Département de la Manche (50)

Commune de

BION

Plan Local Urbanisme





RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme

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

REÇU LE
- 6 JUIL. 2011
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

PACT
ARIM des Pays Normands
6 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Données de cadrage :

Située au Sud-Est du département de la Manche, la commune de Bion se trouve à 35 km d'Avranches et 25 km de Vire. Elle fait partie de la Communauté de Commune du canton de Mortain. Sa superficie est de 1 267 ha pour une population de 431 habitants en 1999.

Bion dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 avril 1981.

La modification du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été approuvées par délibération le 14 juin 2005.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Recueil des données existantes

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- L'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, …
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,…).

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux ou précontentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

- La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

PLU composé de cinq pièces :
- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

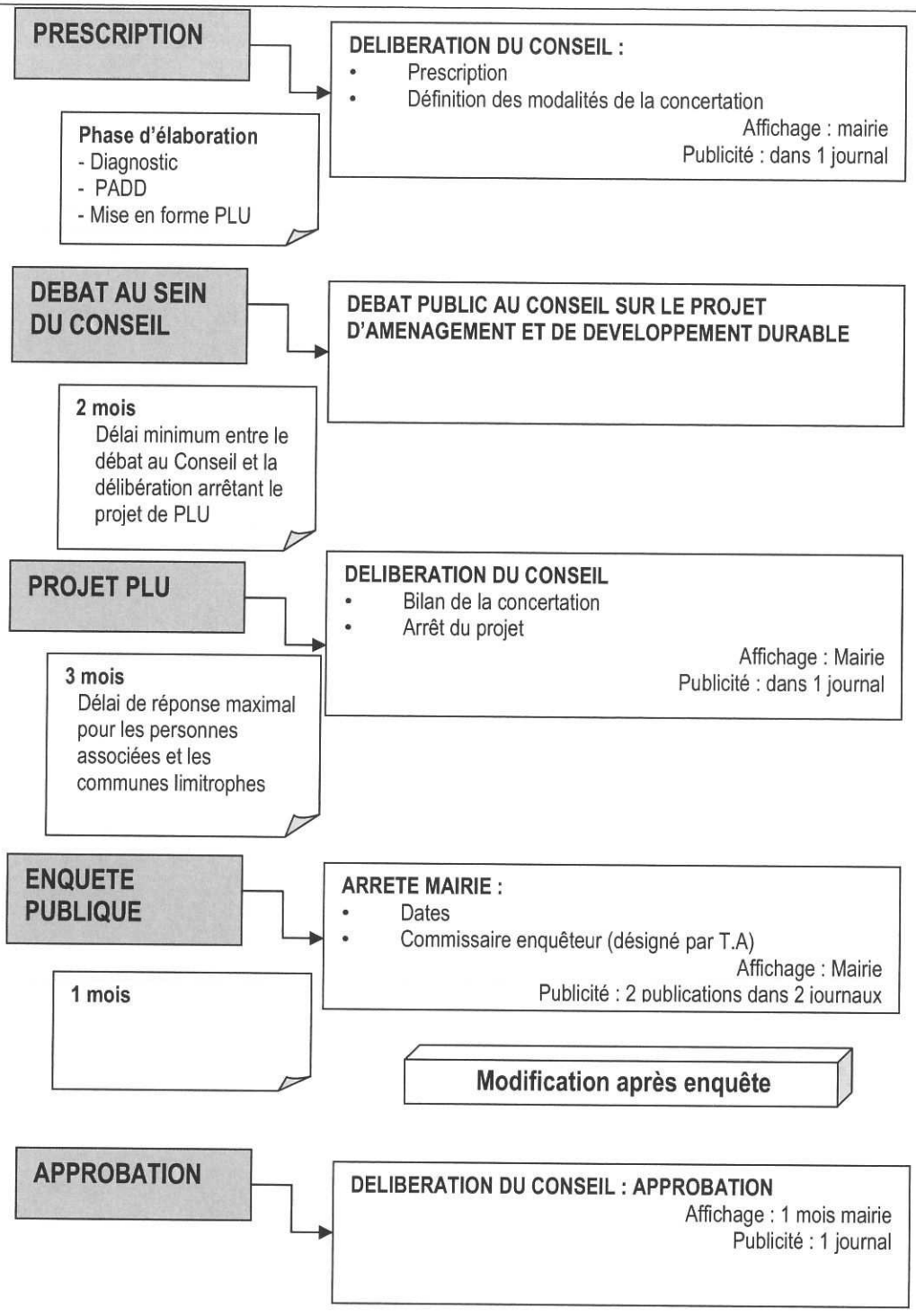
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - **U : zones urbaines**
    - **AU : zones à urbaniser**
    - **A : zones agricoles**
    - **N : zones naturelles et forestières**
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....

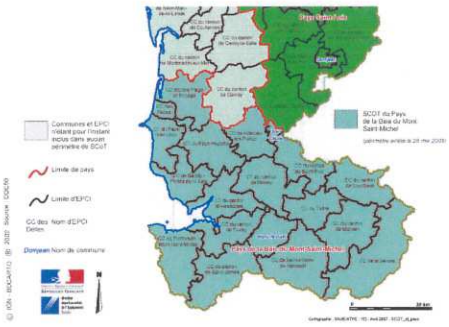
- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Bion



Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et le Programme Local de l'Habitat.. Bion est inclus dans le périmètre du ScoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, dont l'élaboration a été prescrite le 28 juin 2004. Actuellement, le SCOT du Pays de la Baie est en constitution et les orientations ne sont pas encore définies. Un SCOT est un schéma de cohérence territoriale planifiant les grands axes de développement d'un territoire. Ce schéma s'applique désormais à tout le Pays de la Baie du Mont St Michel, pour plus de cohérence. Ce sont les communautés de communes qui le mettront en œuvre sur leur propre espace de développement.

Le Pays de la Baie du Mont Saint-Michel a pour but de « faire émerger et d'accompagner les projets qu'ils soient d'ordre économique, social, touristique, culturel, environnemental, afin d'assurer un développement durable du Sud Manche » (extrait des statuts). Ce contrat de Pays a été signé le 7 juin 2005 entre l'Etat et la région Basse-Normandie.

La Charte de Développement Durable est le document de référence qui définit les orientations stratégiques choisies pour le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. La Charte a également servi de support pour élaborer un programme pluriannuel d'actions et pour négocier un Contrat de Pays avec l'Etat, la Région et le Département destiné à financer les projets.

Bion intègre également le Parc naturel régional Normandie-Maine.

La Charte d'un Parc naturel régional constitue le document qui fixe les orientations de protection et de développement de son territoire pour douze ans.

Elle s'articule autour des cinq grandes missions d'un Parc naturel régional :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel
- l'aménagement du territoire
- le développement économique et social, l'accueil, l'éducation et l'information
- l'expérimentation

Elle engage les collectivités du territoire (les communes, les structures intercommunales adhérentes), les départements, les régions concernés qui l'ont adoptée ainsi que l'État qui l'approuve par décret. S'appuyant sur les spécificités qui caractérisent le territoire Normandie-Maine (grandes landes remarquables, collines de Normandie et du Maine : points culminants de l'Ouest, forêts, vergers haute-tige : les poiriers notamment, petits cours d'eau en tête de bassins versants, patrimoine culturel), la Charte

du Parc naturel régional Normandie-Maine s'organise autour des perspectives suivantes :

- garantir l'authenticité des paysages,
- valoriser le patrimoine naturel et culturel,
- valoriser des productions de qualité,
- dynamiser les activités touristiques intégrées à l'économie locale.

Le décret du 15 mai 2008 signé du Premier Ministre de la République Française porte le renouvellement du territoire de Normandie-Maine en "Parc naturel régional".

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

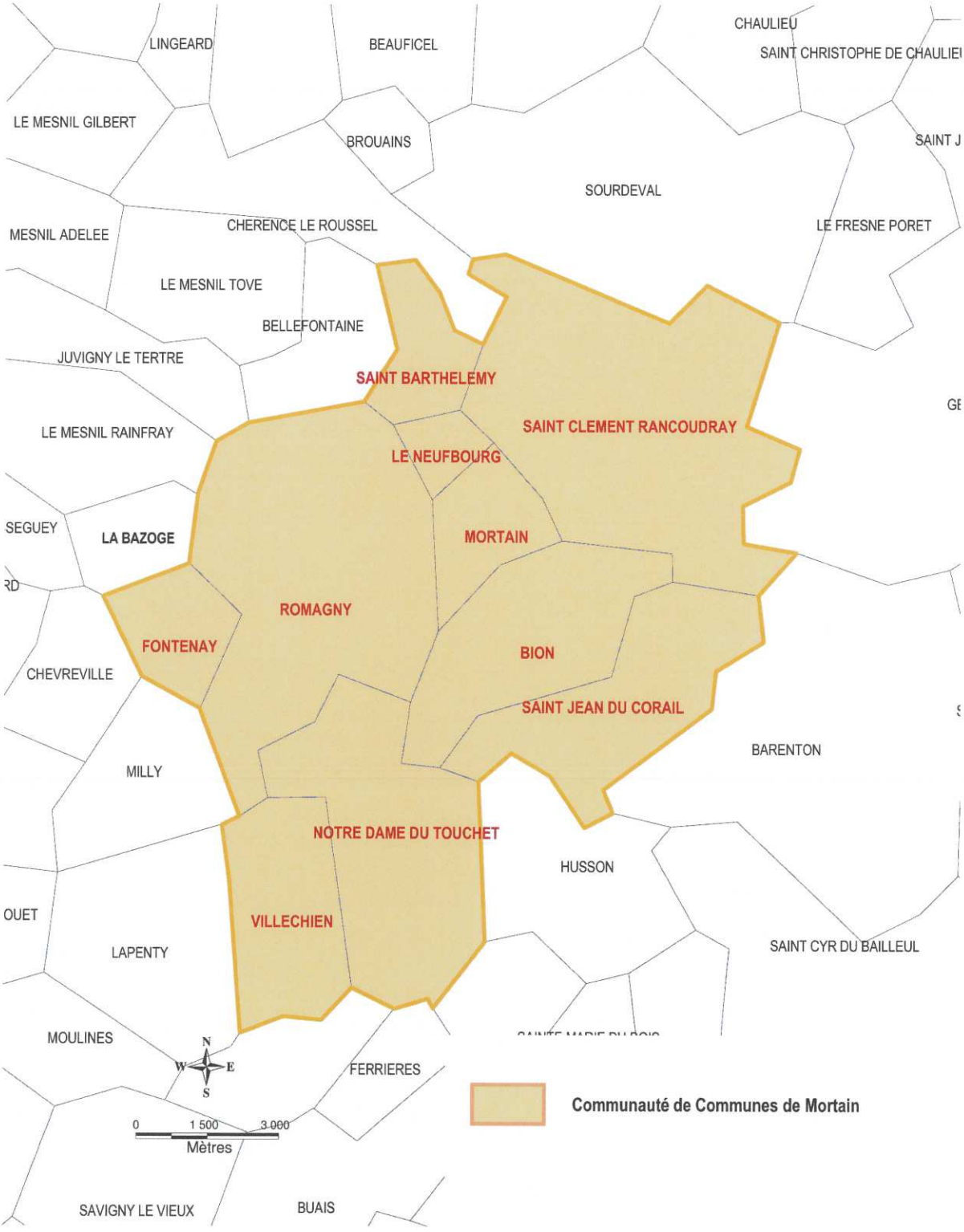
Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes du canton de Mortain, la commune de Bion doit tenir compte des compétences intercommunales suivantes :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique
- Protection, mise en valeur de l'environnement
- Tourisme
- Politique du logement et du cadre de vie
- Petite enfance
- Création, aménagement, entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Equipements culturels, sportifs et touristiques
- Enseignement
- Service incendie et de secours
- Electrification rurale
- Compétences diverses (ex : Gestion de l'Ecole de Musique de Mortain, Contrat de Pôle Intercommunal,...)

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

CADRE ADMINISTRATRIF



4 – Bilan du Plan d'occupation des sols

Le Plan d'Occupation des Sols de Bion a été approuvé le 14 avril 1981. Il s'agit d'un document réalisé sous forme de groupement d'urbanisme formé de 5 communes : Mortain, Bion, Le Neufbourg, Romagny et Saint Jean du Corail.

4.1 Les objectifs d'aménagement

La commune de Bion est comprise dans un ensemble économique cohérent que constitue la ville de Mortain caractérisé par la présence d'une importante usine de fabrication de câbles électriques (ACOME). La commune bénéficie également de l'attrait touristique de ce secteur.

Afin de trouver un équilibre entre la préservation du cadre naturel et le développement lié au tourisme, il a été décidé de réaliser un Plan d'Occupation des Sols.

Les objectifs prioritaires pour la commune de Bion étaient les suivants :

- Création de zones UC et UB axées sur le bourg ancien afin d'éviter toute dispersion de l'habitat dans la campagne dénudée.
- Protection du terroir agricole par son inscription en zone NC.
- Protection des espaces naturelles de la communes et notamment des espaces boisés.

4.2 Perspectives démographiques et organisation spatiale souhaitée

La commune de Bion a connu une légère augmentation de sa population durant les 20 ans précédant l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (1962-1975). Basé sur le rythme de construction de 1968 à 1975, les perspectives démographiques de ce document évaluaient à 100 habitants la population de la commune en 1985. 5 hectares devaient être urbanisés durant cette période.

Ce développement devait essentiellement reposer sur une extension de l'urbanisation dans la partie Sud-Est et Nord-Ouest du bourg afin d'éviter le développement le long de la départementale n°32. Quelques parcelles avaient également été retenues autour des hameaux ou secteurs urbanisés. Cela s'est traduit dans le règlement et le zonage par la délimitation :

- d'une zone UB, zone urbaine correspondant aux abords immédiats, du centre bourg, des hameaux les plus importants et des zones de construction à densité moyenne,
- d'une zone UC, qui correspond aux extensions résidentielles,
- d'une zone IINA, qui correspond à une zone d'habitation future urbanisable par anticipation.

4.3 Préservation des espaces agricoles et milieux naturels

Afin de favoriser la protection de l'activité agricole caractéristique du fonctionnement de la commune, une vaste zone NC a été délimitée.

Entièrement vouée à l'agriculture, cette zone ne peut admettre que les seules constructions liées à cette activité (maison d'habitation ou bâtiment).

De même et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au bon fonctionnement des exploitations, peuvent être autorisés :

- Le changement d'affectation, l'aménagement ou l'extension des habitations existantes et leurs annexes,
- Les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à des stations services,
- L'aménagement ou l'extension des établissements classés s'ils ne conduisent pas à un classement supérieur,
- L'aménagement de terrain de campings s'ils correspondent à un camping à la ferme.

Toutes les autres constructions non liées à l'agriculture ou ne présentant pas un intérêt général sont strictement interdites assurant ainsi le maintien des surfaces exploitées.

Une vaste surface IIND a été définie afin de préserver les espaces naturels de la commune. Il s'agit essentiellement des espaces boisés qui couvrent la commune notamment dans sa partie Nord. Ces espaces ont en outre été classés en espaces boisés à conserver.

4.4 Récapitulatif du zonage et du règlement

Le POS de Bion se réglemente en résumé de la façon suivante :

Les zones urbaines :

- Une zone urbaine dite UB qui correspond au bourg.
- Une zone urbaine dite UC qui correspond aux extensions résidentielles
- Une zone d'activités dite Uxf correspondant au domaine ferroviaire

Les zones naturelles d'urbanisation future

- Une zone d'habitation future, dite IINA, urbanisable par anticipation

Les zones rurales ordinaires

- Une zone naturelle dite NB qui correspond à un secteur d'habitat individuel sans équipement public

Les zones de protection

- Une zone naturelle dite NC destinée à la protection des espaces agricoles
- Une zone naturelle dite NCf correspondant au domaine ferroviaire
- Une zone naturelle dite IIND qui correspond au maintien en état du milieu naturel

POS de Bion
Récapitulatif des zones et des surfaces urbanisables

Zones	Surface totale (ha)
superficie totale des zones naturelles	**1219 ha**
Dont zones NA	3 ha
Dont zones NB	30 ha
Dont zones NC	792 ha
Dont zones ND	394 ha
TOTAL	**1231 ha**

4.5 Bilan de la consommation d'espace

L'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités économiques de la commune évolue lentement depuis 1981, date du POS initial de Bion.

Les espaces naturels et agricoles ont ainsi perdu près de 4 ha dédié à l'urbanisation soit 0.31% du territoire communal. Le rythme de construction sur la commune de Bion est relativement faible avec une moyenne de 1 nouveau logement par an. Mais si ce rythme est faible, il s'est surtout développé dans les hameaux.

Le parcellaire mobilisé est de très grande taille. Il sera nécessaire dans le PLU de veiller à la taille des parcelles ouvertes à l'urbanisation.

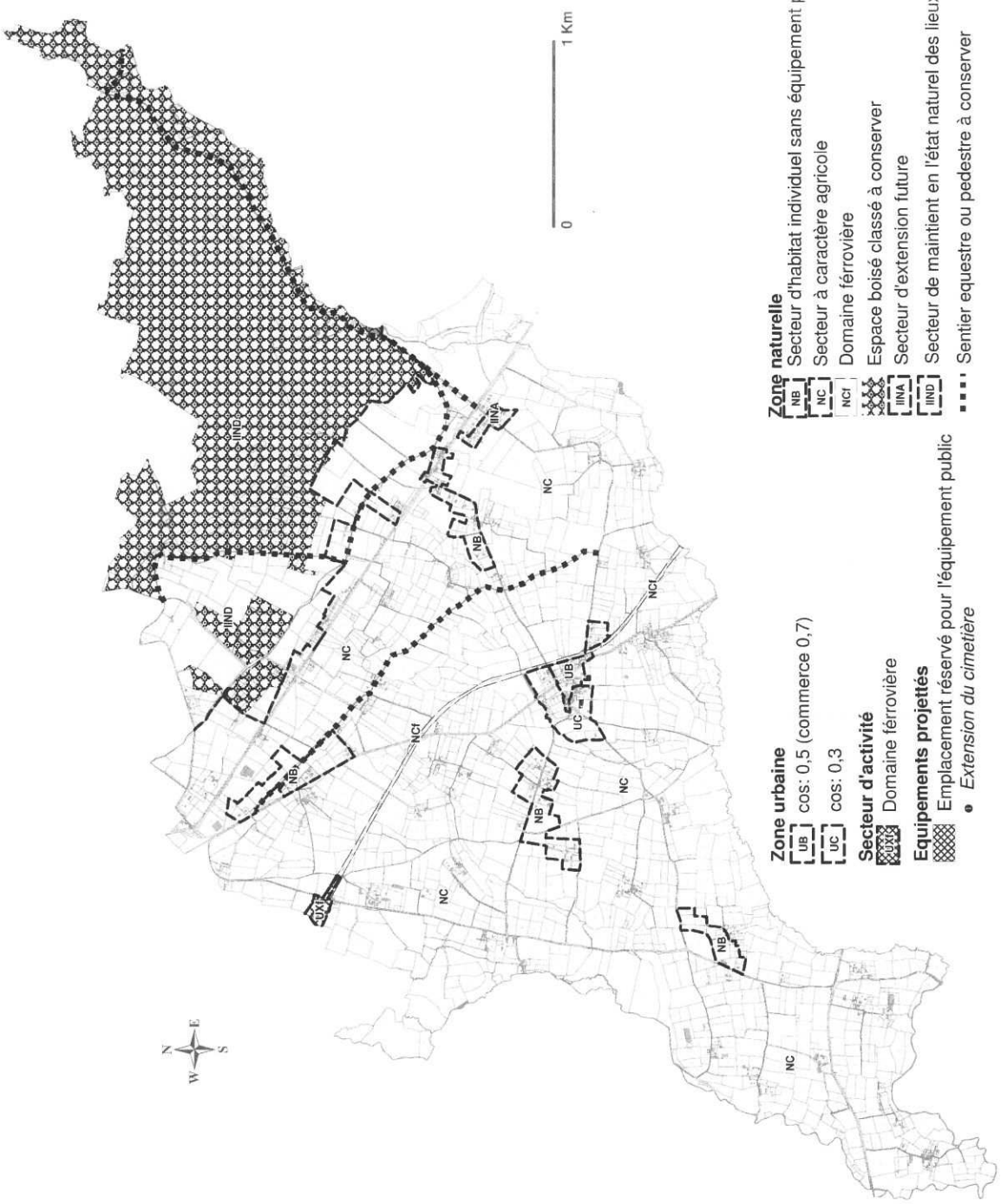
Les surfaces agricoles et naturelles ont donc été très faiblement impactées par le développement de l'urbanisation depuis 1981.

Toutefois, afin des préserver ces espaces tout en poursuivant sa croissance, la commune devra engager une réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation avec un recentrage autour du bourg afin de ne pas continuer l'étalement urbain.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Plan d'Occupation des Sols actuel



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

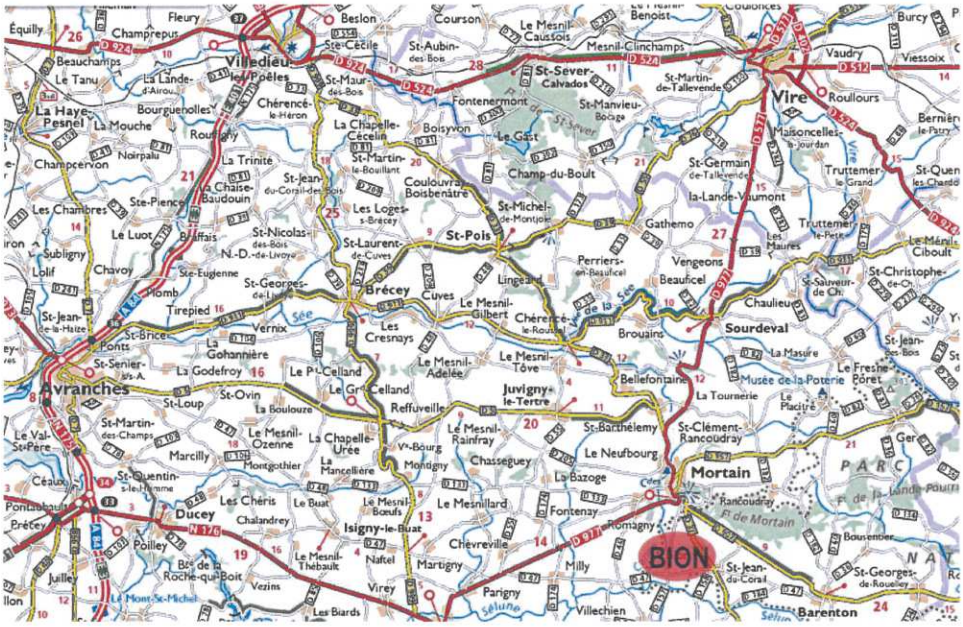
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

La commune de Bion est située au Sud-Est du département de la Manche entre Avranches (35km) et Vire (25 km).

Bion s'inscrit dans une unité paysagère plus large sous forme de collines, qui s'organisent en longues barres de grès et de granit alignées ouest-est, dont l'altitude moyenne dépasse 200 mètres dans le Mortainais. Il s'agit d'un escarpement rigide de 80 kilomètres de long qui domine les bassins de la Mayenne et de la Sélune. Cette barrière exposée au sud constitue un élément paysager à valeur architecturale majeure de la Basse-Normandie.



1 – Le milieu naturel

1.1 - Topographie

La commune de Bion est très étendue, son territoire couvre 1 267 ha.

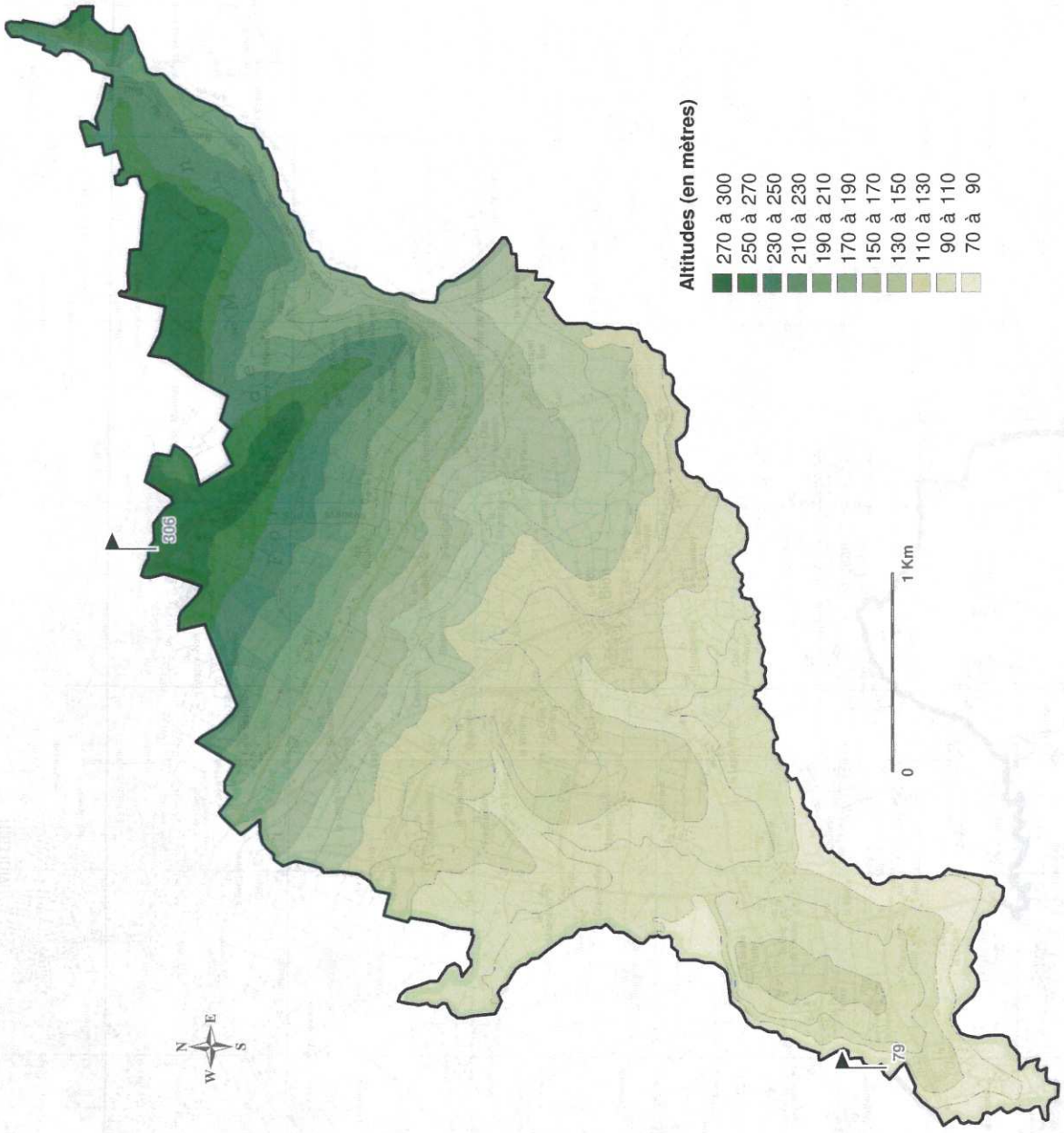
Sa topographie se caractérise par de fortes dénivellations. On passe ainsi d'altitudes voisines de 300 mètres pour la partie nord de la commune à des altitudes de l'ordre de 80 mètres dans la partie Sud. La topographie de la commune s'abaisse ainsi progressivement vers la vallée de la Sélune au Sud du territoire. La commune se situe sur une pente concave. La partie haute de la commune qui prend la forme d'une crête est coiffée d'un vaste espace boisé nommé La Lande Pourrie. La crête est fendue par des cluses comme celles de la Cance ou de la rivière Saint Jean. L'escarpement est ainsi un élément fort de ce paysage accentué par la présence de hauts arbres dans la partie Nord. Les cours d'eau qui traversent le territoire de Bion sont peu encaissés. Ils marquent les limites administratives de la commune.

