

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de MONTVIETTE



RAPPORT DE PRESENTATION

► Carte Communale

APPROBATION

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

4 Avenue Tsukuba
Parc Citis
14200 HEROUVILLE ST
CLAIR
Tel 02 31 53 73 73
Fax 02 31 53 77 59
Email contact@planis.fr

Janvier 2008

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

SOMMAIRE



Introduction..... p. 4

1. Présentation de la Carte Communale..... p.4
2. Intérêt de la Carte Communale – Objectifs de la Commune p.5

Contexte Communal p.6

1. Situation de la commune p.6
2. Montviette et l'intercommunalité..... p.8
3. Le SCOT du Pays d'Auge..... p.9
4. La DTA de l'Estuaire de la Seine p.10

LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX

Analyse de la Démographie..... p.12

1. La densité et l'évolution de la population p.12
2. La structure démographique p.14

Le parc de logements..... p.19

1. L'évolution du parc p.19
2. Les principales caractéristiques du parc de logements p.21

Analyse socio – économique..... p.25

1. La population active p.25
2. Les activités économiques de la commune p.28

Equipements et transports p.36

1. Les équipements..... p.36
2. Les transports p.36
3. Le milieu associatif p.37

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le milieu physique et naturel p.40

1. La géologie p.40

2. Le réseau hydrique.....	p.41
3. La topographie	p.42
4. Végétation et paysage.....	p.42
4. Les milieux naturels sensibles	p.45
6. Les éléments naturels intéressants.....	p.47
7. Les risques naturels	p.51
Milieu construit.....	p.53
1. Organisation générale, formes urbaines, densité.....	p.53
2. Sens de développement	p.54
3. La typologie du bâti	p.56
4. Le patrimoine bâti intéressant à préserver	p.60
Les réseaux.....	p.64
1. L'alimentation en eau potable	p.64
2. La Défense Incendie	p.64
3. L'électricité.....	p.64
4. L'assainissement.....	p.65
5. Les liaisons à travers le tissu urbain.....	p.65
 SYNTHESE : atouts et faiblesses du territoire	
Atouts et faiblesses du territoire	p.70
 LES ENJEUX	
Carte des enjeux.....	p.72
 LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	
Justification du zonage	p.74
1. Les dispositions de la Carte Communale.....	p.74
2. Les principes généraux d'aménagement retenus.....	p.74
3. Les secteurs constructibles de la Carte Communale.....	p.75
4. L'explication des choix retenus.....	p.77
 Evaluation des incidences des choix retenus sur l'environnement.....	p.82
 ANNEXES	

INTRODUCTION



1. Présentation de la Carte Communale

La commune de **Montviette** est actuellement non dotée de document d'urbanisme. Elle est donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) régi par les articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Depuis la loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU) du 13 décembre 2000, la carte communale est devenue un document d'urbanisme à part entière, opposable aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Une carte communale précise les modalités d'application du **Règlement National d'Urbanisme** (RNU). Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Une carte communale doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale** lorsque le périmètre de celui-ci est arrêté.

Après l'approbation de la carte communale et si le Conseil municipal a, au préalable, manifesté expressément sa volonté d'obtenir un transfert de compétences, le maire pourra délivrer les permis de construire sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.

La loi **Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** attribue également un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale approuvée, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Enfin, toutes les communes (*dotées ou non d'un document d'urbanisme*) peuvent protéger les éléments de paysage (*haies, mares, clôtures,...*). La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à « une autorisation pour installation et travaux divers » (*article R 442-2*) délivrée par le maire ou l'Etat.

✚ Les modalités d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Montviette. En effet, par délibération du Conseil municipal, en date du **5 septembre 2005**, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité les concours financiers de l'Etat (Dotation Générale de Décentralisation) et du Conseil Général du Calvados, pour les dépenses entraînées par les études, et elle a demandé la mise à disposition des services de l'Association **Habitat et Développement du Calvados pour l'établissement de la carte communale**.

➤ Le contenu de la Carte Communale

(sous réserve de modifications ultérieures liées à un changement de réglementation)

Le dossier de carte communale se compose de deux types de documents :

- un rapport de présentation
- des documents graphiques.

Le rapport de présentation

Il contient le diagnostic de la commune. Il analyse **l'état initial de l'environnement**, évalue les incidences des choix de la carte sur l'environnement et expose la prise en compte de la préservation de l'environnement. Enfin, il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles.

Les documents graphiques

Ils sont réalisés à partir de fonds cadastraux numérisés du Conseil Général du Calvados. **Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises.**

L'élaboration d'une carte communale respecte une procédure plus souple ou plus légère que celle d'un Plan Local d'Urbanisme : la carte communale ne possède ni Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni règlement spécifique : la concertation auprès des habitants n'est pas obligatoire.

2. Intérêts de la carte communale – Objectifs de la commune

➤ Intérêt de la carte communale

La carte communale permet d'éviter que des autorisations d'urbanisme soient délivrées « au coup par coup », permettant ainsi à la commune de Montviette d'étendre sa zone urbanisée tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la Carte Communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (sauf l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions déjà existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

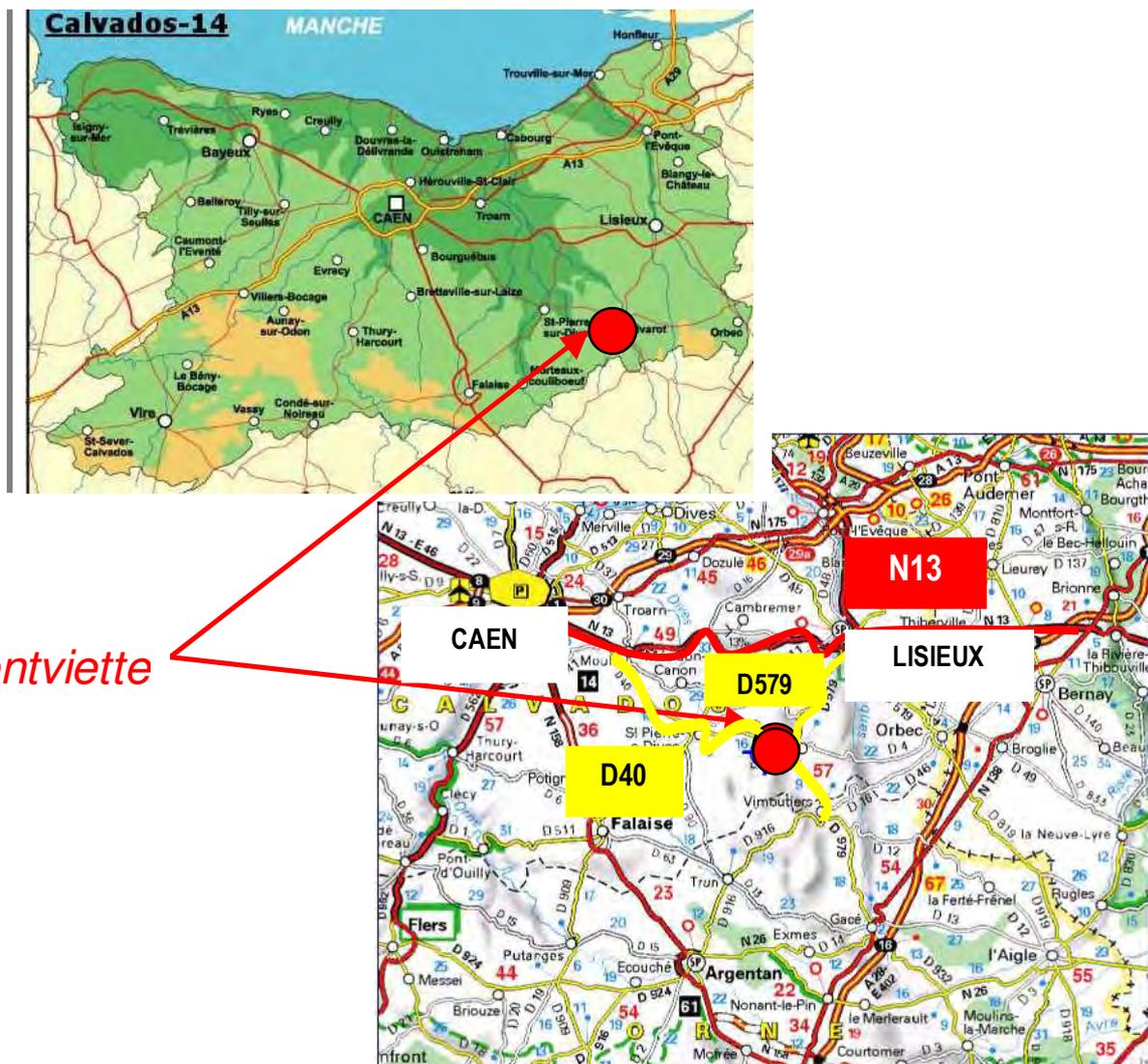
L'élaboration d'un tel document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Approuvée conjointement par le Conseil municipal, après enquête publique, et par le Préfet, elle demeure valide jusqu'à sa révision, le délai de validité de 4 ans ayant été supprimé.

CONTEXTE COMMUNAL



1. Situation de la commune



Montviette

Source : Carte Michelin

La commune de Montviette est située au sud-est du département du Calvados. Elle est composée de 2 anciennes paroisses de dimensions semblables : Montviette au nord et La Gravelle au sud, rattachée à la première vers 1830-1835.

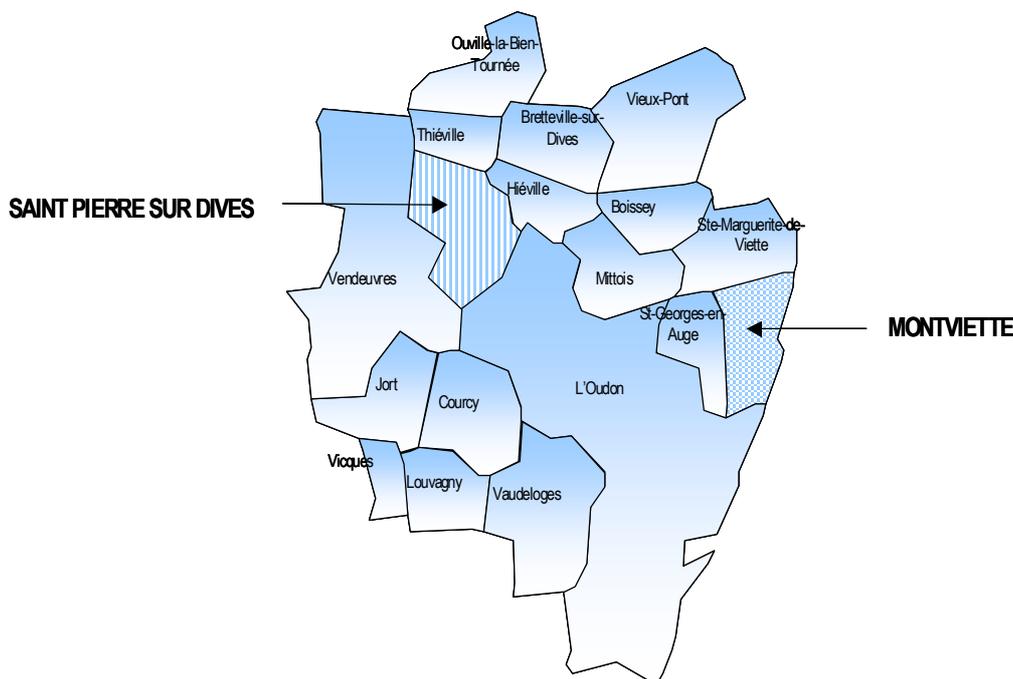
Son territoire est traversé par un axe routier majeur à l'échelle du département (RD4) qui relie notamment Saint Pierre sur Dives (12 kms), Livarot (4 kms), Orbec puis l'échangeur sur l'A28 (environ 30 kms). Il est étiré nord-sud suivant l'axe de la rivière que le parcourt. Les communes limitrophes sont : Sainte Marguerite de Viette au nord, Saint Michel de Livet, le Mesnil Bacley et Heurtevent à l'est, l'Oudon au sud et Saint Georges en Auge à l'ouest.

La commune est relativement éloignée des grands centres urbains. Caen, la préfecture, est à 44 kms et Lisieux la sous préfecture est à 22 kms. L'accès sur Caen est de plus difficile : 2 voies sinueuse puis RN13 traversant plusieurs agglomérations avec nombreux feux de signalisation. D'une manière générale, Montviette, à l'image de nombreuses communes du sud Pays d'Auge, souffre d'un enclavement routier qui entrave le développement économique de la région.

La commune appartient à la **région naturelle du Pays d'Auge**, au **canton de Saint Pierre sur Dives** et est rattachée à la **Communauté de Communes des Trois Rivières**. Toutefois, elle semble avoir plus d'affinités avec la ville et le canton de Livarot, auxquels elle est rattachée pour quelques administrations. Ceux-ci sont beaucoup plus proches géographiquement et plus ressemblants en terme de territoire (paysage, environnement).

Avec 662 hectares, la superficie de territoire communal est inférieure à la surface moyenne des communes du département qui est de 786 ha.

2. Montviette et l'intercommunalité



La Communauté de Communes des Trois Rivières créée en juillet 2002 regroupe 18 communes sur 15 221 hectares. La population est de 9 592 habitants dont près de la moitié sont concentrés sur Saint Pierre sur Dives. Le reste du territoire a un caractère rural fort.

Cette Communauté de Communes présente la particularité d'être un territoire charnière Pays d'Auge – Plaine de Caen. L'absence d'unité de territoire est peu fédératrice. Les communes de la plaine sont attirées vers Falaise ou Caen, celles du Pays d'Auge vers Livarot ou Lisieux. Or, les spécificités de chaque territoire font que les contraintes et enjeux ne sont pas les mêmes.

Malgré cela, des projets devraient aboutir, notamment pour assurer le renouveau économique de la région. La création et l'extension de zones d'activités principalement sur Saint Pierre sur Dives est prévue.

La Communauté de Communes qui exerce des compétences dans les domaines de l'aménagement de l'espace, des équipements et du ramassage scolaire, des activités sportives et culturelles (projet concernant la piscine de Saint Pierre sur Dives), de la voirie, des ordures ménagères, et du développement économique pourrait également prendre en charge le tourisme. Sur la commune de Montviette, l'entretien (élagage) et la création des chemins de randonnée jusqu'à présent assurés par l'association Montviette Nature en Pays d'Auge (emploi un salarié) pourrait être repris par l'Intercom.

Ils sont les suivants :

- Permettre le développement de projets structurants dont le rayonnement dépasse le Sud Pays d'Auge
- Assurer le désenclavement routier (raccordement aux autoroutes : RD4)
- Répondre aux besoins en terme d'habitant, d'emploi, de formation et de services
- Maintenir l'identité traditionnelle du territoire et mettre en exergue l'attractivité du territoire pour en faire un élément de développement économique et touristique
- Capter les flux de population pour maintenir le maillage de services collectifs de qualité
- Préserver les paysages caractéristiques
- Maintenir un environnement de qualité
- Prendre en compte les secteurs ruraux fragiles
- Prendre en compte les besoins de déplacements.

Des commissions se réunissent depuis septembre 2006 et travaillent à l'élaboration du diagnostic de territoire.

4. La DTA de l'Estuaire de la Seine

La commune appartient également au secteur concerné par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Seine.

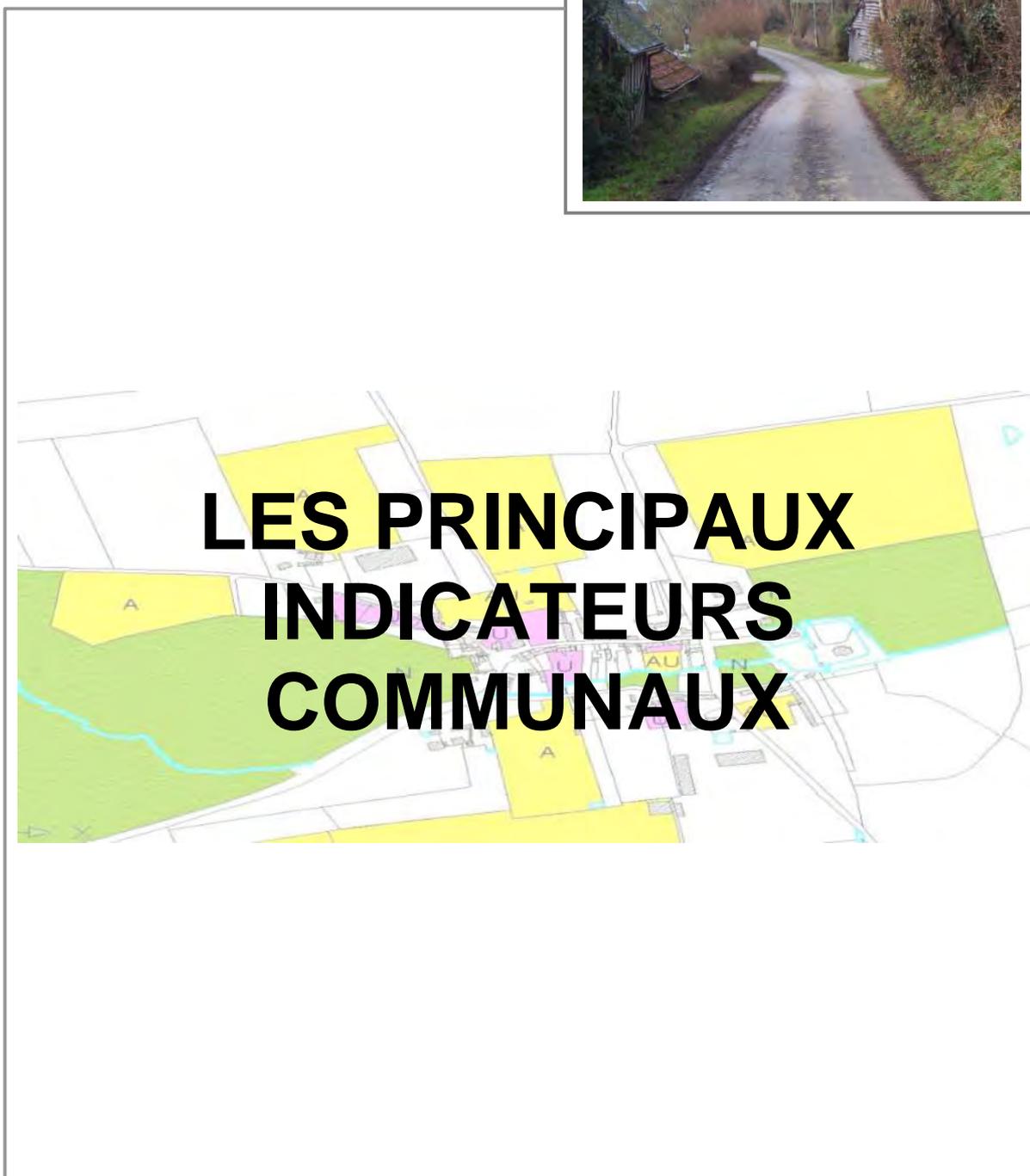
Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006, celle-ci arrête des grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace visant notamment la préservation et la valorisation des milieux naturels et ruraux ainsi que des paysages.

De grands enjeux ont été dégagés qui peuvent concerner le territoire de Montviette :

- l'aménagement des espaces au regard de la gestion des risques naturels et des paysages
- le maintien des espaces agricoles les plus riches face aux pressions d'urbanisation
- une économie du tourisme qui doit s'organiser

Des objectifs sont définis qui peuvent également concerner le territoire communal :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques (les prévenir)
- améliorer les échanges et les déplacements de personnes
- organiser l'urbanisation et l'offre de logements en incitant à la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sur l'espace rural



ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE



1. La densité et l'évolution de la population

La densité

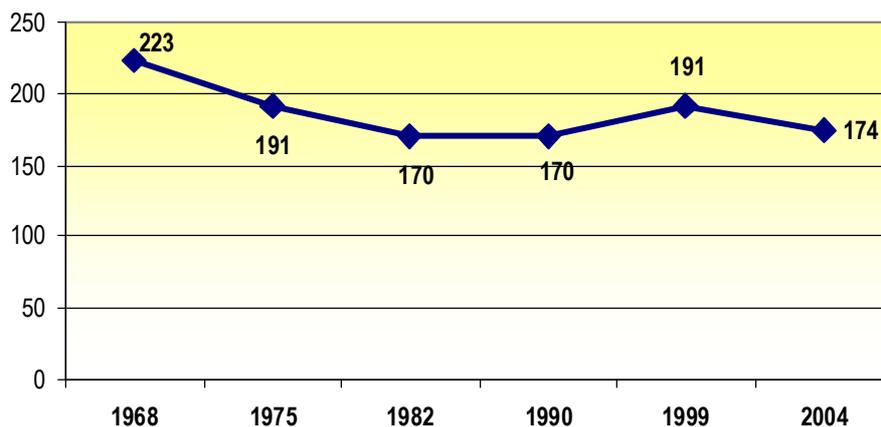
La commune compte **174 habitants** en 2004 (189 en 2005, estimation communale) soit une densité de **26,28 hab/kms²**. Cette faible densité démographique tend à affirmer le caractère rural de la commune. Pour comparaison, la densité moyenne des communes rurales du département était de **51 hab/kms²** en 1999 (soit quasiment deux fois supérieure).

L'évolution démographique

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population	223	191	170	170	191	174
Naissances	24	26	19	14	14	*
Décès	15	15	16	13	17	*
Solde naturel	+ 9	+ 11	+ 3	+ 1	- 3	*
Solde migratoire	- 5	- 43	- 24	- 1	+ 20	*
Variation totale	4	- 32	- 21	0	+ 17	*

* données non communiquées

Evolution de la population de Montviette



Sources : RGP INSEE 1999
et enquête annuelle de
recensement 2004

Taux démographiques (moyennes annuelles)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1999-1999
Taux de natalité pour 1 000	18,20	17,80	14,90	10,30	8,80
Taux de mortalité pour 1 000	11,40	10,30	12,50	9,60	10,60

Source : RGP INSEE 1999

Commentaires

Après plusieurs années de déclin démographique (- **53 habitants soit – ¼ de population** entre 1968 et 1990), la commune a vu sa population augmenter dans les années 90 avant de fléchir à nouveau depuis 1999. Durant les années 90, les soldes naturels et migratoires s'inversent. Le solde naturel devient négatif, résultat du vieillissement de la population et de la réduction du nombre d'enfants par femme.

La brève croissance des années 1990 est donc liée à l'arrivée de nouvelles populations. De nombreux nouveaux ménages s'installent sur la commune à cette période. Ces ménages appartiennent surtout aux tranches d'âge 30 - 39 ans et 40 - 59 ans et dans une moindre mesure à la tranche d'âge des 60 – 74 ans.

La reprise du déclin démographique à partir de 1999 peut s'expliquer par un déficit naturel qui s'accroît en raison du vieillissement progressif de la population et de la baisse du nombre d'enfants par femme en âge de procréer ; phénomènes observés depuis plusieurs années et qui perdurent ; et un solde migratoire qui fléchit (stagnation voire même légère baisse).

L'apport de nouveaux résidents est compensé par les nombreux départs de jeunes (décohabitation liée au vieillissement sur place des parents et absence d'installation de ménages de moins de 30 ans). La tranche d'âge 0 - 19 ans voit en effet ses effectifs diminuer au cours de cette période alors que ceux des tranches d'âge supérieures continuent de progresser (voir graphique ci-après). Cette progression est liée à l'arrivée en quantités importantes de ménages de 30 à 39 ans et de 40 à 59 ans au cours des années 90 qui sont passés depuis dans les tranches d'âges supérieures.

Il semblerait que la tendance se soit à nouveau inversée en 2004. La population communale augmenterait à nouveau avec l'installation dernièrement de plusieurs jeunes ménages avec enfants.

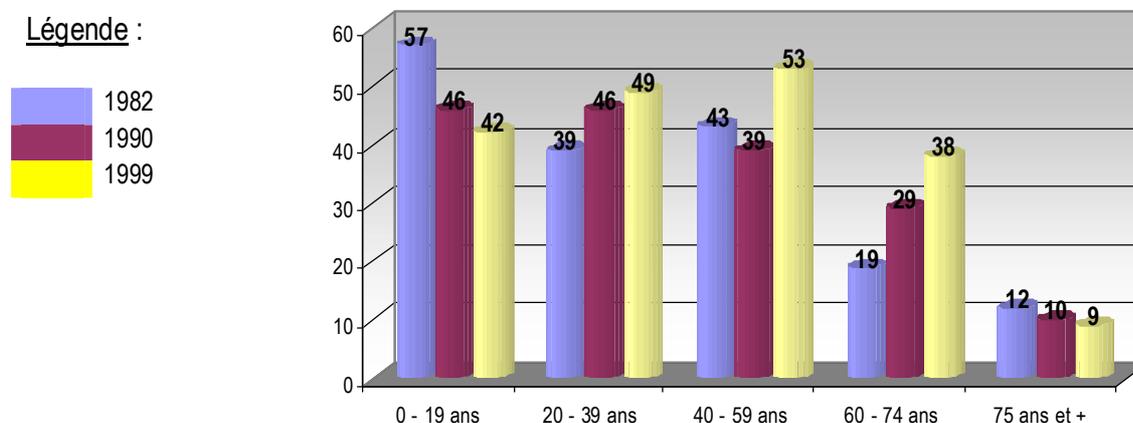
L'évolution des taux de natalité et de mortalité, s'explique aussi bien par le vieillissement de population que par l'évolution des comportements avec la réduction de nombre d'enfants par femme.

