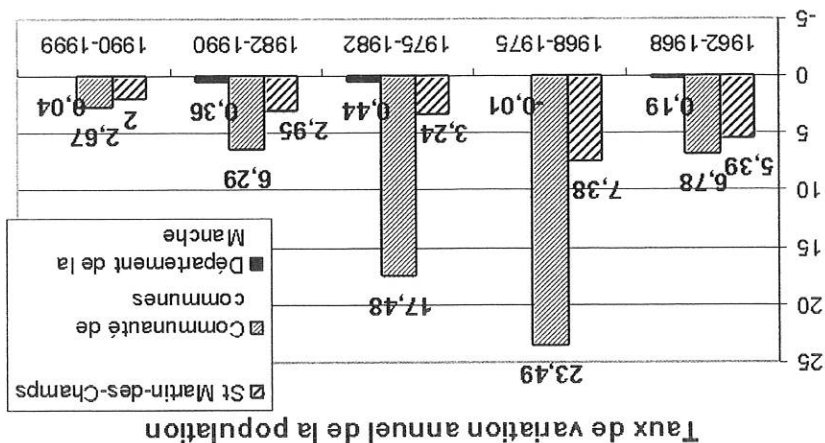
Actuellement, la commune est traversée par l'autoroute A84 par le Sud empruntant l'actuelle R.N.175. Le **futur contournement Est d'Avranches** concerne la commune de Saint-Martin-des-Champs à l'Est. Le projet et les emprises sont aujourd'hui arrêtés. Un tracé de principe figure au plan de zonage pour information (selon les données fournies par l'ingénieur des TPE chargé de la subdivision d'Avranches). Les emprises et acquisitions sont réalisées dans le cadre d'un remboursement qui vient de s'achever. Il y a eu une D.U.P. le 22 avril 1994, renouvelée le 21 avril 1999 pour 5 ans.

Ces dispositions ne s'appliquent dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (telle la RN 175) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (telle la RD 7), sauf exceptions visées à cet article. »

La R.D.n°7 et la R.N.n°175 sont concernées par les dispositions de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « loi Barnier » du 2 février 1995. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-des-Champs devra être compatible avec cette loi, conformément à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :

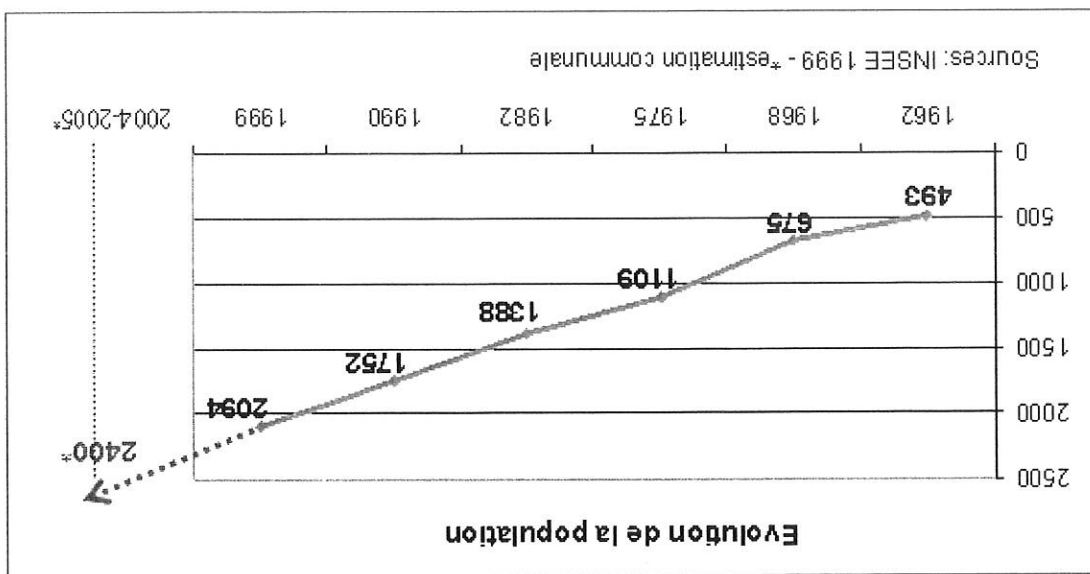
Source INSEE 1999



Le taux de variation annuel de la population de Saint-Martin-des-Champs passe de 3,24% par an (entre 1975 et 1982) à 2% par an (entre 1990 et 1999).

Taux de variation annuel de la population

Ce dynamisme démographique de la commune contraste d'autant plus que la ville d'Avranches perd des habitants. De même, la croissance de la population de la Communaute de Communes d'Avranches se ralentit depuis 1975.



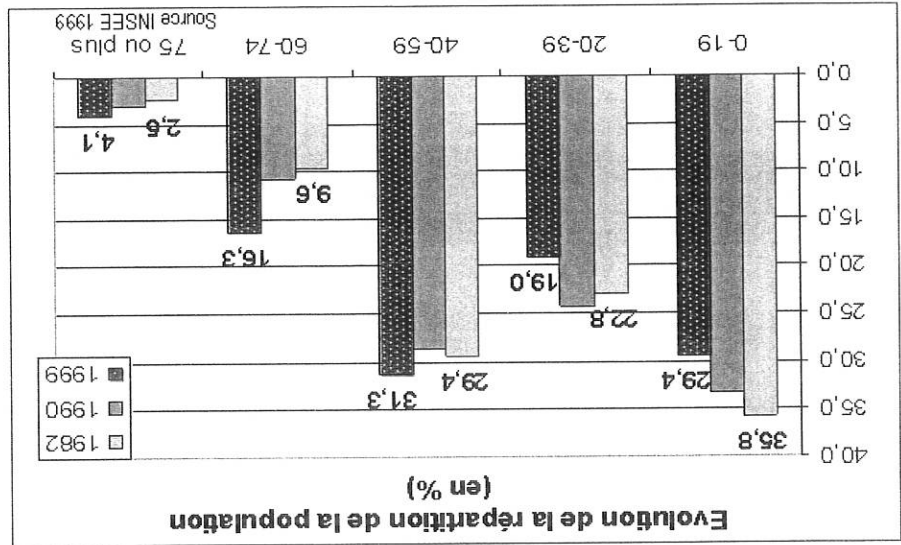
Sources: INSEE 1999 - *estimation communale

Les estimations communales annoncent 2400 habitants environ (2004-2005) suite aux dernières opérations (Lotissements Hébert, Clos Morel...). Ce qui nous donnerait une augmentation de + de 14 % en 5 ans (entre 1999 et 2004). L'augmentation atteint + 25 % entre 1975 et 1982, + 26 % entre 1982 et 1990 et + 19,5 % entre 1990 et 1999.

3.2.1- Evolution de la population depuis 1962

3.2 - Données démographiques

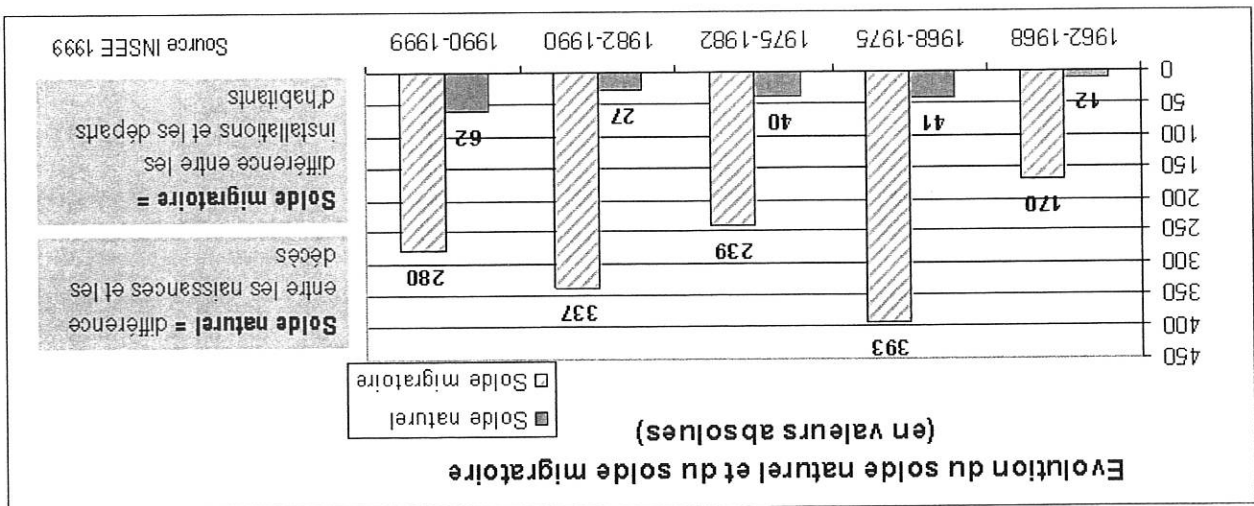
→ Cette structure par âges de la population de Saint-Martin-des-Champs (où la part des moins de 20 ans est en constante diminution) ne prend pas en compte une évolution toute récente qui annonce une proportion plus importante des jeunes de moins de 20 ans.



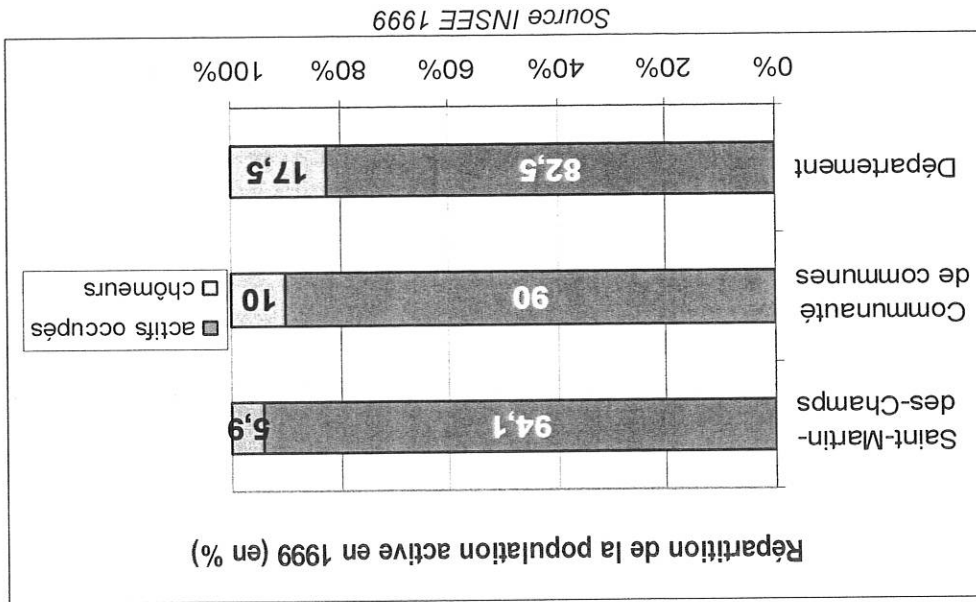
La part des moins de 20 ans a baissé entre 1982 et 1999. Celle des 40-59 ans a augmenté. Et enfin, la part des 60-74 ans a presque doublé !