L'habitat de Bion s'est implanté sous forme d'habitat dispersé dans la vallée contrairement à la ville de Mortain dont l'urbanisation s'est installée en surplomb de la cluse de la Cance.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Topographie



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

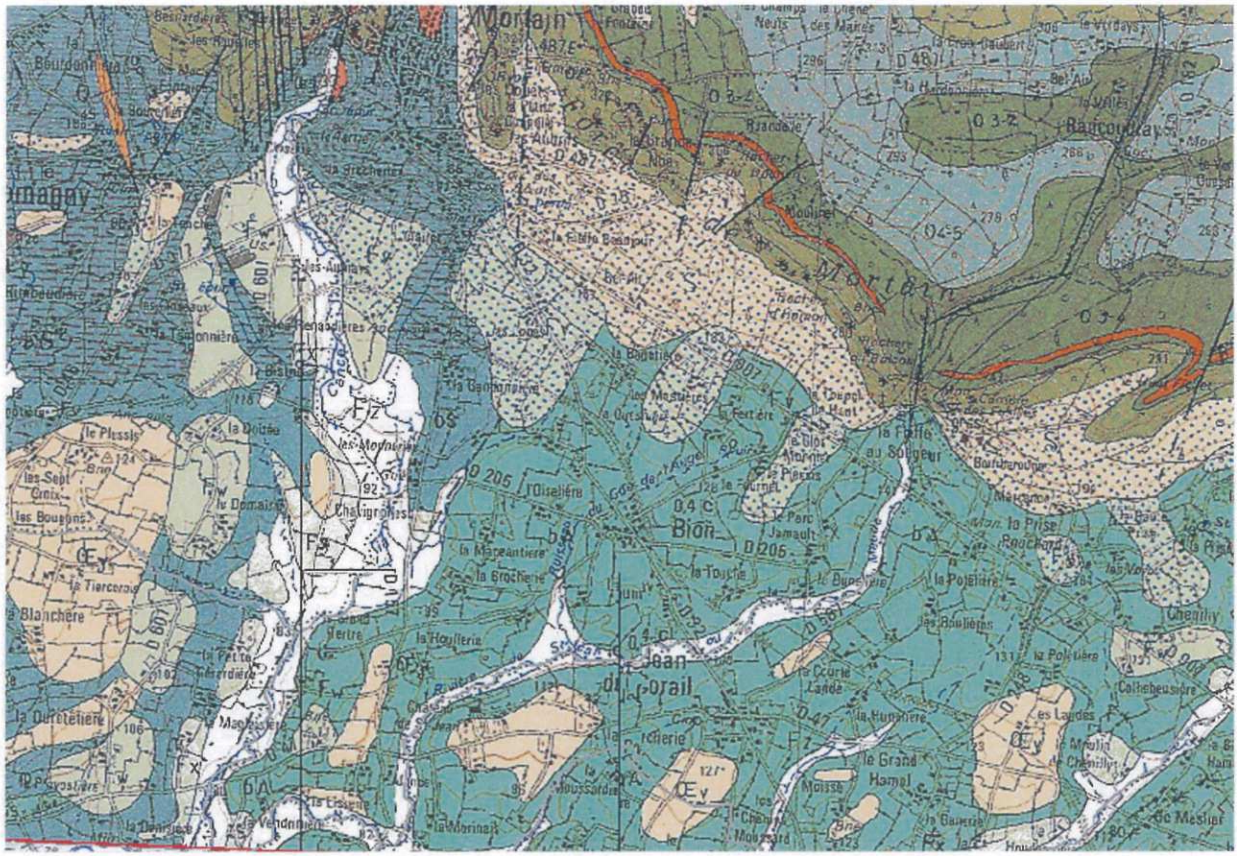
2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

1.2 - Géologie et pédologie

Plusieurs types de substrats composent la géologie de la commune de Bion :

- Des schistes briovériens non métamorphisés dits arénitiques se présentent sous forme de buttes oblongues séparées par des talwegs. Ces roches dures, gris foncé occupent les deux tiers de la commune.
- La partie nord de la commune, occupée par la forêt de Mortain sur la butte du Mortainais repose sur des grès Armoricains datant de l'ère première. Ce sont des roches blanches, laiteuses composées en partie de quartz.
- Au niveau du contacte entre le grès du Nord de la commune et les schistes au sud, on trouve un recouvrement de blocs emballés dans un limon sableux et argileux ocre à rouge.

Au niveau des couches superficielles, les sols sur schistes sont relativement peu profonds mais assez sains pour une majorité. Les sols sur grès présents au Nord de la commune, sont moyennement profonds (60cm) et peuvent être assez hydromorphes. Enfin, les sols sur colluvions sont très épais (au moins 120 cm) et toujours très hydromorphes.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

1.3 – Climatologie

La commune de Bion bénéficie des caractéristiques du climat du Département de la Manche : un climat océanique marqué par des températures relativement douces et des écarts thermiques faibles.

1.3.1. Les précipitations

Les pluies fréquentes - de 110 à 160 jours de précipitations supérieures à 1 mm/an – ne sont négligeables en aucune saison. Elles sont cependant plus abondantes en automne et en hiver en liaison avec les perturbations venant de l'océan atlantique. La hauteur moyenne annuelle des précipitations avoisine 900 mm.

1.3.2. Les températures

Des températures douces

La douceur des températures est une autre caractéristique de ce climat. La moyenne annuelle est de 11,4°C. Les hivers sont plutôt cléments. La température minimale de janvier est de 7,4°C et le nombre de jours de gelée est limité. Les étés sont plutôt frais de 19°C à 24°C avec une moyenne de 20,4°C en août. On compte par ailleurs un nombre limité de jours chauds. L'amplitude thermique est limitée et l'insolation reste assez faible même si elle est plus élevée qu'à l'intérieur des terres.

Le vent est un élément remarquable du climat de ce secteur. Le Département se situe en effet sur la trajectoire des perturbations et il est soumis à de forts coups de vent. Les vents dominants en fréquence et en intensité correspondent à deux secteurs distincts Sud et Ouest-Nord-Ouest. Le bocage, caractéristique de la zone, constitue cependant une rugosité et ralentit la vitesse du vent. A l'échelle de la parcelle, les haies ont un effet brise-vent.

On peut constater que l'éloignement relatif de la mer et une altitude un peu plus élevée rend le climat océanique moins clément dans le Mortainais : l'hiver y est plus précoce, plus long et plus rude que sur la côte, les jours de neige y sont moins rares et les gelées plus nombreuses.

2 – Hydrologie et préservation des ressources en eau

2.1 le réseau hydrographique superficiel

Le territoire communal de Bion appartient au bassin versant de la Sélune. Trois cours d'eau traversent la commune :

- La Cance

La rivière de la Cance marque la limite Ouest de la commune. Elle s 'écoule selon une orientation Nord-sud. Le bassin versant de la Cance s'étend sur 51 km². Les débits de la Cance sont les suivants sur Bion :

- Débit moyen interannuel : 0.78 m³/s en débit brut et 15.4 l/s/km² en débit caractéristique
- Débit de référence d'étiage : 0.120 m³/s en débit brut et 2.4 l/s/km² en débit caractéristique

C'est un cours d'eau non domanial dont la police revient à la D.A.F.F. La Cance est caractérisée par une qualité physico-chimique excellente (1999) et possède un objectif de qualité classe 2 (passable). Elle est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

- La rivière de Saint Jean ou la Meule

La rivière de Saint Jean ou la Meule marque la limite Est et rejoint la Sélune au Sud de la commune. Son sens d'écoulement est nord-Est Sud-Ouest. Le ruisseau du Gué de l'Auge qui passe à proximité du bourg se jette dans le Saint Jean ou la Meude. La Meude n'a pas d'objectif de qualité.

- La Sélune

Les 2 rivières précédentes se jettent dans la Sélune dont l'objectif de qualité est classé 1B (bonne). La Sélune s'écoule selon une orientation Est-Ouest. D'une longueur de 68 km, La Sélune prend sa source à St Cyr du Bailleul dans la Manche et son exutoire se situe dans la Baie du Mont St Michel. C'est un cours d'eau non domanial dont la police revient à la D.A.F.F. La rivière est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants) mais également pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Les usages de la Sélune et ses affluents sont la pêche et l'alimentation en eau potable. Notons qu'il n'existe pas de point de captage sur Bion mais un point de captage existe en limite communale avec Mortain au lieu-dit La Croix des Sept Cœurs dont l'étude du périmètre de protection est en cours.

2.2 Préservation de la ressource en eau

2.2.1 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Sélune

La révision du SDAGE, entamée en 2005, s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2010-2015.Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996.

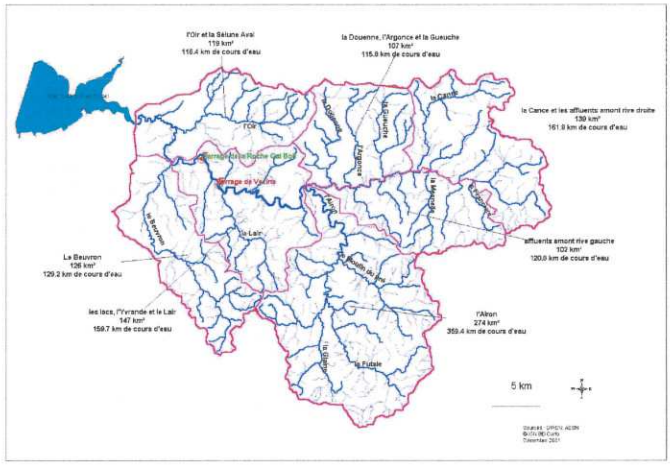
En 2000, l'adoption de la directive cadre sur l'eau (DCE) sur l'eau a modifié le contexte institutionnel dans lequel s'inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface — cours d'eau, eaux cotières, lacs et lagunes — et des eaux souterraines d'ici 2015.

Sa mise en œuvre est assurée par le SAGE de la Sélune en cours d'élaboration, dont le périmètre arrêté en septembre 1997 englobe tout ou partie de 79 communes.

D'une superficie de 1 009 km², le SAGE de la Sélune compte 57 communes dans la Manche, 13 communes en Ile et Vilaine et 9 communes en Mayenne. Deux agences de l'eau sont concernées : celle de Seine-Normandie et celle de Loire-Bretagne.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles



Plusieurs problèmes majeurs se posent sur l'ensemble du SAGE, à savoir :

- Dégradation de la ressource en eau et étiages sévères qui perturbent l'alimentation en eau potable
- Inondations
- Influence des activités agricoles sur la qualité des eaux
- Incidence de l'assainissement collectif et non-collectif sur la qualité des eaux,
- Incidence de la présence des deux barrages EDF sur le cours aval de la Sélune, sur la remontée des espèces piscicoles migratrices et sur la qualité de l'eau
- Abandon de l'entretien de la végétation rivulaire par les riverains

Comme le SDAGE, le SAGE est un document opposable. La loi du 21 avril 2004 transposant la Directive Cadre sur l'eau prévoit en effet la compatibilité des documents d'urbanisme avec ces documents. Le PLU de Bion devra donc être compatible avec le SAGE de la Sélune si celui-ci est approuvé avant le PLU. A défaut, le PLU devra être rendu compatible dans un délai de 3 ans après approbation du SAGE.

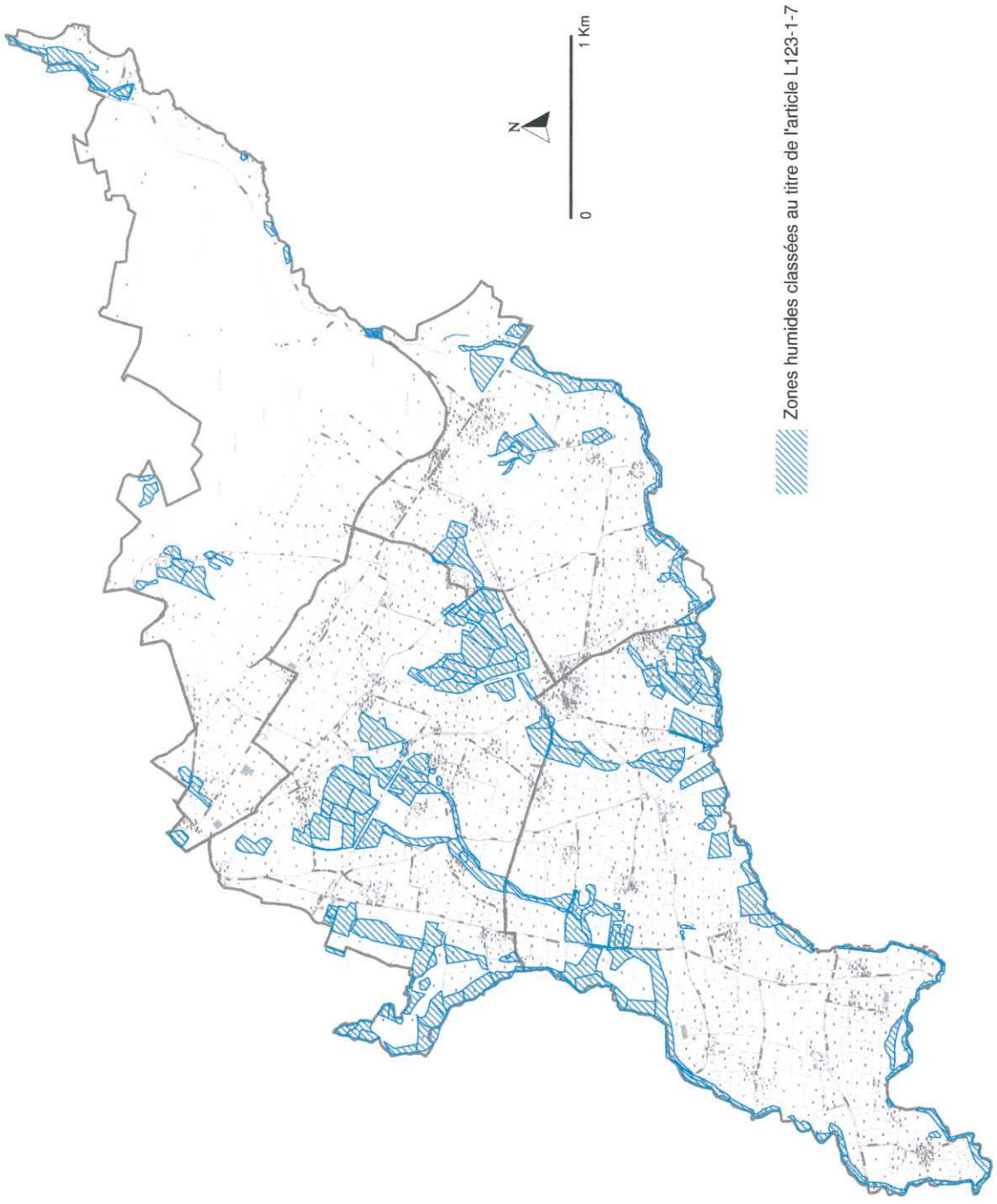
Le SAGE de la Sélune, en collaboration avec la commune de Bion, à procéder à la délimitation des zones humides et à leur prise en compte dans le document d'urbanisme. Le diagnostic fait état de 8 ha en friche humide, 2,3 ha en plans d'eau, 118,8 ha en prairie humides de bas fond, 15 ha de prairies inondables et 18 ha de boisement humide.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Zones humides

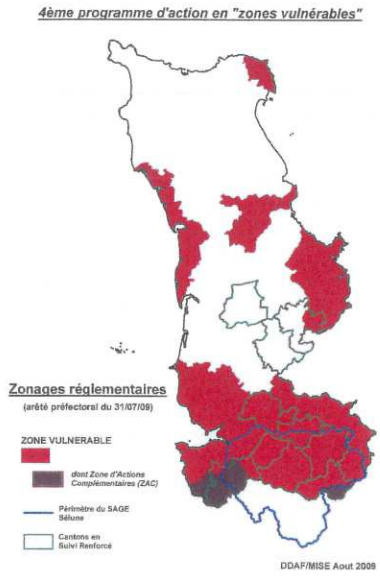
(source : SAGE de la Sélune)



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

2.2.2 Zone vulnérable aux nitrates et zone de protection prioritaire nitrates



Pour lutter contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, les états membres de la Communauté Européenne doivent définir des « zones vulnérables » sur lesquelles des pratiques plus respectueuses de l'environnement doivent être mises en œuvre (directive 91/676, décret du 28/08/1993).

La directive " Nitrates " a défini des zones vulnérables en fonction de l'évolution de la qualité des eaux souterraines et superficielles en nitrates. Les zones vulnérables correspondent aux zones où le niveau de pollution se rapproche de la valeur limite à ne pas dépasser pour la production d'eau potable ou continue à augmenter vers ce niveau. Un premier programme d'action a été mis en place de 1996 à 2001, le second pour la période 2001-2003, et le troisième a couvert la période 2003-2009. Un quatrième est désormais engagé par arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2009..Ce quatrième programme prévoit notamment de systématiser les bandes enherbées le long des cours d'eau et les couverts hivernaux pour éviter la présence de sols nus à cette période de l'année..

Ce classement est réalisé par bassins versants hydrogéologiques et impose des apports limités en fertilisants d'origine animale. Des programmes d'action définissent, à l'intérieur de ces zones, les pratiques agricoles à mettre en œuvre pour réduire le lessivage des nitrates vers les eaux superficielles et souterraines..

La commune est comprise dans un canton en zone vulnérable.

2.3. Gestion de l'eau potable

La commune de Bion est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de Saint Hilaire du Harcouët. L'eau distribuée provient d'un mélange provenant de la station de Milly (eaux traitées de la Sélune) et de la station de Chinière (eaux souterraines du Mesnil Rainfray). Le traitement de l'eau et sa distribution sont assurés par la STGS (société de travaux, gestion et services). Le service est exploité en gérance en vertu d'un contrat d'une durée de 9 ans qui prendra fin le 31 décembre 2012.

Le service compte 5 599 abonnés en 2005 dont 213 pour la commune de Bion.

Les ressources du service proviennent :

- D'une prise d'eau de la rivière de la Sélune d'une capacité de production de 4 000 m³/j
- Du captage des Monts (sur la commune de Le Mesnil Rainfray) en nappe souterraine d'une capacité de production de 500 m³/j
- Du captage des Cochardières en nappe souterraine d'une capacité de production de 200 m³/j

En 2005, les ressources propres totales totalisent 904 684 m³ d'eau. Le syndicat importe 2 175 m³ d'eau du SIAEP de Juvigny Le Tertre et 9 645 m³ d'eau du SIAEP de Reffuveille.

La commune ne dispose pas de réservoir sur son territoire, mais

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

appartenant au bassin versant de la Sélune servant à la production d'eau potable, une attention particulière doit être portée au niveau de la gestion des eaux pluviales et d'éventuels rejets dans le milieu récepteur. En 2006, la consommation de la commune s'élevait à 18 509 m³ d'eau.

Evolution annuelle de la production d'eau

	2004	2005	Evolution en %
Volume produit	976 054 m3	904 684 m3	-7,31
Volume importé	11 055	11 820 m3	6,92
Volume exporté	-320 317 m3	-292 623 m3	-8,65
Volume mis en distribution	**666 792 m3**	**623 881 m3**	**-6,44**

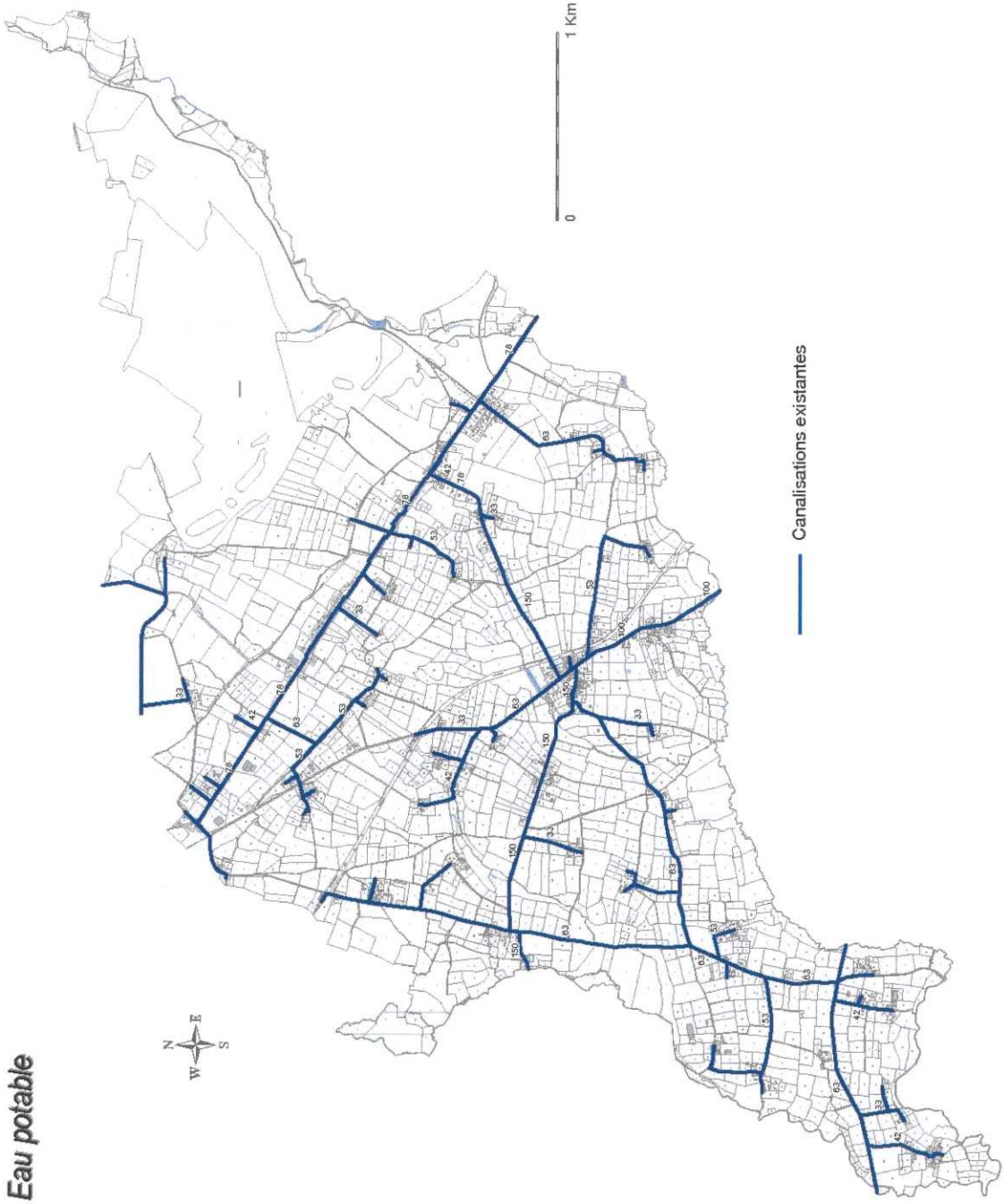
SIAEP de Saint Hilaire du Harcouet

L'eau distribuée est conforme aux limites de qualité auxquelles doivent répondre les eaux destinées à la consommation humaine. Quelques dépassements de valeurs maximales ont été observés sur l'eau produite par l'usine de Milly. Précisons que ce sont des valeurs maximales en référence de qualité (indicateurs de fonctionnement). Ces dépassements interviennent lors de périodes pluvieuses qui engendrent une dégradation importante des eaux brutes de la Sélune. Une expertise de filière de traitement doit être réalisée afin de déterminer les aménagements les plus pertinents à réaliser. La procédure d'établissement des périmètres de protection des prises d'eau situées sur la Sélune doit être finalisée début 2008.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Réseau d'eau potable



Eau potable

Souce : Direction départementale de l'agriculture

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

2.4 – Gestion de l'assainissement

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Afin de se conformer aux textes de lois, la Commune Bion s'est dotée d'un schéma d'assainissement réalisé en février 2003, dans le cadre des compétences du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour le contrôle des ouvrages et études d'assainissement de la région de Mortain.

Actuellement, toutes les habitations de la commune sont en assainissement individuel. D'après les questionnaires retournés au bureau SCE en charge de l'étude d'assainissement, 51 dispositifs sont non conformes contre 37 dispositifs conformes.

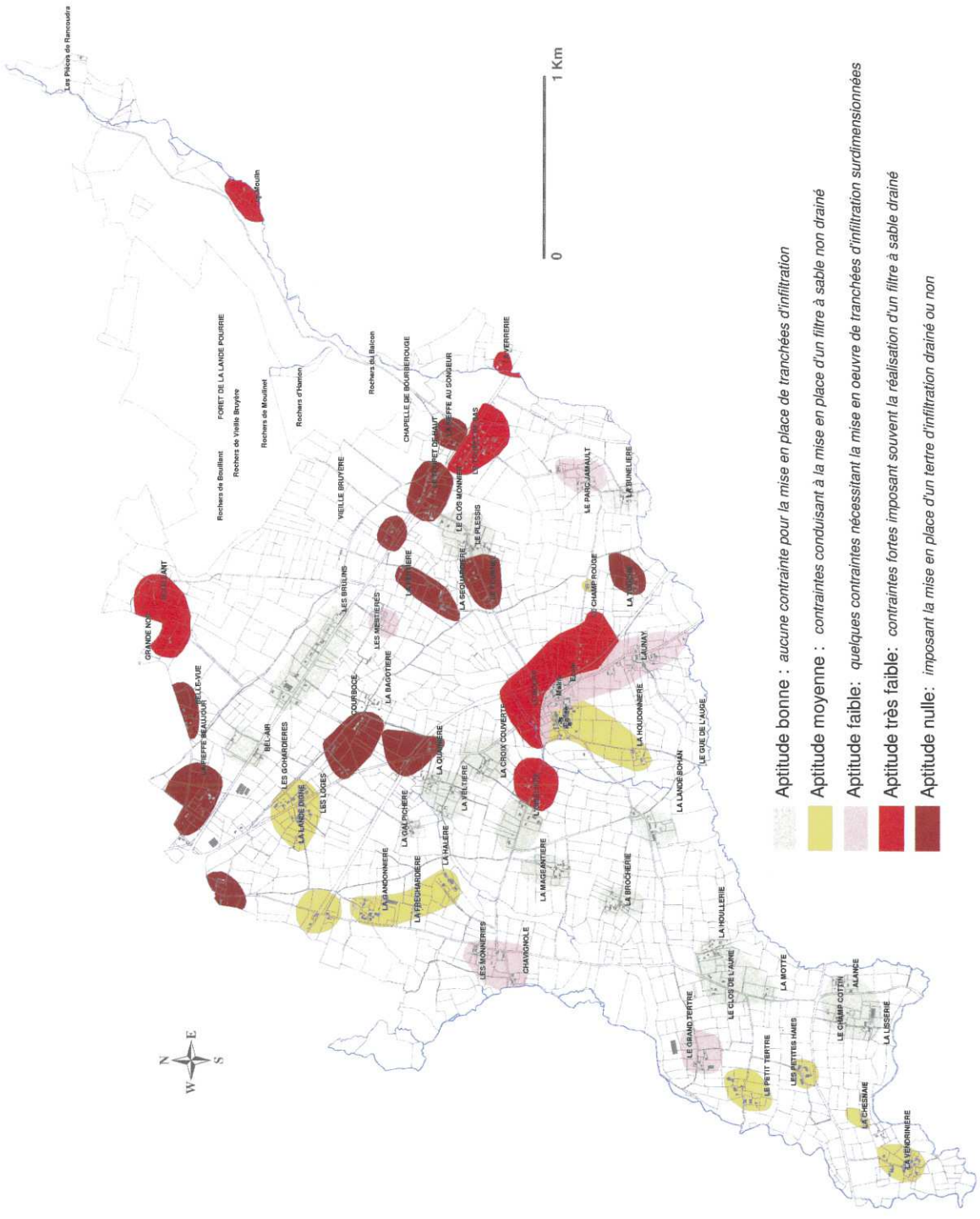
Un assainissement individuel aux normes devra équiper tous les logements. Il se compose d'une fosse toutes eaux suivie d'un dispositif d'épuration – dispersion adapté au style de sol. Une grande partie des terrains pourrait faire l'objet d'un épandage souterrain alors que les sols hydromorphes nécessiteraient la mise en place de lit filtrant drainé. Ainsi, les hameaux le long de la RD907, au Sud-Est du territoire communal sont peu aptes à l'assainissement individuel alors que ceux situés dans la partie Sud-Ouest peuvent accueillir ce dispositif dans de bonne condition. Au niveau du bourg, la partie Sud-Ouest semble être plus favorable à l'installation de dispositif d'assainissement individuel.

