

### 3.6.3- Le grand paysage de « La Baie du Mont Saint Michel »

« Dans le cadre des réflexions qui ont conduit à l'adoption en 1993 de la loi paysage, il a été décidé par le ministère de l'Environnement de lancer une opération de **labellisation** qui visait à distinguer des paysages régionaux non seulement pour leurs singularités mais aussi en raison de la spécificité des activités économiques qui les ont, pour l'essentiel, engendrés. Ce sont ces éléments de paysage d'une grande valeur patrimoniale qui méritaient d'être distingués. C'est ce qui a été fait en 1992 et 1993 avec la labellisation sur la France entière d'une centaine de paysages présentant ces particularités.

Certains paysages doivent leur typicité au fait qu'ils ont été façonnés par une activité dominante. De ce fait, ces paysages ne peuvent perdurer que dans la mesure où la production économique qui les a générés puisse elle-même subsister. Souvent d'ailleurs les produits issus de ces activités sont des produits de terroir typés, revendiqués par les acteurs économiques locaux comme d'une qualité et d'une authenticité évidentes. Il en résulte l'affirmation affichée par les producteurs de « produits de qualité dans un paysage de qualité ». En Basse-Normandie deux paysages ont été distingués pour recevoir ce label et notamment les prés salés de la Baie du Mont Saint Michel ». (extrait du site de la *DIREN Basse-Normandie*)

Ce paysage figure aussi dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.



Saint-Martin-des-Champs étant située sur le massif rocheux d'Avranches, l'un des enjeux est d'assurer l'intégration du développement urbain dans le grand paysage de la Baie. Concernant le développement urbain de l'agglomération, la topographie et les flancs boisés, protégés, masquent le développement urbain situé sur le plateau. La zone d'activités de la Baie Est en revanche, située dans la plaine de la baie est susceptible de présenter un impact sur le grand paysage.

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U., l'un des enjeux sera de limiter l'impact du développement urbain, et plus particulièrement de la zone d'activités de la Baie, notamment en définissant des prescriptions architecturales particulières (teinte des bâtiments, hauteur, espaces verts, ...).

HANDICAPS	ATOUTS
<b>Environnement et situation</b>	
<p>⇒ Des axes structurants convergeant tous vers Avranches, participant à un « déséquilibre » du développement urbain de Saint Martin des Champs</p> <p>⇒ Un accroissement de la pression foncière lié à la situation communale en bordure de l'A84 et en limite d'Avranches</p>	<p>⇒ Une commune desservie par des infrastructures routières structurantes à l'échelle régionale (A84) et intercommunale (RN 175, RD7 et Rd47)</p> <p>⇒ Un environnement de qualité dégageant une image de commune verte, un attrait important pour les habitants</p> <p>⇒ Des co-visibilités avec la Baie du Mont Saint Michel, un attrait supplémentaire</p>
<b>Démographie</b>	
<p>⇒ Une population vieillissante</p>	<p>⇒ Une population toujours croissante avec un gain de 38 habitants par an en moyenne entre 1962 et 1999</p>
<b>Activité économique</b>	
<p>⇒ Une activité agricole extrêmement fragile avec seulement deux sièges d'exploitation en activité en 2005</p> <p>⇒ Un manque d'offre d'espaces pour l'installation d'entreprises artisanales</p>	<p>⇒ Une zone d'activité bénéficiant d'un effet vitrine d'intérêt : le parc de la Baie Est</p> <p>⇒ Une commune dotée de deux grandes zones d'activités commerciales (à cheval sur le territoire communal et les communes voisines)</p>
<b>Cadre de vie</b>	
<p>⇒ Pas de commerce de proximité en cœur du bourg</p> <p>⇒ Des difficultés d'identification du centre bourg de Saint-Martin-des-Champs liées au déséquilibre provoqué par le développement urbain de « l'extension d'Avranches »</p>	<p>⇒ Des équipements et services offerts aux habitants en quantité et en qualité (hypermarchés, écoles, ...)</p> <p>⇒ Un réseau de liaisons piétonnes de bonne qualité</p>
<b>Habitat et développement de l'urbanisation</b>	
<p>⇒ Un développement urbain très consommateur d'espace avec une forte production de constructions individuelles de type pavillonnaire</p> <p>⇒ Un marché de l'immobilier fonctionnant à flux tendu</p>	<p>⇒ Une commune très attrayante favorisant l'installation de nouveaux habitants</p> <p>⇒ Des opérations de lotissement équipées d'espaces communs de qualité</p>

**Atouts et handicaps du territoire communal**

**Les enseignements du diagnostic :**

MENACES	OPPORTUNITES
<b>Environnement et situation</b>	
<p>⇒ Une urbanisation consommatrice d'espace entraînant une fragilité pour le maintien du cadre environnemental</p> <p>⇒ Un impact paysager important des constructions à venir, notamment de la zone d'activités du Parc de la baie Est.</p> <p>⇒ la disparition des espaces naturels (près bocager...) au profit de l'accueil de quelques pavillons.</p>	<p>⇒ Un projet de contournement Est d'Avranches (A84)</p> <p>⇒ Une topographie, une trame bocagère dense et des espaces boisés participant à l'intégration paysagère du développement urbain sur le plateau</p>
<b>Démographie</b>	
<p>⇒ La poursuite de la tendance observée jusqu'en 1999: vieillissement de la population, lié au départ des enfants et à un non renouvellement de la population</p>	<p>⇒ Possibilité de diversifier le profil des personnes venant s'installer (âge, couples avec enfants...) en proposant différents types de logements, et notamment l'offre de logements locaux conventionnés.</p>
<b>Activité économique</b>	
<p>⇒ La disparition de l'activité agricole liée à l'étalement du développement urbain et à la réalisation du contournement Est d'Avranches (A84)</p> <p>⇒ L'installation de bâtiments d'activités dans des espaces naturels d'intérêt : vallée, zones humides...</p>	<p>⇒ Le développement de la zone d'activité du parc de la Baie Est</p> <p>⇒ Le contournement Est d'Avranches par l'A84 qui favorisera encore le développement des zones d'activités économiques</p>
<b>Cadre de vie</b>	
<p>⇒ Un développement urbain trop important venant entacher le caractère de commune verte de Saint Martin des Champs</p>	<p>⇒ La possibilité de poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes</p>
<b>Habitat et développement de l'urbanisation</b>	
<p>⇒ Une extension des espaces urbanisés empiétant sur les espaces naturels</p> <p>⇒ La poursuite de la tendance observée de production de logement essentiellement à destination de propriétaires occupants</p>	<p>⇒ La possibilité de diversifier l'offre de logement grâce aux outils qu'offre le PLU et à la volonté politique locale</p> <p>⇒ Un PLH dont l'objectif est d'atteindre une offre de logements sociaux ou intermédiaires de 40% par opération.</p> <p>⇒ Un secteur de développement urbain présentant un faible impact pour l'environnement : le plateau.</p>

### Quels sont les enjeux propres à la commune ?

## **B- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS**

## 1-LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE<sup>4</sup>

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Saint-Martin-des-Champs s'articule autour de six grands axes :

### ① Organiser le développement résidentiel

*Sur le plan spatial : trois orientations ont été retenues...*

Actuellement, l'urbanisation de la commune s'organise autour de deux pôles : le bourg originel et le développement pavillonnaire en limite de la commune d'Avranches. Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de :

- 1- Au Nord, caler l'urbanisation sur la RD247 de façon à :
  - ⇒ Grouper le développement de l'urbanisation sur le plateau en s'appuyant sur une limite franche (RD247)
  - ⇒ Préserver l'activité agricole et notamment le siège de La Courterie situé au Nord-Est du territoire communal.

- 2- Densifier le bourg originel qui s'est développé jusqu'alors en linéaire le long de la RD247, tout en préservant la coulée verte de la vallée de La Planche de façon à :
  - (Marquer l'identité du bourg en préservant l'image verte de la commune
  - (Maintenir une « respiration » entre le plateau urbanisé et le bourg originel

- 3- Conforter l'axe d'urbanisation préexistant au Sud entre le bourg et la Croix Bazin, et prévoir l'aménagement d'une entrée urbaine à la « Croix Bazin » (futur aménagement de carrefour RD78/RD247). A terme, la nouvelle entrée Sud de l'agglomération sera le carrefour de la « Croix Bazin ».

**Le développement linéaire (entre le bourg et la Croix Bazin) est une orientation émanant du P.O.S. précédent.** Aujourd'hui, il demeure quelques espaces vierges entre les espaces bâtis. Aussi, l'objectif est de prévoir des opérations d'ensemble structurantes pour une meilleure optimisation de ces espaces.

Sur le plan quantitatif :

La commune connaît un développement démographique important impulsé par le dynamisme du pôle d'Avranches. En 2004, la population est estimée à 2400 habitants. Au terme du P.L.U. (dans les huit à dix ans à venir) le seuil des 3000 habitants pourrait être atteint. La commune se fixe donc un objectif d'accueil de 25 logements neufs par an en moyenne.

### ② Renforcer la centralité du bourg et veiller au respect du P.L.H. (mixité sociale)

- En prévoyant une densification de l'habitat (petit programme local) A l'arrière du front bâti existant, à proximité des équipements publics (salle des fêtes, mairie), des terrains sont disponibles. L'objectif de la municipalité est d'urbaniser ces terrains afin de réaliser notamment un petit programme de logements locaux intermédiaires (zone U, emplacement réservé n°3b).
- Par ailleurs, deux secteurs **1A**ud sont définis veillant au respect des objectifs du P.L.H. (lesquels sont repris dans les orientations d'aménagement).