3.2.3 - Structure de la population

La croissance de la population est liée au nombre important d'habitants venus s'installer sur le territoire communal. Ces arrivants sont principalement des couples ayant entre 30 et 45 ans avec de jeunes enfants. A noter cependant un solde naturel toujours largement positif, et qui augmente en valeur absolue, avec +31 personnes s'installant à Saint Martin-des-Champs en moyenne par an entre 1990 et 1999 !

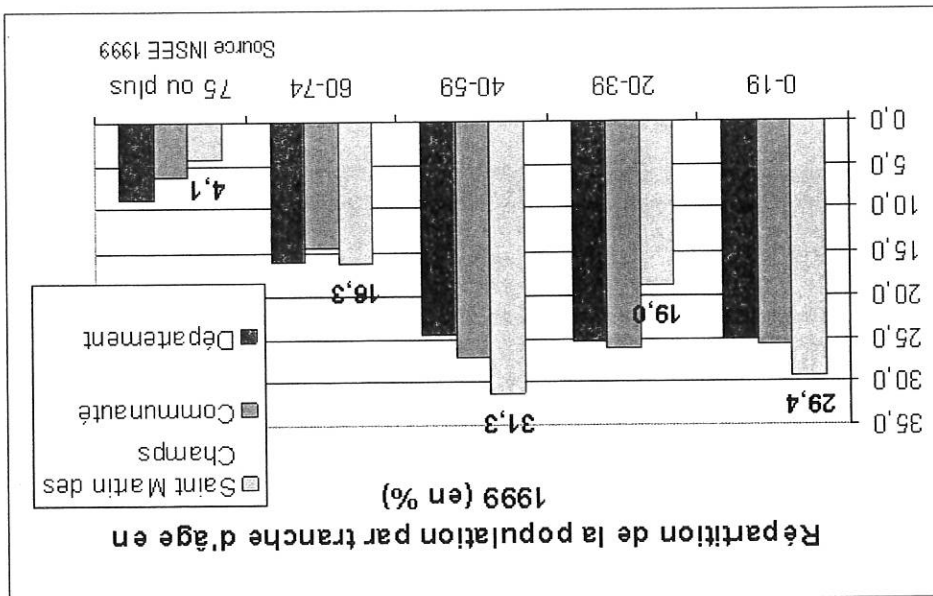


3.2.2 - Soldes naturels et migratoires (1962-1999)



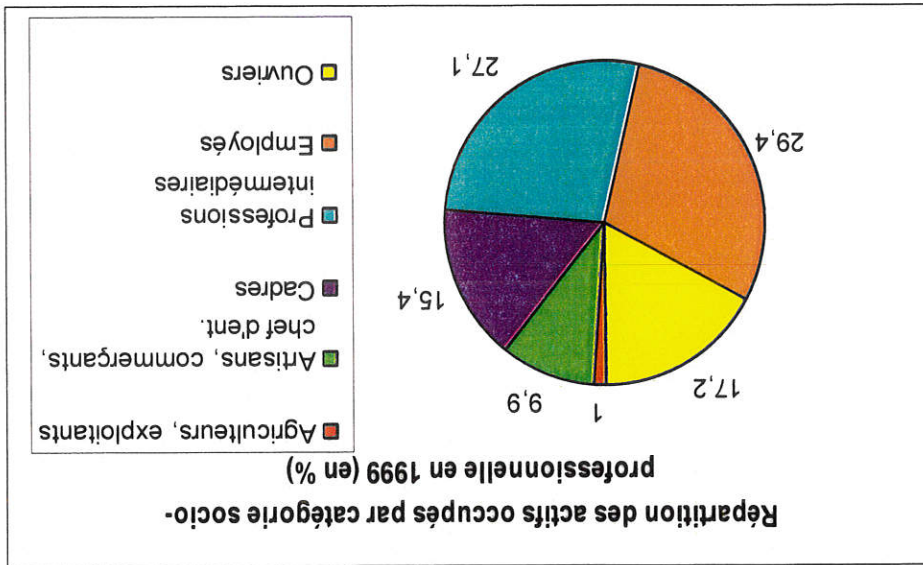
La commune de Saint-Martin-des-Champs présente un taux de chômage plus faible que la moyenne intercommunale et départementale (5,9 % en 1999). Aussi, le pourcentage relatif à la part d'actifs occupés est relativement fort, 94,1 %.

3.2.4 - Population active



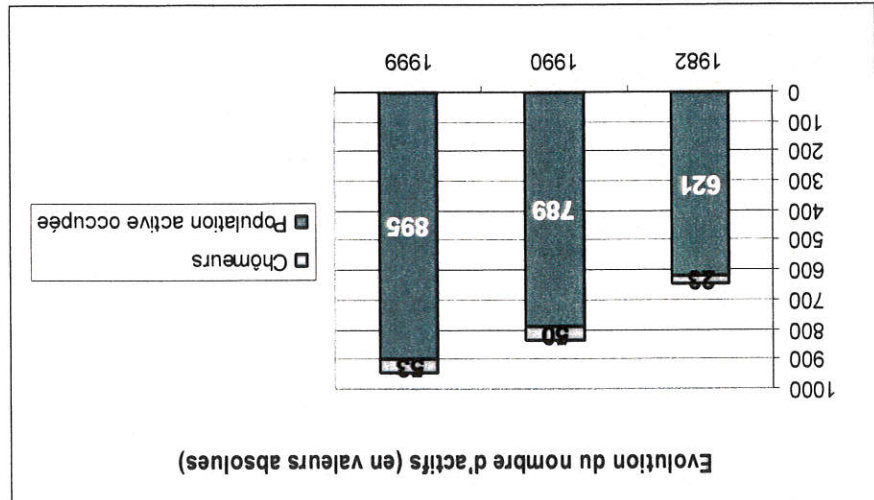
Comparativement à la Communauté de communes d'Avranches et du Département, la commune apparaît à la fois plus jeune (part des moins de 20 ans plus importante) et relativement vieillissante (part des + de 60 ans importante). Par ailleurs, on note une sous représentation de la part des 20-39 ans (jeunes et jeunes couples). Comment expliquer ce fait ? Certainement, par un prix des terrains à construire plus onéreux sur la commune.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans la population active (occupée) est la catégorie des employés avec juste derrière celle des professions intermédiaires. Celle des cadres est importante également (avec + de 15 % de la population active occupée (de la commune).



Cette évolution de la population active occupée (ayant un emploi) est représentative d'une commune périurbaine attractive.

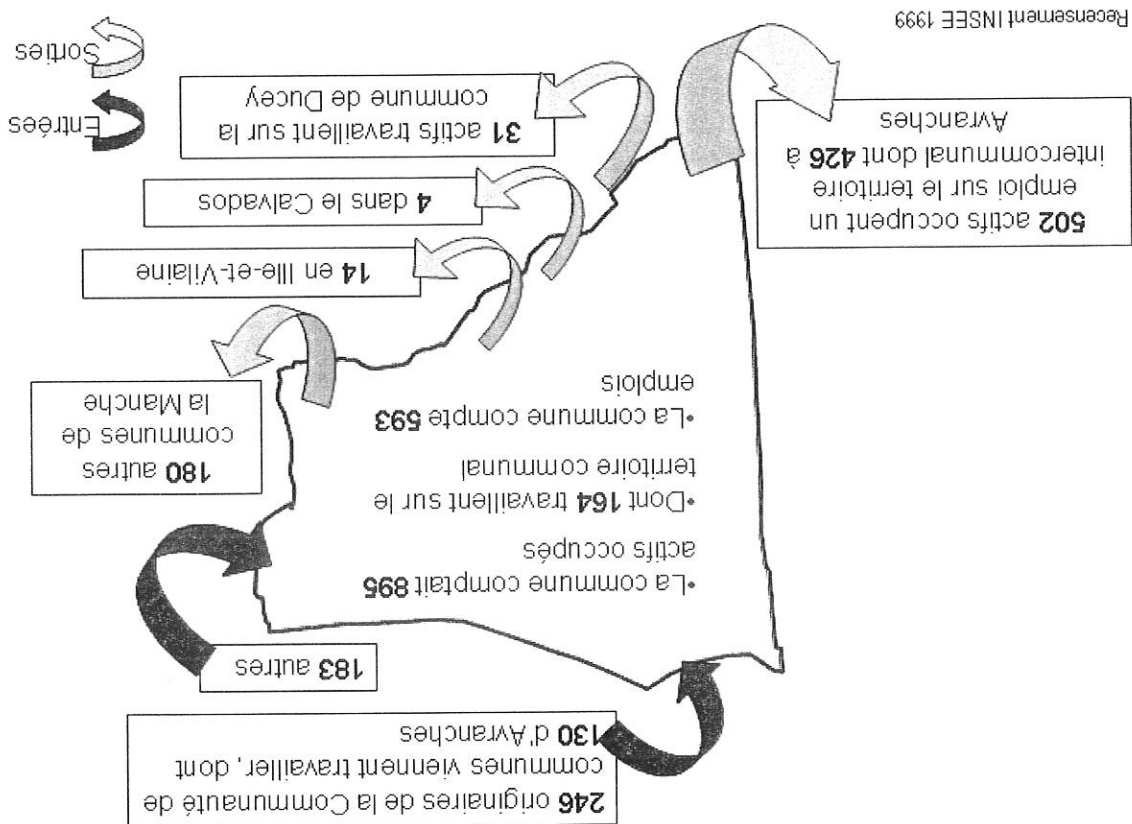
Source INSEE 1999



L'augmentation de la population active évolue au même rythme que l'augmentation de la population totale.