2. La structure démographique

➤ Structure par âge

	0 – 19 ans		20 – 39 ans		40 – 59 ans		60 – 74 ans		75 ans et +	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1999	42	22 %	49	25,6 %	53	27,7 %	38	19,9 %	9	4,7 %
1990	46	27,1 %	46	27,1 %	39	22,9 %	29	17,1 %	10	5,9 %
1982	57	33,5 %	39	22,9 %	43	25,3 %	19	11,2 %	12	7,1 %

Evolution des différentes tranches d'âges de la population de Montviette



Source : RGP Insee 1999.

A titre de comparaison :

	0- 19 ans	20 – 39 ans	40 – 59 ans	60 – 74 ans	75 ans et +
Calvados, 1999	25,6 %	28,5 %	25,5 %	13,15 %	7,2 %

Evolution comparée de l'indice de jeunesse*

	1990	1999
Montviette	1,18	0,89
Calvados	1,55	1,26
France	1,33	1,15

* **indice de jeunesse** : nombre d'habitants de moins de 20 ans sur nombre d'habitants de plus de 60 ans.

Commentaires

La population communale est âgée et continue de vieillir. Les effectifs des 0 - 19 ans diminuent depuis plusieurs années et ceux des 20 - 39 ans depuis 1999. A l'inverse, les effectifs des tranches d'âges supérieures hormis les plus âgées (75 ans et +) sont en constante augmentation. En 1999, les plus de 60 ans étaient plus nombreux que les moins de 20 ans.

Cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- La diminution du nombre d'enfants par femme en âge de procréer
- Le vieillissement de personnes qui restent sur la commune : plus de la moitié des + de 40 ans et près de 83 % des 60 à 74 ans résident sur la commune depuis plus de 9 ans
- L'installation de nouveaux résidents permanents qui ne sont pas forcément des jeunes ménages : sur les 24 ménages arrivés entre mars 1990 et janvier 1998 et résidant la commune en 1999, 1/3 ont aujourd'hui plus de 50 ans et avaient donc au minimum 40 ans à leur installation
- Le départ des personnes les plus âgées pour des communes dotées de commerces, équipements et services (structures d'hébergement,...).

Le profil des ménages

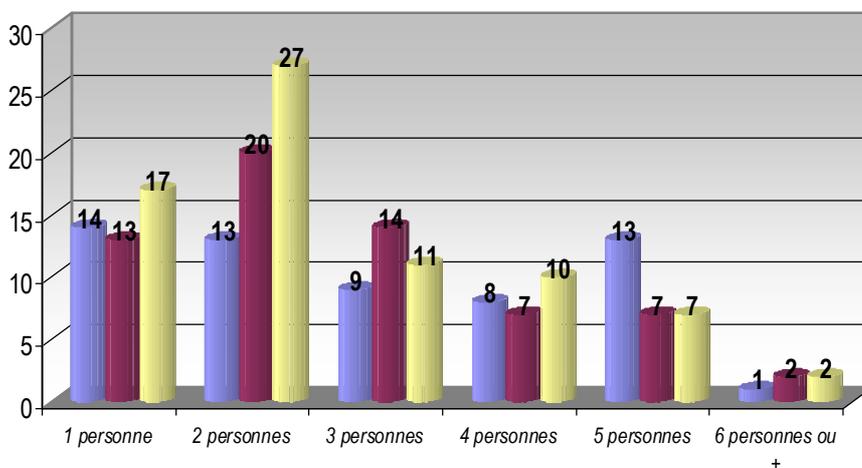
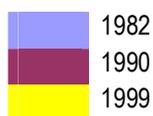
	1982	1990	1999	2004*
Nb de ménages	58	63	74	76
Taille moyenne des ménages	2,9	2,7	2,58	2,29

	1982		1990		1999		2004*	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1 personne	14	24,1 %	13	20,6 %	17	23 %	18	23,7 %
2 personnes	13	22,4 %	20	31,7 %	27	36,5 %	-	-
3 personnes	9	15,5 %	14	22,2 %	11	14,9 %	*	
4 personnes	8	13,8 %	7	11,1 %	10	13,5 %		
5 personnes	13	22,4 %	7	11,1 %	7	9,5 %		
6 personnes et +	1	1,7 %	2	3,2 %	2	2,7 %		

Sources : INSEE RGP 1999
* enquête annuelle de recensement 2004

Profils des ménages de Montviette

Légende :



Source Insee, RGP 1999

Commentaires

Malgré la récente baisse de population, le nombre de ménages continue d'augmenter. Il augmente cependant moins fortement (+ 2 entre 1999 et 2004 contre + 11 entre 1990 et 1999). En revanche, la taille des ménages déjà réduite (la taille moyenne des ménages des communes rurales du Calvados était de 2,70 en 1999) continue de diminuer.

L'augmentation du nombre des ménages témoigne de l'installation de nouveaux résidents permanents sur la commune. La réduction de leur taille est, en revanche, le signe d'un vieillissement de la population communale (phénomène de décohabitation, installation de personnes déjà âgées) et d'une baisse du taux de fécondité.

60 % des ménages de la commune sont composés d'une ou deux personnes en 1999 et le nombre ainsi que la proportion des ménages d'une seule personne continuent d'augmenter en 2004 (respectivement + 1 et + 0,7 %).

Les raisons qui incitent les ménages à venir s'installer sur Montviette sont la proximité de plusieurs lieux de travail (Livarot, Saint Pierre sur Dives, Vimoutiers, Lisieux) et des prix du foncier attractif comparativement aux communes plus urbaines.

Les raisons du départ sont pour les personnes âgées le rapprochement des services et commerces ou l'installation dans une structure d'hébergement.

➤ Evolution démographique des communes limitrophes (1990-1999)

	Nombre d'habitants		Evolution 1990-1999	Solde naturel	Solde migratoire
	1990	1999			
<i>Heurtevent</i>	164	166	+ 1,2 %	+ 10	- 9
<i>Le Mesnil Bacley</i>	220	175	- 20,4 %	+ 44	- 62
<i>L'Oudon</i>	1 351	13 27	- 1,8 %	+ 7	- 50
<i>Saint Georges en Auge</i>	101	79	- 21,8 %	+ 4	- 26
<i>Saint Michel de Livet</i>	131	127	- 3%	- 5	+ 1
<i>Sainte Marguerite de Viette</i>	322	368	+ 14,3 %	+ 19	+ 26
Total	2 289	2 242			

Commentaires

Globalement (4 sur 6) les communes limitrophes voient leur population diminuer entre 1990 et 1999 en raison d'un solde migratoire négatif.

Sainte Marguerite de Viette et Saint Michel de Livet font figure d'exception. La première voit sa population augmenter avec des soldes naturel et migratoire positifs (commune attractive à la population relativement jeune, indice de jeunesse : 1,56 en 1999). La seconde voit ses effectifs baisser en raison de son solde naturel, son solde migratoire étant très légèrement positif.

La situation de Sainte Marguerite de Viette sur l'axe Livarot – Saint Pierre du Dives rend cette commune probablement plus attractive.

CONCLUSION - SYNTHÈSE

- Très faible densité démographique
- Baisse et vieillissement de la population
- Augmentation du nombre des ménages mais diminution de leur taille.

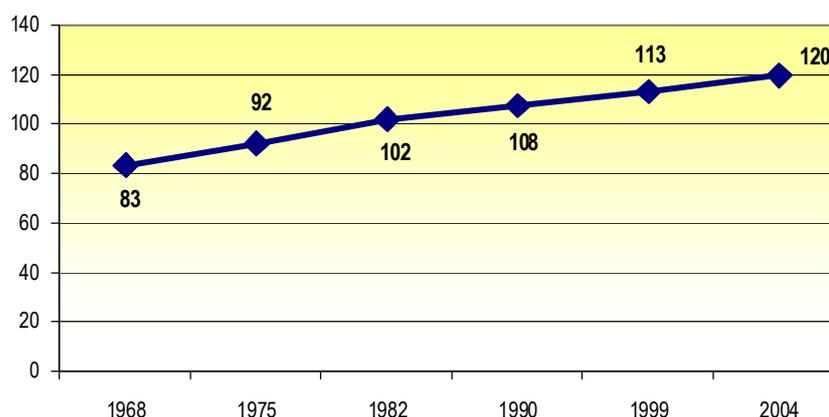
LE PARC DE LOGEMENTS



1. L'évolution du parc

	1968	1975	1982	1990	1999	2004*
Ensemble des logements	83	92	102	108	113	120
Evolution	+ 9	+ 10	+ 6	+ 5	+ 7	
Résidences principales	64	61	58	63	72	76
Evolution	- 3	- 3	+ 5	+ 9	+ 4	
Résidences secondaires	8	23	33	38	35	40
Evolution	+ 15	+ 10	+ 5	- 3	+ 5	
Logements vacants	11	8	11	7	6	4
Evolution	- 3	+ 3	- 4	- 1	- 2	

Evolution du nombre de logements sur Montviette

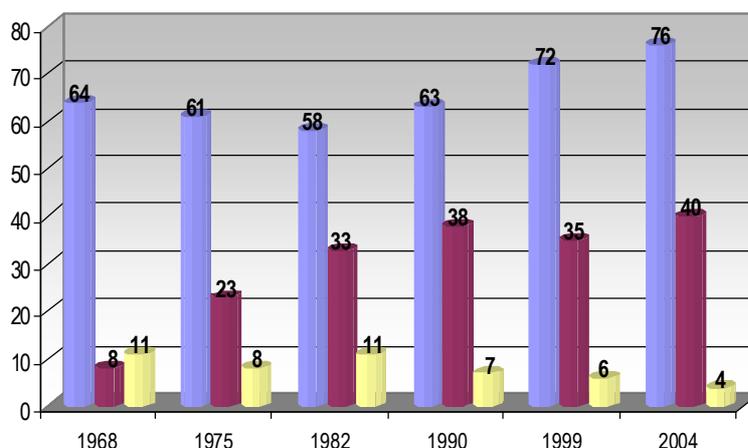


Sources : INSEE RGP 1999
* enquête annuelle de recensement 2004

Répartition du parc de logements

Légende

■	Résidences principales
■	Résidences secondaires
■	Logements vacants



Sources : RGP Insee 1999 et enquête annuelle de recensement 2004.

Commentaires

Au cours des dernières années, le nombre de logements a constamment augmenté même si le rythme de création en neuf ou par transformation a pu varier suivant les périodes intercensitaires. En 2004, la commune compte **37 logements** de plus qu'en 1968 (soit + 45 %).

Le développement du parc immobilier a surtout profité aux résidences secondaires. En effet, le nombre de celles-ci a fortement progressé entre 1968 et 1982 en particulier par le biais de la mutation d'une partie du parc de résidences principales (- 6 logements au cours de cette période) et par la transformation de bâtiments agricoles traditionnels.

A partir de 1982, la croissance de ce parc est moins sensible, enregistrant même une baisse au cours de la période 1990 et 1999. La proportion de résidences secondaires est toutefois très élevée (**1/3 du parc immobilier communal** contre 19,2 % en moyenne pour le département, 11 % pour le territoire du SCOT et 14,7 % pour les communes rurales du département). Ceci témoigne de la vocation touristique de la commune et de l'attrait exercé par la campagne augeronne sur les citadins.

Dans le même temps, l'effectif de résidences principales a peu progressé. Il a même diminué entre 1968 et 1982 au profit du parc de résidences secondaires. En effet, au cours de cette période, la commune non attractive pour les résidents permanents l'était pour les résidents saisonniers, le nombre de logements vacants n'augmentant pas.

De 1982 à 1999, la tendance s'inverse. Le nombre de résidences principales croît. La commune intéresse à nouveau les résidents permanents (confirmé par les résultats démographiques à cette période).

Entre 1999 et 2004, un ralentissement est observé. Seulement 4 résidences principales supplémentaires sont recensées contre 5 résidences secondaires.

Ce ralentissement semble momentané et ne remet pas en question le pouvoir d'attraction de la commune sur les résidents permanents. Il peut être lié à un manque de terrains constructibles proposés à la vente ; seulement deux résidences principales ont été édifiées en neuf au cours de cette période ; et/ou à la concurrence des acquéreurs de résidences secondaires aux moyens généralement moins limités.

En effet, en 2005, 2 à 3 certificats d'urbanisme sont déposés chaque mois pour des habitations dont une partie pour des résidences principales et la population semble de nouveau augmenter (voir démographie).

Le parc immobilier communal arrive à saturation. Le nombre de logements vacants en baisse depuis 1982 est devenu insignifiant en 2004 (3,3 % du parc immobilier communal). Il s'agit de logements très anciens (antérieurs à 1915) probablement vétustes et qui devraient intéresser plus facilement les acquéreurs de résidences secondaires, sensibles au charme du bâti ancien traditionnel.

L'absence de logements vacants ajoutée à la forte concurrence des acquéreurs de résidences secondaires sur l'ancien (75 % des résidences principales étaient antérieures à 1949 en 2004 et près de la moitié d'entre elles étaient occupées par des personnes de 60 ans et + en 1999) peut se traduire par une baisse du parc de résidences principales dans les quinze ans à venir si rien n'est prévu pour favoriser la réalisation de nouvelles constructions.

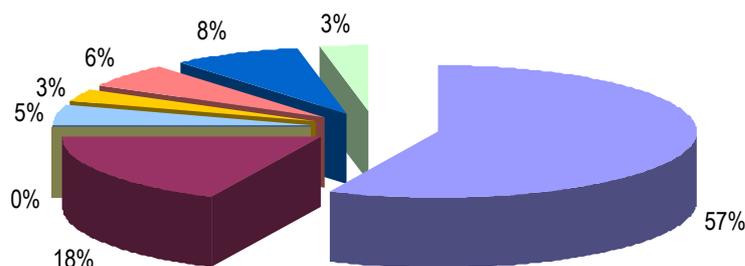
2. Les principales caractéristiques du parc de logements

📍 Age du parc de logements

Epoques d'achèvement du parc de logements

Légende

Avant 1915
1915 - 1948
1949 - 1967
1968 - 1974
1975 - 1981
1982 - 1989
1990 - 1999
2000 - 2004



Sources : RGP Insee 1999 et enquête annuelle de recensement 2004.

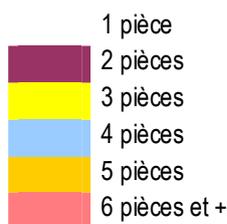
Commentaires

Le parc de logements de Montviette est ancien. **¾ des logements** sont antérieurs à 1949 contre 47 % en moyenne pour les communes rurales du Calvados (source INSEE 1999). Aucune nouvelle habitation ne fut réalisée entre 1949 et 1967. Depuis, le rythme de construction de nouveaux logements (en neuf) reste faible. Il est toujours inférieur à une réalisation par an en moyenne entre chaque recensement.

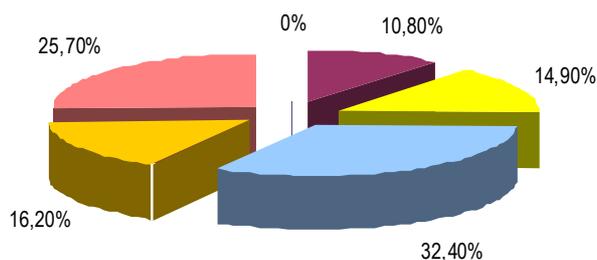
Les logements issus de la transformation d'anciens bâtiments agricoles ou les réhabilitations sont plus nombreux que les constructions neuves. Entre 1994 et 2004, 4 permis de construire pour des logements neufs ont été déposés contre 5 pour des transformations de bâtiments en logements. Depuis 1999, 3 logements neufs ont été édifiés contre 4 logements réhabilités.

➤ La taille des résidences principales

Légende



Taille du parc de logements de Montviette



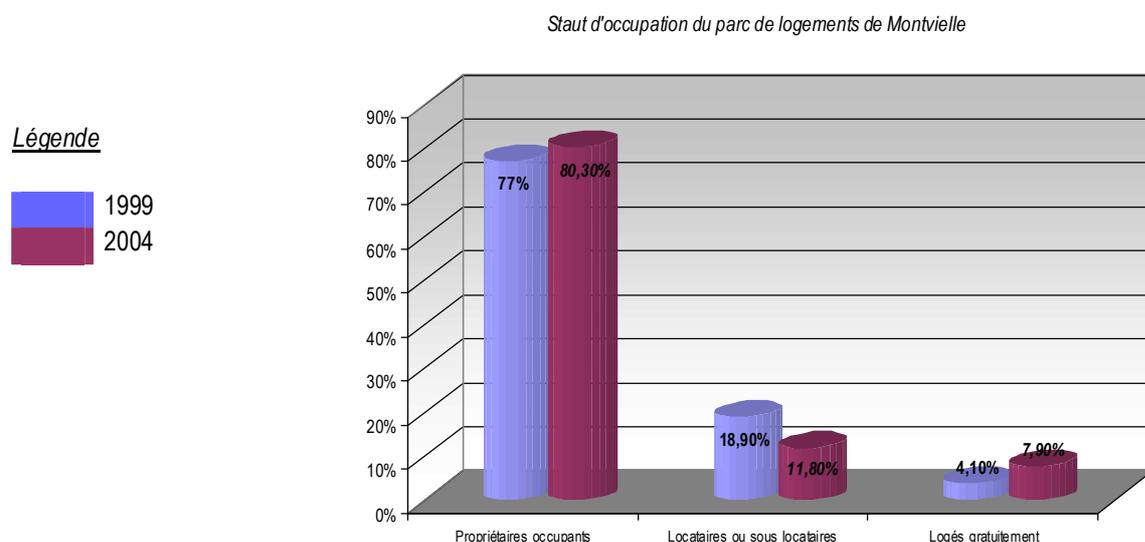
Source : RGP Insee 1999.

Commentaires

Le parc de résidences principales est composé majoritairement de grands logements : **près de ¾ ont 4 pièces ou plus en 1999**, et aucun n'a qu'une pièce. Ce constat est cependant conforme à ce qui peut être observé sur la plupart des communes rurales du département dont le parc est essentiellement composé de logements individuels.

A Montviette, **96,1 % des résidences principales sont des logements individuels en 2004** (source INSEE). Le nombre moyen de pièces tend à diminuer entre 1999 et 2004 (passant de 4,5 à 4,2) en raison, certainement, de l'occupation récente à titre de résidences principales de 3 logements de très petites dimensions. Ni maisons individuelles ou fermes, ni logements dans un immeuble collectif, il peut s'agir de logements foyers pour personnes âgées, de chambres meublées, de constructions provisoires ou d'habitations de fortune (baraque de bidonville, roulotte,...) de pièces indépendantes (ayant leur propre entrée), d'annexes indépendantes ou de logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation.

Le statut d'occupation des résidences principales



Sources : RGP Insee 1999 et enquête annuelle de recensement 2004.

Commentaires

Les propriétaires occupants dominent et leur part progresse toujours passant de 77 % en 1999 à **80,3 % en 2004**. A l'inverse, le parc locatif déjà réduit a perdu 5 unités lors des 6 dernières années. Parmi celles-ci 2 appartiennent à la commune et se sont trouvées momentanément vacantes pour cause de rénovation.

Le parc locatif des communes rurales du département est toutefois rarement étendu puisqu'il représente moins d'1/4 des logements en 1999. Ceci est regrettable dans la mesure où la demande existe et ne peut être satisfaite (s'explique cependant par un intérêt financier moindre qu'en milieu urbain pour les investisseurs privés).

Sur les 9 logements loués en 2004, 2 le sont par la commune. Rénovés en 2003 avec des aides de l'Etat, ceux-ci sont conventionnés. Les 2 logements momentanément vacants pour cause de travaux viendront à nouveau grossir le parc après restauration.

Hormis les logements appartenant à la commune, le parc locatif ne compte aucun logement à loyer modéré. Cette situation, semblable sur la plupart des communes rurales, entraîne une grande disparité dans la répartition géographique de ces logements puisque la seule ville de Lisieux concentre 66 % du parc locatif social (du territoire) du SCOT Sud Pays d'Auge.

L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) du canton de Livarot (2006-2008) pourrait, par le biais d'incitations financières, contribuer à atténuer cette disparité en permettant un élargissement de l'offre locative à partir de logements vacants restaurés.

CONCLUSION - SYNTHÈSE

- Un parc immobilier globalement ancien qui évolue lentement
- Une vacance extrêmement réduite, signe d'un marché immobilier de plus en plus tendu
- Un manque croissant de résidences principales (concurrence des acquéreurs de résidences secondaires, parc locatif peu étendu).

ANALYSE SOCIO - ECONOMIQUE

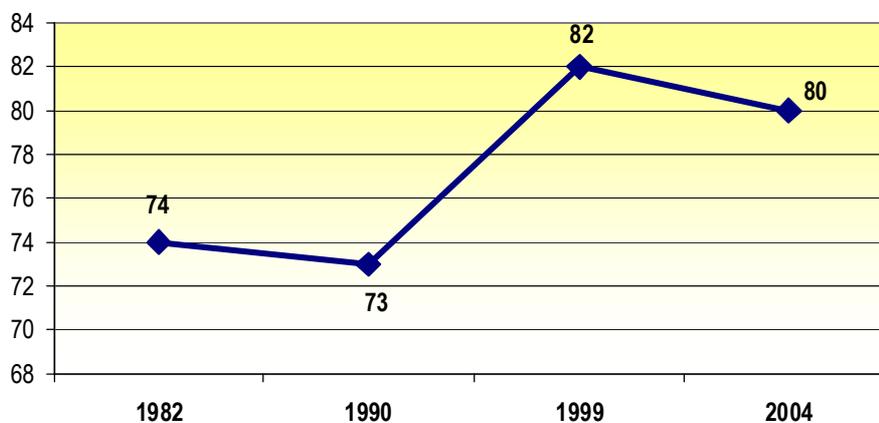


1. La population active

➤ Evolution de la population active

	1982	1990	1999	2004
Population active	74	73	82	80
% population active/rapport pop. totale	43,5 %	42,9 %	42,9 %	46 %
Taux d'activité	-	-	60,7 %	71,4 %
Population active occupée	68	67	73	69
Chômeurs	6	6	9	11
Taux de chômage (%)	8,1 %	8,2 %	11 %	13,8 %

Evolution de la population active



Sources : Insee RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2004

Commentaires

En lien avec l'augmentation de population observée entre 1990 et 1999, la population active a progressé au cours de cette période (+ 9 actifs). La proportion d'actifs par rapport à la population totale est cependant restée identique avec un taux légèrement inférieur à la moyenne départementale (44,75 % en 1999).

Ceci peut s'expliquer par la forte proportion des effectifs des 60-74 ans qui ne sont plus en âge de travailler.

A l'inverse, alors que le nombre d'actifs est en légère baisse depuis 1999 en lien avec l'évolution de la population communale, la proportion de ceux ci sur la population totale tend à augmenter.

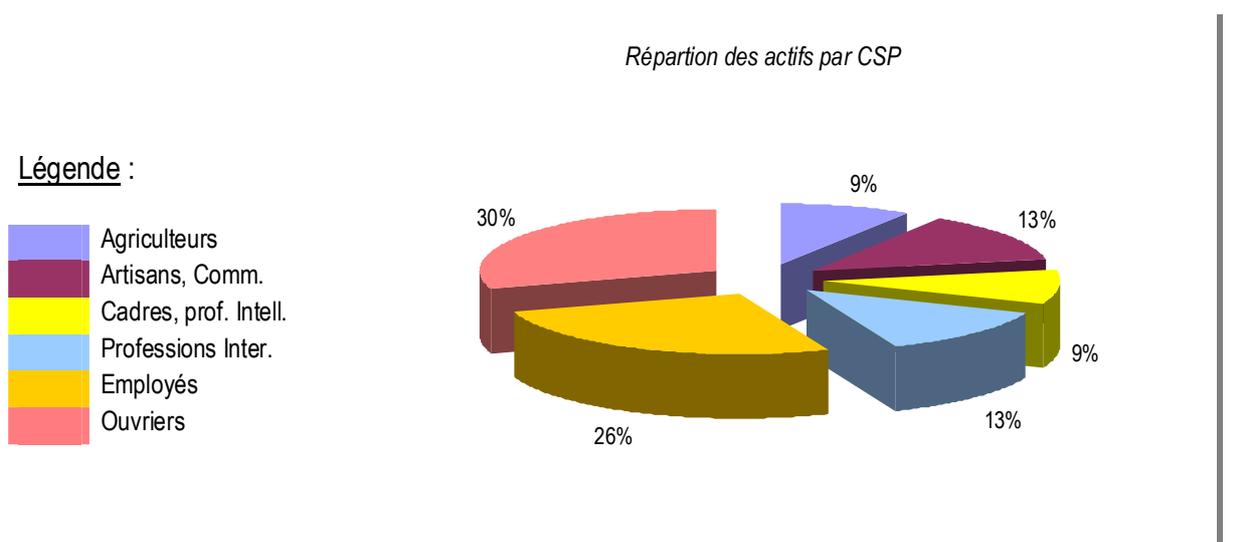
Explications : Contrairement aux arrivées, les départs de la commune concerneraient plutôt des personnes qui ne sont pas ou plus en âge de travailler.

Le nombre et le % de chômeurs ont constamment augmenté depuis 1982. Ainsi, malgré l'augmentation du nombre d'actifs, le nombre d'actifs occupés demeure quasi stationnaire depuis cette date. La raison en est peut être les difficultés économiques qu'éprouvent actuellement les pôles secondaires proches, en particulier, Saint Pierre sur Dives, enclavé au niveau routier et concurrencé par des villes comme Caen.

Les résultats observés à l'échelle du SCOT confirment ces difficultés actuelles (fermetures industrielles, restructuration économique, reconversions professionnelles difficiles) avec une évolution négative du nombre d'emplois contrairement à la moyenne départementale (- 10 % depuis 1975).

