DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Montviron






Plan Local d'Urbanisme

❶ Rapport de présentation

REÇU LE
14 NOV. 2008
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

PLANIS
Aménagement · Environnement · Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 16 SEP. 2008

MAIRIE DE MONTVIRON ★ MANCHE

Le Maire
Serge ROBIDAT

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3
1.1 Situation géographique 3
1.2 Accès et desserte routière 3
2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 6
2.1 Caractéristiques démographiques 6
2.1.1 Une variation de population due aux migrations 6
2.1.2 Age de la population 7
2.1.3 Evolution de la taille des ménages 8
2.2 Caractéristiques des logements 9
2.2.1 Evolution du parc de logements 9
2.2.2 Age des logements 10
2.2.3 Taille des logements 10
2.2.4 Statut d'occupation des logements 10
2.2.5 Rythme de construction 11
2.3 Activités 12
2.3.1 Population active 12
2.3.2 Commerces, services et activités artisanales 13
2.3.3 Tourisme 14
2.3.4 Activité agricole (*Données du RGA 2000*) 15
3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 19
3.1 Le cadre physique 19
3.1.1 Géologie 19
3.1.2 Topographie 19
3.1.3 Hydrographie 20
3.2 Le cadre naturel 21
3.2.1 La Végétation 21
3.2.2 Le patrimoine naturel 22
3.2.3 Risques naturels 22
3.3 Analyse paysagère 23
3.3.1 Le paysage naturel 23
3.3.2 Le paysage urbain 25
3.3.3 Le patrimoine culturel et architectural 28
4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE 30
4.1 Organisation et fonctionnement du bourg 30
4.1.1 Espaces publics 30
4.1.2 Entrées de bourg 30
4.1.3 Stationnement et circulation 31
4.2 Equipements et services 32
4.2.1 Equipements scolaires 32
4.2.2 Equipements sportifs et de loisirs 32
4.2.3 Vie associative et socio-culturelle 32
4.2.4 Equipements sanitaires 32
5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 33
5.1 Choix retenus pour établir le P.A.D.D. 33
La consultation du D.G.E.A.F. 40

5.2 Choix retenus pour la délimitation des zones 41
5.3 Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol 48
5.3.1 Les zones U et 1AU 49
5.3.2 Les zones A et N 51
5.4 Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement 53
5.4.1 Le secteur 1AUh du bourg 53
5.4.2 Le secteur 1AUℓ 53
6 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 54
6.1 Incidences et mesures sur le milieu naturel 54
6.2 Incidences et mesures sur la ressource en eau 54
6.3 Incidences et mesures sur le milieu agricole 55
6.4 Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine 55
6.5 Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie 56

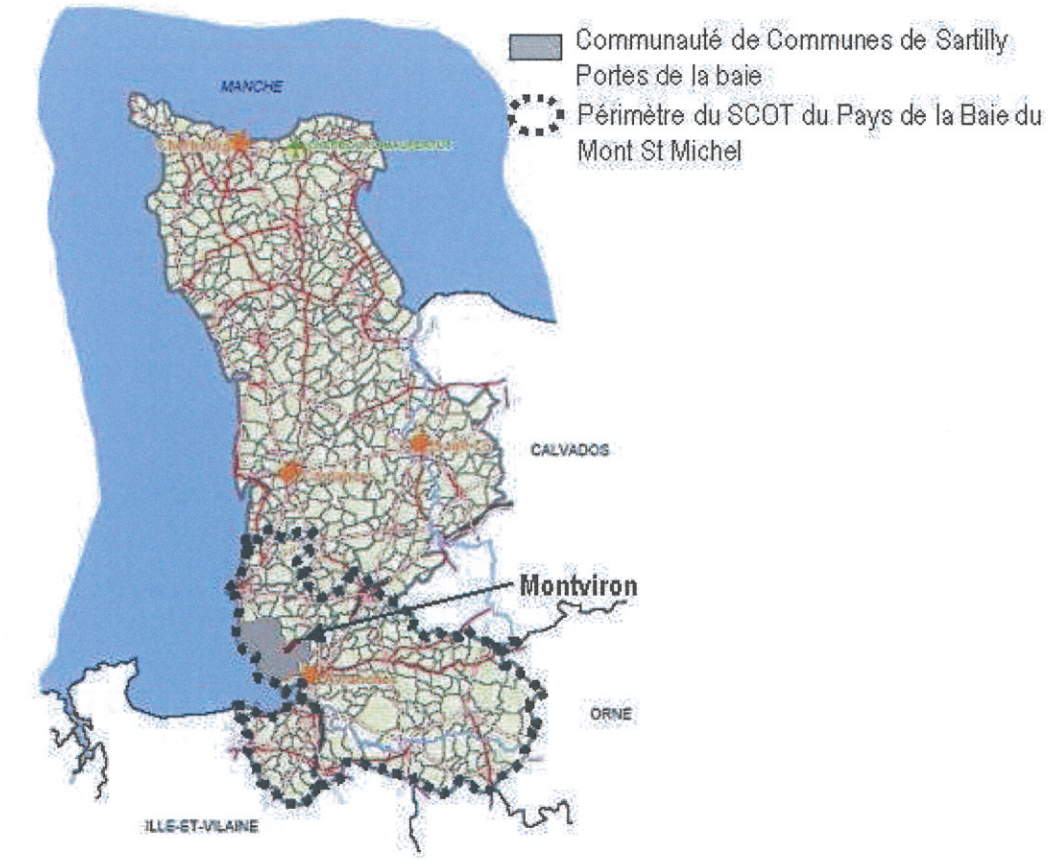
1 PREAMBULE

Montviron, d'une superficie de 595 hectares, se situe à 6 km au nord-ouest d'Avranches, sous préfecture de la Manche, dans le sud-ouest du département.

La commune fait partie du canton de Sartilly et de la Communauté de Communes Sartilly Portes de la Baie. Elle est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont St Michel.

Jusqu'alors la commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Elle a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2004 de procéder à l'élaboration d'une carte communale.

Face à la pression foncière importante observée sur le territoire et aux enjeux de développement inhérents également au passage de la future 2x2 voies (RD 973), la commune a choisi de transformer sa Carte Communale en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2005.



Source : INSEE – inventaire communal 1998

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Montviron est située au sud-ouest du département de la Manche, non loin de la Baie du Mont St Michel. Le territoire communal offre quelques points de vue remarquables sur celle-ci.

Montviron est facilement accessible par la RD 973 qui passe en partie ouest du territoire communal et qui relie Granville à Avranches.

1.2 ACCES ET DESSERTE ROUTIERE

La commune est desservie par la RD 973, axe Avranches – Granville, par la RD 41 qui relie Villedieu-les-Poêles à la baie du Mont St Michel, par la RD 61 qui relie le bourg de Montviron à la RD 973 à hauteur du hameau la Mésangère et par la RD 105 qui traverse le territoire communal du nord au sud en partie Est.

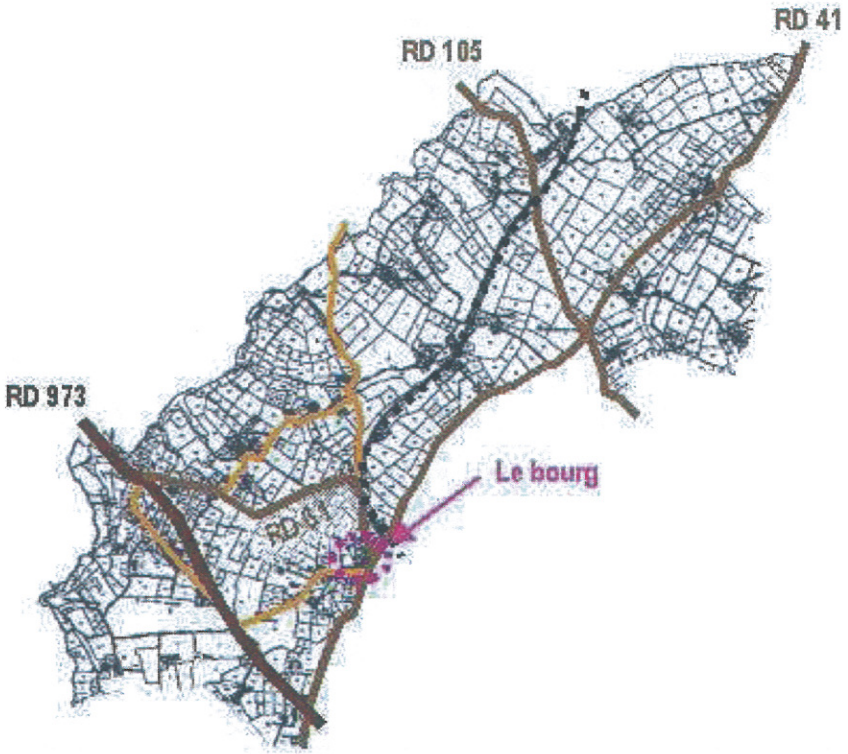
Le réseau routier de la commune est classé comme suit :

- la RD 973 est classée route à grande circulation ainsi que dans le réseau d'intérêt structurant du département de la Manche,
- les RD 61, 105 et 41 sont classées dans le réseau départemental d'intérêt local.

Le trafic journalier sur la RD 973, entre Avranches et Granville est de 12 320 véhicules en 2004.

Le bourg est situé à :

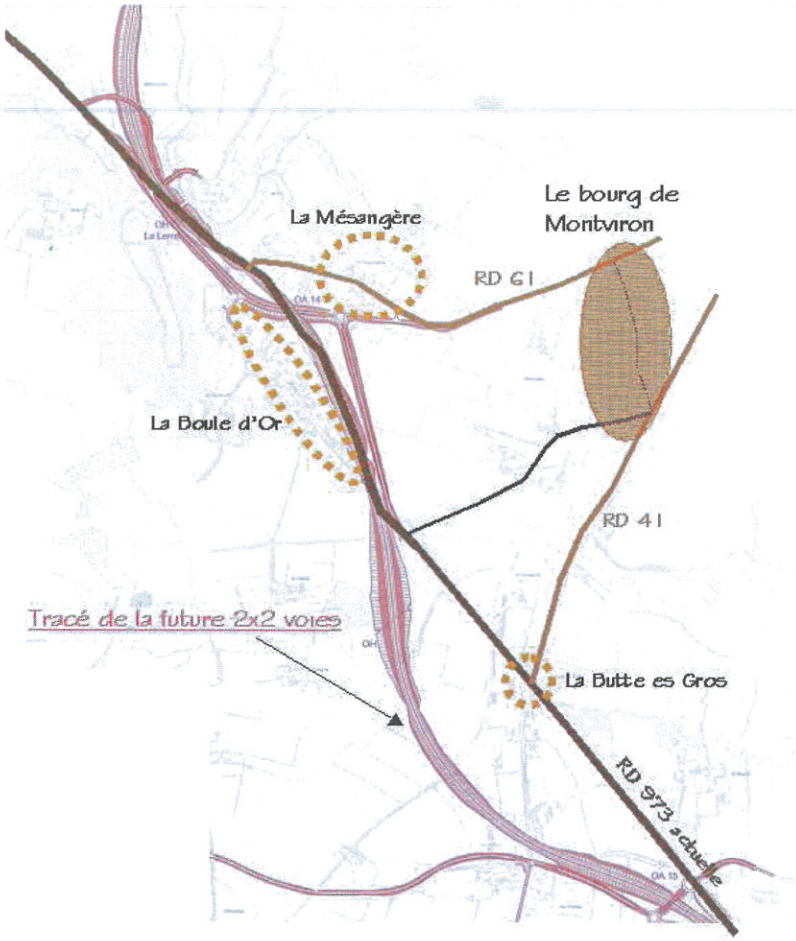
- 10 minutes de l'entrée d'Avranches,
- 10 minutes de l'autoroute A84,
- 15 minutes de Granville.



La route départementale 973 est classée route à grande circulation et est concernée par les dispositions de la loi Barnier.*Extrait de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (…) dans une bande de 75 m de part et d'autre des axes à grande circulation ». Sauf exceptions visées à cet article.*

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

Tout éventuel projet d'urbanisation en bordure de la RD 973 est soumis aux dispositions de cet article, dès lors qu'il se situe en dehors des espaces urbanisés.Un projet de mise en 2x2 voies de la RD 973 est actuellement en cours et permettra de relier plus rapidement Avranches à Granville. Un échangeur situé au sud de la Butte ès Gros permettra d'accéder au territoire communal.



Tracé de la future 2x2 voies

La création de ce nouvel axe ne sera pas sans conséquences sur le développement communal :

- il facilitera l'accès à la commune et favorisera son attractivité,
- les flux de circulation sur les différents axes de desserte de la commune seront réorganisés – le carrefour de la Butte es Gros sera l'entrée principale sur le territoire communal,
- le passage de la 2x2 voies va entraîner un remembrement d'une partie du territoire communal.

Le principal accès au territoire communal se fait par la RD 973, au niveau du hameau la Butte ès Gros. Ce carrefour est dangereux car situé en haut de côte et ne bénéficie pas d'une bonne visibilité pour accéder à la commune en venant de Sartilly. Aucun aménagement n'a été jusqu'alors réalisé pour sécuriser ce carrefour.

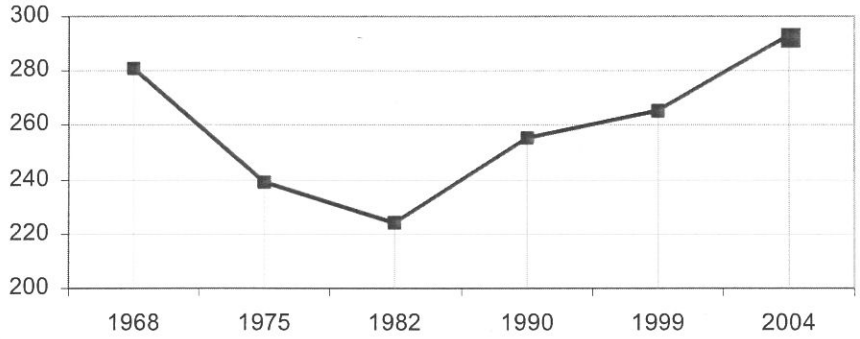
Plusieurs accidents ont eut lieu sur cette voie ces dernières années, notamment au carrefour de la Butte es Gros et au carrefour des Portes de Sartilly.

2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Au dernier recensement (RGP 2004), la commune comptait 293 habitants.

Evolution de la population communale de 1968 à 2004



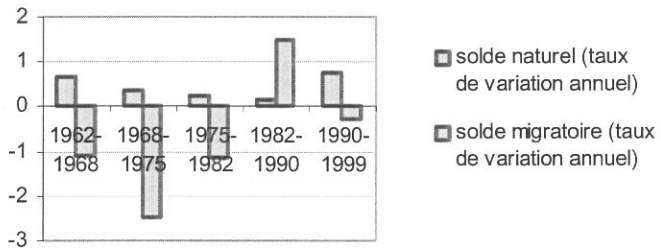
Elle a vu sa population diminuer à partir de 1968 et ce jusqu'en 1982. A partir de cette date, la commune connaît une croissance constante de sa population : +18% entre 1982 et 1999 (soit un taux annuel de variation de 1%).

Elle connaît une augmentation plus marquée depuis 1999, avec un taux de variation annuel de 2% par an, témoignant ainsi de l'attractivité du territoire communal.

2.1.1 UNE VARIATION DE POPULATION DUE AUX MIGRATIONS

Cette augmentation de population est pour partie due à un solde migratoire positif (notamment entre 1982 et 1990) ainsi qu'à un solde naturel positif depuis 1968, témoignant du dynamisme démographique de la commune.

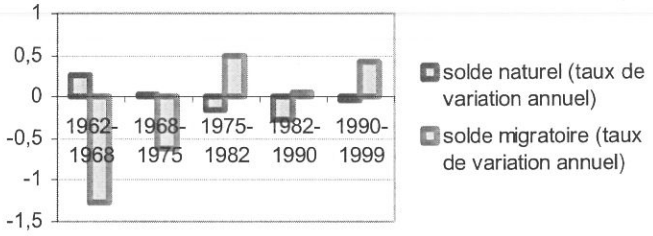
Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1962 et 1999 (en%)



Les variations de population sont uniquement liées à l'arrivée ou au départ de populations sur la commune puisque le solde naturel est toujours positif.

Par comparaison avec le canton de Sartilly, on remarque que le solde migratoire sur celui-ci est positif depuis 1982, témoignant de son attractivité. Parallèlement, le solde naturel est négatif sur cette période.

Evolution des taux de variation annuels des soldes naturels et migratoires entre 1962 et 1999 (en %)



Sur le territoire intercommunal, il apparaît que les soldes migratoires positifs sont le plus souvent liés à une offre en logements plus importante.

