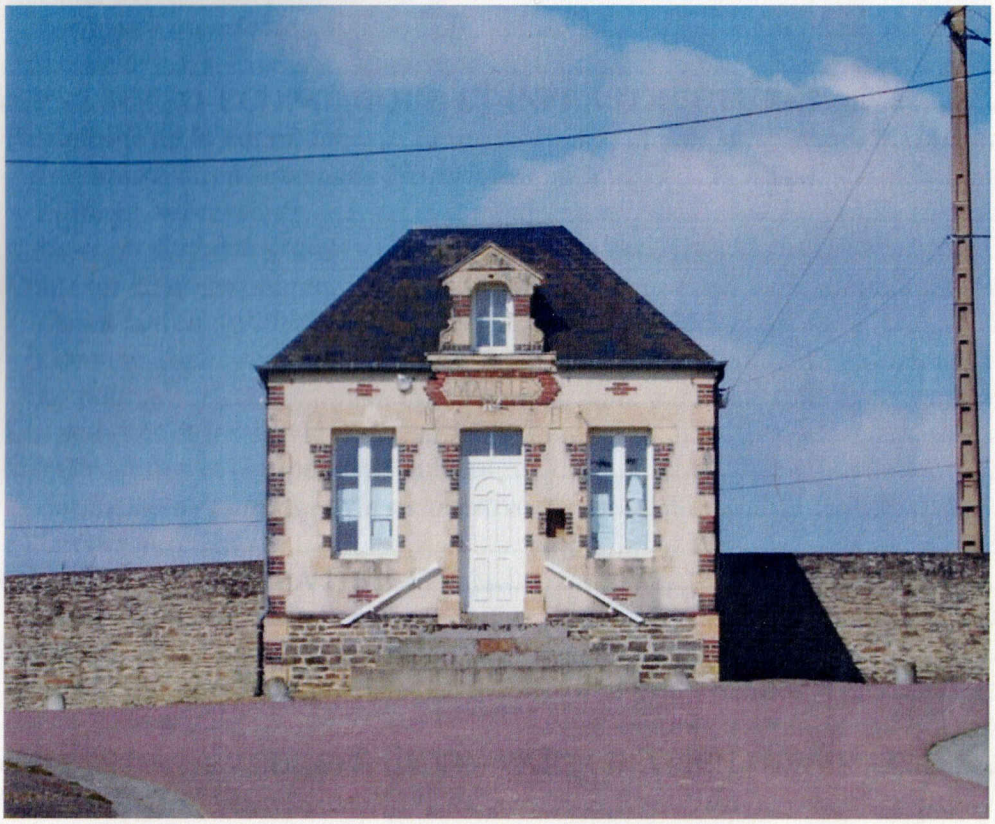
safer
de Basse-Normandie

Société d'Aménagement Foncier
et d'Etablissement Rural

Commune de MONTIGNY
Département du Calvados



CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

VU PAR M LE MAIRE POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION APPROUVANT LA CARTE COMMUNALE DU :

14 mai 2008

MAIRIE de MONTIGNY (Calvados)

VU PAR M LE PREFET POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE EN DATE DU :

PREFECTURE DU CALVADOS

- 3 JUIN 2008

COURRIER

TABLE DES MATIERES

I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE 5
I.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL 6
I.1.1. Situation géographique et administrative 6
I.1.2. Le milieu naturel 7
I.1.2.1. La géologie 7
I.1.2.2. Le patrimoine naturel 8
I.1.2.3. L'analyse agricole 12
I.1.3. Les risques naturels 17
I.1.3.1. Tempêtes et intempéries 17
I.1.3.2. Les zones inondables 17
I.1.3.3. Sismicité 18
I.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES 19
I.2.1. Patrimoine de la commune 19
I.2.1.1. Inventaire des Monuments Historiques 19
I.2.1.2. Edifices intéressants 19
I.2.1.3. Vestiges archéologiques - découvertes fortuites 20
I.2.2. Contexte démographique 21
I.2.2.1. Données démographiques 21
I.2.2.2. Données socio-économiques 23
I.2.2.3. Le bâti 25
I.2.3. Les activités et les services 31
I.2.4. Infrastructures et équipements publics 32
I.2.4.1. Equipements publics et vie associative 32
I.2.4.2. Les réseaux 32
I.3. URBANISME ET COMPATIBILITE 37
I.3.1. DTA de l'Estuaire de la Seine 37
I.3.2. Le SCOT CAEN METROPOLE 38
I.3.3. Le SDAGE Seine-Normandie et Le SAGE Orne aval - Seulles 39

II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT - PARTI D'AMENAGEMENT 41
II.1. ATOUTS COMMUNAUX 44
II.2. CONTRAINTES COMMUNALES 44
II.3. ENJEUX D'AMENAGEMENT 44
II.4. CHOIX RETENUS 46
II.4.1. Scénario d'évolution : "l'optimum démographique" 46
II.4.2. Le parti d'aménagement : la densification du bourg et des deux principaux hameaux "Les Lons Baux" et "Le Mesnil Noble" 47

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT 49
III.1. UNE ZONE CONSTRUCTIBLE 51
III.1.1. Le bourg 52
III.1.2. « Les Longs Baux » 53
III.1.3. « Le Mesnil Noble » 53
III.1.4. L'instauration d'un droit de préemption dans le hameau du « Hamel » 54
III.2. UNE ZONE NATURELLE 54
III.3. LE REGLEMENT 54

PREAMBULE

La commune de MONTIGNY est située à 26 km de CAEN, aux portes de la Suisse-Normande. Cette petite commune d'environ 4 km² comptait 78 habitants au recensement de 1999 (enquête de recensement en cours en 2007). D'après l'équipe municipale, les premiers éléments, officieux, connus de l'enquête, révèlent que la population a atteint **91 habitants en 2007**, sans compter les deux pavillons en cours de construction (environ 8 habitants supplémentaires), soit une petite centaine d'habitants.

La commune de MONTIGNY reçoit régulièrement des demandes de permis de construire. Souhaitant un **développement mesuré et maîtrisé de son territoire rural**, afin notamment d'éviter de subir les méfaits du mitage, la commune a prescrit l'élaboration d'une carte communale (délibération du Conseil Municipal en date du 8 Mars 2006).

En effet, la loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », modifiée par la loi « Urbanisme-Habitat » du 2 Juillet 2003, a adapté le Code de l'Urbanisme et a notamment fait de la **carte communale un véritable document d'urbanisme, opposable au tiers**.

La carte communale « délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (cf. article L 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Ce document précise également **les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.**

La carte communale doit respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme, en permettant d'assurer l'équilibre entre développement urbain et développement rural, d'une part, la préservation des espaces naturels et des paysages, d'autre part, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et enfin la protection de l'environnement. A ce dernier titre, elle doit prévoir une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels** et un **développement limité** en veillant à situer les zones constructibles de manière à maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile. La mixité fonctionnelle (habitat et activités compatibles) répond à ce principe.

Après l'approbation de la carte communale (et si le Conseil Municipal a au préalable manifesté expressément sa volonté d'obtenir un transfert de compétences), **le Maire peut délivrer les permis de construire sur l'ensemble des zones constructibles de la commune, au nom de la commune**.

La loi SRU prévoit également la possibilité **d'instituer un droit de préemption** aux communes dotées d'une carte communale approuvée, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

C'est dans ce contexte que s'inscrit ce **rapport de présentation** dont l'objectif est de :

- ✓ **Présenter le diagnostic communal** qui analyse l'état initial de la commune et de son environnement, évalue les incidences des choix de la carte communale (notamment sur l'environnement) et expose la prise en compte des composantes démographiques, agricoles, socio-économiques, environnementales…
  (Cf. I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE)

- ✓ **Définir et clarifier les objectifs d'aménagement** retenus par les Elus
  (Cf. II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT-PARTI D'AMENAGEMENT)

- ✓ **Justifier les dispositions** prises dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, notamment en termes de zonage.
  (Cf. III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT)

Ce rapport de présentation est **complété par des documents graphiques**, réalisés à partir de fonds de plan cadastraux numérisés par le Conseil Général du Calvados, dont le but est de délimiter précisément, « à la parcelle », les secteurs où les constructions nouvelles sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises.

Par contre, la carte communale respectant une procédure plus souple et plus légère que celle d'un Plan Local d'Urbanisme, **ne possède ni Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni règlement spécifique**.

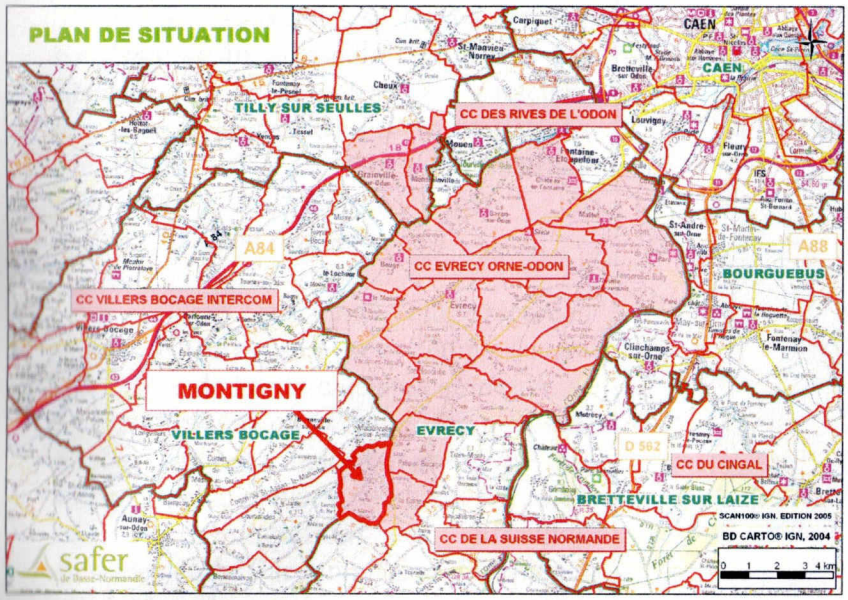
I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE



I.1. Contexte géographique et environnemental

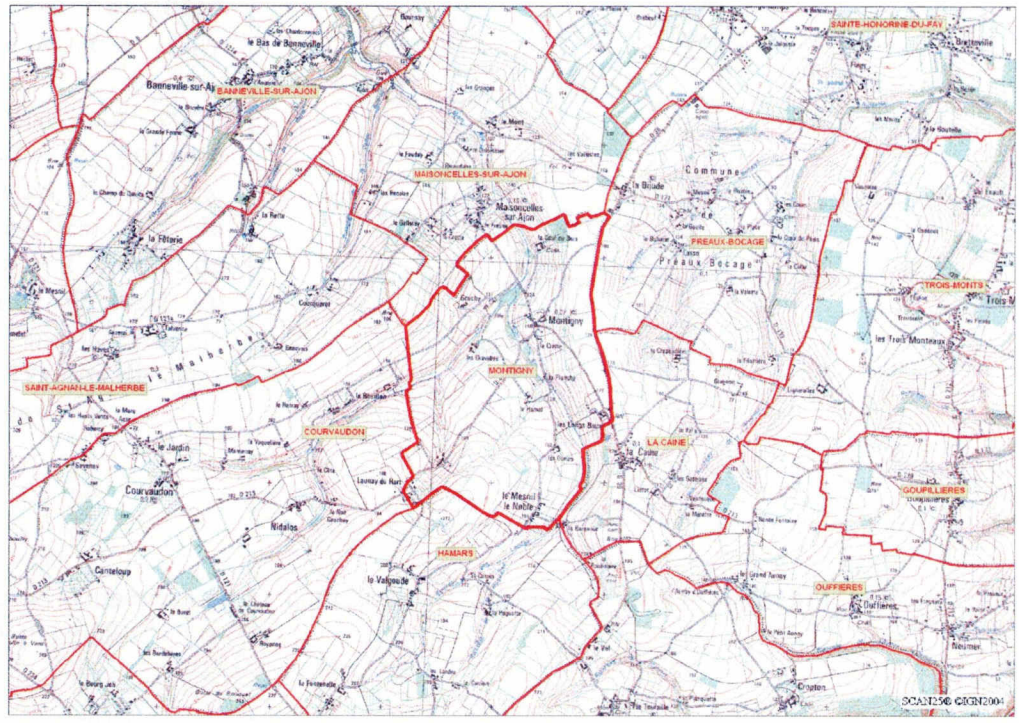
I.1.1. Situation géographique et administrative

D'une **superficie de 387 ha**[1] et d'une densité de 20 habitants au km², la commune de MONTIGNY est une petite commune rurale située **entre l'agglomération caennaise et la Suisse Normande**, à plus de 10 km des grands axes routiers du département du Calvados.



La commune est administrativement rattachée au **canton d'EVRECY** regroupant une population d'à peine 18.000 habitants (RGP 1999 : 17.904 habitants), et est adhérente à la **Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON**, regroupant 19 communes autour d'EVRECY.

La commune de MONTIGNY n'est traversée que par des axes à faible circulation empruntés essentiellement par la population locale. Seule la RD 36 située en limite est de la commune est un axe au trafic plus important.



[1] Source : site internet officiel du Conseil Général du Calvados

I.1.2. Le milieu naturel

I.1.2.1. La géologie

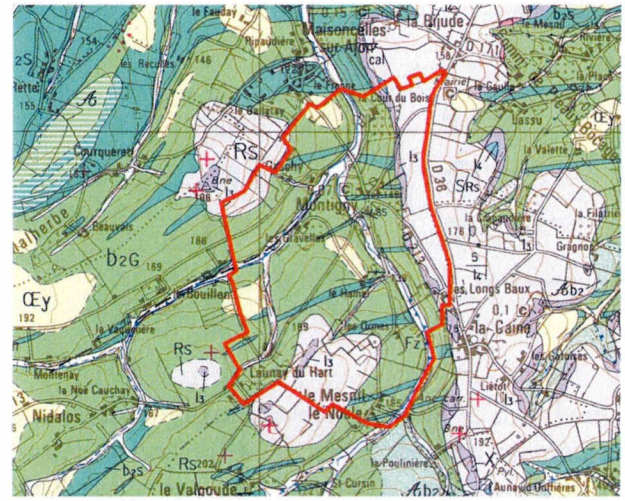
Ce secteur se situe à l'extrême nord-est du massif armoricain et sur la bordure ouest du bassin parisien.

Les terrains qui concernent le territoire de la commune de MONTIGNY sont des formations sédimentaires précambriennes (schistes très anciens).

Le sous-sol est ici caractérisé par des niveaux silteux et argilitiques des formations successives à caractère ardoisier renfermant des intercalations gréseuses, résultat des déformations successives, affectées par un métamorphisme régional.

Des formations plus récentes (datant du Jurassique) sont composées en alternance de bancs calcaires et marneux. Elles affleurent en bordure des plateaux et sont occupées majoritairement par des formations argileuses résiduelles à silex nées de l'altération des différents calcaires et de l'accumulation d'éléments résiduels. Par endroit, ses formations calcaires sont recouvertes de loess.

Topographiquement, la commune de MONTIGNY se présente comme le versant nord-est d'une butte schisteuse, **délimitée à l'est par la vallée aux flancs raides de l'Ajon** et de son affluent, le ruisseau de Nidalos. Son territoire se prolonge sur une assez faible distance par **le bas des versants de deux buttes schisteuses voisines**.



FORMATIONS SUPERFICIELLES D'ALTERATION
Formations éoliennes
Œy — Loess weichseliens 1 - calcaires 2 - non calcaires
Œy / RS — Loess peu épais sur argiles à silex
Formations résiduelles et altérites
RS — Argiles résiduelles à silex 1 - Galets présents localement
MESOZOIQUE
Jurassique
Is — Calcaires et marnes à bélemnites (Pliensbachien)
PROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR
Briovérien post-phtanitique (585-540 Ma)
b2S — Formation de Granville et de la Laize
b2S - Siltites, siltites ardoisières et argilites
b2G - Grauwackes et grès fins
b2Cg - Microconglomérats et conglomérats

D'après la carte géologique de la France à 1/50 000—feuille de VILLERS-BOCAGE—BRGM

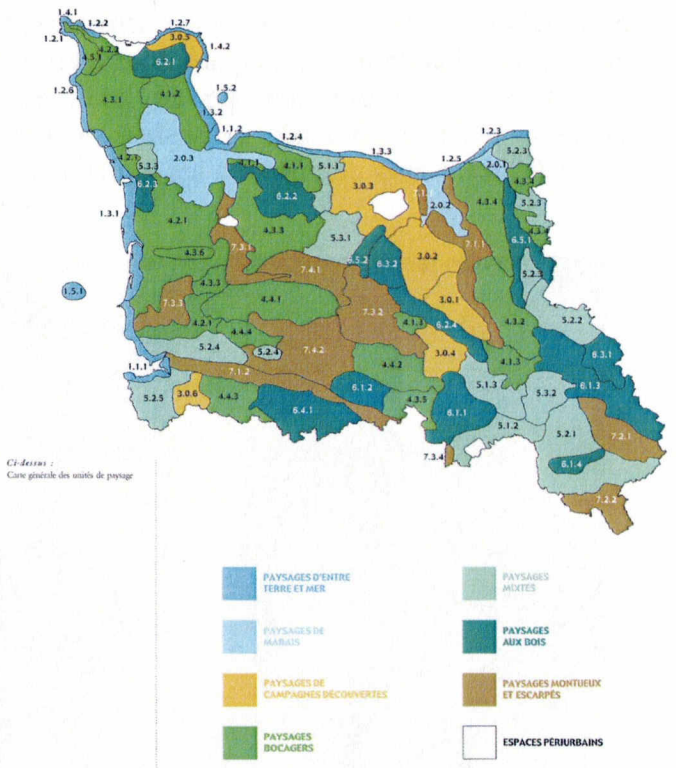
Les **variétés de sol** tiennent donc essentiellement à leurs **positions topographiques** (cf. I.1.2.3 analyse agricole, page 12).