Toutes les habitations de la commune resteront en équipement individuel et il sera, dans ce contexte, nécessaire de prévoir des superficies de terrains à bâtir adaptées à un assainissement répondant aux normes en vigueur.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Aptitude des sols à l'assainissement individuel



Souce : SCE

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

2.5 Eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Dans le bourg, les eaux pluviales sont collectées par un réseau spécifique qui évacue les eaux vers le ruisseau Gué de l'Auge. Sur le reste du territoire, les eaux sont collectées par des fossés.

Selon l'étude de zonage d'assainissement, l'écoulement des eaux pluviales n'a pas mis en évidence de problèmes majeurs.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

3. définition des zones sensibles et mesures de protection

3.1 Les zones inondables

Bion bénéficie d'un réseau hydrographique non négligeable avec la présence de 3 rivières sur son territoire :

- La Sélune en limite communale Sud de Bion
- La rivière de Saint Jean ou Le Meude en limite communale Sud-Est
- La Cance en limite communale Ouest

Les 3 rivières s'accompagnent de secteurs inondables à la marge par débordement des cours d'eau. Une zone particulièrement sensible se situe à l'amont de La Cance, non loin de la RD 157. Ces zones identifiées sont actuellement protégées par un classement en zone agricole (NC) dans le POS actuel qui proscrit toute construction hormis celle liée à l'activité agricole. La commune a d'ailleurs fait l'objet de 2 arrêtés ministériels en 1999 en raison de dommages consécutifs à des inondations et mouvements de terrains.

En dehors de ces zones répertoriées, un certain nombre de terrains sur la commune observe des périodes d'inondation ponctuelles notamment en saison automnale et hivernale. Ils se situent essentiellement au fond des vallons secs. Cette sensibilité aux aléas climatiques émane principalement du caractère hydromorphe des sols qui retient l'eau et de la présence de sources qui remontent en surface lors de forts épisodes pluvieux. De même, ces secteurs de basse altitude constituent des réceptacles pour les eaux de ruissellement guidées par la topographie décrivant une déclivité orientée Nord-Est / Sud-Ouest. Ces terrains sont à identifier comme des secteurs sensibles afin d'éviter les incompatibilités avec les aménagements futurs.



Prairies humides au lieu-dit La Sequardière

3.2 Risques miniers

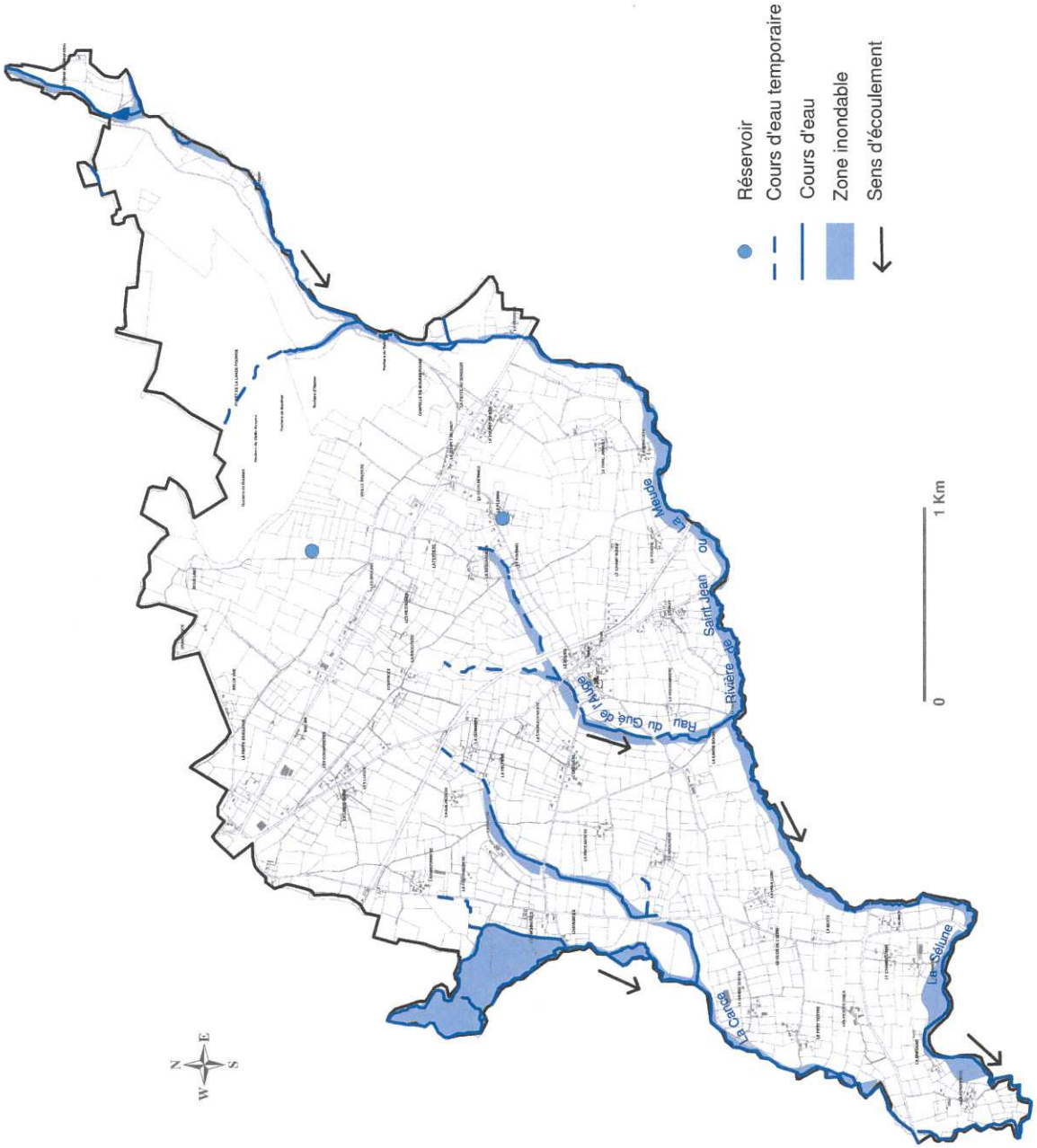
La commune de Bion est concernée par l'ancienne concession de Bourberouge qui comprend 2 sites où débouchent une galerie et une cheminée non remblayées. Il s'agit de 2 ouvrages profonds et dangereux, ayant des ouvertures très larges. Ils sont facilement visibles depuis le sentier de grande randonnée GR 22, à proximité de la chapelle de Bourberouge à l'Ouest et du monument des Fusillés à L'Est. Ces ouvrages sont pénétrables, faciles d'accès et très dangereux. Leurs situations à 30 mètres de distance du GR22 et dans une zone touristique très fréquentée par les promeneurs aggravent les risques. La pose d'un panneau de danger est préconisée en attendant les travaux de sécurisation.

A terme, dans le cadre d'une prise en charge de la prévention des risques miniers par l'Etat, une étude des aléas plus approfondie devrait être réalisée.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Risques naturels liés aux inondations

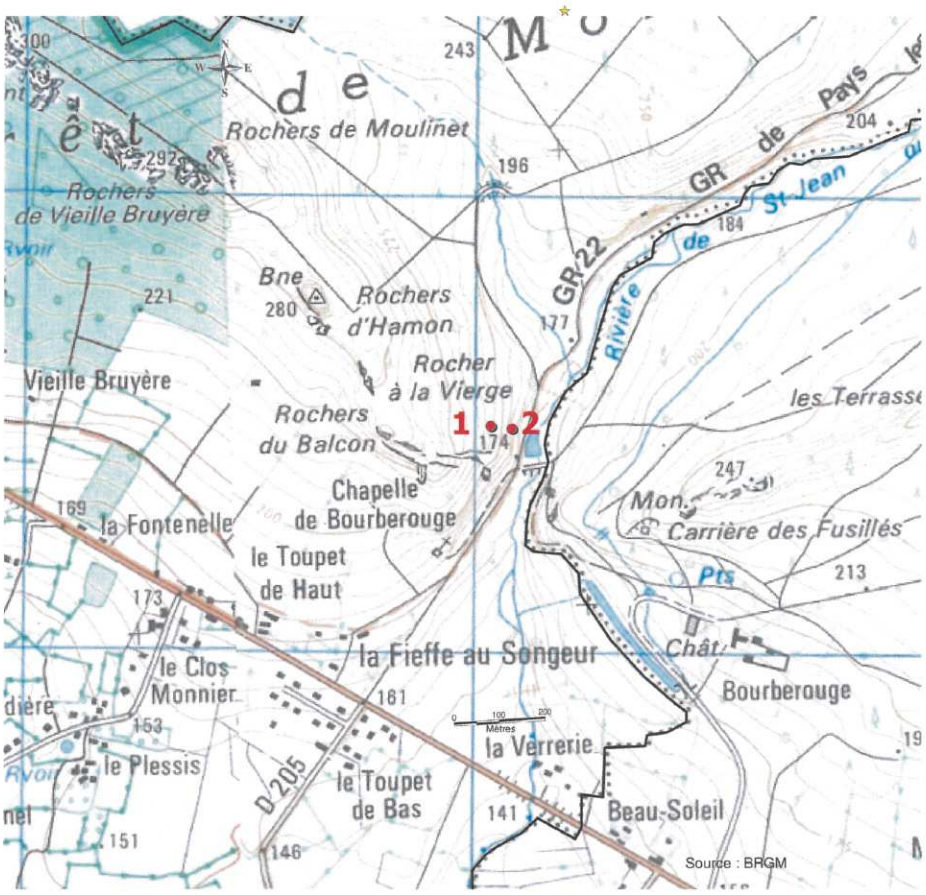


Souce : IGN - DIREN

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Risques miniers





Entrée galerie n°1 - (source : BRGM)

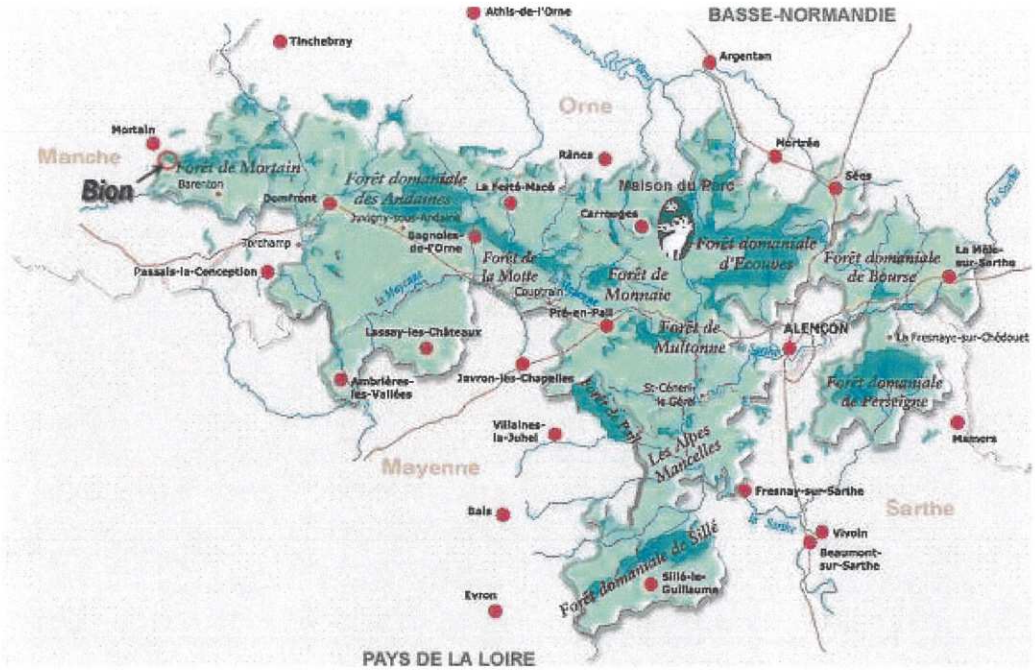


Entrée galerie n°2 - (source : BRGM)

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

3.3. Le Parc Naturel régional Normandie-Maine



Créé en 1975, le Parc Naturel Régional Normandie-Maine propose aujourd'hui la troisième génération de ce « contrat » avec le territoire qui le constitue.

Le Parc couvre une superficie totale de 262 248 hectares, répartie sur 169 communes dont la population totale s'élevait en 1999 à 91 449 habitants. De Mortain à l'ouest au Mêle-sur-Sarthe à l'est, de Sées au nord à Sillé-le-Guillaume au sud, le territoire du Parc Naturel Régional Normandie-Maine est charpenté par deux ensembles de barres gréseuses qui se recoupent pour former une sorte de croix. Cette « frontière » naturelle sert de limite aux régions Basse-Normandie et Pays de la Loire et le Parc rassemble des communes relevant de quatre départements : la Manche, la Mayenne, l'Orne et la Sarthe.

Terre de contact géologique entre le Massif armoricain et le Bassin parisien, frontière entre Normandie-Maine normand et Anjou-Bretagne, le territoire du Parc a continué au fil de son histoire à être morcelé par les découpages administratifs successifs. Il se trouve en effet aux confins de 2 Régions administratives, de 4 Départements, de 6 Pays et de 27 Communautés de Communes. Il n'en recèle pas moins un patrimoine naturel et culturel remarquable, à l'identité toute particulière qui se trouve précisément faite de frontières, naturelles ou historiques, et d'influences plus ou moins maîtrisées ou choisies. C'est sur ce territoire d'échanges, aujourd'hui largement ouvert vers l'extérieur, que le Parc souhaite continuer à mettre en œuvre une politique de développement durable, oeuvrant à la fois à la revitalisation du tissu rural et à la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

La charte du Parc Normandie-Maine

Le décret du 15 mai 2008 signé du Premier Ministre de la République Française porte le renouvellement du territoire de Normandie-Maine en "Parc naturel régional". L'objectif poursuivi par tous les signataires de la charte est de forger et de renforcer l'identité du Parc au travers de ce qu'il peut avoir de plus que les espaces « hors Parc » des Régions, des Départements, des Pays, des Communautés de communes qui le composent.

La charte s'articule autour des cinq grandes missions d'un Parc naturel régional :

– ***la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel*** : gestion harmonieuse des espaces ruraux, maintien de la diversité biologique des milieux, préservation et valorisation des ressources naturelles, des paysages, des sites remarquables et fragiles, mise en valeur du patrimoine culturel,

– ***l'aménagement du territoire*** : définition et orientation des projets d'aménagement dans le respect de l'environnement,

– ***le développement économique et social*** : animation et coordination des actions économiques et sociales pour assurer une qualité de vie sur son territoire, soutien aux entreprises respectueuses de l'environnement,

– ***l'accueil, l'éducation et l'information*** : sensibilisation du public à la protection de l'environnement, à la découverte du territoire à travers des activités éducatives, culturelles et touristiques,

– ***l'expérimentation*** : contribution à des programmes de recherche, mise en place de procédures nouvelles.

3.4. Les ZNIEFF

Lancées en 1982, sur l'initiative du Ministère de l'Environnement, les Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont des outils de connaissance du patrimoine naturel français. Sans valeur juridique directe, elles visent cependant à attirer l'attention sur les espaces qu'elles définissent. Selon les références des textes juridiques et légaux, l'inventaire de l'écosystème d'une ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques

Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Les objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- avoir une connaissance permanente des milieux naturels et notamment de leur écosystème
- améliorer la prise en compte de l'espace naturel en rendant les données plus accessibles, notamment de leur écosystème,
- permettre une meilleure prévision des incidences des projets et des aménagements

Deux types de **ZNIEFF** ont été définis :

Les **ZNIEFF de type 1** : ce sont des secteurs de superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables. Ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles à des aménagements même limités.

Les **ZNIEFF de type 2** : ce sont des grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF de type 1

BARRES ROCHEUSES DE LA LANDE POURRIE

Ces barres rocheuses composées de grés armoricain, sont un des éléments majeurs du paysage qui caractérise cette zone. Elles apparaissent, le plus souvent, au sommet des reliefs et témoignent de l'activité géologique de cette zone. 3 communes sont concernées par cette ZNIEFF de type 1 : Bion, Mortain et Saint Jean du Corail. Sur la commune, la ZNIEFF se situe dans le secteur topographique le plus haut de la commune, partie Nord-Est du territoire.

FLORE

La flore des pelouses silicicoles et des rochers est riche. On note la présence d'espèces rares et/ou protégées au niveau national (**) ou régional (*), telles la Tillée mousse, l'Hélianthème à gouttes, la Bruyère ciliée, l'Hyménophyllum de Tonbridge, Andreaea rothii*,Douinia ovata*, Lophosia longidens...

Il convient de signaler l'existence sur ce site de lichens rares et/ou protégés au niveau régional (*) tels : Cladonia rangiferina*, Lassallia pustulata, Umbilicaria grisea, Umbilicaria polyphylla, Cetraria chlorophylla...

ZNIEFF de type 1

LA PRISE POUCHARD

Cette zone de prairies hygrophiles tourbeuses acides est enserrée dans le bocage et borde le massif gréseux boisé de la Lande Pourrie. Lié directement à la présence du ruisseau de Saint-Jean, cet ensemble de prairies humides repose sur un substrat géologique composé de schistes briovériens. 2 communes sont concernées par cette ZNIEFF de type 1 : Bion et Saint Jean du Corail. A Bion, la ZNIEFF se situe dans la partie Sud-Est du territoire, à proximité de la RD 907.

FLORE

On note ici une végétation d'une grande richesse et la présence de

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

plantes rares et/ou protégées au niveau national (*) tels le Gaillet fangeux, la Linaigrette à feuilles étroites, le Rossolis à feuilles rondes, le Genêt anglais, la Violette des marais, le Mouron délicat, l'Osmonde royale.

ZNIEFF de type 2

FORETS DE LA LANDE POURRIE ET DE MORTAIN

Cette vaste zone est composée de plusieurs types de milieux différents : bois tourbeux, landes mésophiles, landes tourbeuses, barres rocheuses, prairies hygrophiles, ruisseau... Le substrat géologique est formé principalement par le grés armoricain et les schistes briovériens. 11 communes sont concernées par cette ZNIEFF de type 2 : Bion, Barenton, Ger, Lonlay l'Abbaye, Mortain, Le Neufbourg, Romagny, Rouelle, Saint Clément Rancoudray, Saint Georges de Rouelley et Saint Jean du Corail. Sur la commune, la ZNIEFF se situe dans une large partie Nord-Est du territoire, dont la RD 907 marque la frontière.

FLORE

L'intérêt floristique de ce vaste ensemble est exceptionnel. On note pas moins de seize espèces protégées au niveau national (**) ou régional (*), notamment dans les zones tourbeuses, ainsi qu'un grand nombre d'espèces rares à très rares. Citons l'Ossifrage briseos, la Violette des marais, le Rossolis à feuilles rondes, le Genêt d'Angleterre, la Bruyère ciliée, le Phégopteris faux-Polypode, la Laîche blanchâtre, l'Hyménophyllum de Tonbridge, le Rossolis intermédiaire, la Prêle des bois, la Linaigrette vaginée, le Gaillet faible, la Leersie faux-riz, le Lycopode en massue, le Scirpe cespiteux, l'Helianthème à gouttes, la Violette blanchâtre...

Signalons également la présence dans cette zone de cinq espèces bryophytiques et lichéniques protégées au niveau régional : Dicranella palustris, Lepidozia cupressina, Douinia ovata, Andreaea rothii et Cladonia rangiferina.

FAUNE

De par la diversité des milieux rencontrés, on recense une variété d'espèces faunistiques très intéressante. Parmi les oiseaux, on trouve des espèces nicheuses très intéressantes telles la Fauvette pitchou, l'Engoulevent, le Busard Saint-Martin. On note dans cette zone une très intéressante faune entomologique : environ 70 espèces nouvelles pour le département de l'Orne furent découvertes en 1988, ainsi qu'une espèce nouvelle pour la France : Pirata uliginosus L'étude de l'entomofaune a révélé quelques papillons peu communs, tels le Grand Mars changeant, l'Azuré du Trèfle, l'Hespérie de la Potentille...

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

3.5 Le Grenelle de l'Environnement

Rappel réglementaire

Le Grenelle 1

Le projet de loi de programme de mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'Environnement (« Grenelle 1 ») a été adopté par l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2008. Des amendements sont ensuite venus compléter voire renforcer ces engagements. Les textes s'y rapportant ont été adoptés par la loi 2009-967 du 3 août 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

A travers plus de 50 articles, il fixe les objectifs et propose un cadre d'action, une gouvernance et des instruments et mesures renouvelés afin de lutter contre le changement climatique, de protéger et restaurer la biodiversité et les milieux naturels et de mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé. Il vise à assurer une croissance et un développement durable en en conciliant protection et mise en valeur de l'environnement, développement économique et progrès social.

Les principaux points de la loi Grenelle Environnement concernent les thèmes suivants :

- Energie-Climat
- Bâtiments
- Energies renouvelable
- Urbanisme
- Transports
- Biodiversité
- Agriculture
- Santé-Environnement et Risques

Le projet de loi « Grenelle II » constitue le troisième pilier du Grenelle de l'Environnement. Il vise à mettre en œuvre sur le plan territorial les engagements du Grenelle Environnement à travers 6 grands chapitres.

Le Grenelle 2
« Engagement national pour l'environnement »

Habitat et urbanisme : le projet renforce l'exigence de diagnostic de performance énergétique et prévoit un renforcement du code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durable des territoires

Transports : le projet adapte les dispositions actuelles afin de privilégier des modes de transports durables et d'en réduire les nuisances ; il prévoit des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains et périurbains et des dispositions relatives aux péages autoroutiers

Energie : le projet prévoit des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effet de serre, il étend le dispositif des certificats d'économie d'énergie visant à réduire nos consommations et il encadre le développement des dispositifs expérimentaux de stockage de CO2

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Biodiversité : le projet instaure pour une fois la notion de continuité écologique des territoires par la création d'une Trame Verte pour les espaces terrestres et Bleue pour les milieux aquatiques. Il instaure une certification de qualité environnementale des exploitations agricoles et de produits de la pêche. Il renforce la protection des zones humides et de la qualité des eaux

Santé environnementale et gestion des déchets : le projet renforce les dispositifs de protection des habitants face aux diverses nuisances sonores, radioélectriques, lumineuses et les dispositifs de suivi de qualité de l'air. Il encadre davantage les circuits de valorisation et d'éliminations des déchets

Gouvernance et information : le projet prévoit que les régions doivent élaborer des schémas territoriaux du climat, de l'air et de l'énergie, notamment pour améliorer la qualité de l'air et évaluer leurs potentiels énergétiques renouvelables.

La loi dite Grenelle 2 a été votée par le Parlement le 29 juin 2010 et promulguée le 12 juillet 2010.

Enjeux sur la Commune de Bion

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine a définit plusieurs enjeux applicable au territoire de bion.

Enjeux paysagers

La conservation des zones de bocages et des prairies répondra à la fois aux enjeux de biodiversité et à la conservation d'une ambiance de lisière qui donne son intérêt paysager à la commune.

Sur les forêts en forte pente, l'enjeu est d'éviter les coupes à blanc et la plantation monospécifique.

L'inventaire en cours en forêt de Bourse, mené par le Parc en partenariat avec l'Office National des Forêts (ONF), révèle déjà une grande richesse biologique. Cette forêt présente une richesse écologique remarquable et est identifiée comme un cœur de biodiversité du Parc.

Trame verte et bleue

Bion possède également un réseau dense de mares, de haies et de zones humides qui sont des supports privilégiés d'expression de la biodiversité. La conservation du bocage et des zones humides, en associant étroitement les agriculteurs, permettra de maintenir la biodiversité de la commune, ainsi que les services rendus gratuitement par ces éléments : épuration de l'eau, réduction de l'érosion des sols, fonctions brise vent, abritage du bétail, bois énergie...

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

3.6 Site inscrit

La commune est également concernée par un site inscrit depuis le 4 mai 1944 ; il s'agit des **Crêtes de la forêt de la lande Pourrie** et abords, sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 dans la partie Nord-Est du territoire. L'objectif est de préserver un patrimoine paysager reconnu socialement et d'intérêt national, participant au cadre de vie, voire à l'attrait touristique de la région. Le maintien de la qualité paysagère se fait par le contrôle des travaux, soumis à autorisation spéciale du Ministre chargé des sites, certaines autorisations étant déconcentrées au niveau des Préfets de département, après l'avis et l'expertise des services de l'Etat (SDAP et DIREN).