Le taux de chômage communal restait cependant inférieur à celui du département de plus de 2 points en 1999.

➤ La répartition des actifs par catégorie socio - professionnelle



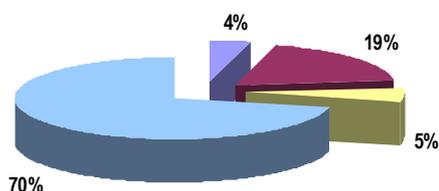
Commentaires

La CSP la mieux représentée est celle des ouvriers avec 30 % des actifs de la commune. Ceux-ci travaillent dans les secteurs de l'industrie, de la construction ou de l'agriculture. Ce résultat s'explique par le fait que l'économie de la région du Sud Pays d'Auge est traditionnellement orientée vers l'activité industrielle et notamment l'agroalimentaire de qualité (production viande bovine, produits laitiers, cidre avec plusieurs AOC).

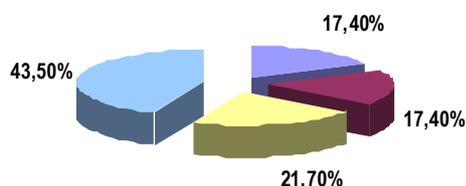
La CSP des employés est également bien représentée. Tous travaillent dans le secteur tertiaire. Par contre, la catégorie des agriculteurs en net recul est à présent la plus faiblement représentée alors qu'elle était autrefois dominante.

L'évolution de la répartition des actifs par secteur d'activité – ses conséquences

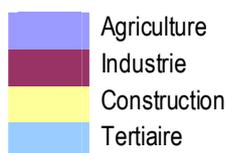
Répartition des actifs par secteur d'activité dans le Calvados



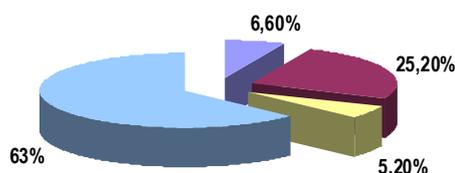
Répartition des actifs par secteur d'activité à Montviette



Légende



Répartition des actifs par secteur d'activité dans le SCOT Sud Pays d'Auge



Source : RGP Insee 1999.

Commentaires

Même si la proportion d'actifs résidant la commune et travaillant dans le secteur tertiaire est inférieure à celle observée sur le département ou le SCOT, il semble que la commune de Montviette soit gagnée par le phénomène de tertiarisation des campagnes.

Ce dernier est dû à l'effet conjugué de l'essor des services en milieu rural (ADMR*, SIAD*, assistante maternelle), de l'amélioration des conditions de transport, et de la différence de prix du foncier entre milieu urbain et milieu rural qui favorisent l'éloignement entre les lieux de travail (représentés par les pôles d'emploi de Lisieux, Saint Pierre sur Dives, Caen, Livarot, Vimoutiers où sont concentrés les emplois tertiaires) et les lieux de résidence. Ce phénomène devrait se poursuivre avec le développement possible du Télétravail (ADSL sur Montviette).

En 1999, **56 actifs sur 73** résidants Montviette travaillent sur une autre commune. Ce phénomène, identique sur la plupart des communes rurales, se traduit par une explosion des migrations journalières. Ces dernières peuvent générer une saturation et une insécurité accrue des axes routiers (Exemples : RD4, RD250) ; la voiture particulière étant utilisée pour 80 % des déplacements sur Montviette.

A l'opposé, l'emploi sur la commune représenté essentiellement par l'agriculture devient peu significatif en raison du net recul de cette activité qui faisait vivre autrefois la plupart des résidents.

* ADMR : Association d'aide à Domicile en Milieu Rural, * SIAD : Service Infirmier Aide à Domicile.

2. Les activités économiques de la commune

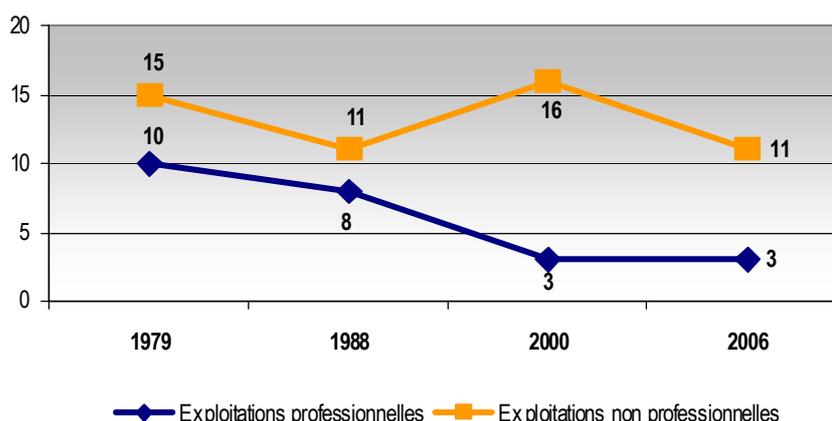
➤ L'activité agricole

Exploitations ayant leurs sièges sur la commune

	1979	1988	2000	2006
Nombre d'exploitations professionnelles	10	8	3	3
Nombre autres exploitations	15	11	16	11
Taille moyenne des exploitations professionnelles en hectare	31	37	48	NC

Sources RGA 2000
+ données communales

Evolution des exploitations agricoles de Montviette



Commentaires

L'agriculture représente toujours l'activité économique majeure sur la commune. Elle est cependant en nette régression. Avec **454 hectares**, la SAU communale ne représente que 68,5 % de la surface communale en 2000. Le nombre des exploitations professionnelles dont le siège est sur la commune a été divisé par 3 en l'espace de 20 ans. Les UTA totales ont chuté passant de 31 en 1979 à 14 en 2000.

En outre, la taille moyenne des exploitations professionnelles qui subsistent, dont le siège est sur la commune, augmente moins vite qu'ailleurs (restructuration difficile). En 2000, elle est nettement inférieure à la taille moyenne des exploitations du Pays d'Auge qui est de 74 ha.

Ceci peut être dû à l'augmentation du nombre d'exploitations non professionnelles (double actifs) sur la commune entre 1988 et 2000 ou encore à la concurrence d'exploitations professionnelles extérieures pour les terres libérées.



1
Bâtiment agricole récent, de grandes dimensions à La Gravelle



2
Boisement sur le plateau à La Trigalle



3
Verger basse tige à La Gravelle nord



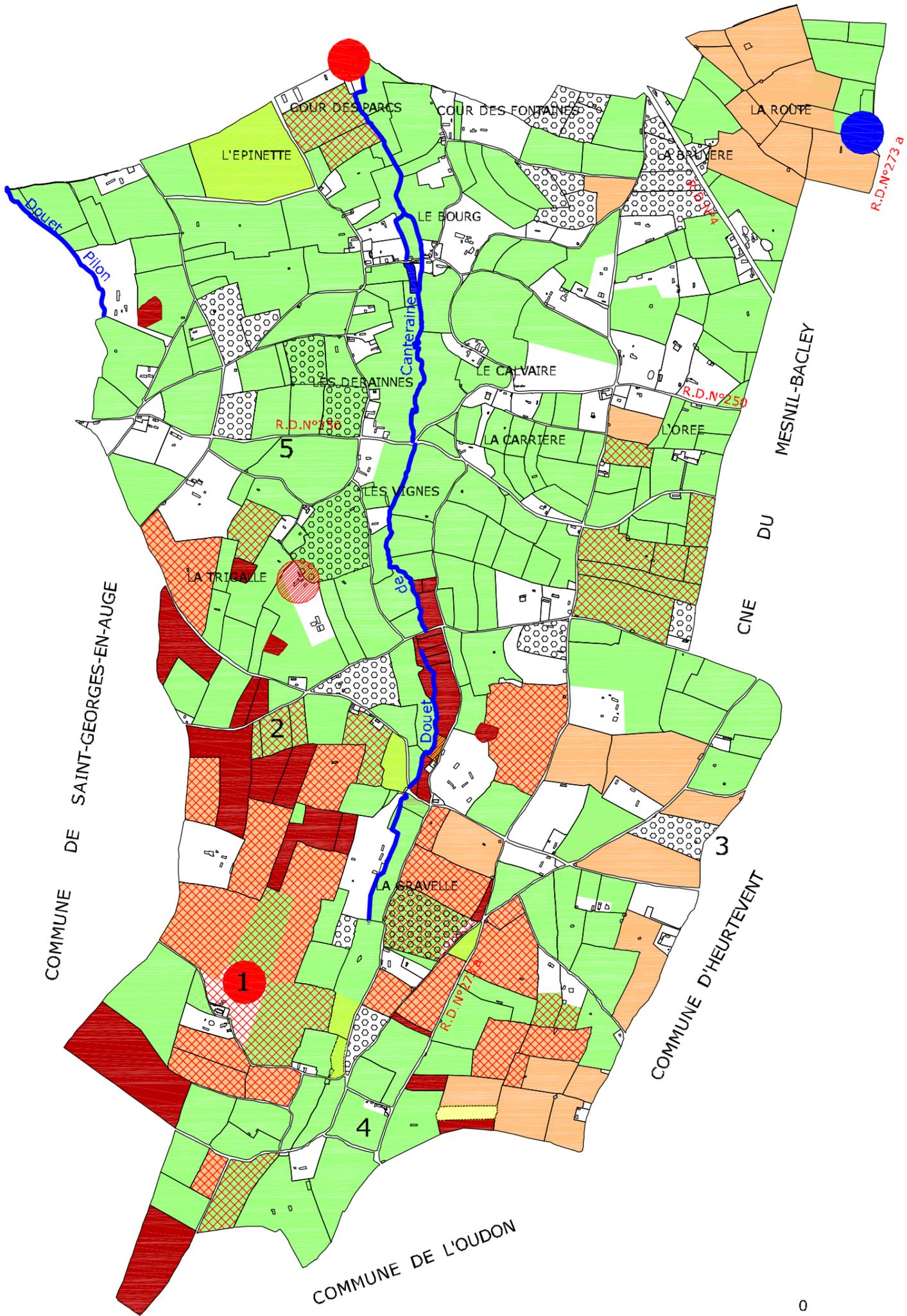
4
Ancien verger haute tige clairsemé à La Gravelle sud



5
Petit bâtiment agricole traditionnel sur prairie - La Trigalle

OCCUPATION DU SOL-ACTIVITE AGRICOLE

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE



CNE DE ST MICHEL-DE-LIVET

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-EN-AUGE

MESNIL-BACLEY
CNE DU

COMMUNE D'HEURTEVENT

COMMUNE DE LOUDON



LEGENDE

-  Labours
-  Surface Toujours en Herbe
-  Verger
-  Parcelle d'épandage
-  Friche
-  Boisement
-  Espace bâti comportant une habitation

-  Siège et bâtiments d'exploitation agricole professionnelle classée
-  Siège d'exploitation agricole professionnelle
-  Bâtiments d'élevage classés
-  Référence de la photographie



Reproduction Interdite

Les productions

	1979	1988	2000
Terres labourables	33	57	-
Superficies toujours en herbe	405	341	263
Bovins	672	445	375
Dont vaches	248	153	126
Dont laitières	212	119	72
Dont nourrices	36	34	54
Volailles	223	208	86
Brebis	158	586	268
Equidés	0	-	20

Sources : RGA 2000

Commentaires

L'activité agricole en pleine mutation voit ses productions évoluer. Les superficies toujours en herbe restent dominantes mais reculent au profit des terres labourables en particulier sur le plateau (grandes parcelles planes). Les cultures principales sont le maïs et le blé. L'élevage bovin bien qu'en régression reste très présent même si là encore des évolutions sont à noter : diminution du cheptel de vaches laitières et progression de celui des vaches nourrices. A noter la spécialisation d'une des exploitations professionnelles dans l'élevage de brebis.

Sur les 3 exploitations professionnelles ayant leur siège sur la commune, 2 sont viables et dans une logique d'extension (jeunes agriculteurs), la 3^{ème} serait plutôt dans une logique de retrait (agriculteurs plus âgés).

De jeunes agriculteurs qui exploitent des terres sur Montviette alors que le siège de leur exploitation est sur une commune voisine sont également dans une logique d'extension. Toutefois, des terres n'ont pas de droit à produire.

En terme d'aménagement de l'espace, les principales difficultés rencontrées par les exploitants aujourd'hui sont l'inadaptation des axes devenus étroits pour les engins agricoles et la disparition de parcelles d'épandage.

3 installations sont classées et soumises à déclaration en raison de leur activité d'élevage (nuisances,...). Parmi celles-ci, une a son siège sur une commune voisine. Les habitations occupées par des tierces personnes devront être tenues à une distance variant de 50 à 100 mètres minimum des bâtiments d'élevage suivant que les stabulations sont sur litière ou lisier.

➤ Les autres activités

En dehors de l'agriculture, peu d'activités sont recensées sur la commune :

- une pépinière
- un forgeron (Maréchal Ferrant)
- un consultant
- une assistante maternelle.

Le nombre de personnes y travaillant reste extrêmement limité. Hormis la pépinière qui pense aménager un bâtiment de vente, aucun autre projet n'est actuellement défini sur le territoire communal en ce qui concerne l'activité économique.

Celle-ci fait désormais partie des compétences de l'intercommunalité dont elle constitue actuellement l'un des principaux enjeux. En effet, la petite zone artisanale aménagée récemment à Saint Martin de Fresnaye n'a pas le succès escompté. Pour l'instant, elle ne reçoit que des entreprises déjà implantées sur le secteur (transfert mais pas de création).

Par ailleurs, la ville de Saint Pierre sur Dives a perdu plus qu'elle n'a gagné d'emplois ces dernières années avec la fermeture d'entreprises importantes et à forte main d'œuvre telles que ISOROY.

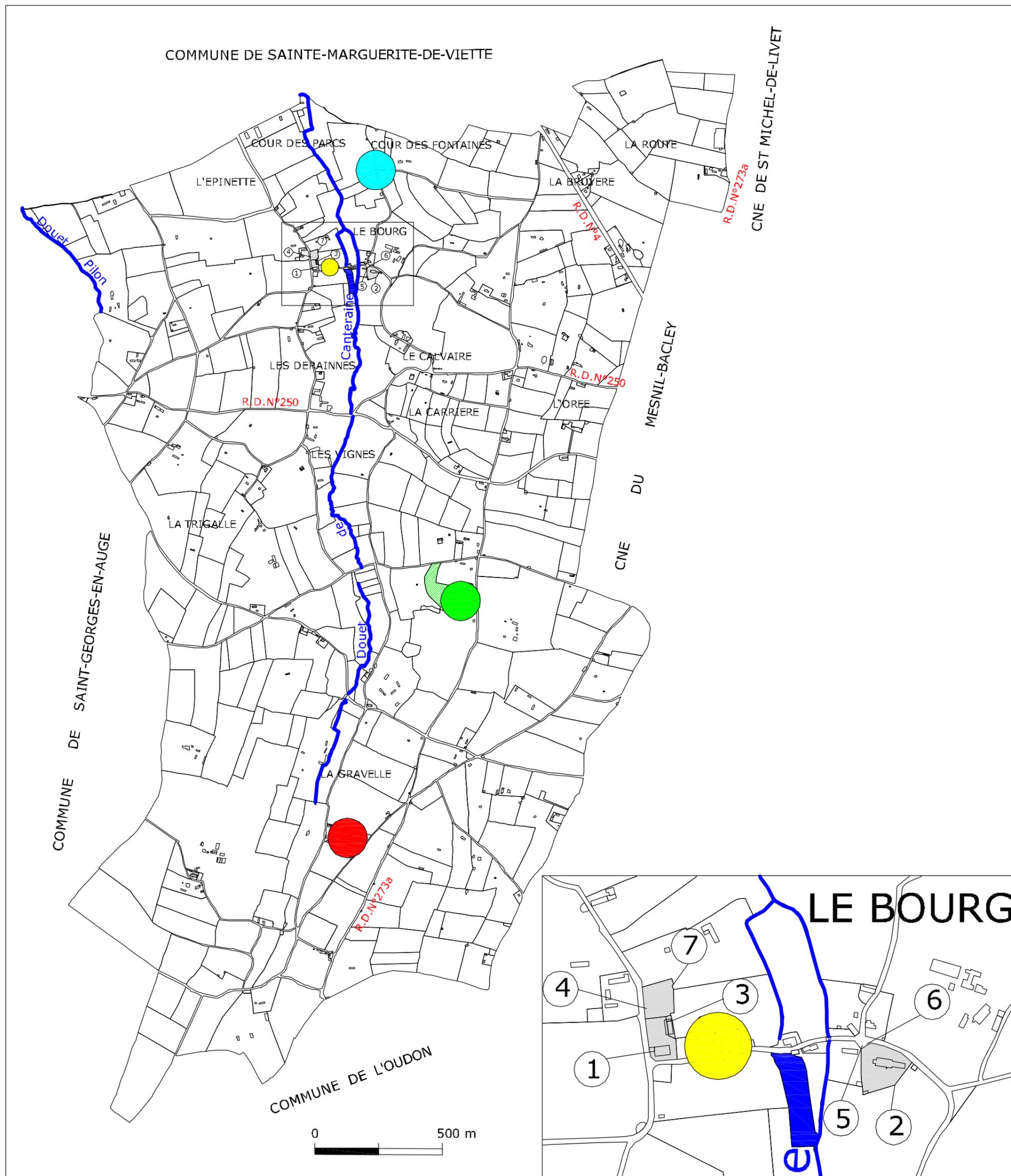
La Communauté de Communes espère toutefois un renouveau économique avec le désenclavement routier progressif du secteur (amélioration des axes de raccordement sur A88, A28 et A13) ainsi que le projet d'intérêt régional de création d'une plate forme multimodale à Mézidon (6 kms de Saint Pierre sur Dives). Elle envisage ainsi l'extension et la création de zones d'activités sur Saint Pierre sur Dives à court et moyen terme.

La Communauté de Communes de Livarot mise également sur un désenclavement de la région (proximité de l'échangeur d'Orbec sur l'A28, amélioration de l'axe RD4) pour tenter de relancer l'activité économique. Elle envisage également l'agrandissement et l'aménagement de zone d'activités sur Livarot (commune proche de Montviette à la culture industrielle forte en particulier dans l'agro alimentaire de qualité).

Le renouveau économique espéré de ces deux pôles d'emplois aura des répercussions en terme de logement (croissance de la demande) dont il convient dès à présent d'apprécier l'importance et d'anticiper afin d'éviter un éventuel déséquilibre emploi - résidence.

L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours sur le canton de Livarot pourrait apporter un premier élément de réponse en permettant l'élargissement de l'offre locative.

EQUIPEMENTS PUBLICS-ARTISANAT-SERVICES



LEGENDE

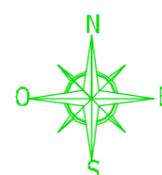
EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1 Mairie
- 2 Eglise et cimetière
- 3 Salle communale
- 4 Containers tri selectif
- 5 Boite aux lettres
- 6 Cabine téléphonique

7 Parking

SERVICES

- Consultant
- Assistante maternelle
- ARTISANS**
- Forgeron
- Pépiniériste



Reproduction interdite

✚ Les commerces et services

La commune ne compte plus aucun commerce sur son territoire. Le dernier a fermé en 1970 (Café Varin qui assurait épicerie, bazar, cantine, bistrot, cabine téléphonique et secrétariat de mairie). La population n'en souffre pas. La commune de Livarot qui dispose d'une offre commerciale complète n'est qu'à 4 kilomètres.

De plus, la plupart des actifs ont pris pour habitude de faire leurs achats sur leur lieu de travail (Livarot, Saint Pierre sur Dives,...). Un boulanger de Sainte Marguerite de Viette parcourt la commune 4 jours par semaine.

La situation est semblable pour les services à la population. A l'exception d'une assistante maternelle, de l'ADMR et du SIAD, leur absence sur le territoire n'est pas trop durement ressentie des habitants à l'exception de quelques personnes très âgées sans moyen de locomotion sachant qu'ils sont pour la plupart présents sur des communes voisines (Poste à Sainte Marguerite de Viette, banques, assurances, médecins, vétérinaires, coiffeurs, pompiers à Livarot).

Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine. Le traitement de ces ordures est assuré par la Communauté de Communes des Trois Rivières. Un mode de tri sélectif est présent sur la commune sous la forme de 3 containers situés sur le parking de la mairie.



*Habitation qui abritait le café épicerie
VARIN dans le bourg.*

Le Tourisme

La commune bénéficie d'un potentiel touristique intéressant. Le paysage bocager, boisé par endroit, au relief marqué, parcouru de cours d'eau et de nombreux chemins creux constitue un cadre agréable propice au tourisme vert.

Le patrimoine bâti ancien traditionnel, omniprésent et plutôt bien conservé renforce cet intérêt touristique (anciennes fermes fromagères, moulin, café, boutiques,...).

L'ensemble de ce potentiel est de plus valorisé notamment grâce au travail réalisé par l'association Montviette Nature en Pays d'Auge. Les chemins creux, entretenus et balisés, constituent d'agréables circuits de randonnée mentionnés dans le TopoGuide du Pays d'Auge.

Outre les magnifiques points de vue qu'ils autorisent sur la campagne augeronne, ils sont agrémentés de panneaux d'information (à l'initiative de Montviette Nature en Pays d'Auge) qui renseignent sur les us et coutumes d'autrefois liées au patrimoine végétal (if, noisetier, marais,...) ou au petit patrimoine bâti (lavoir, cabane des baletières).

Le GR Tour du Pays d'Auge parcourt également l'extrémité sud du territoire communal.

Ce potentiel touristique a favorisé l'émergence d'hébergements saisonniers qui respectent le caractère rural et paisible ainsi que l'identité augeronne de la commune : Gîtes et chambres d'hôtes réalisés à partir de constructions traditionnelles.

Le grand nombre de résidences secondaires est également le signe de la vocation touristique de la commune.

Le territoire de Montviette se prête à la promenade sous toutes ses formes. Il existe un hébergement pour chevaux sur la commune et des circuits de découvertes en voiture ou à vélo sont en projet au niveau intercommunal (partenariat avec Office de Tourisme et SPSP).

La fréquentation touristique est correcte. De provenance très variée (Grande Bretagne, Belgique, Allemagne, France), les touristes restent en moyenne 8 à 15 jours.



1 Hébergement saisonnier de type Gîte à l'Orée



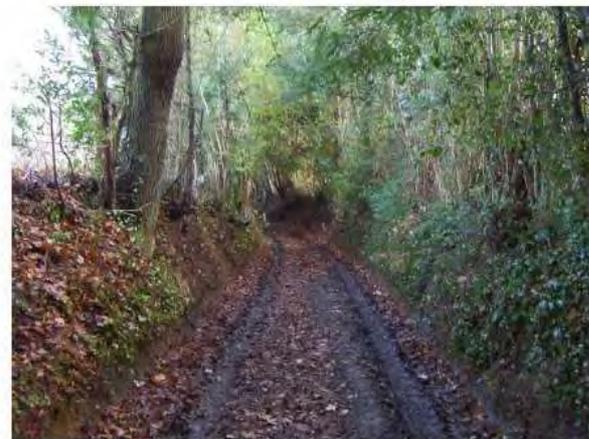
2 Hébergement saisonnier au Domaine des Sources



3 Bâtiment ancien traditionnel avec présentation sur panneau des usages du noisetier



4 Panneau directionnel sur circuit de randonnée réalisé par Montviette Nature en Pays d'Auge



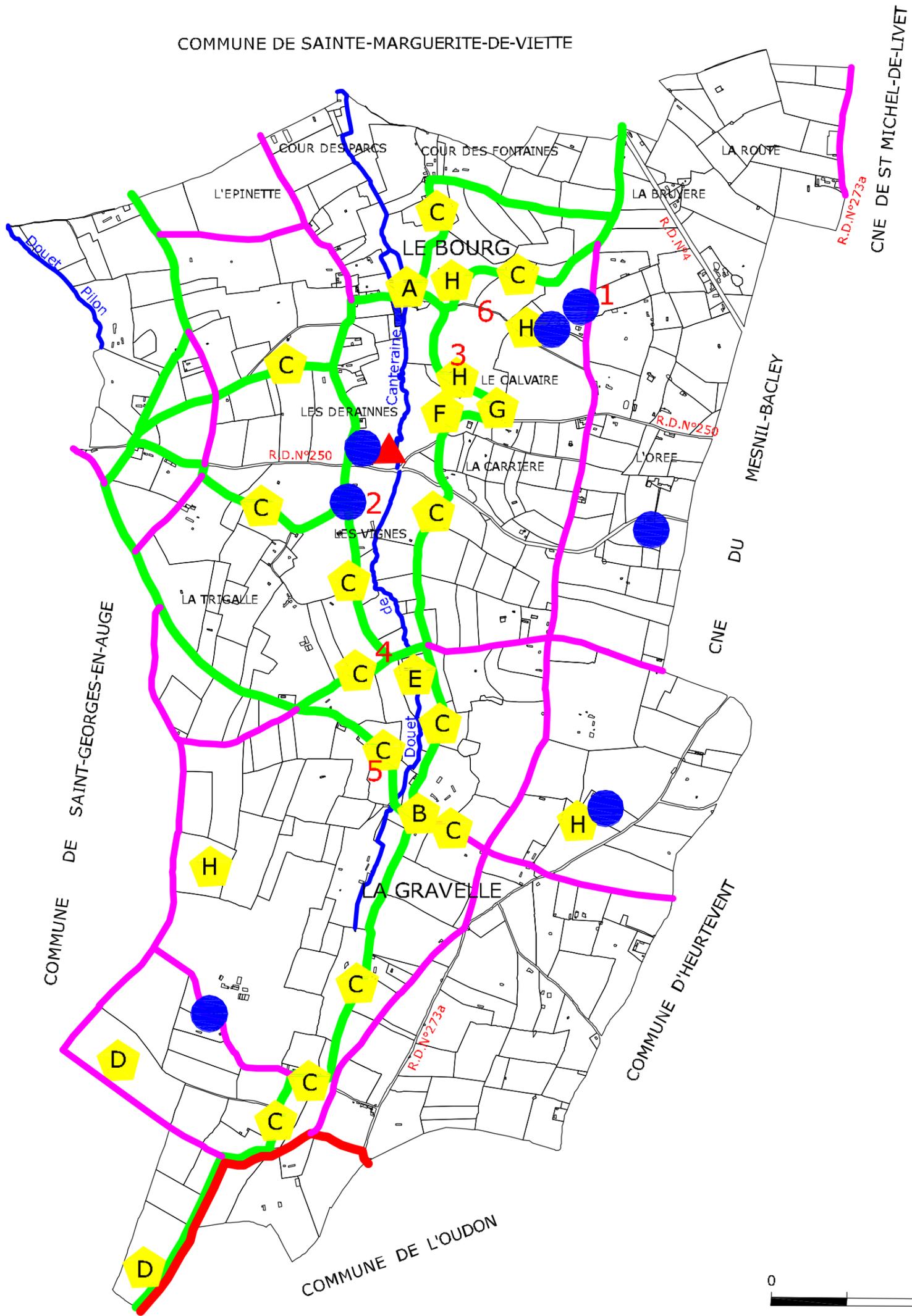
5 Chemin creux accédant au fond de vallée du Douet de Canteraine



6 Chemin propice à la randonnée

L'ACTIVITE TOURISTIQUE

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE

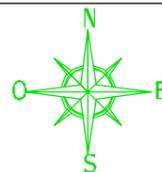


LEGENDE

-  Circuit de randonnée
-  GR Pays
-  Autres chemins inscrits au PDIPR
-  Hébergement saisonnier
-  Pension de chevaux

-  Sites-Curiosités
- A** Site du bourg : ensemble bâti harmonieux dans fonds de vallée avec église, moulin...
- B** Eglise de La Gravelle
- C** Chemin encavé
- D** Forêt de Montpinçon
- E** Marais

- F** Lavoir
- G** Calvaire
- H** Patrimoine bâti traditionnel bien préservé (anciennes fermes avec bâtiments liés à l'activité fromagère ou cidricole, manoirs,...)
-  **1** Référence de la photographie



EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS



1. Les équipements

(voir carte équipements publics)

La commune de Montviette est dotée des équipements publics habituels tels que la mairie, l'église, le cimetière. A ceux-ci s'ajoute une salle des fêtes. Aménagée dans un préfabriqué dont l'état est jugé passable, elle dénature le site du bourg (placée au 1^{er} plan d'un point de vue sur le site à partir du parking communal). L'ensemble des équipements est concentré au sein du bourg.