Vue l'évolution récente de la population (Recensement INSEE 2004), on peut supposer que l'augmentation observée est due à un solde migratoire positif.

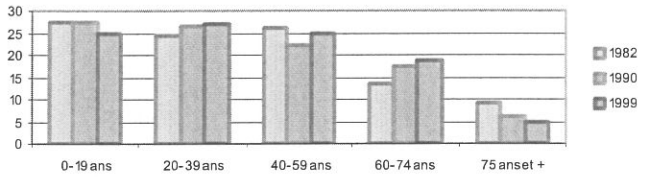
Cette hausse de population, liée à l'attractivité croissante du territoire s'explique par la position stratégique de la commune. En effet, deux phénomènes permettent d'apporter une explication :

- le développement économique des pôles avranchin et granvillais consolide leur rôle de pôle d'emplois,
- l'attractivité du littoral induit une forte hausse des prix du foncier sur cet espace. Les communes rétro-littorales sont alors recherchées car le prix des terrains est encore abordable pour une large part de la population.

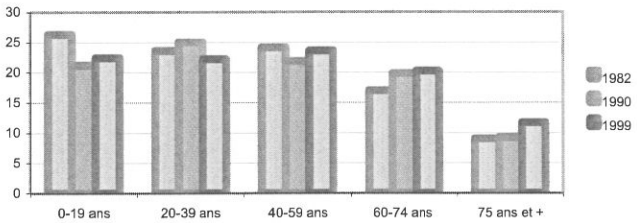
2.1.2 AGE DE LA POPULATION

La répartition de la population par tranche d'âge entre 1982 et 1999 montre qu'il y a eut peu d'évolution : légère baisse des moins de 20 ans au profit des 20-39 ans, la part des plus de 60 ans reste sensiblement identique entre 1982 et 1999 (22,4% en 1982, 23,4% en 1999).

Evolution de la population communale par tranche d'âge (entre 1982 et 1999 en %)

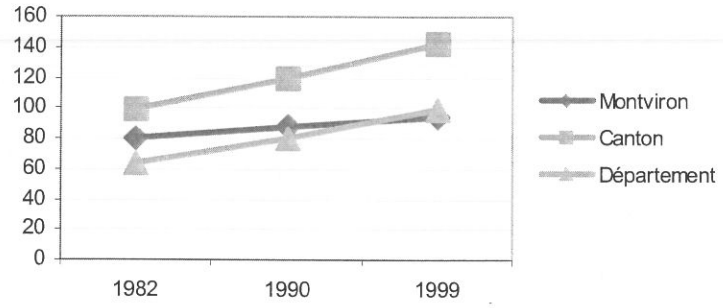


Evolution de la population cantonale par tranche d'âge entre 1982 et 1999 (en%)



Comparativement au canton, la commune de Montviron présente une population plus jeune (76,6% de la population communale a moins de 60 ans contre 68,2% au niveau du canton).

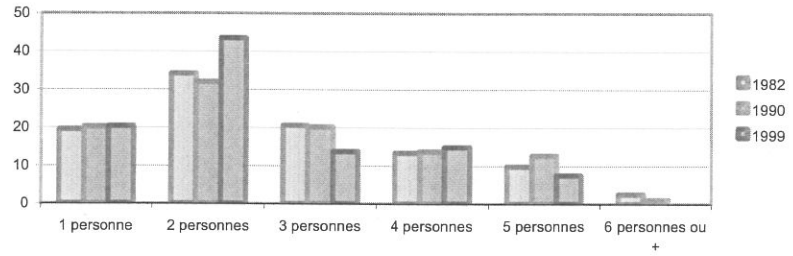
Evolution de l'indice de viellissement à l'échelle communale, cantonale et départementale



L'indice de vieillissement montre un vieillissement de la population de Montviron. Toutefois en 1999, celui-ci est inférieur à celui observé à l'échelle du département et largement en dessous de celui du canton.

2.1.3 EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Evolution de la taille des ménages (entre 1982 et 1999 en %)



La population communale est constituée principalement de petits ménages, les ménages de moins de 2 personnes représentent 63,8% des ménages de la commune.

La part des familles (ménages de trois personnes et plus) diminue même si les ménages de 4 personnes marquent une légère augmentation depuis 1990.

Le taux d'occupation de logements traduit bien cette tendance à la baisse de la taille des ménages : ce taux était de 3,3 en 1968, il passe à 2,5 en 1999.

2.2 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

En 2004, le parc de logements de la commune de Montviron se caractérise par :

- de grands logements (près de 80 % des résidences principales ont 5 pièces ou plus),
- des logements qui disposent de tous les éléments de confort,
- des logements en propriété (plus de 73 %).

2.2.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements augmente de façon régulière depuis 1968 : on passe de 99 constructions à 146 en 1999 (soit une augmentation de 47%). Depuis 1999, 35 logements ont été créés soit un rythme de construction de 6 à 7 logements par an, on compte alors 177 logements en 2004.

La commune connaît une certaine pression foncière depuis ces dernières années, les demandes les plus fréquemment recensées sont des demandes de terrains à bâtir, les prix des terrains sur le territoire communal étant moindre que sur les communes côtières.

Le parc des résidences secondaires montre la même tendance d'évolution que le parc total de logements : leur proportion a doublé entre 1968 et 1999, elles représentaient 11,1% du parc en 1968 contre 22,6% en 1999 et 26,5% en 2004. La part des résidences secondaires dans le parc de logement communal reste en deçà de celle observée à l'échelle du canton de Sartilly : 32,5% en 1999.

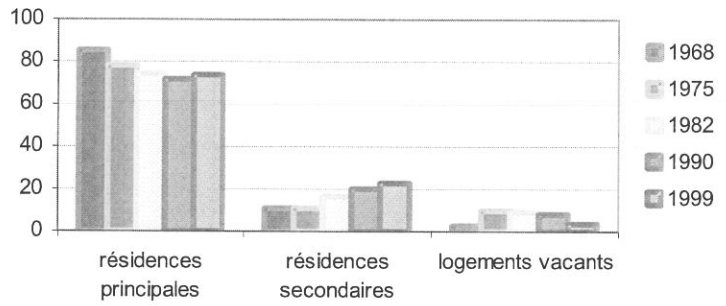
Parallèlement, la part des résidences principales a diminué de 1968 à 1990 (on passe de 85,8% en 1968 à 71% en 1990) pour remonter un peu en1999 (74,4%). En 2004, elles représentent 70% du parc.

On assiste donc à une affirmation de la vocation d'accueil touristique de la commune.

Les logements vacants diminuent depuis une vingtaine d'années, la chute s'accentue à partir de 1990. Ils ne représentent plus que 3,4% du parc en 2004. Ce faible taux témoigne de la tension du marché immobilier sur le territoire.

L'augmentation des parts des résidences principales et secondaires observées en 1999 sont à la fois dues à de nouvelles constructions mais également à un phénomène de reprise du bâti existant (réhabilitation de logements vacants).

Evolution du parc de logements entre 1968 et 1999 (en %)



Evolution du parc de logements

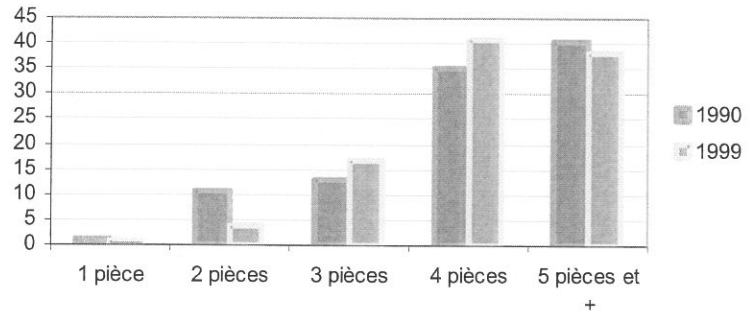
	1968	1975	1982	1990	1999
résidences principales	85,8%	78,5%	74,5%	71,7%	74%
résidences secondaires	11,1%	11,2%	16,4%	19,9%	22,6%
logements vacants	3,1%	10,3%	9,1%	8,4%	3,4%

2.2.2 AGE DES LOGEMENTS

Le parc de logements est relativement ancien, près de la moitié des constructions datent d'avant 1949. Les constructions anciennes se répartissent sur l'ensemble du territoire communal, les constructions récentes sont plutôt regroupées au niveau du bourg et des hameaux du sud-ouest de la commune.

2.2.3 TAILLE DES LOGEMENTS

Evolution de la taille des résidences principales entre 1990 et 1999 (en %)



On remarque que la commune dispose en majorité de grands logements : 75,5% des résidences ont 4 pièces ou plus en 1990, 78,8% en 1999 et en 2004.

Les logements de petite taille (2 pièces ou moins) connaissent une diminution importante entre 1990 et 1999, à la fois en valeur relative et en valeur absolue : on passe de 11 logements en 1990 à 5 en 1999 soit une baisse de 54%.

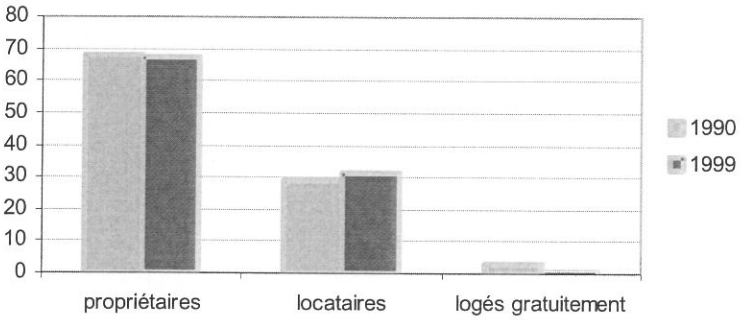
Les résidences principales de la commune restent des logements destinés en majorité à l'accueil de familles.

2.2.4 STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les résidences principales sont occupées en majorité par leur propriétaire (73,4% en 2004). La part des locataires a augmenté entre 1990 et 1999 et avoisine les 32 % en 1999. Ce taux est en diminution depuis 1999 puisqu'il n'est plus que de 26 % en 2004.

Ce taux de locatifs reste en deçà de celui observé à l'échelle du canton et du département (38,8% en 1999).

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1990 et 1999 (en %)



La commune ne dispose d'aucun logements HLM, des logements communaux ont été réalisés dans les locaux de l'ancienne école.

La commune a en projet la réalisation de nouveaux logements communaux sur le terrain de sport de l'ancienne école.

2.2.5 RYTHME DE CONSTRUCTION

Si l'on se base sur l'âge des logements pour estimer le rythme de construction sur la commune on note que :

- globalement le rythme de construction est faible (une construction par an entre 1949 et 1981), lié à un départ de population,
- le rythme le plus élevé s'observe entre 1982 et 1989 (quatre constructions par an), période durant laquelle la commune accueille de nouvelles populations venues de l'extérieur (solde migratoire positif durant cette période),
- depuis 1990, il est redescendu à une construction par an. Toutefois le rythme de construction n'exprime pas totalement l'attractivité de la commune puisqu'on ne prend pas en compte le phénomène de réhabilitation du bâti observé depuis cette date ni le nombre de CU ou PC déposé et qui n'ont pas reçu de suite favorable.

Depuis 1999, le rythme de construction s'est fortement accéléré : on compte 35 logements neufs depuis cette date. Le rythme est ainsi de 6 à 7 constructions neuves par an.

Il ne reste presque plus de bâtiments à réhabiliter sur la commune. L'accueil des populations nouvelles se fera majoritairement dans des constructions neuves.

2.3 ACTIVITES

2.3.1 POPULATION ACTIVE

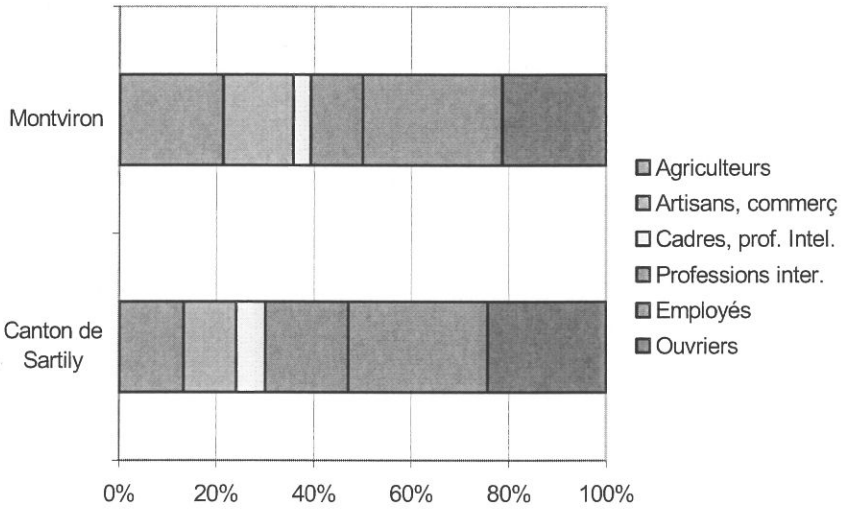
La population active a très peu évolué en valeur absolue depuis une vingtaine d'années : 111 personnes en 1982, 113 en 1999, mais la part de la population active dans la population totale a diminué.

On observe une diminution des non salariés (-50% en 20 ans) liée en partie à la baisse du nombre d'exploitants agricoles.

Parallèlement, le taux de chômage augmente: on passe de 7,5% en 1982 à 10,3% en 1999. Ces chiffres sont supérieurs à ceux observés à l'échelle du canton : 6% en 1982, 8,9% en 1999.

On remarque que de plus en plus d'actifs vont travailler à l'extérieur (69%).

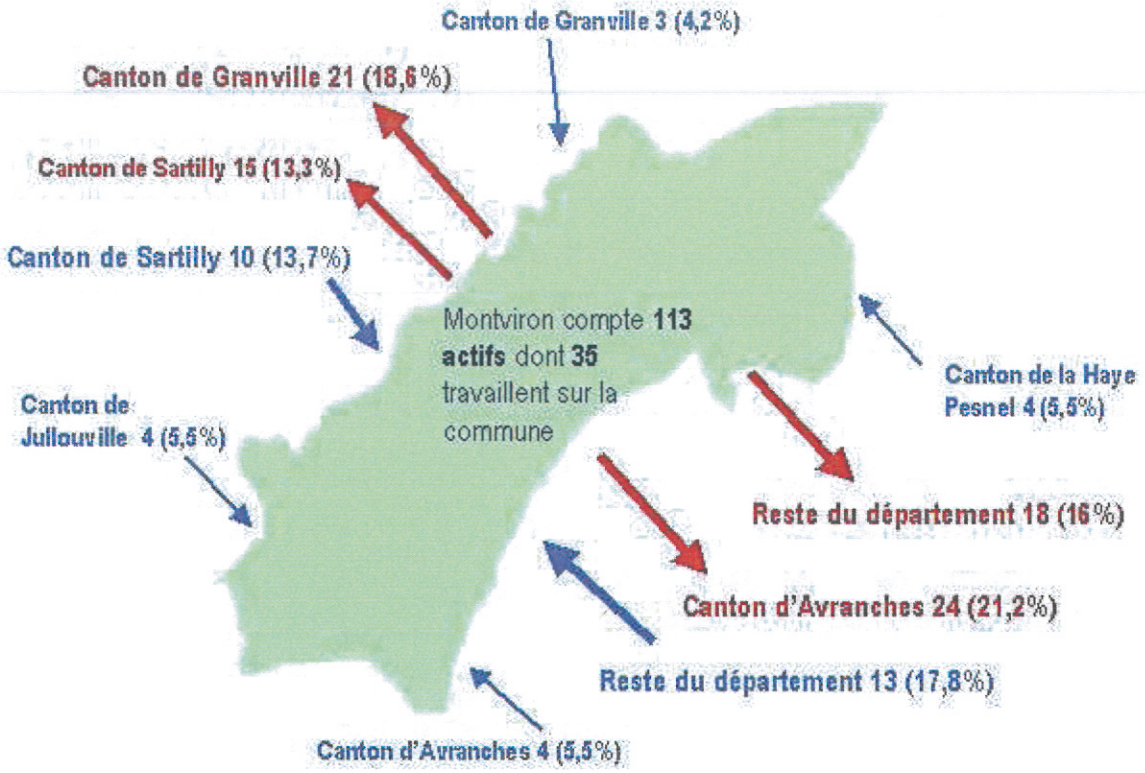
Répartition des actifs selon leur catégorie socio-professionnelle



La population active de Montviron compte une proportion importante d'agriculteurs (plus de 20%), d'employés (29%) et d'ouvriers (21%). Les actifs résidant et travaillant sur la commune sont en majorité les agriculteurs et les artisans.

lieu de résidence – lieu de travail				
Catégorie socio-professionnelle	**Ensemble**	**Dans la même commune**	**Autre commune ensemble**	**Total**
Agriculteurs	21,4%	66,7%	33,3%	100%
Artisans, commerçants	14,3%	75%	25%	100%
Cadres, prof. Intel.	3,6%	0 %	100%	100%
Professions intermédiaires	10,7%	0%	100%	100%
Employés	28,6%	12,5%	87,5%	100%
Ouvriers	21,4%	16,7%	83,3%	100%
Total	100%	-	-	-

Déplacements domicile-travail



En 1982, 62% des actifs résidant à Montviron travaillaient dans la commune, ils étaient seulement 31% en 1999.