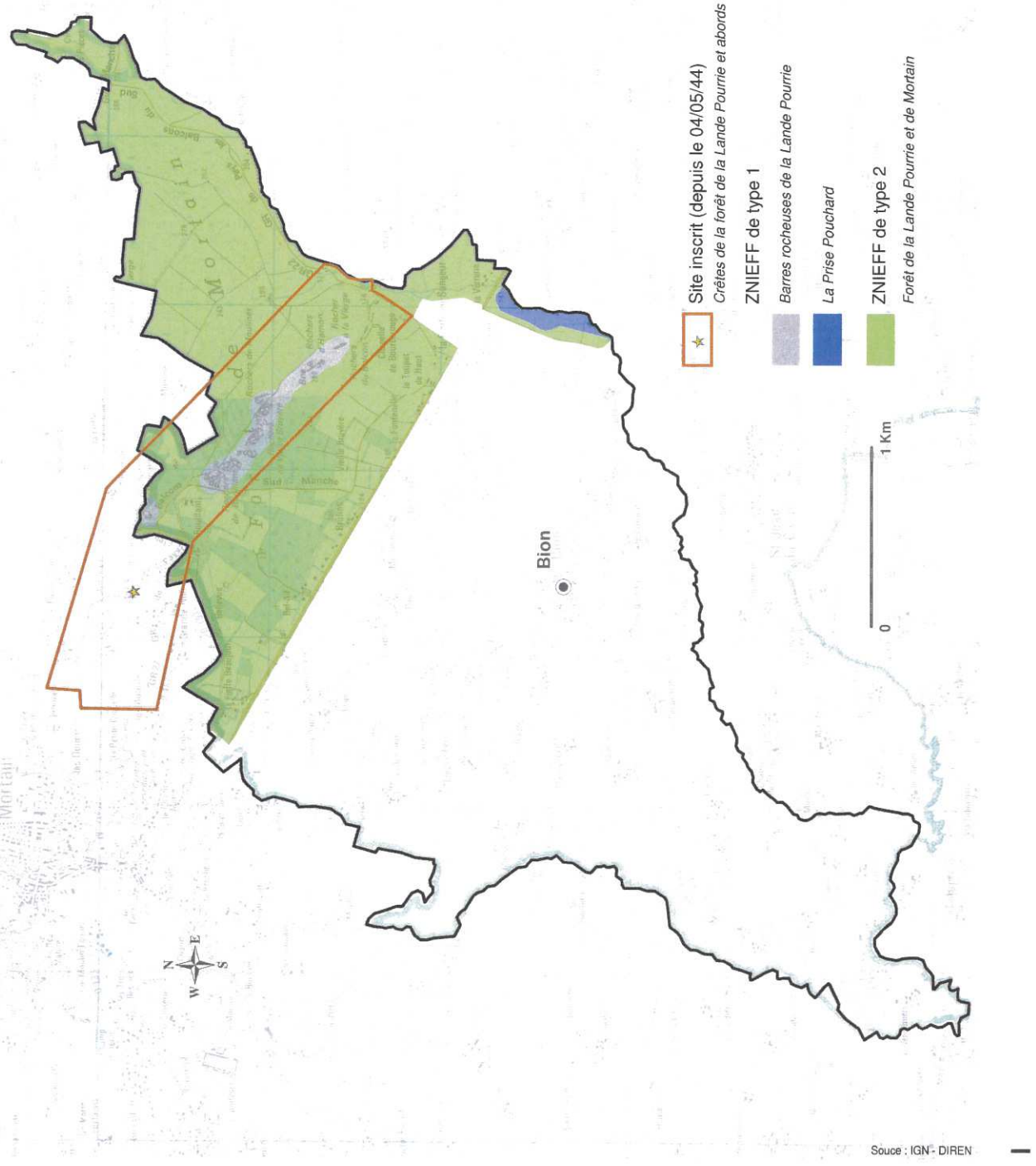
Le classement constitue une garantie de préservation de l'intérêt des sites et de leur évolution.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel de la commune dans les objectifs de développement qui seront retenus. Il convient en effet de préserver le patrimoine naturel de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Analyse des caractéristiques physiques et des zones sensibles

Patrimoine naturel



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

3.7 Le milieu bocager et le rôle des haies



Le Rocher de la Vierge

Les bois peuvent bénéficier d'une protection au titre du code de l'urbanisme article L 130.1 du PLU, en élaborant un classement des bois, forêts, haies ou réseaux de haies, parcs, arbres isolés ou arbres d'alignement en espace boisé à conserver.

Une grande partie de la commune est occupée par des paysages bocagers et boisés. Il s'agit essentiellement de prairies encloses de haies décrivant un maillage large discontinu et de forêts.

Au-delà du caractère paysager intéressant, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

Sur la commune, elles se présentent essentiellement sous la forme de haies arbustives et d'alignements d'arbres (chêne, hêtre, aubépine, noisetier, frêne,...).



Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies et les espaces boisés qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

De façon identique, les chemins ruraux disparaissent par manque d'entretien alors qu'ils jouent un rôle important pour l'écoulement des eaux et l'entretien des haies. Ces chemins tendent pourtant à être réhabilités sous forme de chemins de randonnées permettant la découverte du patrimoine naturel de la commune. Conscient des risques occasionnés par le recul du bocage qui se caractérise aujourd'hui par l'uniformisation du paysage et un maillage discontinu et irrégulier, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou de la reconstitution des éléments fixes du paysage (haies bocagères). En sus de la protection des paysages existants, il sera nécessaire dans le PLU d'encourager l'intégration paysagère des nouveaux aménagements.

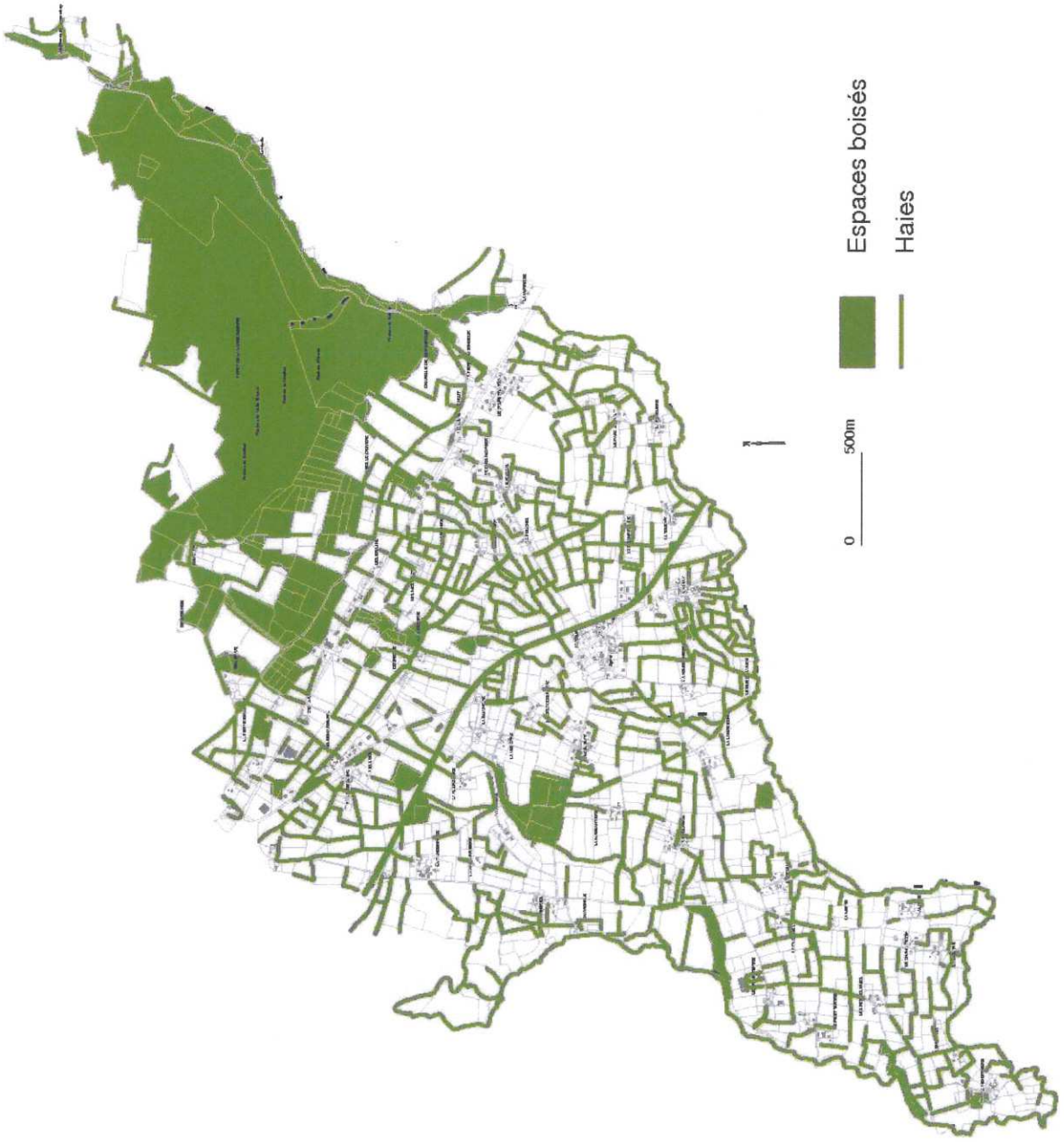
Le SAGE de la Sélune, en collaboration avec la commune de Bion, à procédé à l'inventaire des haies et à leur prise en compte dans le document d'urbanisme. Sur la commune de Bion, 114 km de haies ont été recensés le diagnostic révèle que 4% des haies sont très importantes pour lutter contre l'érosion et le ruissellement, 57% ont un r^le important pour lutter contre l'érosion et le ruissellement et 39% sont intéressantes pour d'autres raisons telles que leur rôle de brise-vent ou leur intérêt paysager.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Haies

(source : sage de la Sélune)



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir quatre grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

- Les espaces agricoles

Les pratiques agricoles du passé ont contribué à façonner le territoire et les paysages. La topographie accidentée de la partie Nord de la commune a fortement orienté l'occupation des espaces agricole. Ces espaces, essentiellement situés au sud de la RD 907, se caractérisent par des champs de taille modeste sous forme d'herbages et de maïs fourragers. Il n'y a pas eu de remembrement sur la commune. Les paysages sont donc essentiellement bocagers avec des linéaires de haies encore très présents.



- Les espaces bâtis
  - Le bourg : situé en partie sud de la commune, il concentre les services (mairie, salle polyvalente) et l'unique commerce du village. Il s'est développé essentiellement le long de 2 axes : la RD 205 et la RD 32.
  - Les hameaux : la commune se caractérise par la présence de nombreux hameaux. Citons les plus importants : Le Toupet du Haut et Le Toupet du Bas, Launay, La Houllerie, Le Champ Cottin, La Vendrinière, et L'Oiselière. Les hameaux et lieux-dits se localisent sur l'ensemble du territoire communal hormis dans la partie Nord de la commune occupée par un vaste espace boisé.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable



- Les espaces naturels

La commune de Bion se caractérise par la présence de vastes espaces naturels lui conférant ainsi un intérêt particulier. Trois espaces naturels se détachent du paysage:

- Le vaste espace boisé au Nord de la commune : La Lande Pourrie
- Les vallons des ruisseaux et rivières qui traversent la commune
- Les prairies bocagères présentes sur l'ensemble du reste du territoire.



- Les espaces d'organisation et de transition

- La RD 907 scinde la commune en 2 : Au Nord, l'espace boisé très peu urbanisé, au sud, l'essentiel des zones urbanisées sous forme de hameaux.
- La RD 32, RD 157, la RD 205, la RD 47 constituent les axes les plus empruntés permettant de drainer les zones habitées.
- Les infrastructures routières d'importance secondaire, elles permettent de relier les espaces habités entre eux et de rejoindre les axes de communication principaux.
- Les entrées de village : la RD 32 et la RD 205 sont les deux voies d'accès principales qui traversent le village d'Ouest en Est et du Nord au sud. Lieux privilégiés de passage quotidien et symboles de la première image donnée par la commune, la sécurisation et la mise en valeur de ces espaces sont nécessaires.



La Route départementale 907

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable



La place de l'église

- Le cœur de bourg : c'est le nœud principal autour duquel s'organisent les services du village. Il se développe de chaque côté de la RD 32. Cet axe pourrait faire l'objet d'une réflexion d'aménagement pour sécuriser ce lieu privilégié de la vie communale.
- La Place de l'Eglise : elle permet un stationnement de quelques places et l'accès à la salle communale.
- Les chemins : nombreux sur la commune, ils revêtent différentes fonctions : Lieux de randonnée (GR et pistes cyclables) ou de transition entre les différents espaces.

Bion bénéficie d'espaces assez mal identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels doivent être préservés.
- Les espaces bâtis se caractérisent par une présence éparse sur le territoire. Plutôt que de poursuivre un mitage des constructions, il serait préférable d'envisager un développement maîtrisé et ciblé sur le bourg et éventuellement les hameaux les plus importants.
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

2. Deux unités paysagères

Les paysages naturels dominent dans cette commune à caractère rural, largement bocagère.

Deux perceptions différentes se détachent dans le paysage de Bion : les espaces boisés d'une part et un maillage bocager dont la sensibilité visuelle est atténuée d'autre part.

- **La zone de la forêt de la Lande Pourrie**

Massif de 1274 ha situé à proximité de Mortain, elle n'est plus que les restes d'une vaste forêt qui s'étendait de Mortain à Domfront et Tinchebray. Massif assis sur les sols gréseux du massif armoricain, les défrichements successifs l'ont confiné aux sols les plus pauvres. L'eau est omniprésente. Cette forêt présente une grande diversité biologique. Cet espace se rencontre au Nord de la RD 907 et largement visible depuis celle-ci.



- **Les zones bocagères**

En partie basse du territoire communal, au sud de la RD 907, persiste un paysage de type bocager. La commune n'ayant pas connu d'aménagement foncier, la structure foncière du territoire a très peu évolué. Le relief en pente douce favorise la présence de près bordés de haies et de bosquets. Cette végétation se présente le plus souvent sous la forme de prés humides enclos de haies arbustives sur les versants des vallées et des interfluves des ruisseaux. On observe également des haies d'arbres élagués et d'arbustes. Ces espaces, réduits par l'intensification de l'activité agricole, sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère. Il serve en effet d'écran végétal masquant une grande partie de l'urbanisation depuis la RD 907.

L'extrémité Sud de la commune a connu un arasement des haies plus important que la partie Nord. La topographie plus plane de la partie Sud et son exploitation plus aisée pour l'agriculture explique ce phénomène. Les espaces les plus pentus ont ainsi été préservés du défrichement dû à l'agrandissement des parcelles agricoles.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les ripisylves de la Sélune, de la Cance et de la rivière Saint Jean sont encore bien présentes le long des cours d'eau marquant ainsi les limites administratives de la commune.



Certains enclos sont encore complantés de pommiers, témoignage de l'ancienne activité cidricole de la commune. Ces clos de pommiers constituent une composante traditionnelle de ce paysage de bocage. Outre l'attrait paysager qu'ils représentent, ils ont également un rôle sur le plan écologique. Ils restent, très attractif pour certains oiseaux dans la mesure où ils constituent un lieu de nidification privilégiée. Quelques parcelles ont récemment été plantées de jeunes pommiers perpétuant ainsi cette activité traditionnelle bas-normande.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

3. La perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de déterminer ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

La commune se caractérise par des perceptions souvent contrariées par la topographie des lieux et par la présence de nombreux bosquets et haies bocagères. Cependant, quelques points hauts découvrent des panoramas.

- La perception depuis la RD 907 vers le Sud-Ouest au niveau du lieu-dit La Fontennelle



Depuis la RD 907, principale voie d'accès à la commune depuis Mortain, le paysage se caractérise par un linéaire de haies assez lâche au premier plan pour constituer un écran végétal dense en s'éloignant de la route départementale. Sans ce linéaire très présent, la topographie en pente douce permettrait de percevoir plus lisiblement le bourg de Bion.

- Depuis la RD 907 vers le Sud-Ouest au niveau du carrefour de la croix des sept Cœurs



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

En venant de Mortain, un espace agricole se dégage au premier plan, délimité par une haie très lâche. Au fond, le linéaire de haie encore préservé masque complètement les espaces bâtis de la commune. La préservation des haies est un enjeu capital sur la commune de Bion afin de conserver ces points de vus.

- La perception depuis la RD 32 au Nord du bourg



Depuis la RD 32, le bourg et notamment l'église est parfaitement visible. La plaine au premier rang, la topographie plane et l'absence de haie en limite de propriété offre une perspective ouverte sur l'espace urbanisé du bourg. Les nouvelles constructions qui pourront être implantées à proximité du bourg devront intégrer un linéaire de haie afin de les intégrer à l'environnement paysager.

- La perception depuis la RD 32 au sud du bourg



Là encore, l'espace bâti du bourg est visible depuis cet axe de communication qui desserre le bourg. Le linéaire de haie préservé au second plan diminue l'impact visuel des constructions.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Organisation des espaces et développement durable

- La perception depuis la RD 157 vers la ville de Mortain



Depuis Bion, la perception de la ville de Mortain est sensible, les constructions se détachant du paysage. On peut apercevoir au loin le lieu-dit La Petite chapelle, lieu touristique de la ville.

- La perception depuis la ville de Mortain



La situation de promontoire de Mortain offre une large perspective sur les villages avoisinants et notamment sue la commune de Bion. Depuis le lieu-dit La Petite Chapelle, toute la campagne environnante se découvre. Ainsi, quelques bâtiments comme les serres, la porcherie ou la Société ACOME s'affichent dans le paysage du secteur.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Evolution de la trame urbaine



Maison récente le long d la RD907



Lotissement au Toupet du Bas

La commune de Bion se caractérise par un tissu urbain central restreint et peu organisé constituant le centre bourg et un habitat dispersé sur le reste du territoire communal.

La commune s'est organisée au Sud de la RD 907, l'espace boisé occupant le Nord de la commune.

Les voies de communication ont par ailleurs joué un rôle moteur de développement urbain ancien et actuel.

Le cœur de bourg s'est développé le long de la RD 32 et RD 205 qui regroupent les équipements de la commune. Quelques habitations se sont greffées à l'habitat plus ancien du bourg. Une trentaine de maisons constituent le centre de Bion. De chaque côté de la voie se répartissent les habitations en alignement de rue. La trame récente s'est insérée au tissu ancien avec un réel déficit d'intégration sur certains secteurs. L'occupation linéaire le long des axes de circulation et les implantations isolées de l'habitat sont apparues principalement autour du bourg et des hameaux. Environ 70 habitations se sont implantées dans les hameaux sous forme de regroupement de 7 à 27 maisons. Une centaine d'habitations isolées est dispersée sur le territoire communal. Le long de la RD 907 où quelques habitations anciennes s'étaient regroupées comme au Toupet du Haut, des pavillons se sont implantés sans réelle organisation. De plus, des lotissements sont apparus au niveau du hameau Le Toupet du Bas avec accès direct sur la RD 907.

L'église n'est pas classée au titre des monuments historiques et ne possède donc pas un périmètre de protection réglementé.

En dehors du bourg, on relève une urbanisation très diffuse sur l'ensemble du territoire communal. De nombreux lieux-dits et hameaux se sont implantés sur l'ensemble de la partie Sud du territoire. Ils correspondent le plus souvent à l'établissement d'une ferme sur laquelle se sont greffées de nouvelles habitations.

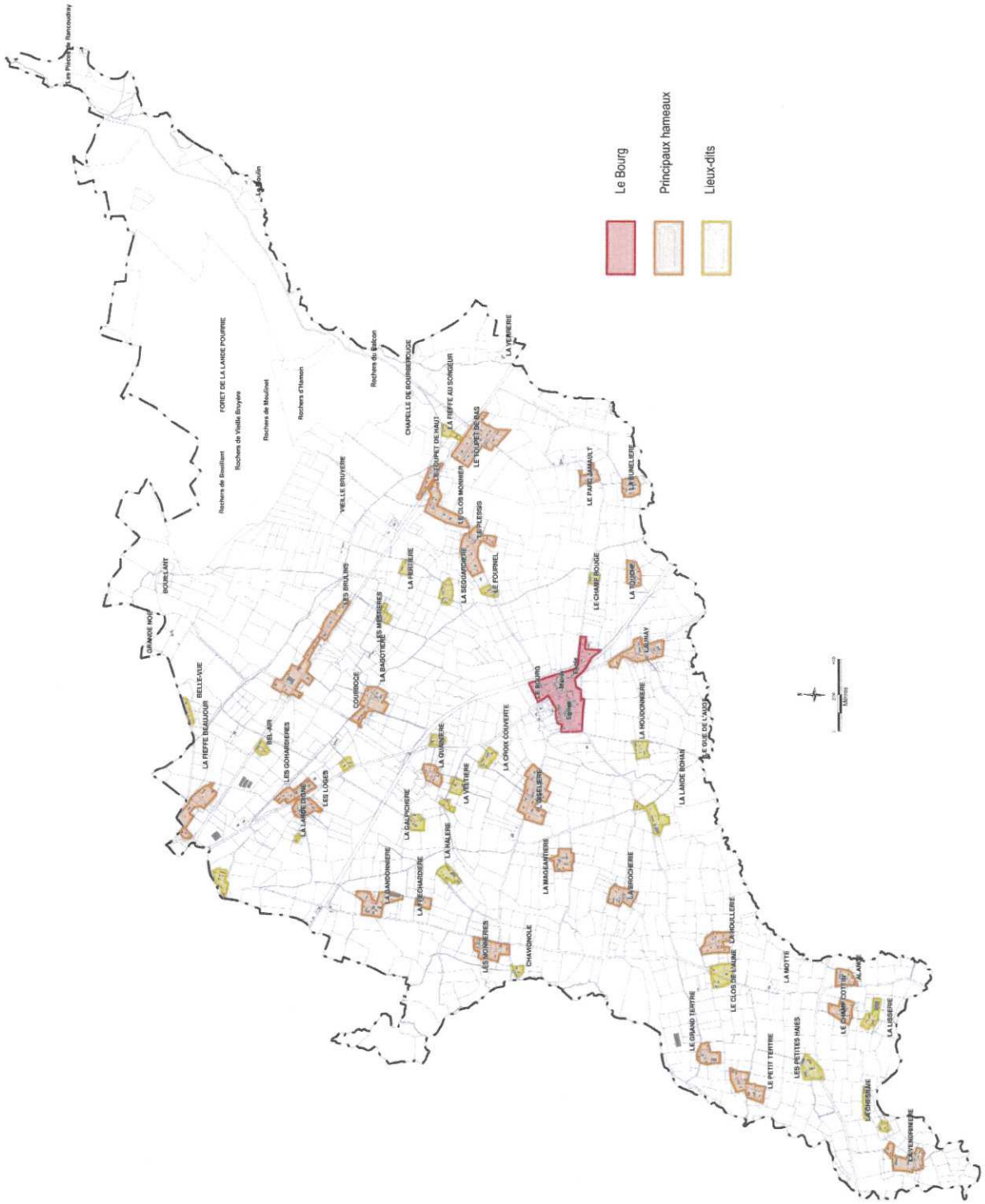
Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace, il convient de maîtriser le développement de l'urbanisation en préservant les espaces agricoles et en définissant des espaces déjà urbanisés à densifier.

Il serait souhaitable, afin de préserver le caractère rural identitaire de la commune d'encourager une densification modérée du tissu urbain existant et son extension.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Spatialisation du bâti



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2. L'habitat et le patrimoine

2.1. Le Parcellaire

La typologie parcellaire identifie quatre grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de famille peut largement être augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée par d'une part la trame du tissu urbain ancien mal définie et, d'autre part, par la création de lotissement de pavillons individuels.



- Parcellaire à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent et sont occupées par des constructions annexes. Ce parcellaire de faible dimension se concentre principalement dans le bourg.

- Parcellaire allongé avec construction sur rue



Le caractère linéaire de certaines rues impose une disposition identique des habitations. Par endroit, cette rigueur du bâti se répercute sur la forme de la parcelle ; le plus souvent étroite et allongée, le jardin ou la cour sont situés à l'arrière de la construction. On trouve ce type de disposition le long de la RD 907 au Toupet de Haut.



- Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des lotissements datant des années 70-80 offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille différente (Le Toupet de Bas).



- Parcellaire de grande taille

Concernant principalement les hameaux, les parcelles importantes offrent la possibilité du bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin, et sans mitoyenneté (La Brocherie).

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2.2. La composition urbaine



Maisons de ville



Habitations anciennes le long de la RD 907

La composition urbaine des rues dans le centre bourg de Bion se caractérise par une grande diversité d'implantations, de hauteurs, et de volumes.

Ainsi, on peut distinguer trois entités différentes :

- Un alignement de maisons de ville aux caractéristiques architecturales plutôt hétérogènes, en bordure de la RD907.
- Un ensemble de maisons individuelles anciennes, structuré autour de l'église et le long de la RD907.
- Un lotissement de pavillons récents au parcellaire régulier, implanté le long de la RD907 et de la RD32.



Pavillons récents

2.3. Analyse architecturale



Les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti du Bion sont intimement liées à son histoire.

A vocation agricole, la commune garde encore quelques beaux exemples d'habitat traditionnel en torchis. Ensuite, la commune a connu un essor industriel lié à la proximité du bassin d'emploi de la ville de Mortain, avec l'apparition d'un nouveau type d'habitat à vocation plus urbaine.

Aujourd'hui, compte tenu d'une vocation essentiellement résidentielle, et en raison du nombre important de nouvelles constructions sur le territoire communal, le bâti de Bion est très diversifié et l'on recense une grande variété de styles architecturaux.

Quant au bâti récent, il développe une grande diversité de styles constructifs allant du pastiche de l'architecture traditionnelle au pavillon de facture très simple assez éloigné des modes constructifs locaux traditionnels. Ces constructions récentes s'individualisent plus fortement dans le paysage de part les couleurs claires des enduits.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.4. Les matériaux de construction





Concernant les matériaux de construction, l'habitat ancien de Bion se définit par une certaine homogénéité avec, en large majorité, des toitures en ardoises naturelles et des murs non-enduits en grès ou en terre. En ce qui concerne les maisons rurales, la volumétrie du bâti est de même nature que celle rencontrée dans la région :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée et combles non habitables parfois agrémentés de lucarnes.
- Une toiture à deux pans symétriques proches de 45°, avec couverture généralement en ardoises.

Par ailleurs, certains grands corps de ferme, le plus souvent isolés, offrent des proportions verticales beaucoup plus importantes

Sur le plan architectural, l'ensemble bordant la RD 907 et les constructions autour de l'église et la mairie présentent un intérêt indéniable qu'il conviendrait de mettre en valeur dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble du centre bourg ou de ravalements de façades.

2.5 Typologie du bâti



Quatre typologies de l'habitat :

- Le bâti traditionnel rural du Sud manche

Malgré le recul important de l'activité agricole, la commune conserve quelques beaux exemples de l'architecture traditionnelle du Sud Manche. Ces constructions de pan de bois et torchis répondaient à une fonction agricole ancienne. Certaines ont été transformées en habitation mais beaucoup sont laissées à l'abandon.

Généralement, ces constructions s'intègrent parfaitement dans le paysage de par leur implantation et couleur.

Implantées soit perpendiculairement soit parallèlement aux pentes, ces bâtis à dominante horizontale ont de proportions allongées.

Les ouvertures, souvent nombreuses mais jamais très grandes. Elles sont en général plus hautes que larges.

Les toitures à double pente et d'un volume souvent important, sont en tuile plate mais plus généralement en ardoise parfois avec lucarnes.

Le pan de bois est le mode constructif de ce bâti traditionnel.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- Maisons de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Parfois, mitoyennes et en alignement le long de la rue ou légèrement en retrait, elles sont de faible hauteur : un étage et des combles.

L'hétérogénéité des constructions est certainement une des composantes essentielles du bourg. On rencontre en effet aussi bien des constructions neuves traditionnelles, que les habitations en moellons en pierre ou encore quelques battisses en colombage et torchis. Les toitures sont à doubles pentes symétriques proches de 45°, en ardoise le plus souvent ou en tuiles plus rarement avec de nombreux châssis de toit et lucarnes.



- Les fermes

Elles sont nombreuses sur la commune de Bion. La plupart au sein du tissu urbain (Le Champ Cottin, La Vendrinière,...), d'autres sont isolées avec accès par un chemin carrossable (La Lisserie, La Quainière...). Elles sont de tailles variées, quelques fois en cour fermée par trois bâtiments. Ces fermes sont parfois réhabilitées en habitation.

La partie habitée est en pierre parfois enduite à la chaux grasse avec une toiture à doubles pentes recouverte d'ardoise. Les bâtiments agricoles sont en pierre de pays, et leur toiture est le plus souvent en tôle ou en tuiles mécaniques. Certaines annexes agricoles isolées sans affectation doivent être recensées afin d'évaluer leur intérêt architectural et les possibilités de réhabilitation en logement.



- Habitations individuelles

- En **lotissement** (bourg), les habitations sont en général de deux niveaux : RDC et un étage en combles aménagés. Façade en enduit de couleur beige ocrée. La toiture est en ardoise ou en tuile mécanique, à doubles pentes. Les pavillons possèdent un jardin. L'urbanisation est réalisée le long de la route.
- **Pavillons indépendants**: Ils sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes ou à quatre pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.