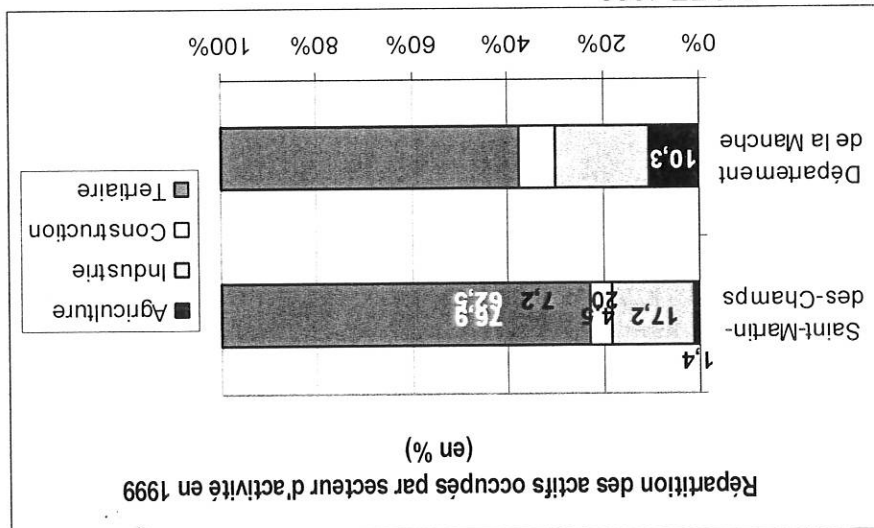
82 % des actifs occupés travaillent à l'extérieur (56 % des actifs occupent un emploi à Avanches), signe fort d'une commune périurbaine. Aussi, seuls 18% des habitants de Saint-Martin-des-Champs travaillent sur leur commune de résidence.

La commune compte néanmoins 593 emplois (en y ajoutant les personnes habitant à l'extérieur et venant travailler sur Saint-Martin-des-Champs).



3.2.5 - Migrations alternantes en 1999

Source : INSEE 1999



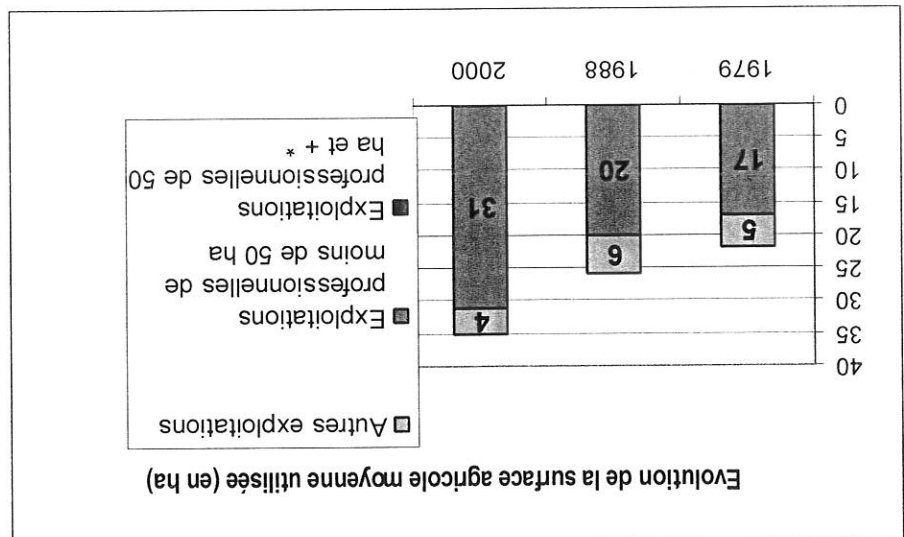
La répartition des actifs occupés (ayant un emploi) ne suit pas la moyenne départementale :

La part des actifs agricoles occupant un emploi dans le secteur tertiaire est importante (comparée au département de la Manche).

3.3 - Activité économique

3.3.1 - L'agriculture

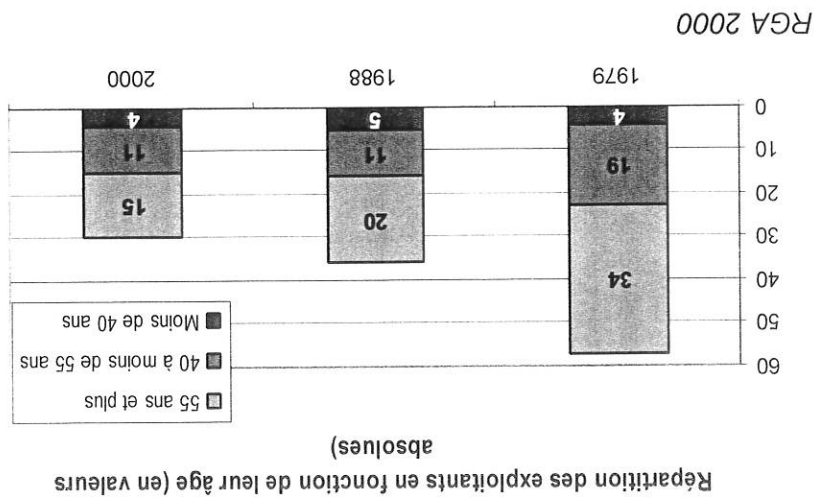
La commune s'étend sur 649 hectares dont 379² sont occupés par l'agriculture (58,4%). La commune a été remembrée récemment. Les exploitants agricoles ne représentent que 1% de la population active occupée en 1999 (dernier recensement). On constate une baisse du nombre d'exploitations et plus particulièrement des sièges d'exploitation professionnelle dont 5 seulement étaient encore en activité en 2000.



Cette tendance nationale n'est pas propre à la commune, mais sa proximité par rapport à Avranches ne fait qu'accentuer le phénomène. Parallèlement, on observe une augmentation des surfaces exploitées.

*Résultat confidentiel non publié (secret statistique)

RGA 2000



Sur 30 exploitations totales (professionnelles et autres) recensées en 2000, 15 sont tenues par des personnes âgées de 55 ans et plus.

RGA 2000

² Cette surface correspond à la superficie agricole utilisée communale, localisées sur la commune. PLANIS Siège : 114, Rue Marechal Juin - 50000 SAINT-LO Tél. 02.33.75.63.52 Fax. 02.33.75.62.47

La commune fait partie du périmètre « zones vulnérables » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place. Ce programme vise plus particulièrement à maîtriser les fertilisations (prévision à faire et cahier d'épandage à remplir) et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage (périodes d'interdiction...).

Dans ces zones, les plans d'épandage ont des rôles essentiels. Il est impératif de veiller à ce que le document d'urbanisme soit en cohérence avec cet outil de lutte contre les pollutions d'origine agricole.

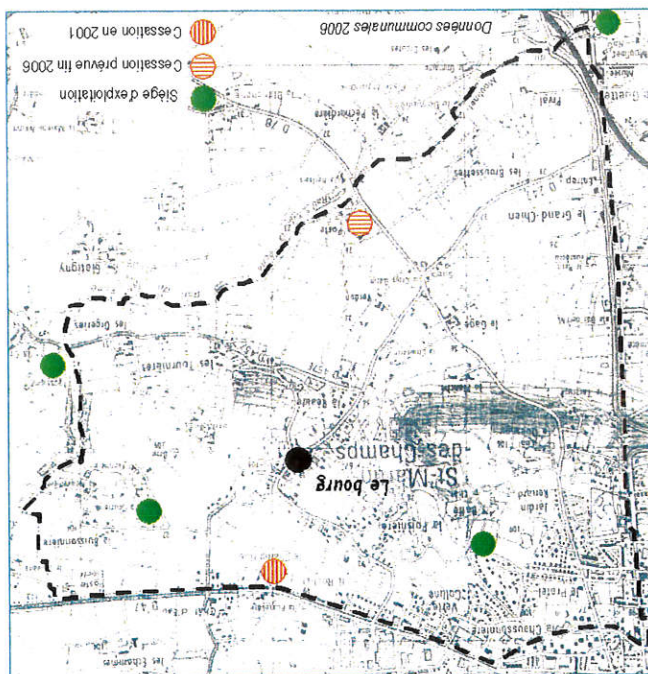
Par ailleurs, de manière générale, il est recommandé de ne pas établir de zone constructible à moins de 100 mètres des sièges d'exploitation ainsi que stabulations, fumières et silos³.



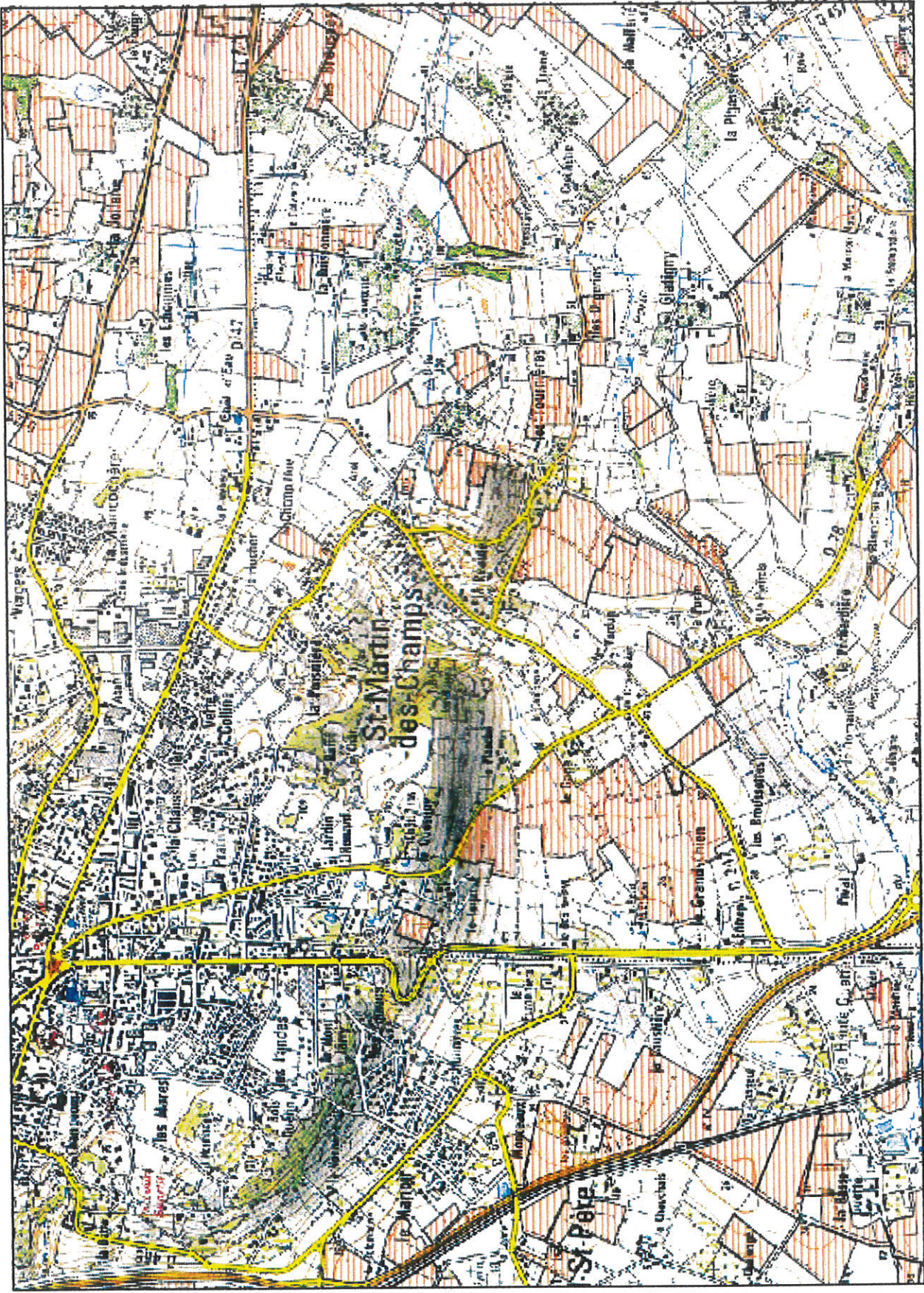
Siège d'exploitation agricole de la Courtere

D'après les sources communales de 2005, seuls deux sièges d'exploitation sont encore en activité. Un siège relevant exclusivement de l'activité équestre a cessé son activité en 2001 au lieu-dit « Le Champ Hue ». Des surfaces importantes sont exploitées par des exploitants installés en dehors de la commune.