La commune ne dispose plus d'école. Elle fonctionne en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec la commune voisine de Sainte Marguerite de Viette où sont rassemblées les classes de maternelle et primaire.

Les collégiens se rendent à Saint Pierre sur Dives et les lycéens à Lisieux. Ils parcourent des distances relativement importantes respectivement 12 et 22 kms.

La Communauté de Communes assure le transport scolaire à partir de Montviette pour le primaire et le collège seulement. Pour le lycée, le transport scolaire n'est assuré qu'à partir de Livarot (contraignant au niveau de l'organisation).



Parking et salle communale dans le bourg

2. Les transports

L'accès aux transports publics peut être considéré comme médiocre. Aucune ligne régulière de bus ne dessert la commune en dehors des transports scolaires. En compensation, le service TAXIBUS à l'initiative du Conseil Général fonctionne deux jours par semaine (jeudi et samedi). Il est apprécié des résidents qui l'utilisent pour se rendre à Livarot.

Les gares ferroviaires les plus proches sont Saint Pierre sur Dives (12 kms) avec une desserte limitée ou Mézidon Canon et Lisieux mieux desservies mais plus lointaines (distance supérieure à 20 kms).

3. Le milieu associatif

Le tissu associatif représenté par 4 associations est développé pour une petite commune rurale. Il reflète le dynamisme des résidents de la commune.

Le Comité des Fêtes organise une fête communale annuelle (24 juin) plus diverses manifestations. A noter l'existence d'un mini festival annuel « Djembé dans les prés » organisé par Mood Action Profesor de Lisieux.

La Confrérie de la Charité qui assure l'accompagnement des enterrements organise également une fête le 20 janvier.

Les anciens combattants se réunissent pour commémorer le 11 novembre.

L'association Montviette Nature en Pays d'Auge (association loi 1901, créée en 1990) se charge de faire connaître et de valoriser le patrimoine communal et augeron dans un intérêt aussi bien touristique que pédagogique (association agréée par l'Education Nationale).

A ce jour l'association a réalisé des inventaires (faune, flore, savoir-faire, milieux naturels), des ouvrages (sur les arbres, les mares, plantes, remèdes, le jardin), 9 diaporamas et le balisage de 27 kms de parcours de randonnée.

L'association emploie actuellement 1 salarié chargé de l'entretien de ces chemins (élagage,...).

CONCLUSION - SYNTHÈSE

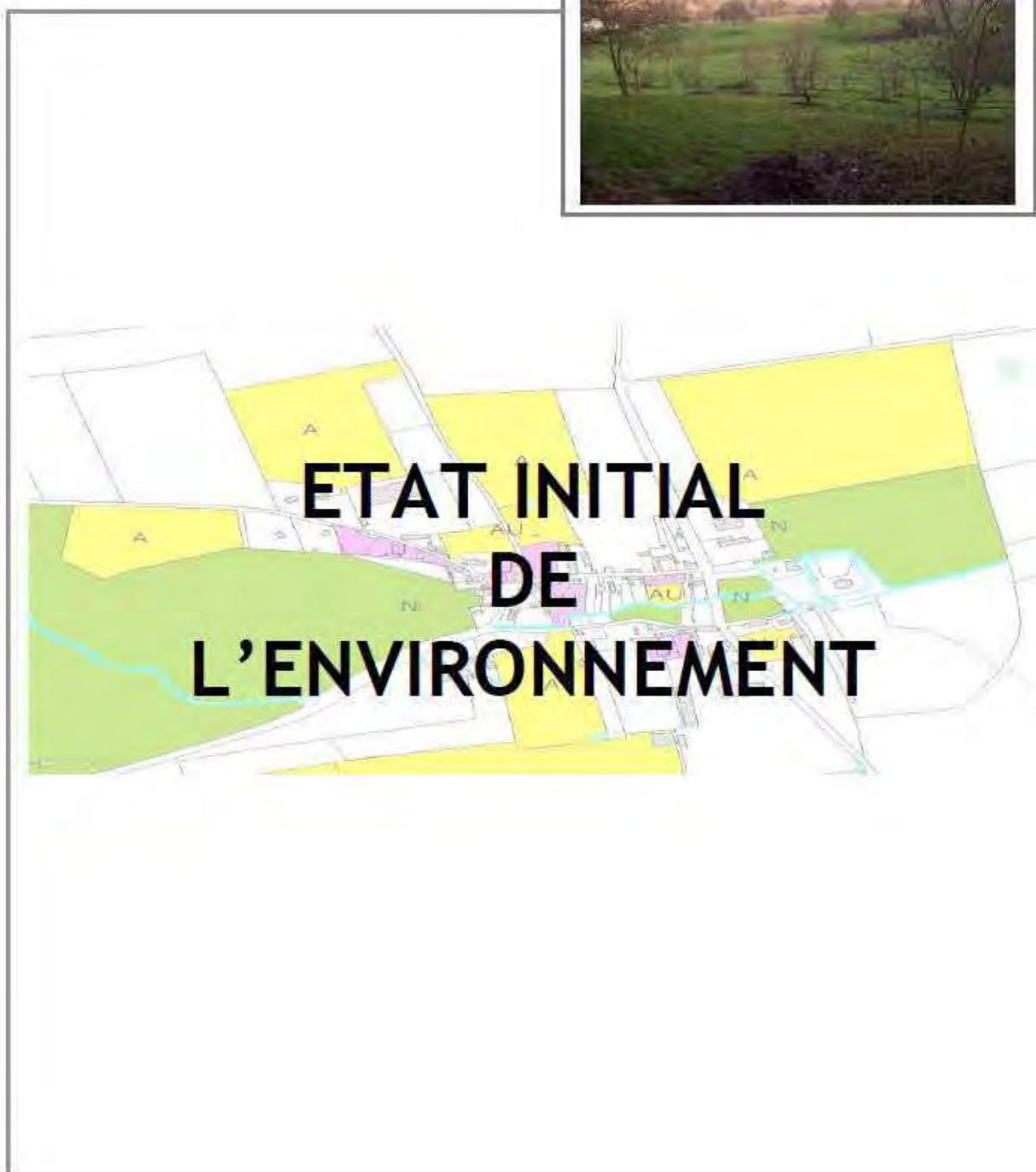
- Faiblesse des emplois sur la commune en raison d'une activité agricole moribonde

- Pôles d'emplois de proximité en difficulté mais espérant un renouveau basé sur la proximité d'autoroutes (A88-A28) et la création d'une plateforme multimodale à Mézidon Canon

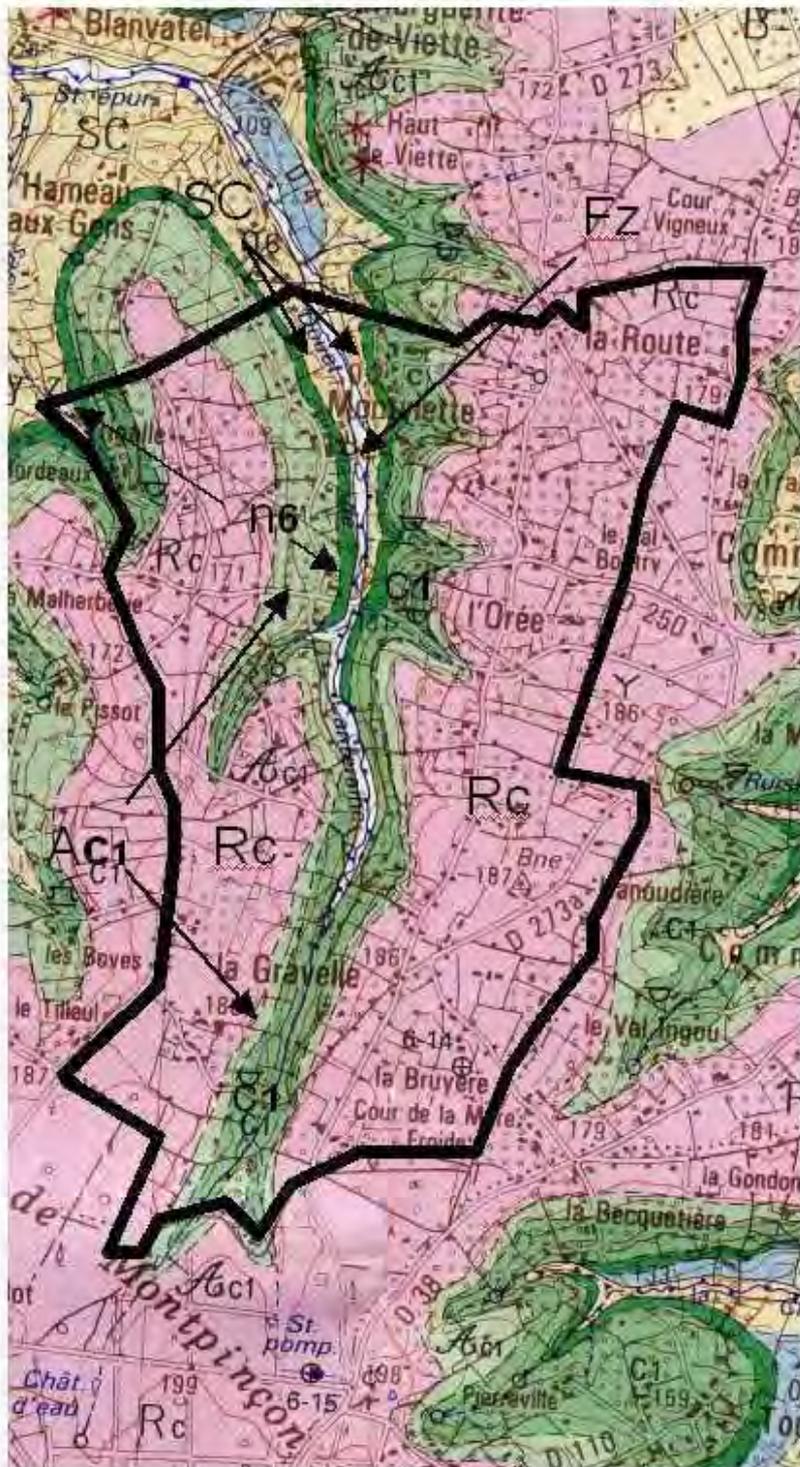
- Quasi absence de commerces, services, équipements publics sur la commune mais proximité de ceux-ci (Livarot, 4 kms)

- Potentiel touristique fort (tourisme vert), soutien possible à l'activité économique ?

- Milieu associatif communal dynamique.



CARTE GEOLOGIQUE DE MONTVIETTE



FORMATIONS SUPERFICIELLES

Formations fluviales et dépôts de fonds de vallons

Fz Alluvions, limons et limons sableux

Formations de versants

SC Mélange de formations solifluées et colluvionnées

Dépôts résiduels et altérites

Rc Silex entourés d'argile silteuse ou sableuse

Ac1 Argiles silteuses ou finement sableuses

CRETACE

C1 Craies glauconieuses, parfois sableuses, avec nombreux niveaux durs

N6 Glauconie de base : glauconitite ou argile sableuse très glauconieuse

LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL



1. La géologie (voir carte ci-contre)

Les sols de la commune sont constitués pour une large part de formations superficielles. Le substrat n'affleure que sporadiquement sur les versants ou dans les carrières. En effet, par opposition aux zones de plateau couvertes uniformément par des formations superficielles et résiduelles à silex (silex entourés d'argile), des couches de composition variée affleurent successivement de la base au sommet des versants.

- Formation superficielle d'argile silteuse ou finement sableuse en partie supérieure
- Formations du crétacé en l'occurrence craie glauconieuse parfois sableuse du cénomaniens puis glauconie de base (albien) en milieu de pente
- Formation superficielle issue du mélange de formations solifluées et colluvionnées en bas de pente.

Cette variété est due à l'intensité des phénomènes d'érosion et de colluvionnement. Enfin, en fond de vallée, affleurent des formations superficielles fluviales sous formes d'alluvions et/ou de limons.

Sur le plateau les sols sont généralement acides et souvent lessivés. Sur les versants, le Ph est plus neutre. Cela a des conséquences sur la végétation. La plupart des sols sont meubles. L'hydromorphie est fréquente dans les fonds de vallons et sur certaines parties de versants où affleurent des formations argileuses. Certaines sont gorgées d'eau à l'image de la glauconie de base. La zone de plateau est quant à elle soumise à des problèmes de drainage (formation résiduelle à silex) d'où l'existence de nombreuses mares et bondes.

En milieu de pente, les affleurements de craie glauconieuse ont été largement exploités (nombreuses carrières aujourd'hui abandonnées). Le calcaire tendre appelé « marne » ou « tuf » était extrait pour amender les terres acides du plateau ou fabriquer la chaux.

Les carrières de craie cénomaniens peuvent également avoir fourni des matériaux de remblai pour la construction de la voie ferrée du Mesnil Mauger à Gacé. Des journaliers concassaient à la main le silex pour empierrer les chemins.

La superstructure des constructions est parfois réalisée avec la partie la plus dure de cette craie cénomaniens (appareillage des églises dès les XII^{ème} siècle).

Aménagées en caves ou en « abris sous roche », ces anciennes carrières souterraines artisanales appelées « boves » comptent parmi les éléments typiques du Pays d'Auge.

A leur niveau, les ruptures de pente correspondant aux limites inférieures et supérieures de l'affleurement de craie cénomaniens sont bien visibles. Le niveau supérieur correspond au sommet de versant.



Ancienne carrière en zone de versant

Sur le plateau, sur les parties les plus pauvres en cailloux de la formation résiduelle à silex, des carrières ont pu alimenter des tuileries et briqueteries. Celles-ci sont abandonnées depuis longtemps.

2. Le réseau hydrique

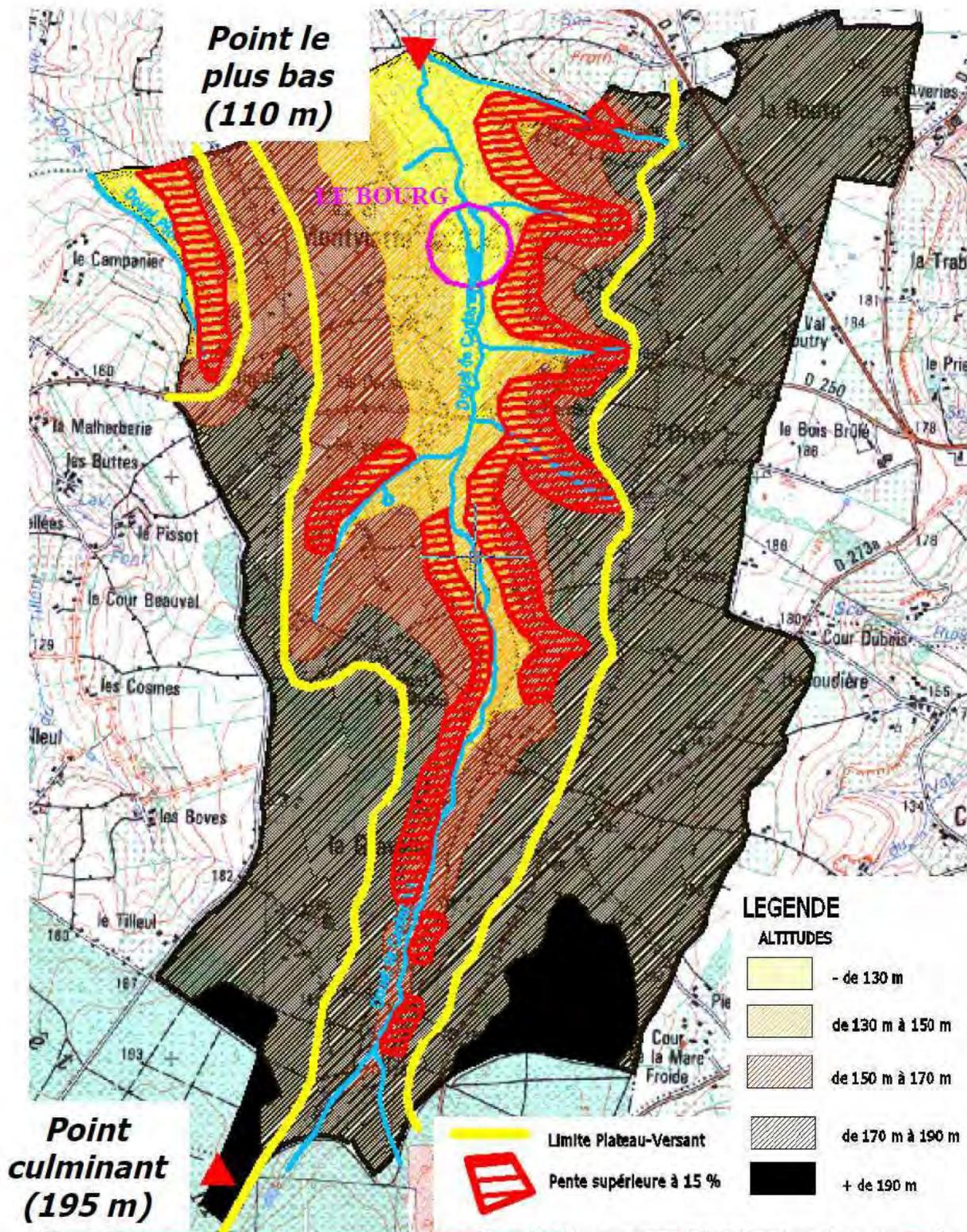
La craie du cénomanien constitue le niveau aquifère. La nappe est libre et perchée. En effet, le niveau inférieur de la glauconie de base joue le rôle de plancher imperméable. A l'étage supérieur, la formation résiduelle à silex offre une protection naturelle contre les pollutions. Cela laisse augurer d'une nappe d'eau souterraine de bonne qualité.

A la faveur des vallées, le niveau de la craie du cénomanien affleure. De nombreuses sources naissent le long des pentes (constitution d'une ligne d'émergence). Elles alimentent de très courts ruisseaux perpendiculaires à l'axe de la vallée (quelques centaines de mètres seulement). Ceux-ci se déversent et alimentent à leur tour le cours d'eau principal (en l'occurrence le Douet de Canteraine).

L'aquifère de la craie du cénomanien est capté par forage pour l'alimentation en eau potable (voir carte servitudes). Un périmètre de protection est délimité autour afin d'éviter tout risque de pollution. Les deux principaux cours d'eau orientés sud-nord qui longent (Ruisseau du Douet Pilon) sur une courte distance au nord-ouest (660 m) ou traversent (Ruisseau du Douet de Canteraine nom du cours supérieur de la Viette) de part en part sur plus de 4 kms suivant un axe médian le territoire communal, appartiennent au bassin versant de la Dives. Le Douet Pilon prend sa source sur le territoire communal et se déverse dans le ruisseau de Saint George sur la commune voisine.

Ce dernier forme avec le Douet de Canteraine la rivière de la **Viette**, affluent rive gauche de la Vie. Cette dernière alimente à son tour la Dives dans laquelle elle se jette sur la commune du Mesnil Mauger. Le Douet de Canteraine à l'image de nombreux cours d'eau dans le Pays d'Auge, a façonné le relief en creusant une entaille profonde et étroite dans le plateau (voir topographie). Bien que son lit soit caillouteux, sa pente moyenne qui n'est que de **1,6 %** ne favorise pas un écoulement très rapide de l'eau. La présence de frayères à truites et d'écrevisses à pieds blancs est cependant indicateur de la bonne qualité de l'eau.

LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE



En aval, le bilan 2002 réalisé par le bureau d'études SA Gestion de l'environnement suite à des prélèvements faisait toutefois état d'une altération modérée de la Viette par les Nitrates et les matières phosphorées. Cette pollution d'origine agricole (liée au ruissellement et lessivage des terres) et/ou domestique (rejets d'eaux usées) peut conduire à une eutrophisation du cours d'eau et compromettre à terme la production d'eau potable.

Sensible au ruissellement la rivière voisine de la Vie fait également l'objet de résultats médiocres.

Afin de respecter la qualité des cours d'eau, une zone sensible aux eaux résiduaires urbaines est d'ailleurs délimitée sur le territoire communal par arrêté ministériel pris en novembre 1994.

3. La topographie

La commune appartient à l'unité de paysage « Le Pays d'Auge en collines » (source : Inventaire Régional des paysages de Basse Normandie de Pierre Brunet). Le relief y est accidenté. Les deux principaux cours d'eau entaillent profondément le plateau, dont l'altitude moyenne est d'environ 180 m, du nord au sud.

L'encaissement des fonds de vallée, souvent humides et sombres, est important notamment sur la Gravelle, un peu moins en aval où les versants sont plus évasés et le lit majeur du cours d'eau plus large.

A hauteur de l'intersection entre les CR n°10 et n°12, la vallée est étroite, le dénivelé important (différence d'altitude entre plateau et cours d'eau de 45 m) et la pente des deux versants abrupts (supérieure à 15 %). Sur l'ensemble du territoire communal, les versants apparaissent tantôt bosselés par la solifluxion des argiles tantôt marqués par des ruptures de pentes à hauteur des affleurements calcaires (très nette à hauteur du lieu dit la Carrière, ou encore de la propriété jouxtant l'église de la Gravelle). Le rebord de plateau est rarement rectiligne. Les nombreuses sources qui jaillissent le long des pentes y ont formé des échancures. Ce relief mouvementé autorise de nombreuses vues qui permettent de mieux apprécier le paysage bocager augeron.

4. Végétation et paysage

Bien que le paysage de Montviette soit à dominante de prairies bocagères, le relief (zones de plateau, versants, fonds de vallées) l'exposition, l'accessibilité, la nature du sol permettent de distinguer différents secteurs sur la commune. Ainsi de grandes unités paysagères ont été définies.

Par ailleurs, le paysage lié aux modes de vie et à l'activité des hommes, est en constante mutation.

Vue aérienne de la commune de Montviette



*Source : Orthophotoplan du
Conseil Général du Calvados*

Le développement des labours sur le plateau introduit des teintes nouvelles et changeantes au sein d'un paysage à dominante de vert.

➤ Evolution du paysage

La motorisation des exploitations à partir de 1950 a entraîné une concentration de celles-ci. Ce phénomène a eu des conséquences paysagères importantes. Il a contribué à l'ouverture du paysage en favorisant l'élargissement des mailles parcellaires et la suppression d'un certain nombre de haies en particulier sur les secteurs de plateau et les versants les plus accessibles (nord ouest de la commune, nord est de la RD4, autour du Manoir d'Annique, autour de l'exploitation de La Gravelle). Seuls quelques arbres, isolés au milieu de nouvelles parcelles sont préservés et témoignent de la présence d'anciennes clôtures végétales. L'élargissement ou la création de voies routières (essentiellement RD4 sur Montviette) a pu également avoir des conséquences sur le maillage.