I.1.2.2. Le patrimoine naturel

Le paysage

Le village s'est installé sur une **pente modérée du plateau** schisteux à proximité de la rivière « l'Ajon », le long de laquelle subsiste encore un **vallon boisé et bocager**. Les autres habitations sont dispersées sur le territoire.





Ci-dessus :
Carte générale des unités de paysage

Sur les hauts de plateau, le bocage laisse place aux **plaines ouvertes** (point le plus haut côté à 212 m en limite sud de commune) sur lesquelles apparaissent nettement les éléments verticaux (les habitations isolées et les vestiges d'un bocage ancien : haies discontinues, arbres épars).

Cette alternance de paysages crée une **diversité de profondeur des perspectives** tout au long des cheminements sur la commune.



D'ailleurs, l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie de P. BRUNET décrit ce secteur comme **un paysage de transition** entre la **campagne découverte caennaise** à l'est et les hauteurs embocagées à l'ouest, nommé le **pré-bocage.** Il constitue un paysage mixte composé en alternance de zones denses, souvent en fond de vallée, maillées de haies entre lesquelles s'intercalent des secteurs ouverts, souvent sur les plateaux ou en haut de pente.

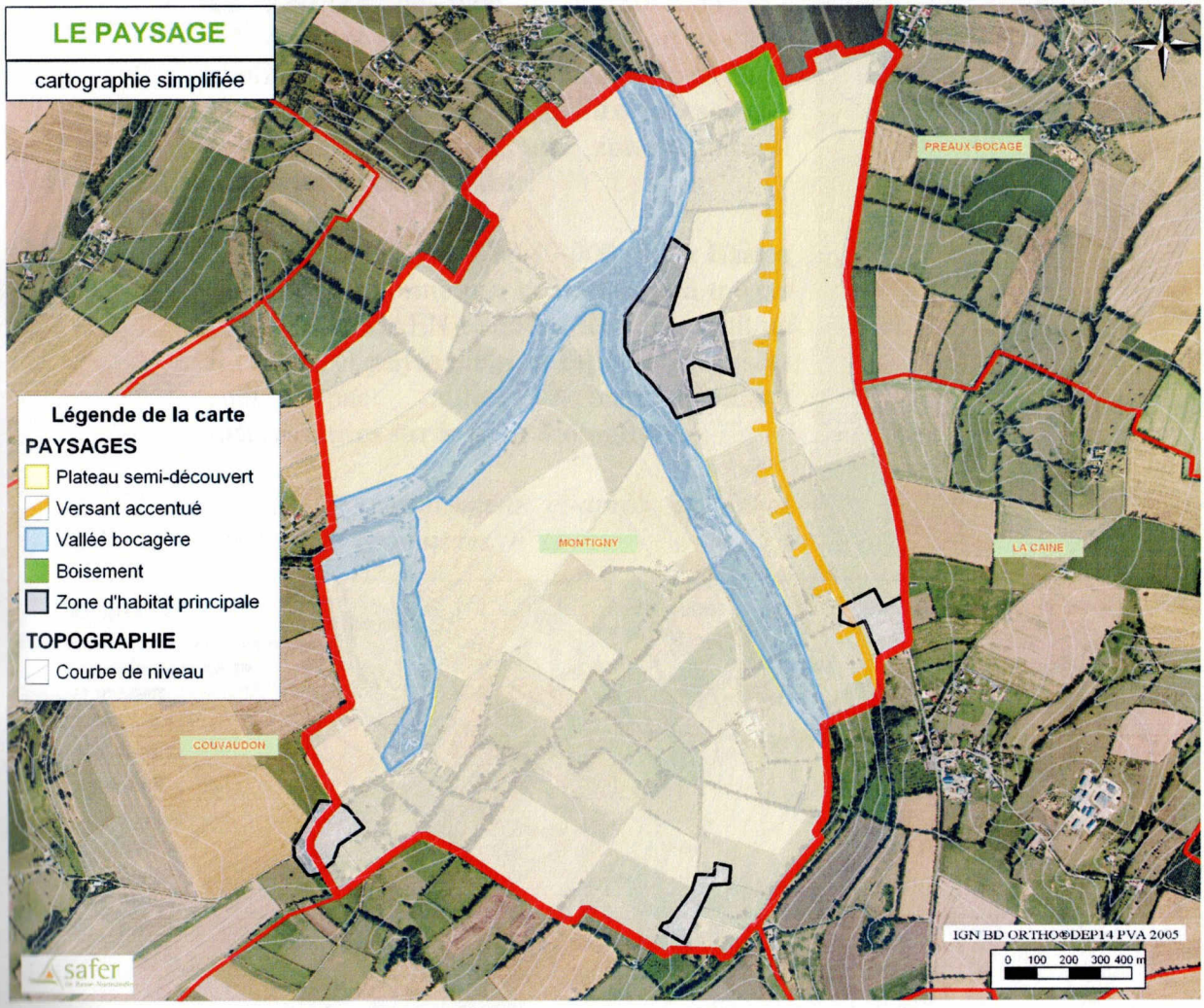


Par ailleurs, de part la nature des sols et leur faible profondeur, les engorgements et donc les résurgences en bas de pentes sont fréquents. Outre le fond de vallon, **l'élément « Eau » est omniprésent sur la commune** : fossés, puits nombreux,… et assure des



fonctions diverses.

Enfin, sur le principe, même si les boisements ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en tant qu'Espace Boisé Classé au travers de la carte communale, il semble souhaitable de conserver leur intégrité. Pour ce faire, ils peuvent être identifiés en tant **qu'éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur** et dès lors pourront entrainer l'obligation d'une **déclaration préalable** pour tous travaux les concernant, ceci autant dans un but paysager qu'économique (exploitation du bois).



Ces caractéristiques expliquent la sensibilité paysagère de MONTIGNY, où, malgré la trame bocagère en fond de vallon, les bâtis implantés souvent de façon à profiter des points de vue les plus intéressants se retrouvent très exposés visuellement.

Aussi, l'extension de l'urbanisation de MONTIGNY doit tenir compte de cette sensibilité, voire jusqu'à exclure les zones les plus exposées visuellement, et ce, afin de ne pas menacer l'intégrité de ces paysages intéressants.

Il est indéniable que le caractère bocager et vallonné de la commune, aux portes de la Suisse Normande, constitue un des atouts majeur du développement de MONTIGNY. Ce développement nécessairement mesuré, s'appuie sur les atouts existants afin de maintenir la spécificité rurale de la commune.

Par conséquent, afin de se prémunir contre le mitage de l'espace, l'extension de l'urbanisation est à envisager prioritairement sous forme d'opérations structurantes, à partir des hameaux les plus importants, à l'écart des secteurs sensibles d'un point de vue paysager. D'une manière générale, le patrimoine naturel doit être préservé de toute urbanisation qui risquerait, à terme, de compromettre son intégrité.

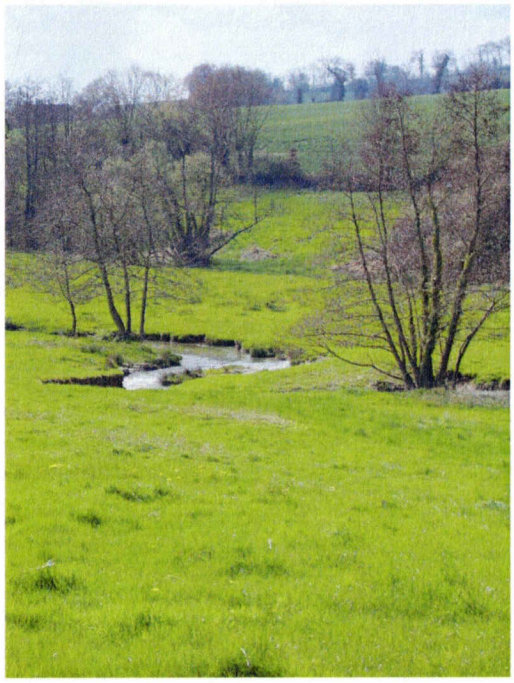
▪ *La protection de l'environnement*

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont été révélées par l'inventaire national du patrimoine naturel de 1982.

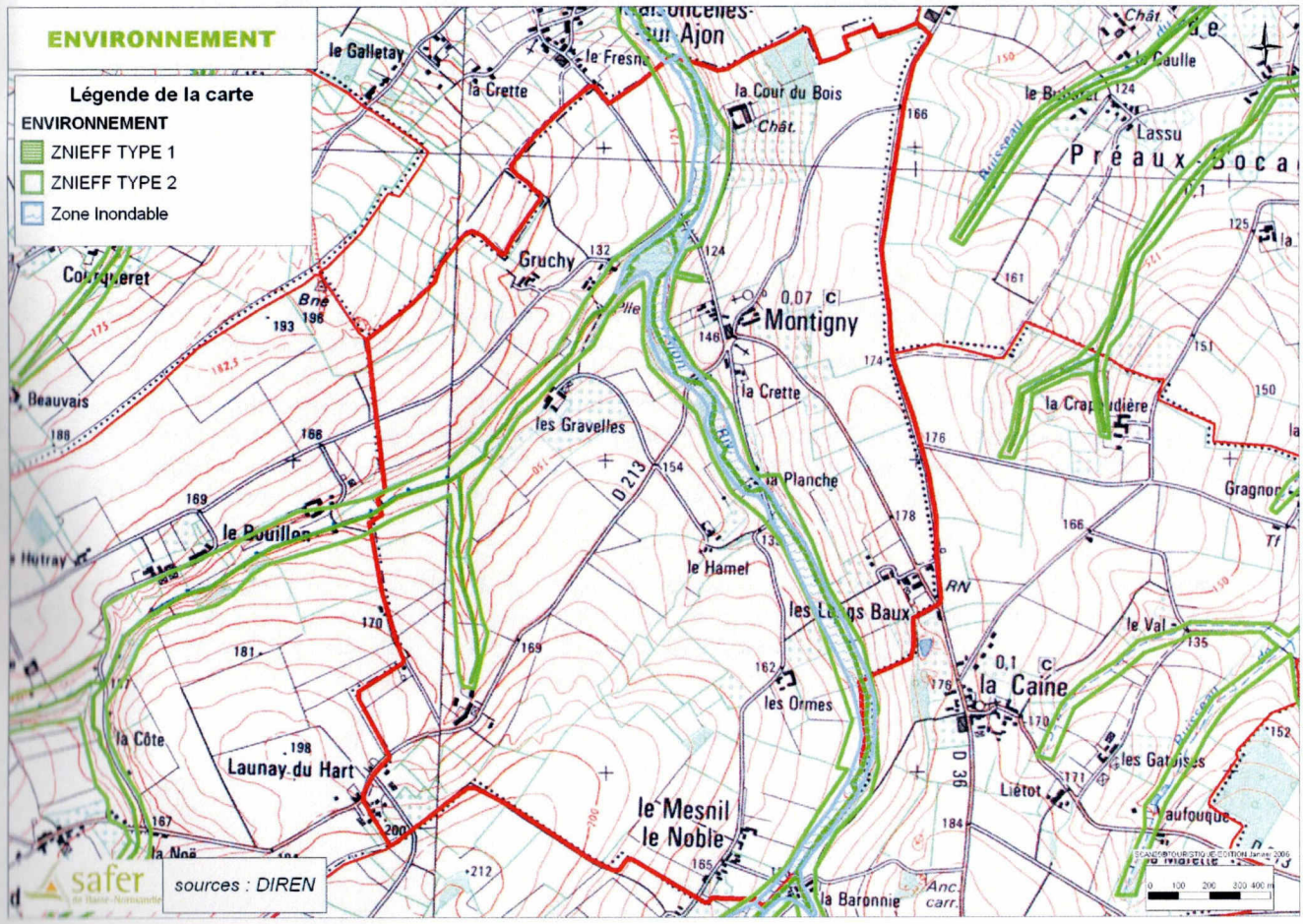
Le territoire de MONTIGNY est concerné par **deux ZNIEFF** :

- ✓ La ZNIEFF de type 1 n° 80-0004 dite « **L'Ajon et ses Affluents** » met en avant la qualité du substrat, des habitats et de la faune piscicole**. Ce secteur limité aux cours d'eau constitue de ce fait une zone d'intérêt biologique remarquable**.

- ✓ La ZNIEFF de type 2 n° 80-000 dite « **Bassin de l'Odon** » forme une coulée verte à travers la plaine de CAEN et lui confère de ce fait un **fort intérêt paysager**. **Les espèces recensées** sont par ailleurs particulièrement **intéressantes sur le plan écologique**.



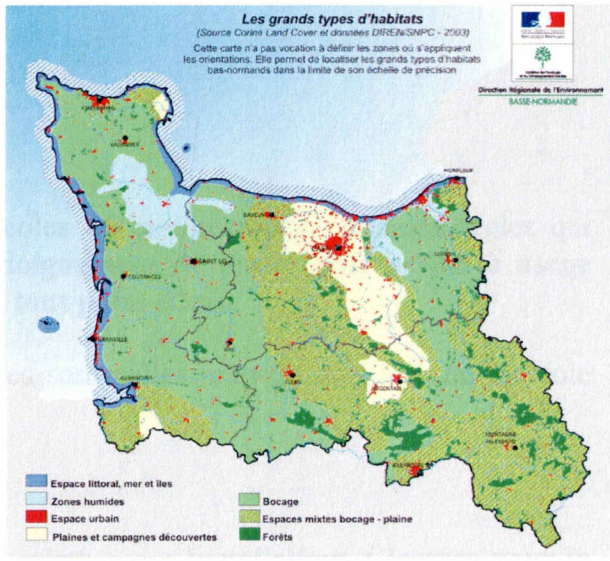
Cf. carte de l'environnement ci-après et fiches inventaire et cartes DIREN en annexes (n°1).



Le fond de vallée de l'Ajon est par ailleurs inventorié comme zone inondable. (détails en partie « Risques naturels» page 17).

Enfin, le territoire de MONTIGNY est concerné par les **Orientations Régionales pour la Gestion de la Faune Sauvage et d'amélioration de ses Habitats** (ORGFH) issues de la loi Chasse du 26 juillet 2000 aux titres :

- ✓ Des « **bocages** » pour le maintient, la restauration et la recréation du maillage bocager.
- ✓ Des « **plaines et campagnes découvertes** » pour le maintien, la restauration et la recréation des éléments fixes du paysage en plaine (bosquets, pelouses, talus…).



Ces orientations stratégiques approuvées par le Préfet en septembre 2005 s'appliquent à toutes les activités qui s'exercent dans les espaces naturels et ruraux : agriculture, sylviculture, mais aussi aux activités de loisirs dont la chasse et aux projets d'aménagement.

Cf. orientations en annexes (n°2).

Les pistes d'actions proposées dans l'ORGFH sont un cadrage aux nombreux dispositifs, entre autres réglementaires, existant déjà. Elles sont l'affaire de tous pour permettre une meilleure gestion des habitats menacés.

Bien que les ZNIEFF ne soient pas légalement opposables aux tiers, elles doivent être prises en compte lors de tout projet de planification afin de préserver ce patrimoine naturel.

D'une façon générale, les zones humides et d'expansion des crues doivent être épargnées de toute urbanisation. Même si cela semble évident, il est nécessaire de rappeler que l'urbanisation future ne doit pas porter atteinte à ces secteurs naturels, concernés par une ZNIEFF ou une zone inondable. Indépendamment des risques encourus (inondation…), le milieu naturel doit être préservé de toute urbanisation qui risquerait, à terme, de compromettre son intégrité.

Les orientations régionales pour la Gestion de la Faune Sauvage et d'amélioration de ses Habitats concourent à la prise en compte et à la valorisation des paysages mixtes. Il semble important de prendre en compte ces éléments naturels et paysagers afin de les préserver de tout projet d'aménagement.

I.1.2.3. L'analyse agricole

▪ *La réglementation*

Sur le plan général, les installations agricoles doivent respecter certaines règles qui soumettent leur implantation à des **conditions d'éloignement de toute construction à usage d'habitation, à usage professionnel, mais aussi de tout point d'eau**.

Les installations majoritairement concernées sont celles relevant de l'activité agricole d'élevage.

Les conditions de distance sont définies par :

- ✓ La loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** qui prévoit les dispositions concernant **l'implantation et l'aménagement des bâtiments d'élevage** (locaux d'élevage, aire d'exercice, de repos, d'attente, couloirs de circulation des animaux) **et de leurs annexes** (bâtiments de stockage de fourrage pour les installations bovines soumises à autorisation, silos, installations de stockage des aliments, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, aires d'ensilage, salle de traite, fromagerie), sources fixes de nuisances et/ou de pollution.