Hormis la commune elle même, la principale destination des actifs est Avranches (située à environ 7 km) puis Granville (une dizaine de km), Sartilly (commune limitrophe et chef lieu de canton) et Saint Pair sur mer. Les autres destinations concernent un ou deux actifs, dans le reste du département.

En parallèle, 50% des emplois offerts à Montviron sont occupés par des actifs de Montviron. Le reste des emplois est occupé par des actifs provenant des communes voisines comme Sartilly, Lolif ou Jullouville, ainsi que d'Avranches ou Granville, puis ponctuellement du reste du département.

Les déplacements domicile-travail des actifs de Montviron sont principalement des déplacements de proximité.

La commune s'affirme plutôt comme une commune résidentielle dont les actifs vont travailler majoritairement sur les pôles d'emplois proches (Avranches et Granville).

2.3.2 COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITES ARTISANALES

La commune dispose d'un équipement commercial de base pour une commune de 300 habitants. On compte un bar-tabac qui fait aussi dépôt de pain (situé au carrefour de la RD 41 et de la RD 61) et un bar restaurant face à la gare (qui réalise environ 100 couverts par jour).

Ce bas niveau d'équipement s'explique par la proximité de l'agglomération avranchine et de Sartilly. Les habitudes de consommation des habitants de Montviron les conduisent à fréquenter principalement ces deux secteurs.

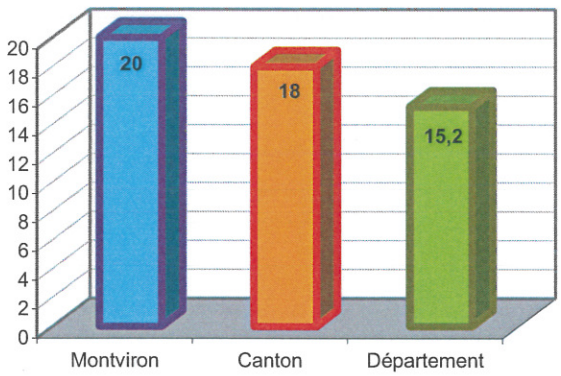
Par ailleurs, il n'y a plus d'école sur la commune. Les enfants sont, pour la plupart, scolarisés à Sartilly.

Les activités artisanales sont concentrées au sud du territoire communal :

- à la Boule d'Or qui accueille un Rural Service et une entreprise de Travaux Publics,
- à la Butte es Gros qui accueille une entreprise de matériaux de construction et un brocanteur,
- à la Mésangère qui accueille un plombier,
- dans le bourg qui accueille un électricien.

La densité artisanale communale (c'est-à-dire le nombre d'artisans pour 1000 habitants) est supérieure en 2004 à celle du canton et du département.

Densité artisanale en 2004 (en ‰)



La commune dispose également d'une zone artisanale intercommunale sur le secteur de la Butte ès Gros. Celle-ci s'étend sur les communes de Montviron, Lolif et Bacilly. Actuellement, seuls les terrains situés sur Montviron accueille des entreprises : Guillou matériaux et un brocanteur.

La Communauté de Communes envisage d'étendre cette zone sur les commune de Bacilly ou Lolif. Aucune extension ne sera réalisée sur la commune de Montviron. Actuellement il n'y a plus de terrain disponible dans cette zone sur la commune.



Localisation des activités artisanales

2.3.3 TOURISME

Montviron est située à quelques kilomètres des côtes de la Manche, dans la baie du Mont St Michel, haut lieu touristique. Cette attractivité se répercute sur la commune au travers de sa capacité d'accueil touristique.

Ainsi on recense en 2004 (en nombre de lits) :

- 165 lits en résidences secondaires (33 résidences secondaires à raison de 5 lits par résidence),
- 8 lits en hôtel non classé tourisme,
- 9 lits en chambre d'hôtes,
- 174 « lits » en camping (un camping 2 étoiles sur la commune de 58 emplacements dont 28 mobil-homes),
- 11 lits en meublés gîte de France,
- 8 lits en meublés.

La capacité d'accueil totale est de 375 lits (dont 210 sont des lits touristiques marchands). La commune a la possibilité de doubler sa population.

Le camping est situé à l'ouest du bourg le long de la RD 61, un projet d'extension est envisagé qui permettra de doubler la capacité d'accueil actuelle et de conforter les équipements présents.

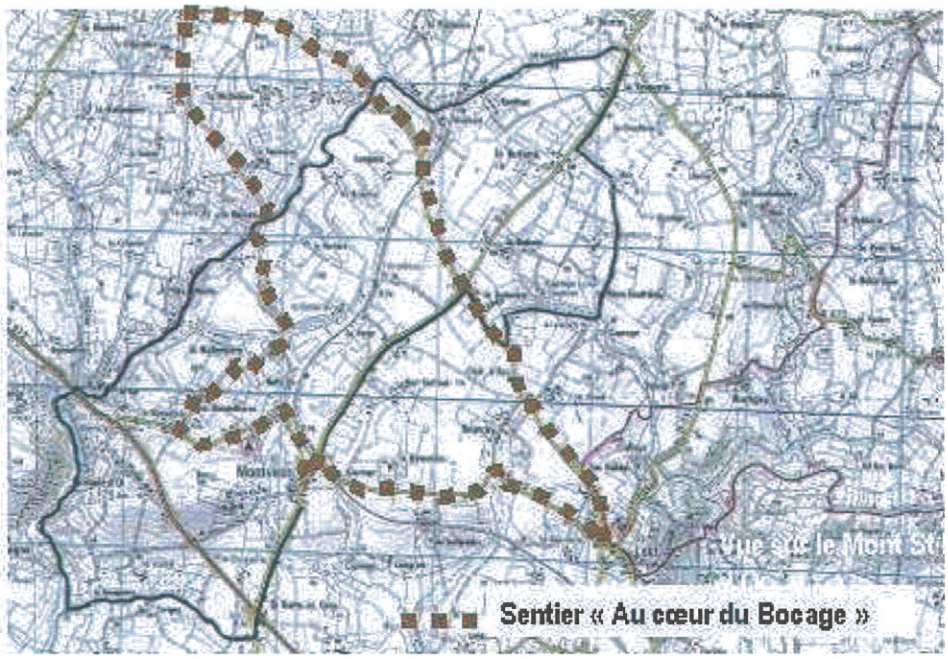
La capacité d'accueil touristique (nombre de lits touristiques marchands pour 1000 habitants) est donc assez importante sur la commune, et en augmentation depuis 2000 :

- capacité de 645 en 2000,
- capacité de 720 en 2004.

En 2000, la capacité d'accueil touristique est largement supérieure à celle du canton et du département.

La Communauté de Communes de Sartilly a mis en place des chemins de randonnées dont un sentier traverse le territoire communal et permet de découvrir sa partie centrale.

Il serait intéressant de développer d'autres sentiers (pédestres, cyclistes ou équestres), notamment autour du bourg (relier le camping aux commerces du bourg) et dans la partie sud du territoire puisque la commune dispose de vues intéressantes sur la baie du Mont St Michel.



2.3.4 ACTIVITE AGRICOLE (*Données du RGA 2000*)

L'activité agricole est encore fortement présente sur le territoire communal puisque la SAU occupe 81,4% de l'espace.

Selon les données du recensement agricole en 2000, on comptait encore 24 exploitations, dont 42% (soit 10 exploitations professionnelles) étaient considérées comme de grandes exploitations de plus de 45 hectares.

Toutefois le nombre d'exploitations a été quasiment divisé par 2 en 20 ans : on passe de 40 sièges d'exploitations en 1979 à 24 en 2000. Le nombre d'exploitations professionnelles suit la même tendance : on passe de 22 sièges d'exploitations professionnelles en 1979 à 10 en 2000. Parallèlement, on remarque

une augmentation de la taille des exploitations (la superficie moyenne des exploitations professionnelles a doublé en 20 ans, on passe de 20 hectares à 45).

Actuellement on compte 4 sièges d'exploitations toujours en activité sur le territoire (en 2007).

On remarque aussi une baisse du nombre de chefs d'exploitations et de co-exploitants qui suit la tendance à la baisse du nombre d'exploitation.

2.3.4.1 Systèmes de production

L'agriculture à Montviron est principalement tournée vers l'élevage : 83% de la SAU est classée comme superficie fourragère principale au RGA et comprend des superficies toujours en herbe, des prairies temporaires ainsi que la culture du maïs fourrage et ensilage.

Toutefois, on observe une diminution de la superficie toujours en herbe qui a été divisée par deux en 20 ans au profit des terres labourables.

On a une évolution des systèmes de production : diminution de l'élevage au profit de cultures céréalières. L'élevage reste néanmoins prédominant sur le territoire.

Il s'agit principalement d'élevages bovins et aviaires.

Au travers de la variation des effectifs des cheptels on constate une intensification de l'élevage aviaire.

Le nombre total de bovin diminue régulièrement depuis 1979, si l'on rapporte ce chiffre au nombre d'exploitation on remarque une intensification de cet élevage (31 têtes par exploitation en 1979, 49 en 2000).

Les quatre exploitations professionnelles de la commune présentent une activité similaire : l'élevage laitier. Elles pratiquent également une activité autre, que ce soit de l'élevage de vaches allaitantes (2), de l'élevage porcin (1) ou aviaire (1).

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Bovins	1229	992	837
dont total vaches	502	452	346
Vaches laitières	466	429	324
Volailles	500	361	4508

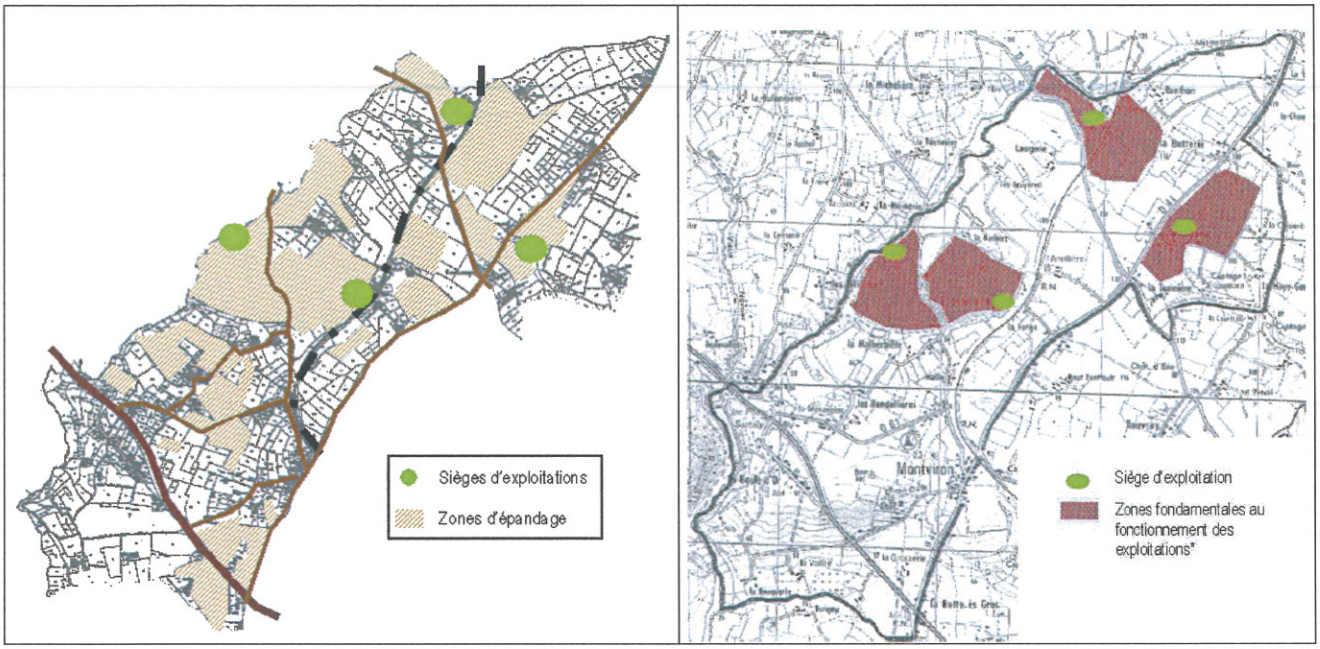
Les sièges d'exploitations encore en activité aujourd'hui sont localisés en partie Nord du territoire communal.

*Les zones fondamentales au fonctionnement des exploitations ont été localisées. Il s'agit des parcelles agricoles que l'on peut qualifier de très importantes pour le fonctionnement de l'exploitation ; elles sont situées autour du siège d'exploitations et sont utilisées principalement pour :

- le pâturage,
- l'épandage.

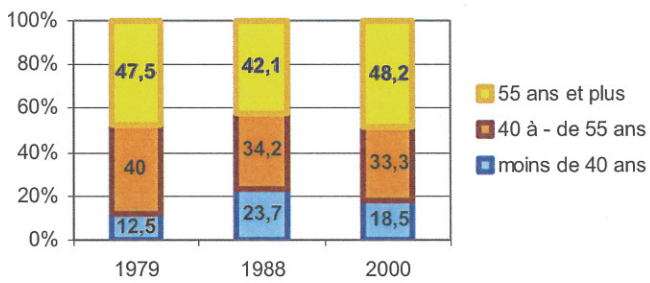
D'autres parcelles agricoles, notamment les parcelles pas trop pentues, favorisant la culture ou l'épandage présentent également un grand intérêt pour les exploitations. Celles-ci, largement réparties sur le territoire communal, n'ont pas été repérées sur la carte.

Carte de localisation des exploitations agricoles



2.3.4.2 *Age des agriculteurs*

Evolution de l'âge des agiculteurs entre 1979 et 2000 (en %)



La part des moins de 40 ans est relativement faible (à peine 20% des agriculteurs en 2000) alors que celle des plus de 55 ans augmente. Dans l'ensemble, la population des exploitants agricoles est plutôt âgée (près d'un exploitant sur deux en 2000 est proche de la retraite).

On assiste à un vieillissement de la population agricole.

En 2007, les quatre exploitants professionnels de la commune ont moins de 55 ans. L'ensemble de ces exploitations est pérenne à l'horizon 10 ans.

Principaux constats et enjeux du diagnostic socio-économique :

Atouts

- Une population en augmentation depuis 1982
- Une population qui vieillit mais qui semble plus jeune et plus familiale qu'à l'échelle du canton
- Un rythme de construction qui s'accélère depuis 1999, témoignant de l'attractivité communale
- Une capacité d'accueil touristique importante
- Des pôles d'emplois proches et faciles d'accès
- Des commerces dynamiques qui répondent aux besoins de la population

Inconvénients

- Un solde migratoire généralement négatif (hormis entre 1982 et 1990)
- Une offre peu diversifiée en logements
- Une activité agricole qui se réduit (diminution du nombre de sièges d'exploitation)
- Une absence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs

Tendances

La commune a une vocation principalement résidentielle qui s'affirme depuis quelques années. Située entre Avranches et Granville, elle bénéficie d'une bonne desserte routière qui facilite l'accès à son territoire.

C'est un territoire attractif pour des populations souhaitant s'installer à proximité de la Baie du mont St Michel.

La mise en 2x2 voies de la RD 973 va entraîner des changements dans l'organisation territoriale en partie Ouest de la commune.

Enjeux

•Favoriser la venue de nouvelles populations (jeunes ménages)

•Offrir des équipements adaptés aux besoins de la population (jeunes, jeunes couples, personnes âgées)

•Maintenir l'activité agricole

•Conforter la vocation touristique (chemins de randonnées -permettre l'agrandissement du camping)

•Réfléchir à l'implantation sur la commune de nouvelles activités (économiques et touristiques)

•Diversifier l'offre en logement

•Organiser le développement de l'habitat en lien avec les équipements et services

3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE CADRE PHYSIQUE

Montviron est une commune assez bocagère et assez vallonnée du Sud-Ouest de la Manche, dont la géologie a façonné le paysage.