Le retour des labours (disparus avec la crise céréalière de 1880) à compter des années 1970 a introduit dans des paysages à dominante de vert des teintes nouvelles et changeantes (voir orthophotoplan ci-contre) brun de la terre, jaune des moissons. Phénomène perceptible au sud et au nord est du territoire communal.

Toutefois, Montviette à l'image des autres communes non remembrées du Pays d'Auge reste très fidèle à la prairie permanente.

Les herbages cloisonnés de haies recouvrent pratiquement l'intégralité des parcelles sur les sols lessivés hydromorphe du plateau et les zones de versants soumises à un problème de desserte (chemins trop étroits pour les engins agricoles, pentes trop fortes) : nord de la commune à l'exception de l'extrémité nord est, bas de pente et fonds de vallée les plus accessibles.

Les vergers continuent d'exercer un rôle paysager notable. Cependant, celui-ci évolue. Les vergers hautes tiges naguère omniprésents notamment à proximité des bâtiments de ferme dans le clos augeron, ont aujourd'hui quasiment disparu (recul des vergers de 45 % entre 1980 et 1990). Arrachés (prime à l'arrachage) ou non entretenus et abandonnés en raison des changements techniques et de la baisse de consommation de cidre il n'en reste bien souvent aujourd'hui que des reliquats sous forme d'arbres dispersés. Dans le paysage s'opposent à présent les secteurs complantés à ceux dénudés. Les plantations récentes souvent localisées sur le plateau (intersection RD4, VC n°2 au nord, La Trigalle et le Manoir d'Annique) sont régulièrement réalisées sous la forme de vergers basses tiges très différents d'aspects (en rangs serrés tels des vignes et sur des surfaces non enherbées).

Les secteurs aux sols lessivés, acides et caillouteux de plateau sont boisés, domaine des Chênaies Sessiliflores.

L'extrémité sud du territoire communal correspond à la lisière de la forêt du Montpinçon. Suite aux défrichements réalisés autour des espaces bâtis quelques bosquets (représentant un total de 14,3 ha) s'en trouvent aujourd'hui détachés à l'ouest du Pont à la Brebis.

Au sein des fonds de vallées les plus encaissés, zones très humides, la prairie laisse également place à des boisements, peuplements naturels d'aulnes et saules ou des plantations de peupliers. Ces espaces difficiles à exploiter (pentes raides, accès par chemins trop étroits) ne sont pas toujours correctement entretenus en raison de la déprise agricole. Ils sont alors gagnés par la friche composée de ronces, chardons, joncs, fougères. Ces foyers sont toutefois peu nombreux et peu étendus sur Montviette (voir carte occupation du sol, activité agricole).

Le plateau



1

Lisière nord de la forêt de Montpinçon au sud de la commune



2

Paysage ouvert avec grandes parcelles cultivées, intersection CR 7 et 8 La Gravelle



3

La RD273a en sommet de plateau permet une vue lointaine vers l'est et la vallée de la Vie

Les versants



4

Carrefour VC n° 2, RD250. Vue sur le versant opposé



5

Vue sur versant. Prairies encloses de haies au premier plan. Sainte Marguerite de Viette au fond



6

Vue sur bas de versant en prairie et fond de vallée boisée - Les Vignes



7

Vue sur site du bourg à partir du CR 29 à flanc de versant



8

Covisibilité versant. Paysage boisé à hauteur du bourg

Les fonds de vallées



9

Fond de vallée dans le bourg. Prairie et haies de peupliers



10

Vue sur fond de vallée à La Gravelle

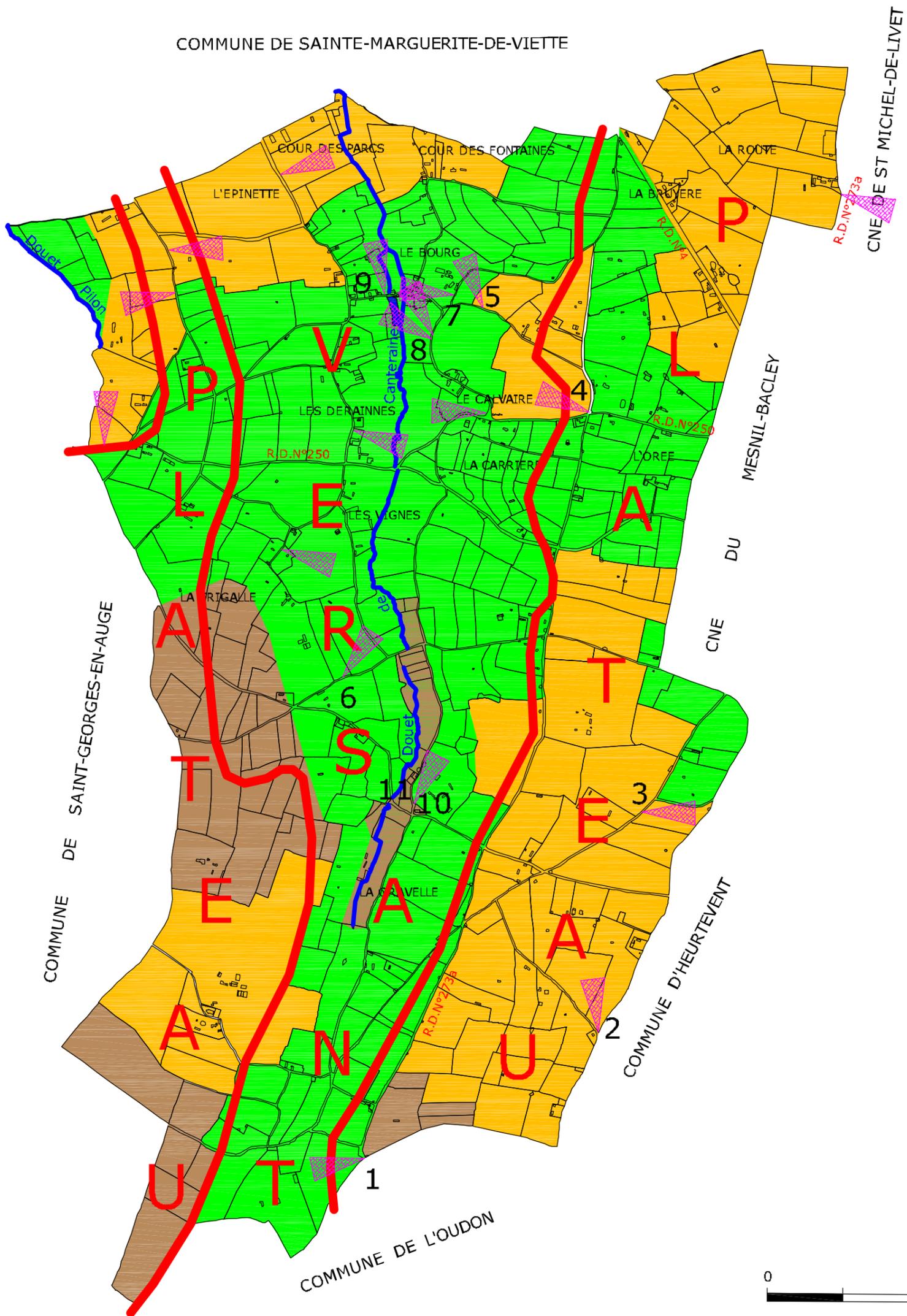


11

Fond de vallée boisé, gagné par la friche sur les pentes

LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE

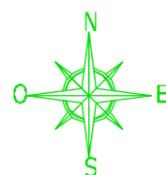


LEGENDE

-  Zone très boisée-paysage fermé-profondeur de champ des points de vue très limitée
-  Paysage bocager au maillage de haies dense, celles ci sont parfois arborées-parcelles de surface réduite la plupart du temps en herbe-points de vue limités en raison du grand nombre d'écrans végétaux

-  Paysage bocager au maillage plus large parfois altéré et/ou aux haies moins hautes et moins fournies-Grandes parcelles parfois cultivées sur le plateau-Présence de points de vue en particulier à partir des voies parcourant le rebord du plateau
-  Limite Plateau-Versant
-  Points de vue

1 Référence des photographies



PLANIS
Aménagement · Environnement · Urbanisme

Reproduction interdite

Le maillage bocager n'offre pas un aspect homogène sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs raisons à cela. Les haies ne sont pas composées des mêmes essences. On distingue les haies de haut jet (15 à 20 m) qui comportent en général 3 strates (haut jet, cépées, arbustes buissonnants), que l'on peut apercevoir notamment au nord ouest du territoire communal le long des chemins et voies routières, les haies moyennes (8 à 15 m avec au plus 2 strates) et les haies basses buissonnantes (3 à 5 m) en bordure des voies sur le plateau au sud et au nord est du territoire communal.

L'entretien est variable d'un propriétaire foncier à l'autre, les agriculteurs étant obligés de se concentrer sur les tâches les plus nécessaires à l'équilibre économique de leur exploitation. Parfois, le maillage se trouve altéré, les haies sont hirsutes et discontinues. Se juxtaposent alors des embryons de plateaux découverts et dénudés. Exemples au sud est du territoire autour du Manoir d'Annique ou à l'extrémité nord (Les Averies, La Trabotière) et des secteurs où le maillage est mieux conservé (l'Orée, La Carrière, entre la RD250 et la voie communale n°5).

5. Les milieux naturels sensibles

Même si elles ne sont pas inventoriées en ZNIEFF, les zones de vallée de la commune présentent un intérêt écologique et paysager évident.

Ce sont des milieux humides composés de plusieurs écosystèmes (alternance de marais, boisements, prairies, rideaux d'arbres) et d'une multitude de biotopes, fonctions de l'encaissement, de l'exposition, de la nature du sol, de l'écoulement des cours d'eau, des berges,...

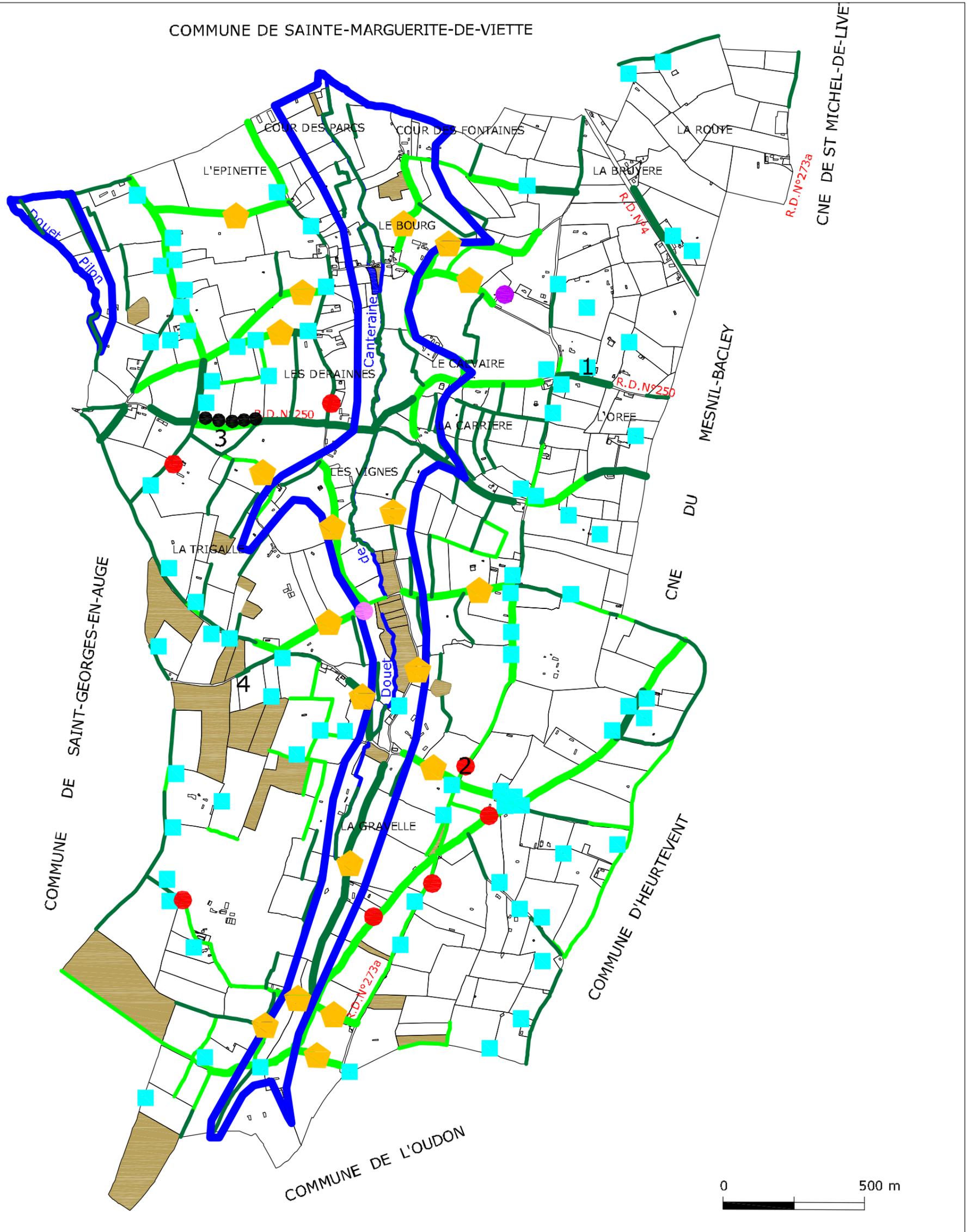
Ils entretiennent une grande richesse et diversité de la faune (aquatique et amphibie) et de la flore : houx, buis, bourdaine, aubépine, sureau noir, cornouiller, salicaire, pulmonaire affinis (plante qui fait l'objet d'un classement, classée très rare). Toutefois, leur équilibre qui repose en grande partie sur la ressource en eau (facteur de richesse et de diversité biologique) est fragile. Ils sont parfois gagnés par la friche en raison des difficultés d'entretien et du manque de rentabilité qu'ils représentent pour les propriétaires fonciers ou exploitants. Les aménagements (constructions, plans d'eau,...) dans les lits majeurs ou les zones humides de la commune seront à éviter dans la mesure où ils risquent également de nuire à l'intégrité des milieux et à la qualité de l'eau entraînant une perte d'identité du paysage de vallée, et une disparition d'espèces végétales et animales rares ou protégées.



Fond de vallée boisé à la Gravelle

LES ELEMENTS NATURELS INTERESSANTS ET LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE

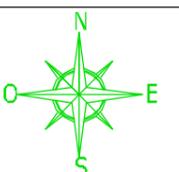


LEGENDE

- Haie
- Haie avec houx
- Marronniers
- Chêne

- If
- Tilleul
- Boisement
- Mare

- ◆ Chemin encavé
- ⬭ Bas de versants et fonds de vallées
- 1 Référence de la photographie



6. Les éléments naturels intéressants

Sur Montviette, des éléments naturels ont un intérêt paysager, touristique, historique, culturel, écologique ou agronomique majeur.

✚ Les haies

Elles sont l'élément naturel dominant du paysage augeron. Associées aux prairies elles confèrent à la région l'image d'une Normandie verte. Il s'en dégage une ambiance de ruralité sereine.

Elles possèdent de multiples atouts en particulier celles situées le long des voies et chemins, perpendiculaires aux pentes ou à proximité des espaces bâtis.

Elles jouent notamment

- un rôle foncier : affirmation de la propriété
- un rôle économique : source de bois de chauffage ou de bois d'œuvre
- un rôle agronomique : protection des cultures contre le vent ou l'érosion, frein à l'appauvrissement des sols, maintien d'un taux d'hydrométrie des terres constant
- un rôle écologique : frein au ruissellement, régulation du débit des cours d'eau, obstacle aux polluants qui s'y déversent, refuge pour la faune et la flore,
- un rôle paysager : écrans sur le bâti dont elles facilitent l'insertion,
- un rôle touristique : intérêt dans le développement du tourisme vert lorsqu'elles sont associées aux chemins creux.

Sur le territoire communal, ces haies ont des tailles variées. Elles peuvent être :

- arborées (ou de haut jet) : composées de chênes, frênes, érables, hêtres, tilleuls, ou encore peupliers, bouleaux, aulnes en milieux humides,
- arbustives (ou moyennes) : composées de charmes, érables, aulnes...
- buissonnantes (ou basses) : composées d'aubépine, prunelliers, noisetiers, cornouillers, genêts, sureau noir, buis, houx,...



1 - Voie communale bordée de haies arbustives aux Epinettes

Le réseau est altéré sur quelques secteurs notamment de plateau. Le maillage est élargit (haies arrachées) ou les haies sont discontinues et hirsutes (peu ou mal entretenues). Par contre, peu ont été sacrifiées par la modernisation des voies de communication (nouveaux tracés, élargissement,...).

Les haies de houx bordent les plus anciennes limites parcellaires sur sols acides. Celles qui sont au contact des voies publiques servaient à protéger les champs cultivés des troupeaux qui pâturaient les bruyères communes.

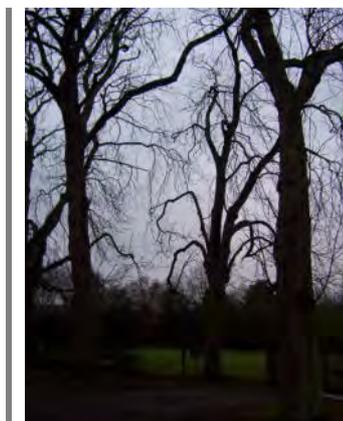
Les arbres isolés

Ils possèdent les mêmes atouts que les haies. Suite à la destruction de celles-ci, parfois de grands arbres sont préservés et demeurent isolés au milieu de nouvelles parcelles. Ils témoignent des anciennes limites parcellaires.

Par leur aspect et/ou leurs dimensions, certains jouent un rôle paysager fondamental et sont des éléments repères au sein du territoire :

- Tilleul au milieu du clos de l'ancienne ferme fromagère de l'Orée
- Chênes séculaires (5) qui bordent la RD250 entre la Trigalle et Les Deraines
- If le long du chemin de randonnée balisé qui va du Marais au Pont à la Brebis (CR n°12).

D'autres peuvent être intéressants à conserver pour des raisons différentes. Les Marronniers situés à l'entrée des fermes étaient liés à l'activité fromagère. Ils conservaient le lait au frais dans l'attente de leur collecte. Ils ont de ce fait une importance culturelle et historique (témoin de pratiques agricoles aujourd'hui disparues).



2 - Marronniers situés à l'entrée d'une ancienne ferme sur la voie communale n°2 à la Gravelle



3 - Chênes séculaires sur la RD250

✦ Les boisements

Les boisements présents sur le territoire communal (Chênaie – Sessiliflore) assurent aussi bien la diversité du paysage que celles des espèces végétales et animales.

Sur les versants et fonds de vallée ces boisements jouent en outre un rôle écologique majeur au même titre que les haies. Pour ces raisons, ils devront conserver leur intégrité.

Au sud du territoire communal, les surfaces boisées correspondent à la lisière nord du massif forestier de Montpinçon et sont dotées d'un plan simple de gestion.



4 - Boisements sur le plateau à La Trigalle

✦ Les vergers



Vergers haute tige à l'extrémité sud du territoire communal – La Gravelle

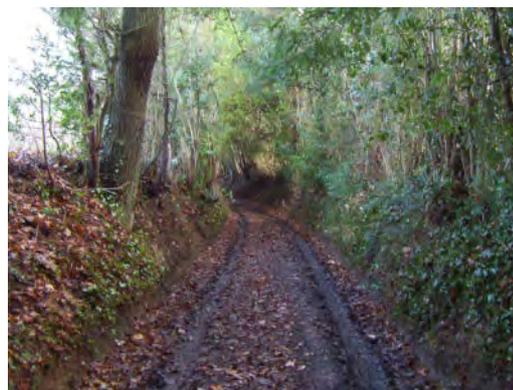
Les rares vergers hautes tiges bien entretenus jouent un rôle paysager notable (éléments identificateurs majeurs du paysage augeron).

Ils sont souvent situés à proximité d'habitations, associés au bâti rural des clos augérons. Ils en facilitent l'insertion paysagère mais sont, en contrepartie, directement menacés par le développement des espaces bâtis. On essaiera de ne pas précipiter leur disparition (voir carte occupation du sol, activité agricole).

➤ Les chemins encaissés (ou encavés)

Montviette conserve depuis le plan Napoléonien presque le même réseau d'accès et de communication. Peu de modifications (élargissement, nouveau tracé) ou de créations de voies ont été réalisées. Ceci explique la subsistance d'un grand nombre de chemins encaissés : étroits chemins creux encadrés par des fossés et talus surmontés de haies, indissociables du paysage augeron.

Tombés en désuétude (car impraticables pour les engins agricoles trop larges), ils sont aujourd'hui remis à l'ordre du jour grâce au travail de l'association Montviette Nature en Pays d'Auge.



Chemin rural n°1 accédant au fond de vallée – La Gravelle

➤ Les mares



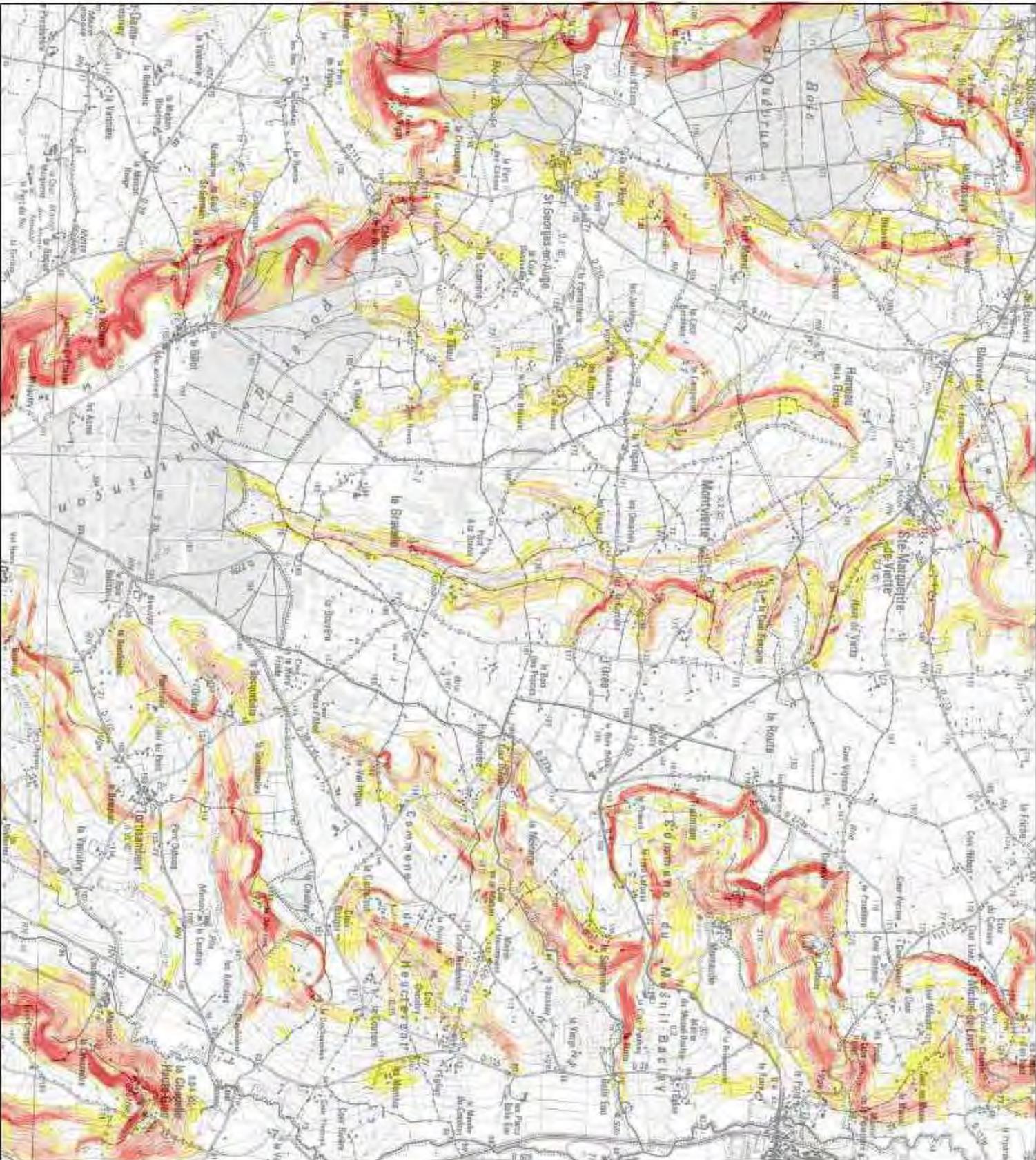
1 – Mare à laïches l'Orée

Nombreuses sur le territoire communal (300 dont 100 comblées au cours du 20^{ème} siècle), elles y jouent un rôle primordial. Accompagnées de bondes et de rigoles, elles fonctionnent en réseau et permettent de réguler et de drainer l'eau sur les sols imperméables. Situées le long des voies de communication, elles jouent le rôle de zone tampon.

Elles conditionnaient autrefois l'activité des hommes qui vivaient autour. Elles servaient notamment à laver le linge, se laver, laver le matériel, arroser le jardin, cultiver la laïche ou la massette utilisée pour la fabrication du Livarot.

Elles sont également comme toute zone humide un milieu de vie et de reproduction pour les amphibiens (protégés par l'arrêté du 22 juillet 1993), les libellules et autres insectes, les poissons, une source de nourriture et d'abreuvement pour les mammifères et les oiseaux ainsi qu'un lieu de vie des végétaux hydrophiles.

Certaines présentent une bonne capacité d'eau quel que soit la saison et sont facilement accessibles. Elles pourraient, à condition d'être aménagées, servir de réserves incendie.