- ✓ **Le Règlement Sanitaire Départemental** (RSD), pour les installations agricoles plus petites qui ne sont pas soumises à la législation sur les installations classées à l'exception des bâtiments d'élevage de volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de trente jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type familial qui permet d'imposer des **prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité** (implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, épandage des effluents d'élevage) en prévoyant notamment **le respect de distances d'implantation.**

L'objectif principal et commun à ces deux règlementations est la protection de la ressource en eau et du voisinage de ces activités.

Si la commune de MONTIGNY ne présente **pas d'ICPE « élevage »**, les exploitations agricoles pratiquant cette activité sont soumises au RDS et par conséquent au **principe de réciprocité :** « Lorsque des dispositions législatives ou règlementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, **la même distance d'éloignement** doit être appliquée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire ».

Concrètement, la carte communale ne peut délimiter de nouvelles zones constructibles à moins de 50 m des bâtiments d'élevage (voire 100 m selon le mode d'élevage).

Dans la pratique, le Conseil Municipal de MONTIGNY a pris en compte un périmètre de 100m autour de tous les bâtiments agricoles, y compris ceux n'accueillant pas d'élevage (notamment dans le bourg), afin de protéger cette activité primordiale sur la commune. Ces périmètres ont été validés lors des réunions de zonage.

L'activité agricole sur le territoire de la commune

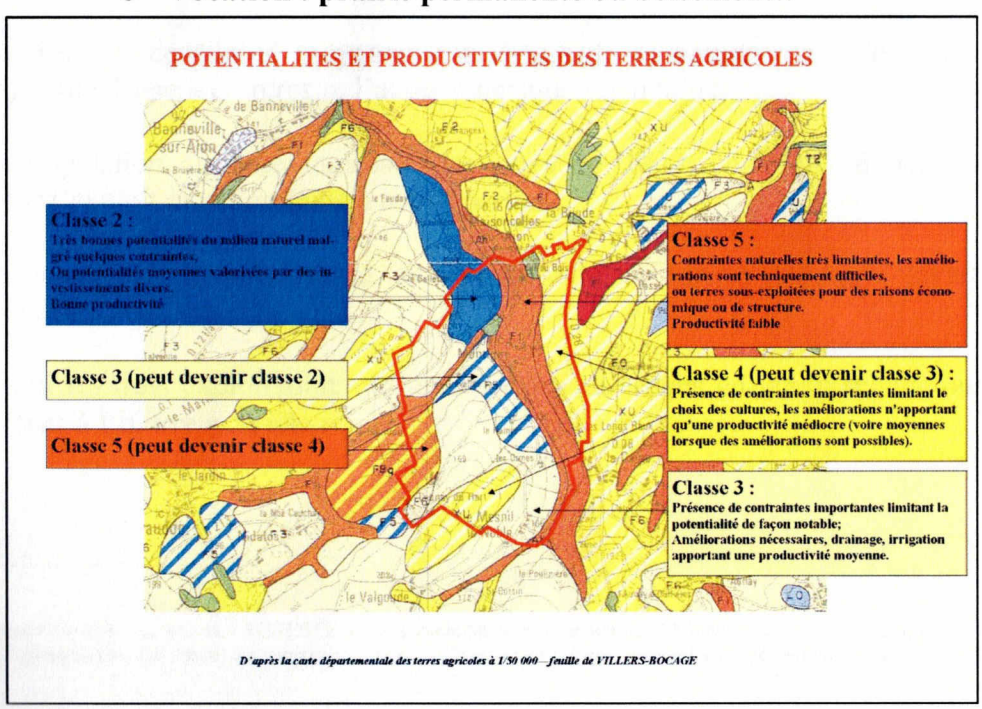
La commune de MONTIGNY couvre une superficie de 387 ha dont **332 ha consacrés à l'agriculture** (surface agricole utilisée communale, d'après le recensement agricole de 2000), soit **près de 86 % du territoire communal**, signe de l'importance de l'agriculture dans l'occupation du sol.

D'un point de vue morpho-pédologique, tous les sols agricoles rencontrés sont développés sur l'altérite de schiste sous-jacente. Les fortes nuances existantes entre les familles de sols répertoriées tiennent essentiellement à leurs positions topographiques (cf. carte des terres agricoles - VILLERS BOCAGE - 1/50 000ème).

- ✓ Sur le sommet de la butte schisteuse (point coté 212)
  - Limons fins, caillouteux, sur argile à silex,
  - Sols pierreux (silex),
  - Engorgement saisonnier prolongé dès la surface,
  - Sols classés en catégorie 2, classe 3 ou 4 ;
  - **Vocation : prairie permanente et temporaire**.

- ✓ Sur le flanc de la butte schisteuse et sur celui de la butte située au nord, de l'autre côté de l'affluent de l'Ajon : la majeure partie de la commune :
  - Limons argileux plus ou moins caillouteux,
  - Sols peu à moyennement profonds (30 à 60 cm et plus en bas de pente),
  - Réserve en eau insuffisante, en haut de pente,
  - Engorgement temporaire en moyenne profondeur en bas de pente,
  - Sols classés en catégorie 2, classe 3,
  - **Vocation : cultures céréalières et fourragères**.

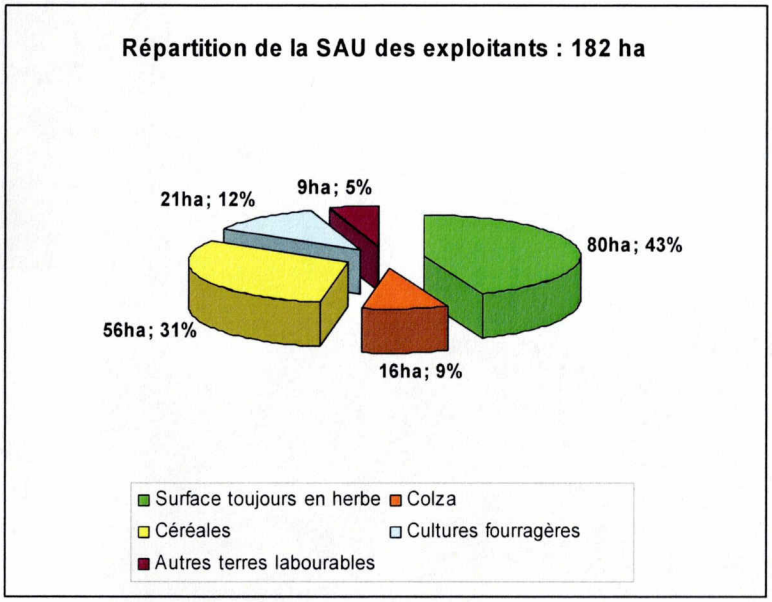
- ✓ Sur les versants raides (pentes de 12 à 20 %) de la vallée de l'Ajon :
  - Limons argilo-sableux, plus ou moins caillouteux,
  - Sols sains en raison de la pente, hétérogènes (en raison du colluvionnement) et de profondeur variable (15 à 75 cm),
  - Sols classés en catégorie 3, classe 5
  - **Vocation : prairie permanente ou boisements**.



Les six exploitations existantes sur le territoire en 2000, faisaient valoir 182 ha sur la commune de MONTIGNY et les communes avoisinantes.

Seulement **trois d'entre elles étaient de type « professionnel »**[2] au moment du recensement et faisaient valoir en moyenne 57 ha. Les trois autres exploitations étaient de petites exploitations familiales, de 4 ha en moyenne, mises en valeur par des doubles-actifs ou des agriculteurs retraités.

La surface agricole utilisée se répartissait comme suit, exprimant par là même leur **vocation mixte - élevage et cultures**.





La commune de MONTIGNY est située dans **la petite région agricole du « Bocage Calvadosien » réputée herbagère**. Mais en 2000, sur la commune, les **cultures l'emportaient sur l'herbage**, soit 57 % contre 43 %.

La surface fourragère permettait l'élevage de 206 bovins dont 91 vaches (essentiellement laitières).

Sur les sols de qualité moyenne à médiocre, la commune accueille donc deux types d'activité agricole, l'une « cultures », l'autre « élevage bovin laitier ».

La population agricole familiale, **toujours en 2000**, comptait 16 personnes dont 9 travaillant sur l'exploitation au moins à temps partiel.

La quantité de travail fournie, évaluée en unité de travail (UTA), s'élevait à 6 UTA, toutes familiales (aucun salarié).

Parmi les trois exploitations professionnelles recensées en 2000, seules **deux d'entre-elles subsistent à l'heure actuelle :**

[2] Une exploitation professionnelle, au sens de l'AGRESTE, est une exploitation dont le nombre d'Unités de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares « équivalent blé ».



- ✓ M. Denis DEGRENNE âgé de 35 ans. Siège d'exploitation au lieu-dit « Launay du Hart ».



- ✓ M. François LANFRANC DE PANTHOU âgé de 51 ans, au lieu-dit « Ferme de Montigny ».

La troisième exploitation est toujours en activité, mais le siège d'exploitation du repreneur ne se situe pas sur la commune. Il s'agit du :

- ✓ GAEC JAMOT de CAMPANDRE VALCONGRAIN, dont les bâtiments d'élevage sont situés au lieu-dit « Les Gravelles ».

A noter que deux autres hameaux accueillent des bâtiments d'exploitation utilisés par des exploitants « hors commune » :

- ✓ Dans le bourg, M. Emmanuel MASSU (siège à ETERVILLE).

- ✓ Au lieu-dit « Le Mesnil Noble », M. MARIE (siège à CURCY).





Ces exploitants ont des activités comparables aux exploitants de la commune (élevage bovin laitier et cultures).


MONTIGNY
HAMARS
0
100
200
300
400 m

Les exploitations disposant d'un plan d'épandage sur la commune ne sont que partiellement connues. **Les épandages de boues de station d'épuration sont nombreux** (station d'épuration d'EVRECY, Abattoir de VILLERS BOCAGE), il semblerait, selon M. le Maire, que ces parcelles épandables soient essentiellement présentes sur le haut du plateau au nord ouest de la commune (propriété VAUVRECY, au lieu-dit « les Quatre Acres ») et sur le haut du plateau en partie centrale de la commune (propriété DUMONT, au lieu-dit «les Cannelettes »). Les différentes parcelles épandables figurent (liste non exhaustive) sur le plan ci après.

Enfin, considérant le **caractère très rural de la commune**, tout nouvel habitant de MONTIGNY doit **tenir compte des éventuelles nuisances et désagréments liés aux activités agricoles** (travaux agricoles, épandage et enfouissement des boues, chant du coq etc.)

L'activité agricole doit être préservée afin de garantir la participation de l'outil agricole à l'économie rurale et garder un paysage semi ouvert. Il convient de porter une attention particulière aux éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi qu'aux éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes, ceci, afin de se protéger des nuisances mutuelles liées aux activités agricoles, mais aussi à l'habitat (cohabitation entre véhicules, désagréments dus aux odeurs et au bruit…).

Il s'agit aussi de porter une attention particulière aux exploitations disposant d'un plan d'épandage, afin de prendre en compte les parcelles les plus prioritaires pour l'activité agricole sur le long terme.

I.1.3. Les risques naturels

A ce jour, la commune de MONTIGNY ne dispose pas de dossier communal synthétique des risques (DCS).

I.1.3.1. Tempêtes et intempéries

Deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune de MONTIGNY :

- ✓ Arrêté ministériel du 22 Octobre 1987 faisant suite à une tempête exceptionnelle survenue les 15 et 16 Octobre 1987,
- ✓ Arrêté du 29 Décembre 1999 : dommages consécutifs aux intempéries du 25 au 29 Décembre 1999.

Ces évènements, exceptionnels, ne justifient pas, à eux seuls, la mise en place de mesures particulières dans la carte communale.

I.1.3.2. Les zones inondables

Les zones d'expansion des crues ont été identifiées le long de l'Ajon et ne représentent que quelques mètres de part et d'autre de la rivière.

Cette zone de faible superficie correspond aux **débordements du cours d'eau** lors de **phénomènes exceptionnels**, survenant habituellement de Décembre à Mars.



Les zones inondables sont localisées précisément sur la carte au chapitre « protection de l'environnement ». Il s'agit d'informations provenant de l'Atlas Régional des Zones Inondables fourni par la DIREN *dont la fiche inventaire est située en annexe(n°3) du présent document.*

Ces espaces doivent être exempts de tout nouvel aménagement afin de laisser libre cours à la rivière dans son lit majeur.

Tout manquement à la prise en compte des risques naturels peut entraîner la responsabilité pénale du maire en cas de sinistre.

I.1.3.3. Sismicité

Une partie de l'arrondissement de CAEN figure comme **« zone de sismicité très faible mais non négligeable »** dans le zonage sismique de la France établi par décret du 14 Mai 1991 (Cf. décret en annexe).

La commune de MONTIGNY, située dans le canton d'EVRECY, est comprise dans cette zone qui répond à un objectif de **prévention** vis-à-vis des effets d'un séisme sur la **stabilité des bâtiments.**



La meilleure prévention contre ce type de risque consiste, en effet, en l'application de règles parasismiques lors de la construction des bâtiments. Il s'agit de règles très légères que les constructeurs locaux respectent déjà puisqu'il existe un barème selon une situation en zone 0 ou 1a.

Ces règles « de bonne construction » sont rendues obligatoires depuis 1998 pour tous les bâtiments neufs dans les zones définies comme sismiques par le décret du 14 Mai 1991. A noter que pour les maisons individuelles, une réglementation simplifiée permet de donner aux constructions un niveau de protection suffisant sans avoir recours à des calculs compliqués. (Pour des bâtiments neufs, conception et construction parasismique se traduisent par des surcoûts limités, inférieurs à 5 % du coût de la construction).

La carte communale ne disposant pas d'un règlement spécifique en matière de construction (application du RNU), elle ne peut qu'attirer l'attention sur le risque sismique en encourageant l'application de la réglementation.

I.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES

I.2.1. Patrimoine de la commune

I.2.1.1. Inventaire des Monuments Historiques

Aucun monument historique n'est classé ou inscrit sur la commune de MONTIGNY au titre de la loi du 31 Décembre 1913.

I.2.1.2. Edifices intéressants



Héritage culturel, les « édifices intéressants », rendent compte de la **spécificité du territoire** à partir des traces que les hommes y ont laissées.

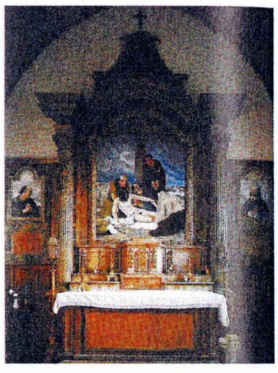
En complément du **« château »,** composé de vastes bâtiments, organisés encore autour d'une cour fermée, à laquelle une tour est attenante, « Le patrimoine des communes de France », aux éditions FLOHIC, repère, sur MONTIGNY, notamment :

- ✓ **l'Eglise ST GERBOLD et ST JACQUES datant du XIIIème et XVIIème siècles** construite en schistes et calcaire : la partie la plus ancienne de la nef remonte au XIIIème siècle et offre la particularité d'être à pans coupés. Le chœur date du XVIIIème siècle. La tour polygonale située au sud est couverte en ardoise.



- ✓ **le Retable du XVIIème siècle** : placé dans le chœur, derrière le maître-autel en bois, le retable représente la Descente de Croix. De chaque côté, des tableaux représentent SAINT GERBOLD et SAINT JACQUES, les patrons de MONTIGNY.

- ✓ **les Statues de ST GERBOLD et La Vierge à l'Enfant** datant du XVIIIème siècle, vraisemblablement œuvres d'artisans locaux.



- ✓ **le Lavoir du XIXème siècle en calcaire et schiste** construit sur un terrain donné à la commune à cet effet. Rénové en 1995, l'édifice est aujourd'hui bordé par une aire de pique-nique.



Ces édifices ne font l'objet d'aucune protection particulière mais constituent l'âme de la commune et méritent, à ce titre, d'être préservés et pris en compte dans le zonage de la carte communale.

I.2.1.3. Vestiges archéologiques - découvertes fortuites

Aucun site n'a pour l'instant été recensé par la DRAC sur le territoire de la commune de MONTIGNY.

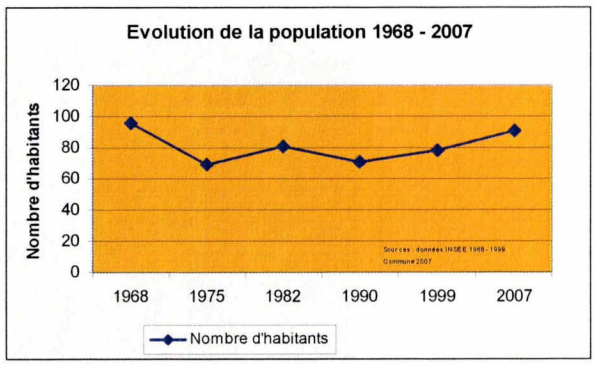
Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique figure dans le Code du Patrimoine (Livre V relatif à l'archéologie préventive) ;

En tout état de cause, lorsque par suite de travaux des vestiges sont découverts, le maire de la commune doit en être informé, puis le préfet. Ce dernier avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie qui statut sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes. Toute personne découvrant ces vestiges doit les laisser en place et ne pas y porter atteinte.