Le projet de contournement Est d'Avranches par l'A84 pourrait à terme fragiliser encore l'activité agricole. En effet, cette future voie constituera un obstacle pour les sièges des communes voisines exploitant des terres sur Saint Martin-des-Champs. De même, le siège situé en limite Est sera à terme enserré entre le développement urbain de la commune et la future A84.



Cartographie des plans d'épandage – Mise à jour en septembre 2006 (Source : D.D.A.F.)



3.3.2- L'activité commerciale et artisanale

La majorité des activités artisanales et commerciales sont groupées dans le Parc d'activité de la Baie Est, situé à l'extrême Sud-Ouest de la commune.

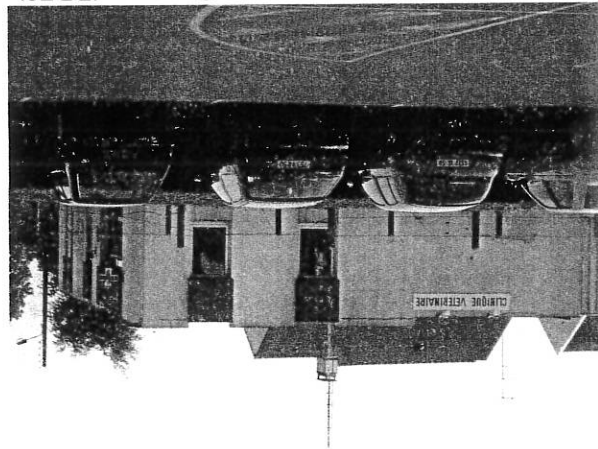
La commune présente trois grands pôles commerciaux :

- Le parc d'activité de la Baie, de compétence intercommunale, regroupe des commerces et services de tout type en dehors de l'alimentation. L'installation d'un hypermarché régional (à l'enseigne *Carrefour*) est en cours.

- Des commerces de proximité sont répartis sur le Boulevard du Luxembourg (R.D.7) et l'avenue du Quesnoy (R.D.78) : pharmacie, coiffeur, ... ainsi qu'une grande surface (de marque *Intermarché*).

- Avenue du Rocher (R.D.47), quelques grands commerces sont installés à proximité de la Zone d'activité commerciale d'Avranches, dont un garage, une grande surface (de marque *Leclerc*)... → Ce maillage de commerces de biens et de services correspondant à la demande s'est mis en place en liaison avec la dynamique commerciale insufflée par la ville d'Avranches.

Aucun commerce de proximité n'est installé en centre bourg.



Clinique vétérinaire, avenue du Quesnoy (RD78), en limite d'Avranches



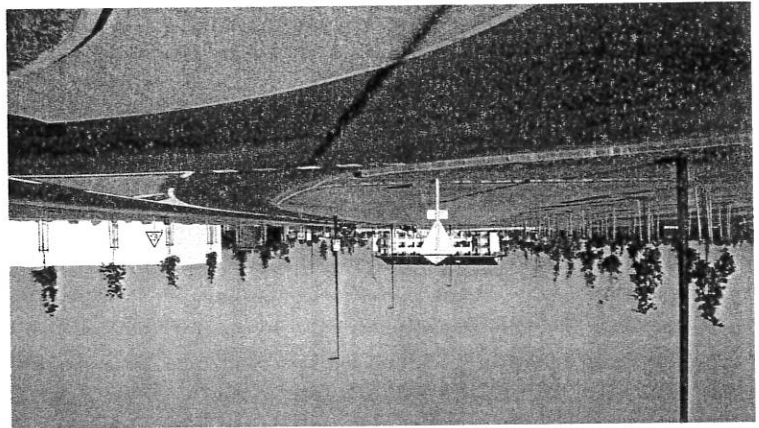
Commerces, boulevard du Luxembourg (RD7)

La commune de Saint-Martin-des-Champs enregistre un taux d'activité artisanale particulièrement élevé, ce taux atteignait 48,2% en 2002 (la moyenne départementale est de 15,20% en 2002).

L'activité artisanale est dispersée sur le territoire communal car il n'existe pas de zone d'activité artisanale sur la commune, excepté le Parc d'activité de la Baie mais qui a plus une vocation commerciale.

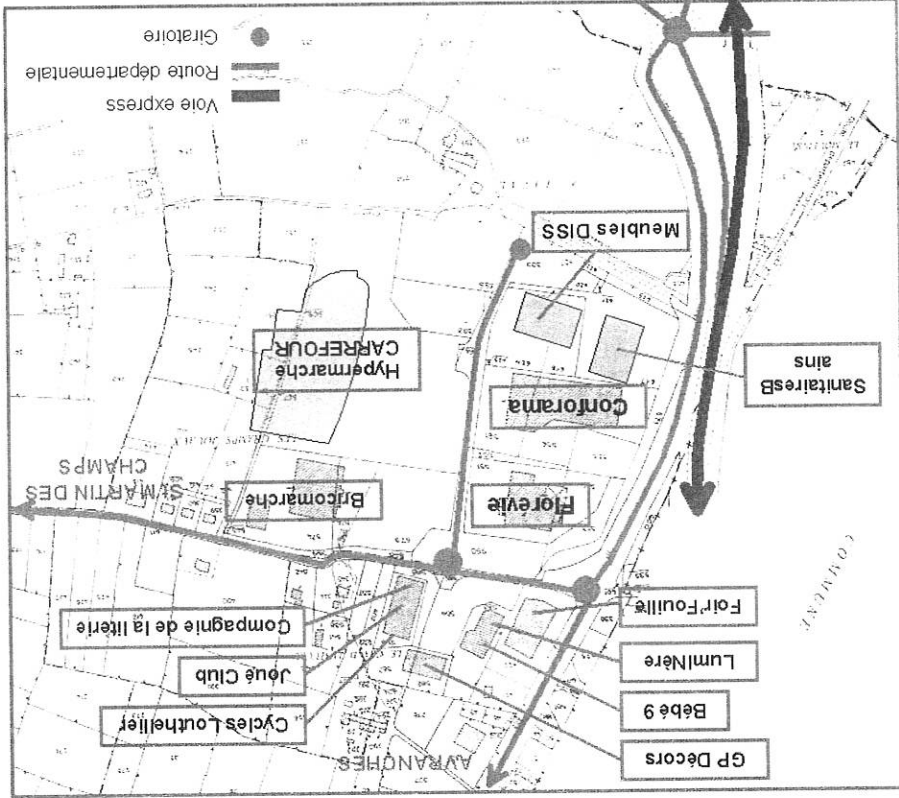
3.3.3- Le Parc d'activité de la Baie Est et l'environnement économique (Avranches Sud)

La zone d'activité présente des aménagements de qualité, un cadre agréable et soigné donnant une image qualitative à l'entrée de Saint-Martin-des-Champs.



Ce résultat est lié à la politique municipale menée à travers le P.O.S. en vigueur et notamment au schéma d'aménagement du « Parc d'activité de la Baie Est » qui est inscrit au P.O.S. applicable et opposable.

Son objectif était de conserver le caractère « d'entrée verte » de la commune en réalisant des aménagements particuliers, notamment un dégagement visuel peloué sur le rond-point marquant l'entrée de la zone d'activité, ou encore la réalisation de talus plantés en limite de parcelles commerciales. Un large mail planté marque l'accès au cœur du parc.

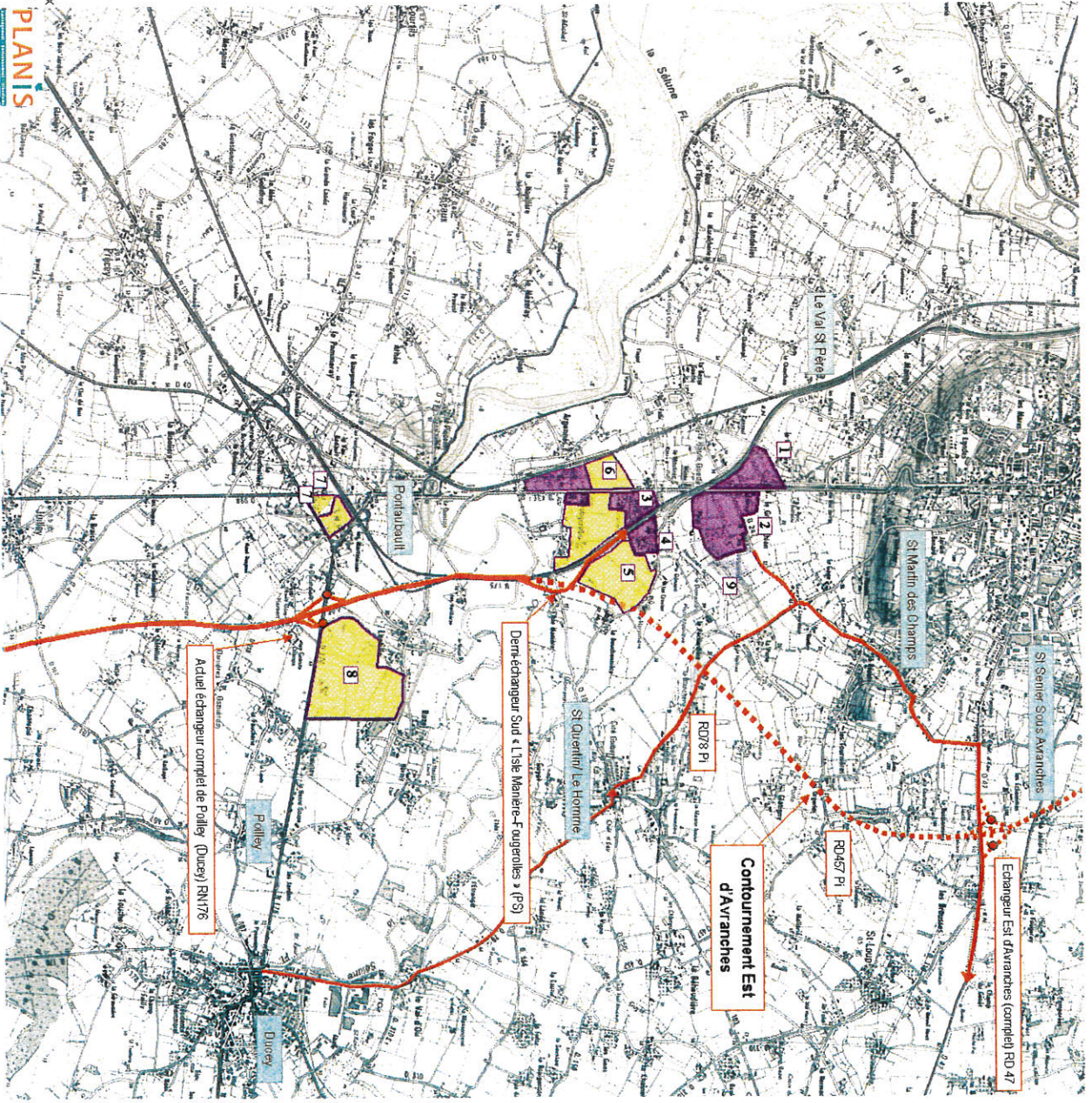


Il sera nécessaire de maintenir cet objectif d'aménagement de zone d'activités de qualité dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, notamment par le biais de la définition de prescriptions architecturales forte.