- En accueillant un commerce de proximité et un espace public (aire naturelle de stationnement)

Le projet vise à maintenir des espaces suffisants pour le bon fonctionnement des sièges et plus particulièrement pour celui situé à l'Est de la commune, au lieu-dit « La Courterie ».

- En prenant en compte l'impact du contournement d'Avranches d'exploitation agricole.
- En ne développant pas de zones d'habitat futures importantes à proximité des sièges

### **d'exploitation agricole**

## **⑤ Soutenir l'activité agricole en maintenant des conditions favorables aux sièges**

Cette orientation de développement (pour le plus long terme) inscrite au P.A.D.D. de la commune émane d'une volonté de la Communauté de communes d'Avranches. En effet, celle-ci souhaite disposer de terrains à vocation artisanale ou commerciale à terme (zones ZAU) sur plusieurs communes de la communauté. Le risque d'un déséquilibre entre le Nord et le Sud se fait déjà sentir à travers les différents documents d'urbanisme en cours en révision au Sud et à l'Est de la ville d'Avranches.

Le point d'ancrage du site d'Avranches-Ducey constitue un pôle économique attractif. En outre, cette attractivité va se trouver renforcée par le projet de la voie de contournement Est d'Avranches.

La commune souhaite prévoir dans son P.L.U. une extension future de la zone d'activité « du Parc de la Baie » afin d'offrir, sur la communauté de communes d'Avranches, une réserve de terrains à vocation commerciale et artisanale.

## **⑥ Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale**

Le réseau des cheminements piétonniers existants est déjà bien structuré. La commune souhaite poursuivre cet effort et développer ce réseau dans les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'entre le bourg et le pôle commercial « du Parc d'activités de la Baie Est ». De même, la voie de désenclavement parallèle à la RD 247 sera doublée d'une voie piétonne.

- En poursuivant le développement du réseau des liaisons piétonnes.

- Désenclaver les terrains situés à l'arrière du front bâti existant
- Créer une deuxième voie d'accès au bourg

Actuellement, la seule voie permettant d'accéder au bourg est la RD247. La municipalité souhaiterait atténuer la dépendance à cette voie structurante du réseau en créant une voie parallèle à cette RD247. Celle-ci qui aurait donc deux rôles :

- En prévoyant la création d'une voie de désenclavement (pour véhicules et piétons) parallèle à la RD247

## **⑦ Améliorer les conditions de circulation pour tous sur le territoire communal**

Cette « coulée verte », peu importante en surface, mais qui préserve le caractère « rural » du bourg présente un intérêt certain, d'un point de vue paysager et environnemental. Il participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- Par la conservation d'une « coulée verte » entre le bourg et les « extensions d'Avranches »

Les commerces et services à la personne sont répartis sur la zone urbanisée du plateau, en limite avec la ville d'Avranches. L'objectif est de créer un commerce multiservice qui assurera un service de proximité aux habitants de Saint-Martin-des-Champs.

Une aire naturelle de stationnement sera aménagée à proximité de la « coulée verte », afin de répondre au besoin ponctuel en stationnement (manifestations diverses...).

**⑥ Préserver les entités paysagères remarquables (vues sur la baie du Mont saint-Michel)**

Le choix politique de la municipalité a été de préserver autant que faire se peut les entités paysagères remarquables qui avait déjà été repérées et protégées au POS initial au travers un zonage de type ND.

La situation géographique exceptionnelle de la commune et la qualité de ses paysages ont été autant d'arguments à l'époque en faveur de ce classement.

L'enjeu du nouveau plan est de concilier développement de l'urbanisation et préservation des paysages et des espaces naturels remarquables ou intéressants d'un point de vue paysager ou écologique.

**2- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir (en général 5 à 10 ans).

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement, mais également reflète les ambitions de la municipalité pour le devenir de leur commune :

- Organiser le développement résidentiel ;
- Renforcer la centralité du bourg originel et veiller au respect du P.L.H. ;
- Améliorer les conditions de circulation pour tous sur le territoire communal ;
- Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale pour le futur ;
- Soutenir l'activité agricole en maintenant des conditions favorables aux sièges d'exploitation agricole ;
- Préserver les entités paysagères remarquables sur la commune.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Saint Martin-des-Champs.

<b>AXE 1 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL</b>	
<b>Objectif du développement durable</b> auquel le projet répond (art L.110 et L.121-1 du CU)	<b>Justification du projet</b>
<p><b>Lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p><b>Protection des espaces naturels et des paysages</b></p> <p><b>Utilisation économe du sol</b></p>	<p>La commune de Saint-Martin-des-Champs présente les caractéristiques d'une commune périurbaine attrayante : Un fort développement urbain, la diminution de l'activité agricole avec seulement deux sièges d'exploitation agricole en 2006, et une activité économique tournée vers le commerce de grande distribution et l'artisanat.</p> <p>Les indicateurs démographiques en témoignent : une augmentation de la population continue, qui d'après une estimation communale de 2004 s'accélère avec en moyenne 60 nouveaux habitants par an entre 1999 et 2004 (+38 habitants par an entre 1990 et 1999). La commune s'est dotée des moyens d'un tel développement avec notamment la construction et l'ouverture récente d'un groupe scolaire sur la commune. Aussi, elle souhaite maintenir le rythme de croissance actuel à raison de 25 constructions nouvelles par an en moyenne.</p>

<p><b>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'habitat ainsi que d'équipements publics agricoles</b></p>	<p>Le développement urbain de la commune s'est organisé jusqu'alors autour de deux pôles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bourg original, avec un développement au coup par coup en linéaire le long des voies existantes (rue de La Bate)</li> <li>• « L'extension d'Avranches », avec un développement sous la forme d'opérations groupées.</li> </ul> <p>L'objectif affiché aujourd'hui par la municipalité est donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de limiter le développement de l'urbanisation sur le plateau à une limite physique franche, la RD247 ;</li> <li>- de densifier le bourg original (en profondeur) ;</li> <li>- de conforter l'axe d'urbanisation pré-existant entre le bourg et la Croix Bazin.</li> </ul> <p>Le schéma directeur d'assainissement, approuvé en 1999, a défini un secteur d'assainissement collectif correspondant aux zones qui sont aujourd'hui urbanisées. Le projet de la commune est de redonner une place centrale au bourg original. Les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation en couronne autour du bourg ne sont actuellement pas compris dans le secteur relevant de l'assainissement collectif. Toutefois, ces zones sont contiguës au bourg, le réseau de collecte des eaux usées étant situé au droit de la zone, elles sont immédiatement raccordables.</p> <p>La Communauté de communes d'Avranches prévoit la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (d'une capacité nominale de 4000 E.H.) courant 2007 pour une mise en service en 2008. Le réseau de la commune de Saint-Martin-des-Champs sera raccordé à cette future station.</p> <p>Les nouvelles zones à urbaniser ont été définies dans des secteurs jouxtant immédiatement des espaces déjà urbanisés. La limitation du développement de l'urbanisation à la RD247 permet de préserver les terres nécessaires au siège d'exploitation de la Courterie.</p>
--	--

<p><b>AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ORIGINAL ET VEILLER AU RESPECT DU P.L.H.</b></p>	
<p><b>Objectifs du développement durable auxquels le projet répond (art L.110 et L.121-1 du CU)</b></p>	<p><b>Justification du projet</b></p>
<p><b>Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural</b></p>	<p>Le centre-bourg ne présente pas de commerces et de services de proximité, ceux-ci étant tous concentrés en limite Nord-Ouest de la commune (en limite de la ville d'Avranches).</p> <p>La commune envisage donc la création d'un commerce multiservices qui permettra d'assurer un certain dynamisme au centre-bourg ainsi qu'un service de proximité aux habitants.</p> <p>En outre, afin d'œuvrer en faveur de la mixité de l'habitat, la commune envisage la réalisation d'un petit programme de logements locatifs. La réalisation de ce type d'opération favorisera un renouvellement de la population, et le fonctionnement des équipements (école, commerces...).</p> <p>Dans le respect des objectifs du P.L.H., le projet définit deux secteurs 1A Ud correspondant à des espaces proches du bourg sur</p>



<p><b>Equilibre entre emploi et habitat</b></p> <p><b>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'activités économiques, notamment commerciales</b></p>	<p>Le projet affiche sa volonté de développer l'activité commerciale et artisanale pour le futur (zones 2AU nécessitant une modification du plan). Le point d'ancrage du site d'Avranches-Ducey constitue un pôle économique attractif, d'autant que le développement économique envisagé aux abords de la zone sur les communes voisines (dont les P.O.S. sont en cours de révision) est important. Cette attractivité sera renforcée par le projet de la voie de contournement Est d'Avranches qui situera la zone d'activités du Parc de la Baie à l'entrée Sud de l'agglomération et du pôle économique d'Avranches.</p>
<p>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. 110 et 121 du CU)</p>	<p><b>Justification du projet</b></p>
<p><b>AXE 4 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ARTISANALE ET COMMERCIALE</b></p>	