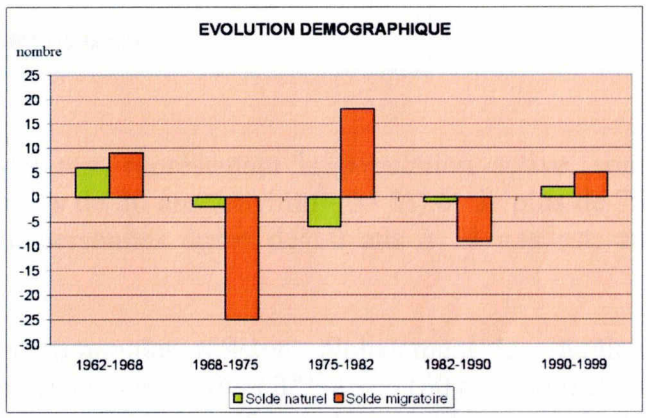
I.2.2. Contexte démographique

I.2.2.1. Données démographiques

▪ *Evolution de la population*



Lors du recensement général de la population de 1999, la commune de MONTIGNY comptait 78 habitants. Les informations de l'enquête annuelle de recensement de l'INSEE effectuée en **2007** ne sont pas encore disponibles. **Cependant, la population communale est aujourd'hui estimée, selon les élus, à 99 habitants** (en considérant les deux nouvelles constructions).



Depuis 1962, MONTIGNY connaît une **dynamique en « dents de scie »**, sauf depuis 1999, date depuis laquelle la population se stabilise malgré les variations (solde naturel et solde migratoire). Jusqu'à cette date, quel que soit le solde (naturel ou migratoire), les taux annuels moyens montraient des différences notables (en nombre, de + 6 à - 6 en solde naturel et de + 18 à - 25 en solde migratoire).

Ces variations sont bien-sûr à relativiser au regard de la population totale qui n'est que de 78 habitants. Ainsi, chaque variation quelle qu'elle soit peut générer des statistiques difficilement interprétables.

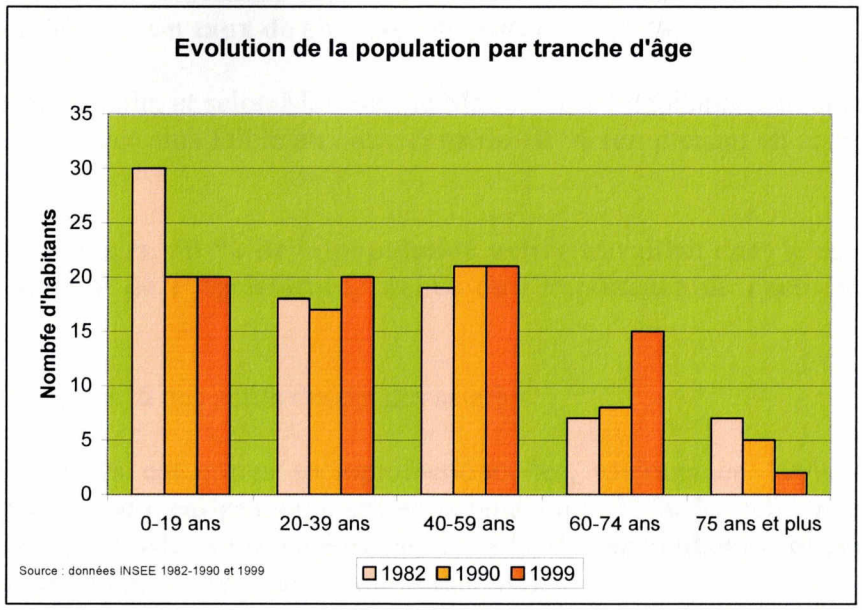
Cependant, **la commune**, qui a connu plus de 200 habitants vers 1850, a **globalement perdu depuis des habitants à chaque recensement.**

Depuis 2 ans, **7 ou 8 terrains à construire** ont été demandées en Mairie, sans dépôt officiel de permis de construire, sauf deux cas en 2006 (parcelles situées le long de la RD 213, en continuité du bâti existant, au sud de la commune) pour lesquels les demandes de permis de construire ont été accordées.

Du fait de la proximité de l'agglomération caennaise (moins de 30 km), et des nombreuses demandes pour l'instant officieuses, l'équipe municipale s'attend à une augmentation du nombre de demandes de permis de construire dans les années à venir.

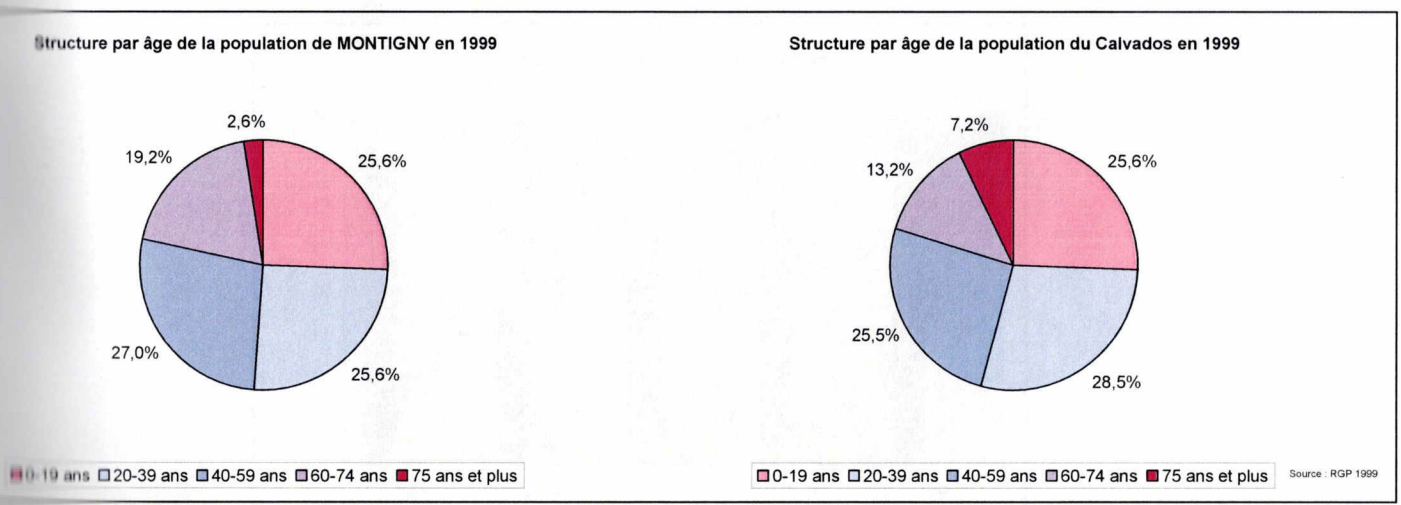
Structure par âge sur les trois derniers recensements

L'évolution est constatée sur les trois derniers recensements de l'INSEE, de 1982 à 1999, les données de 2007 n'étant toujours pas disponibles.



Les tranches d'âge 20-39 ans et 40-59 ans, représentant la population active, sont relativement stables, alors que le nombre des moins de 20 ans (environ - 33 %) et de plus de 75 ans sont en baisse significative, le nombre de personnes âgées de 60 ans à 74 ans est, au contraire, en hausse (environ + 50 %).

Ces caractéristiques démographiques communales reflètent globalement la situation départementale mais, avec une surreprésentation des personnes du « 3ème âge » (60 à 74 ans) et au contraire une sous représentation des personnes du « 4ème âge » (75 ans et plus), reflet sans doute du départ des personnes âgées vers des communes disposant de services de proximité.



Afin d'inscrire une dynamique démographique positive sur la commune de MONTIGNY, il est indispensable de permettre l'accueil de nouvelles populations dans un cadre néanmoins maîtrisé.

I.2.2.2. Données socio-économiques

▪ *La population active*

En 1999, sur une population active de 38 personnes, 6 habitants de MONTIGNY, étaient au chômage en 1999, soit **un taux de chômage de plus de 15,8 %**.

A l'heure actuelle, et selon Monsieur le Maire, 3 ou 4 habitants sont encore **aujourd'hui** au chômage, soit un taux plus faible **aux environs de 10 %** (en prenant en compte la population active de 1999).

En 1999 toujours, **50 % de la population active** travaillait dans le **secteur tertiaire** et **50 %** dans **le secteur de l'Agriculture**, preuve de l'importance de l'activité agricole sur la commune.

Par ailleurs, les ¾ des actifs étaient des salariés.

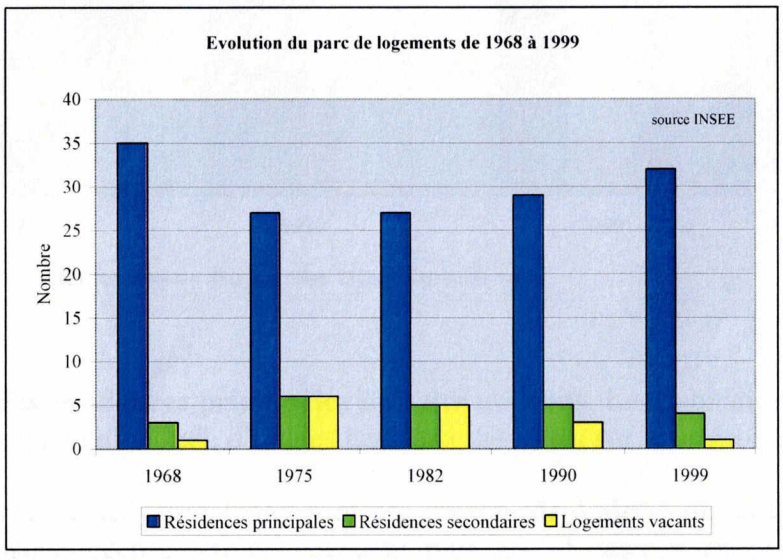
Concernant les catégories socioprofessionnelles, toujours en 1999, la commune ne comptait **aucun résident « cadre »** ou « artisan », tandis que 32 % des actifs relevaient du **statut ouvrier**, 27 % des **professions intermédiaires** et 18 % **des agriculteurs** (respectivement 41 %, 35 % et 23 % en exceptant les retraités et autres inactifs).

D'ailleurs, 31,1 % de la population non scolarisée de 15 ans ou plus avait un niveau de diplôme supérieur ou égal au Bac, contre 24,1 % qui n'avaient aucun diplôme.

Enfin, il est important de préciser que seules 5 personnes travaillent et résident sur la commune. **La population active de MONTIGNY se déplace majoritairement sur CAEN**, pôle d'activité attractif à moins de 30 km. Les trajets Domicile-Travail sont donc nombreux pour la population communale (84% de la population est concernée).

▪ *Le parc de logements*

✓ **Evolution et composition du parc de logements**



La commune de MONTIGNY disposait de **32 résidences principales en 1999** pour loger 78 habitants, soit environ **2,4 personnes par logement en résidence principale**. Le nombre total de logements est en légère diminution depuis 1975, passant de 39 à 37 logements.

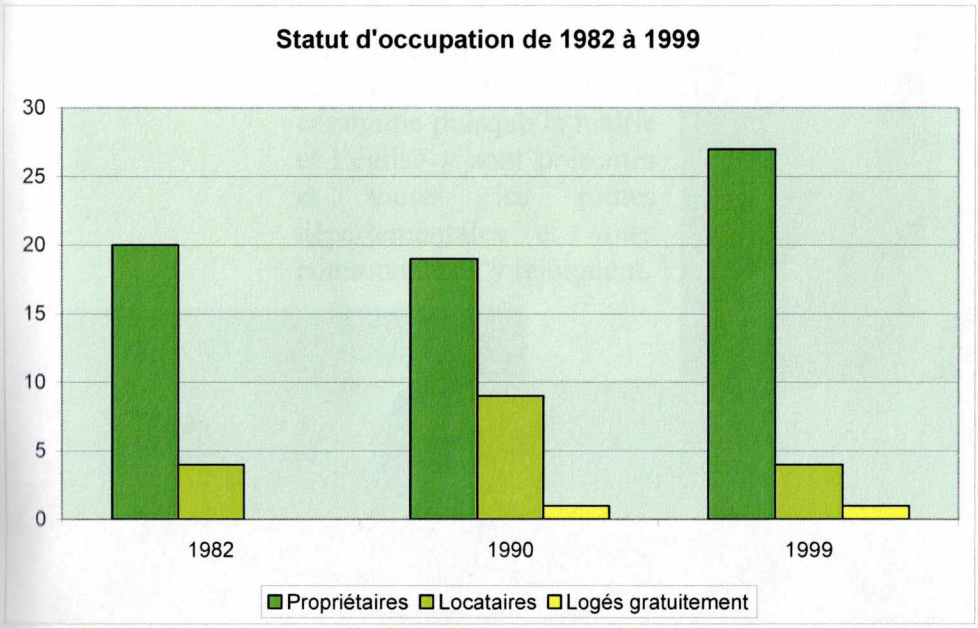
Un seul logement vacant a été recensé en 1999 alors qu'ils étaient plus nombreux (jusqu'à 6 en 1975) aux recensements antérieurs. Cependant, **en 2007, les élus ont identifiés 9 « bâtis vacants » susceptibles d'être réhabilités.**

Le nombre de résidences secondaires a diminué depuis 1975, passant de 6 à 4 en 1999. **Aujourd'hui**, 3 des 4 résidences secondaires sont devenues des résidences principales, selon Monsieur le Maire. Il ne reste donc plus **qu'une seule résidence secondaire**.

La commune de MONTIGNY abrite donc presque exclusivement des résidences principales.

✓ Caractéristiques des résidences principales

En 1999, **84,4 % des résidences principales sont habitées par leurs propriétaires**. La part des locataires représente 12,5 % des résidences principales (4 sur 32). Enfin un logement est prêté à titre gratuit (3,1%). Ces locations ne comprennent **aucun logement social** puisque la commune en est dépourvue. Leur nombre a varié au cours des derniers recensements (pic à 9 logements en location en 1990), inversement proportionnel au nombre de logements en propriété.



Statut d'occupation de 1982 à 1999, établit en nombre d'habitants.

100 % des résidences principales sont des maisons. Les habitations sont donc presque exclusivement de type individuel, d'où des hameaux dispersés sur le territoire communal.

75% des résidences principales sont des maisons de 4 pièces ou plus, chiffre qui ne cesse d'augmenter à chaque recensement et cependant, plus des 3/5 des résidences principales, en 1999 étaient sous occupés (21 sur 32). Aussi, trois d'entre elles ne disposent pas d'installation sanitaire.

Enfin, 75 % des logements en résidences principales ont été achevés avant 1915 et seules deux habitations au nord du bourg ont été achevées depuis le dernier recensement de 1999 (début des années 2000).

Le développement du logement social est sur le principe largement encouragé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, certes avant tout en zone urbaine. Il convient tout de même de réfléchir à l'intégration éventuelle d'un programme de logements sociaux dans les secteurs d'urbanisation future de la commune, afin d'améliorer l'offre locative et favoriser la mixité sociale. Cette politique à laquelle a accès près de 75 % de la population va dans le sens d'une utilisation économe de l'espace et est susceptible d'attirer une population jeune et active.

I.2.2.3. Le bâti

Structure du bâti

Du point de vue de la structure urbaine, la commune de MONTIGNY est constituée **d'habitat dispersé, peu structuré**, formant une trame urbaine lâche, souvent liée à l'activité agricole toujours en cours. Le bâti est constitué exclusivement d'habitations individuelles, rarement mitoyennes.

Néanmoins, quelques zones plus densément bâties peuvent être individualisées :

- **« Le bourg »**, considéré comme le centre de la commune puisque la mairie et l'église y sont présentes et toutes les routes départementales et voies communales s'y rejoignent.







- Le lieu-dit « **Le Mesnil Noble** » situé au sud est de la commune, en limite de HAMARS, constitué de bâti ancien et/ou agricole, voire d'habitat dégradé







- Le lieu-dit « **Les Longs Baux** », situé à proximité de la RD 36 au sud est de la commune, constitué également de bâti traditionnel, parfois anciennement agricole, et de deux maisons en cours de construction.



- Le lieu-dit « **Launay du Hart** », situé en limite de la commune de COURVAUDON, souvent hétérogène, puisque constitué à la fois de bâti ancien et/ou agricole, d'habitat dégradé, voire même de maisons récentes.





- En complément de ces hameaux principaux, s'éparpillent sans réelle organisation de petites zones bâties peu développées, sans structure toujours apparente :

  - Le Lieu-dit **« Le Fresne »,** en continuité du bourg de MAISONCELLES SUR AJON. Ce hameau se situe sur le rebord du plateau. Il est donc fortement exposé à la vue ;
  - Le lieu-dit **« Gruchy »,** constitué d'habitats anciens, parfois rénovés, présent à proximité de l'affluent de l'Ajon, en fond de vallon ;
  - Le lieu-dit **« La Planche »,** constitué d'habitations reconstruites après guerre, situé lui aussi en fond de vallon.