3.1.1 GEOLOGIE

Montviron est localisée dans le Massif Armoricain. Cette commune est marquée par la présence de roches plutoniques dans les deux-tiers Nord de la commune. Ces roches plutoniques appartiennent au massif granitique de Carolles-Vire et sont essentiellement représentées par des arènes issues de l'érosion de ce granodiorite. Le granite non arénisé peut-être observé dans le fond de la vallée de La Lerre.

L'intrusion de ces roches granitiques dans la croûte terrestre (vers 550 millions d'années) a provoqué le métamorphisme des roches encaissantes déposées antérieurement, à savoir des roches sédimentaires d'âge Briovérien (environ 600 Ma) composées d'alternances de schistes et de grès. Ainsi les roches situées autour des granites, et notamment celles situées dans le tiers Sud de la commune de Montviron, se sont transformées sous l'action conjuguée de la pression et de la température et ont formé des auréoles de métamorphisme. L'intensité du métamorphisme a diminué en s'éloignant des roches intrusives jusqu'à ne plus se faire ressentir (roches non métamorphisées). Ainsi sur Montviron, il apparaît au Sud du granite les roches suivantes :

- auréole de cornéennes (roche très dure et résistante) au contact du granite ;
- auréole de schistes tachetés entre les cornéennes et le Briovérien non métamorphisé ;
- le Briovérien non métamorphisé représenté par des alternances de schistes et de grès.

Plus récemment des formations superficielles sont venues se déposer sur ces roches anciennes :

- d'une part sur les plateaux (bordure Est de la commune) avec des limons éoliens,
- d'autre part dans les fonds de vallées avec des alluvions fluviatiles.

3.1.2 TOPOGRAPHIE

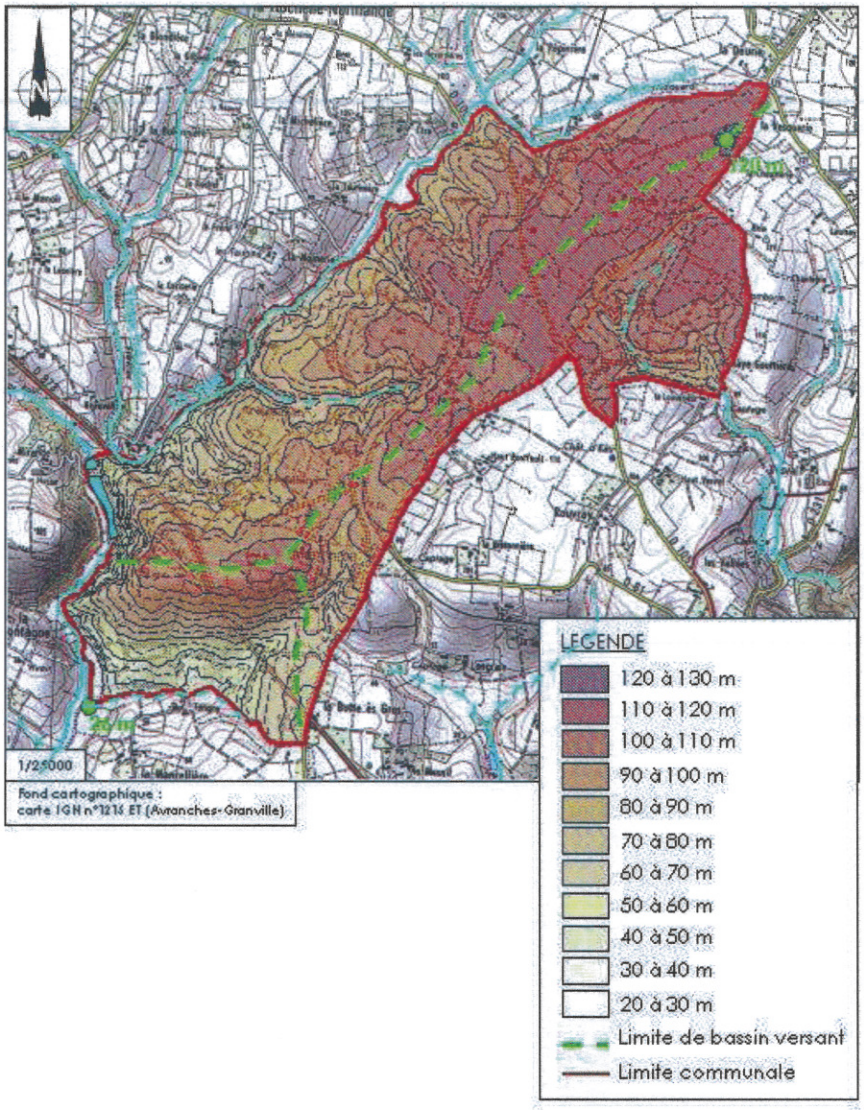
La géologie a façonné la topographie et donc le paysage de Montviron. En effet, les vallées sont plus ou moins encaissées selon la roche creusée par les cours d'eau : plus la roche sera résistante à l'érosion, plus la vallée sera encaissée comme c'est le cas au passage des cornéennes (La Boule d'Or).

Le territoire de Montviron est représenté par une bande de terrains orienté du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Il est structuré par un plateau principal localisé le long de toute la partie Est de la commune. Ce plateau est orienté dans le même sens que le territoire communal : du Nord-Est depuis La Butterie au Sud-Ouest jusqu'à La Boule d'Or.

Une vallée, située en limite Ouest de la commune, est orientée dans la même direction. Deux autres vallées, de moindre importance, sont localisées aux extrémités Sud et centre-Est.

Les altitudes vont de 26 m dans la partie aval de la rivière de La Lerre, à l'extrémité Sud-Ouest de la commune, jusqu'à 120 m à l'extrémité Nord-Est de la commune. Les pentes sont généralement moyennes sur les plateaux, mais elles peuvent devenir très fortes en bordures de vallées (environ 20 %).

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



Carte de la topographie et de l'hydrographie

3.1.3 HYDROGRAPHIE

La commune de Montviron est divisée en deux bassins versants :

- le bassin versant de La Lerre : il recouvre la majeure partie du territoire communal et est situé au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. La rivière de la Lerre coule en limite communale Ouest et a pour affluent :
  - le ruisseau de Mizouard qui coule en limite communale Nord,
  - le ruisseau du Vieux Février, qui vient de la commune de La Rochelle Normande,
  - un ruisseau qui prend sa source sur Montviron, au niveau de La Malherbière,
  - un ruisseau qui coule en limite Sud de la commune ;
- le bassin versant du Vergon : il est situé au Nord-Est de la commune ; la rivière du Vergon vient prendre une de ses sources dans cette partie de Montviron.

Ces deux cours d'eau se jettent à la mer, dans la Baie du Mont Saint Michel.

Par ailleurs on compte quelques étangs privés à l'ouest du territoire.

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

Hydrographie – Dispositions du S.D.A.G.E. Seine-Normandie

La commune de Montviron fait partie des unités hydrographiques « Bassin de La Sée » et « Sienne et Soulles». Elle est traversée par le cours d'eau de La « Lerre » qui a formé une vallée bien marquée en limite communale Nord-Ouest. Ce cours d'eau non domanial de première catégorie piscicole se jette à la mer, dans la baie du Mont Saint Michel. La police de l'eau appartient à la D.D.A.F.

La commune de Montviron est concernée par les orientations du SDAGE Seine-Normandie. La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui fixe pour chaque grand bassin concerné les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

En résumé, les grandes orientation pour le bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

- En matière de gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines : Objectifs d'amélioration de la qualité générale ; Orientations pour la réduction des nutriments et toxiques ; Mesures particulières nécessaires aux exigences de santé et de salubrité publique ; Perfectionnement des moyens de gestion ; Préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource (des eaux souterraines) ; Agir prioritairement sur certains paramètres ; Mener à terme et conforter les procédures de protection des captages ; Prévenir les pollutions accidentelles ; Préserver l'avenir ; Préserver certaines ressources particulières ; Améliorer la connaissance des eaux souterraines.
- En matière de gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines : Protéger les personnes et les biens ; Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves ; Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues ; Assurer la cohérence des actions de prévention et de protection contre les inondations à l'échelle du bassin versant.

3.2 LE CADRE NATUREL

3.2.1 LA VEGETATION

L'occupation du sol (vergers, bois, haies) de la commune de Montviron est la suivante :

Les cultures

Les cultures sont généralement situées sur les plateaux, là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en culture sont alors de plus grande taille que les parcelles en herbe.

Les vergers

Les vergers sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel. Ce sont des vergers hautes-tiges qui sont le plus souvent en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied, mais certains vergers ont été renouvelés. Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

Les haies

La commune de Montviron montre une densité bocagère moyenne. Les haies sont en général de bonne à moyenne qualité car constituées d'arbres de haut jet et d'arbustes de bourrage. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le châtaignier, le chêne pédonculé, le saule, l'orme (en cépée), le noisetier et le sureau. La haie fait partie intégrante du paysage de Montviron.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres…).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

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

Les bois et bosquets

La commune de Montviron possède peu de bois et bosquets. Toutefois une protection particulière doit être apportée sur les secteurs suivants : bois et plantations des vallées du Lerre et du Vieux Février.

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard…

Les prairies humides

Montviron possède de nombreux points d'eau (sources, puits, mares) qui sont généralement associés à des prairies humides. Par ailleurs, les prés se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg.

Ces parcelles humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris…).

3.2.2 LE PATRIMOINE NATUREL

3.2.2.1 Site naturel

La commune de Montviron ne possède pas de site naturel protégé et ne fait l'objet d'aucun zonage réglementaire particulier concernant la faune et la flore.

Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Floristique) n'y a été recensée.

Qualité des cours d'eau

La Lerre est répertorié 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité.

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

La Lerre est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants). C'est un cours d'eau non domanial, dont la police revient à la D.D.A.F.

3.2.2.2 Protection des eaux potables

Il existe un périmètre de protection d'eau potable sur la commune situé au lieu-dit « la Haye Gouttière », exploité par le SIAEP Sartilly Sud, pris par arrêté préfectoral en date du 28 avril 2006.

Le périmètre de protection comprend un périmètre de protection immédiate dans lequel toute installation ou activité est interdite en dehors de celles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau. Il comprend également un périmètre de protection rapproché qui comporte toute une série d'interdictions et de réglementations. Afin de préserver la qualité de l'eau, il est préférable de classer ce périmètre en zone non constructible.

3.2.3 RISQUES NATURELS

D'après l'Atlas régional des zones inondables (données au 31 nombre 2006) édité par la DIREN, on recense quelques risques d'inondations sur la commune de Montviron, risques liés au débordement du ruisseau de Lerre, en partie Sud et Ouest du territoire.

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

3.3 ANALYSE PAYSAGERE

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables, etc.).

3.3.1 LE PAYSAGE NATUREL

Montviron est une commune rurale de l'ouest de la Manche, à proximité de la baie du Mont St Michel. Sa vocation principale reste l'agriculture.

Les voies de communication principales (RD 973, RD 41, RD 61) permettent des échappées visuelles sur les communes voisines principalement. La commune présente un cadre naturel de qualité et des paysages liés à l'activité agricole.

La diversité des paysages remarquables sur la commune est étroitement liée à la topographie et à l'occupation du sol.

Deux grands ensemble se distinguent : la partie nord du territoire, caractérisée par la présence des sièges d'exploitation et par un relief assez doux ; la partie sud du territoire où est concentrée l'urbanisation récente et les activités artisanales et qui se caractérise par un relief plus prononcé.

Le bocage élément identitaire du territoire normand est plutôt dégradé sur la commune. Il s'agit principalement de bocage à maille lâche.

On distingue cinq entités paysagères.

Paysage ouvert de culture

Ce paysage se trouve sur le plateau, au nord du bourg, de part et d'autre de la route départementale 105 à l'est de la voie ferrée.

Les haies bocagères sont très peu présentes, il s'agit de parcelles de grandes tailles occupées principalement par des labours.

Ce secteur permet des échappées visuelles sur les communes voisines (Lolif, la Rochelle Normande) car il correspond au secteur le plus haut de la commune.



Paysage de plateau à trame bocagère lâche

Cette entité paysagère recouvre une large partie du territoire communal dans sa partie nord-est.

Le bocage sur Montviron est plutôt dégradé, une dégradation qui peut être liée aux pratiques agricoles : bien que l'élevage soit prédominant, on observe une augmentation de la superficie occupées par les terres labourables.

Quelques hameaux et fermes, constitués en majorité par de l'habitat ancien, sont répartis ponctuellement dans cette zone.



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



Paysage vallonné à trame bocagère lâche

Il s'agit principalement de la vallée de la Lerre.

Cette entité paysagère occupe tout le versant ouest de cette vallée. Le relief se fait plus prononcé, la trame bocagère se resserre et le champ de vision est plus restreint.

L'espace est occupé principalement par des prairies de pâture.

On trouve des hameaux assez important dans ce secteur, notamment les hameaux de la Mésangère, de la Rondelière et de la Malherbière.



Paysage encaissé de vallée fermée

Cette entité se situe en contrebas du hameau la Boule d'Or, à l'ouest de la RD 973. Seuls les boisements entourant des étangs sont visibles depuis les voies communales.



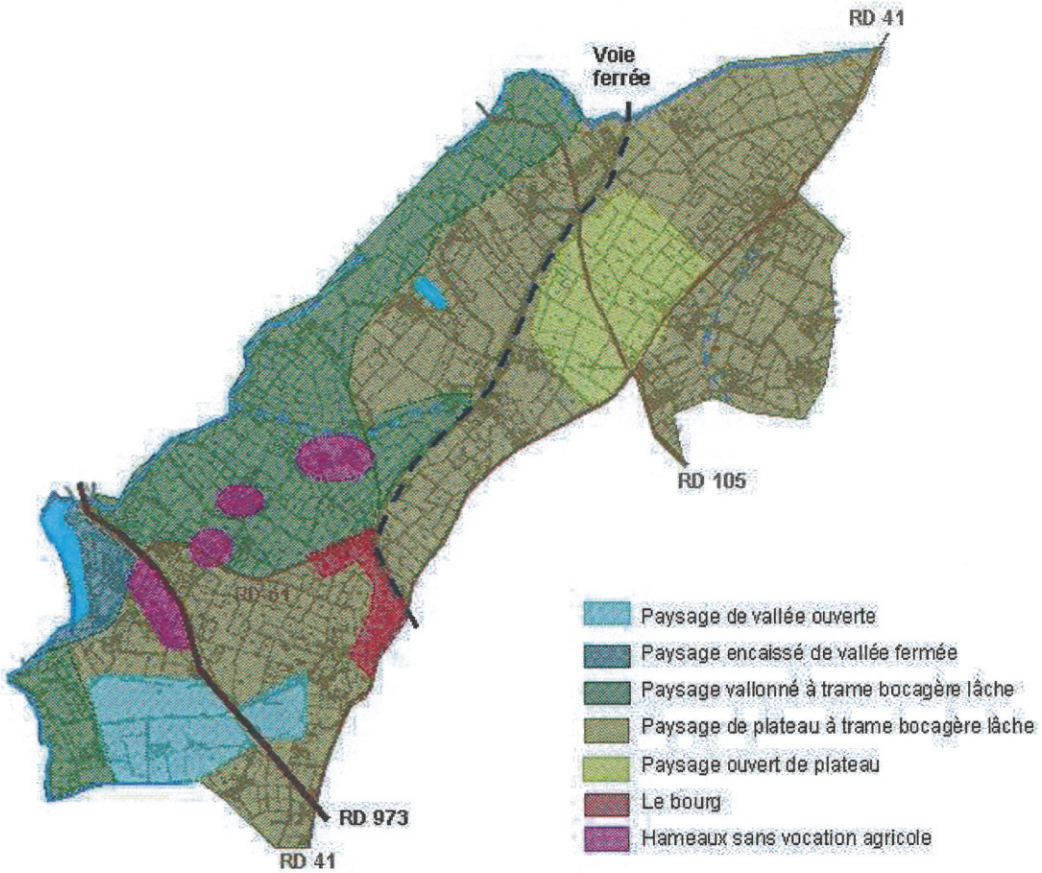
Paysage de vallée ouverte

Situé à l'ouest de la RD 973, ce secteur se caractérise par l'absence de haies. L'espace est occupé par des prairies de pâtures. Quelques constructions anciennes (anciens sièges d'exploitation) ponctuent le paysage.

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

Le territoire communal permet des vues remarquables sur le Mont St Michel, principalement depuis la Boule d'Or.





3.3.2 LE PAYSAGE URBAIN

Le bâti est réparti dans le bourg et les hameaux.

3.3.2.1 Le bourg

Le développement urbain du bourg s'est fait en plusieurs temps.

A l'origine, le bâti ancien s'est structuré autour de l'Eglise, le long de la RD 41. Cette route départementale formalise la limite communale avec Lolif. Un front bâti a été réalisé sur Lolif, face au front bâti de Montviron ce qui donne l'impression d'avoir un centre-bourg plus étoffé.