<p><b>Matrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile</b></p> <p><b>La réduction des nuisances sonores</b></p> <p><b>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'équipements publics</b></p>	<p>Le bourg et la totalité du territoire de Saint Martin-des-Champs sont traversés par la RD247 du Nord au Sud. C'est un axe structurant, mais c'est aussi le seul axe permettant d'accéder à la commune depuis le Sud. C'est pourquoi la commune envisage de créer une nouvelle voie de desserte dans la traversée du bourg, parallèle à la voie existante. Cette nouvelle voie sera une voie de délestage qui désengorgera le bourg d'une partie de la circulation automobile (qui va se développer avec l'ouverture de l'hypermarché du Parc de la Baie, et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones). Elle permettra aussi de désenclaver les parcelles situées à l'arrière du front bâti existant (au sein du bourg). Ce projet ambitieux figure dans le document n°2 joint au présent dossier intitulé « P.A.D.D. », ainsi qu'en emplacement réservé sur le plan de zonage. La commune de Saint-Martin-des-Champs est déjà pourvue d'un bon réseau de chemins piétonniers. L'objectif aujourd'hui est de développer ce réseau. Aussi, il s'agit de réaliser les connexions manquantes à ce jour (liaison entre le centre-bourg et la zone d'activités commerciales du Parc de la Baie par exemple). Un emplacement réservé est créé à cet effet le long de la RD247. Le développement de ces liaisons favorisera la pratique des modes de déplacement doux (vélo, piéton...).</p> <p>Les chemins à vocation de randonnée figurent au plan de zonage en « Chemins pedestre ou équestre à conserver ».</p>
<p>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. 110 et 121 du CU)</p>	<p><b>Justification du projet</b></p>
<p><b>AXE 3 : FAVORISER LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL</b></p>	

<p><b>Encourager des formes d'habitat moins consommatrices d'espace</b></p>	<p>lesquels des orientations d'aménagement (document n°3) imposent pour les opérations de plus de 5 logements, 40% réservées aux logements sociaux ou intermédiaires, et pour toute opération, une surface moyenne des parcelles qui devra être de 540m<sup>2</sup>, pour les constructions individuelles, ceci afin de favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace.</p>
---	---

<p><b>A l'échelle communautaire, hiérarchiser les sites d'accueil d'activités économiques</b></p>	<p>Aussi, des enjeux spécifiques se dessinent avec la poursuite de la vocation commerciale de la zone. Au moment venu, la communauté de communes d'Avranches devra clairement hiérarchiser ses sites d'activités futurs en fonction de leur situation géographique au sein de la communauté.</p>
---	--

<p><b>AXE 5 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN MAINTENANT DES CONDITIONS FAVORABLES AUX SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE</b></p>	
<p><b>Objectif du développement durable</b> (art. 110 et 121 du CU)</p>	<p><b>Justification du projet</b></p>

<p><b>Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p> <p><b>Préservation de la qualité des milieux naturels.</b></p>	<p>L'agriculture subit une baisse d'activité sur la commune, avec un nombre de sièges qui s'élevait à 18 en 1979, 12 en 1988 et 5 en 2000. En 2006, il demeure deux sièges d'exploitation agricole. Un siège tourné vers l'entraînement de chevaux a cessé son activité cette année (2006). Cependant, cette baisse du nombre de siège agricole n'indique pas un besoin moindre en terme de surface. En effet, des surfaces importantes sont cultivées par des sièges d'exploitation situés sur les communes voisines.</p> <p>La répartition de l'habitat est traditionnelle des régions de bocage : du bâti isolé, quelques petits hameaux (qui ont perdu pour la plupart leur vocation agricole originelle). Pour conserver un tissu rural dynamique, la commune a choisi de préserver l'activité agricole et ses outils de production tout en permettant la mise en valeur des bâtiments traditionnels qui ont perdu leur vocation agricole. Le changement de destination, la rénovation, l'extension mesurée seront autorisés dans les hameaux (en zone N) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.</p> <p>Malgré un développement de l'urbanisation en adéquation avec une pression foncière relativement forte, le projet vise à maintenir des espaces suffisants pour le bon fonctionnement des sièges et plus particulièrement pour celui situé à l'Est de la commune. Les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles de valeur se verront préservés au travers d'un classement en zone A (agricole) et N (naturelle) dans le P.L.U.</p>
--	---

<p><b>AXE 6 : PRESERVER LES ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE</b></p>	
<p><b>Objectif du développement durable</b> (art. 110 et 121 du CU)</p>	<p><b>Justification du projet</b></p>
<p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes et des milieux naturels</b></p>	<p>Compte tenu de la situation exceptionnelle de la commune (en surplomb de la baie du Mont Saint-Michel), de la qualité du site et de l'identité rurale de la commune, le projet vise à maintenir les mesures de protection existantes au P.O.S. initial sur les entités paysagères suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le vaste domaine de Baffé autour d'un château, constitué de bois et de prairies sur un contrefort d'Avranches ;</li> <li>- Une zone de talus adossée à l'Est du bourg et constituant le fond de la baie (contreforts de la Baie du Mont-St-Michel) ;</li> <li>- Une « coulée verte », espace protégé entre le bourg et le secteur urbanisé limitrophe de la ville d'Avranches participant</li> </ul>

<p>La zone Np correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent (arbres centenaires). Dans cette zone, les activités agricoles en place peuvent poursuivre leur développement à la condition que les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. En revanche, la rénovation, les extensions et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés, afin de ne pas figer les constructions</p> <p>Définition d'une zone Np (Naturelle à protéger) :</p>	<p><b>Conservé une « coulée verte » entre le centre-bourg et les « extensions d'Avranches »</b></p>
<p><b>Traduction dans le zonage</b></p>	<p><b>Objets affichés dans le P.A.D.</b></p>

Des massifs boisés sont protégés au titre des espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage. Ces massifs représentent une superficie totale de 14,40 hectares. Ils se situent essentiellement autour du château de Barfé, ils comptent des arbres plus que centenaires.

Les zones naturelles regroupent également des secteurs urbanisés en milieu rural dont la vocation est uniquement résidentielle. Une différenciation est faite entre les espaces qui pourront accueillir ponctuellement des constructions nouvelles (Nh) et les espaces où seules les rénovations, les extensions et les changements d'affectation des bâtiments existants seront autorisés (Na).

La commune ne dispose pas de patrimoine naturel bénéficiant de protection particulière (type Z.N.I.E.F.F. ...). Cependant, l'environnement de qualité lui conférant son image de commune verte paraît fragile avec le développement rapide de l'urbanisation. Des zones naturelles sont donc repérées afin d'être protégées (Np = zone naturelle protégée).

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- A protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

**» Les zones naturelles « N »**

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

**3 - CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES**

<p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes et des milieux naturels</b></p>	<p>secteur urbanisé limitrophe de la ville d'Avranches participant au maintien d'une séparation spatiale entre ces deux entités urbaines ;</p> <p>- Le secteur du Mont-Jarry et Le Quesnoy (Nh et Na).</p> <p>Les jardins familiaux et l'espace naturel au lieu-dit la « Verte Colline » font également l'objet d'une protection comme au P.O.S. initial. Néanmoins, suite à l'enquête publique (demande émanant de la communauté de commune et ayant recueilli l'avis favorable du Commissaire-enquêteur), l'espace naturel dit « La Verte Colline » a été sensiblement réduit en superficie en prévision de l'accueil d'un maison de la Petite Enfance (équipement communautaire). Situés au sein de l'espace urbanisé en continuité de la ville d'Avranches, ces espaces conservent une importance toute particulière (respirations dans la ville).</p>
--	--

<p>est de protéger les espaces affectés à l'activité agricole.</p> <p>L'objectif de l'interdiction d'accueil de constructions nouvelles constructions existantes.</p> <p>constructions existantes sont autorisées, afin de ne pas figer les constructions existantes. En revanche, la rénovation et le changement de destination des nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. En résidentiel (en zone rural). Il s'agit de secteurs où toutes été de les classer en zone Na, compte tenu de leur caractère Pour les hameaux sans lien avec l'activité agricole, le choix a anciennes ainsi que d'anciens sièges d'exploitation agricole.</p> <p>La commune compte des hameaux constitués de constructions constructions nouvelles à usage d'habitat seront interdites)</p> <p><b>Définition d'une zone Na</b> (naturelle de hameau où les</p>	<p><b>Protéger les sièges d'exploitation agricole et les espaces affectés à cette activité</b></p>
<p>attendant à la ville d'Avranches.</p> <p>d'urbanisation intéressante au sein de l'agglomération présent plan. Ces jardins constituent une coupure lieu-dit la Verte Colline figurait au P.O.S. initial, il est repris au Ce classement en zone naturelle sur ces jardins familiaux au Martin de Champs.</p> <p>riversains et à l'image qualitative de commune verte de Saint participent aussi à l'amélioration de la qualité de vie des urbanisée, et un paysage naturel urbain de qualité. Ils Ces jardins constituent un « poumon vert » dans cette zone dense, constituée de pavillons et de logements collectifs.</p> <p>avec la ville d'Avranches, au cœur d'une zone urbanisée La zone Nj correspond à des jardins ouvriers situés en limite <b>Définition d'une zone Nj</b> (naturelle de jardin)</p>	<p><b>Conservé un « poumon vert » au sein des « extensions d'Avranches »</b></p>
<p>existantes.</p> <p>- Les zones Np, situées sur les espaces les plus pentus à l'Ouest du bourg, ont été définies afin de maintenir les parcelles boisées et l'environnement des éléments patrimoniaux (châteaux du Quesnoy et de Baffé).</p> <p>- La zone Np située à l'Est du bourg a été maintenue par rapport au P.O.S. initial, ceci afin de préserver les espaces en prairies depuis lesquels nous avons des vues intéressantes sur la baie du Mont Saint Michel.</p> <p>- La « Verte Colline » est un ensemble de trois parcelles cadastrées AB n° 1, 85 et 86 (correspondant à un petit talweg à peine visible) classé en zone Np. Néanmoins, il constitue un poumon vert au sein d'une zone relativement densément urbanisée.</p> <p>- La vallée de la Bourdonnière est classée en zone Np (espace naturel protégé) afin de favoriser l'identification du bourg de Saint Martin Des Champs, et de maintenir une respiration entre le bourg et la zone urbanisée en limite de la ville d'Avranches.</p> <p>- Enfin, la petite vallée du ruisseau de La Réauté, ainsi que la vallée du ruisseau du Lait Bouilli ont été également classées en zone Np, ceci afin de préserver leur intégrité d'un point de vue paysager et écologique.</p>	<p><b>Renforcer l'identité rurale du bourg original</b></p> <p><b>Conservé un « poumon vert » au sein des « extensions d'Avranches »</b></p> <p><b>Préserver les identités paysagères remarquables (à l'échelle de la Baie)</b></p>