Par sa situation géographique, en flanc de coteaux, cette commune est très sensible sur le plan paysager et la cohabitation du bâti traditionnel et du bâti récent pourrait être néfaste à l'unité d'ensemble.

Cependant, les maisons les plus récentes datant des années 2000, altèrent aujourd'hui peu le paysage puisque bien intégrées, soit au sein des éléments naturels (en fond de vallon, cachées par des espaces boisés), soit de part leurs caractéristiques architecturales.



Composition du bâti

Comme précédemment évoqué, le bâti situé sur la commune de MONTIGNY est **très hétérogène** avec :

- ✓ **Un bâti traditionnel** monté en pierres de schiste et de calcaire, constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage, couvert essentiellement en ardoise, et parfois en tuiles ou tôles ondulées.





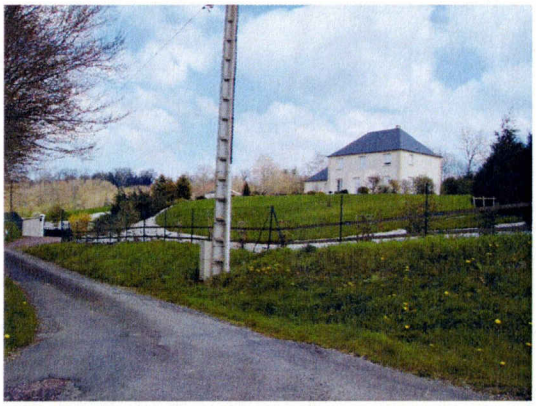
- ✓ **Un bâti d'après guerre**, construit suite aux bombardements, présent principalement le long de la voie communale menant du bourg au lieu-dit « le Mesnil Noble » ; Le premier étage est souvent sous l'appentis des toits couverts en ardoise ou en tuiles.





- ✓ **Un bâti récent**, enduit de couleur claire et, monté lui aussi sur étage mais dont certaines caractéristiques sont hétérogènes : deux étages surmonté par un toit à quatre pentes en ardoise, pavillons traditionnels ou au contraire inspiration des maisons à colombage plus traditionnellement présentes dans le Pays d'Auge.

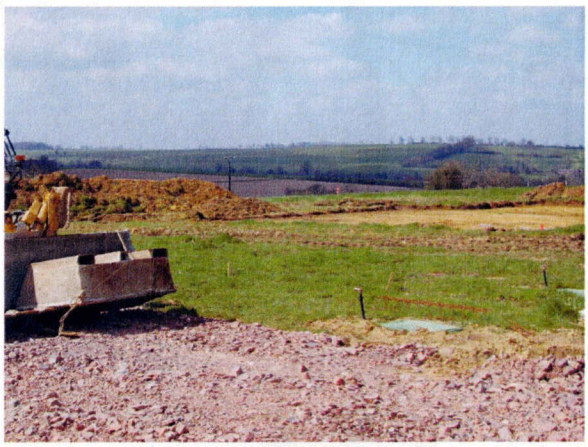




Ces maisons sont souvent situées de manière à profiter d'un paysage intéressant, telles que le sont encore les maisons en cours de construction au lieu-dit « les Longs Baux ».

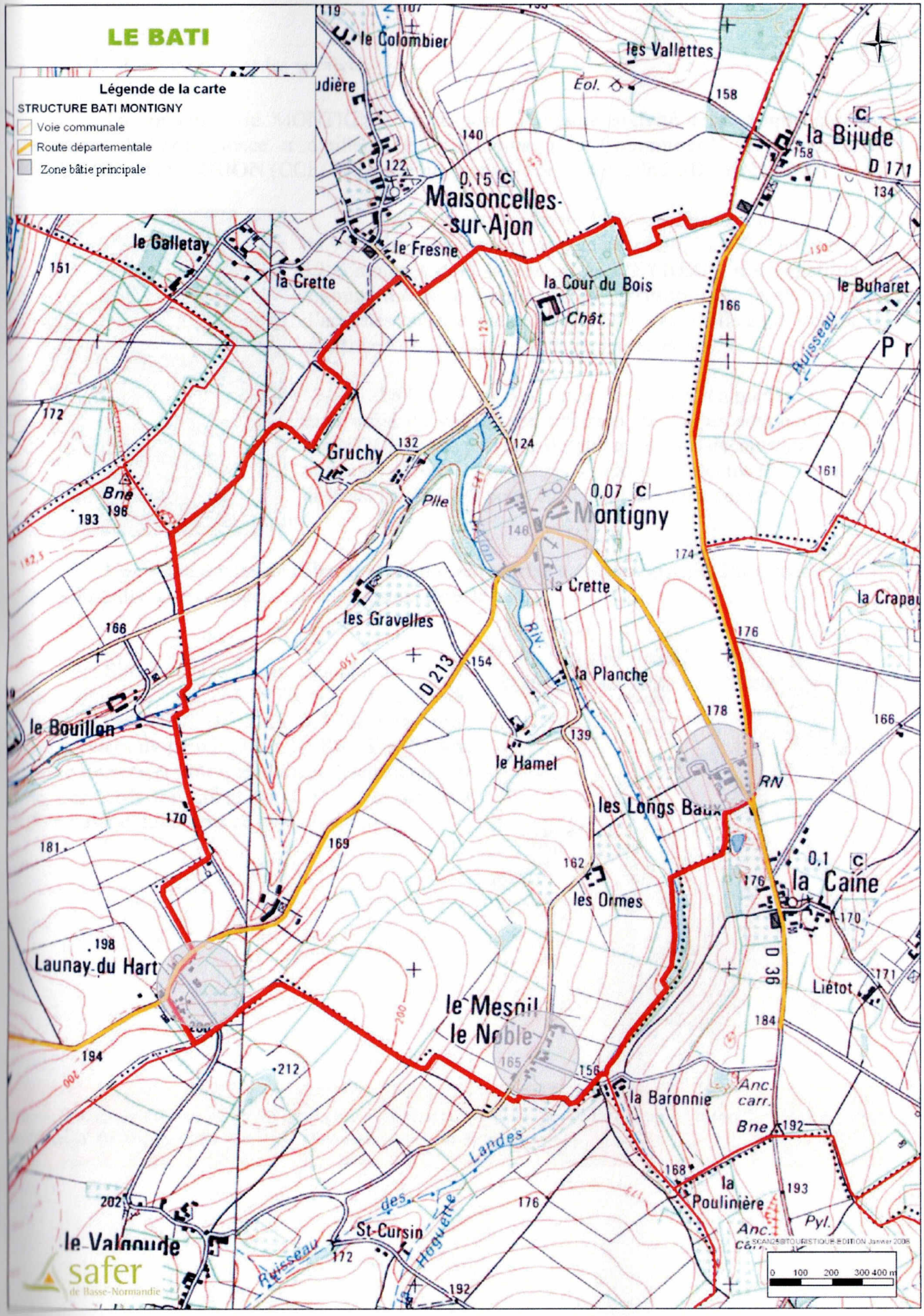
Ces constructions neuves s'opposent parfois, sur le plan architectural, au bâti traditionnel, plus groupé et construit en pierre de pays.





Dans l'objectif d'une utilisation économe de l'espace et dans le respect de la loi SRU, il est important que l'urbanisation ne se fasse pas sur de vastes espaces au détriment de l'agriculture, des paysages et de l'environnement.

Une attention particulière est portée aux anciens bâtiments d'exploitation ou habitations n'accueillant plus de population, qui seraient susceptible d'être rénovés (9 bâtis vacants ont été identifiés par les élus). Les initiatives allant dans ce sens permettraient de minimiser le nombre de nouvelles constructions sur le petit territoire de la commune.


LE BATI
Légende de la carte
STRUCTURE BATI MONTIGNY
Voie communale
Route départementale
Zone bâtie principale
le Colombier
les Vallettes
la Bijude
D 171
Maisoncelles-sur-Ajon
le Galletay
la Crette
le Fresne
la Cour du Bois
Chât.
le Buharet
Gruchy
Montigny
les Gravelles
la Crette
la Planche
le Bouillon
le Hamel
les Longs Baux
la Caine
les Ormes
Launay du Hart
le Mesnil le Noble
la Baronnie
la Poulinière
St-Cursin
le Valgoude
Liétot
D 213
D 36
RN
Ruisseau des Landes
Ruisseau de la Hoguette
Anc. carr.
Pyl.
Bne
0 100 200 300 400 m
safer de Basse-Normandie

I.2.3. Les activités et les services.

La commune de MONTIGNY ne dispose **d'aucune activité économique** sur son territoire. La compétence a d'ailleurs été transférée à la **Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON** (CCEOO), créée par un arrêté préfectoral du 28 Décembre 2001.



Cette structure compte 11.946 habitants sur un peu plus de 9.800 ha (dernier recensement de 1999). La CCEOO regroupe 19 communes dont **la commune d'EVRECY qui constitue le « poumon » économique de ce territoire**. Un projet de zone d'activités communautaire de 6 ha y est d'ailleurs à l'étude et constitue l'un des deux grands projets en cours.

La CCEOO a compétence également en matière de sport, mais aussi de voirie (une réfection de voiries communales sur MONTIGNY est prévue), de culture (école de musique,…), de tourisme (sentiers pédestres, parcours découverte…) et de déchets. La CCEOO porte également un projet éolien.

Une seule demande d'implantation d'entreprise a été enregistrée. Un maçon a prévu de s'installer dans un logement déjà existant dans le bourg.

Située dans le bassin d'emploi de CAEN, la commune de MONTIGNY dépend de **STE HONORINE DU FAY à 5 km pour tous les services de proximité** et **EVRECY à 7,5 km pour les services intermédiaires**. Sachant que 80 % des actifs travaillent sur CAEN, les services sont aussi utilisés dans ce pôle urbain.



La carte communale doit rester en cohérence avec cette absence de service de proximité disponible et doit plutôt opter pour un développement mesuré et maîtrisé de l'urbanisation.

I.2.4. Infrastructures et équipements publics

I.2.4.1. Equipements publics et vie associative

- ✓ La commune est bien entendu dotée d'une mairie et d'une église, mais **pas de salle polyvalente, ni d'école maternelle ou primaire, ni de terrain de sport**.
- ✓ Il n'existe **pas de regroupement scolaire pédagogique**, ni de ramassage scolaire pour les plus petits. L'école de STE HONORINE DU FAY accueille donc 6 ou 7 enfants de MONTIGNY en maternelle et primaire. Les autres enfants sont scolarisés à AUNAY SUR ODON, EVRECY ou CAEN. Le collège le plus proche est situé à EVRECY pour lequel un ramassage scolaire existe.
- ✓ Les équipements sportifs les plus proches se situent eux aussi à EVRECY, distant de 7,5 km. De prochains équipements sportifs communautaires sont prévus à FONTAINE ETOUPEFOUR, distant de 14 km.
- ✓ La commune n'accueille pour l'instant **qu'une seule association communale**. Il s'agit du Comité des Fêtes créé il y a 10 ans et qui organise 4 ou 5 manifestations sur l'année (galette des rois, feu de la St-Jean, méchoui…) pour « inviter les habitants à se rencontrer ».

I.2.4.2. Les réseaux

- ***Energie électrique***

Le territoire de la commune de MONTIGNY est traversé et desservi par des réseaux basse et moyenne tension.

Cf. carte des réseaux ci-après et plan fourni par EDF en annexe (n°5).

- ***Télédiffusion***

TELEDIFFUSION DE FRANCE souhaite voir mettre en place, dans l'intérêt des usagers de radiodiffusion et de la télévision, des réseaux d'antennes communautaires lors de la création de zones pavillonnaires et îlots d'habitation, ceci pour des raisons d'esthétique, de commodité et de qualité de réception des émissions.

Il est donc nécessaire pour la commune de veiller à la distribution des signaux télévision et radio et par conséquent de chercher un conseil adapté auprès de TELEDIFFUSION DE FRANCE lors de la création de toute nouvelle zone pavillonnaire ou îlot d'habitation.

■ *Circulation aérienne*

La commune de MONTIGNY n'est pas grevée par des servitudes relevant de l'Aviation Civile.

Néanmoins, certaines installations, même établies à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement peuvent être soumises à autorisation ministérielle (installation de plus de 50 ou 100 mètres par rapport au niveau du sol…)

D'après les textes (arrêté et circulaire du 25 Juillet 1990), les installations soumises à autorisation sont celles qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Cf. textes législatifs en annexe (n°6).

Les dispositions de ces textes seront à examiner en cas de projet d'implantation de ce type.

■ *Télécommunication*

La commune de MONTIGNY est grevée par la servitude PT2 relative à la liaison hertzienne CAEN-OUFFIERES sur le tronçon PARFOURU SUR ODON - CURCY SUR ORNE - OUFFIERES (par décret du 04/02/1993).

La servitude d'utilité publique PT2 permet de protéger le faisceau hertzien de tout obstacle perturbant la propagation des ondes radioélectriques, en définissant une zone spéciale de dégagement (ici d'une largeur de 100 m et d'une hauteur de 200 m), délimitée sur le plan de zonage de la carte communale.

Le service responsable de cette servitude est FRANCE TELECOM - Agence Normandie 8, rue de Bras, 14000 CAEN.

Le texte législatif permettant d'instituer cette servitude est le Code des Postes et Télécommunications - Articles L 54 à 56.

Cf. document graphique et annexes (n°7)

La servitude radioélectrique d'utilité publique affecte l'utilisation du sol. Elle s'impose à la carte communale qui, dans son zonage, doit la respecter.

■ *L'alimentation en eau potable*

La commune de MONTIGNY est alimentée en eau potable à partir de **deux points d'eau** contigus situés à **ST MARTIN DE SALLEN et LE PLESSIS GRIMOULT**, sur le territoire de la Communauté de Communes de VILLERS-BOCAGE .

Ces points d'eau sont gérés par le **Syndicat à Vocation Multiples (SIVOM) de La Vallée d'Hamars**, dont le siège est à HAMARS. L'exploitation est assurée en affermage par la SAUR CENTRE NORMANDIE OUEST, par un contrat de 12 ans passé en Août 2004.

L'état du réseau d'eau est tel que les fuites récurrentes sur les branchements et les canalisations entraînent une **perte de 40 % de l'eau pompée**. Le SIVOM a donc engagé la rénovation de l'ensemble des conduites principales afin d'améliorer le rendement et éviter les désamorçages sur le réseau.

Les points d'eau gérés par le SIVOM ont une **capacité globale de production de plus de 1.000 m3/jour** (augmentation de 2,4 % entre 2004 et 2005). En 2005, **19 % des volumes pompés ont été exportés** vers d'autres réseaux de distribution, notamment pour la commune d'EVRECY (avec une augmentation de 37 % sur cette même année), alors **qu'à peine 2 % ont été importés**. Les points d'eau ont donc une **capacité de production supérieure aux besoins** des communes adhérentes, à l'heure actuelle.

Les eaux sont de bonne qualité avec des valeurs aux normes de potabilité. Tous les résultats des analyses physico-chimiques et bactériologiques du rapport annuel de 2005 montraient des valeurs conformes.

1.700 abonnés répartis sur 14 communes sont alimentés par les points d'eau gérés par le SIVOM de la Vallée d'Hamars. **Par un courrier du mois de novembre 2007, le SIVOM a assuré à la commune sa capacité d'alimentation en eau potable, au regard de toutes les prévisions d'extension sur le territoire de MONTIGNY**.

La prise en compte des conditions d'alimentation en eau potable de la commune, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, est nécessaire.

Aujourd'hui, les capacités de production et d'alimentation en eau potable du SIVOM sont suffisantes au regard des objectifs de développement de MONTIGNY.

■ *La défense incendie*

L'élaboration de la carte communale a été l'occasion de rappeler la réglementation qui préconise **un poteau incendie tous les 300m en milieu « rural »** et tous les 150m en milieu « urbain » (un poteau respectant les normes étant obligatoire pour tout lotissement), avec un débit minimum de 60m3/heure, utilisable sur 2 heures.

Concrètement, sur la commune, **7 poteaux incendie et deux réserves incendie** sont présents. Les débits doivent faire l'objet d'une vérification, avec une attestation du SIVOM et il est indispensable d'engager une réflexion sur la capacité des poteaux incendie à défendre tout incendie pouvant survenir dans une habitation (une borne avec une canalisation d'un diamètre de 100 doit être à moins de 300 m du risque à défendre (en milieu rural) et doit produire 120 m3 en 2 heures, avec une pression minimale de 1 bar).

Il est nécessaire de souligner que le SDIS peut-être consulté par la DDE pour tous les permis de construire afin de **garantir un accès pour la défense incendie des nouvelles habitations** : 4m de large minimum pour la voirie, portail de 3 m de large minimum, rayon de giration de 11 à 50m, raquette de retournement obligatoire si cul de sac etc.

Prochainement, la commune de MONTIGNY, doit prendre une délibération en ce qui concerne la défense incendie. Cette délibération doit prévoir un contrôle hydraulique tous les cinq ans et un contrôle mécanique tous les deux ans à partir du 1er janvier 2008.