Zones d'activités sur le secteur Sud d'Avranches

- 1 Zone d'activités « La Baie 1 »
(Commune du Val St Pere)
- 2 Zone d'activités « La Baie 2 »
(Commune de saint Martin des Champs)
- 3 Zone d'activités de « Cromel »
(Commune de saint Quentin sur le Homme)
- 4 Zone d'activités de « Babelut »
(Commune de saint Quentin sur le Homme)
- 5 Réserve foncière (ZAUr au PLU en cours)
(Commune de saint Quentin sur le Homme)
- 6 Réserve foncière (ZAUx)
(Commune du Val Saint-Par)
- 7 Zone d'activités du « V »
(Commune de Portaubault)
- 8 Zone d'activités « Parc des Estuaires »
(Commune de Polley)
- 9 Projet de création d'une réserve foncière (ZAUx) Extension du « Parc de La Baie »
(Commune de Saint-Martin-des-Champs)

- Superficies urbanisées
- Superficies commercialisées et / ou en projet



Document de synthèse élaboré à partir du document « Accueil d'activités aux abords de l'A84 » SAUE - DDE 50 et des informations recueillies à la Cité de Cés d'Avranches (2005)

Cependant, le développement de l'activité touristique n'est pas l'objectif majeur à atteindre pour la commune. Elle vise plutôt le maintien de la qualité environnementale et l'amélioration du cadre de vie.

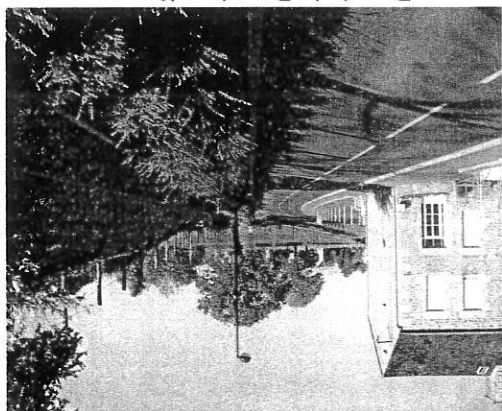
Chemin, Château de Baffé



Chemin, Mont Jarry



Rue de la Bourdonnière



Chemin du Bois Maurice



En dehors du Parc d'activité de la Baie Est qui présente un hôtel pour les personnes de passage, deux gîtes et trois chambres d'hôtes permettent de séjourner sur la commune. De nombreux chemins ont été créés ou aménagés (notamment dans le cadre du remembrement foncier). La commune dispose d'un réseau de chemins pédestres très dense et très intéressant avec des vues plongeantes sur les vallées et sur la baie du Mont-Saint-Michel.

3.3-4- L'hébergement et les structures d'accueil touristique

3.4 - Occupation du sol par l'urbanisation

3.4.1- L'analyse des différentes formes d'urbanisation

Quatre types d'urbanisation sont observables sur la commune de Saint Martin des Champs :

1. Le bourg ancien.

Il s'est développé au croisement de la RD 247 et de la rue de la Bourdonnière. L'urbanisation s'est ensuite étirée en linéaire de part et d'autre de la RD247 (rue de la Baie) en direction du Sud. Le centre ancien présente une forme urbaine peu dense, organisée sous la forme de pavillons implantés sur des parcelles de 1000m² de surface au minimum.



2. L'agglomération située dans le prolongement de la ville d'Avranches

Ce groupement important de constructions compte quelques maisons anciennes (hameaux de la Poisnière). Cependant, ces constructions ont été « rattrapées » par le développement urbain d'Avranches. Ce développement s'est organisé sous la forme d'opérations groupées bien agencées, avec peu de voies de retournement en raquette et un réseau de liaisons piétonnes bien structurées. Ce secteur présente la densité de construction la plus importante du territoire communal. La commune a su garder, par le traitement qualitatif des espaces publics et la préservation de haies bocagères une ambiance verte dans ce secteur. Une démarche à poursuivre pour les opérations à venir.

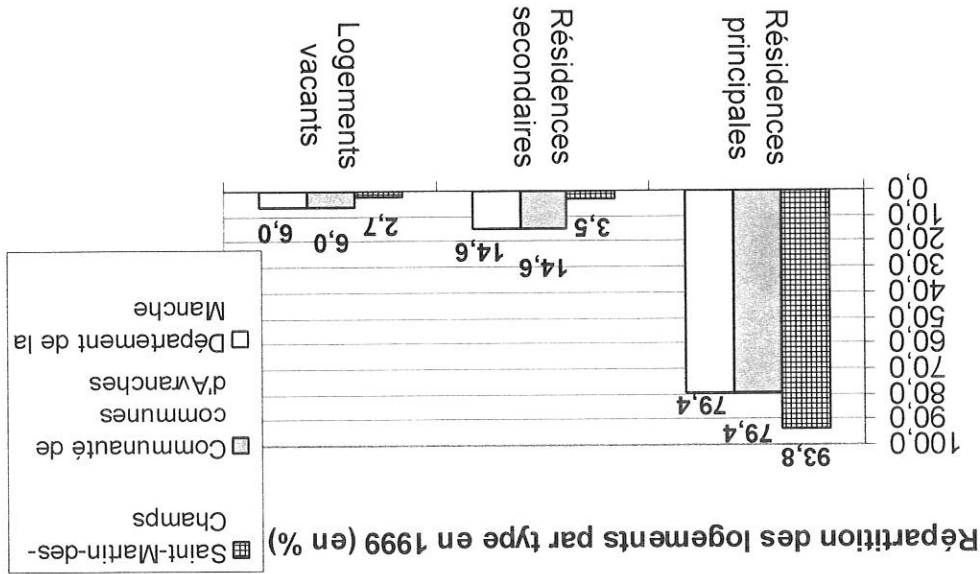
3. L'urbanisation diffuse

La commune compte quelques hameaux anciens auxquels sont venus se greffer des constructions récentes. De plus, des hameaux nouveaux ont été créés, notamment au lieu-dit des Monts, ou La Nouellière. Enfin, des constructions se sont installées en bordure de la RD247, de la RD471 et de la RD457. C'est un type d'urbanisation consommateur d'espace, au détriment de l'activité agricole, et ayant un impact important sur le paysage.

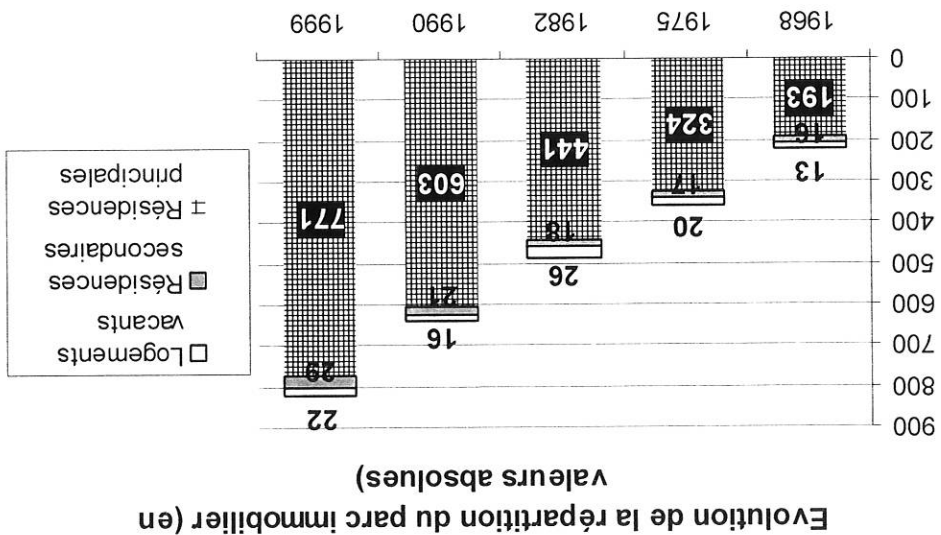
4. La zone d'activité du Parc de la Baie

Cette zone d'activité s'est développée à proximité d'une sortie de l'A84 / RN 175. Elle présente un environnement de qualité. Cependant, les bâtiments d'activités commerciales demandant des surfaces importantes, ceux-ci ont un impact paysager malgré les efforts fait en matière d'utilisation de matériaux et de couleurs des façades. Des prescriptions architecturales devront être définies afin de limiter l'impact paysager de la zone d'activité du Parc de la Baie, dans le cas où celle-ci serait étendue.

La composition du parc immobilier de la commune présente une part de résidences principales importante proportionnellement à la moyenne intercommunale et départementale. Le taux de logements vacants est particulièrement faible. Cela met encore en évidence l'attrait de la commune.