<p>Création de zones <b>Nh</b> (naturelle de hameau où les constructions nouvelles sont autorisées au sein de l'enveloppe du hameau existant)</p> <p>La commune de Saint Martin des Champs présente un habitat relativement dispersé, organisé en hameaux plus ou moins importants. La municipalité a choisi de développer les hameaux les plus significatifs et présentant déjà des constructions récentes pour accueillir de façon limitée des constructions nouvelles.</p> <p>Le choix des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions a été déterminé selon plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Localisation du village ;</li> <li>○ Nombre d'habitations existantes ;</li> <li>○ Présence ou non d'un siège d'exploitation ;</li> <li>○ Capacité des réseaux (A.E.P....) ;</li> <li>○ Aptitude des sols à l'assainissement ;</li> <li>○ Valeur agricole – naturelle – existence de risques ;</li> <li>○ Mesures de protections existantes ;</li> <li>○ Aspect paysager.</li> </ul> <p>Le zonage prévoit donc un nombre limité et judicieusement choisi de secteurs <b>Nh</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Le hameau des Monts</u> : Ce hameau se situe à l'Est du bourg, sur le chemin rural n°8 dit des Monts. Ce hameau c'est développé de part et d'autre du chemin rural ainsi qu'en linéaire en bordure du chemin rural n°19. Trois parcelles sont encore disponibles au sein de ce village et pourraient accueillir 3 nouvelles constructions.</li> <li>○ <u>Le hameau des Tournières</u> : C'est un village constitué de constructions anciennes et de constructions récentes, en bordure de la RD457. Quelques espaces restent disponibles entre les constructions existantes. Ce village pourrait accueillir jusqu'à 4 nouvelles constructions. Deux chemins ruraux irriguent ce village, facilitant les accès aux différentes parcelles : le CR11 et le CR12 dit « passage des Tournières ».</li> <li>○ <u>Le hameau des Champs Jouaux</u> : Situé en limite de la zone d'activité du Parc de la Baie Est, ce village présente majoritairement des constructions récentes. Il s'est développé en linéaire le long de la RD247. Deux parcelles restent disponibles, et pourraient accueillir jusqu'à 4 constructions neuves. Les accès s'organiseront sur la RD247.</li> <li>○ <u>Le hameau de la Forge</u> : Ce village, situé au Nord de la commune, au croisement de la RD47 et de la RD247, est constitué uniquement de constructions récentes. Une seule nouvelle construction pourra y être réalisée.</li> <li>○ <u>Le hameau de la Buissonnière</u> : Situé à l'extrême Est du territoire communal, ce secteur Nh offre deux ou trois possibilités de construire à l'Est du village. Cette extension de la zone constructible ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole proche de ce secteur (distance de 100 m respectée). Le hameau compte déjà plusieurs constructions de</li> </ul>	<p><b>Organiser le développement résidentiel</b></p> <p><b>Protéger les sièges d'exploitation agricole et les espaces affectés à cette activité</b></p>
---	---

<p><b>Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale</b></p>	<p>type pavillonnaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le hameau du Mont-Jarry :</li> </ul> <p>Cet espace à l'urbanisation lâche présente un cadre paysager intéressant, situé en ligne de crête, il constitue un atout environnemental. Aussi, suite à une observation lors de l'enquête publique, il a été décidé de suivre l'avis favorable du commissaire-enquêteur pour un classement visant une certaine protection tout en autorisant de manière lâche quelques constructions. Le zone <b>Nh</b> se justifie également par le fait que l'assainissement collectif ne concerne pas ce secteur de la commune.</p>
<p><b>Protéger les sièges d'exploitation agricole et les espaces affectés à cette activité</b></p>	<p><u>Définition d'une zone <b>Na</b> (naturelle d'équipement) :</u></p> <p>Au Sud de la zone d'activités du Parc de la Baie Est, le territoire en limite communale avec Saint-Quentin/Le-Homme présente une zone humide inondable. Celle-ci, lors d'épisodes pluvieux importants, peut provoquer des inondations à proximité du rond-point de Cromel.</p> <p>L'objectif visé est de valoriser cette zone naturelle située à l'entrée Sud de la zone commerciale, et d'offrir la possibilité de réaliser des aménagements légers (paysagers et hydrauliques) qui permettront notamment de limiter les risques d'inondation à proximité du rond-point de la RD7.</p> <p>En outre, les équipements d'infrastructures routières sont autorisés, ceci en vue de pouvoir réaliser une nouvelle voie d'accès à la zone d'activité (Parc de la Baie).</p>

➤ Les zones agricoles A

L'activité agricole, à Saint Martin-des-Champs, est peu importante puisqu'en 2006, la commune ne compte plus que deux sièges d'exploitation agricole en activité. Cependant, les terres laissées par les cessations d'activités sont exploitées par des exploitants installés sur les communes voisines.

Un siège d'exploitation (élevage de chevaux situé au lieu-dit « Le Champ Hue ») a cessé son activité en 2001.

Le siège d'exploitation le plus menacé à terme est le siège de « La Courterie », situé à l'Est du territoire communal.

Néanmoins, à travers le présent projet de P.L.U., les choix retenus permettent de protéger ce siège d'exploitation agricole et les espaces affectés à son activité. La commune a maintenu un classement en zone **A** (agricole) sur les terres de plateau situées à l'Est de la RD247.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des secteurs attenants à des espaces déjà urbanisés.

<p><b>Objectifs affichés dans le P.A.D.U.</b></p>	<p><b>Traduction dans le zonage</b></p>
<p><b>Protéger les sièges d'exploitation agricole et les espaces affectés à cette activité</b></p>	<p>Création d'une zone <b>A</b> (agricole)</p> <p>Compte tenu de la situation géographique de la commune, une part importante du territoire communal est classée en zone <b>A</b>, ainsi que le siège d'exploitation de la Courterie. Ceci traduit la volonté communale de maintenir son activité agricole. La parcelle cadastrée AD n°451 est classée en zone <b>A</b>, quand bien même celle-ci se situe sur le plateau à l'ouest de la RD247. Cette parcelle est exploitée par le siège d'exploitation de « La Courterie », et ce siège doit pouvoir</p>

<p>conserver de bonnes conditions d'exploitation.  Le 2<sup>ème</sup> siège d'exploitation agricole, ferme du château de Baffé, est englobé dans le zone naturelle protégée <b>Np</b> (ceci pour des raisons d'ordre paysager et environnemental).  La zone <b>A</b> n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non-agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone, ce qui permet d'éviter les conflits d'usage exploitant agricole – tiers.  Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone <b>Na</b> ou <b>Nh</b>) afin de ne pas compromettre leur évolution.</p>	
--	--

➤ Les zones urbaines U

Cette zone concerne :

- Les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existant ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

<p><b>Objectifs affichés dans le P.A.D.D.</b></p>	<p><b>Traduction dans le zonage</b></p>
<p><b>Organiser le développement résidentiel et les équipements nécessaires</b></p>	<p><u>Définition de la zone U (urbaine) :</u>                  La zone U correspond aux espaces déjà urbanisés dont la vocation principale est l'habitat. Cette zone U couvre aussi les équipements existants tels que le collège, la Polyclinique, le gymnase et les commerces. Le bourg originel et « l'extension d'Avranches » figurent en zone U sur le plan de zonage. Les quelques terrains disponibles au cœur de cette zone sont donc immédiatement constructibles :                  Le secteur de La Chaussonnière : il s'agit d'un espace résiduel tout proche du collège qui devrait prochainement recevoir une Maison de la Petite Enfance (projet de la Communauté de communes).</p>  <p>La Verte Colline (petit talweg : zone Np)                  Parcelle AB n°87 (projet communautaire d'implantation d'une maison de la petite enfance)</p>
<p>Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée entre le 4 juin et le 4 juillet 2007, la Communauté de communes d'Avranches a fait valoir la situation géographique de ce terrain par rapport à la destination qui lui est promise. Initialement classée en zone Np (attachante aux parcelles AB n°85 et 86), la parcelle AB n°87 couvre la modeste superficie de 0,55 ha, et ne présente pas la même nature de terrain que ses voisines (n°85 et 86 qui présentent un caractère légèrement humide). La coupure verte « La Verte Colline » conserve son rôle de poumon vert au sein d'une zone relativement urbanisée. Cette requête a recueilli l'avis favorable du commissaire-enquêteur.</p>	



La commune souhaite maintenir son développement démographique actuel en prévoyant la construction de 25 logements neufs en moyenne par an. La délimitation des zones à urbaniser tient compte de ces objectifs. 19,85 ha (zones 1AU) seront destinés à l'extension urbaine, dont 6,80 ha classés en secteurs 1AUd (secteurs plus denses).