DIRECTION
RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
Normandie

Predisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines
Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

- Predisposition très forte
- Predisposition modérée à forte
- Predisposition faible à modérée
- Predisposition nulle à faible

MONTVIETTE

14450



7. Les risques naturels

Une des contraintes majeures à laquelle est soumise la commune de Montviette est représentée par les divers risques naturels qui affectent son territoire.

➤ Le risque de glissement de terrain

Du fait de la nature géologique du sous sol et de la topographie, les versants présentent selon les secteurs une prédisposition aux mouvements de terrain, plus ou moins élevés. Le développement de l'urbanisation n'est pas souhaitable dans les zones de prédisposition très forte et modérée à forte. Le poids des constructions ajouté à l'assainissement lorsque celui-ci est individuel amplifie le risque et peut occasionner un glissement sur des zones de versant jusque là inertes.

Les couches les plus instables affleurent régulièrement en milieu de pente. Elles correspondent aux craies glauconieuses parfois sableuses et à la glauconie de base, argile sableuse gorgée d'eau. Toutes deux datent du crétacé.

Le risque de mouvement de terrain apparaît d'autant plus gênant que de nombreux espaces bâtis de la commune sont localisés sur ces sols ou à proximité, autour de sources (autrefois, les foyers ruraux s'installaient à proximité des points d'eau). Pour ce risque, l'enjeu humain reste à définir.

➤ Le risque de mouvement de terrain

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados, réalisé par la BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) en mars 2004, fait état de l'existence de cavités sur le territoire communal. D'autres ont été repérées sur le terrain, parfois de façon fortuite (effondrements) et inventoriées par l'association Montviette Nature en Pays d'Auge. Malheureusement, à ce jour, toutes ne sont pas forcément connues ou localisées avec précision.

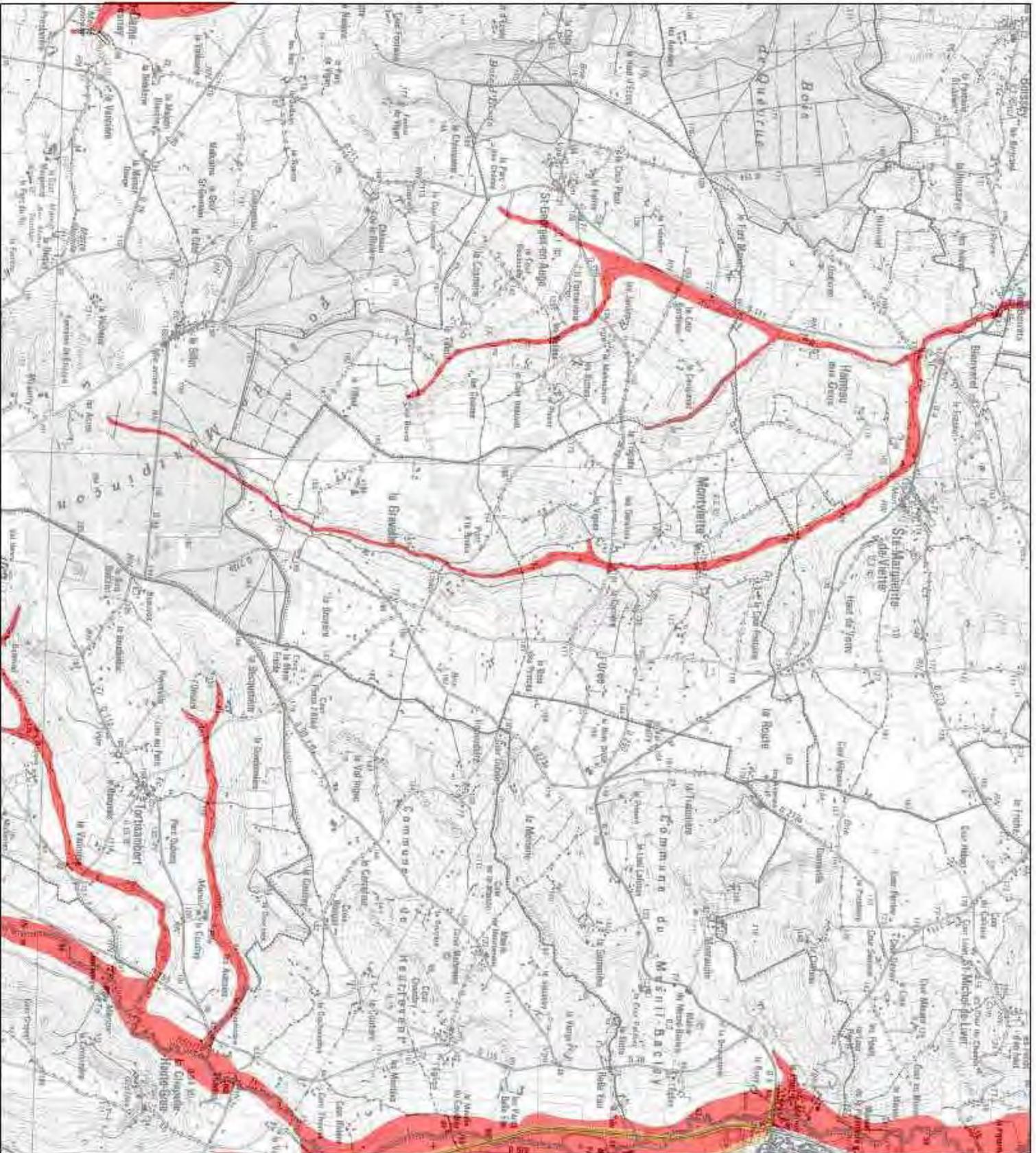
Il s'agit de carrières et de puits, prolongés parfois de galeries souterraines. La vigilance est de mise car ces cavités sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal et sont parfois situées à proximité d'espaces bâtis (Cour des Fontaines La Trigalle, Les Carrières, Le Calvaire, La Gravelle). Or, le comblement des puits, la rupture du plafond de ces cavités souterraines peut entraîner des mouvements de terrains ou des effondrements susceptibles de menacer la structure des constructions proches. Ainsi, on préconisera la réalisation de sondages avant tous travaux de construction sur l'ensemble du territoire communal.

➤ Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Etant donné l'encaissement des cours d'eau, le champ d'expansion des crues est de largeur limitée. Quelques constructions apparaissent cependant en zone inondable (cour des Parcs, le Bourg). Il sera important de maintenir ces secteurs à l'écart de toute urbanisation.

➤ Autres risques

Le risque d'inondation par remontées de nappes est très faible à nul. D'un point de vue sismique la région apparaît assez stable.



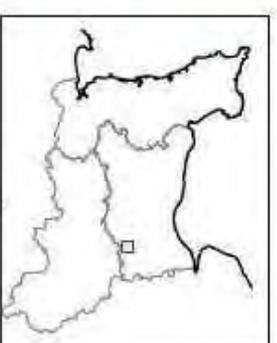
Atlas régional des zones inondables

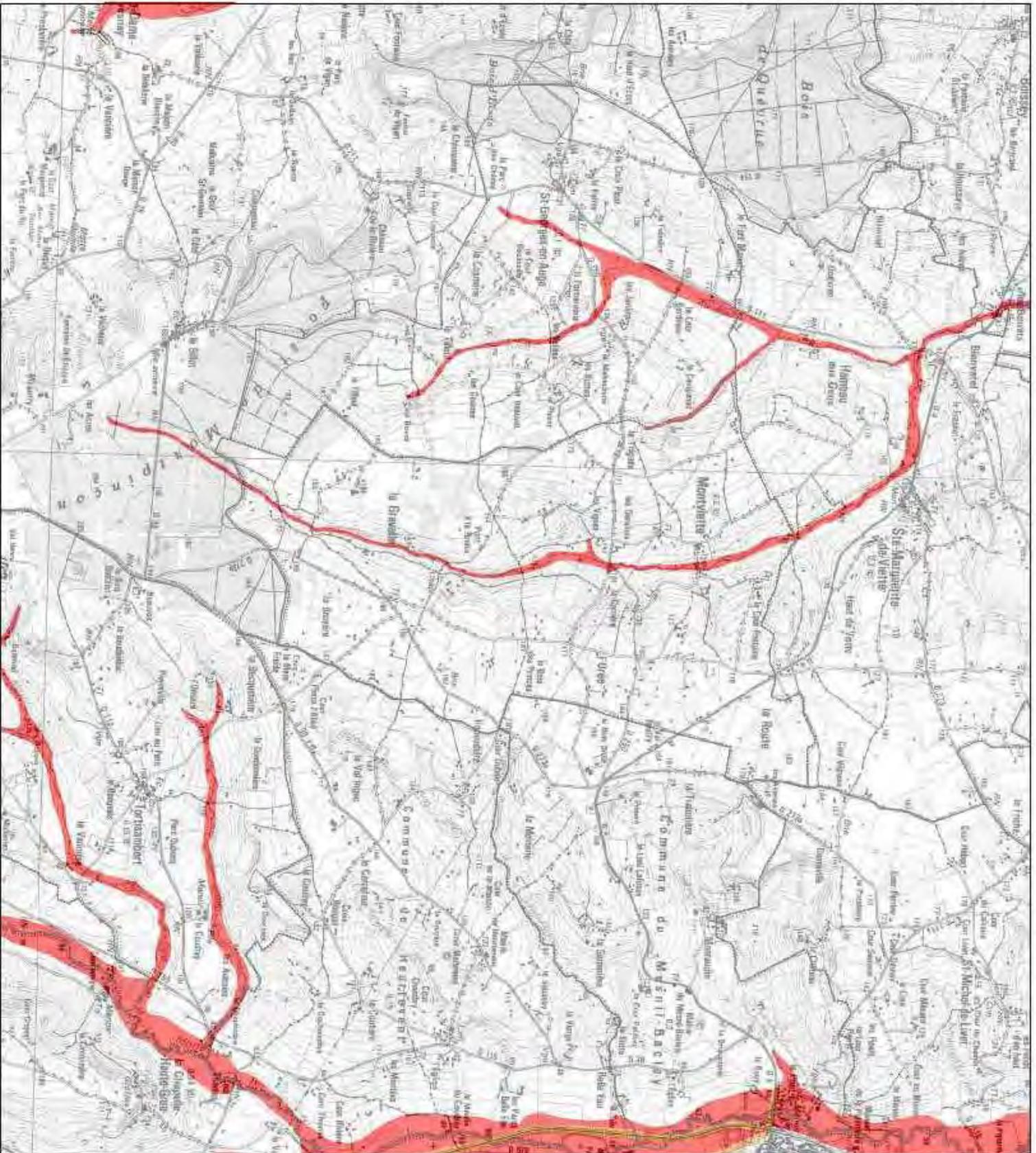
Mise à jour juin 2004



MONTVIETTE

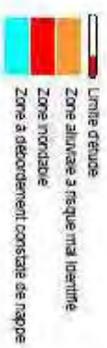
14450





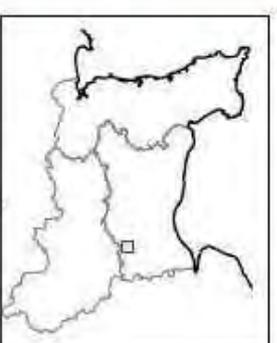
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

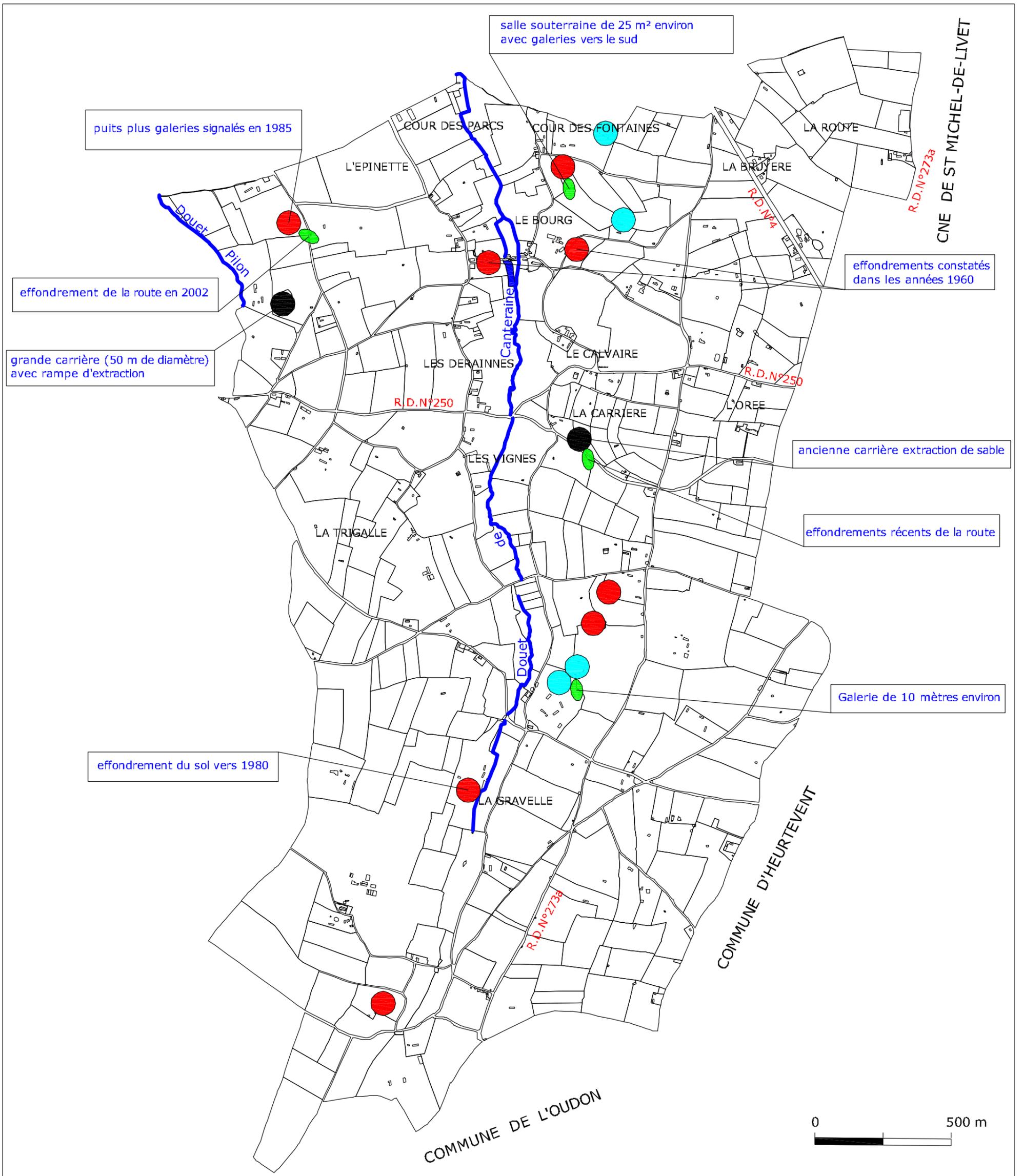


MONTVIETTE

14450



LES CAVITES SOUTERRAINES



LEGENDE

-  Carrière à ciel ouvert (+ galeries ?)
-  Marnière ouverte avec front de taille
-  Marnière souterraine avec puits
-  Galerie



LE MILIEU CONSTRUIT



1. Organisation générale – formes urbaines - densité

Montviette est une commune rurale faiblement urbanisée. Pourtant, le bâti éparpillé sur l'ensemble du territoire semble y occuper un espace considérable. Il occupe tous les milieux naturels (plateau, versant, fond de vallée). La plupart des constructions, y compris récentes, sont édifiées sur de grandes parcelles consommatrices d'espace naturel et agricole. L'absence de bâti aggloméré, la très faible densité des constructions et la présence de nombreuses parcelles vierges de grandes dimensions intercalées entre deux parcelles bâties rend impossible la délimitation de véritables noyaux urbanisés aux contours précis. L'impression d'isolement domine même sur plusieurs secteurs.

Les anciens centres paroissiaux de Montviette (devenu le bourg) et de la Gravelle se réduisent à l'église et quelques constructions (habitations, commerces, dépendances agricoles) non accolées (absence de forme urbaine continue). Sur le premier, la concentration des constructions y semble toutefois légèrement plus forte que sur le reste du territoire communal (parcelles de dimensions globalement plus réduites).



Cœur de bourg de Montviette

Autrefois, les foyers s'installaient de préférence à proximité des points d'eau. Cela peut expliquer la présence systématique de bâti ancien autour des sources (zones de versant) et de quelques habitations en fond de vallée (bourg de Montviette). Cependant, des constructions anciennes sont également implantées sur la zone de plateau. Elles occupent des positions de carrefour ou sont établies le long de voies et chemins. Lorsqu'elles sont en alignement sur la voirie, ces constructions peuvent être des cabarets ou des lieux publics (La Trigalle,...). D'autres sont enfin difficiles d'accès, desservies par des chemins de terres encaissés et pentus.

Constat

De part leur éparpillement et la diversité des milieux qu'ils occupent la localisation des espaces bâtis anciens ne semble répondre à aucune règle (absence d'organisation).

2. Sens de développement

L'habitat récent pavillonnaire est réparti sur différents secteurs de la commune. Hormis, le long de la RD4 où 3 pavillons des années 60 ont été créés, suite à la division d'une parcelle agricole, un nouvel espace bâti (aucune construction ancienne sur les parcelles contiguës), les nouvelles constructions se situent sur des parcelles attenantes ou en vis-à-vis de parcelles déjà bâties, ne créant pas de dents creuses supplémentaires.

Il s'agit toutefois d'opérations ponctuelles réalisées au grès des ventes de parcelles. Le développement du bâti n'est donc pas maîtrisé et organisé ni planifié dans le temps. Il est plutôt subi et ne répond à aucune logique.

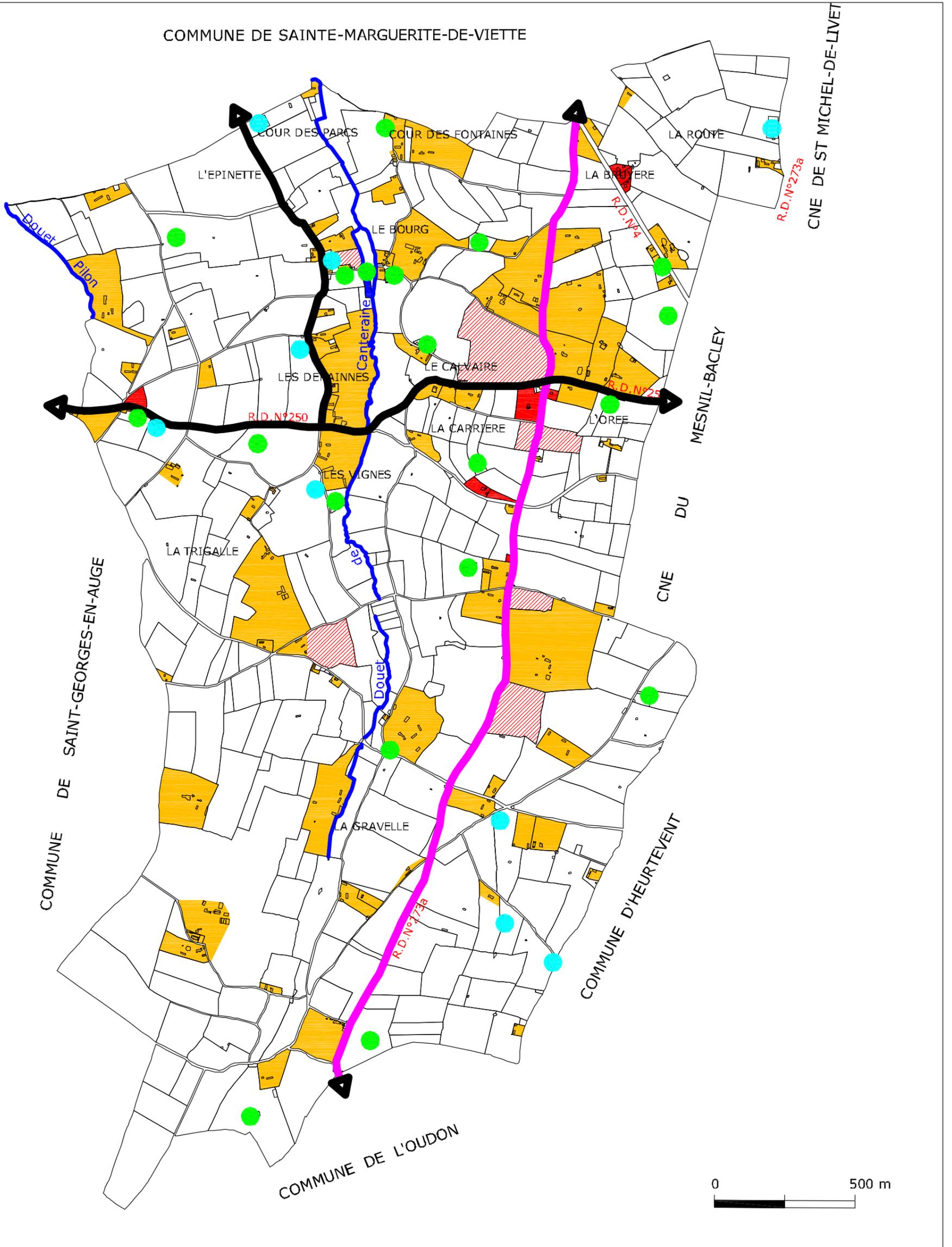
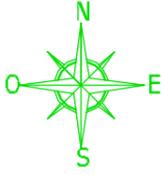
Il en résulte que l'implantation de ces nouvelles constructions peut nuire au paysage. Les constructions en cours au sein du bourg altèrent le point de vue sur ce dernier. Elle peut aussi avoir des incidences en matière de sécurité routière. Les 3 pavillons situés sur la RD4 ont 3 sorties indépendantes. Or, la succession de débouchés sur un axe fréquenté accroît le danger.



*Pavillon en cours de construction
qui dénature le site du bourg*

MORPHOLOGIE URBAINE

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE



LEGENDE



Parcelle sur laquelle figure un logement ancien



Parcelle sur laquelle figure un logement récent (1945 à nos jours)



Parcelle sur laquelle un logement est en cours de réalisation ou un CU est déposé



Bâtiment à usage autre qu'habitation, ancien, isolé ou sur parcelle indépendante



Bâtiment à usage autre qu'habitation, récent, isolé ou sur parcelle indépendante



Axe principal de desserte locale



Axe principal de desserte locale le long duquel de nombreux projets sont à l'étude ou en cours de réalisation



Reproduction interdite

3. La typologie du bâti

Le bâti communal, constitué de constructions anciennes traditionnelles initialement à usage agricole pour la majorité, et de pavillons individuels, a un caractère rural fort. L'ensemble de ce bâti est de faible hauteur (maximum R+1+combles).

✦ L'implantation sur la parcelle

Le bâti ancien est implanté en alignement sur les limites parcellaires et notamment la voie d'accès (anciens lieux publics, cabarets, ou commerces) ou avec un retrait plus ou moins important (1 m à plus de 50 m). Le mur en alignement, souvent aveugle, (exception faite du bâti anciennement à usage commercial du bourg) est régulièrement un pignon, parfois une façade (arrière) en fonction de l'exposition. La façade principale qui concentre les ouvertures est la plupart du temps orientée au sud.

La majeure partie du bâti ancien initialement à usage agricole semble imiter à l'échelle de la parcelle la dispersion du bâti communal. En effet, les fermes, appelées clos augerons, ainsi que les manoirs sont composés de 3 à 5 bâtiments d'exploitation qui gravitent autour du logis. Or, leur implantation ne semble répondre à aucune règle géométrique mais uniquement à des contraintes de sol. Ces bâtiments avaient différents usages : hâloir, pressoir, séchoir, grange, bouillierie, colombier pour manoirs, chenil,... Cela a pour effet de densifier le bâti sans pour autant avoir d'incidences sur le peuplement car beaucoup sont encore utilisés comme dépendances ou transformés en hébergements saisonniers (Manoir d'Annique, Les Vignes,...).



Dépendance à usage agricole bien préservée, à l'Orée

Sur les exploitations agricoles encore en activité s'y sont ajoutés de grands bâtiments (élevage, stockage,...) en bois, tôle, bac acier ayant pour effet de renforcer un peu plus la densité du bâti.

Concernant l'implantation du bâti récent, un retrait sur les limites parcellaires est systématiquement observé quelque soit la taille de la parcelle.

Le bâti ancien

L'aspect architectural

Pour des raisons pratiques et économiques, les constructions anciennes ont des formes simples (rectangulaires, allongées et étroites, sans décrochements du moins à l'origine) et sont adaptées à l'environnement d'où une certaine uniformité et homogénéité dans les volumes et les formes. Elles sont édifiées à partir des ressources naturelles les plus accessibles (bois, terre, puis plus tard au 19^{ème} siècle la brique fabriquée à partir de l'argile). La maison en pan de bois, de structure légère s'adapte facilement aux contraintes du terrain, et les toits pentus à la forte pluviométrie (volume de toit important).

Les matériaux

Les constructions les plus anciennes, antérieures au 19^{ème} siècle, sont dites en pan de bois. Elles associent la pierre ou brique pour le soubassement au bois pour le colombage et au torchis pour l'entrecolombage. Leur couverture à l'origine en chaume, fut progressivement remplacée par la tuile plate devenue commune à l'est de la Dives après le XI^{ème} siècle. Elle domine encore aujourd'hui sur la commune bien que quelques constructions en pan de bois soient couvertes en ardoises, matériau qui s'est répandu dans les campagnes normandes avec l'essor du chemin de fer au 19^{ème} siècle.