L'Assainissement

La commune de MONTIGNY n'est pas dotée de système d'assainissement collectif. L'ensemble du territoire relève de l'assainissement non collectif géré par un **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).**

Les techniciens fournissent toutes les informations réglementaires et conseils techniques, contrôlent les installations d'assainissement aussi bien lors de constructions que pour les habitations déjà existantes.

Cependant, la réalisation d'un assainissement autonome nécessite de prendre en compte différentes données sur le sol : nature du sol, engorgement, topographie, présence de captage d'eau… Une étude spécifique à la parcelle doit être fournie par le propriétaire.

Seule une évacuation des eaux usées par épandage souterrain est susceptible d'être généralisée (tout autre dispositif d'évacuation devant demeurer exceptionnel et ne pouvant être autorisé que pour des cas particuliers) d'après les règles fixées par les arrêtés interministériels du 6 mai 1996. Il convient donc de s'assurer des possibilités réelles d'aptitude des sols à l'assainissement. L'étude entreprise sur l'assainissement de MONTIGNY montre que les sols à proximité des hameaux existants n'ont qu'une aptitude moyenne voire faible à l'épandage souterrain (cf. carte « Contraintes et réseaux » p. 44).

La gestion des ordures ménagères

La Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON (CCEOO) assure la collecte et le tri des déchets ménagers et assimilés de la commune de MONTIGNY. La déchetterie est située à STE HONORINE DU FAY.

Sur un plan général, et selon la DDASS, il est nécessaire de prendre en compte la réglementation particulière concernant l'élimination des déchets ménagers (code de l'environnement – titre IV – articles L 541-1 à L 541-50). L'objectif est de dégager des solutions globales d'élimination des déchets ménagers avec des filières complètes basées sur une valorisation optimale des déchets, élaborées dans le cadre de regroupements intercommunaux de taille suffisante.

Cette politique est déjà mise en place, pour partie, par la CCEOO.



Les objectifs de développement de la commune de MONTIGNY doivent nécessairement intégrer les problématiques de gestion et de traitement des ordures ménagères (fonctionnement actuel, possibilité d'étendre la tournée de ramassage,…).

La sécurité routière et le bruit

La carte communale doit intégrer la question de la **circulation automobile**, autant en termes de nuisances liées au **bruit** que de problèmes de **sécurité routière**. D'une manière générale, les accès aux nouvelles zones constructibles doivent être étudiés avec soin et limités en nombre. Ils doivent bénéficier d'une bonne visibilité et d'une bonne lisibilité, donc, dans la mesure du possible, un alignement droit et plat.

Il n'existe a priori pas de statistique concernant la fréquentation des axes routiers traversant MONTIGNY.

Les conditions d'accès routier et de desserte des nouvelles parcelles constructibles sont particulièrement examinées lors de l'élaboration du zonage, dans l'optique d'une sécurité routière renforcée.

Le parti d'aménagement de la commune doit de toute évidence être en cohérence avec les infrastructures existantes afin de ne pas alourdir démesurément les charges liées à l'allongement de ces dernières. Le dimensionnement et la capacité des réseaux sont nécessairement pris en compte dans le zonage de la carte communale.

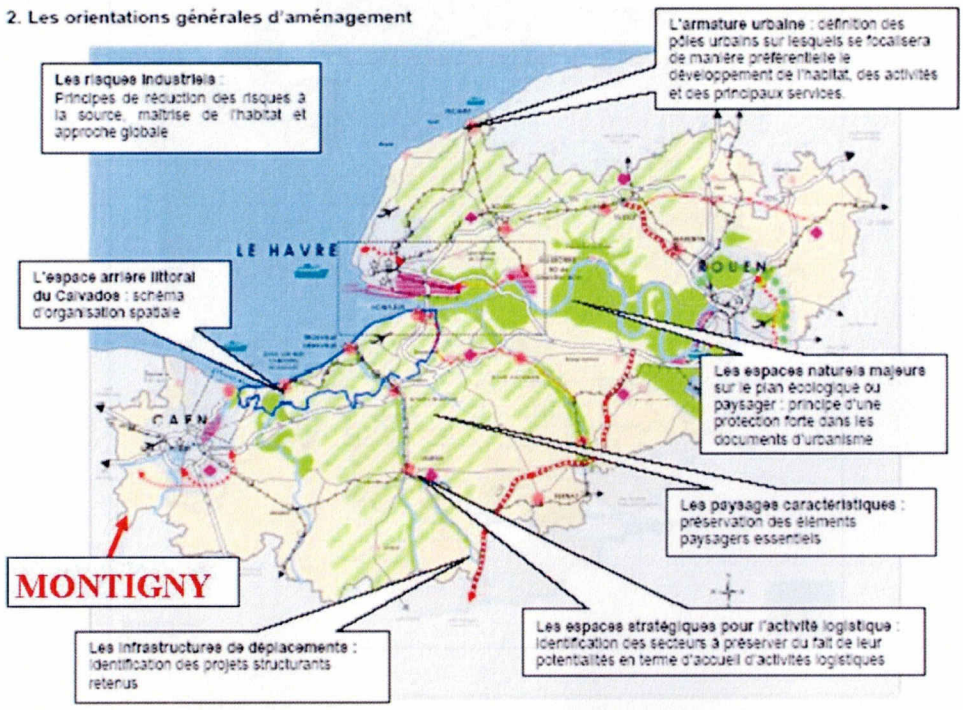
I.3. Urbanisme et compatibilité

I.3.1. DTA de l'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine fixe les orientations et les objectifs de l'Etat sur un grand ensemble métropolitain à l'ouest du Bassin Parisien entre CAEN et ROUEN et LE HAVRE. Ce document a été **approuvé le 10 Juillet 2006** et en application de l'article L 111-11-1 du Code de l'Urbanisme, **la carte communale de MONTIGNY doit être compatible avec les orientations de la DTA.**

Véritable document d'aménagement et d'urbanisme, élaboré sous la responsabilité de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et les groupements de communes concernés, la DTA de l'Estuaire de la Seine a pour objectif de concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire dans le respect du patrimoine écologique des estuaires, **préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages**, **prendre en compte les risques** et renforcer les dynamiques de développement et des différentes parties du territoire (exemple des grandes infrastructures de transports et des grands équipements).

Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine



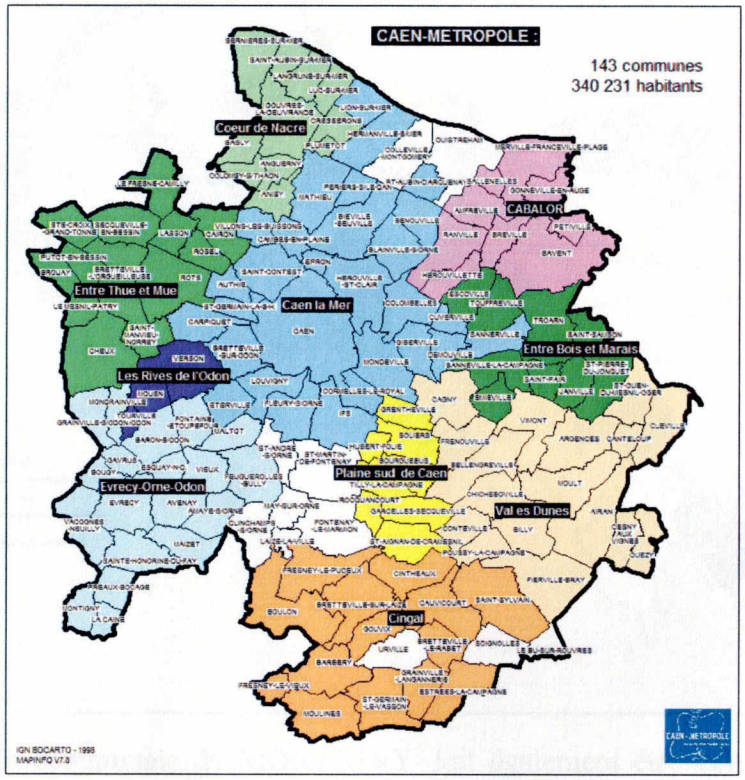
Les orientations de la DTA regroupant l'ensemble de ce qui s'impose aux différents documents d'urbanisme locaux doivent donc être suivies dans les perspectives de développement de la commune et entre autres la nécessité de préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages.

I.3.2. Le SCOT CAEN METROPOLE

143 communes (339.000 habitants) se sont rassemblées autour d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) CAEN-METROPOLE, véritable **document de planification porté par le Syndicat Mixte CAEN-METROPOLE** et qui fera suite au Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise approuvé en 1994 lui-même faisant suite au SDAU de CAEN approuvé en 1976.

Le SCOT CAEN-METROPOLE, **en cours d'élaboration** depuis le 30 Novembre 2006 par l'Agence d'Etudes d'Urbanisme de CAEN-METROPOLE (AUCAME), fixera les objectifs des politiques en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile sous forme d'un projet d'aménagement et de documents graphiques.

Ces documents ne sont pas directement opposables aux permis de construire des particuliers mais **s'imposent aux documents d'urbanisme communaux qui doivent être compatibles avec eux.**



En application de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme, la carte communale de MONTIGNY doit donc être compatible avec les dispositions prévues dans le SCOT lorsque celui-ci aura été approuvé. Autrement dit, la carte communale doit être conforme au projet global prôné par le SCOT.

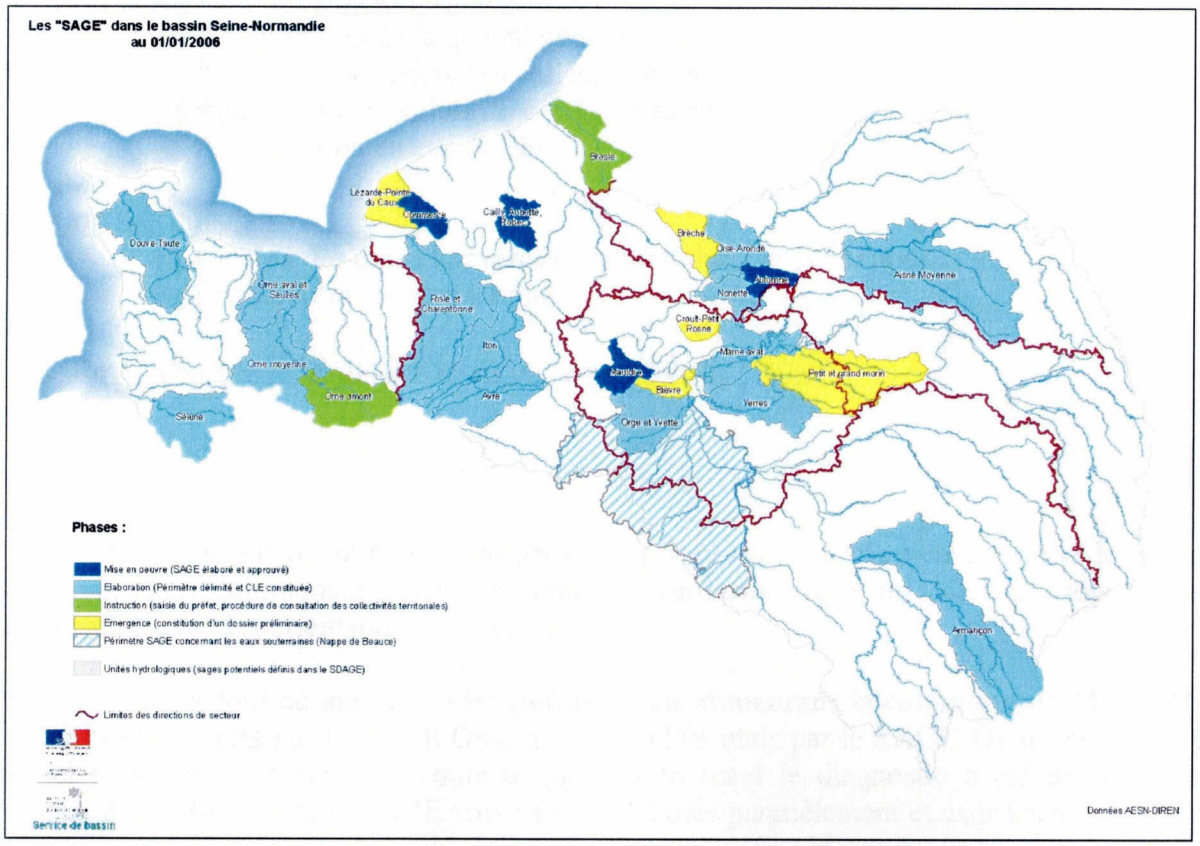
Pour l'instant, le diagnostic de territoire est en cours d'étude.

I.3.3. Le SDAGE Seine-Normandie et Le SAGE Orne aval - Seulles

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie a été **approuvé par le Préfet de Région d'Ile de France**, Préfet coordinateur du bassin Seine-Normandie, **le 20 septembre 1996**.

Cet outil de planification fixe les orientations fondamentales d'une **gestion globale et équilibrée de la ressource en eau** du bassin hydrographique Seine-Normandie qui recouvre 8 régions. Il constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau voulue par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

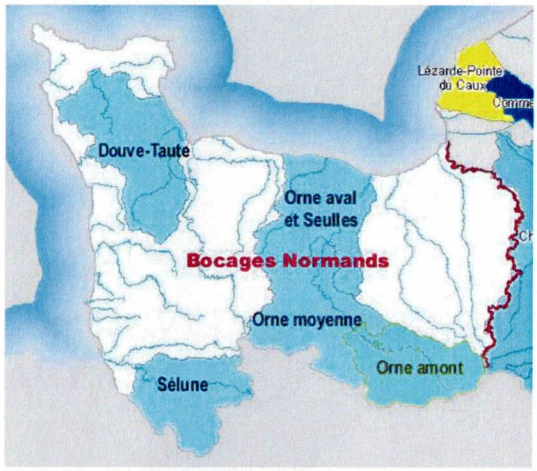
Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, le SDAGE a une portée juridique. Les Services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.



Aussi, la carte communale de MONTIGNY doit également être **compatible avec les orientations fondamentales** d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Seine-Normandie (en application de l'article L 212-1 du Code de l'Environnement), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Orne aval - Seulles), en application de l'article L 212-3 du même code (art. L 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Les principales orientations du SDAGE Seine-Normandie sont reprises dans les SAGE élaborés dans les sous-bassins.

La commune de MONTIGNY est concernée par le **SAGE Orne aval - Seulles**. Elle doit donc se conformer aux dispositions du SAGE qui met l'accent sur des orientations fortes.



LES SAGE DU SECTEUR BOCAGES NORMANDS AU 1er JANVIER 2006

Elaboration (périmètre délimité et commission locale de l'eau (CLE) constituée

1. GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES

- Restauration de la fonctionnalité des rivières
- Préservation des zones humides
- Lutte contre le ruissellement et l'érosion

2. GESTION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE

- Amélioration de la qualité générale
- Réduction des rejets des collectivités et des industries
- Réduction des pollutions d'origine agricole
- Alimentation en eau potable

3. GESTION DES CRISES

- Gestion des étiages sévères et gestion durable des nappes
- Lutte contre les inondations

4. AMELIORATION DES CONNAISSANCES ET DE LA COMMUNICATION

Ce schéma étant en **cours d'approbation** (seul le diagnostic a été approuvé le 9 Octobre 2006), la carte communale devra être rendue **compatible** dans un délai de trois ans après approbation avec les orientations du dit schéma.

A noter tout de même que **les points d'eau alimentant la commune de MONTIGNY** ne sont pas couverts par le SAGE Orne aval – Seulles mais par le **SAGE Orne moyenne**, pour lequel le schéma est aussi en cours d'approbation (seul le diagnostic a été approuvé le 15 Septembre 2006). Ces deux SAGE voisins sont élaborés parallèlement et dans les mêmes délais.

La carte communale doit être en accord avec les grands principes mis en avant par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orne aval - Seulles, en respectant les principes de gestion globale et équilibrée de la ressource en eau.

II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT - PARTI D'AMENAGEMENT



Sans document d'urbanisme, la commune de MONTIGNY a souhaité se doter d'un **outil de planification souple, adapté au monde rural, qui lui permette d'accompagner un développement maîtrisé de son territoire** : les élus de cette commune d'une petite centaine d'habitants ont donc opté pour l'élaboration d'une carte communale, document d'urbanisme issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

En accord avec les principes généraux mis en avant par ces textes, le parti d'aménagement retenu et le zonage réalisé lors de l'élaboration de la carte communale de MONTIGNY tient compte :

- ✓ D'une volonté commune d'économiser l'espace, et en particulier l'espace agricole à vocation économique (limiter les prélèvements de surface), dans le but également de **limiter l'artificialisation**.