Le principe d'aménagement est d'organiser spatialement le développement du bourg en groupant le développement de l'urbanisation sur le plateau, en protégeant le siège d'exploitation agricole situé sur la partie Est du plateau, en renforçant la centralité du bourg original et en oeuvrant en faveur de la mixité sociale sur des secteurs situés au pourtour du bourg (secteurs 1AUd).

Les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la commune ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, cette zone est classée en 2AU (zone non constructible nécessitant une modification du plan).

Les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui sont destinées à recevoir une extension urbaine.

**➤ Les zones à urbaniser AU**

<p><b>Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale</b></p>	<p>Définition de la zone Ux (urbaine d'activité) :                  Cette zone englobe l'ensemble des espaces construits de la zone d'activités du Parc de la Baie Est. Cette zone ne présente plus d'espace disponible depuis la construction récente d'un nouvel hypermarché.</p>
<p><b>Veiller au maintien d'un bon niveau d'équipement au sein de la communauté de communes d'Avranches</b></p>	<p>Définition de la zone Ue (zone urbaine d'équipement) :                  Une large zone Ue à vocation d'équipement a été délimitée sur le plateau de Saint Martin-des-Champs. Elle a vocation à accueillir la Plaine de jeux de la ville d'Avranches ainsi que des équipements sportifs et culturels.                  Les équipements sportifs et culturels existants de Saint Martin-des-Champs et l'école récemment construite ainsi que le SDIS sont aussi inclus dans cette zone d'équipements.</p> <p>Le secteur de Landemaine : Les parcelles cadastrées n°216 (pour partie), 218, 247 et 168 section AC sont incluses en zone U. Elles couvrent une superficie totale de 2,75 ha. Cette zone située de part et d'autre de la rue de Landemaine dispose d'un niveau d'équipement suffisant. Un projet de lotissement est d'ailleurs en cours (Résidence Douce France) dans le prolongement du Lotissement « Les Acacias ».</p>

<p><b>Objectifs attachés dans le P.A.U.D.</b></p>	<p><b>Traduction dans le zonage</b></p>
<p><b>Organiser spatialement le développement de l'urbanisation</b></p>	<p>Sept zones ont été délimitées (dont deux secteurs 1AUd) pour recevoir l'urbanisation future en continuité avec le bourg originel et dans le prolongement de la zone d'urbanisation sur le plateau. Les secteurs 1AUd respectent les objectifs du P.L.H. (mixité sociale et moindre consommation d'espace pour la construction).</p>
<p><b>Renforcer la centralité du bourg et ouvrir en faveur de la mixité sociale</b></p>	<p>Ce secteur 1AUd de faible surface (1,15 ha) regroupe les parcelles n°465 et 468 de la section AD. Ce secteur a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation et de commerces de proximité. Cette zone sera desservie par la Rue de la Bourdonnière en deux points d'intersection définis sur le plan de zonage.</p>
<p><b>Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale</b></p>	<p>Ce secteur 1AUD, situé sur le plateau en continuité des espaces urbanisés, couvre une superficie de 5,65 ha. Il concerne les parcelles cadastrées n°42, 43, 44, 45, 517 et 448 section AD. Les accès à la zone sont prédéfinis au plan de zonage : deux accès sur la RD247 dont un débouche en face du C.R.n°1 de la Courterie. Un emplacement réservé n°9 (pour la création d'un chemin piétonnier ou une piste cyclable) longe le secteur le long de la RD247.</p>
<p><b>Favoriser la circulation et les déplacements sur le territoire communal</b></p>	<p>Elle concerne un ensemble de parcelles cadastrées n°412, 413, 415, 420, 424, 422, 423, 424, 345 section AD. Elle comprend également les bâtiments de l'ancien siège du Champ Hue (élevage de chevaux). Cette zone 1AU est conçue également par l'emplacement réservé n°9 longeant la RD247.</p>
<p><b>Renforcer la centralité du bourg et ouvrir en faveur de la mixité sociale</b></p>	<p>3) La zone 1AU plus au nord, vers le lieu-dit « Le Champ Hue » :                  Elle concerne un ensemble de parcelles cadastrées n°161, 163, 164 et 165 de la section AD. L'accès envisagé pour desservir la zone est le chemin rural du Douet-Durant, dont l'élargissement est prévu (emplacement réservé n°8), lequel débouche sur le RD247. Un giratoire a été récemment aménagé à ce croisement. Le cas échéant, un accès situé en limite Nord Ouest de la zone serait à prévoir afin d'assurer une connexion entre la zone à urbaniser et la future voie à</p>
<p><b>Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale</b></p>	<p>4) La zone 1AU au lieu-dit le « Bois au Moine » :                  Cette zone 1AU couvre 1,55 ha. Il s'agit des parcelles n°161, 163, 164 et 165 de la section AD. L'accès envisagé pour desservir la zone est le chemin rural du Douet-Durant, dont l'élargissement est prévu (emplacement réservé n°8), lequel débouche sur le RD247. Un giratoire a été récemment aménagé à ce croisement. Le cas échéant, un accès situé en limite Nord Ouest de la zone serait à prévoir afin d'assurer une connexion entre la zone à urbaniser et la future voie à</p>

<p>créer reportée en emplacement réservé n°4 au plan de zonage.</p> <p>5) La zone 1AU au lieu-dit « Verdun-La Croix Bazin » :</p> <p>Cette zone 1AU concerne les parcelles n°820, 821, 822 au nord de la rue de la Baie (RD247) et 916, 917, 918, 920 et 780 de la section ZC, situées au sud de la Rue de la Baie. Sa superficie totale est de 4 ha. Ce secteur constituera la future entrée d'agglomération de Saint Martin des Champs. La zone sera desservie par la RD247 via le chemin de Verdun.</p> <p>6) La zone 1AU entre « Le Gage » et « La Croix Bazin » :</p> <p>Les parcelles n°857 et 828 section A sont englobées dans une zone 1AU. Cet ensemble représente la modeste superficie de 1 ha. La voirie interne à la zone débouchera sur la RD247, rue de La Baie (accès imposé).</p> <p>7) Une zone résiduelle 1AU au lieu-dit « Le Mont Jarry » :</p> <p>La parcelle cadastrée n°192 section AB couvrant 0,90 ha était initialement classée en zone d'urbanisation future au P.O.S. initial. Cette zone se situe en limite immédiate des espaces urbanisés au Nord.</p> <p>En outre, le projet a délimité deux zones 2AU, dont un secteur 2AUd (près du bourg) :</p> <p>1) Le secteur 2AUd de La Vallée de La Bourdonnière :</p> <p>Un secteur 2AUD a été défini en arrière du front bâti existant du bourg ancien. L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la création d'une voirie de désenclavement figurant sur le plan de zonage en emplacement réservé n°4. Cette voie permettra de désenclaver ce secteur 2AUD. Cette zone concerne les parcelles n°80, 81, 83, 86, 89a, 445a et 90 de la section AD. Elle couvre une superficie de 2,25 ha. Les objectifs du P.L.H. en matière de mixité sociale et de moindre consommation d'espace pour la construction ont été repris dans le chapitre « Orientations d'aménagement ».</p> <p>2) Le secteur de Landemaine :</p> <p>Une zone 2AU a été définie à proximité du quartier de Landemaine sur le plateau. Il s'agit d'une grande parcelle (2,60 ha) actuellement occupée pour partie par une piste d'entraînement pour chevaux. La commune ne souhaite donc pas mettre en péril cette activité, mais marque néanmoins sa volonté de structurer le développement de l'urbanisation sur le plateau.</p>	<p><b>Encourager le développement de l'activité artisanale et commerciale</b></p>
<p>Définition d'une zone 2AUX</p> <p>Deux secteurs ont été définis afin de permettre l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales pour le long terme. Ces deux secteurs se situent en continuité immédiate de la zone d'activités du Parc de la Baie Est (Ux) et couvrent une superficie totale de 8,62 ha.</p> <p>Le secteur Est concerne les parcelles n°8 (en partie), 23, 24, 25 section ZD. La voirie interne à ce secteur débouchera sur la RD247.</p>	