Un deuxième pôle urbain s'est développé autour de la gare, située à environ 400 mètres du bourg ancien, en bordure de la RD 61. La voie ferrée traverse le territoire du nord au sud.

Ces deux secteurs regroupent aujourd'hui les commerces de la commune.

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

Depuis les années 1970, l'urbanisation s'est réalisée ponctuellement le long de la RD41 mais surtout le long de la RD 61 de telle sorte qu'aujourd'hui, le bourg ancien est relié à la gare et au camping de Montviron par un linéaire bâti.

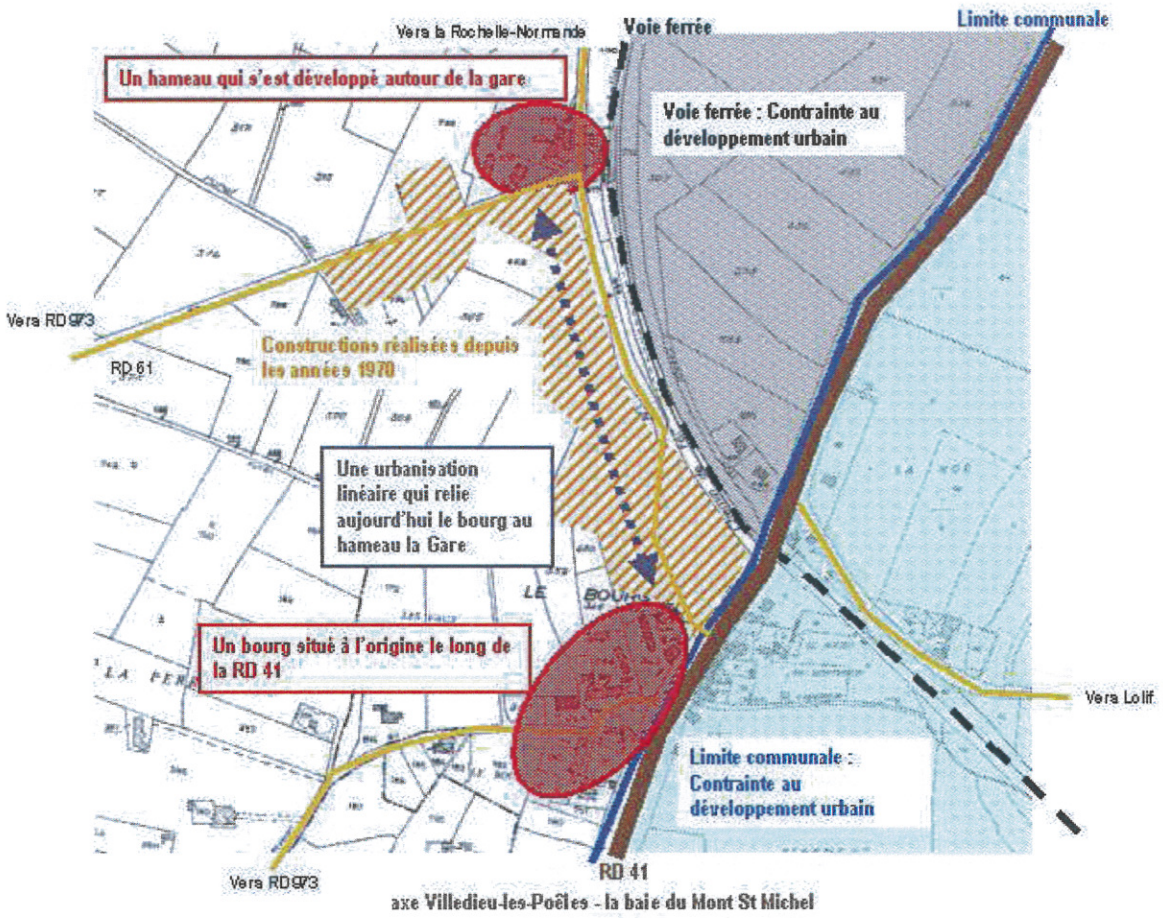
Le développement urbain sur ce secteur a été contraint par la limite communale avec Lolif à l'est et par la voie ferrée au nord. Par ailleurs l'extension vers l'Ouest est vite limitée par la topographie qui s'accentue lorsque l'on s'approche des Vaux de Montviron. Le développement urbain s'est donc réalisé au nord-ouest.

Les constructions nouvelles ont été implantées en retrait de l'alignement avec accès direct sur la voie. L'urbanisation s'étire le long des voies mais pas en profondeur : c'est un village-rue. Ce type d'urbanisation, génératrice de mitage et consommatrice d'espace est aujourd'hui à éviter. Le risque de ce type de développement est l'enclavement des terrains situés à l'arrière du front bâti. Cela compromettrait les possibilités d'extension du bourg. Seuls deux accès permettent actuellement le désenclavement des terrains situés à l'arrière du front bâti depuis la RD 61.

Il résulte de ce développement un bourg peu structuré :

- aucun cheminement piéton pour relier les différents espaces du bourg, les voies sont utilisées principalement par l'automobile,
- pas d'espace central, pas d'impression de centre-bourg,
- les espaces publics mériteraient une requalification pour bien marquer leur fonction, notamment les espaces de stationnement près de l'église et de la gare,
- la signalétique est à améliorer au carrefour de la RD 41 et de la RD 61.

Le bourg actuel tel qu'on peut l'appréhender correspond au regroupement du hameau de la gare et du bourg (matérialisé par les panneaux d'agglomération).



Les entrées de bourg sont de ce fait nombreuses et plus ou moins lisibles.

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

Les entrées de bourg sont lisibles au sud-ouest (en venant de la Butte ès Gros par la RD 41) mais nécessiteraient une requalification au nord (en venant de Lolif par la RD 41) et à l'ouest (sur la RD 61).

Le bourg présente un pôle ancien autour de l'église et de la mairie puis des extensions récentes avec un bâti parfois hétérogène. Les constructions nouvelles sont implantées en retrait de l'alignement sans cohérence, les voies sont bordées de talus ou de clôtures arbustives qui empêchent les échappées visuelles et une lecture claire de l'espace urbain.Ce nouveau « paysage urbain » marque une rupture avec le cœur de bourg.

Le camping de Montviron, situé le long de la RD61 en direction de Sartilly marque l'entrée ouest du bourg.

3.3.2.2 Les hameaux

Montviron compte de nombreux lieux-dits, liés à l'origine à l'activité agricole, disséminés sur le territoire communal avec des hameaux plus importants au sud du territoire, à proximité de la RD 973.Les hameaux situés au nord du territoire (au nord d'une ligne matérialisée par la voie reliant le bourg de Montviron à la Rochelle Normande) sont constitués principalement de bâti ancien de qualité, on compte très peu de constructions nouvelles. La plupart de ces hameaux ont perdu leur vocation agricole.

Il s'agit de lieux-dits regroupant deux ou trois maisons en général, parfois un peu plus développés (hameau la Butterie ou La Forge).

Les hameaux situés à l'ouest et au nord du bourg concentrent de nombreuses constructions, majoritairement anciennes, pour la plupart réhabilitées, ainsi que quelques constructions récentes. Les hameaux des Rondellières et de la Malherbière présentent également un bâti majoritairement ancien et groupé. Plusieurs constructions neuves se sont implantées et étoffent aujourd'hui le hameau de la Malherbière.

Les hameaux de la Mésangère et de la Boule d'Or (situé à l'ouest de la RD 973) concentrent la majorité des constructions nouvelles réalisées hors du bourg. Ces deux hameaux sont situés à proximité de la RD 973 qui permet l'accès à Granville, Sartilly et Avranches. Des vues remarquables sur le Mont St Michel sont possibles depuis le hameau de la Boule d'Or. Celui-ci présente un développement linéaire le long de la voie de desserte.

Les vues remarquables et la proximité d'un axe à grande circulation expliquent l'attractivité de ces hameaux en terme de lieu de résidence.

La Butte ès Gros, à cheval sur les communes de Montviron et Lolif a une vocation économique marquée par la présence d'une zone d'activité intercommunale. Sa situation, au sud du territoire communal, le long de la RD 973 lui permet un accès facile. Toutefois, le carrefour situé à sa hauteur est dangereux car la visibilité est mauvaise.

Hormis les activités économiques, le hameau compte quelques constructions à usage d'habitation, localisées principalement sur Lolif.

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

3.3.3 LE PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

Il n'y a aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur la commune.

La commune dispose d'un patrimoine bâti d'intérêt (maisons anciennes, manoir).

Le seul site archéologique recensé sur la commune est l'église paroissiale d'origine médiévale.

Il est important de signaler également la présence d'un dépôt de haches polies néolithiques sur le territoire de la commune découverte ancienne sans plus de précision géographique.



Un patrimoine bâti ancien de qualité

Aucun élément patrimonial n'a été recensé sur la commune. Toutefois, la commune dispose d'objets classés à l'inventaire des monuments historiques.

Il s'agit d'une chaire à prêcher, d'un groupe sculpté représentant St Mathurin, d'un maître-autel, de stalles du chœur et de statues se trouvant dans l'église.

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

Principaux constats et enjeux de l'analyse de l'état initial de l'environnement :

Atouts	Inconvénients
• Un caractère rural préservé • Un patrimoine naturel de qualité (présence de petites vallées), • Un patrimoine bâti ancien préservé (nombreuses bâtisses de caractère dans les hameaux) • Des haies de hauts jets remarquables • Des vues remarquables sur la Baie du Mont St Michel	• Un bocage dégradé • Une urbanisation nouvelle qui s'est développée le long de la RD 61 – mitage de l'espace • Un centre-bourg peu structuré

Tendances

L'urbanisation nouvelle s'est développée principalement le long de la RD 61 reliant le bourg ancien à la gare. Ce développement consommateur d'espace et générateur de mitage est aujourd'hui à éviter.

Enjeux

•Conserver le cadre naturel de qualité

•Valoriser les éléments patrimoniaux

•Renforcer la convivialité du bourg en recréant une centralité

•Améliorer le fonctionnement urbain (signalétique, stationnement, création de chemins piétons, etc.)

•Développer le réseau de cheminements pédestres

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

4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE

4.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU BOURG

4.1.1 ESPACES PUBLICS

Très peu d'espaces publics dans le bourg, ceux-ci sont principalement représentés par la place de l'Eglise ainsi que par le parking devant la gare.

Ces espaces sont occupés principalement par l'automobile. Etant donné la configuration urbaine (le bourg de Montviron est un village-rue), il n'y a pas d'espace central.



Place de l'église



Parking de la gare

4.1.2 ENTREES DE BOURG

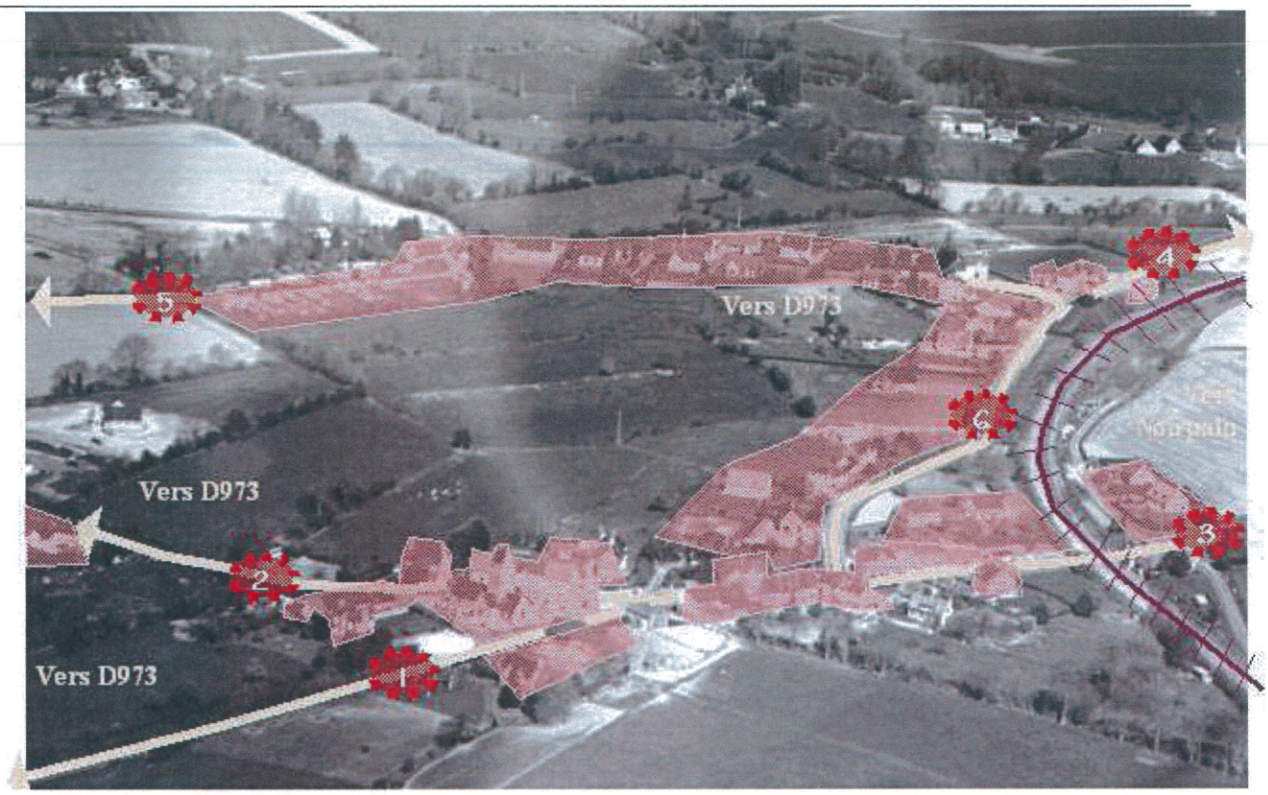
Etant donné la configuration particulière du bourg de Montviron (c'est un village-rue, l'urbanisation rejoint le centre ancien (autour de l'église) et le hameau de la gare), on compte 6 « entrées » :

- 1 – par la RD 41 en venant de la Butte es Gros,
- 2 – par la voie communale n°364 dite du Moulin de M ontviron,
- 3 – par la RD 41 en venant le Lolif,
- 4 – par la voie communale n°4 en amont de la gare,
- 5 – par la RD 61 en venant de Sartilly,
- 6 – par la voie communale n°4 entre la gare et le b ourg ancien.

Les principales entrées sont celles situées sur les RD 41 et 61 (entrées n°1, 3 et 5). Les autres sont secondaires.

Ces entrées de bourg sont plus ou moins lisibles : les entrées situées au sud-ouest du bourg (entrées 1 et 2) sont claires et l'arrivée dans le milieu urbain se fait de façon nette. Par ailleurs, elles offrent une bonne image du bourg en présentant un regroupement de constructions anciennes autour de l'église.

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



Les autres entrées (n°3 à n°6) sont beaucoup moins lisibles : l'agglomération « administrative » délimitée par les panneaux d'agglomération ne correspond pas à l'agglomération « réelle » telle qu'on peut l'observer. En effet, l'entrée effective dans le bourg par la RD 61 se fait au niveau du camping (n°5) alors que le panneau d'agglomération est situé entre la gare et le centre ancien (n°6). Cela conduit à augmenter le nombre d'entrées de bourg perçues.

L'arrivée par Lolif (entrée n°3) mériterait également une requalification car la voie ferrée et ses abords et la présence de bâtiments parfois peu entretenus conduisent à déprécier l'image du bourg.



Entrée de bourg en venant de Lolif (n°3)



Entrée sud-Ouest n°2

Dans le cadre du développement de l'urbanisation, notamment au niveau du bourg, une attention particulière devrait être portée sur la requalification de certaines entrées. Cela permet à la fois de marquer clairement les limites du bourg et de favoriser son attractivité.

4.1.3 STATIONNEMENT ET CIRCULATION

Circulation piétonne : pas de trottoirs dans le bourg de Montviron. Les espaces laissés libres entre la route et l'alignement du bâti (dans le bourg ancien) sont utilisés par les piétons. Le long de la RD 61, aucun espace n'est réservé pour la circulation autre qu'automobile.

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

Dans le cadre du développement du bourg, la création de voies réservées aux piétons ou aux deux-roues sera un point important de la réflexion.

Le parc de stationnement actuel correspond à la place de l'église et à la place de la gare. L'espace de stationnement face à l'église nécessiterait une requalification car on distingue mal la limite entre la voie de circulation et le parking.

La signalétique pourrait être améliorée, notamment au carrefour de la RD 41 et de la RD 61 afin d'indiquer clairement que le bourg se poursuit le long de la RD 61.