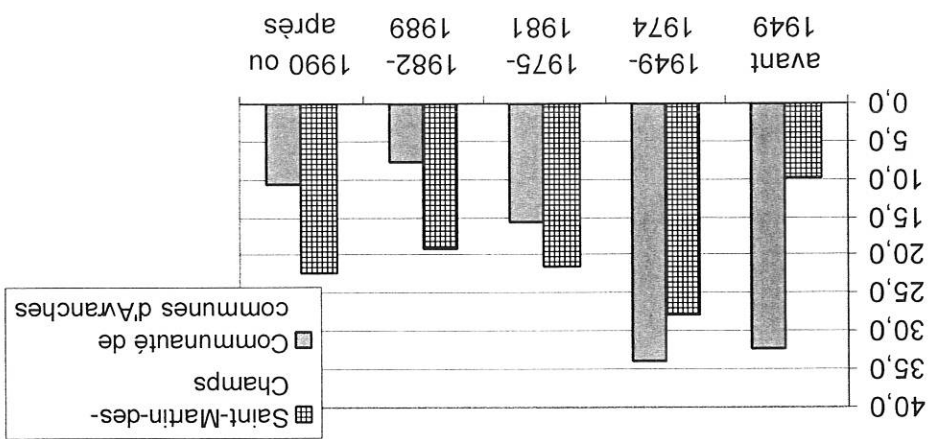
La commune comptait 822 logements en 1999. Elle présente un taux de logement vacants de 2,6%. D'après l'INSEE, un taux de 6 % de logements vacants est nécessaire afin d'éviter que le marché immobilier ne fonctionne à flux tendu. Le parc immobilier fonctionne donc à flux tendu, indiquant le besoin de production de logements et notamment de logements locatifs.



3.4.2- La composition et l'évolution spectaculaire du nombre de logements

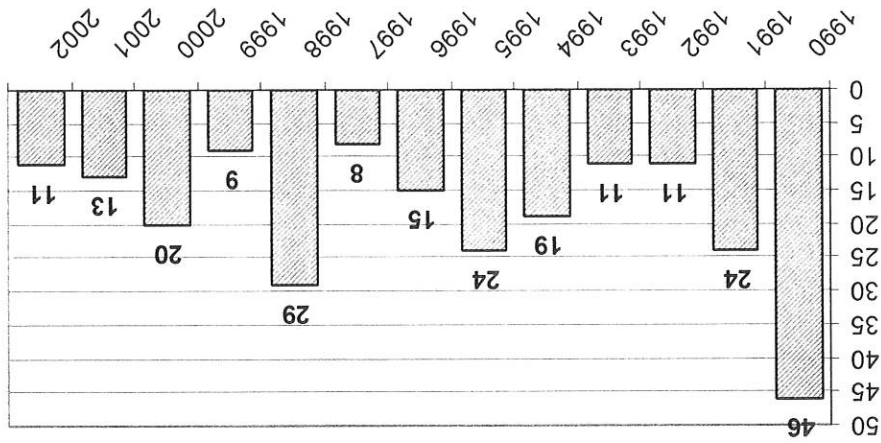
Seulement 9,7 % des logements datent d'avant 1949. 62,5 % des logements ont été construits après 1975, à raison de 21 à 22 nouveaux logements par an. La commune présente une activité à la construction soutenue (240 logements commencés entre 1990 et 2002). Il s'agit essentiellement de constructions de logements individuels réalisés en vue d'une occupation personnelle (peu de location). Entre 1990 et 2002, le rythme moyen de la construction neuve est de 20 logements par an.

Répartition des logements en fonction de leur date d'achèvement (en %)



Ainsi, nous avons un parc immobilier comprenant une majorité de constructions récentes. L'activité à la construction reste très dynamique sur la commune comparée à celle de la Commune de communes d'Avranches.

Logements commencés (en valeurs absolues)



Le bourg n'est équipé d'aucun commerce de proximité. L'ensemble des commerces s'organise dans la continuité de l'agglomération d'Avranches. Les commerces de bouche sont peu représentés avec seulement deux boulangers-pâtisseries et deux bars-restaurants. L'offre de commerces de services à la personne, avec deux coiffeurs, un fleuriste, une entreprise de taxi et une pharmacie est assez faible.

Treize médecins ayant différentes spécialités, dont dix exerçant leur activité à la Polyclinique du Bocage, sont installés sur le territoire communal en limite d'Avranches. La commune offre donc un bon niveau de service de santé.

Le faible nombre de commerces est compensé par le nombre de grandes surfaces. Celles-ci se répartissent sur deux pôles :

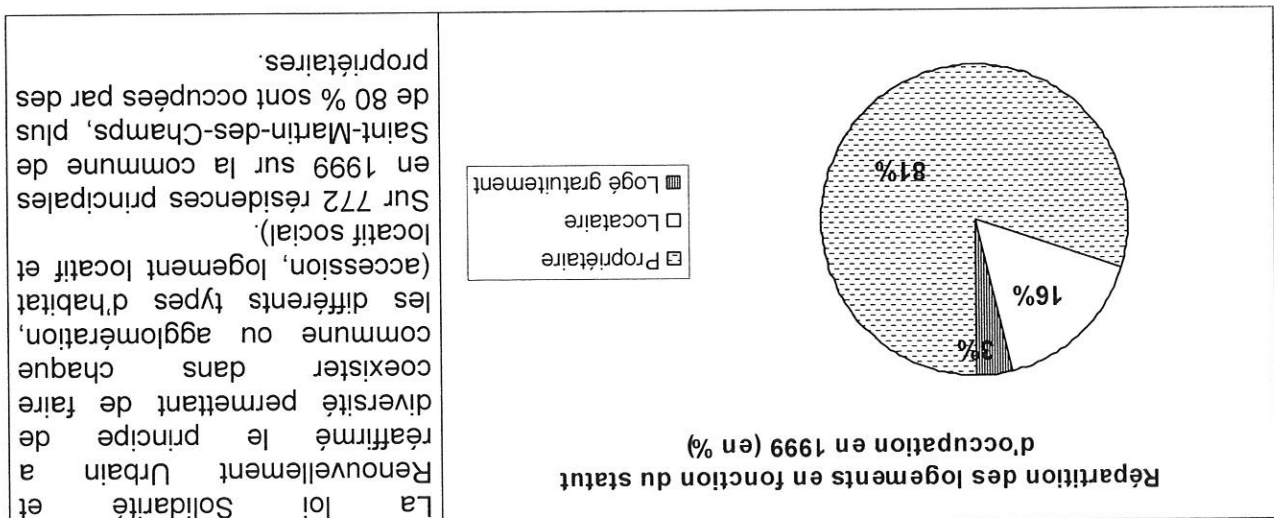
- La zone d'activité du Parc de la Baie Est, en limite sud de la commune, où sont offerts des produits divers tels qu'articles de sport, bricolage, meubles, accessoires pour la maison, plantes, vêtements...
- La zone d'activité située en limite Nord-Ouest de la commune, en linéaire sur le boulevard du Luxembourg, propose d'autres produits.

Deux supermarchés assurent une offre diversifiée de produits de consommation courante.

3.5.1- Les commerces et services

3.5- Niveau d'équipement et cadre de vie

La commune ne dispose pas de logement locatif social. Depuis juin 2001, 93 % des demandeurs HLM enregistrés sur Avranches ont obtenu une attribution dans les 18 mois. La demande dans le canton d'Avranches est relativement faible. Cette information a été confirmée dans le diagnostic du P.L.H. en cours d'élaboration (2007). Cependant, les logements locatifs d'Avranches (conventionnés) sont aujourd'hui obsolètes et ne correspondent plus à ce que recherchent les ménages. Il paraîtrait donc intéressant de développer l'offre de logements locatifs, conventionnés ou non, sur le territoire communal.



L'activité associative est peu importante. Six associations assurent un certain dynamisme à la commune : le Comité des fêtes, l'association Culture et loisirs, l'association des Anciens combattants, le Club Martinais (aînés), l'Union sportive de Saint Martin-des-Champs et le Rugby Club de Saint Martin/Avranches.

La faible activité associative de Saint Martin-des-Champs s'explique par la proximité de la ville d'Avranches. Les enfants, étant pour la plupart scolarisés à Avranches, y restent pour pratiquer leurs activités extra-scolaires.

3.5.4- La vie associative

La commune est dotée d'équipements sportifs et culturels communaux et elle bénéficie aussi d'équipements intercommunaux.

Largement tournée vers Avranches, la commune de Saint Martin-des-Champs n'est équipée, au niveau du bourg, que d'une salle polyvalente et de la Maison des associations.

Les équipements sportifs se concentrent dans le secteur Nord-Ouest du territoire : une salle omnisports et deux terrains de football, ainsi qu'une piste de course à pied. Un projet de plaine de jeux de la ville d'Avranches se situera sur le territoire communal, à proximité des infrastructures sportives existantes et de l'école en construction.

De plus, des équipements légers ont ponctuellement été aménagés dans les lotissements (boulodrome, jeux pour enfants...).

Les habitants de la commune de Saint-Martin-des-Champs profitent donc de l'ensemble de ces équipements.

3.5.3- Les équipements de sport et culturels

La commune est dotée d'infrastructures suffisantes pour assurer l'accueil de la population croissante.



3.5.2- Les équipements scolaires

La commune envisage l'ouverture d'un commerce multiservices dans le bourg. Celui-ci permettra de redonner de la centralité à une agglomération largement tournée vers Avranches.

La commune a un fonctionnement de commune périurbaine en étroite relation avec l'ensemble des commerces et services qu'offre la ville d'Avranches. Cependant, malgré la proximité entre les deux communes, il n'existe actuellement pas de réseau de transport en commun. Un service qui mériterait d'être développé.

Un collège public, le collège de la Chaussonnière, situé en limite communale avec Avranches, regroupe un important complexe scolaire avec ses équipements de sport (400 élèves à la rentrée 2004).

Un groupe scolaire du 1^{er} degré (maternelle et primaire) a été réalisé récemment sur la commune à proximité du stade municipal (six classes).

Pour les déchets verts et encombrants, les habitants doivent acheminer leurs déchets à la déchetterie de Saint Ovin ou à Saint Jean-de-la-Haize.

La gestion des déchets ménagers est assurée par la Communauté de communes d'Avranches. Ceux-ci sont acheminés au centre d'enfouissement d'Isigny-le-Buat. L'enlèvement des déchets est organisé deux fois par semaine. Une fois par semaine, le tri sélectif des déchets est assuré au porte à porte. De plus, deux points de collecte sont installés sur la zone agglomérée.

- **Gestion des déchets ménagers**

La construction de cette station d'épuration d'une capacité de 40 000 E.H. est programmée pour 2007 avec une mise en service probablement dans le courant du 1^{er} semestre 2008. rattachée à cette unité de traitement.

Le projet d'une future station pour la communauté de communes d'Avranches est à l'étude. L'avant-projet a été rédigé en 2005 et l'étude d'impact est réalisée. L'appel d'offre pour les études de réalisation a été lancé en juin 2006. La commune de Saint-Martin-des-Champs sera

Le Schéma Directeur d'Assainissement a été arrêté en 1996. Le périmètre relevant de l'assainissement collectif (zonage d'assainissement prévu au Code des Collectivités Territoriales à l'article L 2224-10) figure en annexes sanitaires (document n°6).