<p>Le secteur Sud concerne la parcelle n°19 de la section ZD. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dépendra de la réalisation d'une voie d'accès. A l'heure actuelle, un chemin rural non aménagé longe la zone. La communauté de communes d'Avranches travaille actuellement sur le projet d'une nouvelle voie de desserte pour l'ensemble de la zone d'activité (du Parc de la Baie) et vers Saint-Quentin/Le Homme (zone de Babeuf), ceci de manière à offrir de meilleures conditions d'accès aux zones d'activités du secteur (Parc de La Baie Est, Zone de Babeuf et Zone de Cromel).</p> <p>La future voie de contournement Est d'Avranches, nouvelle donne économique pour le secteur Sud d'Avranches, constitue déjà un accélérateur au développement des espaces à vocation économique.</p>	
---	--

### > Superficie des zones

Zones du P.O.S.		Zones du P.L.U.	
NOM DE LA ZONE	SURFACE <sup>5</sup>	NOM DE LA ZONE	SURFACE
UB	79,5 ha	U	116,05 ha
UC	18,5 ha	Ux	23,50 ha
UX	/	Ue	15,80 ha
<b>Total zone urbaine</b>	<b>98 ha</b>	<b>Total zone urbaine</b>	<b>155,35 ha</b>
1NA	14,0 ha	1AU	13,05 ha
		1AUD*	6,80 ha
2NA	13,0 ha	2AU	2,60 ha
		2AUD	2,25 ha
3NA	18,0 ha	1AUx	-
/	/	2AUx	8,60 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>45,0 ha</b>	<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>33,30 ha</b>
1ND	131,0 ha	Np	166,15 ha
NB	20,0 ha	Nh (dont Mont-Jarry)	27,40 ha
/	/	Na	25,80 ha
/	/	Ne	12 ha
/	/	Nj	0,50 ha
<b>Total zone naturelle</b>	<b>151,0 ha</b>	<b>Total zone naturelle</b>	<b>231,85 ha</b>
NC	355 ha	A	228,50 ha
<b>Total zone agricole</b>	<b>355 ha</b>	<b>Total zone agricole</b>	<b>228,50 ha</b>
<b>Superficie communale</b>	<b>649 ha</b>		<b>649 ha</b>
<b>Espaces boisés classés</b>			<b>14,55 ha</b>

\* Les zones 1AU et 2AU indiquées « d » respectent (au travers d'orientations d'aménagement redigées) les objectifs du P.L.H. en cours.

Il paraît opportun d'indiquer que la superficie de la zone A (agricole) est réduite notamment pour les raisons suivantes :

- Les surfaces effectivement affectées à l'activité agricole concernent en plus de la zone A, des zones Np.
- Des espaces agricoles (qui figuraient en zone NC au POS) qui ont été inclus en espaces naturels (Np) au P.L.U., le règlement de la zone Np n'interdit pas l'utilisation agricole de ces terres.
- La zone A, contrairement à la zone NC du POS, n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. La commune présentant de nombreuses constructions diffuses, celles-ci ont été extraites de la zone agricole et sont classées en zones naturelles (Na).

<sup>5</sup> Ces surfaces correspondent aux calculs réalisés dans le cadre de la dernière Modification du P.O.S. de Saint Martin-des-Champs

**4-JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT**

Le règlement écrit :

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones : ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol interdites ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières	Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité de fonction est encouragée dans les zones urbaines et à urbaniser 1AU dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, des dispositions spécifiques sont prises pour les zones urbaines ayant des vocations particulières comme l'accueil d'activités artisanales (Ux) et l'accueil d'équipements sportifs et culturels (Ue). Les zones à vocation agricole A sont quant à elle strictement réservées à l'agriculture. Sur les zones naturelles (Na et Nh), une vocation d'activité peut exister, dans la mesure où les aménagements ou extensions sont liés à une activité existante et sous réserve de ne pas augmenter les nuisances. Le secteur Ne correspond à un espace naturel (vallon du Moulinet) où sont autorisés les aménagements paysagers, les équipements hydrauliques (tels bassins de rétention) et les équipements d'infrastructure routière.
2		
3	Ces articles, intitulés : ⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ; ⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, publics, ⇒ superficie minimale des terrains constructibles, définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains.	Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés.
4	En matière d'assainissement, dans les secteurs 1AU, le réseau collectif d'assainissement est prévu pour l'ensemble des constructions. Dans les secteurs Nh et Na, pour les hameaux non raccordés, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.	
5		

PRINCIPES JUSTIFICATIFS	CONTENU DU REGLEMENT	ARTICLE
<b>Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente</b>		
<p>En fonction de la localisation des constructions sur la commune et dans le but :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou des villages,</li> <li>⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti,</li> <li>⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage</li> </ul> <p>Dans la zone urbaine (U) et dans les zones à urbaniser (AU), les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit suivant un recul minimum de 5 mètres.</p> <p>L'alignement à la voie des nouvelles constructions est donc possible (en zone U comme en zone AU), ceci de manière à pouvoir le cas échéant créer des formes urbaines plus denses et donc moins consommatrices d'espace.</p> <p>En revanche, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), un retrait plus important (de 15 mètres) par rapport à certaines routes départementales est préconisé :</p> <p>RD47 (Avenue du Rocher) ; RD7 (Boulevard du Luxembourg).</p> <p>En zone naturelle (N) et agricole (A), une implantation à une distance minimale de 5 mètres est préconisée.</p> <p>Cependant, pour les hameaux où des constructions respectent un alignement, une implantation de la nouvelle construction en alignement du bâti existant (alignement de fait) pourra être imposée afin de limiter l'impact de la nouvelle construction dans l'environnement bâti existant.</p>	<p>⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement de fait</li> <li>• Soit à une distance minimale de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies</li> </ul>	<b>6</b>
<p>En fonction de la localisation des constructions et dans le but :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou des villages,</li> <li>⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti,</li> <li>⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage.</li> </ul> <p>Cependant des dispositions différentes sont prévues afin de préserver le cas échéant, le patrimoine naturel de la commune (haies, talus...).</p> <p>En zone A et N, des dispositions différentes peuvent être prises s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus (en limite séparative), ou d'assurer le libre écoulement des eaux.</p>	<p>⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à la limite séparative,</li> <li>• soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.</li> </ul>	<b>7</b>

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
8	⇒ implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article.
9	⇒ Emprise au sol des constructions.	Il est en revanche réglementé en zone naturelle (N) car une densité faible de construction est recherchée. Aussi, dans les secteurs Na, Nh et Np, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
10	⇒ Hauteur maximale des constructions	Cet article est réglementé : ⇒ en zone urbaine (U), afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et de pouvoir réaliser des constructions d'inspiration traditionnelle (limitation à 11 mètres). ⇒ en zone à urbaniser (1AU), la hauteur au faitage des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m. ⇒ en zone urbaine à vocation d'activité (UX) et d'équipements (Ue), la hauteur n'est pas réglementée, sous réserve d'une certaine recherche architecturale. Néanmoins, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra excéder 8 mètres au faitage. ⇒ en zone naturelle, afin de favoriser l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti, la hauteur maximale est limitée à 9,50 mètres.
11	⇒ Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords.	Sur l'ensemble de la zone urbaine (U), à urbaniser (AU) et sur la zone naturelle de hameau (Nh) le règlement encourage un traitement qualitatif des clôtures et à un maintien des haies bocagères facilitant l'intégration des constructions dans le paysage.
12	⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	⇒ en zone urbaine, le règlement impose un nombre de place de stationnement par logement et demande une participation en cas d'impossibilité de la part du constructeur de réaliser l'obligation prévue (l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). ⇒ en zone à urbaniser (AU), il est imposé deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place pour 50 m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle et une place par employé pour les commerces afin que des espaces suffisants de stationnement soient prévus.



<p>12</p>	<p>En zone naturelle et agricole, il est exigé deux places de stationnement par construction à usage d'habitation et d'assurer ce stationnement en dehors des voies publiques, afin de veiller la sécurité des personnes.</p>
<p>13</p>	<p>⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>Le règlement encourage à un traitement paysager des aires de stationnement, à un maintien des haies bocagères existantes et à une plantation de haies bocagères en périphérie de la parcelle intégrant les constructions.</p> <p>Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie de 5000 m<sup>2</sup> minimum, 10 % de la surface devront être traités en espace vert commun à tous les lots (dont un tiers au moins constituant un ensemble d'un seul tenant).</p> <p>Dans la zone A, les plantations d'essences locales existantes à la périphérie de la parcelle doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.</p> <p>Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.</p> <p>En zone N, les plantations d'essences locales existantes à la périphérie de la parcelle seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent</p> <p>Afin de favoriser dans l'environnement rural et agricole, toute nouvelle construction, y compris à usage agricole, le projet vise une certaine exigence dans l'intégration de ces constructions.</p>
<p>14</p>	<p>⇒ Coefficient d'occupation des sols</p>
<p>Le choix a été fait de ne pas fixer de C.O.S.</p>	

## Le règlement graphique :

Les espaces boisés classés figurent au plan de zonage du présent P.L.U. Ces derniers ont été mis à jour (à partir de photographies aériennes) par rapport au P.O.S. initial, ceci de manière à prendre en compte les surfaces significatives effectivement boisées sur le terrain.

Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement, s'appliquant à l'ensemble des zones.

Des « emplacements imposés aux points de jonction des voies de desserte principales futures aux voies existantes » figurent au plan de zonage.

Des éléments naturels protégés (haies bocagères, arbres isolés, ...) en vertu de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme et en application de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages ont été portés au plan de zonage.