Une étude d'aménagement de bourg a été réalisée et vise à améliorer les conditions de circulation piétonne et à requalifier les espaces publics. Les actions se concentrent sur les portions de RD 61 et RD 41 situées dans l'agglomération ainsi que sur le carrefour et le parking de la Gare.

4.2 EQUIPEMENTS ET SERVICES

4.2.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Il n'y plus d'école sur la commune. Les élèves sont scolarisés principalement sur Sartilly. Les bâtiments de l'école accueillent aujourd'hui des logements communaux. Un projet de réalisation de logements supplémentaire est en cours sur le terrain de sport de l'école.

4.2.2 EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Hormis le terrain de sport attenant à l'école, il n'existe pas d'équipements sportifs sur la commune.

La commune ne dispose pas non plus d'équipements de loisirs type salle des fêtes.

4.2.3 VIE ASSOCIATIVE ET SOCIO-CULTURELLE

Quelques associations participent à la dynamique communale.

4.2.4 EQUIPEMENTS SANITAIRES

Alimentation en eau

La commune de Montviron est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Sartilly Sud à partir d'eaux souterraines traitées dans la station de Lolif et Montviron, et en complément éventuel, par un achat d'eau à la commune d'Avranches qui traite les eaux de la rivière « la Braize ». Des travaux de confortement du réseau (augmentation de la taille des canalisations) vont être réalisés dans le bourg prochainement.

Le captage de la Haye Gouttière, situé à l'Est du territoire communal, est utilisé pour la production d'eau potable. D'autres captages sont présents sur la commune de Lolif. Le territoire communal n'est pas concerné par le périmètre de protection des captages situés sur Lolif.

Des travaux de renforcement des canalisation desservant le bourg seront entrepris par le syndicat en 2007.

Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Les communes de Montviron, Bacilly et Lolif se sont regroupées au sein d'un SIVU afin de créer une station d'épuration intercommunale. Celle-ci sera située à Bacilly et aura une capacité de 1500 Eh.

Le bourg de Montviron (secteurs de l'église et de la gare) sera desservi dans un premier temps.

A l'heure actuelle, les élus attendent les accords de subvention (du Conseil Général et de l'Agence de l'Eau) pour démarrer les travaux de réalisation de la station et de la mise en place des réseaux. Ces travaux doivent débuter en 2007.

Concernant les eaux pluviales, le bourg n'est pas équipé d'un réseau de collecte. Toutefois, dans les futurs secteurs à urbaniser, il est prévu la réalisation de bassins tampons.

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

5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

5.1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- accueillir de nouvelles populations,
- redonner un caractère urbain au bourg pour affirmer sa centralité,
- conserver l'identité rurale de Montviron.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Montviron.

1. assurer un développement urbain équilibré de la commune

La commune de Montviron est une commune rurale de l'Ouest du département de la Manche, à proximité de la baie du Mont Saint Michel.

Auparavant, elle ne possédait aucun document d'urbanisme, l'urbanisation se faisant au coup par coup. Depuis plusieurs années, on observe une intensification de la pression foncière qui se traduit par une augmentation de la population communale (+15% depuis 1990).

L'objectif communal est d'accueillir de nouvelles populations, environ 100 habitants à l'horizon 10 ans, soit un rythme moyen de 3-4 constructions par an.

Dans un souci de conforter la centralité du bourg, la municipalité souhaite concentrer l'essentiel de son développement urbain en confortement du bourg. Ce développement est toutefois contraint par plusieurs éléments : voie ferrée, limite communale, etc.

Pour répondre à ses objectifs d'accueil, la municipalité a choisi d'autoriser la réalisation de quelques constructions nouvelles dans des hameaux structurés (poids résidentiel suffisant, capacité du réseau viaire satisfaisant, etc.).

La majeure partie du territoire conserve sa vocation agricole, les espaces naturels remarquables sont préservés de l'urbanisation.

2. réaménager le centre-bourg pour le rendre plus agréable et plus fonctionnel

Montviron n'est pas qu'un lieu de résidence, c'est également un lieu de vie. Le bourg se caractérise par sa structure de type « village-rue » (urbanisation linéaire le long des voies de communication) qui a conduit à avoir un bourg peu structuré, sans centralité.

En complément du développement urbain, les élus souhaitent donner un caractère plus urbain au bourg, en faire un espace convivial.

Différents aménagements seront réalisés dans cette optique (requalification des espaces publics).

3. maintenir le caractère rural de Montviron

Bien qu'elle souhaite accueillir de nouvelles populations, la commune de Montviron veut conserver son caractère rural.

Elle dispose d'une activité agricole dynamique très présente en partie Nord du territoire communal qui reste un élément structurant de son identité. Par ailleurs, elle dispose d'éléments naturels (vallées, haies, captages d'eau potable) qu'il convient de préserver pour maintenir leur qualité et qui concourent également à façonner le cadre de vie du territoire.

Le devenir de ces espaces ruraux est une préoccupation de la commune.

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

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE DE LA COMMUNE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)
Permettre l'accueil de nouveaux habitants La commune de Montviron est une commune rurale qui connaît depuis quelques années une augmentation significative de sa population (+10% en 5 ans). Face à la pression foncière qui augmente sur son territoire, la municipalité veut pouvoir réguler le développement urbain. Elle souhaite ainsi définir clairement les secteurs d'extension de l'urbanisation. L'objectif d'accueil fixé par la municipalité est d'environ 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2015 (soit un rythme moyen de construction de 3-4 logements par an). Pour ce faire, près de 6 hectares sont nécessaires. La commune envisage de développer l'urbanisation principalement dans le bourg, dans un souci de gestion économe des sols, en laissant toutefois quelques possibilités d'implantation dans des hameaux structurés.	**Equilibre entre développement urbain maîtrise et développement de l'espace rural**
1- <u>Conforter le bourg</u> L'objectif premier de la municipalité est d'étoffer le bourg pour **affirmer sa vocation de « pôle » urbain central** : il regroupe les équipements et les commerces. Ces dernières années, le développement urbain s'est plutôt réalisé de manière linéaire, sans structure, entraînant ainsi une consommation importante de l'espace. Ce type d'urbanisation est aujourd'hui à proscrire car il ne concourre pas à une gestion économe des sols. Le développement urbain, autour du bourg est contraint par plusieurs entités : la voie ferrée à l'Est, la limite communale avec Lolif au Sud-est, la topographie à l'Ouest.	**Lutte contre l'étalement urbain** **Utilisation économe des espaces urbains**
Ainsi, la commune prévoit d'étendre l'urbanisation : - vers l'Ouest en arrière du front bâti existant implanté le long de la RD 61, entre l'église et la gare. Il s'agit de privilégier un développement concentrique du tissu urbain et d'optimiser l'espace. Les élus ont en projet de réaliser un lotissement communal sur ce secteur. L'acquisition des terrains est en cours. - vers le Nord, face au camping en arrière de la gare. Ce secteur est situé dans le prolongement du bourg sans pour autant favoriser un développement linéaire. Il permettra de conforter le tissu urbain près de la gare. La commune dispose d'une parcelle dans ce secteur. Un souci de préserver les vues sur le Mont Saint Michel et de favoriser l'intégration des constructions nouvelles a guidé les élus dans leurs réflexion sur les secteurs de développement de l'urbanisation.	**Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'habitat**
2- <u>Autoriser quelques constructions dans des hameaux structurés</u> La municipalité souhaite diversifier son offre en lieux de résidence sur la commune. En cohérence avec les objectifs de la loi S.R.U. de lutte contre le mitage des territoires, la commune veut permettre l'accueil de quelques constructions nouvelles dans des hameaux structurés. Les critères pris en compte pour le choix des hameaux sont les suivants :	

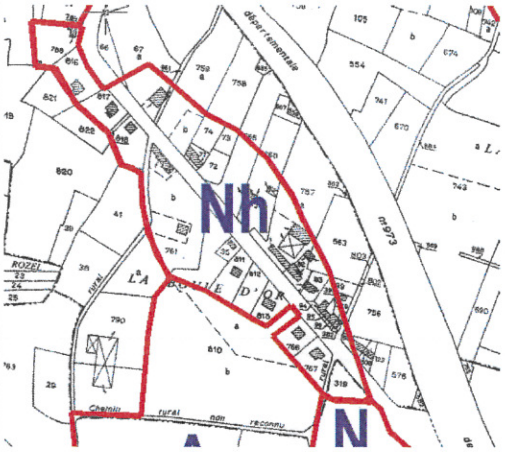
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

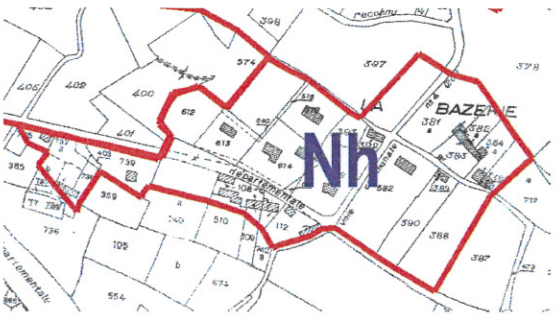
- nombre d'habitations,
- présence d'un siège d'exploitation,
- capacité du réseau d'AEP, du réseau viaire,
- aptitude des sols à l'assainissement,
- valeur agricole des terrains,
- mesures de protection des espaces naturels existantes,
- valeur paysagère du hameau (qualité du bâti et intégration de celui-ci dans le site),
- accessibilité et sécurité routière.

Au regard de ces critères, **4 hameaux ont été choisis pour accueillir de nouvelles constructions**. Il s'agit des hameaux de la Mésangère, de la Boule d'Or, de la Forge et de la Malherbière. Ces hameaux ont, entre autre, l'avantage de se situer à proximité du bourg et d'être faciles d'accès. Le développement urbain de ces dernières années s'est réalisé principalement sur ces hameaux.

La construction hors du bourg sera ainsi limitée aux parcelles incluses dans l'enveloppe de ces hameaux.

Ces hameaux permettront la réalisation d'environ 14-15 constructions hors du bourg.





La Boule d'Or

Ce hameau se situe en partie Ouest du territoire communal et de la RD 973. L'urbanisation s'est développée à partir d'un noyau ancien et s'est étirée vers le Nord Ouest le long de la voie communale.

Il s'agit du hameau le plus développé de la commune : on compte aujourd'hui une vingtaine de constructions dont une entreprise de travaux agricoles et un Rural Distribution.

Il reste quelques possibilités de constructions dans ce hameau. L'objectif n'est pas de densifier mais de remplir les dents creuses existantes.

Ce hameau se situe su un point haut de la commune et dispose de vues sur le Mont saint Michel. Toutefois, du fait de la configuration des lieux (topographie, haies existantes) et des constructions déjà réalisées, l'implantation de 3-4 habitation supplémentaire n'est pas de nature à porter atteinte aux paysages, visibles notamment depuis le mont Saint Michel.

Les réseaux (AEP, voirie, aptitude des sols à l'assainissement autonome) sont suffisants pour permettre la réalisation de quelques constructions supplémentaires.

La Mésangère

Ce hameau est situé face à La Boule d'Or, au nord de la RD 973. C'est sur ce hameau que se sont réalisées la plupart des constructions neuves ces dernières années.

Il accueille aujourd'hui une quinzaine de constructions. L'objectif est de clarifier l'enveloppe du hameau et remplir les dents creuses actuelles.

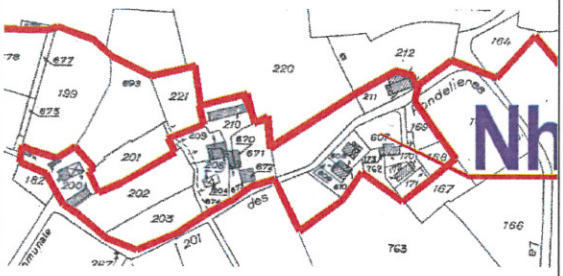
Les réseaux (AEP, voirie, aptitude des sols à l'assainissement autonome) sont suffisants pour permettre la réalisation de quelques constructions

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

supplémentaires.

La Malherbière

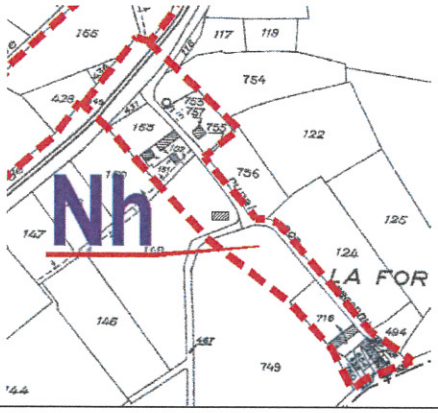
Ce hameau se situe à proximité du bourg. Comme les autres hameaux choisis, il présente une mixité du bâti ancien / récent.



Les limites du hameau s'appuient sur le bâti existant ainsi que sur la « cohérence » du tissu urbain : les dents creuses entre les constructions ont été incluses dans l'enveloppe ; la limite s'appuie également sur des éléments naturels existants faisant rupture dans la continuité de l'urbanisation (haie en limite Sud du hameau). Une construction a déjà été édifiée sur la parcelle n°202.

Les réseaux (AEP, voirie, aptitude des sols à l'assainissement autonome) sont suffisants pour permettre la réalisation de quelques constructions supplémentaires.

La Forge



Ce hameau est situé au Nord du bourg, le long de la RD 41. Actuellement, il est composé de 7 habitations, anciennes et récentes.

Les parcelles comprises dans l'enveloppe du secteur Nh ne sont pas inclues dans un plan d'épandage.

L'objectif est de remplir la dent creuse laissée entre les parcelles n°149 et 716.

Les réseaux (AEP, voirie, aptitude des sols à l'assainissement autonome) sont suffisants pour permettre la réalisation de quelques constructions supplémentaires.

Permettre le maintien des entreprises existantes

La commune compte plusieurs artisans et commerçants, répartis dans le bourg et les hameaux. Il existe également une zone d'activités intercommunale (avec les communes de Bacilly et Lolif) située à la Butte ès Gros.

La commune n'envisage pas de définir de nouveaux secteurs d'accueil d'entreprises mais de maintenir le tissu économique existant, dans un souci de mixité des fonctions.

Augmenter la capacité d'accueil touristique

Située à quelques kilomètres de la baie du Mont Saint Michel, la commune bénéficie d'une situation privilégiée en matière d'accueil touristique. Un camping existe sur le territoire, situé en entrée de bourg le long de la RD 61.

L'évolution récente du parc de logements montre l'augmentation du nombre de résidences secondaires sur la commune et témoigne ainsi de la vocation touristique (accueil) de Montviron.

Dans ce cadre, la commune souhaite permettre le maintien et le développement de la structure d'accueil existante. L'extension du camping est ainsi prévue.

Elle se localisera dans le prolongement sud de la structure existante. Des préconisations paysagères (plantations à réaliser aux abords de la zone) sont établies afin d'intégrer la structure dans le paysage.

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

L'extension du camping, ainsi que la structure actuelle, sera raccordée au réseau collectif d'assainissement. A terme, la capacité d'accueil maximale du camping serait de l'ordre de 500 personnes. Il est également prévu la réalisation d'une piscine en partie sud du camping. Les réseaux sont de capacité suffisantes pour accueillir cette extension : dans le cadre de la création du réseau collectif d'assainissement, des travaux ont été effectués sur les canalisations d'eau potable pour les renforcer. Par ailleurs, la station d'épuration intercommunale en cours de réalisation a la capacité suffisante pour traiter les effluents supplémentaires liés à ce projet. Ce projet d'extension du camping (structure privée), s'est réalisé en accord avec les exploitants agricoles des terrains concernés.	