- **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

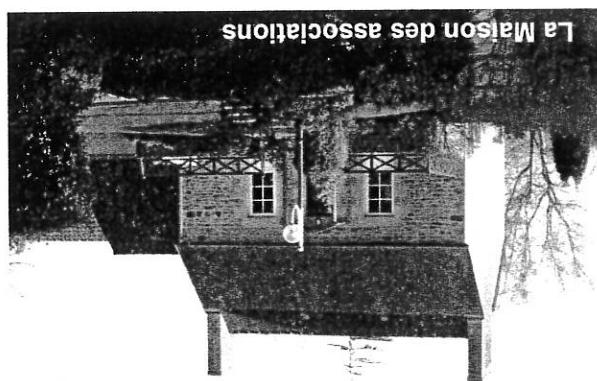
D'origine superficielle (station de traitement de la Braize), l'eau distribuée est de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

La commune de Saint Martin-des-Champs est alimentée en eau potable par le Syndicat intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) d'Avranches Est. Ce syndicat est fourni en eau par la commune d'Avranches.

- **Réseau d'alimentation en eau potable**

3.5.6 - Les équipements sanitaires

Cette volonté de préserver l'image de commune « verte » se ressent par la qualité des aménagements et des espaces verts préservés sur la zone d'activité de la Bale.



Les espaces de stationnement ont aussi fait l'objet d'une intégration, notamment dans le centre bourg. Les plantations basses préservent les vues d'intérêt et masquent le parking.

La commune offre un cadre de vie de grande qualité, notamment par les aménagements réalisés. Les lotissements, qu'ils soient récents ou anciens, sont traités de façon qualitative avec des chemins piétonniers bordés de plantations. Les haies bocagères, en bordure du lotissement de Landemaine notamment, favorisent l'intégration des nouvelles constructions.

3.5.5- Le cadre de vie

3.6- Analyse paysagère

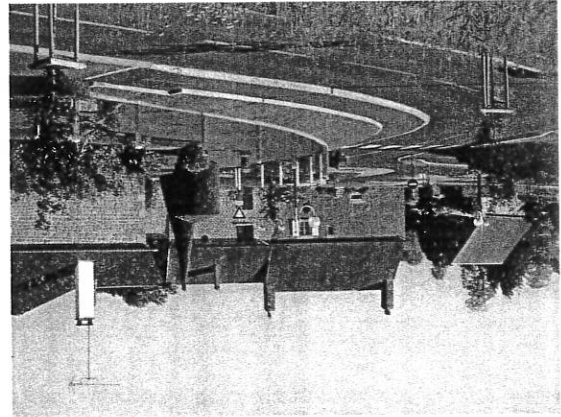
La loi relative à la Protection et à la Mise en Valeur des Paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.
L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.
Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.), il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables...).

3.6.1- Les grandes unités paysagères communales

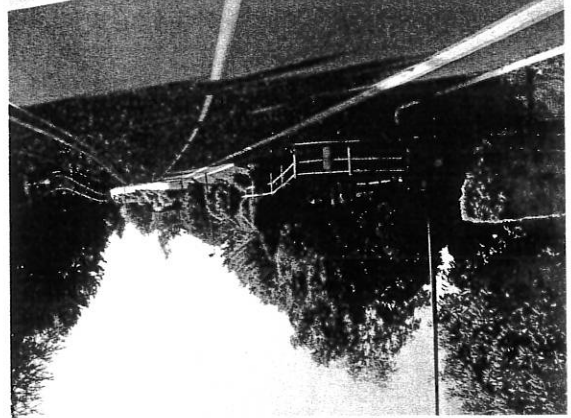
Le paysage étant « la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel », en combinant les caractéristiques physiques et anthropiques de l'espace observé, treize unités paysagères se sont dégagées, pouvant être divisées en deux catégories, les paysages urbains et les paysages « naturels ».

Les paysages urbains

Le centre ancien :



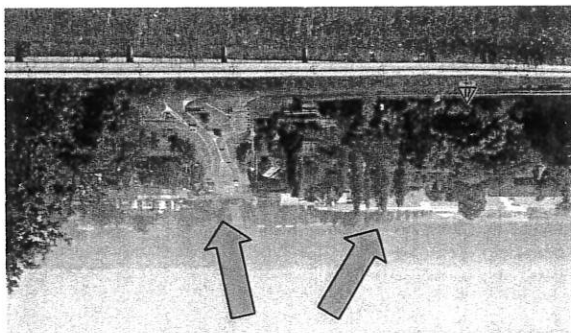
Dans le centre ancien, les bâtiments sont le plus souvent implantés en alignement de la voie.
Le bourg originel est peu étendu, il s'agit d'un village rue constitué de quelques maisons autour de l'église ou de la mairie.



RD 247, entrée Sud du bourg

Le bourg s'est développé en linéaire le long de la RD247. Il garde une image rurale et verte.

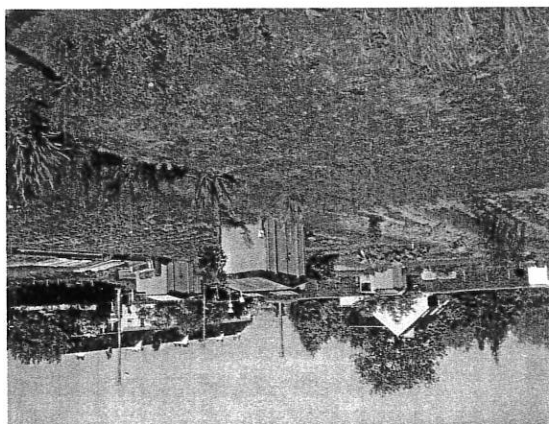
La RD 7 est une infrastructure routière rectiligne établissant une limite rigide dans le paysage en limite Est



Le parc d'activité de la Baie Est situé dans la partie basse de la commune, marqué fortement le paysage. Les bâtiments commerciaux de grandes surfaces et aux coloris vifs (blanc) ont un impact important. On retrouve cette même ambiance en longeant la RD 47 (centre commercial Leclerc).

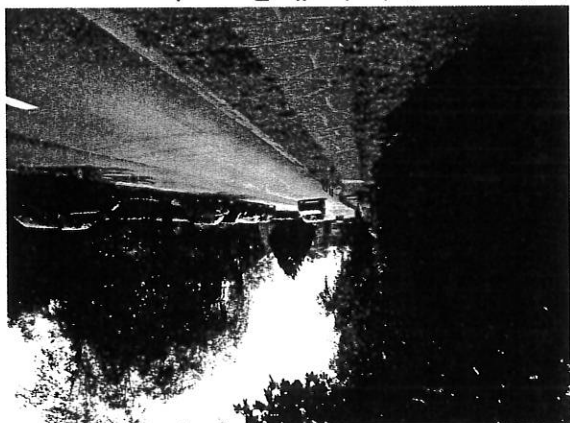
Des infrastructures marquant le paysage

Des jardins ouvriers et un espace vert au lieu dit de la Chaussonnée ont été préservés au sein de la zone agglomérée en limite d'Avranches. Ces espaces sont des « respirations » dans cette zone fortement urbanisée qu'il serait bon de tenir à l'écart du processus d'urbanisation.

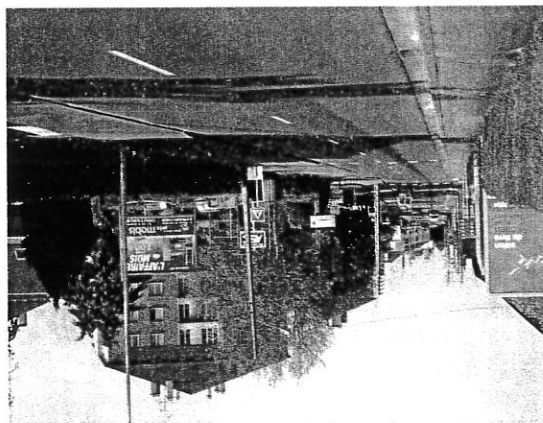


Quelques poumons verts préservés

Lotissement du Jardin Renard



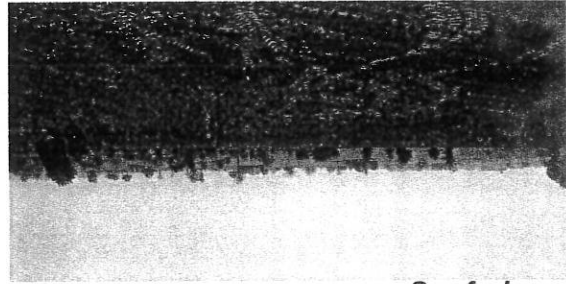
Rue du Quesnoy



Au Nord-Ouest, une urbanisation plus dense et donnant une image de « ville » à ce secteur. La continuité du bâti rend peu évidente la limite entre Avranches et Saint-Martin-des-Champs. Les traitements des espaces publics des lotissements sont de grande qualité et assurent des liaisons sécurisées entre les différents secteurs. Ces liaisons piétonnes seront à développer dans les secteurs d'urbanisation future.

« L'extension » de l'agglomération d'Avranches

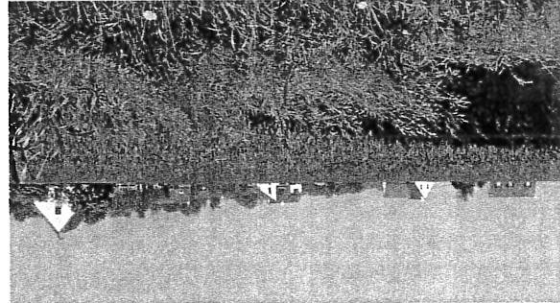
Cette entité paysagère se situe au Nord-Est sur le plateau ainsi que dans la plaine de la Baie du Mont Saint-Michel. C'est un espace ouvert où les haies bocagères ont presque toutes disparu. Les parcelles ont une surface importante de 2 à 7 hectares.



Les paysages ouverts de labours

Des paysages « naturels »

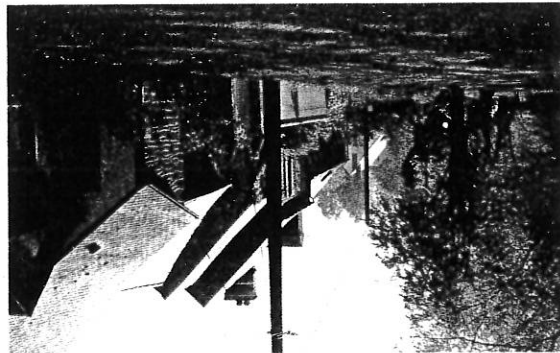
Développement linéaire, la Croix Bazin



Un développement linéaire de l'urbanisation

Des maisons par groupe de 3 à 10 se sont développées en linéaire le long des RD 47, RD 247 et RD 457. Chacun de ces pavillons à un accès direct sur la voie. Un type d'urbanisation à restructurer dans les secteurs les plus développés comme à la Croix Bazin.