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (boucle de chemins piétonniers, élargissement de voie ou d'accès, implantation de nouveaux équipements, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales ...).

Ils donnent aussi au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que la commune peut être sommée d'acquiescer les terrains concernés dans un délai d'un an.

## 5-JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS D'AFFECTATIONS ENTRE LE P.O.S. ET LE P.L.U.

### Les zones naturelles

Les zones classées en zones naturelles au P.O.S. initial (1ND), concernaient des espaces en nature de prairie faisant preuve d'une qualité paysagère remarquable. Elles avaient donc fait l'objet d'une protection renforcée. Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., ces zones font l'objet d'un classement en zone naturelle protégée (Np), afin de préserver ces sites du développement de l'urbanisation et de maintenir la qualité paysagère de Saint Martin-des-Champs.

Seul un secteur de faible importance, situé dans le prolongement de la vallée de la Bourdonnière, au Nord de la rue de la Bourdonnière, était classé au P.O.S. initial en zone naturelle 1ND et devient constructible dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Cet espace aura pour vocation de structurer le développement de l'urbanisation sur le plateau. De même, la coulée verte (entre le bourg originel et la zone U de La Poisière) figurant au POS initial (1ND), est sensiblement diminuée en superficie au présent P.L.U.

La définition de la limite de la zone ND du P.O.S. initial, concernant la vallée de la Bourdonnière, en limite du bourg originel ne reposait sur aucune limite physique. La municipalité a donc choisi de repositionner cette limite sur la rupture de pente de la vallée, parallèle à la RD247.

De plus, des zones naturelles situées dans la zone urbaine, faisant déjà l'objet de protection dans le cadre du P.O.S. sont maintenues au P.L.U., les appellations changeant :

- une zone naturelle Nj, naturelle de jardin, permettant de protéger les jardins ouvriers situés en limite de la ville d'Avranches, et de maintenir un « poumon vert » au cœur de la zone urbanisée (classée Ncj au P.O.S.).
- Deux poumons verts qui sont le parc du Couvent et l'espace vert (La Verte Colline) situé à l'arrière de la polyclinique sont aussi protégés.

Une vaste zone Np est ajoutée (par rapport au POS initial) : sur le vallon de La Réauté et son prolongement sur le vallon de ruisseau du Lait Bouilli (en limite communale Sud-Est avec Saint-Quentin-sur-Le-Homme) pour des motifs d'ordre paysager et écologique.

→ Au total, le nombre d'hectares classé en zone Np est supérieur à celui de la zone 1ND du P.O.S. initial.

### Les zones urbaines

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., la municipalité a choisi de simplifier les différentes dénominations des zones urbanisées. C'est pourquoi il n'existe plus que trois types de zones urbaines :

- La zone urbaine existante U, qui correspond à la délimitation des zones urbaines UC et UB du P.O.S. initial, auxquelles sont ajoutés les espaces urbanisés durant l'application du P.O.S.
- La zone urbaine d'activité Ux, qui correspond à la zone d'activité du Parc de la Baie Est.
- La zone urbaine d'équipement Ue, qui correspond à la zone d'équipement de loisirs qui figurait sur le P.O.S. initial en UBL. Cette zone est étendue en direction de l'Est car le projet de la Plaine de Jeux de la ville d'Avranches se situera dans le prolongement des équipements sportifs de Saint Martin-des-Champs.

La zone urbaine ne présente pas de modification majeure entre le P.O.S. initial et le P.L.U.

### Les zones à urbaniser

- *Le bourg / l'agglomération du plateau*  
Au terme du P.O.S., l'ensemble des zones à urbaniser a été construite en dehors d'une zone 1NA située à proximité des équipements sportifs de Saint Martin-des-Champs, qui accueillera le projet de plaine de jeux d'Avranches.  
Les quelques espaces 1NA et 2NA situés de part et d'autre de la RD 247 qui ne sont pas construits, sont tous concernés par des projets de lotissement ou de constructions individuelles.
- *Les hameaux et l'urbanisation diffuse*  
Le P.O.S présentait une surface très importante (20 ha) de zone dite « banale », zone NB, ce qui a favorisé le développement d'une urbanisation linéaire et diffuse en bordure de voies (RD 247, le CR n°8, la RD 457 et la RD 7).

Ainsi, de nombreuses zones NB, zones partiellement construites destinées à un habitat individuel diffus permettant une urbanisation au coup par coup, étaient définies dans le cadre du P.O.S. La loi S.R.U. a supprimé ces zones NB. Les surfaces à urbaniser en dehors de l'agglomération se voient donc limitées à quelques hameaux où des espaces interstitiels pouvant accueillir des constructions nouvelles ont été repérées (secteurs Nih au P.L.U.).  
En revanche, la plupart des zones NB ont été construites, entraînant une augmentation des surfaces d'urbanisation diffuse qui bénéficie dans le cadre du P.L.U. d'un zonage Na ou Np.

### Les zones agricoles

La zone agricole, repérée NC au P.O.S. initial, reste sensiblement la même dans le cadre du P.L.U. L'extension projetée (2AU) de la zone d'activité du Parc de la Baie Est empiète modestement sur la zone agricole, repérée A sur le P.L.U.  
En revanche, le développement de l'urbanisation envisagé sur le plateau aura pour effet de réduire les surfaces agricoles. Afin de limiter l'impact de ces réductions de surface, a été définie une zone 2AU, zone à urbaniser à long terme.  
La volonté de préserver l'espace agricole s'exprime par la localisation des zones urbanisables à proximité des secteurs déjà construits.

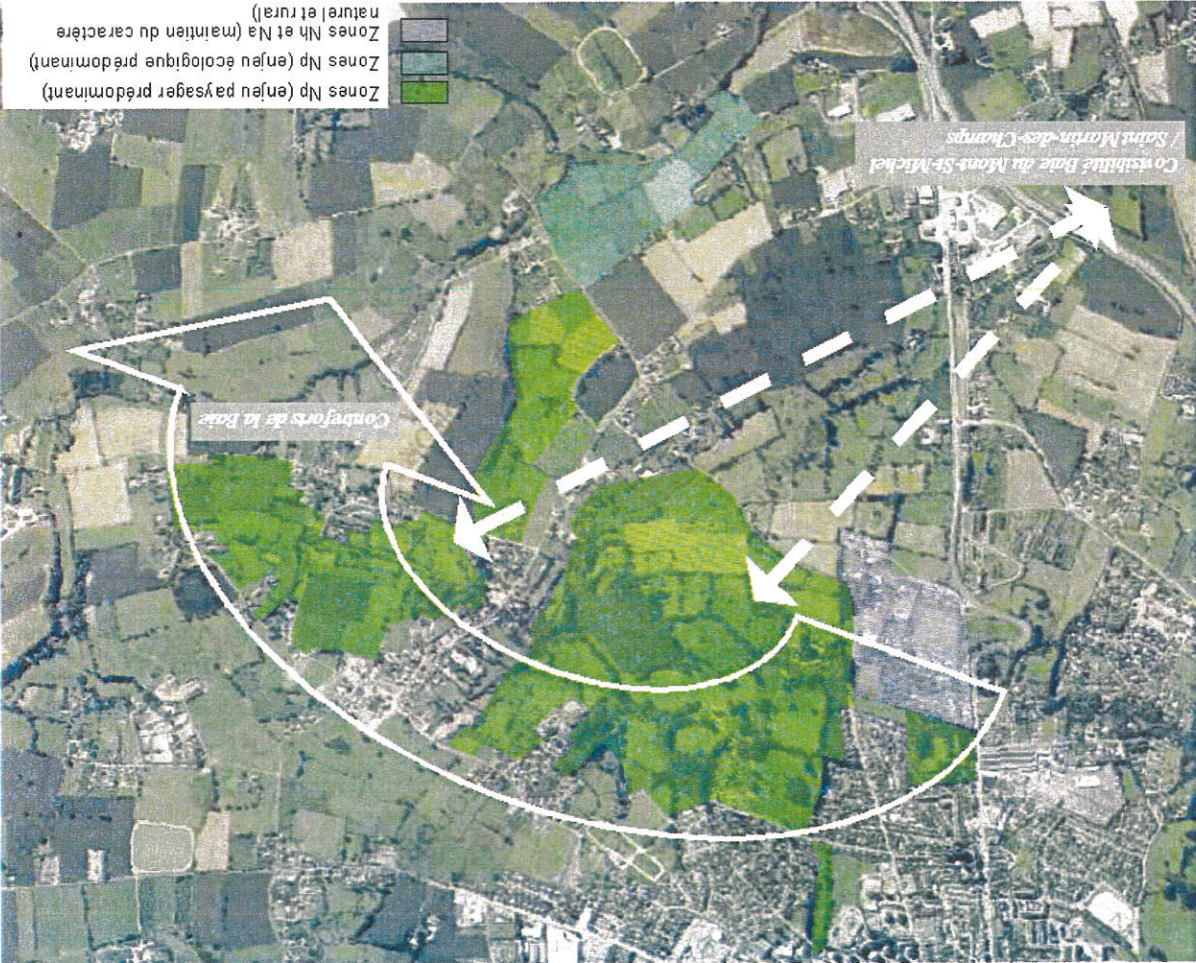
**6-INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

Saint Martin-des-Champs bénéficie d'une image de commune « verte » que la municipalité souhaite valoriser dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U. Aussi, le choix des espaces à urbaniser s'est orienté vers des zones de moindre intérêt environnemental. Le P.A.D.D., le règlement et les prescriptions figurant au plan de zonage (principe d'accès imposé) ont eu pour objectif de contribuer à cet effort.