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

AXE 2 : REAMENAGER LE CENTRE-BOURG POUR LE RENDRE PLUS AGREABLE ET PLUS FONCTIONNEL	
Justification du projet	**Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)**
L'organisation actuelle du bourg présente quelques disfonctionnements : • une urbanisation linéaire, consommatrice d'espace qui conduit à une lecture difficile de l'espace urbain central, • des espaces de stationnement mal identifiés, • aucun espace destiné aux circulations douces. Dans le cadre du développement du bourg, les élus ont mené une réflexion sur le réaménagement de cet espace afin de le rendre plus convivial. Cela permettra aux nouveaux habitants, comme aux actuels, de mieux s'approprier l'espace du bourg et favorisera la fréquentation des commerces. Cette réflexion s'est portée à la fois sur les espaces publics du bourg et sur l'aménagement de la partie Ouest du bourg. Ainsi, en fonction des caractéristiques des terrains situés à l'Ouest du bourg, les élus ont choisi d'étendre l'urbanisation sur une partie des parcelles et de valoriser les autres parcelles (dont les caractéristiques ne permettaient pas d'accueillir des constructions) comme un espace vert de loisirs. L'objectif est d'éviter de faire de Montviron une commune dortoir et de mettre en avant le cadre et la qualité de vie offerte sur la commune. Les aménagements prévus ont pour but de donner un caractère urbain au bourg pour bien marquer sa vocation de centre de commerces, d'équipements et de loisirs. Ainsi la municipalité va procéder à : - la requalification des espaces publics : matérialisation des espaces de stationnement, création de voies piétonnes en accompagnement des voies de circulations afin de sécuriser les déplacements autres qu'automobiles, - la valorisation des Vaux de Montviron (situés à l'Ouest de la mairie, au sud du futur secteur à urbaniser) en y aménageant un espace vert de loisirs. Pour l'heure actuelle il s'agit principalement de définir des chemins piétons qui relieront le secteur du camping à la mairie. Il sera possible ensuite d'y réaliser des aires de jeux.	**Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics**

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

AXE 3 : MAINTENIR LE CARACTERE RURAL DE MONTVIRON	
Justification du projet	**Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)**
L'objectif communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est de favoriser le développement du territoire (notamment sa vocation d'accueil résidentiel) sans pour autant perdre l'identité communale. Ainsi, les élus veulent préserver les éléments identitaires du terroir, constitutifs du caractère rural. Les actions portent sur : - l'activité agricole : en 2000, l'activité agricole occupe plus de 80% du territoire communal. On recense alors 10 sièges d'exploitations professionnels. En 2006 on ne compte que 4 sièges d'exploitations professionnels ainsi que 2 bâtiments hébergeant des chevaux. La politique communale vise à protéger les sièges d'exploitations toujours en activité dont la cessation n'est pas prévue dans les 7-10 ans à venir. Il est important de favoriser le dynamisme du territoire rural tout en permettant le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole. Ces exploitations, ainsi que la majeure partie du territoire communal, seront classées en zone agricole (A). Par ailleurs, les terrains inclus dans les zones de développement de l'urbanisation sont des terrains ayant aujourd'hui une vocation agricole. Ceux-ci appartiennent à plusieurs propriétaires de la commune, retraités ou exploitants. Il s'agit de parcelles utilisées pour le pâturage ou la culture. Etant donné la faible superficie des terrains compris dans une exploitation, leur changement de vocation n'est pas de nature à affecter les exploitations concernées. Le diagnostic agricole réalisé a permis de montrer que le maintien de ces parcelles pour l'activité ne représentait pas un enjeu majeur pour le bon fonctionnement de l'agriculture communale. - les éléments naturels et patrimoniaux : la commune dispose d'un patrimoine bâti ancien de qualité, regroupé sous forme de lieux-dits ou hameaux. Elle souhaite conserver ces hameaux en l'état (en n'autorisant pas la construction de nouvelles habitations à proximité) sans pour autant empêcher toute évolution du bâti. Dans ces hameaux, les changements de destination, les rénovations et extensions seront autorisés. Des prescriptions règlementaires particulières pourront être édictées sur ces hameaux pour préserver leur qualité. De plus, la commune affiche sa prise en compte de la ressource en eau en protégeant le captage d'eau potable de la Haye Gouttière (classement en zone naturelle). - le paysage : c'est un élément fort du caractère rural de la commune, il s'agit de maintenir ses différentes composantes (haies remarquables, espaces agricoles, etc.). Par ailleurs, la commune est située, pour partie, dans l'aire de co-visibilité avec le Mont Saint-Michel. Ainsi, une attention particulière à l'intégration paysagère des secteurs d'extension urbaine est à apporter *(cf. pages 53-56)*.	**Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles** **Préservation de la qualité des écosystèmes, des milieux, la prévention des risques naturels prévisibles** **Sauvegarde du patrimoine bâti**

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

LA CONSULTATION DU D.G.E.A.F.

Conformément à l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier a été consulté lors de l'élaboration du P.L.U.. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 07 avril 2006.

Trois grandes thématiques sont abordées dans ce document. Le projet de développement de la commune de Montviron répond aux objectifs du DGEAF.

1 – la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation

Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (à vocation résidentielle essentiellement) s'étendent sur 7,8 hectares. C'est la superficie nécessaire à la commune pour atteindre l'objectif qu'elle s'est fixé afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'accueil touristique.

L'extension de l'urbanisation se concentre principalement autour du bourg. Les projets de développement de l'habitat vont se réaliser principalement sur des terres vouées au pâturage et quelques cultures. Le projet d'extension du camping va se réaliser sur des terres agricoles vouées à la culture. L'élaboration du diagnostic agricole a permis d'appréhender l'impact du projet sur l'activité des sièges d'exploitation concerné et montre qu'il n'y aura pas d'incidences significatives sur l'activité des exploitations concernées. Un des objectifs du projet est de préserver l'activité agricole. Ainsi les choix d'extension ont été conditionnés par cet objectif. Les terres incluses dans les secteurs à urbaniser sont des parcelles présentant un moindre intérêt agricole.

Quatre hameaux accueilleront quelques constructions supplémentaires.

2 – la prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser

Le projet des élus de Montviron traduit dans le P.A.D.D et le zonage du P.L.U. concourre :

- à préserver les zones humides du territoire (classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords). Aucun secteur à urbaniser ne comprend de zones humides,
- à protéger la population contre le risque d'inondation (aucune construction autorisée en zone inondable hormis les constructions nécessaires aux services publics),
- à lutter contre le ruissellement des eaux de pluies par la réalisation d'aménagements adaptés.

3 – la prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser

La commune ne dispose d'aucun boisements significatifs sur son territoire.

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

5.2 CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

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

❖ Les zones urbaines (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Assurer un développement urbain équilibré de la commune ▪ **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**	Création d'un *secteur Uh* (urbain à vocation principale d'accueil de l'habitat)) Le secteur Uh recouvre les secteurs déjà urbanisés du centre-bourg de Montviron : le secteur de l'église et le hameau de la gare (le long de la RD 61 et de la RD 41). Il s'agit des secteurs qui seront prochainement desservis par l'assainissement collectif. La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitat et de toutes activités compatible avec celui-ci. Un lotissement privé est en cours de réalisation sur les parcelles n°469, 365 et une partie de la parcelle n°368. Une voie d'accès aux parcelles situées au sud sera réservée afin de les desservir. Il reste peu de dents creuses en secteur urbain pour accueillir des constructions nouvelles.
▪ **Augmenter la capacité d'accueil touristique**	Création d'un *secteur Uℓ* (urbain à vocation de loisirs) Le secteur Uℓ correspond au site de l'actuel camping. Il s'étend sur les parcelles n°370, 371 et 729. Ce secteur est situé en entrée Ouest du bourg et est desservi par les réseaux existants. Il sera raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera mis en place. Une extension de cet équipement est prévue (secteur 1AUℓ).
▪ **Permettre le maintien des entreprises existantes**	Création d'un *secteur Ux* (urbain à vocation d'activité) La zone d'activité intercommunale de la Butte es Gros se situe sur la commune de Montviron. Elle accueille aujourd'hui l'entreprise Guillou Matériaux sur les parcelles n°778 et 779. La parcelle n°780 est également incluse dans le secteur Ux pour permettre à l'entreprise d'évoluer si besoin est. La Butte es Gros sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

❖ Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

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

- Zones à urbaniser à court ou moyen terme (zone 1AU):

  Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone AU constructible).
- Zones à urbaniser à long terme (zone 2AU) :

  Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'est pas suffisante pour accueillir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à

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

l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Assurer un développement urbain équilibré de la commune ▪ **Permettre l'accueil de nouveaux habitants** ▪ **Augmenter la capacité d'accueil touristique**	Création de *secteurs 1AUh* (à urbaniser à vocation principale d'accueil de l'habitat) Deux secteurs ont été définis pour recevoir l'urbanisation future, dans le prolongement du bourg. Le principe d'aménagement est de densifier le bourg et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de celui-ci dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain. Un premier secteur est situé à l'Ouest du bourg, à l'arrière du front bâti le long de la RD 61. Il s'étend sur environ 2,7 hectares et comprend les parcelles n°366, 367, 368 et une partie de la parcelle n°357. L'accès principal se fera à partir du secteur Uh, dans le lotissement aujourd'hui en cours de réalisation. Une Orientation d'Aménagement a été définie sur ce secteur ; l'opération d'aménagement qui y sera réalisée sera communale. Cette Orientation d'Aménagement permet de définir les principes généraux de l'urbanisation du secteur et prend en compte les diverses contraintes (topographiques, paysagères) existantes. Etant donné la configuration topographique de ce secteur (légèrement vallonné en son centre), les élus ont choisi de ne pas urbaniser la partie basse de la parcelle n°366. Cette partie est traitée en espace vert (cf. la pièce n°3 du P.L.U. « Orientation d'Aménagement »). Le deuxième secteur est situé au Nord du bourg, face au camping en arrière de la gare. Il s'étend sur environ 3,4 hectares et comprend les parcelles n°313, 314, 475, 476 et 733. La parcelle n°313 est communale. La desserte en équipements est suffisante en limite de zone pour desservir toute la zone : - le réseau AEP sera renforcé en 2007 afin d'augmenter la capacité (les travaux seront réalisés en même temps que les travaux d'assainissement) et pourra desservir les deux zones à urbaniser, - ces secteurs seront également desservis par le réseau collectif d'assainissement. La limite des zones s'appuie sur les limites de l'urbanisation, les superficies ouvertes à l'urbanisation sont cohérentes avec l'objectif affiché par la municipalité d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires puisqu'elles permettront la réalisation d'une cinquantaine de logements. Ces zones à urbaniser sont situées dans des secteurs de moindre enjeux agricoles ou paysager afin d'éviter des conflits d'usage.

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

	Création d'un *secteur 1AUℓ* (à urbaniser à vocation de loisirs) La commune se situe dans un territoire (à proximité de la Baie du Mont-Saint-Michel) dont la vocation touristique ne cesse de s'affirmer. La part grandissante des résidences secondaires dans le parc de logement communal témoigne également de l'attrait de la commune en matière de lieu de résidence touristique. Dans ce contexte, les élus veulent permettre l'agrandissement du camping existant (structure privée). Le projet prévoit de doubler la capacité d'accueil actuelle et de définir au total une centaine d'emplacement. Le secteur 1AUℓ s'étend sur la parcelle n°750 ainsi que sur une partie de la parcelle n°730. Ces terrains sont aujourd'hui cultivés et inclus dans un plan d'épandage. Après discussion avec l'exploitant, il apparaît que la mise en œuvre de ce projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole. En effet, la superficie nécessaire à l'extension du camping (1,8 hectares) représente seulement 2% de la SAU de l'exploitation concernée. Par ailleurs, l'exploitant a retrouvé deux hectares de terres labourables et épandables à proximité de son siège pour compenser la perte des parcelles près du camping. L'exploitation étant une ICPE soumise à déclaration, son plan d'épandage peut être modifié sans avoir à le passer en enquête publique. Une Orientation d'Aménagement a été définie sur ce secteur, précisant notamment les principes de plantations afin de favoriser l'intégration paysagère de cet équipement.

La commune instaure le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et à Urbaniser (AU).

❖ Les zones agricoles (A)

Montviron est une commune rurale dont l'activité principale reste l'activité agricole. L'évolution de cette activité sur le territoire communal suit les tendances nationales : on observe une diminution du nombre d'exploitations avec une augmentation de la SAU par exploitation. Alors que l'on recensait dix sièges d'exploitations en 2000, on n'en compte plus que 4 en 2006.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger dans la mesure du possible les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) la majeure partie de son territoire ainsi que les sièges d'exploitation existants.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des espaces de moindre enjeu agricole.

La commune de Montviron se situe dans le périmètre de la zone vulnérable délimité par arrêté préfectoral (19 décembre 2003).

En dehors de l'obligation de respecter les équilibres de fertilisation, en tenant compte des potentialités du sol et des besoins des cultures, le programme fixe les obligations suivantes :

- établissement d'un plan de fumure prévisionnel et d'enregistrement des pratiques de fertilisation (tenue d'un cahier d'épandage),
- limitation à l'échelle de l'exploitation des apports d'azote organique (effluent d'élevage) à 170 KG/HA,
- respect des périodes d'interdiction d'épandage en fonction des types de fertilisants et des cultures,
- obligation de disposer des capacités de stockage des effluents d'élevage permettant de respecter les périodes d'interdiction.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage

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

Maintenir le caractère rural de Montviron ▪ **Conserver l'activité agricole**	Création d'une *zone A* (agricole) Une large part du territoire communal est classée en zone A, ainsi que les sièges d'exploitations encore en activité, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole. La zone A recouvre essentiellement les secteurs dont la vocation agricole est clairement affirmée (grosses structures d'élevage, espaces ouverts de cultures, etc.). Les bâtiments agricoles qui n'ont plus aujourd'hui cette vocation ou qui sont inclus dans une exploitation « familiale » (c'est-à-dire non professionnelle, comprenant 4-5 têtes de bétail) ne sont pas zonés en A mais plutôt en zone naturelle, afin de permettre leur évolution. La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole, de fait les non agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits liés à la cohabitation avec les agriculteurs.

❖ Les zones naturelles (N)

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

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

La commune dispose d'un patrimoine naturel de qualité (présence de plusieurs petites vallées, zones humides, captage d'eaux potable) qu'il convient de préserver d'un développement important de l'urbanisation. Ce patrimoine est un atout pour la commune qui souhaite préserver ce potentiel afin de conserver la qualité de son cadre de vie.

Des zones naturelles ont été définies englobant ces espaces et montrant ainsi la volonté communale de protection de ces secteurs.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont définis et permettent la réalisation de constructions nouvelles dans certains hameaux structurés. Dans l'ensemble de ces secteurs, les changements de destination, les extensions du bâti existant ou la rénovation est autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Deux types de zones naturelles ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement de la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Maintenir le caractère rural de Montviron ▪ **Protéger les éléments naturels et patrimoniaux** ▪ **Préserver les paysages**	Création d'une *zone N* (naturelle). La commune présente de petites vallées et espaces à caractère naturel. Différents secteurs de la commune ont été classés en zone N en raison de ce caractère naturel : il s'agit de toute la partie Nord, Nord-Ouest du territoire communal (vallée de la Lerre, vallée du Mizouard), de tous les espaces humides et inondables (prairies humides, cours d'eaux) ainsi que les espaces hors du bourg dont la vocation agricole n'était pas affirmée. Il existe un captage d'eau potable sur le territoire qui dispose de périmètres de protection. Par un classement en zone naturelle la municipalité affiche sa volonté de protection de la ressource en eau. Dans cette zone, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Par contre, le changement de destination, l'extension mesurée, la restauration ou la rénovation des bâtiments est admis. La zone N recouvre ainsi la majeure partie de l'habitat rural n'ayant plus de vocation agricole. Cet habitat se situe essentiellement dans des secteurs de moindre enjeu agricole.

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

Assurer un développement urbain équilibré de la commune ▪ **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**	Création d'un *secteur Nh* (naturel de hameau) Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées (ainsi que le changement de destination de bâtiments existants (d'intérêt architectural), l'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes contiguës ou non au bâtiment principal). L'organisation du bâti sur le territoire est issu du bocage, il se répartit entre le bourg et les hameaux. On trouve ça et là quelques constructions isolées mais celles-ci sont plutôt rares. Au départ lié à l'activité agricole, la plupart de ce bâti a perdu cette vocation et est destiné à la résidence de non-agriculteurs. La commune a choisi de permettre la réalisation de quelques constructions dans des hameaux sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone. Le choix des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est fait à partir de plusieurs critères : - localisation, - nombre d'habitations, - présence d'un siège d'exploitation, - capacité des réseaux AEP, voirie, - sécurité routière, - aptitude des sols à l'assainissement, - valeur agricole – naturelle – existence de risques, - mesures de protection existantes, - aspect paysager. Au vu de ces critères, quatre hameaux ont été choisis par la collectivité pour accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit des hameaux de « La Boule d'Or » (ouest de la RD 973), de « La Mésangère » (ouest du bourg) de « La Malherbière » (nord du bourg), et de « La Forge » (nord-est du bourg). Ces hameaux sont déjà bien constitués (au minimum 4-5 habitations existantes), présentant quelques espaces non construits entre les constructions. Ils sont situés à l'écart de sièges agricoles et de milieux naturels de qualité, à proximité du bourg ou des quartiers. Les réseaux ont la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est bonne.

❖ Les Emplacements Réservés

La commune a créé deux emplacements réservés : un emplacement à son bénéfice pour création de voirie, afin de desservir la partie Est de la zone 1AUh (parcelle cadastrée n°461 pour partie), un emplacement au bénéfice du Conseil Général correspondant à la liaison Longueville - Avranches.