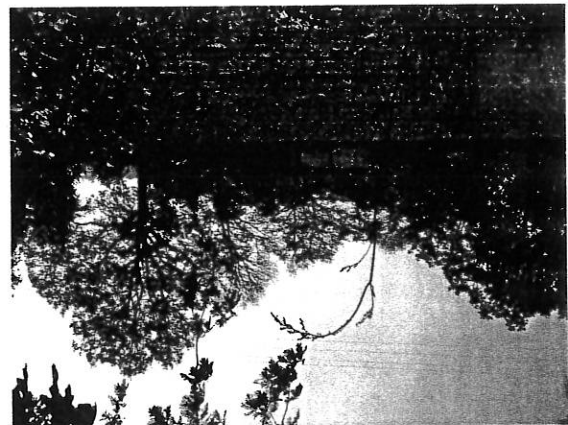
Ambiance de hameau, Mont Jarry



Des hameaux avec développement pavillonnaire

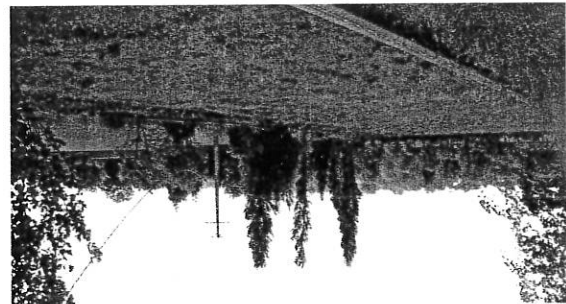
Les hameaux repérés sont des groupements de bâtiments structurés. L'ensemble des hameaux, en dehors du village de la Courterie, présente des constructions récentes. Ceux situés au nord-ouest en bordure de la RD7 sont « rattrapés » par l'urbanisation, mais gardent une ambiance de hameau

Les paysages de bocage ouvert



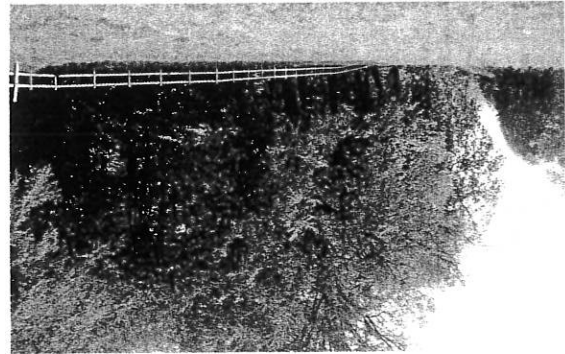
Une trame bocagère plus présente dans les espaces vallonnés ainsi que sur le plateau en bordure des espaces pavillonnaires et dans la vallée du Lustucru. Les parcelles ont une surface plus réduite inférieure à un hectare.

Paysage intime de prairie humide



Cette unité paysagère se situe en bordure des différents ruisseaux et dans les espaces à pente douce. L'humidité est marquée par la présence de saules et de peupliers. Un paysage fermé par la végétation.

Paysage fermé de forêt

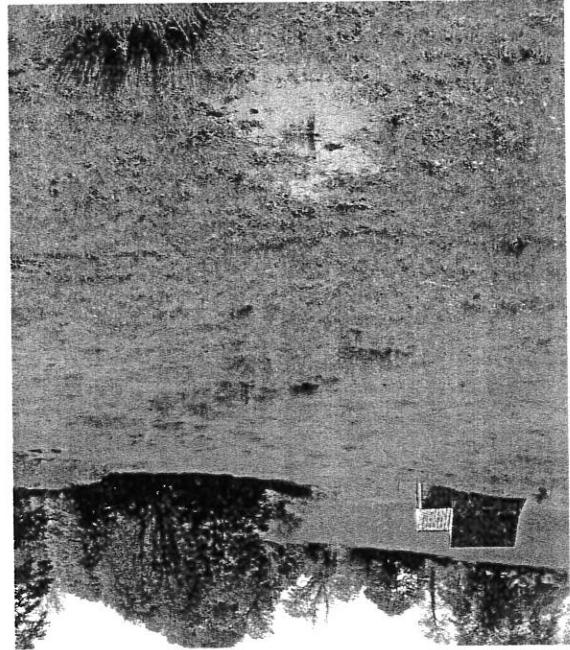


Massif boisé, Landemaine

Les massifs boisés majeurs s'organisent autour des châteaux de Baffé et du Quesnoy. Les arbres y sont plus que centenaires et les espèces les plus représentées sont le chêne et le frêne. Ces espaces boisés participent à l'image verte de la commune de Saint-Martin-des-Champs. Ils sont protégés au P.O.S. en vigueur.

Paysage de vallée et de zone humide

Sur le plateau, la vallée du ruisseau du Lustucru est plus encaissée. En plaine, les vallées ouvertes se présentent sous la forme de zone humide avec un écoulement de l'eau en nappe. La zone humide majeure se situe au Sud de la commune au lieu-dit Pival.



Vallée ouverte, La Planche



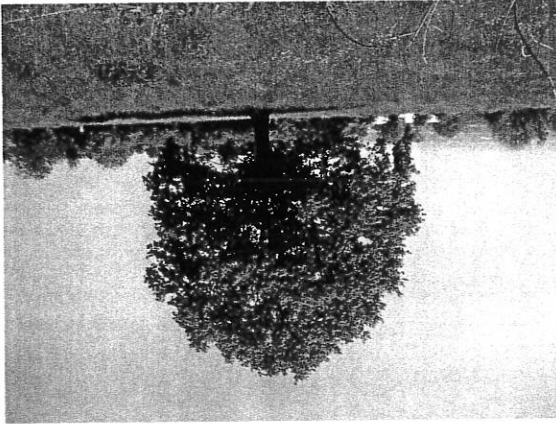
Vallée fermée, la Poisière

Les alignements d'arbres et arbres isolés remarquables

Quelques alignements d'arbres remarquables ont été repérés, notamment à proximité du château Baffé. Quelques arbres isolés ont aussi été repérés, aux lieux-dits de La Porte, Les Monts et la Verte Colline. Ce sont des chênes plus que centenaires de taille importante. Ces éléments du paysage identifiés et repérés peuvent être protégés.

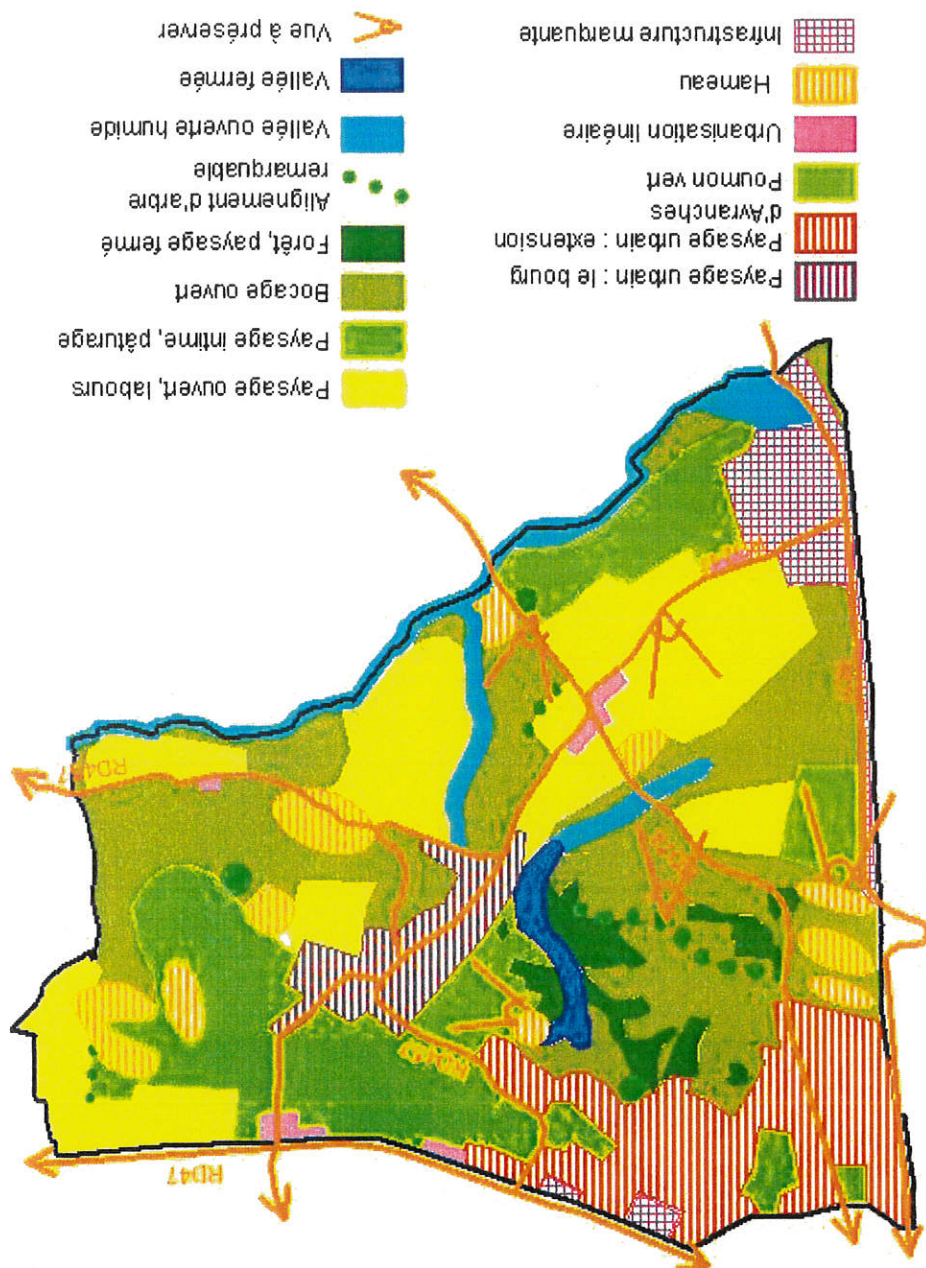


Chemin du Château de Baffé



Chênes isolés, les Monts

Le relief composé du plateau et de la plaine, et la végétation peu dense favorisent les vues sur la baie du Mont Saint-Michel. Ces vues dégagées, notamment depuis le bourg ou le chemin du château de Baffé, montrent l'importance d'une bonne intégration paysagère notamment des bâtiments de la zone d'activité de la Baie.



3.6.2- Situation des unités paysagères

Vue sur la zone d'activités de la Baie



Vue sur le bourg depuis la RD78



De même, depuis la plaine, des vues en contre-plongée sur le château du Quesnoy et le bourg mériteraient d'être préservées de tout développement de l'urbanisation.