**La protection de l'environnement naturel – La pris en compte du grand paysage « Baie du Mont-St-Michel »**

⇒ La préservation du patrimoine est assurée par le zonage en zone naturelle protégée « Np ». Les éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager de la commune : le château du Quesnoy, le château de Barfé, le Couvent, le hameau de la Planche, ... sont classés en zone Np.

Ce zonage et le règlement qui s'y rattache permettent la préservation de ce patrimoine, mais aussi la rénovation, la réhabilitation des constructions existantes, le changement de destination des bâtiments existants (sous réserve que leur intérêt architectural le justifie) et ainsi le maintien du patrimoine.



⇒ La commune bénéficie d'une image de commune verte et le site est d'une qualité paysagère remarquable. Le contexte lié à la proximité de la baie du Mont-st-Michel est une donnée importante à prendre en compte. Le P.L.U. s'est donc attaché, dans le cadre de la définition des zones à urbaniser, à préserver au mieux les vues remarquables depuis les flancs du plateau. C'est la raison pour laquelle ces flancs du plateau et les vallées qui le découpent font l'objet d'un zonage en zone naturelle protégée Np.

⇒ Une mise à jour des espaces boisés classés a été réalisée dans le cadre de la révision du P.O.S de Saint-Martin-des-Champs (à partir de photographies aériennes). Les espaces boisés occupent 14,40 ha du territoire communal et jouent un rôle écologique et paysager important. Ces espaces boisés sont repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

⇒ Des haies ont été repérées en limite de zone urbaine et en bordure des cours d'eau. Ces haies sont repérées sur le plan de zonage et protégées en application du L. 123-1<sup>7ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Ces haies ont non seulement un rôle d'intégration paysagère des zones urbanisées et à urbaniser, mais aussi un rôle anti-érosif et de corridor biologique.

### La préservation de l'activité agricole

⇒ La majeure partie du territoire est classée en zone agricole où seules sont autorisées les activités liées à l'activité agricole ainsi que les activités ayant pour support le siège agricole. Ce classement permet de favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal, de préserver les espaces affectés aux activités agricoles et de limiter les conflits d'usages.

La commune fait partie des « zones vulnérables ». Aussi, le rôle essentiel des plans d'épandage a été pris en compte. **Les terrains classés en zones 1AU ou 2AU ne sont majoritairement pas concernés par des plans d'épandage.**

Le contexte est particulièrement difficile sur la commune. La situation de commune d'agglomération périurbaine de Saint-Martin-des-Champs engendrant une pression foncière forte et le projet de la voie de contournement Est, nouvelle donne économique du territoire, sont autant de facteurs aggravant pour l'activité agricole.

A cet effet, lors des réunions au sein de la commission d'urbanisme, une représentante de la profession agricole a été associée tout a long de la réflexion pour une meilleure prise en compte des impacts éventuels sur cette activité économique.

### La préservation de l'environnement dans les zones à urbaniser

⇒ Des zones naturelles, jouant le rôle de respiration au sein de la zone urbanisée, sont préservées de toute urbanisation : les jardins ouvriers, le parc du Couvent, ...

⇒ Afin de préserver la zone humide située en entrée Sud de la zone d'activités du Parc de la Baie, et de ne pas limiter les possibilités de valorisation du site, la municipalité a choisi de classer cet espace en zone naturelle d'équipement « Ne ». Ce zonage permettra la réalisation d'aménagements légers (paysagers et hydrauliques) et la préservation de sa richesse écologique, (cette zone humide figure en zone inondable sur le plan de zonage).

⇒ Il est envisagé la réalisation de chemins piétonniers entre les sites d'urbanisation future et les chemins existants. La réalisation de ces liaisons permettra de favoriser les modes de déplacements doux (piéton, cycle...).

⇒ Le P.L.U. s'est attaché à borner le développement urbain en se basant sur des limites naturelles afin que celui-ci s'intègre au mieux dans le paysage. C'est pourquoi la zone urbaine U et à urbaniser 1AU et 2AU du bourg original se limitent de part et d'autre à la vallée de la Bourdonnière par exemple et au vallon situé au lieu-dit des Hauts Vents.

### La prise en compte de la gestion et du mode d'écoulement des eaux pluviales

⇒ Le projet de P.L.U. a défini un emplacement réservé n°10 (important en superficie) situé immédiatement en contrebas du bourg pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Celui-ci pourra recueillir les eaux pluviales générées par le développement urbain sur

le plateau qui n'aurait pas été infiltrées in situ. Ce bassin de rétention devra être équipé d'un dispositif de traitement des eaux (débourbeur, déshuileur) et d'un dispositif de débit de fuite dirigé vers le ruisseau de la Réauté.

Quand bien même le territoire communal n'est pas concerné par le SAGE de La Sélune, (le ruisseau du Moulinet se jétant directement dans la baie), le développement de l'urbanisation ne doit pas concourir à des modifications importantes du mode d'écoulement des eaux superficielles sur la commune. Une part des eaux pluviales chemînera vers le ruisseau de La Porte, qui lui-même se jette dans le ruisseau du Latit Bouilli, puis du Moulinet. L'apport supplémentaire d'eaux de surface ne doit pas engendrer de dysfonctionnements au droit du passage de la canalisation sous la RD7 et RN175.

### **La prise en compte de l'intégration du développement urbain dans le grand paysage de la Baie du Mont Saint Michel**

Dans le cadre de la définition des espaces à urbaniser, la réflexion a reposé sur les co-visibilités entre la Baie et la commune. C'est pourquoi les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat se concentrent principalement sur le plateau. En effet, les versants bocagers et les vallées boisées (figurant en zone naturelle protégée NP) masquent le développement urbain de la commune. Les vues dont bénéficie la commune sur le Mont Saint Michel aurait pu inciter à développer l'urbanisation sur le versant déjà urbanisé de façon diffuse. Cependant, la commune a choisi de protéger cet espace. Enfin, la zone d'activités de la Baie Est est l'ensemble le plus marquant dans le paysage. Le projet de PLU a défini une zone à urbaniser (ZAU) en continuité immédiate de l'actuel Parc de la Baie Est au Nord-Est. L'enjeu dans le cadre de la mise en œuvre de PLU, sera de veiller à l'intégration des futurs bâtiments, notamment par la définition de prescriptions architecturales (hauteur des bâtiments, couleurs et matériaux utilisés...).

Il paraît cependant bon de souligner que la RN 175 étant surélevée, peu de bâtiments d'activités installés sur le territoire de Saint Martin-des-Champs sont visibles depuis le littoral, en dehors de l'hôtel situé à l'entrée de cette zone d'activité.

## **7-COHERENCE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

Prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont Saint Michel (en application des articles L.111-1-1 et L.122-2 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Saint-Martin-des-Champs est incluse dans le périmètre du S.C.O.T. du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

La commune fait partie du « Syndicat Mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel » créé le 2 juin 2003. Le périmètre du futur S.C.O.T. a été fixé par arrêté préfectoral en date du 28 mai 2003. Il couvre 17 communes de communes, dont la communauté de communes « d'Avranches », plus une commune canton.

Ce syndicat est consulté à double titre dans le cadre de cette révision de P.O.S. et transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune : en application de l'article L.111-1-1 et de l'article L.122-2 (concernant l'ouverture à l'urbanisation).

En effet, l'article L.122-2 s'applique à la commune, car elle est située à moins de 15 km du rivage.

Extrait de l'article L.122-2 :

« Dans les communes qui sont situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 hab. au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le P.L.U. ne peut être PLANIS

\* \* \* \* \*

Ainsi, les objectifs affichés dans le PAD et leur mise en œuvre dans le règlement écrit et graphique du PLU, ne sont pas compatibles avec les orientations affichées dans le projet de PLH de la communauté de communes d'Avranches.

Mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires en favorisant un rééquilibrage sur le territoire

14 logements à l'hectare avec une superficie moyenne de terrain par logement de 540 m<sup>2</sup>.

Favoriser les formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le but d'une gestion économe des sols, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel. Ainsi, pour Saint Martin-des-Champs, l'objectif est d'atteindre une densité de

Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat : l'objectif est de développer un offre diversifiée de logements locaux et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations et d'instaurer une règle quant à la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics et privés. Pour Saint Martin-des-Champs, cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements à raison d'une production de 40% logements conventionnés pour les nouvelles opérations.

Le PLH de la communauté de communes d'Avranches a déjà défini des actions pour les années à venir, et notamment :

Celui-ci a pour but de fixer des objectifs et de décider des actions visant à répondre aux besoins de logements sur une période de six ans.

La communauté de communes d'Avranches a lancé en janvier 2006, une étude de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), qui est un dispositif en matière de logement au niveau local. C'est un document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique de logement à l'échelle d'un territoire.

La prise en compte du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration :

Aussi, la commune de Saint-Martin-des-Champs sollicite l'accord du Syndicat Mixte du S.C.O.T. Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour déroger au principe de constructibilité limitée.

La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »

L.122-4. »  
 Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle (...)