A partir du 19^{ème} siècle, la brique, matériau à l'origine de complément se substitue progressivement au torchis (remplissant les entrecolombages) puis au pan de bois. L'agriculteur enrichi par le beurre et la viande préfère la brique au pan de bois lorsqu'il reconstruit son habitation. La décoration de ces maisons est obtenue en jouant sur les couleurs, dimensions, calibres, orientations, positions (saillie,...) de la brique. Ces maisons sont systématiquement couvertes en ardoises.



Maison en pans de bois – Les Vignes



Maison en briques – Les Epinettes

Les formes et volumes des habitations

Malgré la diversité des matériaux, on ne distingue que deux grandes catégories de maisons anciennes sur la commune :

- **les maisons rurales basses dites maisons de journaliers.** Elles comportent un rez de chaussée surmonté de combles aujourd'hui parfois aménagés. Leur volume est exigu en raison d'une faible largeur et de plafonds bas. A l'intérieur, les pièces en enfilade ont souvent leur propre accès extérieur et sont disposées de part et d'autre de la salle commune équipée d'une cheminée. Le volume de toit est important par rapport au reste de la construction. Celui ci peut se terminer sur le pignon par une croupe ou demi croupe. Les ouvertures sont disposées de façon irrégulière.



Maison anciennement de journaliers – La Gravelle sud

Toutes plus hautes que larges elles n'ont cependant pas toutes les mêmes dimensions et leur hauteur n'est pas alignée. Il en va de même des lucarnes toujours plus hautes que larges.



Corps de logis de ferme manoir à la Cour des Fontaines

- **Les habitations à étage à ordonnancement classique, dont l'origine remonte aux fermes manoirs.** Composées d'un rez de chaussée et d'un étage habitable surmonté de combles parfois aménagés, ces maisons offrent un volume habitable plus conséquent. Les dimensions et dispositions des ouvertures présentent une plus grande régularité voire une certaine symétrie. Certaines fermes manoirs peuvent être en pierres ou en briques. Les couvertures présentent des croupes à chacune de leurs extrémités.

En marge de ces deux grandes catégories, une habitation du bourg qui comporte un rez de chaussée autrefois utilisé en commerce dispose contrairement aux maisons de journaliers ou aux manoirs d'un grand nombre d'ouvertures sur la façade en alignement sur voirie.

✚ Le bâti récent

Les nouvelles constructions sont en rupture avec le modèle de l'architecture ancienne traditionnelle. Elles répondent à de nouveaux modes de vie. Exemple : elles disposent de garages ou de sous sols pour accueillir l'automobile. Les matériaux de construction ont évolué : PVC, parpaing, tuile mécanique, ont fait leur apparition.

Généralement les murs en parpaings sont couverts d'enduits aux teintes claires. Aussi, l'impact visuel de ces constructions est fort. Afin de personnaliser son habitation, on complique les formes en multipliant les décrochements ou avancées.

Le volume change également. Pour des raisons d'habitabilité, les nouvelles constructions sont souvent plus larges et moins longues. Enfin, les ouvertures ont des dimensions supérieures à celles du bâti ancien (présence de baies vitrées et de portes-fenêtres).

La standardisation des matériaux et des techniques de construction de ces habitations tend à banaliser le paysage qui perd une partie de son identité. La présence d'un décor végétal à feuillage persistant étranger à la région sur les parcelles bâties renforce cette impression.

On comprend alors mieux l'intérêt de les grouper sur quelques sites présentant un intérêt paysager et environnemental moindre ou de faciliter leur insertion par le maintien voire la plantation d'essences végétales locales à leur abord.



Pavillon récent à La Trigalle

4. Le patrimoine bâti intéressant à préserver

La commune ne compte aucun monument historique classé ou inscrit sur son territoire. Néanmoins, de nombreux éléments bâtis présentent un intérêt historique, culturel ou architectural. Ceux ci méritent d'être conservés. Il faudra donc veiller à ne pas compromettre leur sauvegarde ni leur valorisation. Ils pourront éventuellement être identifiés comme éléments remarquables du paysage et bénéficier ainsi d'un certain niveau de protection. En effet tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L. 442-2).

✦ Architecture religieuse

La Chapelle Saint Pierre de la Gravelle (XI^{ème} et XII^{ème} siècles)

Elle n'est autre que l'église de l'ancienne commune de La Gravelle. Elle est en très mauvais état malgré quelques travaux de consolidation engagés par l'actuel propriétaire. Elle compte néanmoins parmi les édifices religieux les plus intéressants du canton. En partie romane, elle possède un beau portail occidental à plein cintre.



L'église Notre Dame (XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles)

Ayant subi de nombreuses transformations, elle renferme cependant des fonts baptismaux de style Louis XIV et un retable daté de 1747, orné d'une Assomption peinte par Nourry en 1808.

Le Calvaire

Il témoigne du passé de la commune. Des légendes, croyances ou histoires peuvent y être rattachées.



✚ Architecture civile

Le site du bourg

Le patrimoine bâti homogène y présente une cohérence historique (édifié entre 1840 et 1920). Peu ou pas modifiées, de nombreuses constructions ont conservé une ou des particularités qui font références au passé et témoignent de la vie et de l'activité qui régnaient autrefois sur la commune.

Le moulin

Il a conservé son système de fonctionnement (turbine électrique). Il produisait de la farine de blé puis de l'électricité à partir de 1920 en utilisant la force du courant.



Le Café – épicerie VARIN

La façade de cette habitation est peu modifiée. Ce commerce qui assurait jusqu'en 1970, épicerie, bazar, cantine, bistrot, cabine et même secrétariat de mairie était un lieu de sociabilité majeur sur une commune où l'extrême dispersion du bâti a tendance à isoler les résidents.



L'école

Elle accueille aujourd'hui la mairie et un logement communal et n'a pas subi de transformations importantes.

Le presbytère

Aujourd'hui transformé en logements locatifs communaux, il est également un édifice bien préservé.

Les deux boutiques

Ce bâtiment original servait de façon ponctuelle à deux commerçants (boucher et cordonnier).



La ferme fromagère

Elle constitue un ensemble bâti caractéristique de la région où l'on fabriquait le Livarot avec son hâloir, son séchoir à laïches et son lavoir.



Le lavoir communal

Cette réserve en eau potable de la commune située sous la sortie de la source Catherine était un lieu de rencontre et d'échanges des femmes qui venaient y laver leur linge. Il constituait autrefois à l'image du café – épicerie un lieu sociabilité important. Situé sur le tracé d'un circuit de randonnée et signalé par un panneau directionnel sur la RD250, il est bien préservé et valorisé. Des panneaux d'information y renseignent sur la vie autour des lavoirs.



*Dépendance à usage d'ancienne
bouillerie*

Les fermes

La ferme de la VC n°201

L'ensemble bâti de qualité, car homogène et dans un état de conservation exceptionnelle, situé entre le bourg et calvaire sur la voie communale n°201 constitue un bel exemple de patrimoine rural traditionnel. Il témoigne de l'activité passée sur la commune avec des bâtiments tels que pressoir, grange à battre, logis sur deux niveaux et beaucoup plus rare bouillerie.

La ferme de l'Orée

Témoin de l'activité agricole traditionnelle de la région, elle comporte des bâtiments caractéristiques des fermes cidricoles ou fromagères tels que hâloir ou pressoir. A noter la présence d'un chenil original imitant un colombier.



Ancien chenil de forme semblable à celle d'un colombier

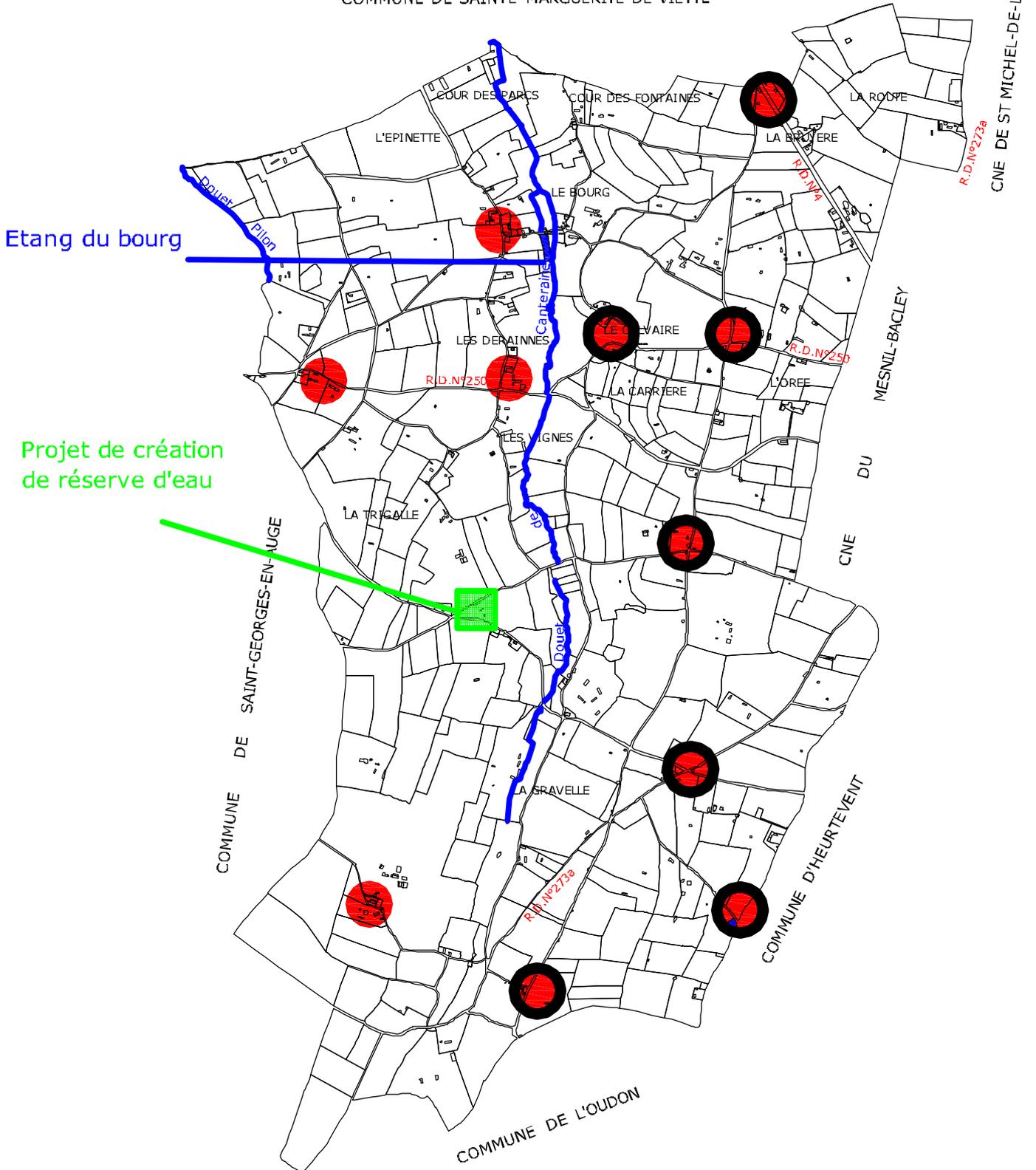
Les manoirs

De nombreux autres bâtiments agricoles ou habitations traditionnelles ont été bien préservés ou restaurés dont plusieurs manoirs (Cour des Fontaines, Manoir d'Annique,...). Parmi ceux ci un mérite d'être cité pour ses détails architecturaux, **le manoir** avec façade avant en pierre calcaire ornée d'un fronton ouvragé, percé d'un œil de bœuf, d'une fenêtre ovale ainsi que d'une grande porte d'entrée avec linteau cintré située sur la **voie communale n°4 à la Gravelle**.



LA DEFENSE INCENDIE

COMMUNE DE SAINTE-MARGUERITE-DE-VIETTE



-  poteau incendie
-  poteau incendie aux normes



LES RESEAUX



1. L'alimentation en eau potable

L'eau potable est distribuée sous la responsabilité d'un syndicat : le SIEPA (Syndicat Intercommunal d'Eau du Pays d'Auge). Le réseau est géré par la SAUR. Les prélèvements effectués ne font pas état d'anomalies particulières.

La canalisation la plus importante en diamètre va du forage de la Gravelle au sud à l'Orée au nord.

Depuis 2-3 ans la commune est alimentée majoritairement par le captage de Bretteville sur Dives (eau achetée au Syndicat de Production d'Eau Potable du Sud Calvados) alors qu'il existe un forage sur la Gravelle (en limite avec la commune d'Heurtevent) appartenant au SIEPA. Celui-ci est déclaré d'Utilité Publique par arrêté Préfectoral datant du 7 janvier 1985. Avec une capacité de production de 250 m³/jour et une production annuelle de 66 144 m³ en 2005, il constitue le principal point de prélèvement du syndicat. Il conviendra d'éviter d'implanter des ouvrages susceptibles de nuire à la qualité de l'eau à l'intérieur des périmètres de protection. Le périmètre rapproché couvre une zone non bâtie de la commune et sera classé en zone non constructible. Aucun périmètre éloigné n'est délimité sur la carte fournie par la DDASS sur la commune de Montviette (voir carte servitudes).

2. La Défense Incendie

La commune dispose de 11 poteaux de défense incendie répartis sur l'ensemble de son territoire. Les 6 à la norme requise de 60 m³/h sous une pression de 10m CE sont situés dans la moitié est du territoire communal (voir carte). L'ensemble des espaces bâtis de ce secteur semble couvert. A condition que celui-ci soit aménagé, le dispositif de Défense Incendie pourrait être complété par l'étang du bourg qui dispose d'un grand volume d'eau quel que soit la saison et d'un accès facile. Afin de couvrir l'ensemble des espaces bâtis de la commune, des réserves seront à créer à l'ouest du Douet de Canteraine.

3. L'électricité

Le territoire de Montviette est traversé par des réseaux basse et moyenne tension. L'alimentation de l'ensemble des espaces bâtis ne pose actuellement aucun problème. Dans l'hypothèse où certains espaces bâtis étaient densifiés ou étendus, des renforcements ou extensions pourraient toutefois s'avérer nécessaires. Elles constitueraient le moment opportun pour enfouir les câbles plutôt disgracieux sur le plan paysager.

La commune est également traversée par la ligne HTB 90 kv Percy – Livarot (servitudes I4, voir carte servitudes).

Les règles déterminant les distances à respecter entre cet ouvrage et toute construction sont indiquées dans l'arrêté ministériel du 17 mai 2001.

Les travaux à proximité de ces ouvrages sont réglementés par le décret 65-48 du 8 janvier 1965 modifié par le décret 65-608 du 6 mai 1995 qui interdit à toute personne de s'approcher elle-même ou d'approcher les outils, appareils ou engins qu'elle utilise à une distance inférieure à 5 m des pièces conductrices nues normalement sous tension. Tout projet de construction à proximité de l'ouvrage existant doit être adressé aux exploitants soit EDF, services du Calvados, conformément aux dispositions du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à l'arrêté d'application du 16 novembre 1994.

Impact paysager

Cette ligne électrique haute tension qui supprime les arbres des haies introduit une disharmonie d'échelle (pylônes hauts de 25 à 40 m).

4. L'assainissement

Actuellement, l'assainissement est individuel sur l'ensemble du territoire communal. Dernièrement, un schéma directeur d'assainissement / étude de zonage a été réalisé au niveau communal dans le cadre du SIVU de la Viette par le Cabinet G2C Environnement. A l'issue de l'étude et de l'enquête publique la solution du tout individuel est approuvée.

Le Conseil municipal n'a toutefois pas encore pris de délibération finale à ce sujet. Il n'est pas totalement exclu de mettre le bourg en collectif (parcelles bâties de petites dimensions, présence d'un cours d'eau, pente, mauvaise absorption du sol). Une réflexion est actuellement menée à ce sujet.

5. Les liaisons à travers le tissu urbain

A l'image de la plupart des communes du Pays d'Auge, le réseau de voirie est étendu avec un maillage dense de voies communales (environ 12 km) et chemins ruraux (17,5 km).

Ceux-ci permettent entre autres d'accéder à un bâti éparpillé sur tout le territoire. Les chaussées sont globalement étroites sans bas côtés car délimitées par des haies, talus ou fossés ce qui ne va pas sans poser de problèmes de circulation (croisement ou dépassement d'engins de gabarit important sont délicats voire impossibles). Ceci s'explique par le fait que ce réseau hérité du passé a peu évolué lors des deux derniers siècles. En effet, Montviette garde depuis le plan Napoléonien presque le même réseau d'accès et de communication qui était alors constitué de 27 kms de chemins creux. A titre de comparaison, la longueur totale du réseau actuel est d'à peine 35 kms.

Les départementales

Trois départementales traversent le territoire communal :

- la RD4 : Saint Pierre sur Dives – Livarot – Rouen
- la RD 250 : Morières – Livarot
- la RD 273 a : Trun – Mesnil Durand.

Considérée commune axe structurant de 2^{ème} catégorie sur le département (desserte locale plus transit), la RD4 permet une desserte rapide vers Livarot et Saint Pierre sur Dives. De loin la voie la plus empruntée sur la commune, elle est classée à grande circulation. Elle est par conséquent soumise à l'article 52 codifié à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de l'axe de la voie, sauf si pour l'implantation de nouvelles constructions, une étude justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les 9 constructions réparties le long sur les 800 m de traversée du territoire communal ne constituent pas un espace urbanisé. On évitera, par conséquent, de développer les constructions sur ce secteur peu agréable (nuisances sonores qui entraînent une perte du caractère paisible de la commune à ses abords) et présentant d'évidents problèmes de sécurité (actuellement chaque parcelle bâtie à un débouché sur l'axe et l'intersection avec la voie communale n°2 est à visibilité réduite).

Impact paysager

Cette départementale est facilement repérable pour plusieurs raisons. Elle se différencie nettement des autres axes par sa grande largeur de chaussée (marquage au sol qui délimite les deux sens de circulation) et sa rectitude.

Elle est, en outre, délimitée par des alignements d'éléments verticaux continus (poteaux électriques) dans un environnement semi-ouvert de sommet de plateau (position dominante) couvert de végétaux de faible hauteur (vergers basse tige).

Projet

D'après les grands enjeux du SCOT, cet axe pourrait faire l'objet d'une requalification et d'une adaptation aux flux actuels afin de désenclaver le sud Pays d'Auge et améliorer les connexions avec les autoroutes A28 et A88.

Les deux autres départementales considérées commune réseau secondaire de niveau communal servent essentiellement à la desserte locale et sont nettement moins fréquentées. Leur chaussée rétrécit sans dégagement sur les bas côtés (fossés, haies sur talus ou constructions en alignement sur voirie) ajoutée à leur sinuosité (manque de visibilité) et aux nombreux débouchés de parcelles bâties ou voies peut rapidement entraîner des complications de circulation (notamment lors du croisement d'engins au gabarit imposant) voire des problèmes de sécurité en particulier sur la RD250 entre le calvaire et le pont sur le Douet de Canteraine.

Impact paysager

Hormis en franchissement de versant exposé à la vue (exemple RD250), ces voies étroites, non soulignées d'éléments verticaux continus et de hauteurs identiques évoluent dans un environnement bocager qui ne permet pas de deviner leur présence. Leur impact visuel est faible.

Les voies communales et les chemins ruraux

Les voies communales sont étroites mais revêtues. Elles accèdent à la plupart des espaces bâtis de la commune. Au-delà de ceux-ci, elles sont parfois prolongées par des chemins ruraux non revêtus difficilement praticables voir impraticables pour les automobilistes (exemple : au-delà de la ferme de l'Orée). Quelques chemins ruraux desservent des habitations et en sont l'unique accès à la Trigalle – Les Vignes ou en fond de vallée du Douet de Canteraine sur la Gravelle. Ces chemins ruraux permettent également l'accès à la plupart des parcelles agricoles. Ils assurent aussi la liaison entre des espaces communaux proches géographiquement mais nécessitant des détours longs de plusieurs kilomètres par les voies revêtues (exemple au sud de la Gravelle pour traverser le fond de Vallée du Douet de Canteraine et se rendre de la VC n°4 à la RD273 a).

Sur les secteurs de versants et de fonds de vallée, ces chemins ruraux étroits deviennent très encaissés. Soulignés de hauts talus surmontés de haies arbustives ou arborées, ils sont alors appelés chemins encavés.

Eléments identitaires du paysage rural augeron, tombés en désuétude car trop étroits pour les engins agricoles, ils sont aujourd'hui remis à l'ordre du jour par l'association Montvienne Nature en Pays d'Auge qui assure leur entretien et valorisation (balisage, panneaux d'information).

Leur intérêt pour le tourisme vert est évident. Ils constituent d'agréables lieux de randonnée arborés et offrent de magnifiques points de vue sur les zones de versants et de fonds de vallée permettant ainsi de mieux apprécier le paysage augeron.

Les Chemins Ruraux



1

Chemin rural n° 5 - La Trigalle



2

Chemin rural n° 19 - Les Deraines

Les Voies Communales



3

Voie communale n° 12 prolongée par un chemin rural non revêtu - La Trigalle



4

Voie communale n° 4 - Les Epinettes



5

Voie communale n° 203 - entrée sud du bourg



6

Voie communale n° 201 (sinueuse) entre le Calvaire et le bourg

Les Routes Départementales



7

RD273 a - La Gravelle sud



8

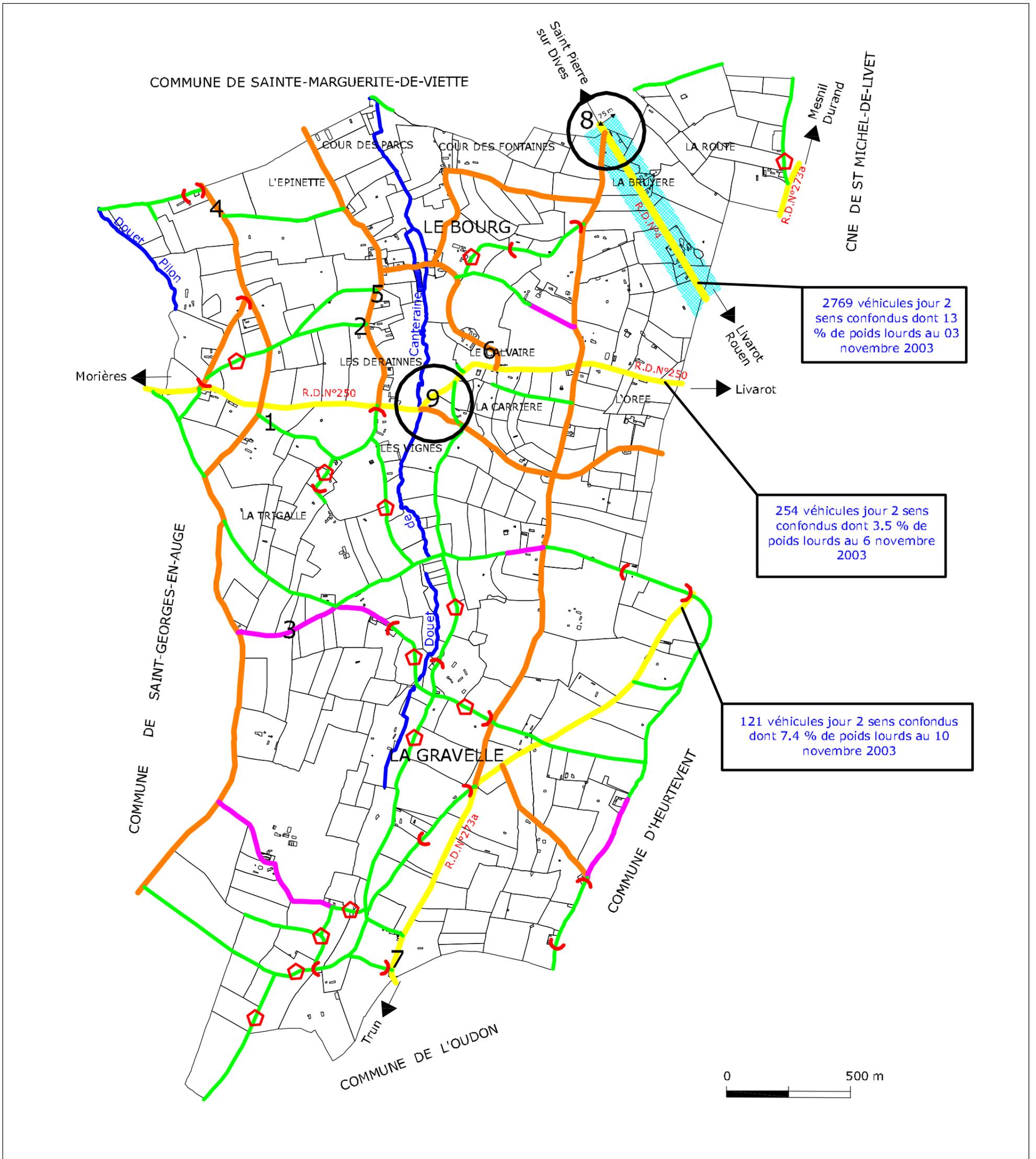
Carrefour RD4 - Voie communale n° 2



9

Portion de RD250 particulièrement dangereuse

LE RESEAU ROUTIER



LEGENDE

- Route départementale
- Route départementale étroite
- Voie communale
- Voie communale prolongée par un chemin rural non revêtu
- Chemin rural non revêtu

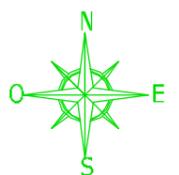
() desservant des habitations

⬠ présentant un intérêt majeur pour la randonnée (chemins creux, arborés, en fond de vallée ou versant avec points de vue)

○ Points noirs (visibilité réduite, rétrécissement de chaussée,...)