- Les maisons individuelles traditionnelles

Elles se retrouvent aussi bien dans le bourg que dans les hameaux. Ce sont des maisons individuelles souvent avec jardin dont l'architecture se caractérise par des façades constituées de plaquettes ou moellons en pierre, des ouvertures hautes, étroites, symétriques et surmontées d'un linteau. Les toitures sont traditionnellement en tuiles ou en ardoises à deux pentes parfois agrémentées de lucarnes. Elles offrent une volumétrie simple avec des formes compactes souvent allongées. Elles comprennent souvent un étage et des combles.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.6 Patrimoine bâti et culturel



- Patrimoine bâti

La commune n'a pas de patrimoine bâti protégé ou signalé. La DRAC fait uniquement mention d'un édifice repéré intéressant, à savoir, le manoir de La Mangeantière.

- Vestiges archéologiques

L'église paroissiale médiévale et une petite occupation gallo-romaine (à l'intersection de la voie ferrée et du CD 157) sont actuellement recensées sur le territoire de la commune de Bion

3. Perception des espaces bâtis





La perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis les voies secondaires et les entrées du bourg.

Par le principal axe de circulation routière (RD 907) reliant Mortain à Domfront, la perception du bourg est réduite du fait des linéaires de haies qui le masque. Les haies forment en effet un bon écran végétal qui réduit la perception du bâti. Par conséquent, la trame bocagère et la topographie permettent au bourg de s'intégrer dans le paysage naturel. Cet axe surplombe la partie sud de la commune et toute nouvelle construction à sa proximité aura un impact visuel fort qu'il convient de prendre en compte. La RD 907 accueille néanmoins une urbanisation. Quelques hameaux, lieux-dits et constructions individuelles se sont implantés le long de cet axe notamment les hameaux Le Toupet du Haut et Le Toupet du Bas qui ont un impact visuel fort de chaque côté de la route.

La perception du bourg depuis les principales voies d'accès offre une vision différente de la commune. En accédant au bourg depuis la RD 32, on pénètre directement dans le cœur du village avec d'un coté la mairie et de l'autre le commerce. La perception de l'épaisseur du centre bourg est plus facilement visible de cet axe.

En accédant au bourg par la RD 205, la perception du bâti est importante avec au premier plan des pavillons récents et au fond l 'église du bourg.



Entrée est du bourg depuis la RD 205

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Depuis la VC n°162, la perception du bâti est encore importante malgré la plantation de haies en limite de propriété avec la voirie.



Entrée Sud-ouest du bourg depuis la VC 1

Depuis l'entrée Nord-Ouest du bourg via la RD32, la perception du bâti est maximale. Contrairement aux autres entrées de bourg, aucun écran végétal ne masque les bâtiments. On distingue nettement au second plan la mairie et les habitations l'entourant. Les nouvelles constructions qui pourront être implantées dans le bourg devront intégrer un linéaire de haies afin de se fondre dans le paysage avoisinant.



entrée Nord Ouest du bourg depuis la RD32

En empruntant la RD 32 pour accéder au bourg de Bion, l'entrée du bourg se caractérise par quelques habitations anciennes. Les haies obstruent les perspectives sur le bourg et l'église au dernier plan.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

entrée sud-est du bourg depuis la RD32

L'entrée Nord-Ouest du bourg accueille le futur lotissement communal ainsi que les constructions HQE. Celles-ci sont implantées en retrait de la route.



depuis RD32 entrée Nord Ouest

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

4. réseau routier et déplacements

● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et venelles, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain. La croissance de la commune de Bion s'est opérée selon une logique radiale et non concentrique. En effet, la croissance le long des principaux axes ne s'est pas accompagnée d'une urbanisation par couronne successive, qui aurait permis une urbanisation « dans la profondeur » du tissu urbain. La croissance s'est donc réalisée le long des principales voies de communication, prioritairement sur les RD32 et RD205, secondairement par petits hameaux. On peut identifier trois niveaux :

- Le réseau majeur :

Il regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire et portent son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Ce réseau sur Bion devrait permettre l'urbanisation future de certaines parcelles constructibles.

Le réseau majeur reprend les tracés des principaux axes de communication en direction des communes voisines, vers Domfront, Mortain, Saint Jean de Corail. Les RD 907 et 32 sont classées d'intérêt départemental. Les RD157 et 47 sont classées d'intérêt cantonal et la RD 205 est classée d'intérêt local.

- Le réseau intermédiaire :

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau majeur et la micro-trame. Ce réseau se caractérise principalement par les voies desservant l'ensemble des nombreux hameaux de la commune.

- La micro trame :

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se présente le plus souvent sous formes de voies en boucles ou en impasse.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Par ailleurs, les chemins ruraux permettent toujours l'accès aux espaces agricoles et servent de liens entre les différentes voies communales ; d'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées. Ce réseau spécifique a contribué à préserver des linéaires de haies bocagères et a permis le maintien d'un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Ces chemins ruraux sont largement présents sur le territoire de Bion. Il apparaît indispensable de les préserver dans certains secteurs de la commune en zones humides. Cependant une réflexion peut être menée, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, sur l'avenir à donner pour quelques chemins ruraux qui ont presque totalement disparus. Rappelons qu'aux termes des articles L.161-1 et L.161-10 du code rural « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ». « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal ».

La commune était traversée par une ligne SNCF, aujourd'hui déclassée et cédée au département de la Manche. Cette ligne a été réhabilitée en chemin de randonnée.



L'ancienne voie ferrée réhabilitée



Le Chemin de Grande Randonnée

Bien que déclassée des voies à grande circulation le 3 juin 2009, la RD.907 reste une des principales voies du Département. Ainsi, pour des raisons de sécurité, il serait souhaitable de maintenir l'application de l'article L111-1-4 CU, (art.200 loi DTR n°2005-167 du 23-02-2005) qui précise que:

« En dehors des zones urbanisées de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonctions des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces indications devront être respectées dans les prévisions de développement de la commune aux alentours de la RD 907.

- L'accessibilité

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Dans le cadre de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances et ses décrets d'application, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics de la commune doit être respectée. Cette loi concerne donc toute les chaînes de déplacements, que ce soit le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur inter modalité.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il sera nécessaire de prendre en compte les principes suivants :

- Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée pour offrir une bonne identification des zones bâties.
- Maîtriser le bâti des hameaux et en particulier, ceux traversés par des routes étroites, sous dimensionnées et sinueuses qui ne sont pas adaptées à l'urbanisation.
- Regrouper le plus possible les accès privés d'habitations sur des voies secondaires et les raccorder au réseau plus important par des carrefours aménagés.
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux (activité d'un côté, habitat de l'autre)
- Analyser toujours avec pertinence les conditions d'accès envisagés sur la voie publique dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.
- Concevoir l'urbanisation en lien avec les déplacements des usagers :

  Pour les piétons, par des cheminements continus et sécurisés vers les lieux publics,

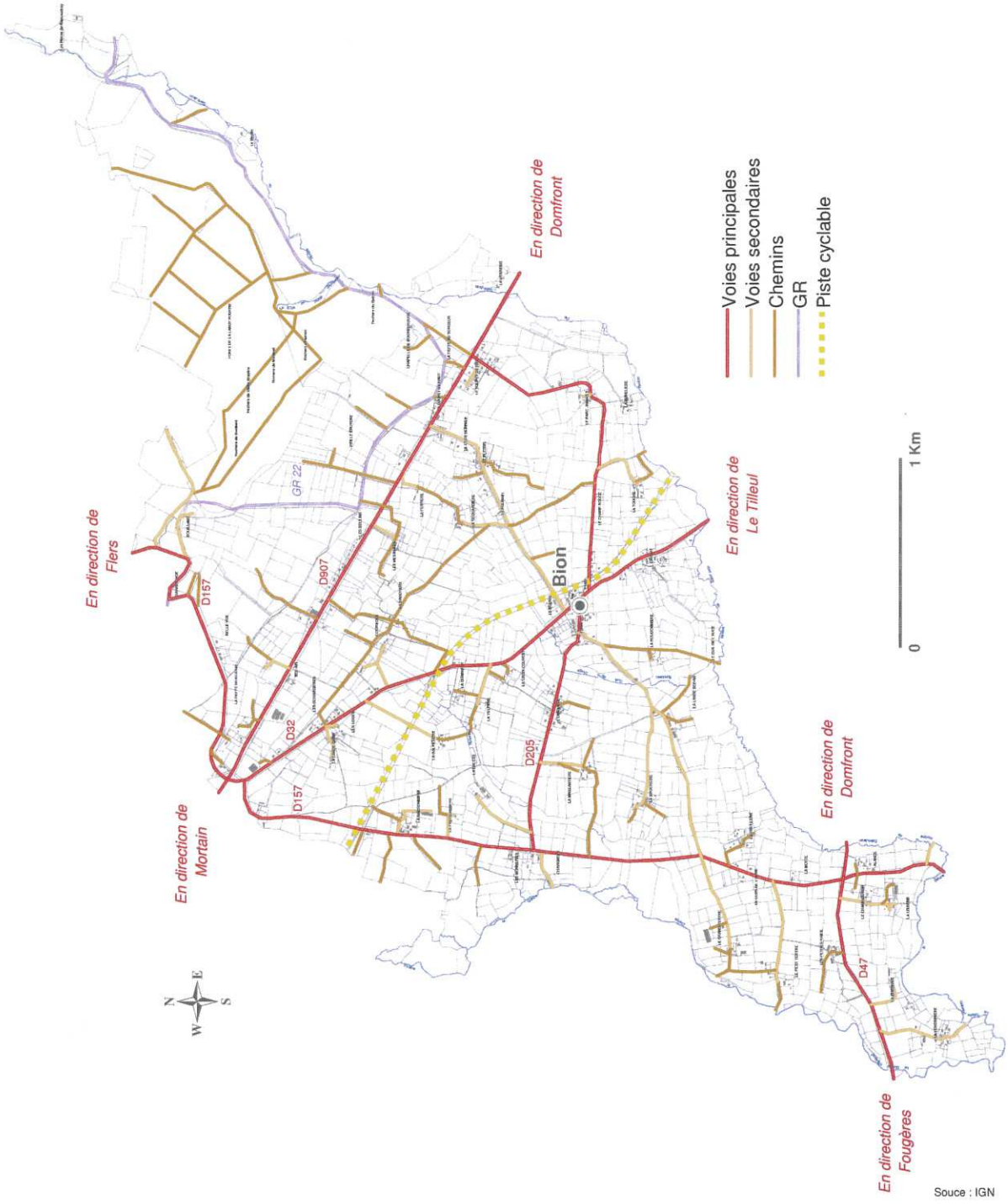
  Pour les cyclistes, par l'identification des itinéraires cyclables

  Pour les personnes à mobilité réduite, par l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Axes de communication



Souce : IGN

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions démographiques enregistrées par la commune de Bion, il est intéressant de la replacer dans son contexte départemental. La Manche peut actuellement se définir par les caractéristiques suivantes :

- Un département à dominante rurale qui connaît une augmentation lente et irrégulière de sa population (481471 habitants au dernier recensement de 1999),
- Un taux de natalité en baisse constante depuis 1962 (12.3°/°° pour 1990-1999 contre 19.1°/°° pour 1962-1968)
- Un solde migratoire négatif (-0.20%) compensé par un solde naturel positif (+0.24%) donnant un taux d'évolution global faible de +0.04% .
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21.5% entre 1990 et 1999 (44% entre 1982 et 1999) de la tranche d'âge des 75 ans et plus et un fléchissement des moins de 20 ans (-17.5% entre 1982 et 1999). Outre les évolutions naturelles, ce phénomène s'explique par un allongement de l'espérance de vie et un solde migratoire négatif en ce qui concerne les moins de 40 ans.

Contexte intercommunal

La Commune de Bion appartient, depuis sa création à la Communauté de Communes du Canton de Mortain qui compte 10 communes membres.

Selon les chiffres du dernier recensement, ce groupement de communes représente un poids démographique de 6 542 habitants.

Avec ses 2191habitants, la ville de Mortain en constitue le pôle majeur.

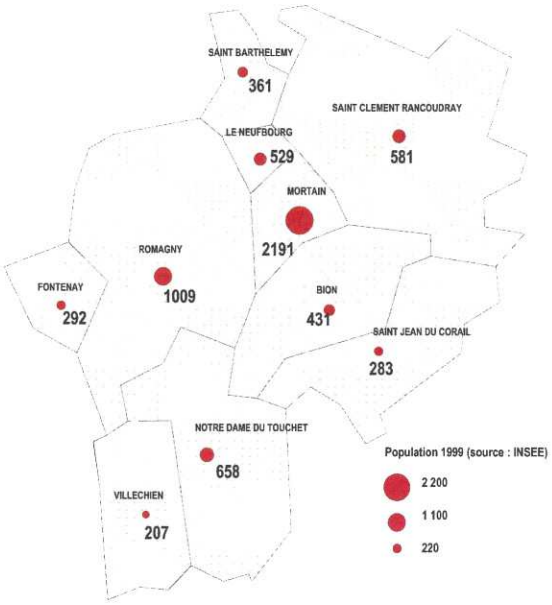
Sur la période 1975-1982, la Communauté de Communes du canton de Mortain a connu une hausse de sa population de 2.8%. A partir de 1990, le phénomène s'inverse et la Communauté de Communes perd des habitants. (-13.4% entre 1982 et 1999).

Cette tendance est la conséquence d'un marché du travail moins dynamique.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1.1 une croissance démographie négative

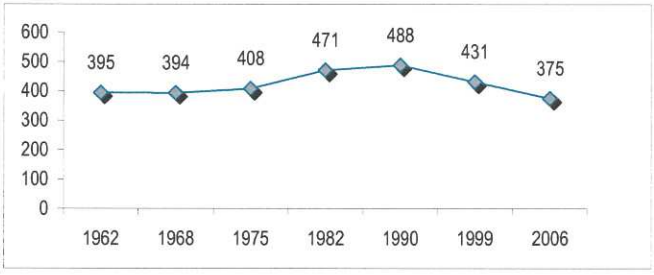
Répartition géographique de la population en 1999 Communauté de Communes du Canton de Mortain



Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	**395**	**394**	**408**	**471**	**488**	**431**	**375**

Variation en nombre	-1	14	63	17	-57
En pourcentage par an	-0,04	0,50	2,06	0,44	-1,37
Mouvement naturel (pourcentage par an)	1,14	1,11	0,62	0,37	0,05
Solde migratoire (pourcentage par an)	-1,19	-0,61	1,44	0,08	-1,42

375 habitants en 2006



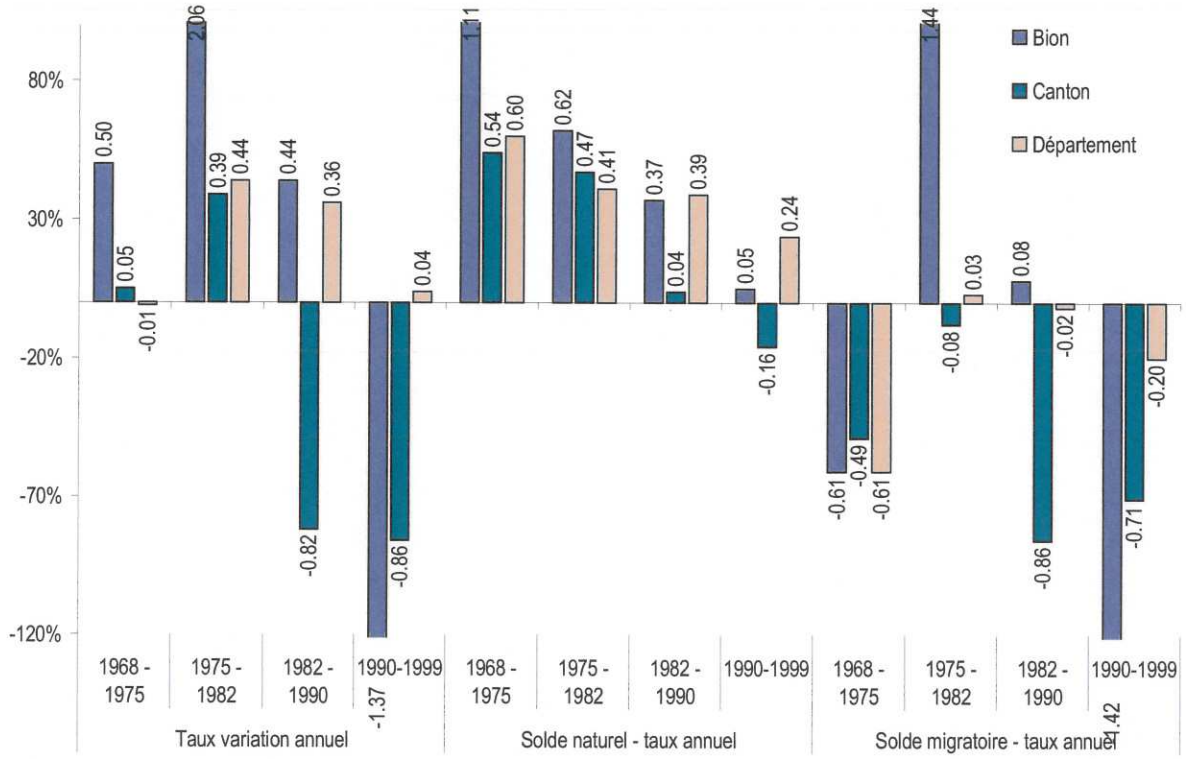
Entre 1962 et 1990, Bion enregistre une progression démographique régulière (+ 23.5% en 28 ans) avec une accélération entre 1975 à 1982 (+15.4%). La commune n'a pas connu la désaffection du sud Manche des années 70 qui s'est traduit par un exode rural. La présence de la société ACOME a en effet offert des emplois aux jeunes locaux qui n'ont pas été contraints de s'expatrier.

Depuis 1990, on assiste à un phénomène inverse avec une population qui atteint 380 habitants soit une baisse de 22% entre 1990 et 2005. Cette baisse se confirme en 2006 avec une population qui atteint 375 habitants.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Cette évolution négative résulte du départ d'un certain nombre de personnes de la commune. Aujourd'hui, le marché du travail ne peut satisfaire la population et nombre de jeunes originaires de la commune partent pour des secteurs géographiques plus dynamiques. De plus, le mouvement naturel ne permet pas de compenser ce phénomène du fait du vieillissement de la population.

Taux de variation annuel Commune, Canton, Département – Source INSEE



Le rythme d'évolution de la commune de Bion est similaire à celui du canton. En effet, depuis 1982 et 1990, le canton perd progressivement des habitants du fait d'un mouvement naturel et d'un solde migratoire négatif. La commune de Bion s'inscrit donc dans ce contexte. Après une période de croissance due notamment à l'activité florissante de l'ACOME, l'économie locale est en perte de vitesse n'offrant plus assez de travail à ces habitants. 36 résidents de la commune travaillent actuellement à l'ACOME contre 50 il y a 20 ans. Des départs en retraite expliquent cette diminution. L'installation de nouvelles populations est donc largement limitée par le contexte économique du secteur. Le département connaît le même phénomène avec un taux de variation encore positif sur la période 1990-1990 mais un taux migratoire négatif, preuve d'une perte de population.

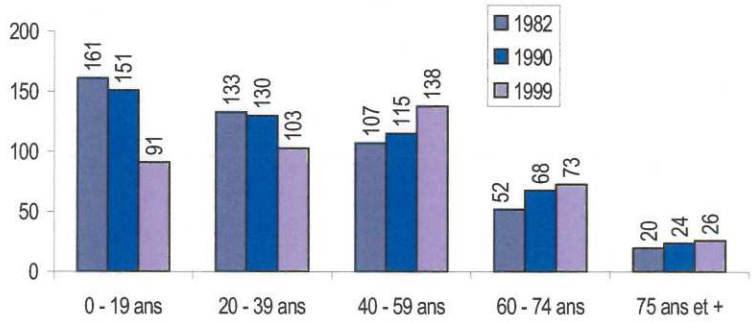
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1.2 Une population vieillissante

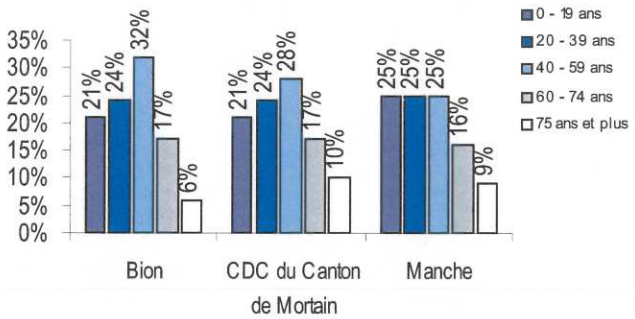
L'évolution démographique négative constatée a entraîné un net vieillissement de la population. Ainsi la classe d'âge des moins de 20 ans passe de 34 % à 21 % de la population totale entre 1982 et 1999, alors que celle des plus de 60 ans passe de 11% à 17% sur la même période.

L'indice de jeunesse de 0.9 vient corroborer ce constat. Pour indication, celui-ci est de 1 pour la Manche et 0.8 pour la Communauté de Communes du Canton de Mortain.

La comparaison avec les données de l'intercommunalité et celles du Département confirme donc le net vieillissement la population de Bion.



Evolution de la population selon les classes d'âge
Source INSEE

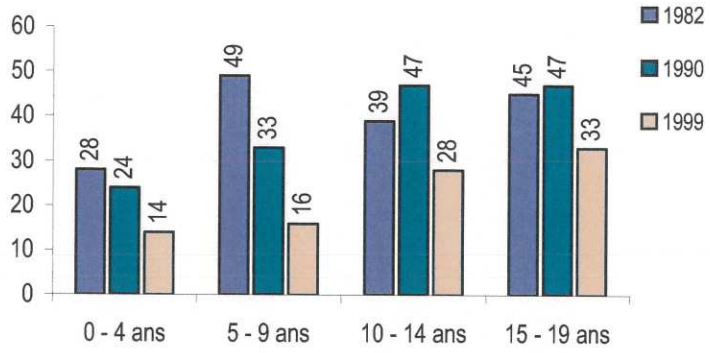


Age de la population
Source INSEE

Alors que sur le département, la répartition par classe d'âge de la population est équilibrée, à Bion comme au sein de la communauté de Commune du Canton de Mortain, la représentativité des classes d'âges est très inégale. On constate une surreprésentation des 40-59 ans et une sousrepésentation des plus de 75 ans même si cette classe d'âge progresse.

En analysant la population des moins de 20 ans, on constate une baisse des effectifs pour chaque classe d'âge. Ce phénomène est d'autant plus important pour les classes les plus jeunes. Ainsi, les 0-4 ans ont vu leur effectif divisé de moitié. Cette évolution est particulière significative d'une population vieillissante qui ne se renouvelle pas. Faute de terrains disponibles et de perspectives économiques favorables, peu de jeunes ménages se sont installés sur la commune ces dernières années. Il est pourtant nécessaire d'accueillir de jeunes ménages afin de pallier au vieillissement de la population enregistré ces dernières années.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



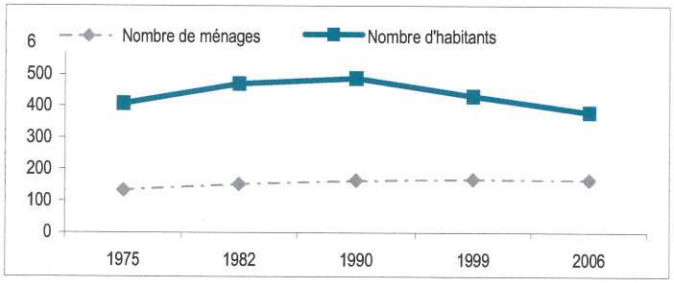
Population des moins de 20 ans
Source INSEE

Face à une demande de personnes souhaitant s'installer sur la commune ou de personnes âgées désirant rester, la commune se trouve en manque de logements et de parcelles à construire.

1.3 Les ménages

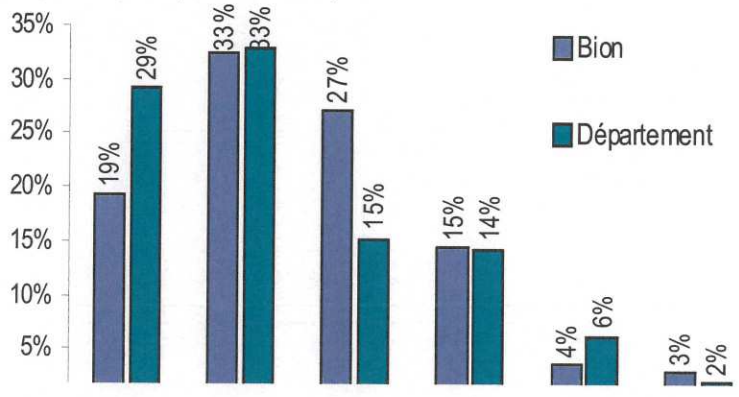
	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	134	153	164	168	166
Nombre d'habitants	408	471	488	431	380
Nbre de personnes / ménages	3,0	3,1	3,0	2,6	2,3

** estimation mairie au 1er janvier 2005* *INSEE*



Ménages et population – Source INSEE

Depuis 30 ans, le nombre de ménages suit l'évolution globale de la population. Ainsi, depuis 2005, le nombre de ménage est en baisse. Le nombre de personnes par ménages sur Bion n'est plus que de 2.3 en 2005 contre 3 en 1975. Ce phénomène peut s'expliquer par le vieillissement de la population et le manque de jeunes ménages. Certains logements ne comportent plus qu'une ou deux personnes.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Composition des ménages
Source INSEE

Cette structure de la population se retrouve par conséquent dans la composition des ménages. Ainsi les recensements de 1999 et de 2006 laissent apparaître une prépondérance des ménages de 2 personnes. La proportion importante des personnes seules (19%) s'explique en partie par le vieillissement de la population. En effet, aujourd'hui, les personnes âgées restent seules plus longtemps dans leur logement grâce aux travaux d'adaptation de leur habitation et des réseaux d'aide au maintien à domicile. Par ailleurs, le phénomène de décohabitation et l'augmentation sensible des familles monoparentales contribuent à l'émergence des petits ménages sur la commune expliquant ainsi la forte proportion de ménages de deux personnes. Si l'on compare ces données avec celles du Département, la part des ménages de deux personnes est identique à celle de la commune. A l'inverse les familles de 3 personnes sont plus représentées sur Bion que sur le département (27%). La famille type de 4 personnes qui étaient la règle il y a quelques années, ne représente plus que 15% des ménages.

Globalement, le développement de Bion s'est réalisé de 1962 à 1990, avec l'installation de nouvelles populations sur le territoire, composées essentiellement de jeunes ménages avec enfants.

On constate depuis un recul de population et un vieillissement des habitants de la commune. Le nombre moyen de personnes par ménage a ainsi largement diminué. Tout l'enjeu du PLU est d'impulser un nouveau dynamisme afin d'accueillir de jeunes ménages sur son territoire. Le vieillissement de la population doit être pris en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements. Il ne faut pas négliger la présence importante des personnes âgées dont les besoins spécifiques s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2 – Logements

2.1 Evolution du parc existant

Contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements en augmentation de 7,8% entre 1990 et 1999 avec une croissance de 8,3% des résidences principales
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires plus élevées que celui des résidences principales
- Un net fléchissement du nombre de logements vacants.

A Bion, on constate une évolution régulière du nombre de logements depuis 1968, à mettre en parallèle avec la progression démographique de la commune. Depuis les années 2000, l'augmentation des logements sur la commune correspond à la croissance des résidences secondaires. Ainsi, la commune estime à une vingtaine le nombre de résidences secondaires occupées par des britanniques qui ne résident pas sur la commune toute l'année.