❖ La zone inondable

La commune de Montviron est concernée par le risque inondation lié au ruisseau de Lerre. La zone inondable de cette rivière est identifiée sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier dont les limites correspondent à la limite des Plus Hautes Eaux Connues.

En l'absence de P.P.R.I. aucune réglementation particulière n'a valeur de servitude et ne s'impose à la réglementation du P.L.U.. Le règlement écrit précise, dans ses dispositions générales, ce qu'il est possible ou pas de faire dans ce secteur.

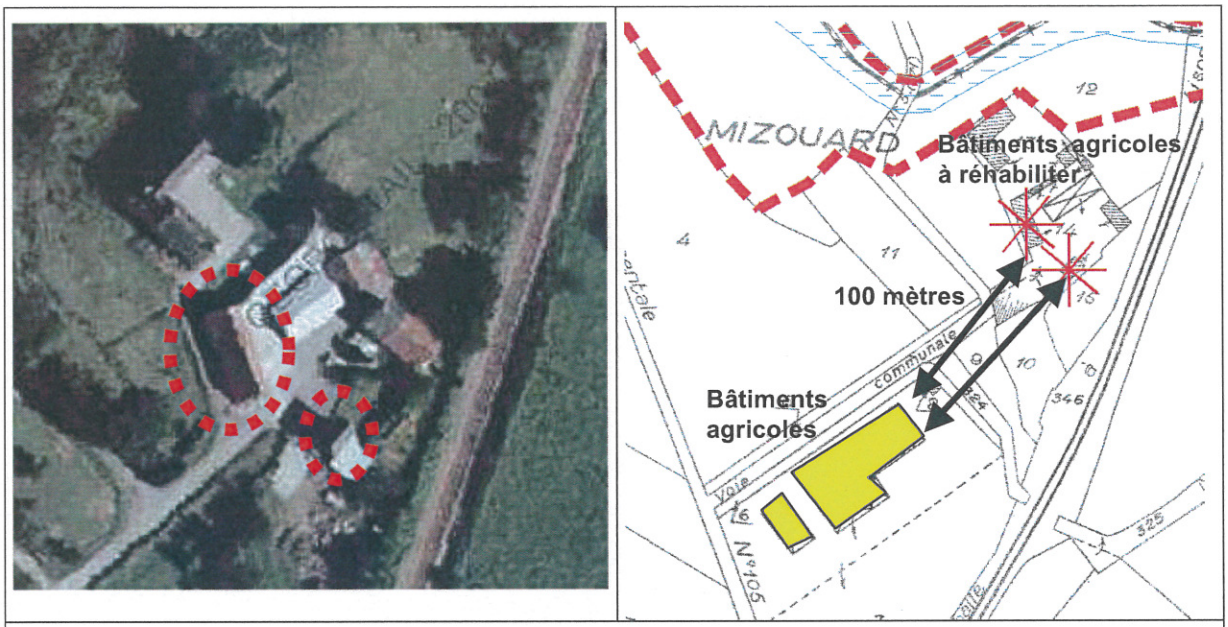
❖ Les éléments du paysage à préserver

Les élus ont souhaité protéger plusieurs haies aux abords du bourg, afin de favoriser l'intégration paysage de l'extension de l'urbanisation (à vocation d'habitat ou touristique). Ces éléments seront protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme (élém ents paysagers à protéger).

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

❖ **Les bâtiments agricoles repérés en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**

Des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial ont été repérés sur le plan de zonage, au lieu-dit « Mizouard », et pourront ainsi faire l'objet d'un changement de destination (conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).



Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Le Mizouard

Ces bâtiments sont situé à proximité d'une zone d'épandage. Permettre l'implantation de tiers va induire un éloignement de la zone d'épandage depuis les bâtiments actuels. L'exploitant dispose de terrains par ailleurs sur lesquels il peut étendre donc cela ne pose pas de problèmes.

Ces bâtiments sont desservis par les réseaux (voirie, AEP, EDF).

Ils sont construits en pierre de pays (granit - grès) avec toiture en tuile.



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

Superficie des zones

ZONES DU P.L.U.	
Nom de la zone	**Superficie**
Uh	10,2 hectares
Uℓ	1,6 hectares
Ux	2,7 hectares
Total zone urbaine	***14,5 hectares***
1AUh	6 hectares
1AUℓ	1,8 hectares
Total zone à urbaniser	***7,8 hectares***
N	174,9 hectares
Nh	12,2 hectares
Total zone naturelle	***187,1 hectares***
A	391,6 hectares
Total zone agricole	***391,6 hectares***
SUPERFICIE TOTALE	***601 hectares***

Les possibilités d'accueil définies par la municipalité lui permettront d'atteindre les objectifs de population qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

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

5.3 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil définis dans le P.L.U. (le secteur Na) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

Le règlement de la commune de Montviron comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

Les articles 1 et 2 définissent ce que l'on peut ou pas construire dans chaque zone. La mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser, sous réserve d'une compatibilité entre les activités et l'habitat.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* »

En zone naturelle, il n'a pas été défini de secteurs de protection stricte. Hormis dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Nh), aucune construction nouvelle n'est autorisée pour conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux. Le changement de destination, la restauration et l'extension des constructions existantes est permise. La réalisation de constructions annexes accolées ou non est également autorisée en zone N.

Les articles 3 et 4 définissent les conditions de desserte des constructions. Dans les secteurs et zones où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'eau potable,
- disposer d'un accès sur voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil),
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique,
- avoir un dispositif d'évacuation des eaux usées, qu'il s'agisse d'un réseau de collectif ou d'une installation individuelle conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones à urbaniser, la construction n'est possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés.

En matière d'assainissement, dans le bourg et ses extensions, les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'article 5 précise la superficie minimale des terrains. Cet article n'est pas règlementé dans le P.L.U. de Montviron.

Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 définissent l'implantation, le volume et l'aspect des constructions. C'est au travers de ces articles qu'il est possible de définir un paysage urbain. L'article 14 (coefficient d'occupation des sols) n'est pas règlementé. Les dispositions de ces articles sont précisées dans les tableaux ci-après, en distinguant les zones urbaines (U et AU) des zones rurales (A et N).

5.3.1 LES ZONES U ET 1AU

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En zone U, des implantations différentes seront admises : - pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, - pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. En secteur Ux, les constructions devront être implantées : - à une distance minimale de 75 mètres de la RD 973, - à une distance minimale de 10 mètres des autres voies.	Conserver une certaine homogénéité de paysage entre le centre bourg et les nouveaux quartiers (notamment avec la possibilité d'implantation des constructions en limite de propriété : à l'alignement des voies ou en limite séparative).
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives. Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. En secteur Uℓ et 1AUℓ, les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.	
Article 10	Hauteur maximale des constructions En secteur Uh et 1AUh, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder R+1+combles aménageables. En secteur 1AUℓ, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact de ces constructions dans le paysage Créer un paysage urbain de qualité Permettre la réalisation de programmes de logements locatifs

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

Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune. Clôtures sur rue : Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Seuls seront autorisés : - Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées), - Les lisses ou clôtures en bois, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 0,80 m, - Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage. Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles , d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable. Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Uℓ et 1AUℓ. En secteur Ux, les constructions devront présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les teintes de bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact de ces constructions dans le paysage Créer un paysage urbain de qualité Permettre la réalisation de nouvelles formes de constructions respectueuses de leur environnement
Article 13	Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations **En secteur Ux**, des rideaux d'arbres ou de haies doivent masquer les stockages extérieurs. **En secteur 1AUh**, toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure ou égale à 4 lots à usage d'habitat doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement. Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. **En secteur 1AUℓ**, l'Orientation d'Aménagement précise les plantations à créer ou à conserver.	Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions ou installations Permettre la création d'espaces communs (aération du tissu urbain – fonction d'espaces publics) dans les opérations d'aménagement

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

5.3.2 LES ZONES A ET N

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques En zone A, les constructions devront être implantées à une distance minimale de : - 75 mètres de la RD 973, - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 41, RD 61, RD 105); - 5 mètres de l'alignement des autres voies. En zone N, Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies. Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).	Conserver un retrait par rapport aux voies (communales et départementales) pour des raisons de sécurité et anticiper le futur tracé de la 2x2 voies en ne permettant pas de constructions à moins de 75 mètres de la RD 973.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives. Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.	Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage
Article 9	Emprise au sol des constructions En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. En secteurs N et Nh, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..	Conserver une faible densité de construction en milieu rural pour minimiser l'atteinte portée à l'activité agricole et aux paysages
Article 10	Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+combles aménageables	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact de ces constructions dans le paysage

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

Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords *Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens* : Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions. Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures. *Pour les constructions neuves* : Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune.	Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement naturel et bâti Limiter l'impact de ces constructions dans le paysage Préserver la qualité du bâti ancien de la commune

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

5.4 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune a choisi de réaliser une Orientation d'Aménagement sur le secteur 1AUh situé à l'Ouest du bourg ainsi que sur le secteur 1AUℓ d'extension du camping.

Elle prend la forme d'un schéma de principe d'aménagement. Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne des secteurs, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans les Orientations d'Aménagement.

5.4.1 LE SECTEUR 1AUh DU BOURG

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- minimiser l'impact visuel des constructions nouvelles depuis le lointain (notamment depuis le Mont Saint Michel)
- intégrer les constructions nouvelles dans le paysage en s'adaptant aux contraintes topographiques,
- préserver la continuité des cheminements piétons entre le secteur Nord du bourg et le secteur Sud,
- conserver une certaine continuité urbaine entre le bourg et le secteur de développement urbain,
- faire de ce secteur un lieu convivial, en ménageant une coupure verte entre deux secteurs de constructions.

5.4.2 LE SECTEUR 1AUℓ

Les principes d'aménagement définis répondent à l'objectif principal d'intégrer le nouveau secteur dans son environnement, par la protection ou la création de haies structurantes, et de minimiser l'impact visuel de cet aménagement depuis le Mont Saint Michel.

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

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

6.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, cours d'eau, étangs, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Certains secteurs présentent une richesse particulière même si celle-ci ne se traduit pas au travers de l'existence de Z.N.I.E.F.F. ou de zone Natura 2000.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un **classement en zone naturelle** qui, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Nh), **interdit toute construction nouvelle**.

La commune dispose d'un réseau hydrographique (cours d'eau temporaires et permanents) assez important dans sa partie Nord-Ouest qui explique la présence de nombreuses zones humides. Ces zones qui présentent un intérêt écologique disposent aujourd'hui de peu de protection. Par ailleurs, la DIREN recense des risques d'inondation par débordement du ruisseau de Lerre. Dans un souci de conserver ces milieux écologiques fragiles, ils ont été classés en zone N.

Les principaux milieux (cours d'eau, étangs, bois, etc.) sont protégés de toute urbanisation ou destruction. Les corridors biologiques existants sur la commune sont ainsi conservés.

6.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Montviron est assurée par le SIAEP de Sartilly Sud à partir de cinq forages situés sur les communes de Lolif et Montviron. Le syndicat a fourni 198 986 m² d'eau traitée en 2004.

Au regard des volumes produits et consommés sur le territoire du syndicat, celui-ci est en mesure d'assurer les besoins en adduction en eau potable sur la commune dans le cadre de son développement.

Qualité des eaux

D'après les données de la DDASS, « *l'eau d'alimentation* (distribuée sur le territoire communal) *est conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés.*

En partie Sud de la commune, l'eau distribuée était, au moment du prélèvement, conforme aux exigences de qualité (limites et références) en vigueur. Il est noté cependant, une teneur en chlore libre résiduel supérieure à 0,1 mg/l ».

La qualité de la ressource en eau peut être perturbée notamment par les rejets des eaux usées et les rejets des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation, engendre une augmentation du volume d'eaux usées. La station d'épuration communale sera opérationnelle en 2007 et pourra recevoir tous les effluents du bourg actuel et de ses extensions (constructions ou installations à vocation d'habitat ou touristique).

Peu de constructions nouvelles seront réalisées hors du bourg ce qui limite également les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

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

La volonté communale de préserver la ressource en eau (captage d'eau potable, situé à la Haye Gouttière) se traduit par le classement en zone naturelle de ce site. Un arrêté préfectoral a créé un périmètre de protection autour du site. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique insérée dans le P.L.U.

Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Seine Normandie (particulièrement la gestion des eaux pluviales urbaines et la protection des zones humides)

Les secteurs de développement urbain de la commune définis à court ou moyen terme (1AU) prévoient des dispositions particulières en matière de maîtrise des eaux pluviales de ruissellement engendrées par ce développement urbain. Ces dispositions sont déclinées dans les Orientations d'Aménagement et le règlement.

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement.

L'Orientation d'Aménagement sur le secteur 1AUh Ouest prévoit la réalisation de systèmes de rétention des eaux de pluies (bassin de rétention, noues, etc.). Le projet d'aménagement de cette zone n'est pas suffisamment avancé pour qu'il soit possible de situer précisément leurs emplacements.

Par ailleurs, le territoire compte de nombreuses zones humides que la commune a choisi de préserver par un classement en zone naturelle, des cours d'eau, de leurs abords et des prairies humides. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée dans cette zone ce qui permet de préserver les zones humides.

6.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'activité principale de Montviron.

Un des objectifs du projet de développement est de conserver le caractère rural de la commune. Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindre enjeux agricoles (secteurs Nord et Ouest du bourg). Il n'y a pas de sièges d'exploitations à proximité du bourg.
- classement des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Le projet, notamment la définition des secteurs à urbaniser, ne porte pas atteinte de façon notable à l'activité des exploitations existantes sur le territoire communal ni à celles exploitant sur la commune.

Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains permettent une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

6.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Montviron possède une image de commune rurale avec ses différentes unités paysagères engendrées par le bocage. Le projet ne remet pas en cause les principales ambiances paysagères de la commune.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de préserver les paysages de la commune. Les vallées et leurs abords sont protégés de toute urbanisation par leur classement en secteur N.

La commune de Montviron dispose de vues sur le Mont Saint Michel et est visible (pour partie) depuis celui-ci. Dans un souci de valorisation des vues sur et depuis le Mont, il est primordial d'apporter une attention particulière aux opérations d'urbanisme situées sur les communes littorales (et rétro-littorales) proches de la Baie.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, définis dans le P.L.U., sont localisés en extension du bourg. Sur le territoire se dessine clairement les contreforts d'un plateau (orienté selon un axe Est-Ouest), qui le traverse en partie sud. Les secteurs d'extensions de l'urbanisation (1AUh) se situent au delà de ce

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

contrefort, légèrement en deçà. Une butte, point culminant de la commune à 105 mètres, constitue un obstacle visuel entre le Mont Saint Michel et les secteurs 1AUh.

Des Orientations d'Aménagement ont été réalisées sur les secteurs à urbaniser (1AUℓ et 1AUh Ouest). Des principes d'intégrations paysagères (protection au titre de la Loi Paysage ou création de haies notamment) de ces secteurs ont été définis et sont opposables aux tiers dans l'esprit.

Le patrimoine bâti de qualité (manoir, granges anciennes, etc.) dont dispose la commune pourra être restauré ou changer de destination du fait du classement en secteur N. Les prescriptions règlementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations,etc.) respectent les caractéristiques du bâti traditionnel et permettent une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Par ailleurs des prescriptions particulières ont été définies dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

La commune a repéré sur le plan de zonage les bâtiments, en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin que le patrimoine bâti, lié à l'activité agricole mais n'étant plus utile à l'activité, puisse être mis en valeur.

Les constructions nouvelles en milieu rural (hors du bourg) seront réalisées dans les espaces interstitiels de certains hameaux structurés (la Boule d'Or, la Mésangère, la Forge et la Malherbière). Elles seront donc intégrées dans un environnement déjà bâti.

6.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation s'organise dans le prolongement du tissu urbain actuel. La tendance au mitage le long de la RD 61 (entre le hameau de l'église et le camping) observée ces dernières années, est ainsi stoppée. Des cheminements piétonniers seront créés en zone urbaine (requalification des espaces publics du bourg) ainsi que dans les zones à urbaniser pour garder une continuité et une cohérence dans le tissu urbain et permettre de relier tous les secteurs du bourg. **Le projet vise à affirmer clairement la centralité du bourg de Montviron**.

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles. Leur situation, en limite de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les nouveaux secteurs urbains disposent de prescriptions règlementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement réalisées dans les secteurs à urbaniser permettent à la commune de mettre en œuvre son projet urbain et de planifier, voire maîtriser, l'essentiel de son développement.

Le fonctionnement urbain du bourg sera adapté aux besoins du développement : création de chemins piétons le long des routes principales du bourg, redéfinition des espaces de stationnement auprès de l'église et de la gare, création d'un espace vert de loisirs à proximité de la mairie, etc.