- ✓ De la prise en compte des principes de **densification** de l'existant et de constructibilité en continuité de l'existant, toujours de manière à économiser et structurer l'espace,

- ✓ De la prise en compte des **éléments naturels** (terrains humides, cours d'eau …) et patrimoniaux et aussi, parfois, de la forte sensibilité paysagère de la commune,

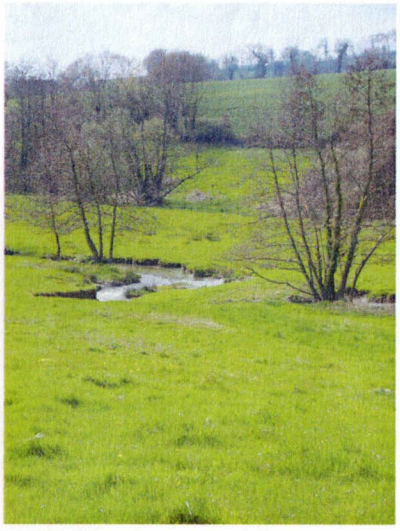
- ✓ De la problématique de **sécurité routière**, avec notamment un minimum de nouvelles zones constructibles ayant un accès direct sur les RD n°36 et 213,

- ✓ Des impératifs liés à la **protection incendie**, avec un recensement et une localisation des poteaux incendie et autres moyens de défense,

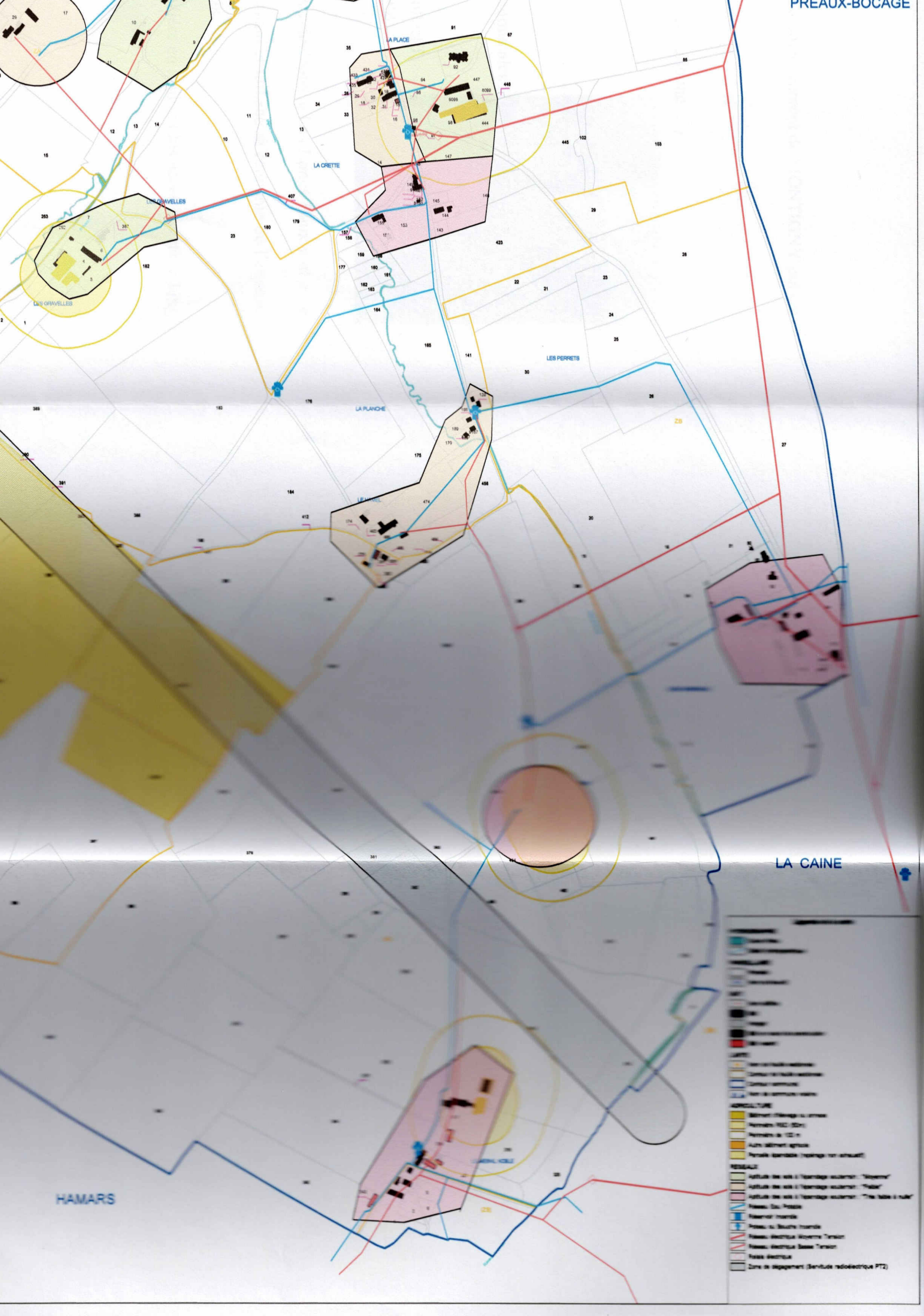
- ✓ De la présence des **réseaux** d'eau et d'électricité ainsi que des capacités futures en termes d'adduction d'eau notamment,

- ✓ Du **potentiel pédologique** local concernant l'assainissement non collectif (Schéma Directeur d'Assainissement réalisé dans le cadre du SPANC),

- ✓ De la volonté communale d'un développement raisonné et maîtrisé, avec deux projets communaux justifiant la création d'un **droit de préemption** au profit de la commune, sur des surfaces limitées.



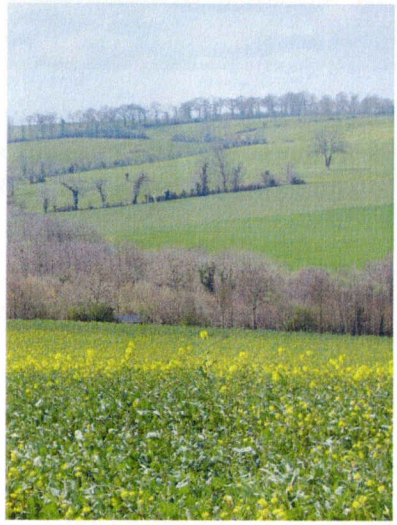
Les principales contraintes et réseaux ont également, dans la mesure du possible, été prises en compte (cf. carte page suivante) dans la réflexion.


PREAUX-BOCAGE
LA PLACE
LA CRETTE
LES GRAVELLES
LES GRAVELLES
LES PERRETS
LA PLANCHE
LA CAINE
HAMARS

Aussi, les perspectives de développement et le parti d'aménagement de MONTIGNY ont été élaborés en tenant compte des spécificités locales :

II.1 Atouts communaux

- Qualité paysagère et patrimoniale (château, paysage vallonné …),
- desserte par le réseau routier,
- caractère rural marqué,
- activité agricole développée.



II.2 Contraintes communales

- Sensibilité paysagère,
- problèmes de sécurité routière (voies communales étroites, présence de 2 RD),
- terrains parfois très humides,
- absence de réseau d'assainissement collectif,
- faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif,
- présence d'une exploitation agricole dans le bourg.

II.3 Enjeux d'aménagement

- La densification du bourg et des deux hameaux principaux « Les Longs Baux » et « Le Mesnil Noble »,
- favoriser une urbanisation en continuité de l'existant et utilisation économe de l'espace, entre autre agricole (densification),
- préserver des éléments paysagers et patrimoniaux,
- limiter le mitage,
- prendre en compte des questions de sécurité routière en limitant les accès directs le long des RD 36 et 213,
- prendre en compte de l'activité agricole.

II. 4 Choix retenus

II.4.1. Scénario d'évolution : « l'optimum démographique »



« L'optimum démographique » (l'objectif raisonnable souhaité en termes de population et de développement) de la commune de MONTIGNY est fixé à **120 habitants, soit 20 habitants supplémentaires** (environ 9 nouveaux ménages) dans la **dizaine d'années à venir**.

En théorie, et sans même avoir bouché les « dents creuses » des zones urbanisées actuelles, mais dans l'hypothèse où tous ces nouveaux résidents sollicitaient une construction neuve sur un terrain aujourd'hui non bâti, **les besoins fonciers** (surfaces à ouvrir à l'urbanisation) s'établiraient donc à **13.500 m²** (1,35 hectares soit 0,35% de la surface communale totale) en considérant des lots constructibles moyens de 1.500m².

En d'autres termes, cette approche ne prend pas en compte les éventuels projets de construction, non connus à ce jour, sur des parcelles déjà partiellement bâties et donc non comptabilisées dans les 13.500 m², pas plus que les éventuels projets de rénovation ou de changement de destination de bâtis déjà existants. En effet, l'équipe municipale a recensé **9 bâtis vacants susceptibles d'être aménagés ou réhabilités**, qui génèreraient une augmentation de population sans consommation d'espace constructible.

CHIFFRES CLES :

- ✓ Population 1999 : 78 habitants
- ✓ **Population 2007** : environ 91 + deux nouvelles constructions qui accueilleront en principe 8 nouveaux habitants, la population est donc estimée à **99 habitants** (avant carte communale)
- ✓ **Optimum démographique : 120 habitants**
- ✓ Taux d'occupation par logement : 2,4 personnes
- ✓ Population supplémentaire souhaitée : 20 habitants (environ 9 ménages)
- ✓ Base théorique de surface moyenne pour un lot constructible : 1.500 m²
- ✓ **Prévision théorique de surface à ouvrir à l'urbanisation : 13.500 m²**

Si, de manière générale, les services de l'Etat (DDE, SDAP …) préconisent, dans un objectif d'économie de l'espace, des constructions neuves sur des terrains de faible superficie (1.000 m², parfois moins), les **contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif** obligent bien souvent les collectivités gestionnaires (communes, SPANC) à préconiser des lots constructibles de taille plus importantes (1.500, 2.000m²).

Dans le cas de MONTIGNY, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été qualifiée de « faible », voir « très faible à nulle », et ce sur la majeure partie du territoire communal. Le caractère souvent humide des terrains est une contrainte technique à prendre en compte dans la réflexion sur le zonage de la carte communale, susceptible de justifier des surfaces de parcelles constructibles assez importante. C'est l'une des raisons pour laquelle **2ha04 sont finalement ouverts à l'urbanisation** (cf. III).

« L'optimum démographique » expliqué ci-dessus n'est qu'une estimation qui aboutit à une **approche théorique** de la surface à ouvrir à l'urbanisation. Elle ne préjuge en rien de la surface réelle des lots qui seront, à terme, effectivement construits. En effet, la carte communale ne peut prévoir de règles concernant la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise au sol etc.

II.4.2. Le parti d'aménagement : la densification du bourg et des deux principaux hameaux « Les Longs Baux » et « Le Mesnil Noble ».

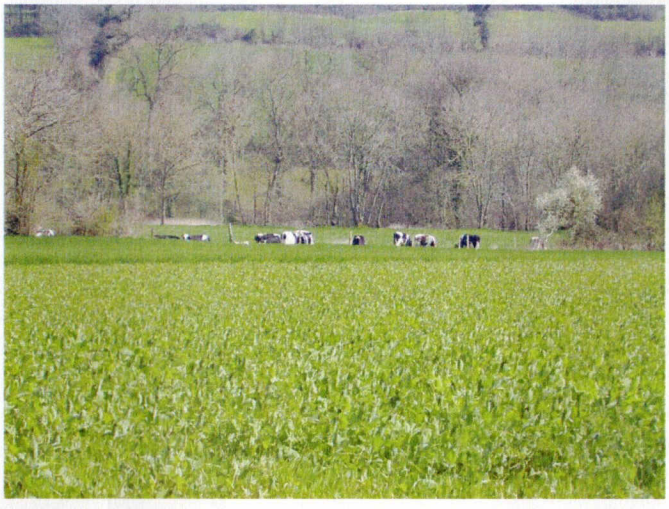
Au regard de tous les principes énoncés précédemment, des éléments d'information présentés dans le diagnostic de territoire et des perspectives de développement de la commune, un parti d'aménagement a été élaboré et retranscrit sous forme d'un zonage sur le plan cadastral joint au présent rapport de présentation.

Le parti d'aménagement retenu par les élus de MONTIGNY repose essentiellement sur :

- ✓ **Une densification du bourg** avec une zone constructible comprenant les quelques constructions existantes, avec l'ouverture à l'urbanisation de près de 7 000m², soit environ trois lots potentiellement constructibles le long de la voie communale, sur des parcelles aujourd'hui agricoles mais non épandables, en continuité du bâti existant.

- ✓ **La densification des deux hameaux principaux « Le Mesnil Noble » et « Les Longs Baux »**. La décision de densifier ces hameaux résulte du choix des élus de maintenir et protéger l'agriculture sur le territoire communal, de limiter l'impact paysager de constructions nouvelles dans un paysage sensible en raison de son caractère vallonné, et de limiter les zones constructibles dispersées. Ces deux hameaux ont été privilégiés compte tenu des constructions déjà existantes. L'habitat relativement groupé permet de délimiter des zones structurées, permettant de densifier ces hameaux, limitant ainsi le mitage et l'impact que pourraient avoir d'éventuelles constructions nouvelles sur l'activité agricole et l'environnement.

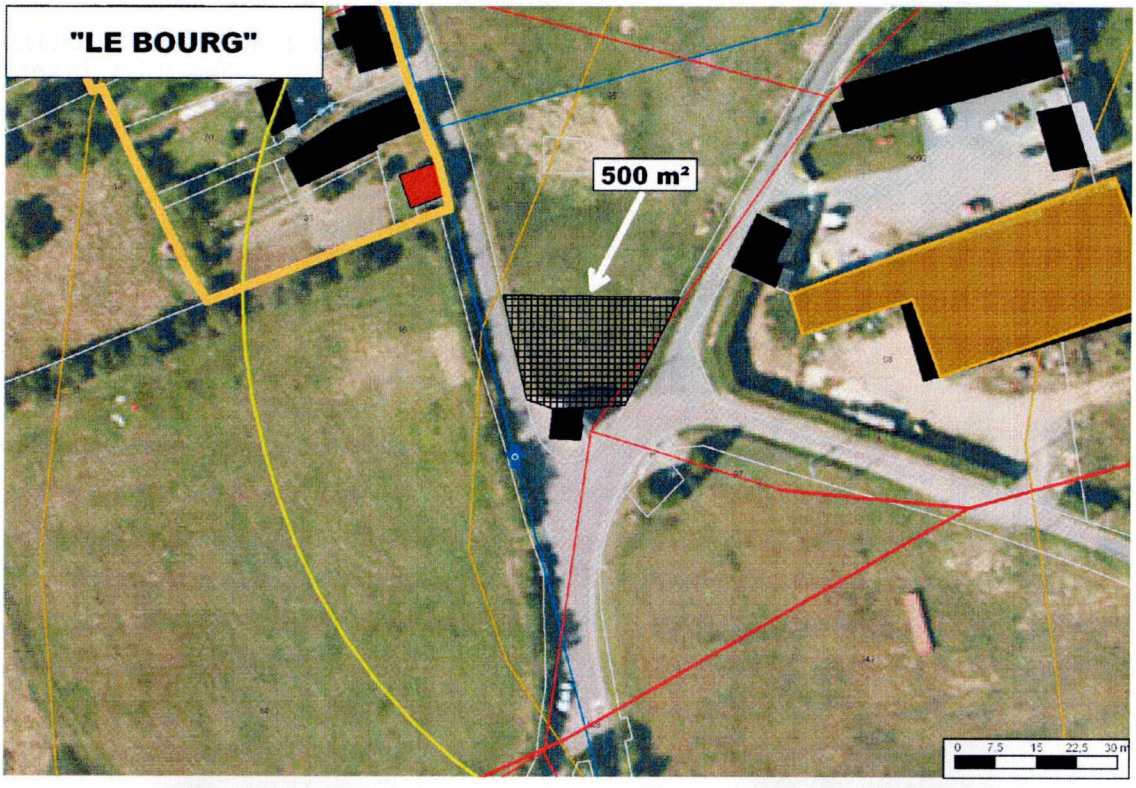
- ✓ **La non constructibilité des hameaux « secondaires » : « Le Launay du Hart », « Le Fresne », « Le Hamel » et « Gruchy ».** D'une part, ces hameaux n'ont pas réellement de zones bâties denses mais leur habitat est isolé, diffus. Afin de limiter le mitage, préserver l'agriculture et les paysages, les élus ont souhaité y limiter l'urbanisation. D'autre part, la commune de MONTIGNY a un relief marqué, par sa situation géographique en flanc de coteaux : cette commune est donc très sensible sur le plan paysager et la cohabitation du bâti récent et traditionnel peut être néfaste à l'unité d'ensemble. Il est donc préférable de renoncer à l'instauration de zones constructibles sur ces secteurs, particulièrement exposés et soumis à des contraintes paysagères, notamment « Le Launay du Hart ».



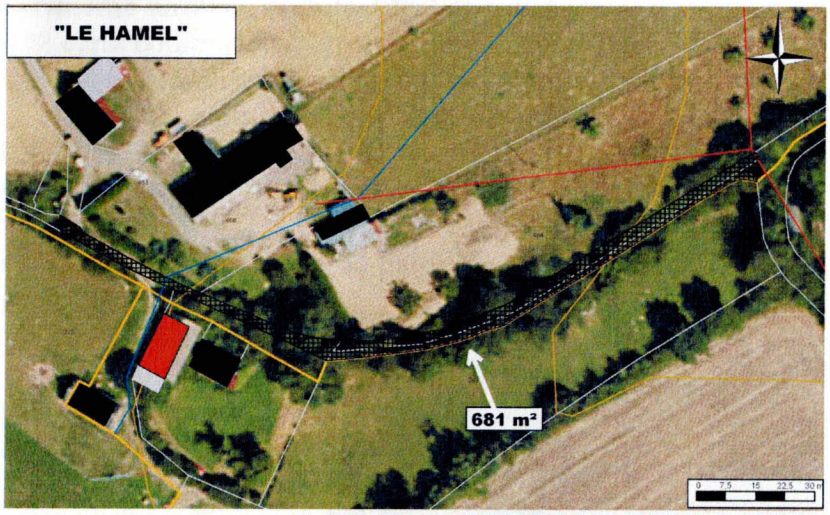
✓ **L'instauration de deux droits de préemption**

Dans le contexte de l'élaboration de la carte communale, deux projets communaux justifient la mise en place d'un droit de préemption communal sur le territoire de MONTIGNY.