Répartition du nombre de logements – INSEE

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1968	132	+ 2	3	-+ 1	6	5
1975	134		2		11	
1975	134	+ 19	2	+ 3	11	+ 1
1982	153		5		12	
1982	153	+ 11	5	+ 5	12	+ 4
1990	164		10		16	
1990	164	+ 4	10	+ 0	16	-5
1999	168		10		11	
1999	168	-4	10	7	11	6
2006	164		17		17	

Les logements vacants ont pour leur part connu une évolution relativement stable. Leur nombre reste non négligeable avec 17 logements encore vacants en 2006. Ce chiffre indique qu'il reste des opportunités de remise sur le marché de logements inoccupés. Certains bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupés. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation en habitation.

Entre 1990 et 1999, il faut enfin noter que l'évolution du parc de logements à Bion est quelques peu différente de celle de la Communauté de Communes et du Département. Si les résidences principales et les résidences secondaires ont connu sensiblement le même développement, les logements vacants ont plus fortement diminué en proportion sur la commune que sur la Communauté de Communes ou sur le Département.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Parc de logements : – CDC – Département (INSEE)

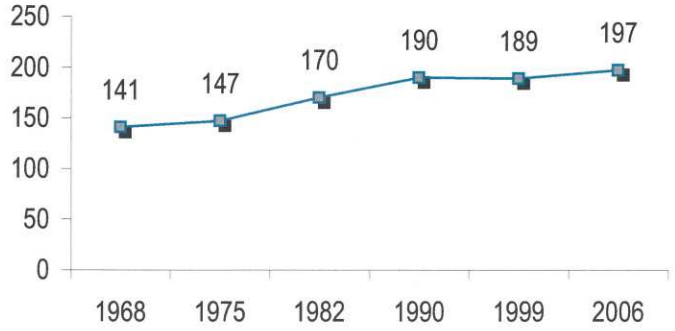
Résidences principales	1990	1999	Evolution
Bion	**164**	**168**	**+ 2,4%**
CDC du Canton de Mortain	2 573	2 615	+ 1,6%
Département	179 802	194 718	+ 8,3%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
Bion	**10**	**10**	**+ 0,0%**
CDC du Canton de Mortain	172	184	+ 7,0%
Département	32 002	35 841	+ 12%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
Bion	**16**	**11**	-31,3%
CDC du Canton de Mortain	322	336	4,3%
Département	15 668	14 710	-6,1%

*

Evolution du nombre de logements Source INSEE



L'évolution du nombre de logements sur Bion connaît une croissance régulière depuis 1968. Pourtant, l'évolution démographique de la commune est négative, preuve de la multiplication des petits ménages.

Stagnation du nombre de logements Source INSEE

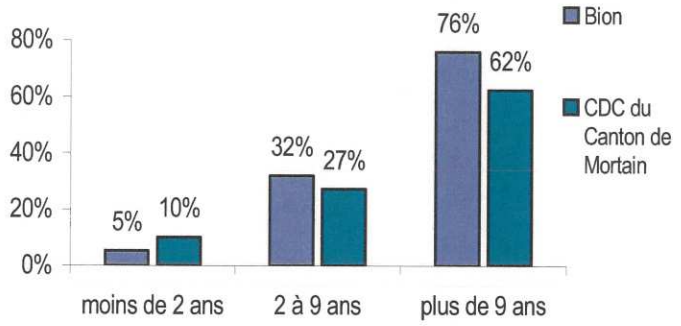
	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968 1975	141 147	6	0,60
1975 1982	147 170	23	2,10
1982 1990	170 190	20	1,40
1990 1999	190 189	-1	-0,06
1999 2006	189 197	8	0,46

- Date d'emménagement

Les chiffres se rapportant à la date d'emménagement des ménages montrent un faible taux de rotation et une stabilité de la population dans les logements. Ce phénomène apparaît d'ailleurs plus net ici qu'au niveau de l'intercommunalité.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Date d'emménagement des ménages
Source INSEE
CDC

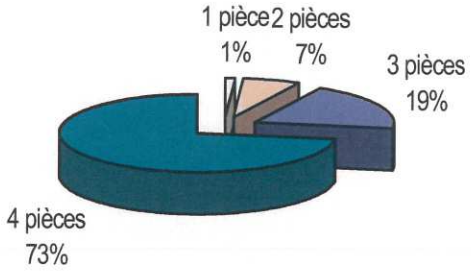


- Taille des logements

Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 73% des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus contre seulement 7 % de 2 pièces maximum. Ce profil est caractéristique du milieu rural dans lequel se situe la commune et correspond à la composition des ménages.

Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille. Les ménages qui viennent s'installer en milieu rural veulent bénéficier ainsi d'une surface habitable et de terrains plus importants. Cette demande est notamment possible du fait des prix plus accessibles en milieu rural qu'en milieu urbain ou péri urbain.

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces
Source INSEE

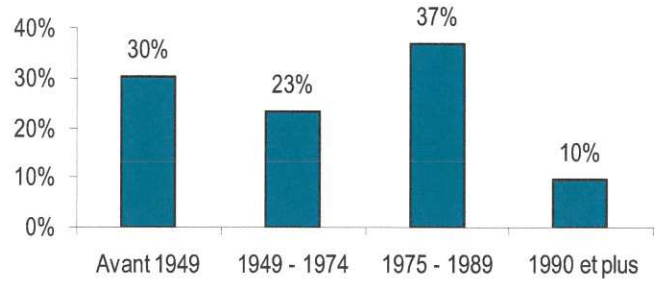


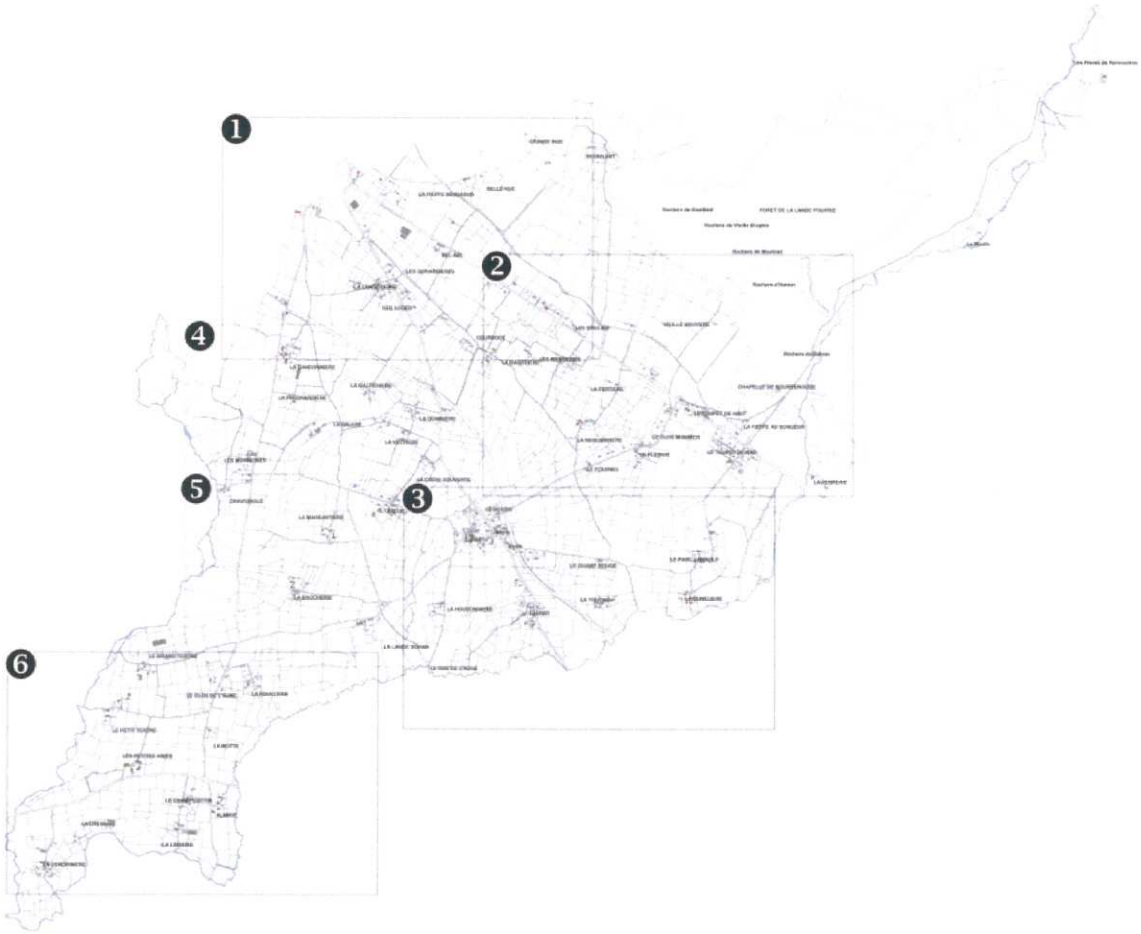
- Ancienneté du parc

L'ancienneté du parc révèle 2 périodes de constructions sur la commune. Le bâti ancien datant d'avant 1949 représente 30% du parc. Il se situe dans le bourg mais plus largement dans les hameaux et lieu-dits. Il correspond le plus souvent à des corps de ferme. La période la plus importante se situe entre 1975 et 1989. Cette évolution est à mettre en parallèle avec l'établissement de lotissements comme le lotissement situé au Toupet du Bas. Cette seconde période correspond une forte demande en logements neufs qui s'est exprimée sur l'ensemble du territoire.

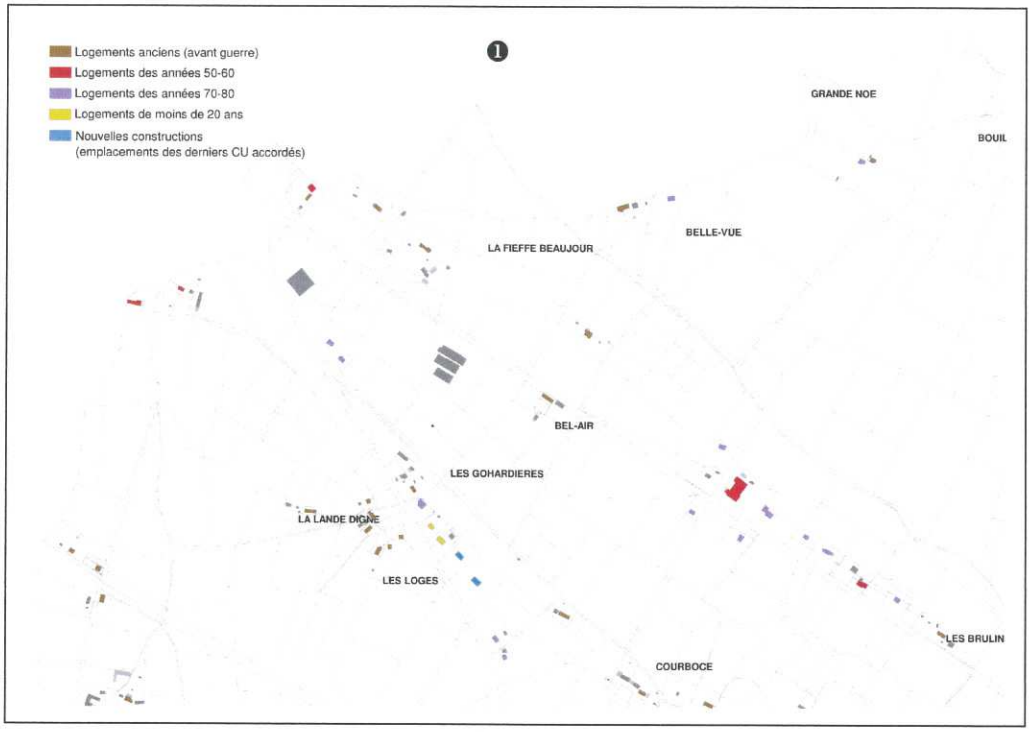
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

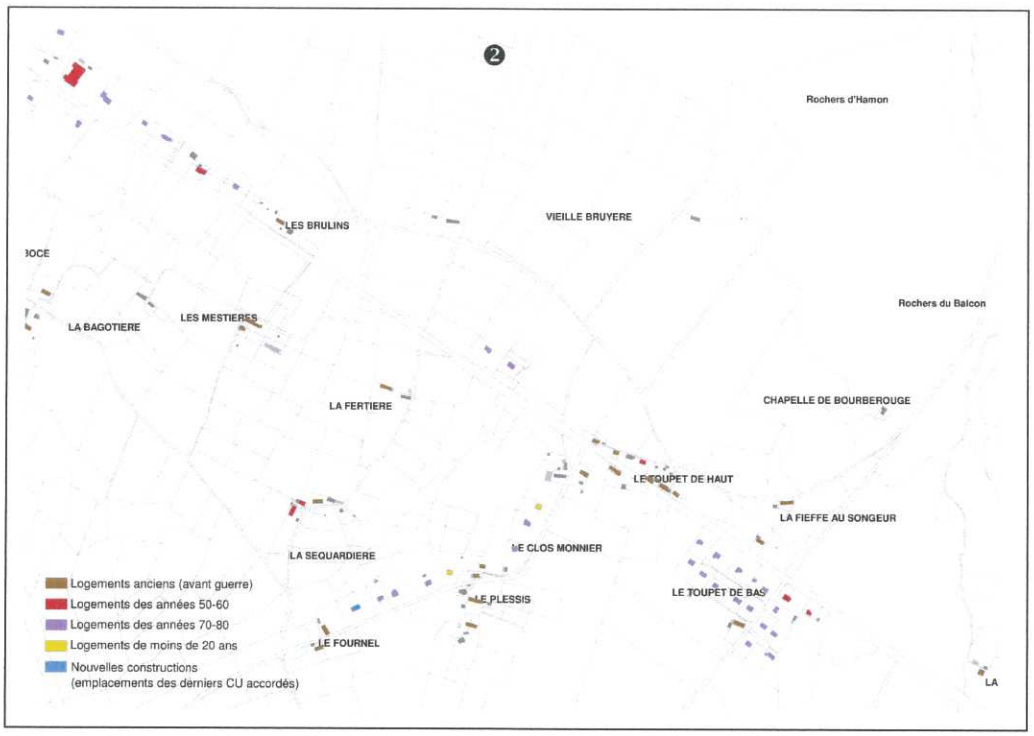
Ancienneté du parc
Source INSEE



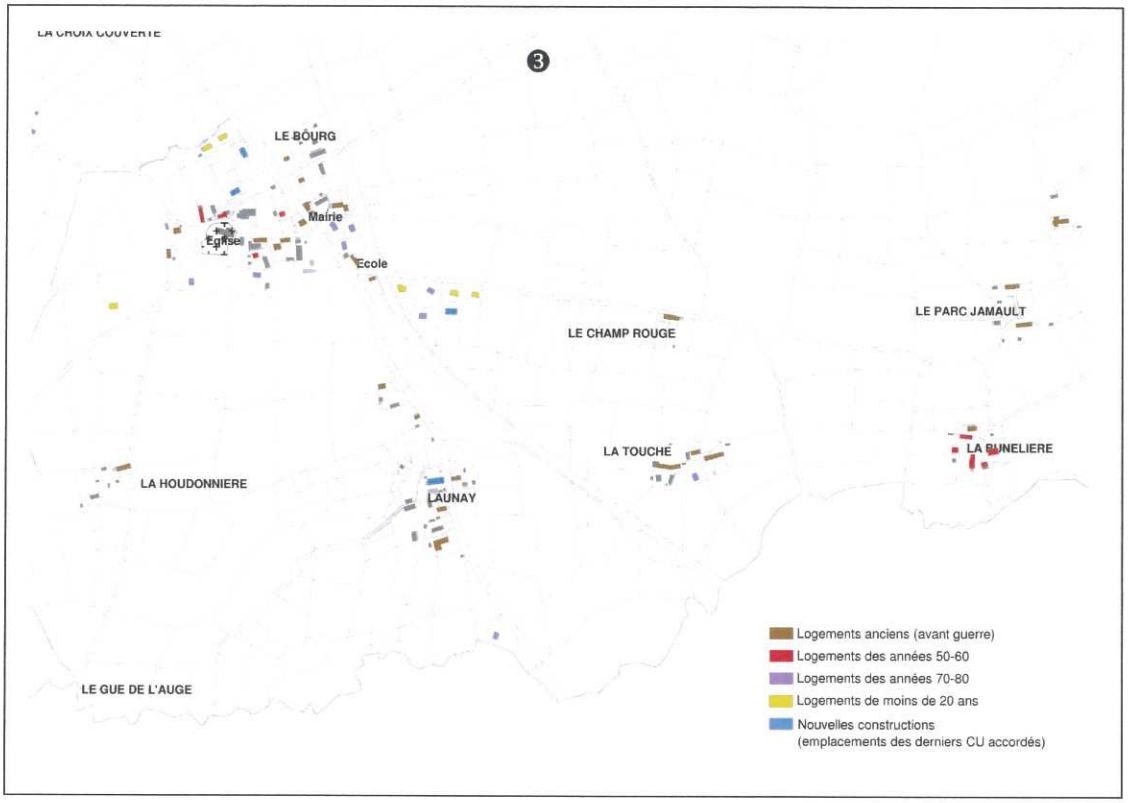


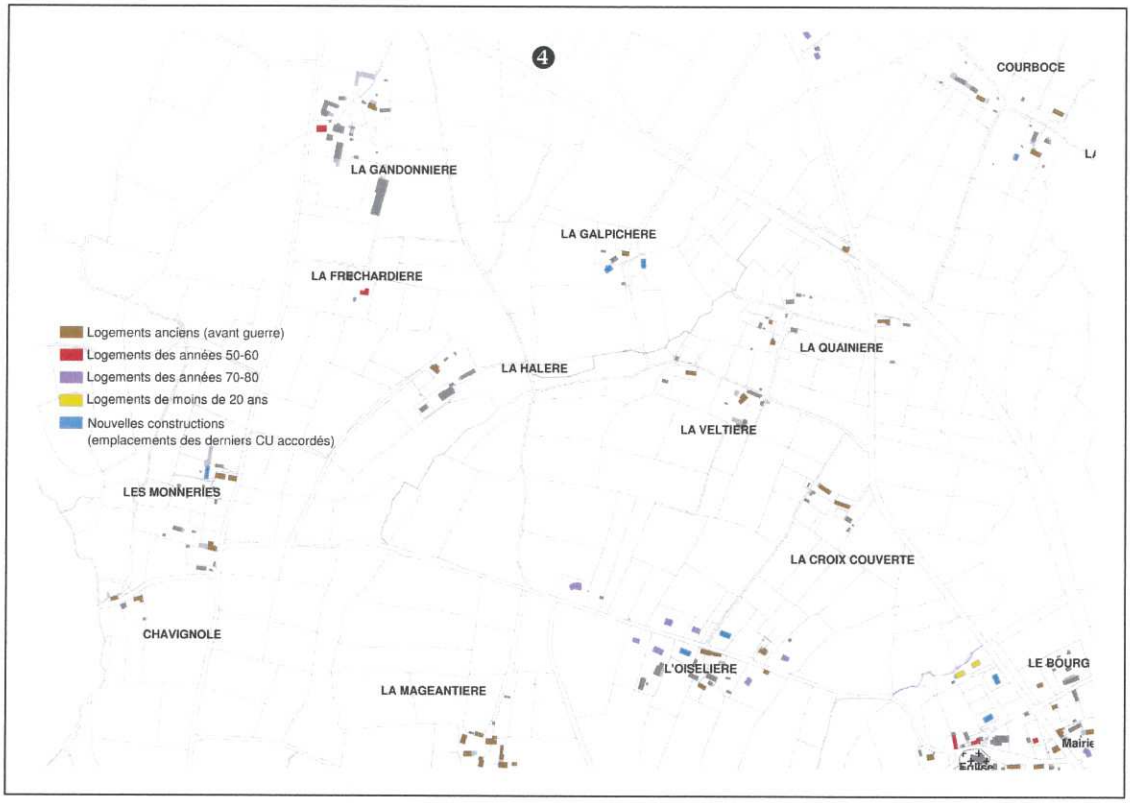
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



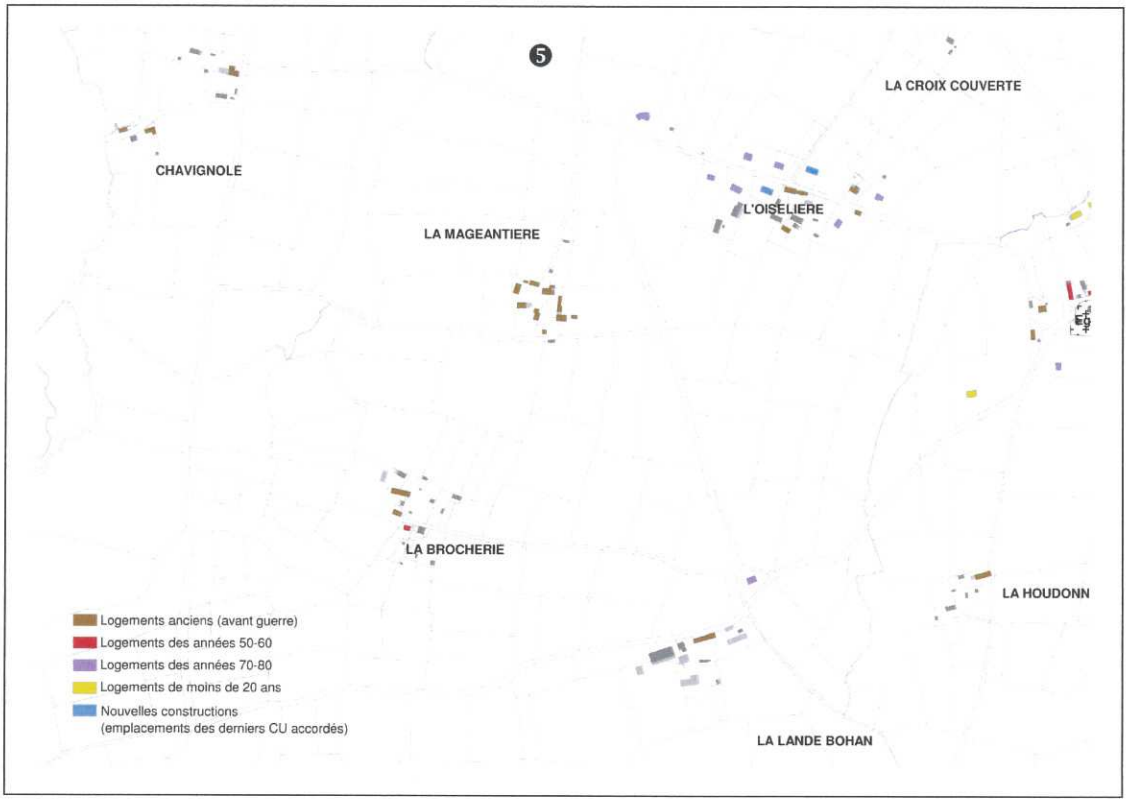


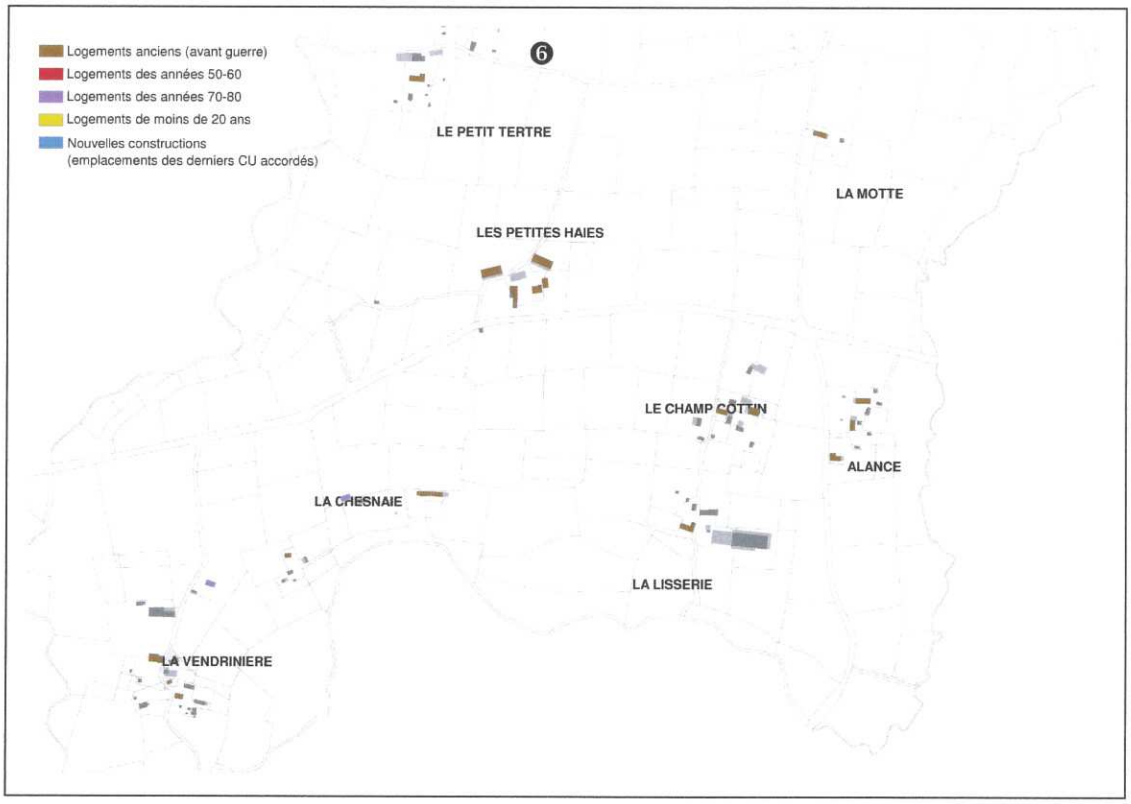
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping





Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping





Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

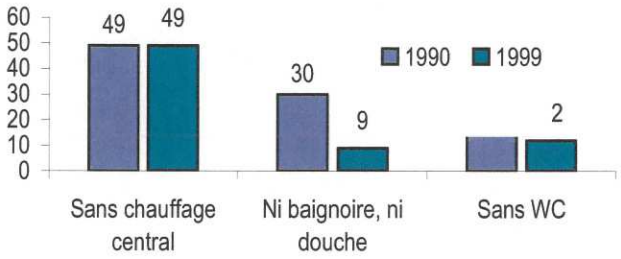
● Confort du parc

Selon l'INSEE, l'inconfort d'un logement se détermine selon qu'il manque au moins l'un des éléments principaux suivants :

- Un WC intérieur,
- Une salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une douche ou une baignoire),
- Un chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs ou radiateurs dans chaque pièce d'habitation).

Le niveau du confort des logements s'est amélioré à Bion même si certains logements sont encore sous équipés. Ainsi, il reste encore 49 logements sans chauffage central soit une proportion non négligeable du nombre de résidences principales (26%).

Evolution du confort
Source INSEE

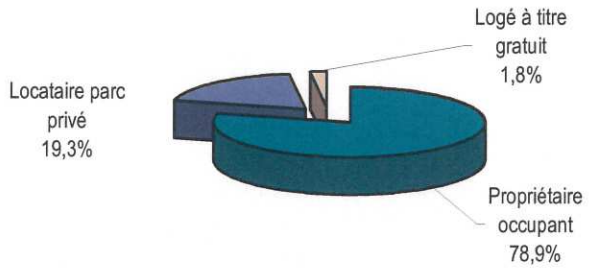


Ces trois éléments permettent de déterminer officiellement l'inconfort des logements. Néanmoins d'autres critères tels que la vétusté des équipements, des installations électriques, l'absence d'isolation ou des problèmes d'humidité permettent d'appréhender de façon plus précise l'indécence ou l'insalubrité.