▨ Bande soumise aux dispositions liées au classement des voies à grande circulation (article 52 codifié à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

① Référence de la prise de vue



PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme



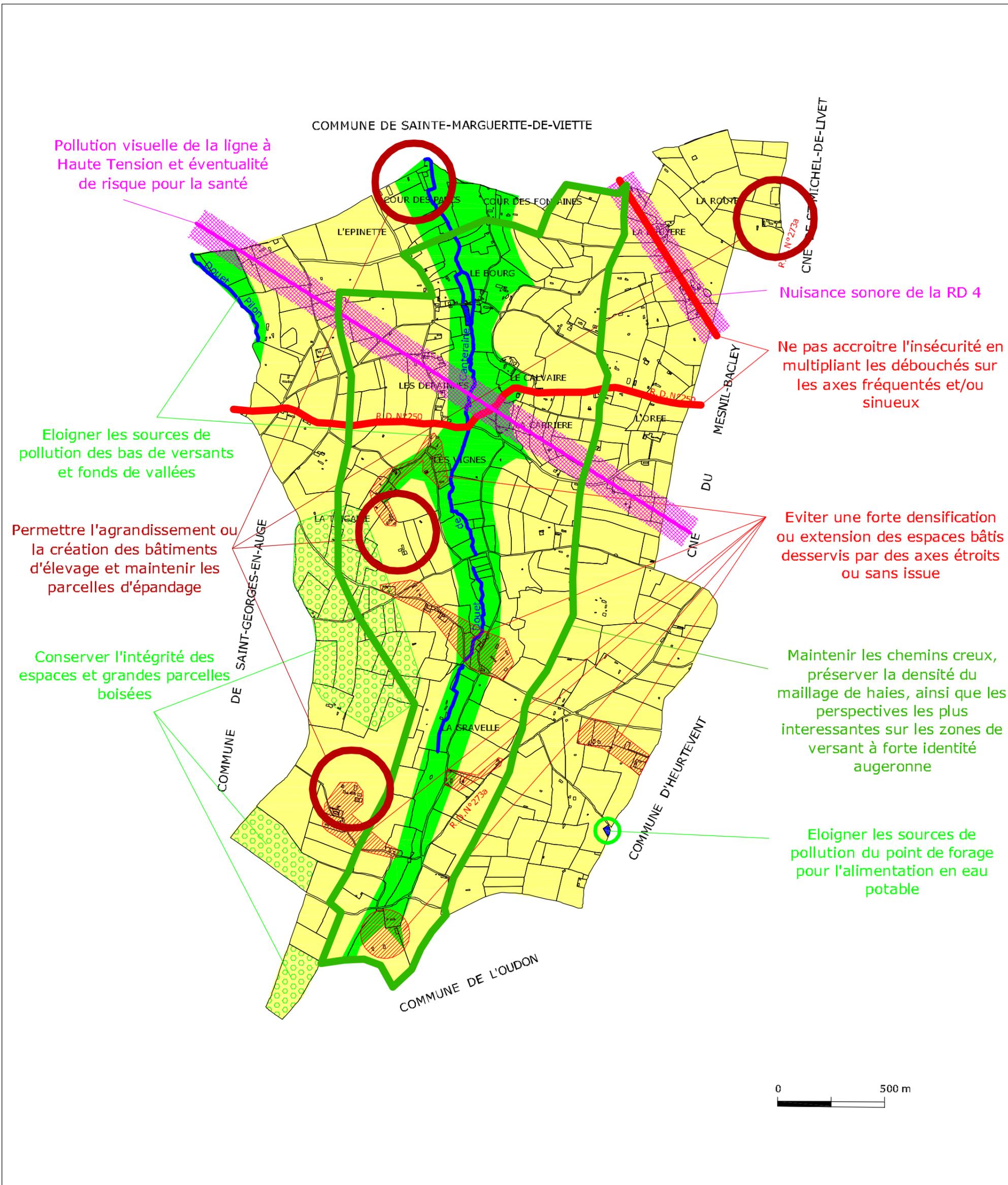
SYNTHESE

Atouts et faiblesses du territoire

Atouts	Faiblesses
<ol style="list-style-type: none"> 1. Le paysage bocager augeron typique (forte identité) et bien préservé (maillage de haies peu altéré, réseau de chemins creux dense et entretenu, omniprésence de bâti ancien traditionnel, prédominance des surfaces toujours en herbe sur les labours, nombreux vergers,...). 2. L'environnement naturel de qualité : cours d'eau et fonds de vallée préservés et entretenus présentant une grande diversité biologique, espèces animales et végétales rares et protégées. 3. Le potentiel touristique fort. Cadre champêtre agréable propice au tourisme vert (randonnée) et à la détente. Patrimoine bâti et naturel riche, réseau de chemins creux valorisé (circuits balisés avec panneaux d'information). Nombreux hébergements saisonniers. 4. Le prix du foncier attractif accessible aux jeunes ménages. 5. Le tissu associatif dynamique. 6. L'eau distribuée d'excellente qualité. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le vieillissement de la population et l'évolution démographique plutôt négative avec la difficulté à retenir les jeunes notamment lorsqu'ils sont diplômés. 2. Le parc de logements saturé, peu diversifié (faiblesse du parc locatif), investi par les acquéreurs de résidences secondaires. 3. Les difficultés économiques du pôle d'emploi de Saint Pierre sur Dives 4. L'enclavement routier du sud Pays d'Auge 5. L'éloignement des grands centres urbains (Caen, Lisieux) : pôles culturels et tertiaires majeurs. 6. L'affaiblissement de l'activité agricole en net recul : <ul style="list-style-type: none"> - mitage progressif des terres et réduction de surfaces d'épandage avec l'implantation de nouvelles constructions éparpillées sur l'ensemble du territoire - déprise : propagation des friches sur les terres les plus difficiles d'accès (fond de vallées versants très pentus). 7. L'absence de véritable noyau de vie et d'échange sur la commune tel qu'un espace bâti comprenant un habitat groupé autour d'une place centrale avec des commerces, services, activités,... 8. La présence de risques naturels qui affectent de larges portions du territoire (versants en particulier). 9. L'assainissement prévu en individuel sur l'ensemble du territoire (à l'exception éventuellement du bourg) et des sols à la capacité d'absorption limitée.



LES ENJEUX



LEGENDE

PRESERVER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE

- Protéger les espaces naturels sensibles de qualité, les paysages à forte identité, et l'environnement
- Maitriser les besoins de déplacement
- Eloigner les zones bâties des nuisances ou pollutions diverses

MAINTENIR UNE VIE ET UN CERTAIN DYNAMISME

- Favoriser le développement des exploitations agricoles viables
- Préserver le potentiel de développement du tourisme vert
- Prévoir des capacités de logement suffisantes



PLANIS
Aménagement - Environnement - Urbanisme

Reproduction interdite



LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT



JUSTIFICATION DU ZONAGE



1. Les dispositions de la Carte Communale

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenu par les élus.

Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones :

- Un périmètre constructible où sont autorisées les constructions
- Un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

2. Les principes généraux d'aménagement retenus

Prévoir un développement résidentiel modéré qui permettra la venue de quelques nouveaux résidents tout en préservant les paysages et un environnement de grande qualité, l'activité agricole viable ainsi que le caractère rural de la commune.

Les zones de développement résidentiel sont volontairement limitées en nombre et superficie dans un souci d'économie d'espace mais également afin de mieux gérer des déplacements qui peuvent vite se révéler délicats sur les chaussées souvent étroites du Pays d' Auge.

3. Les secteurs constructibles de la Carte Communale

▪ Le bourg

Soumis à des risques naturels seule la partie supérieure du bourg située le long de la voie communale n° 203 peut permettre un développement résidentiel sans risques. Seules les parcelles bâties du bourg situées à proximité du carrefour entre les 2 voies communales seront par conséquent intégrées au sein de la zone constructible.

En raison d'une largeur de chaussée limitée qui peut difficilement drainer un trafic important et afin de ne pas étendre le bâti de façon linéaire, les zones de développement seront de taille réduite et situées en vis-à-vis des constructions existantes autour du carrefour.

Les parcelles vierges situées en zone constructible sont la OA 265 partielle, la OA 240 et la OA 466 partielle. La superficie totale de celles-ci est de **7593 m²**. Elles pourraient accueillir au minimum **3** constructions. La superficie totale de la zone constructible est de 16 501m².

▪ L'Orée :

Situé en rebord du plateau à proximité de la rd n°4, l'espace bâti de l'Orée est le plus important de la commune quant au nombre des constructions. Facile d'accès, alimenté en eau par des canalisations de diamètre important qui permettent d'assurer la défense-incendie, sans contraintes naturelles et d'un intérêt paysager limité en dehors du point de vue obtenu vers l'est à l'intersection entre la voie communale et la rd 250, le secteur dispose d'atouts pour recevoir quelques constructions supplémentaires. Deux zones constructibles y sont délimitées de part et d'autre de la rd 250.

A. Nord de la rd 250

La zone constructible délimitée représente une superficie totale de 56 092 m². Le développement résidentiel pourra se faire sur les parcelles vierges cadastrées OA 5, OA 6 et OA 74 (partielles) dont la superficie totale est de **19 539 m²** mais également sur des parcelles bâties de grandes dimensions pouvant être divisées. Au total, une petite dizaine de constructions pourrait y être implantée. A noter que cette zone constructible est volontairement limitée au nord en raison des nuisances liées à la rd 4 (axe classé à grande circulation) et au sud en raison du point de vue existant à cet endroit.

B. Sud de la rd 250

2 constructions récentes y sont déjà implantées, 2 autres sont en cours d'édification. La zone constructible qui présente un intérêt moindre sur le plan paysager mais qui bénéficie de terrains plats englobera 2 parcelles vierges, la OA 62 et la OA 382 (partielles) dont la superficie totale représente **19 804 m²**. Celles-ci peuvent permettre l'implantation d'une petite dizaine de constructions. Aucune des parcelles vierges n'a un accès direct sur l'axe rd 250 .

- **La Gravelle (intersection rd 273 a - chemin rural n°11)**

Une zone constructible de superficie limitée est également définie sur ce secteur. L'accès y est relativement aisé. La situation sur le plateau offre des surfaces planes. Les canalisations eau y sont d'un grand diamètre et permettent la défense incendie. La parcelle vierge qui peut être desservie par le chemin rural a une superficie totale de **6 147 m²**. Celle-ci peut accueillir 2-3 constructions. Des divisions de parcelles bâties sont possibles.

- **Tableau récapitulatif des secteurs constructibles**

(susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions)

Dénomination de l'espace bâti	Superficie approximative	Capacité d'accueil théorique (nombre de constructions)
Le bourg	7 593 m ²	2 - 3
L'Orée nord rd 250	19 539 m ²	Une dizaine
L'Orée sud rd 250	19 804 m ²	Une dizaine
La Gravelle	6 147 m ²	2 - 3
Total	53 083 m² soit 5.3 ha	26

Si l'on applique une rétention foncière de 25 %, on obtient une capacité d'une **vingtaine de constructions nouvelles**. Sur une période de 10 ans, cela représente un rythme moyen de **2 constructions nouvelles par an**.

A raison de 3 personnes en moyenne par nouveau logement, le développement projeté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale engendrerait l'apport **de 60 à 78 habitants supplémentaires**.

La surface constructible totale qui inclus quelques parcelles déjà bâties est de **16,7 ha**. Elle est faible puisqu'elle ne représente que 2,5 % de la surface communale.

Les quelques parcelles déjà bâties qui figurent en zone constructible sont soit situées au sein d'espaces ouverts à l'urbanisation (Le Bourg, l'Orée nord rd 250) soit sur des parcelles qui jouxtent les secteurs ouverts à l'urbanisation (l'Orée sud rd 250, La Gravelle).

Les autres espaces bâtis figurent tous et pour différentes raisons évoquées ci après en zone non constructible.

4. L'explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (CU)

Le projet d'aménagement retenu par la Municipalité conduit à délimiter des secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées. Ceci se traduira, selon ces secteurs, par une densification ou une extension des espaces bâtis existants. Nous expliquons ci-après, en quoi la définition de ces secteurs constructibles est pertinente et qu'elle respecte les objectifs et les principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du CU

Au préalable, il convient de rappeler le contenu exhaustif des articles L.110 et L.121-1 du C.U :

Article L.110 du C.U

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

De gérer le sol de façon économe,

D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages,

Ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,

Et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,

Et de rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1 du C.U

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3. **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

A. Satisfaire les besoins en matière de logement

Comme sur de nombreuses communes du secteur, la demande en terrains constructibles est croissante sur Montviette ces dernières années. De plus, le développement en cours ou prévu des Zones d'Activités de Livarot et de Saint Pierre sur Dives peut entraîner de nouveaux besoins en matière de logement qu'il convient dès à présent d'anticiper. Toutefois, des espaces plus proches de ces pôles d'emplois restent disponibles à la construction. Par ailleurs, la commune est faiblement équipée et ne dispose pas de commerces ou de services pouvant répondre aux besoins de nouvelles populations. La municipalité actuelle souhaite, en outre, conserver le caractère rural et le cadre naturel de la commune qui sont perçus comme des atouts. Aussi, elle envisage d'apporter une réponse à la mesure de son territoire et souhaite satisfaire seulement quelques demandes en optant pour un développement modéré des constructions.

B. Préserver les espaces naturels et les paysages

Ceux ci font partie des atouts de la commune et constituent un cadre agréable apprécié aussi bien des résidents à l'année que des promeneurs.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous localisés sur le plateau de sorte à ne pas altérer les points de vue les plus intéressants (entre versants) ainsi que les chemins encavés. Ils sont, en outre, tous situés aux sein d'espaces bâtis qui ne présentent pas un intérêt patrimonial fort. La plupart comptent déjà des constructions pavillonnaires. L'insertion paysagère des futures constructions sera facilitée par la présence de haies qui ceinturent les parcelles vierges constructibles en particulier sur les secteurs du Bourg, de l'Orée sud, et de la Gravelle. Afin d'éviter un arrachage massif, celles ci seront identifiées comme éléments remarquables du paysage.

La concentration du développement résidentiel sur seulement 4 sites, alors que le bâti existant est dispersé sur l'ensemble du territoire communal, respecte les objectifs de Développement Durable. Cela permet non seulement une gestion économe de l'espace (agricole et naturel) mais présente aussi l'avantage de pouvoir préserver plus facilement les portions de territoire ayant une forte identité augeronne telles que Le Bourg autour de l'église, Les Vignes, Le Calvaire, La Cour des Fontaines ou encore le sud de La Gravelle.

Le patrimoine bâti de qualité est maintenu à l'écart des zones de développement (La Chapelle, ensemble bâti du cœur de bourg, manoirs de la Cour des Fontaines, d'Annique, de la Gravelle le long de la voie communale n°4). Leurs sites respectifs qui les valorisent ne seront pas altérés.

C. Protéger l'environnement

Les milieux naturels riches en espèces animales et végétales (marais, prairies humides,...), dont certaines rares et protégées, les zones de versants et de fonds de vallée sensibles aux pollutions par ruissellement ainsi que la zone couverte par le périmètre de protection du point de forage de La Gravelle sont tous maintenus à l'écart des zones constructibles.

D. Garantir la sécurité et la salubrité publique

Sur le plan de la sécurité routière

Les zones de développement résidentiel sont localisées de sorte à ce qu'aucun nouvel accès direct ne soit créé sur une route départementale. Les sorties de parcelles bâties se feront exclusivement sur des voies communales et des chemins ruraux existants. Elles peuvent être regroupées sur des portions bénéficiant d'une bonne visibilité en cas de division des parcelles en plusieurs lots.

Le nombre de futures constructions devrait être réduit en raison de la faible superficie des zones ouvertes au développement. Ainsi, le trafic lié aux résidents de Montviette ne devrait que légèrement augmenter ne remettant pas en question le dimensionnement des chaussées.

Sur le plan des risques naturels

Les zones constructibles sont maintenues à l'écart des secteurs à risque identifié (fonds de vallées, versants, cavités connues). Cependant, la liste des cavités souterraines mentionnées sur le diagnostic communal n'est pas forcément exhaustive. Aussi, on conseille vivement la réalisation d'études de sol préalables à la parcelle avant toute nouvelle implantation sur les zones constructibles définies.

Sur le plan des nuisances diverses

Le maintien d'une distance de 100 mètres entre la zone constructible de l'Orée nord et la RD 4 préserve les futurs résidents de ce secteur des nuisances liés à la présence de cet axe très emprunté.

En outre, les zones constructibles ne contribueront pas à rapprocher les habitations des sièges ou des bâtiments d'exploitation.

Enfin, les zones constructibles sont tenues à l'écart de la ligne à haute tension qui traverse le territoire communal (distance de 110 mètres minimum à l'Orée sud).

Sur le plan de l'assainissement

En raison du type d'assainissement retenu (individuel sur l'ensemble du territoire), et de la nature des sols, dans l'ensemble peu absorbants, les zones de développement résidentiel ont été volontairement limitées afin d'accueillir un nombre réduit de nouvelles habitations.

Parmi les zones constructibles retenues, le site du bourg pourrait, à l'avenir, disposer d'un système d'assainissement collectif (aujourd'hui plus ou moins envisagé par les élus communaux). Il deviendrait, alors, l'espace bâti à privilégier pour un développement résidentiel à moyen ou long terme.

Sur le plan de L'alimentation en eau potable

3 des 4 espaces bâtis classés en zone constructible sont desservis par des canalisations d'un diamètre important (150 à 200 mm à l'Orée, 200 mm à La Gravelle). De plus, les futures habitations se trouveront à proximité immédiate du réseau puisque toutes les parcelles vierges ouvertes à l'urbanisation sont directement traversées par des canalisations.

Par contre, bien que possédant un forage sur son territoire, une partie de l'eau potable distribuée sur la commune est achetée par le (SIEPA) Syndicat Intercommunal d'Eau du Pays d'Auge au Syndicat de Production d'Eau Potable (SPEP) du Sud Calvados. Or les réserves de ce dernier sont extrêmement réduites. Les zones de développement résidentiel définies, de superficies très limitées, ne devraient cependant pas accueillir un nombre important de constructions à même d'entraîner une forte augmentation de la consommation. Par ailleurs, le SPEP sud calvados a d'ores et déjà entamé des démarches pour créer ou ré ouvrir des points d'alimentation en eau.

Sur le plan de la défense incendie

Les zones constructibles de l'Orée et de La Gravelle sont couvertes. Les poteaux incendie implantés à moins de 400 mètres répondent aux normes.

A condition qu'il soit aménagé, l'étang du bourg, à l'accès facile, pourrait compléter le dispositif et couvrir la zone constructible définie à proximité.

Des espaces bâtis classés en zone non constructible ne sont cependant pas couverts. Ils sont tous situés dans la moitié ouest du territoire communal (rive gauche du Douet de Canteraine). Des réserves d'eau devraient y être créées dans un proche avenir notamment à La Gravelle à l'intersection entre les chemins ruraux 11 et 12. Des parcelles sont à vendre et une négociation à l'amiable est prévue pour la cession d'une petite portion d'entre elles.

E. Préserver les espaces agricoles et forestiers

Sur la commune de Montviette l'activité agricole doit être préservée pour plusieurs raisons.

Elle est la principale activité économique sur la commune et fait vivre, sur place, quelques résidents..

Elle contribue à l'entretien d'un paysage augeron à forte identité notamment sur les versants et fonds de vallées.

Elle permet la conservation d'un cadre naturel et d'un caractère rural très prisé des résidents et des promeneurs.

Les zones constructibles délimitées ne contribuent pas à rapprocher le bâti des sièges et des bâtiments d'élevage. Le développement des exploitations sur place reste envisageable avec la possibilité d'agrandir des bâtiments existants ou d'en créer de nouveaux.

Les zones constructibles sont également localisées et délimitées de sorte à ne pas réduire les parcelles d'épandages inventoriées dans le diagnostic.

Enfin, la concentration du développement sur seulement 4 sites déjà bâtis et sur des parcelles de dimensions moyennes évite le mitage des grandes parcelles et le morcellement des structures.

F. Maîtriser les déplacements et la circulation automobile

Afin de limiter les déplacements en distance et en nombre, les élus de la commune ont pris conscience qu'il fallait rapprocher les lieux de résidence des lieux d'emploi ainsi que des pôles disposant d'équipements publics, services et commerces. C'est une des raisons qui a incité ceux ci à opter pour un développement modéré.

La sélection des zones constructibles s'est aussi faite en fonction des conditions d'accès. Les zones constructibles définies garantissent toutes un accès aisé y compris pour les véhicules d'un gabarit important (véhicules de secours, enlèvement des ordures ménagères,...). En effet, toutes sont desservies par des voies qui ne sont pas sans issue. L'Orée est située à proximité de la RD 4 sur le plateau et occupe une position de carrefour entre la voie communale n°2 et la RD 250. La zone constructible de La Gravelle donne sur la RD 273a. Enfin, la zone constructible du bourg, plus réduite, occupe une position de carrefour entre 2 voies communales et n'est pas très éloignée de la RD 250.

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT



Le développement à venir sur la commune sera essentiellement voire exclusivement résidentiel et extrêmement modéré. Les incidences en matière d'environnement seront plus particulièrement à considérer sous l'angle de la protection de la ressource en eau, de la préservation des paysages dits traditionnels (prairies bocagères, vergers, bâti ancien de qualité,...) et des secteurs de grande valeur biologique (zones humides : *fonds de vallées, marais, mares*, boisements, maillage bocager).

■ Une ressource en eau préservée

Le développement résidentiel prévu sera extrêmement modéré. Il sera, de plus, concentré sur seulement **4 sites déjà bâtis** du plateau ou du rebord de plateau. Les autres espaces bâtis sont classés en zone non constructible et notamment tous ceux situés sur les versants ou dans les fonds de vallées. Les terrains ouverts à l'urbanisation ne contribueront donc pas à rapprocher géographiquement les zones résidentielles des zones humides ou du forage de La Gravelle. En outre, aucune nouvelle construction ne sera édifiée sur des terrains en pente. Ainsi, bien que l'ensemble de la commune soit en assainissement individuel sur des sols argileux et hydromorphes, le risque de pollution des zones humides par les rejets d'eaux usées domestiques ou par le ruissellement des eaux pluviales, souvent accru en raison du bétonnage des surfaces en pente, devrait être extrêmement limité voire inexistant.

La protection de mares ainsi que de haies perpendiculaires aux pentes ou situées autour des espaces bâtis et parfois associées à un talus ou à un fossé, identifiées comme éléments remarquables du paysage (voir carte), complète les mesures prises dans le cadre de la carte communale. En effet, ces éléments jouent un grand rôle dans la filtration des polluants et ont certainement contribué à la préservation de la bonne qualité de l'eau sur la commune.

■ Un impact paysager limité

Lors de la définition du zonage, une grande attention a été portée à la localisation et au dimensionnement des terrains ouverts à l'urbanisation. L'implantation de constructions sur ceux-ci ne devrait pas nuire à la qualité des paysages les plus caractéristiques de la commune ou fortement identitaires du Pays d'Auge. Plusieurs raisons à cela :

- Ils sont tous situés sur le plateau. Les larges points de vue recensés sur la commune (voir diagnostic), liés au phénomène de covisibilité entre versants opposés, sont préservés.

- Ils sont également tous localisés au sein d'un environnement bâti comprenant déjà des constructions récentes. Les ensembles bâtis anciens, classés en zone non constructible, à l'image du cœur de bourg, conserveront leur homogénéité. Le patrimoine bâti de qualité tel que la Chapelle ou encore les manoirs et fermes augeronnes (Cour des Fontaines, manoir d'Annique, de la Gravelle sur la voie communale n°4, ...) sera ainsi maintenu à l'écart des zones de développement et conservera un environnement qui le valorise.
- La plupart des terrains ouverts à l'urbanisation sont bordés de haies (bourg, l'Orée sud, La Gravelle). Ainsi, l'impact visuel des futures constructions sera atténué et leur insertion paysagère facilitée.

Enfin, on conseillera aux futurs propriétaires de planter des essences végétales locales plutôt qu'exogènes sur leur parcelle telles que : Chêne pédonculé, Châtaignier, Frêne commun, Aulne à feuille en cœur pour les essences de Haut Jet, Aulne Glutineux, Prunellier, Saule blanc, Charme, Erable champêtre pour les arbres de cépée, et Ajonc d'Europe, Cornouiller sanguin, Coudrier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Houx, Laurier du Portugal, Troène vulgaire, Viorne obier pour les arbustes.

■ Une biodiversité non menacée

Un des objectifs majeurs des élus de Montviette au travers de la carte communale est de parvenir à préserver un environnement de qualité. Les écosystèmes extrêmement variés qui le composent sont en effet à l'origine de la richesse biologique de la commune.

La carte communale ne contribue pas à rapprocher géographiquement les zones résidentielles des milieux naturels riches mais fragiles. Une marge de recul importante est maintenue.

Les espaces boisés ne voient pas leur intégrité menacée. Aucune zone constructible n'y est délimitée. En outre, les espaces bâtis existants situés à proximité sont classés en zone non constructible. L'équilibre agro-sylvo-cynégétique ne semble également pas menacé dans la mesure où les prairies qui ceignent ces boisements, si importantes au gibier, sont elles mêmes classées en zone non constructible.

Les fonds de vallées qui renferment des espèces végétales et animales spécifiques parfois rares et protégées (Douet de Canteraine avec ses différents biotopes, sa zone de marais, ses prairies humides) bénéficient des mêmes égards.

Les risques de dégradation physique de ces milieux riches mais extrêmement fragiles liés au développement bâti sont écartés. Les risques de pollution liés au ruissellement des eaux usées domestiques ou des eaux pluviales ne devraient pas être amplifiés. La marge de recul du développement bâti vis à vis de ces espaces couvre en effet les zones de versants.