1/ Le premier projet concerne **l'agrandissement de la mairie et la réalisation d'un parking public**. En effet, la volonté communale est d'améliorer la structure des accueils sur la commune. La mairie actuelle d'à peine 20m², ne disposant pas de parking, fera l'objet d'un réaménagement. Afin de permettre aux habitants de pouvoir stationner en toute sécurité à proximité de celle-ci, l'équipe municipale a souhaité instaurer un droit de préemption sur une partie de la parcelle agricole A94 (d'une surface totale de 6 078 m²) localisée au nord de la mairie. L'emprise de ce droit de préemption est de 500m². (Cf. Carte ci-dessous)



2/ Le second projet communal justifiant la mise en place d'un droit de préemption au profit de la commune est celui qui consiste à *créer un chemin de randonnée au «Hamel».* En effet, la Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON a compétence en matière de tourisme et assure notamment la promotion des sentiers pédestres sur son territoire. A l'heure actuelle, les sentiers existants sur la commune de MONTIGNY imposent de faire un détour sur la voirie communale goudronnée pour relier certaines portions de chemins pédestres (cf. carte des chemins de randonnée sur la commune ci-dessous)



En instaurant un droit de préemption sur partie des parcelles A 464 (201 m²), A 414 (281m²) et A 465 (199m²), la commune pourra redonner un statut public à des chemins qui sont devenus privés suite au remembrement, et aujourd'hui non utilisés.

Chemins de randonnée



✓ **La protection du patrimoine naturel, architectural et paysager**

Sur un plan général, la carte communale permet d'imposer une **Déclaration préalable** au titre des « Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis » pour les **projets de travaux susceptibles d'altérer des éléments naturels ou bâtis de paysages à protéger et à mettre en valeur** (Art. L123-1-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme *cf. annexe 9*)

A ce titre, quelques éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés par l'équipe communale sur MONTIGNY (Cf. plan de zonage de la carte communale et carte ci-dessous) :

- les quelques parcelles boisées au nord du bourg, à proximité de la rivière,
- le Château et son bois, localisés au nord de la commune.
- le réseau de haies
- le lavoir et ses abords au nord du Bourg
- quelques chemins de randonnée de la commune.





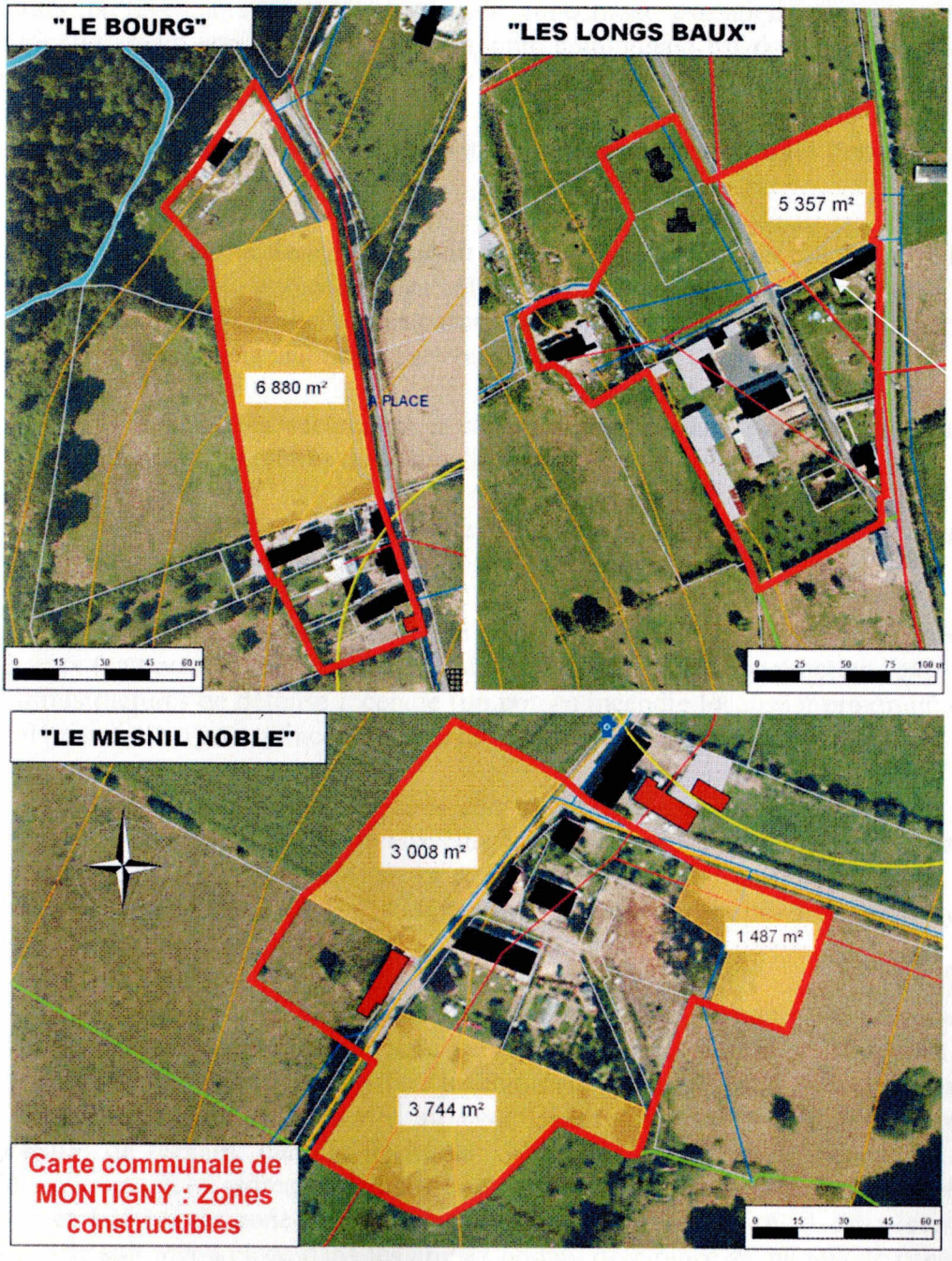
III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT



Traduction graphique des perspectives de développement et du parti d'aménagement décrit en II, le plan de zonage de la carte communale de MONTIGNY détermine :

III.1 Une zone constructible

La zone constructible (C), délimitée par un trait rouge sur le plan de zonage, est la zone où les constructions sont autorisées. Globalement, la surface « actuellement non bâtie ouverte à l'urbanisation » s'élève, sur l'ensemble de la commune, à 2ha04, soit au moins une dizaine de lots, répartis sur trois secteurs. Cette surface supérieure à celle initialement et théoriquement envisagée est justifiée par le fait que les élus ont souhaité raisonner en termes de lots potentiellement constructibles plutôt qu'en surface urbanisable (contraintes liées à l'assainissement non collectif …).



Chemin n°7

Surfaces actuellement non bâties ouvertes à l'urbanisation
TOTAL : 2 ha 04

III.1.1. Le Bourg



Les élus ont souhaité prioritairement ouvrir le bourg à l'urbanisation, afin de lui donner davantage un caractère de «bourg », malgré la présence de bâtiments agricoles et d'un virage dangereux au sud, le long de la voie communale vers COURVAUDON, réduisant les possibilités d'urbanisation. Ainsi, près de 6 880 m² sont constructibles (environ trois lots potentiels), entre le bâti déjà existant et la rivière, limite naturelle au nord. La surface ouverte à l'urbanisation est justifiée par la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Même si ces futurs prélèvements fonciers potentiels concernent essentiellement des parcelles aujourd'hui agricoles (mais non épandables), la volonté communale est de perturber le moins possible cette activité en :

- ✓ Limitant, en surface, les zones urbanisables en respectant les perspectives de développement communal,

- ✓ Privilégiant la **densification du bourg** par l'instauration d'une nouvelle zone constructible en continuité immédiate des bâtiments existants, entre le bourg actuel et la construction au nord, près de la rivière (les parties sud et est du bourg étant concernées par le périmètre lié à l'existence des bâtiments agricoles).

- ✓ Privilégiant les secteurs non couverts par un plan d'épandage (puisque généralement à moins de 100 mètres des habitations existantes),

- ✓ En excluant, autant que possible, les parcelles ayant un fort potentiel agricole (notamment la parcelle de labours située à l'est de la zone constructible).

Ce choix d'urbaniser le centre bourg est également lié à la présence déjà effective des réseaux (eau potable, électricité …) qui alimentent déjà les constructions existantes, et la présence d'infrastructures de défense incendie (un poteau incendie localisé à proximité du lavoir à moins de 200 mètres et un poteau incendie dans le bourg à moins de 150mètres).

La délimitation de cette zone constructible est, au regard de tous les critères énoncés ci-dessus, la seule solution offerte aux élus afin de densifier le bourg. Cette urbanisation « linéaire » est donc justifiée, notamment par **la prise en compte de l'activité agricole**. Néanmoins, lors de l'urbanisation de cette zone, il sera nécessaire de veiller au désenclavement de la partie agricole (vers l'ouest) de la parcelle.

En optant pour ce choix limité d'urbanisation du bourg, la commune de MONTIGNY pourra, éventuellement, à terme, améliorer la desserte des futures constructions (élargissement de la voie en cas de besoin). En effet, la commune peut, au titre des contributions aux dépenses d'équipements publics, prescrire au bénéficiaire d'une autorisation de construire une **cession gratuite de terrain**, dans la limite de 10% de la superficie de la parcelle, afin de procéder à l'élargissement, au redressement et à l'aménagement de la voirie communale (Art. L332-6, L332-6-1-2° et L332-9 du code de l'urbanisme). Pour être exécutoire, il est nécessaire que la cession prescrite soit mentionnée dans les arrêtés portant délivrance du permis de construire, avec mention de la superficie à céder. En outre, la mise en œuvre des dispositions exceptionnelles sur la cession

gratuite de terrain doit être justifiée par un projet suffisamment précis d'opération de voirie publique, conforme à l'intérêt général.

En outre, comme mentionné précédemment (cf. II.4.2.) la commune instaure **un droit de préemption au nord de la Mairie**, en vue de son agrandissement et pour la réalisation d'un parking. Selon les services de la DDE, dans la pratique, l'aménagement d'un parking est réalisé en doublant la surface du nombre de places souhaitées. Ainsi, pour un parking de 10 places, d'une surface chacune de 12,5m², l'emprise minimum à prévoir est de 250m². Au regard du caractère rural de MONTIGNY et donc de l'aménagement paysager à prévoir autour du parking, l'emprise du projet de droit de préemption pour l'agrandissement de la mairie et la création d'un parking de 10 places est donc justifiée sur une surface de 500m².

Globalement, ce zonage permet de **structurer et densifier le centre-bourg**, tout en limitant les prélèvements de terres ayant un fort potentiel agricole.

III.1.2. « Les Longs Baux »

Dans ce secteur où **deux constructions nouvelles viennent d'être réalisées**, il est apparu opportun d'envisager d'autres possibilités de construction, de l'autre côté de la RD n°213, afin d'établir un équilibre visuel. Cette zone constructible, d'une surface de 5357 m², est bien desservie par les réseaux et d'un accès aisé, desservi par la RD n°36 à l'est. De plus, la commune souhaite installer une borne incendie dans le hameau, pour la sécurité des habitants et des futurs arrivants, en conformité avec les normes en vigueur. L'implantation de nouvelles constructions sur ce haut de plateau aura un impact paysager limité, puisque atténué par l'existence des deux nouvelles constructions.

Pour des questions de sécurité routière, et afin d'éviter toute sortie ou entrée directe sur les deux routes départementales (n°213 et n°36), la commune a d'ores et déjà envisagé les modalités d'aménagement de ce secteur : sens unique et réaménagement du chemin n°7 pour sécuriser l'accès aux RD n°36 et 213.



La surface relativement importante ouverte à l'urbanisation est justifiée par le positionnement du réseau d'eau sur les parcelles mêmes, la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif et par un souci d'équilibre visuel avec les nouvelles constructions.

Bien que deux lots soient potentiellement identifiés, l'ensemble de la zone constructible tient compte des constructions existantes, offrant ainsi la possibilité de « boucher des dents creuses » permettant de densifier le hameau.

III.1.3. « Le Mesnil Noble »

Initialement, seulement un peu plus de 5000m² étaient susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation dans ce secteur, au sud-est de la voie communale. La réflexion des élus ayant privilégié le bourg et les deux hameaux principaux (en abandonnant les possibilités de construction sur les hameaux secondaires), la surface à ouvrir à l'urbanisation sur le « Mesnil Noble » a été augmentée de 3000 m². Afin d'équilibrer l'impact visuel du hameau, les élus ont souhaité ouvrir à l'urbanisation les parcelles situées au nord ouest de la voie communale, en s'alignant sur le bâti existant, et en tenant compte du bâti vacant susceptible d'être réhabilité.

Le choix de privilégier davantage ce hameau est justifié par une bonne desserte des réseaux, la présence d'une borne incendie à moins de 100 mètres, et des conditions satisfaisantes d'accès depuis la RD n°36, situées à moins de 1km, suite au recalibrage à 4m de la voie communale menant à La Caine. En revanche, comme la plupart des sols de la commune, l'aptitude du hameau à l'assainissement non collectif est faible, ce qui justifie des surfaces de parcelles relativement importantes, pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome aux normes.

Outre les secteurs actuellement non bâtis, la zone constructible inclue également l'ensemble des constructions existantes, offrant les possibilités de « boucher les dents creuses » situées à l'est du hameau, afin de contribuer à sa densification. Bien qu'il s'agisse actuellement de jardins privés, la surface serait suffisante pour accueillir une ou deux nouvelles constructions. Si effectivement, par la suite, une construction était envisagée, la commune devra procéder à la remise en état du chemin permettant l'accès et la desserte de ces lots potentiellement constructibles.



III.1.4. L'instauration d'un droit de préemption dans le hameau du « Hamel »

Comme mentionné précédemment (cf. II.4.2.), la commune instaure un droit de préemption sur trois parcelles (sur partie des parcelles A 464 (201m²), A 414 (281m²) et A 465 (199m²)) localisées au « Hamel » afin de créer un chemin de randonnée. L'emprise de 681m² projetée (cf. plan II.4.2) permet de relier plus agréablement et sans danger le chemin rural n°7 dit chemin des Longs Baux, situé au sud-est, et le chemin rural n°13 dit chemin des Gravelles, situé au nord-ouest, au lieu-dit du même nom, en empruntant l'axe transversal de la commune « le Hamel » - « Les Gravelles ». Cette portion est la seule qui soit encore privée, ainsi en procédant à l'acquisition de ces chemins, la boucle pédestre serait continue et sans danger.

III.2. Une zone naturelle

La zone naturelle (N) correspond au territoire communal hors de la zone constructible où les constructions ne sont pas autorisées, **« à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles »** (Art. L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comprend principalement les **terres agricoles et « naturelles »** de la commune, c'est-à-dire celles liées au processus de production agricole, celles affectées de contraintes réglementaires et environnementales (ZNIEFF, zones inondables …) et enfin celles présentant un **intérêt paysager certain** qui, sur le principe, doivent être exclues de toute urbanisation. Dans ces secteurs, il n'a pas été jugé utile de développer l'urbanisation sous forme de construction neuve, le parti d'aménagement de la commune ayant privilégié d'une façon relativement limitée le développement du bourg et des deux hameaux du « Mesnil Noble » et des « Longs Baux ».

Il est important de noter que le zonage de la carte communale est réalisé sur un fond de plan parcellaire, sur des limites cadastrales, et non sur un plan topographique (type IGN) ou une photographie aérienne. Aussi, en fonction de la configuration du cadastre (remembré ou non, forme du parcellaire …) une même propriété (parcelle) peut-être divisée, avec une partie en zone constructible et une autre inconstructible, même pour un projet en rapport avec la maison d'habitation (garage non accolé, dépendance …).

III.3. Le règlement

L'existence de la carte communale permet d'échapper, dans les zones constructibles, à la règle de la constructibilité limitée restreignant le développement de la commune.

En revanche, le **Règlement National d'Urbanisme** (*Cf. annexe n°8*) continue à s'appliquer sur l'ensemble du territoire de la commune de MONTIGNY. En effet, la carte communale ne définit pas les règles relatives aux modes d'implantation des constructions (taille des parcelles, emprise au sol, etc.), aux espaces boisés classés, aux emplacements réservés etc.

Enfin, la carte communale est **valable sans limitation de durée**.