● Statut d'occupation

Le statut de propriétaire est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente pratiquement 79% des résidences principales. Cette surreprésentation favorise un faible taux de mobilité résidentielle. Parallèlement, les locataires représentent 19.3% du parc. Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par des propriétaires occupants. Notons que les locataires sont relativement plus importants que dans d'autres communes rurales.

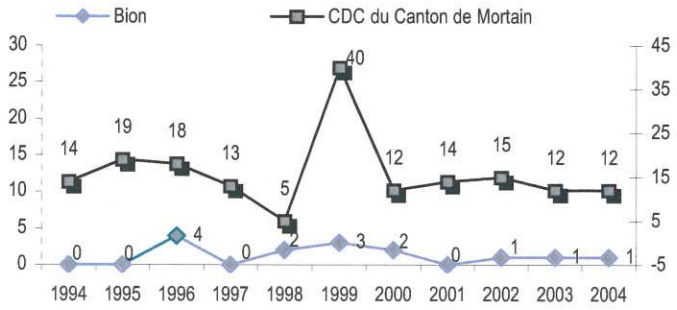
Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation
Source INSEE



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2.2 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, la construction neuve est restée stable avec une moyenne d'un nouveau logement par an. Aujourd'hui, les terrains disponibles à la vente ne permettent plus de répondre à la demande en constructions neuves. La municipalité sollicitée par des acquéreurs potentiels souhaiterait pouvoir répondre à cette demande, tout en maîtrisant son extension urbaine et en préservant son caractère rural et agricole. En 2006, la commune a entrepris la création d'un lotissement sous forme de 5 lots à l'entrée du bourg. Ce sont des petits terrains de 850 m² mais à prix très modéré (10 euros le m²). Notons que ce lotissement sera en assainissement collectif alors que le reste de la commue reste en dispositif individuel. Cette initiative répond au manque de parcelles constructibles et permettra ainsi d'accueillir de jeunes couples. En 2005, 6 demandes de permis de construire ont été déposées.



Evolution de la construction neuve – / Canton de Mortain – Source INSEE

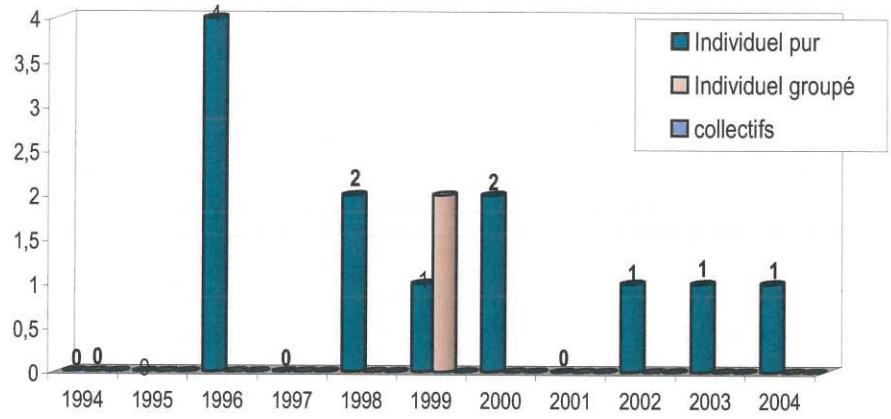
On observe une évolution constante de la production de logements sur la Communauté de Communes. Après un pic en 1999, cette production a retrouvé son rythme antérieur avec une moyenne de 13 logements par an. La Communauté de Communes de Mortain a mis en œuvre 16 logements locatifs labellisés H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale). Ce programme innovant a bénéficié de fonds européens Leader+ gérés par le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Il a été soutenu par l'ADEME, le Conseil Régional et l'entreprise ACOME. Deux de ces logements sont implantés à Bion, à proximité du bourg.



Construction de logements HQE en entrée de bourg

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Répartition des logements commencés –



Au sein de la Communauté de Communes, les constructions concernent presque exclusivement de l'individuel pur. Aucun programme collectif n'a été engagé depuis 1994. les programmes sont très peu nombreux et cette faible production résulte de plusieurs facteurs : La croissance démographique faible, la variation du stock de logements (transformation des logements vacants et des résidences secondaires), mais aussi le desserrement correspondant à la variation de la taille des ménages (à population égale, la réduction de la taille des ménages nécessite davantage de logements).

2.3 L'offre et la demande en logements

Actuellement, les ménages de 1 et 2 personnes se retrouvent majoritaires sur la commune de Bion. Ils se caractérisent par :

- Une part croissante de personnes âgées
- Des cellules monoparentales
- Des jeunes ménages avec ou sans enfants

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune compte 52% ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (73%). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidants à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, la mairie enregistre quelques demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété, essentiellement des jeunes ménages. Les demandes de logements locatifs ne sont pas satisfaites au sein de la commune. Ainsi, la commune a entrepris une politique volontariste qui a permis de remettre 6 logements sur le marché a savoir l'ancien presbytère (2 logements) , l'ancienne école, un commerce et 2 maisons type T5. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison du prix du foncier plus abordable qu'en milieu urbain ou périurbain.

Avec un taux de vacance relativement constant, les opportunités en matière de rénovation ou transformation d'usage sont encore possibles, mais limitées.

La tendance risque donc de se caractériser par une hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix plus élevé. Il existe une demande en bâtiment à rénover, de logements de plein pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer sur la commune mais aussi de nouvelles familles travaillant dans le secteur et souhaitant s'installer dans la commune. Afin d'apporter une première réponse et de maintenir des prix modérés, la commune pourrait s'engager dans un programme mixte alliant accession à la propriété et locatif social.

2.4 Le marché immobilier

La moyenne des prix de l'immobilier est en pleine progression pour l'ensemble du département de la Manche (+5.90% en 2002, +11% en 2003). Certains secteurs enregistrent même une hausse supérieure à la moyenne départementale : le Pays de d'Avranches (+19%) et Pays de Coutances (23%).

Le prix moyen d'une maison ancienne de 5 pièces avec une surface de terrain 2.400m2, dans la Manche s'établit à 79000€.

Le prix des terrains à bâtir situés dans la Manche a progressé de 9% en 2003. Le prix moyen pour une parcelle de 1500m², dans le Pays de Saint-Lô est de 14300 €.

D'une façon générale, le parc de logements de Bion s'est peu développé depuis les dix dernières années. La construction de logements neufs, de l'ordre de 1 par an au cours de la dernière décennie, est majoritairement en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants.

La commune enregistre aujourd'hui un nombre croissant de demandes de logements ou parcelles à construire émanant notamment des prix encore attractifs du foncier.

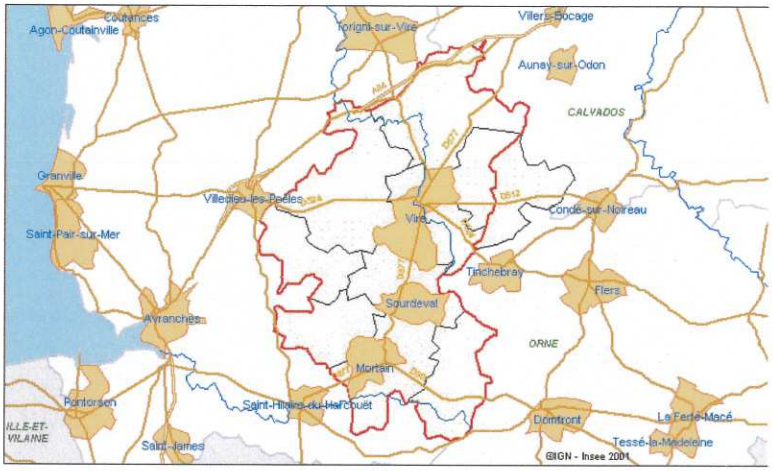
Bloquée par un manque de terrains disponibles à la construction et le potentiel limité de logements vacants ou de résidences secondaires pouvant être transformées en résidences principales, la commune de Bion ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de la commune

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3 – Activités

3.1 Emploi – population - chômage



La commune de Bion fait partie du bassin d'emploi de Vire à cheval sur la Manche et le Calvados. Entre 2001 et 2003, ce bassin d'emploi a perdu près de 3 % de ses emplois. Le chômage s'est accru de plus de 9 % en trois ans, soit une croissance identique à la moyenne régionale.

La dégradation du marché du travail a eu lieu en 2001 et 2002. En 2003, le nombre de chômeurs s'est stabilisé. Le chômage de longue durée connaît une progression légèrement inférieure à celle de la région. Fin 2003, dans le bassin de Vire, le taux de chômage s'élève à 7,3 %, soit un niveau qui reste inférieur à la moyenne régionale.

Cette croissance du chômage est toutefois le signe d'un marché du travail en souffrance, puisqu'elle survient alors même que la population baisse. Depuis la fin de la décennie quatre-vingt-dix, le bassin d'emploi virois est le seul du Calvados à se dépeupler. Au 1er janvier 2002, un peu plus de 55 200 personnes y résident, soit 0,5 % de moins qu'en 1999. Le vieillissement de la population est si important qu'entre 2001 et 2003, ce bassin virois est le seul de Basse-Normandie où le solde naturel est négatif (- 80 personnes). Les personnes de 60 ans et plus représentent en 2002 près de 28 % de la population.

- la population active

Evolution de la population active – INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1999	**208**	**194**	**93,3%**
1990	243	230	94,7%
1982	224	205	91,5%

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Après une période de croissance entre 1982 et 1990, la population active de la commune est en légère régression depuis 1990 (-14.4% entre 1990 et 1999). Cette évolution est à mettre en parallèle avec la perte de population générale de la commune.

Evolution du taux d'activité

- INSEE

**le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs)et la population totale correspondante (entre 15 et 64 ans).*

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	**88.3%**	**83.7%**	**90.8%**	**89.4%**	**83.8%**
1990	83.7%	77.4%	71.0%	81.6%	84.9%
1982	86.4%	83.8%	81.9%	86.1%	82.9%

L'augmentation très importante du taux d'activité des femmes des 2 classes d'âges ainsi que celles des hommes ne peut compenser la perte de population et donc la baisse des effectifs des actifs. Fait intéressant, le taux d'activité progresse chez les 20-39 ans (hommes et femmes confondus) contrairement à la conjoncture économique nationale.

Répartition de la population selon les CSP (INSEE)

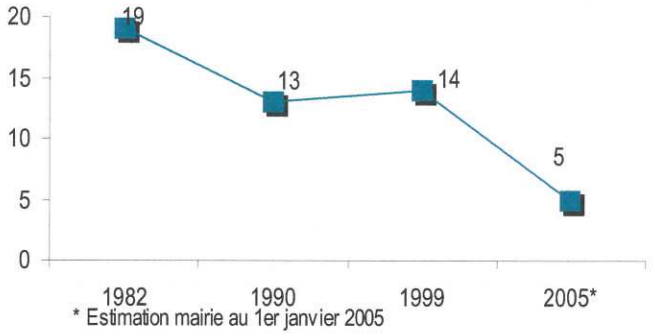
	1999	% des actifs	1990	1982	CDC du Canton de Mortain	
Agriculteurs	28	9,1%	72	76	456	9,9%
Artisans - commerçants	4	1,3%	16	12	160	3,5%
Cadres - professions int.	12	3,9%	12	8	140	3,0%
Professions intermédiaires	24	7,8%	36	12	412	8,9%
Employés	48	15,6%	40	32	704	15,2%
Ouvriers	92	29,9%	72	72	1 132	24,5%
Retraités	100	32,5%	56	68	1 616	35,0%
Autres inactifs	116	-	184	144	1 951	-

La population active de Bion se répartit essentiellement selon deux catégories : les employés et les ouvriers. Ces derniers sont en nette progression puisqu'ils représentent 23.9% de la population active en 1999. La part des retraités a également fortement progressé pour représenter désormais 32.5 % des actifs. Celle des agriculteurs marque un recul important mais représente encore 28 actifs en 1999 et 17 en 2005.

A partir de 1990 et surtout de 1999, on voit décroître les catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures : celle des cadres et professions intermédiaires et celle des artisans et commerçant. A contrario, les ouvriers et les retraités sont en augmentation constante. Ce constat corrobore le vieillissement de la population et la perte de vitesse du secteur d'emploi de Mortain.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Evolution du nombre de chômeurs – Source INSEE



Taux de chômage Source INSEE

	Bion		CDC du Canton de Mortain		Manche	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	14	7,2%	202	7,2%	23 979	11,6%
Hommes	8	6,9%	64	4,0%	10 928	9,5%
Femmes	6	7,7%	138	11,3%	13 051	14,0%

Avec un taux de chômage de 7,2%, Bion se situe dans les taux observés à l'échelle de la Communauté de Communes mais inférieur à ceux du Département. Ce taux relativement bas s'explique notamment par la part importante de retraités présents sur la Commune.

- Revenus

Revenus – Source INSEE

	Bion	CDC du Canton de Mortain	Manche	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	13 026 €	12 547 €	13 364 €	13 872 €
Taux d'imposés	46%	44%	45%	47%
Nbre de foyers fiscaux	218	3 500	259 099	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	100	1 548	117 030	362 426

Le niveau moyen des revenus de la population est supérieur aux taux enregistrés sur la Communauté de Communes mais inférieurs aux taux du Département et de la Région.

Ce constat peut s'expliquer par plusieurs phénomènes : la répartition des classes d'âge, une surreprésentation des personnes en activité, un nombre important de retraités ayant de bons revenus, et l'augmentation des catégories socioprofessionnelles moyennes.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

Lieu de résidence – lieu de travail – Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble		194	-15.7%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	42	22%	-53.8%
- dans deux communes différentes	152	78%	9.4%
. de la même urbaine	-	0%	-
. du même département	123	63%	-2.4%
. de départements différents	29	15%	123.10%

Compte tenu du caractère résidentiel de Bion, une majorité d'actifs travaille en dehors de la commune. Seulement 22% d'entre eux ont une activité sur place. On peut supposer qu'il s'agit d'exploitants agricoles. La majorité des actifs reste néanmoins dans la Manche. Bion se situe dans la zone d'emploi de Vire qui absorbe une partie de ces actifs.

3.2 Répartition par secteur d'activité

- L'activité agricole

L'orientation agricole de la commune est essentiellement tournée vers l'élevage.

SAU : 61.5 % du territoire communal

La superficie agricole utilisée est en régression et ne représente plus que 61.5% du territoire communal soit 779 hectares. Les espaces boisés présents au Nord de la commune restreindrent d'autant plus ces surfaces. Il existe 8 exploitations en 2005 contre12 exploitations en 2000 et 23 en 1979. Ce déclin est une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- L'augmentation de la taille des exploitations et un regroupement de parcelles. Ainsi, sur la commune de Bion, il n'existait aucune exploitation de plus de 50 ha en 1988 alors qu'elles sont 5 en 2000.

Les exploitations agricoles de Bion

	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	23	32%	21	31%	12	24%
Autres exploitations	48	68%	47	69%	34	66%
TOTAL	71	100%	68	100%	46	100%
exploitation de 50 ha et +	0	0%	0	0%	5	10%

RGA 2000

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

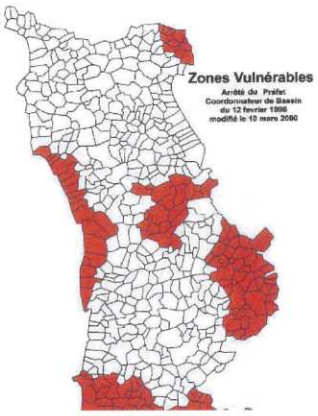
L'activité des exploitations est principalement tournée vers l'élevage. Ainsi, 624 ha sont consacrés aux fourrages, dont la moitié toujours en herbe. Notons que ces espaces sont néanmoins en perte de vitesse. Seulement 301 hectares sont réservés aux labours mais ces espaces sont en progression depuis 1979.

Les exploitants de Bion cultivent également des terres dans les communes voisines notamment sur Mortain, Milly et Saint Jean du Corail.

Actuellement, la superficie moyenne des exploitations agricoles de la commune, selon le RGA 2000, est estimée à 44 hectares. Parallèlement, l'élevage demeure une activité importante. Au total, les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 1171 têtes effectif. Cette activité est pourtant en régression, il était de 1437 en 1979, tandis que le nombre de volailles passent de 984 en 1979 à 287 en 2000.

Les exploitations se disséminent sur l'ensemble du territoire communal au sein des hameaux et lieux-dits. Leur localisation doit être précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension du bourg ou de certains hameaux ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

Parmi, les 8 exploitations dont le siège est implanté sur la commune en 2004, aucune n'est située à proximité du bourg.

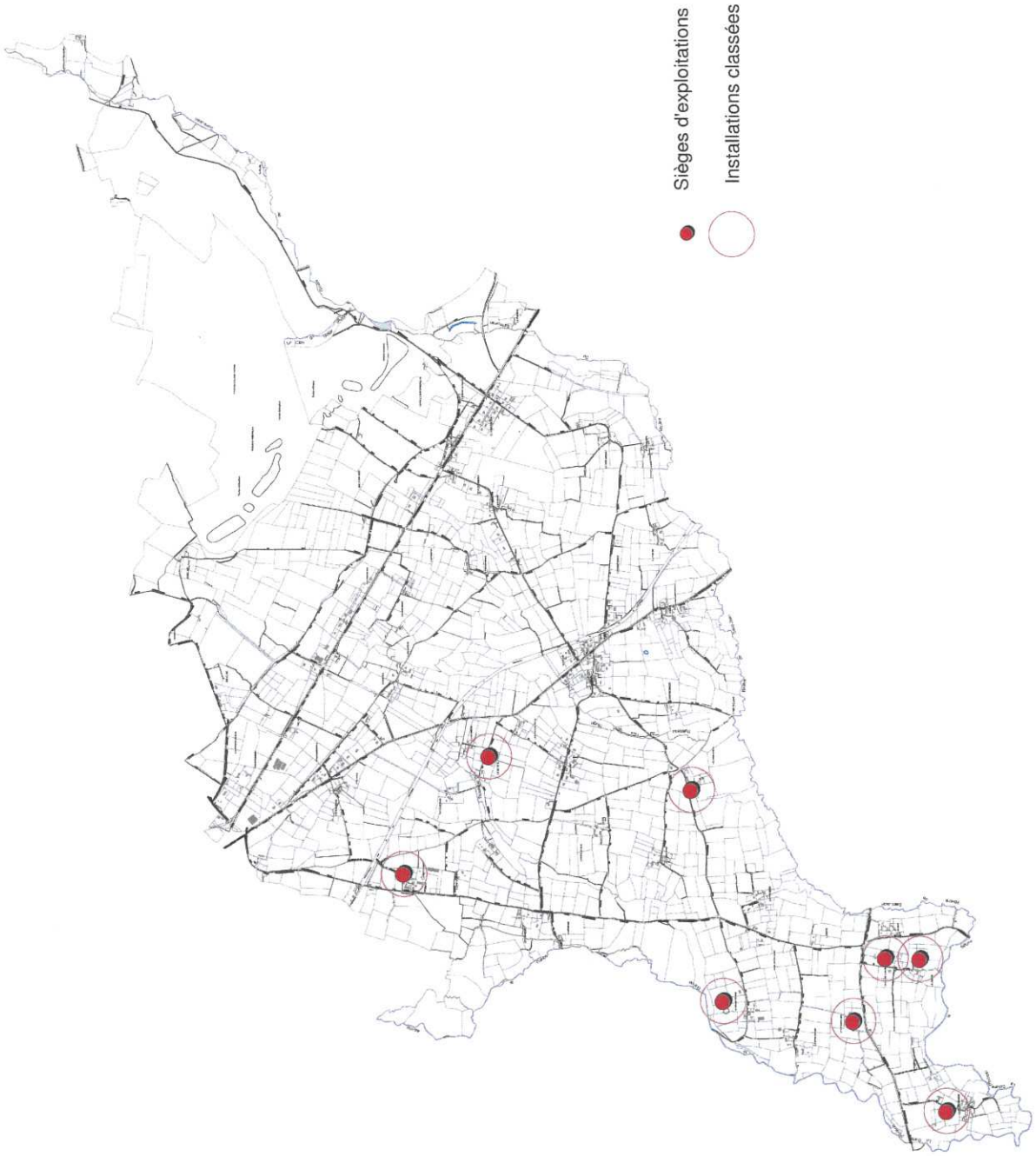


La commune fait partie du périmètre « zones vulnérables » où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par nitrates d'origine agricole a été mis en place. (Directive nitrates par arrêté du préfet coordonateur de bassin).

Il est également important de prendre en compte les zones d'épandage présentes sur le territoire communal. Elles sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal avec néanmoins une concentration au sud de la commune. Certaines sont présentes à l'Est du Bourg, à proximité immédiate des constructions. Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat future. Si l'épandage est gênant pour l'habitat, la réciprocité est également valable. En effet, la présence de maisons d'habitations à proximité de parcelles destinées à l'épandage a une conséquence directe sur l'activité agricole dans la mesure où les surfaces épandables de l'exploitant sont restreintes par l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire (recul de 100 mètres de distance et 50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

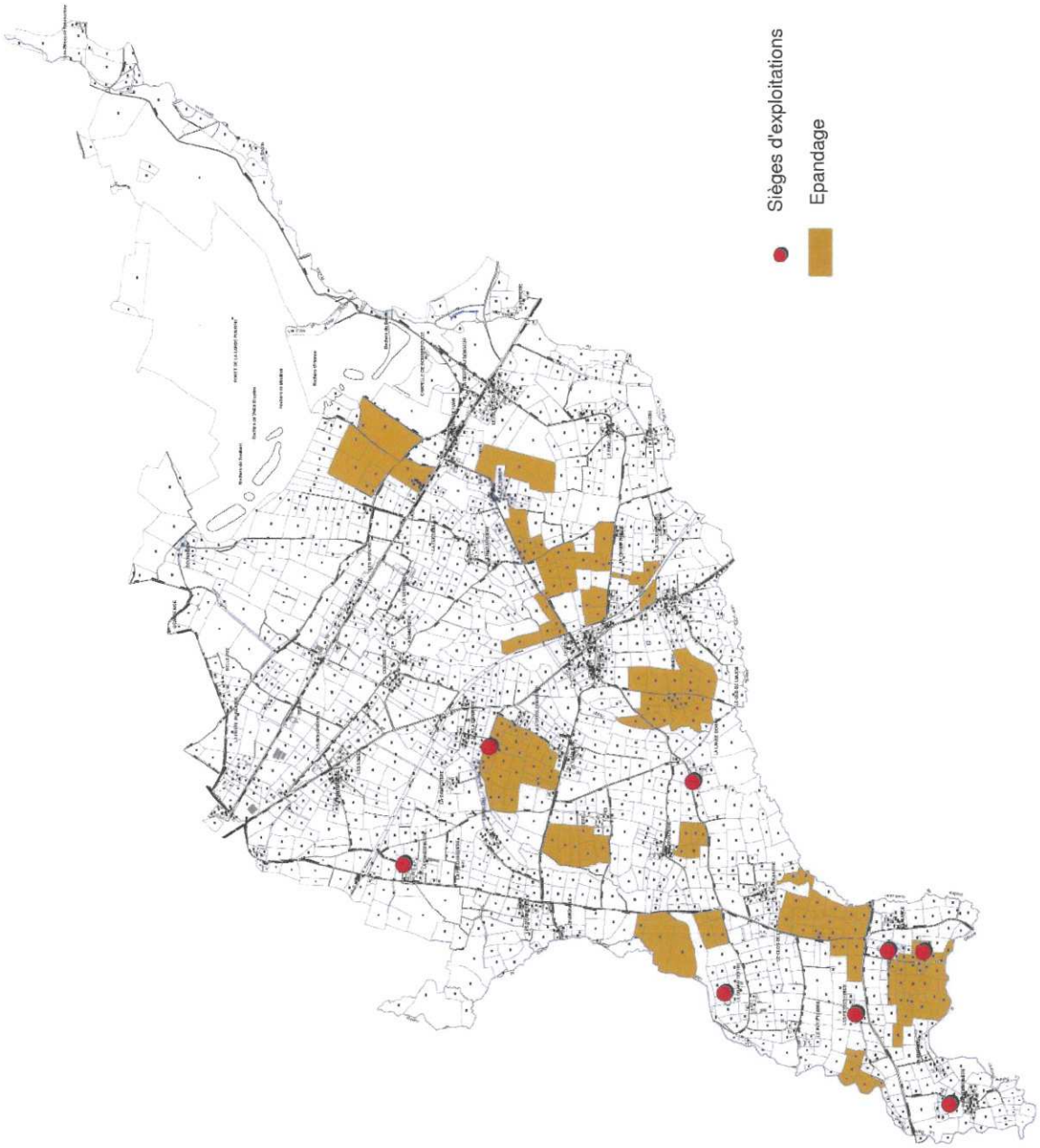
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

CARTE AGRICOLE



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Carte des zones d'épandage



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

- Artisanat, commerces et services

Bion est une commune essentiellement résidentielle avec très peu d'activités économiques.

La commune dispose néanmoins d'un commerce (qui fait épicerie-dépôt de pain et bar-tabac). La proximité de la ville de Mortain rend difficile la pérennité d'un commerce.

Une petite activité artisanale s'est néanmoins développée. On recense un maçon présent sur la commune.

- L'accueil des entreprises

Au sein de la Communauté de Communes du Canton de Mortain, l'essor économique est favorisé entre autre par la diversité d'enseignements proposés par le lycée Robert de Mortain (ouverture de nouvelles filières techniques) et par le développement de la Société ACOME, première SCOP de France (spécialisation dans la conception et la fabrication de câbles à conducteur cuivre et à fibres optiques ainsi que dans les produits et systèmes pour les télécommunications). Enfin, la Zone Artisanale peut encore accueillir quelques structures.

Ainsi, les besoins en matière d'accueil d'entreprises semblent être satisfaits.

3.3 Equipements et services

- Scolarité

La commune intègre un regroupement pédagogique avec la commune de Saint Jean du Corail. Il existe ainsi une classe de maternelle. La classe de primaire a été fermée en 2000. Pour les classes supérieures, les enfants sont accueillis par les écoles de la ville de Mortain jusqu'au lycée.

Pour l'année scolaire 2003-2004, 23 enfants étaient scolarisés à Bion. Au cours des cinq dernières années, l'effectif de la classe a augmenté puisqu'on comptait 19 enfants en 2000.

La commune souhaite pérenniser l'école et donc assurer le renouvellement voire la croissance des effectifs actuels.

Cette évolution devrait s'opérer naturellement suite à l'ouverture de parcelles urbanisables qui se traduit le plus souvent par l'arrivée de jeunes ménages demandeurs de structures d'éducation notamment pour la petite enfance.

- Services

La commune ne disposant d'aucun service, elle reste donc dépendante de la ville de Mortain.

Les services d'aides ménagères à domicile pour les personnes âgées et de portage de repas à domicile sont également basés au chef lieu de Canton.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



- Equipements et associations

La commune est relativement bien équipée puisqu'elle dispose d'une salle de réunion, d'une salle des fêtes et d'une salle polyvalente.

Par ailleurs, les associations de la commune sont dynamiques : un comité des fêtes, une association des jeunes, un club de gymnastique, une association d'anciens combattants, l'association des parents élevés du RPI et le club des anciens.

- Equipements touristiques

Le GR 22 dit « du Pays des balcons du Sud Manche » traverse la commune, et permet de découvrir la qualité de ses paysages et de son patrimoine architectural. La commune est également traversée par une voie verte départementale qui correspond à l'ancienne voie ferrée qui a été réhabilitée.

- Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Canton de Mortain, via la société SPHERE qui assure le ramassage, transport et traitement des déchets.



Une déchetterie intercommunale ouverte à Mortain en janvier 2003 permet l'élimination et la valorisation des déchets encombrants.

La collecte sélective des déchets recyclables secs est fonctionnelle depuis 2000.

Le principe de la collecte sélective a été mis en place :

- Le ramassage des ordures ménagères est assuré 1 fois par semaine au porte à porte.
- Les emballages plastiques, les boites métalliques, les briques et cartonnettes, la collecte du verre et des journaux, magazines, prospectus repose sur l'apport volontaire dans les containers mis à disposition sur la commune.

La gestion des déchets semble satisfaisante car il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de Bion.

Si aujourd'hui la commune de Bion offre peu d'équipements et de services à sa population, il est néanmoins nécessaire d'envisager à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, leur développement éventuel.

En effet, le désir d'accueillir de nouvelles familles avec l'ouverture de parcelles à l'urbanisation peuvent générer des besoins et une demande (terrain de sport, nouvelle salle de classe, salle des fêtes...).

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

6 – Choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les grandes caractéristiques de la commune.

C'est à partir de ce constat qu'ont été dégagés les enjeux qui permettront à la commune de définir les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

Atouts

- Une situation géographique attractive à proximité de la ville de Mortain
- Un patrimoine paysager de qualité préservé (présence de la forêt de la Lande Pourrie au Nord de la commune, nombreuses haies préservées, clos de pommiers...)
- La présence d'équipements (école, parc de loisirs, terrain de sport...)
- Un cadre de vie agréable et situé à proximité des commerces, services (Mortain) et d'un site touristique important (la Petite Cascade et la Grande Cascade, la Petite Chapelle,....)
- Un bourg bien défini
- Un relief en pente douce qui ne contraint pas le développement de l'urbanisation de la commune
- Des axes de communication qui structurent l'espace (les RD n°907 et 32, les RD n°157 et 47)

Faiblesses

- Une population vieillissante
- Un assainissement autonome sur la majorité du territoire et des sols peu aptes aux dispositifs individuels
- Un parc de logements peu diversifié (offre locative limitée)
- Une économie en perte de vitesse
- Quelques risques (débordements de cours d'eau, risques miniers)
- Espaces bâtis dispersés sur le territoire de la commune

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2. les choix d'aménagement de la commune

Bion bénéficie donc d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

Engager un nouveau dynamisme démographique, tout en respectant l'identité rurale de la communale

Depuis le début des années 90, la population de Bion a régulièrement diminué. La population est vieillissante et le manque de terrain à bâtir ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations. Afin de répondre à la demande, de permettre un renouvellement de la population et d'étoffer les équipements existants, il est nécessaire pour la commune de définir de nouvelles zones à bâtir.

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de répondre aux besoins en libérant des terrains à la construction. Un juste équilibre entre zones bâties et préservations des paysages devra accompagner cette démarche. En 2006, la commune a entrepris la création d'un lotissement communal avec les parcelles à prix modéré dans le but de favoriser la mixité sociale sur la commune. Elle souhaite aujourd'hui continuer cette politique volontariste d'accueil de population et notamment de jeunes ménages.

Soucieuse d'encourager un développement harmonieux, la commune souhaite toutefois conserver son identité rurale et maîtriser son urbanisation afin de préserver la qualité de vie des habitants.

Pérenniser l'école en favorisant l'installation de jeunes ménages :

La commune de Bion est dotée d'une école dans le cadre d'un regroupement pédagogique. Afin de préserver un service recherché par les nouveaux arrivants, la commune souhaite assurer le renouvellement et le développement de population nécessaire à leur maintien.

Développer l'offre d'équipements

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements comme l'école, salle communale... Le niveau d'équipement devra donc être adapté à l'essor de la population.

Consolider l'activité agricole afin d'assurer sa pérennité :

L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune qui s'inscrit dans un paysage de bocage dédié à l'élevage.

Si face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, l'activité a connu un réel déclin, elle reste dynamique.

Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

- Préserver et encourager l'activité artisanale et commerciale :

La commune souhaite d'une part pérenniser l'activité de son commerce, source de dynamisme et d'autre part, permettre un développement raisonné d'entreprises artisanales.

Gestion et sécurisation des déplacements :

Au sein du bourg de Bion, l'objectif est de sécuriser les déplacements et d'imaginer un aménagement permettant une réorganisation des déplacements (chemins pédestres). La création de nouvelles zones à urbaniser doit être l'occasion de réfléchir sur la création de nouvelles voies. Les cheminements valorisant les déplacements doux (vélo, piétons) sont à valoriser.

L'utilisation des grands axes et leur accès doivent être sécurisés et optimisés afin d'assurer la facilité des déplacements pour les habitants dans la commune. Les nouvelles constructions le long de la RD 907 seront à éviter afin de ne pas développer les sorties sur cet axe.

Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits qui doivent être valorisés en prenant en compte :

- L'organisation du stationnement sur le domaine public,
- La hiérarchisation des axes de communication et leur utilisation
- Le développement des transports en commun,
- L'aménagement des trottoirs supplémentaires,
- Une réflexion sur les nouvelles infrastructures.

Préservation des sites naturels et le paysage

La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels doivent être préservés. Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Les barres rocheuses et la forêt de la Lande Pourrie, la Prise Bouchard constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Les zones bocagères constituent également des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur.

Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles valorisent l'identité rurale de la commune. Les paysages bocagers sont vulnérables face aux dégradations naturelles. Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être poursuivies pour limiter les effets néfastes de l'érosion.

Gestion des zones sensibles

Des secteurs sensibles notamment les zones inondables de la rivière Saint Jean et de la Cance ont été relevés. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

s'avérer nécessaire, dans ce sens, d'interdire les nouvelles constructions sur ces terrains sensibles. De même, les espaces boisés du Nord de la commune seront exclus de toutes nouvelles urbanisations afin de préserver ce milieu riche écologiquement.

La commune de Bion est concernée par d'anciennes mines dont l'accès est aisé depuis le GR 22. Des travaux de mise en sécurité sont préconisés afin de rendre leurs accès interdits.

Préservation des sols, des ressources en eau et de la qualité des cours d'eau

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques et agricoles.

Ainsi, compte tenu du classement de la commune en zone en excédent structurel, ses projets d'urbanisation et d'équipement devront être conçus de façon à respecter et à favoriser les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux.

Afin de ne pas accentuer les risques, les constructions seront à éloigner des cours d'eau, notamment des zones inondables de la rivière de Saint Jean et de la Cance, secteurs sensibles de la commune.

Dans la même optique, la délimitation d'une zone spécifique à proximité des captages (commune de Mortain) sera nécessaire afin d'assurer la protection des ressources en eau.

Il est nécessaire de favoriser la circulation des cours d'eau et de conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.

Mise aux normes du réseau d'assainissement individuel

Il sera important de privilégier les nouvelles zones constructibles à proximité des bourgs pour éviter d'accentuer le mitage et déterminer les secteurs constructibles en fonction de la configuration des terrains concernés et l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3. La définition du zonage

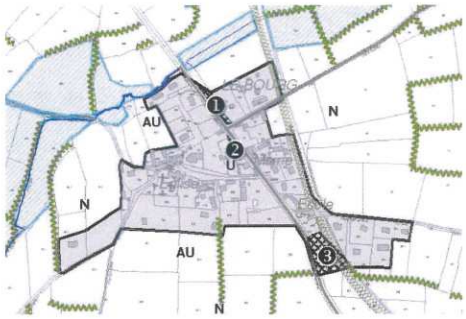
Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'extension de l'urbanisation autour du bourg où sont situés les équipements.

Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux du bourg, tout en préservant un cadre de vie agréable.

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, le reste du territoire communal est écarté de toute possibilité d'urbanisation.

Les zones urbaines



Les zones urbaines définissent les espaces urbanisés. Compte tenu de la configuration de l'habitat sur le territoire communal, une seule zone urbaine est limitée au périmètre du bourg ancien et de ses extensions récentes.

La zone U définit donc l'unique espace urbanisé de la commune de densité moyenne dans lequel l'habitat, les commerces et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.

La zone U caractérise Le Bourg : Il regroupe le plus grand nombre de foyers. L'urbanisation s'y est développée autour de l'église, le long des voies. Le bourg est traversé par la RD 32 , et un maillage de petites rues dessert les habitations pour une grande majorité d'entre elles. Quelques habitations plus récentes sont venues se greffer à ce tissu ancien.

D'une densité moyenne, le bourg accueille les équipements communaux et le commerce.

Ce secteur est amené à être densifié au Sud, afin d'étoffer un bourg

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

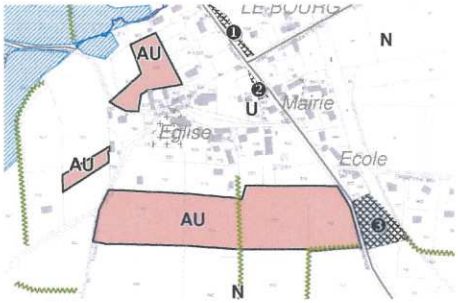
- Conserver le caractère rural du bourg
- Assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol générant des nuisances pour l'habitat. Ainsi, la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation des nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes sont autorisées.

Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser correspond à un objectif de construction 20 à 30 logements en complément des quelques possibilités offertes en zones U et Nh. Leur localisation vise un développement cohérent du bourg afin de densifier celui-ci en évitant ainsi le mitage du territoire et la perte de terres agricoles.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



Les zones AU :

Ces zones caractérisent des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux sont assurés. Les constructions individuelles y sont autorisées.

La première zone à urbaniser se situe au Nord-Ouest du bourg, à proximité immédiate d'un lotissement. 0.4 ha va être ouvert à l'urbanisation en continuité des constructions existantes.

La seconde zone concernée par l'orientation particulière se situe à l'extrême Sud du bourg de Bion. 2.8 ha va être ouvert à l'urbanisation.

Enfin, une troisième zone de 0.1 ha a été retenue afin de permettre l'urbanisation d'une partie de la parcelle n°783, libre de construction. Cette dernière zone se situe dans des terres agricoles difficilement exploitables.

La volonté communale met l'accent sur la poursuite de la densification du centre bourg en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement.

Ces zones sont éloignées des zones inondables et des zones humides afin de limiter tout risque d'inondation. De plus, la préservation d'un certain nombre de haies, conformément aux recommandations de l'étude paysagère du SAGE, permet une meilleure intégration des zones et la préservation du caractère bocager de la commune de Bion.

Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones est de :

- Prévoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation Elles contribuent à renforcer le noyau urbain du bourg. Cette localisation répond à plusieurs objectifs : d'une part concentrer le bâti en continuité de zones déjà urbanisées mais également ne pas entraver l'activité agricole des exploitations présentes sur le territoire.
- Préserver la qualité du bâti du centre bourg
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Les zones AU devront respecter l'unité architecturale de la zone U en prenant en compte des caractéristiques du bâti existant tout en assurant leur intégration dans le paysage.

Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée à 11 mètres qui permet d'unifier les constructions de cette zone avec celles du bourg.
- Des coloris de façades se rapprochant de ceux des constructions traditionnelles.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ou afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.

Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones naturelles ont été déterminées afin de protéger les hameaux et lieux-dits revêtant un cadre de vie privilégié. En cohérence avec le PADD, ces derniers ont été classés en zone naturelle s'ils ne constituaient pas des sièges d'exploitation agricoles viables. Le classement en zone N offre par ailleurs la possibilité d'extension des habitations existantes. Les zones Ni englobent les zones inondables de la commune notamment près des cours d'eau.



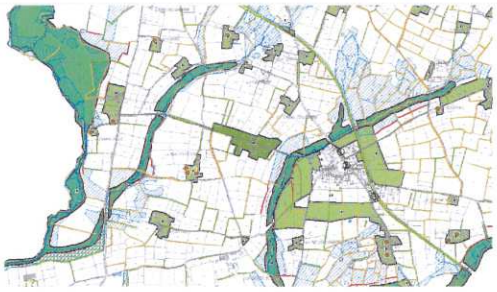
Notons qu'une large zone N a été déterminée autour du bourg de manière à préserver le bourg de Bion de toute nouvelle construction agricole. Le nord de la commune appartient au Parc Naturel Régional Normandie-Maine. En raison de son caractère boisé, cet espace a également été classé en N.

Un secteur Nh a été défini pour qualifier le principal hameau « L'Oiselière » et lui permettre ainsi une extension limitée sur des parcelles inoccupées au sein de ces regroupements de maisons. Le renforcement de ce hameau constitué permet un développement de l'offre foncière tout en évitant le mitage dans une commune caractérisée par une forte dispersion de l'habitat. Ce hameau est en effet à proximité immédiate du centre bourg et de ces équipements.

Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones vise à :

- Protéger des espaces naturels jugés sensibles
- Protéger les hameaux de nouvelles constructions
- Eviter l'étalement urbain des lieux-dits dont les réseaux et les équipements sont limités,
- Permettre l'extension mesurée d'un unique hameau afin de répondre à la demande de terrains constructibles.



Ainsi, le règlement met l'accent sur une constructibilité ponctuelle extrêmement limitée et encadrée. En zone N, seuls les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat sont autorisés. Ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone naturelle.

En zone Nh, quelques constructions sont autorisées dans les « dents creuses » mais cela reste limité faute de surfaces libres.

La prise en compte des caractéristiques du bâti existant est imposée par le respect de l'aspect des bâtiments (article 11) (palette de coloris et détails d'architecture traditionnelle) avec des prescriptions particulières en matière d'aspect architectural pour assurer une insertion convenable dans le paysage rural et éviter l'altération du patrimoine bâti.

Par ailleurs, au sein de cette zone, 2 bâtiments remarquables ont été identifiés et protégés par la loi paysage n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Les zones agricoles

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. Elle est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture soit la plus grande partie de ce territoire.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation - agricole ou non - et en fonction de l'impact qu'ils produisent sur la zone. Ainsi, les constructions qui ne sont pas liés à l'activité agricole ont été classées en zone N pour leur permettre des aménagements mineurs.

<u>Transcription réglementaire</u>

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver le potentiel agronomique du territoire,
- D'assurer l'insertion correcte dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés.



La constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes:

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum (article 10) pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques afin de ne pas entraver le développement des activités
- L'aspect des bâtiments (article 11) là aussi différencié suivant qu'ils s'agissent d'habitations ou des hangars. Ainsi, la couleur des façades doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant..

Les emplacements réservés:

Trois réserves ont été retenues afin de permettre l'aménagement et la sécurisation de la zone AU conformément à l'orientation particulière d'aménagement de la zone. Il s'agit principalement d'élargissement de

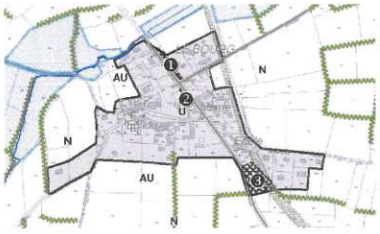
Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

voirie ainsi qu'un aménagement permettant la sécurisation de la voirie.

Le plan de zonage indique par ailleurs les haies à préserver au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme .Ces haies ont été classées pour leur rôle anti-érosif conformément aux prescriptions du SAGE.

Par ailleurs, les zones humides recensées par le SAGE ont été matérialisées sur le plan de zonage conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Leur recensement répond à la protection de part leur intérêt écologique. Elles sont classées soit en zone N lorsqu'elles sont à proximité des zones naturelles soit en zone A.

Enfin, un recul de 75 mètres est exigé de part et d'autre de la RD 907 pour les zones N et A. Cette dernière a été déclassée mais constitue encore un axe privilégié de circulation. Ainsi, pour des raisons de sécurité, il est préférable de maintenir l'application de l'article L111-1-4 CU, (art.200 loi DTR n°2005-167 du 23-02-2005).

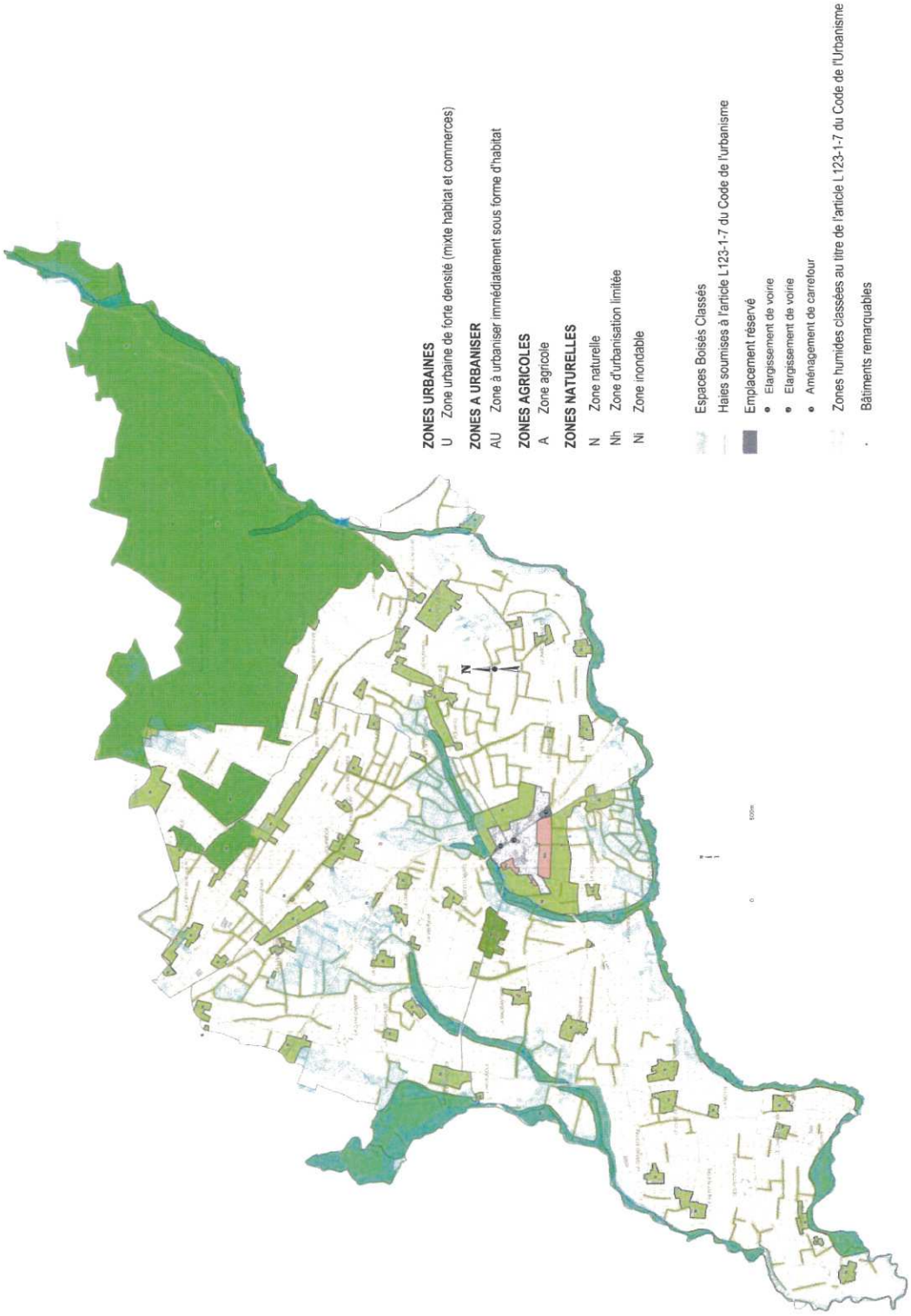


Récapitulatif des zones

ZONE U	**U**	9,7 ha	**9,7 ha**
ZONE AU	**AU**	3,3 ha	**3,3 ha**
ZONE N	**N**	360,7 ha	**360,7 ha**
	Nh	3,1 ha	**3,1 ha**
	Ni	80,3 ha	**80,4 ha**
ZONE A	**A**	809,9 ha	**809,4 ha**
TOTAL	**1267 ha**		

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Plan de zonage



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

7 – Les incidences du PLU sur l'environnement

1. Evolution de la consommation des espaces

1.1 Sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour du bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse absente du territoire communal.

La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité. L

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de classer 61,68 % du territoire en zone agricole et 37,24 % en zone naturelle.

L'identification des haies structurantes du territoire communal participe par ailleurs à la volonté de préservation des paysages. La préservation des mares vise à préserver des continuités écologiques importantes pour la biodiversité des espaces naturelles de la commune.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révèleront essentiellement au niveau du bourg (partie Sud essentiellement) par l'urbanisation de parcelles actuellement cultivées.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver un caractère paysager harmonieux. Ainsi, un nombre important de haies sera préservé afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

1.2 Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine et de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. L'essentiel de la nouvelle urbanisation participera à conforter le rôle central du bourg, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

Le PLU s'attache également à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité en créant une zone patrimoniale au sein du secteur le plus ancien du bourg et en règlementant la restauration ou l'extension des constructions anciennes afin de préserver le caractère typique du bourg.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune.

Ainsi, Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées en prévoyant un développement urbain de secteurs où la mise en place de système autonome est le plus propice.

Pour les risques naturels, les terrains concernés par les zones humides et les zones inondables se situent en dehors des zones constructibles.

1.4. Sur l'évolution de la consommation de l'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bion doit tenir compte des prévisions d'évolution démographique et du besoin en logements pour les 10 à 15 prochaines années. Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une croissance régulière de la population de la commune ces dernières années. Cette évolution s'accompagne d'un besoin en nouveaux logements, induits par la tendance nationale d'augmentation du nombre de petits ménages, due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales. Il est ainsi prévu d'accueillir 20 à 30 nouveaux logements d'ici 10 ans. Ainsi 3.7 ha ont été retenus en complément de quelques parcelles en zone Nh. Les choix des parcelles ouvertes à l'urbanisation visent ainsi à enrayer le mitage des espaces agricoles, forestiers et naturels permis par le précédent document d'urbanisme.

La commune doit pouvoir proposer une offre adaptée en logements et donc gérer les impacts d'une croissance somme toute raisonnée sur la capacité des réseaux et équipements et l'équilibre financier de son budget.

Conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », les choix d'aménagement retenus par la commune de Bion vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en recentrant l'urbanisation autour du bourg et de ces équipements. L'urbanisation du sud de la Commune s'accompagnera d'aménagements qui permettront de relier les principaux équipements de la commune à cette nouvelle zone d'habitat.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

2.1 Une urbanisation privilégiant un seul secteur

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée dans le bourg, préservant ainsi les secteurs naturels et agricoles de la commune.
- Préservation des espaces par la définition de zones spécifiques dans lesquels seul est possible le développement des exploitations agricoles.

2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels

- Protection du réseau de haie structurant, notamment celle jouant un rôle anti-érosif, par un classement
- Classement en zone naturelle des zones humides dont la préservation participe à la protection des espaces naturels.
- Intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser par la préservation des haies bocagères.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

1. La compatibilité du PLU avec les lois d'aménagement

1.1 La compatibilité du PLU avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général **"d'assurer sans discrimination aux populations résidantes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources".**

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs.

Les équipements publics de Bion répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Les réseaux d'eau et de télécommunication desservent la totalité des habitations de la commune.

La mise en œuvre de ces projets permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune tout en répondant à l'accueil de nouvelles populations.

1.2 La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

Sur proposition du ministre de l'Ecologie et du Développement durable et après une phase de concertation et de débats, la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été promulguée le 30 décembre 2006 (J.O. du 31/12/2006).

Cette loi a deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en terme de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Afin de préserver sa ressource en eau, le PLU de Bion prévoit de classer, par le biais de l'article L.123-1-7, les haies ayant un rôle de protection de la ressource (rôle anti-érosif, anti-ruissellement,..).

1.3 La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 8 janvier 1993

La loi paysage précise que "les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement".

Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- classement N des espaces naturels de la commune.
- protection du paysage rural, classé A.
- protection des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies...) dans les zones à urbaniser

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

1.4 La compatibilité du PLU avec la loi sur les déchets du 3 février 1993

Un point de collecte de tri sélectif existe sur le territoire communal.

1.5 La compatibilité du PLU avec la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette loi récente a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

Le PLU prévoit le déplacement des zones d'urbanisation future au sud de la commune afin de préserver les terrains agricoles.

1.6 La compatibilité du PLU avec la loi *« Grenelle II »*

Le PLU de la commune de Bion doit respecter de nouveaux objectifs environnementaux définit par la loi « Grenelle II ». Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (L. 121-1 du code de l'urbanisme).

La Plan Local d'Urbanisme a choisit de recentrer son urbanisation sur le centre bourg tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers par le classement des espaces les plus remarquables présents sur la commune.

2. La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

2.1 La compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, outil réglementaire offert par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 pour concevoir, mettre en œuvre et assurer le suivi d'une planification intercommunale plus cohérente, plus durable et plus solidaire.

Le SCoT présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire, assises sur une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les plans locaux d'urbanisme (PLU), les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou à l'échelle des groupements de communes comme le Programme local de l'Habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU), les schémas de développement commercial.

Tous ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCoT.

Un SCoT comprend trois documents principaux :

Un rapport de présentation qui présente un diagnostic de l'environnement et des besoins de développement. C'est le diagnostic partagé du territoire.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente le projet porté par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus. C'est le projet débattu du territoire.

Un document d'orientation qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

commerciales, les déplacements et l'environnement... l'organisation de l'espace d'une manière générale.

C'est la traduction réglementaire du projet et des orientations du SCoT.

le syndicat mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a été créé par arrêté du 2 juin 2003.

Le diagnostic a été réalisé, le PADD est en cours d'élaboration.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies autour de plusieurs axes :

- réduire les disparités du territoire et enrayer le déclin socio-démographique du Mortainais.
- Améliorer les infrastructures de transport sur tout le territoire
- Poursuivre le développement de la zone englobant les pôles de Granville, d'Avranches de Saint Hilaire Du harcouet mais de manière raisonnée, en, préservant les paysages, limitant l'étalement urbain et les emprises sur les terres agricoles
- Appliquer la loi Littoral à l'échelle de l'ensemble des communes littorales pour justifier certains projets intercommunaux
- Mettre en place une politique d'habitat favorisant la mixité, e, particulier sur le littoral
- Etre ambitieux en matière d'environnement, le Pays se voulant celui de « l'excellence environnementale »

Le PLU de la commune de Bion prend en compte les orientations du SCoT. A ce titre il met en avant les principes suivants :

- Le développement modéré de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant,
- La sécurisation et l'aménagement des voies considérées comme dangereuses,
- La protection des haies,
- La protection de l'activité et des terres agricoles,
- La protection du patrimoine bâti,
- L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel,
- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs raccordables aux réseaux

2.2 La compatibilité du PLU avec la Charte du Parc naturel régional Normandie-Maine

La Charte d'un Parc naturel régional constitue le document qui fixe les orientations de protection et de développement de son territoire pour douze ans.

Elle engage les collectivités du territoire (les communes, les structures intercommunales adhérentes), les départements, les régions concernés qui l'ont adoptée ainsi que l'État qui l'approuve par décret.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

S'appuyant sur les spécificités qui caractérisent le territoire Normandie-Maine (grandes landes remarquables, collines de Normandie et du Maine : points culminants de l'Ouest, forêts, vergers haute-tige : les poiriers notamment, petits cours d'eau en tête de bassins versants, patrimoine culturel), la Charte du Parc naturel régional Normandie-Maine s'organise autour des perspectives suivantes :

- garantir l'authenticité des paysages,
- valoriser le patrimoine naturel et culturel,
- valoriser des productions de qualité,
- dynamiser les activités touristiques intégrées à l'économie locale.

Le commune de Bion a classé les espaces au nord de la commune inclus dans le parc en zone N afin de préserver ces espaces remarquables et caractéristiques.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping