maître d'ouvrage

commune de Flancourt-Catelon

carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du : - 8 OCT. 2005

MAIRIE DE FLANCOURT-CATELON EURE

carte communale approuvée par arrêté préfectoral du : 6/12/05

carte communale

dossier approuvé

PRÉFECTURE DE L'EURE
18 OCT. 2005
ARRIVEE

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Equipement de l'Eure

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction départementale de l'Équipement Eure

service aménagement du territoire et environnement
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

SOMMAIRE

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

II - PROCESSUS D'ELABORATION

III - CONTENU

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. - Présentation générale de la commune

I.2. - Diagnostic paysager

I.3. - Les risques et nuisances

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine

I.5. - Les équipements

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

III. - ORIENTATIONS ISSSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I-1 - Les perspectives démographiques

I-2 - Les perspectives économiques

I-3 - L'organisation spaciale souhaitée

II. - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II-1. - Le zonage

II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou 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.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

- L'article L 110 précise que "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."

- L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers 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 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 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 et 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."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est élaboré à **l'initiative de la commune**. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

* un **rapport de présentation** qui :
  - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
  - explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
  - évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

* **un ou plusieurs documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou 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.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme figurant aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme**.

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune le décide. Ce transfert est définitif.

Le Maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

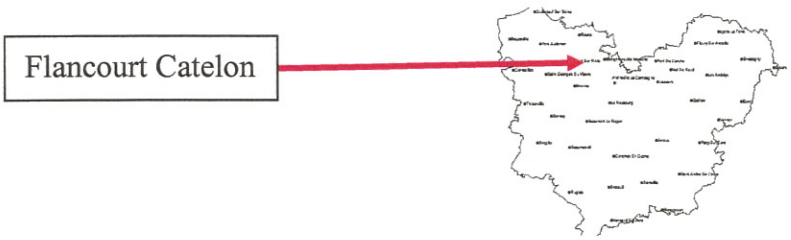
I - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Présentation générale de la commune

↳ Situation géographique et superficie

La commune de Flancourt Catelon se situe dans le canton de Bourtheroulde Infreville.

D'une superficie de 797 hectares, elle compte 369 habitants au recensement de 1999.





Ses habitants sont des flancourtais.

La commune compte de nombreux hameaux ou écarts dont les principaux sont : Flancourt Catelon, Catelon, la Vacherie, Haut Marette, Jacquelin, Le Maubuquet, les Maziers, les fermes de Candos et de Fourges, Tressauville.

La commune a des limites géographiques avec Bourg-Achard, Bosc-Benard-Crescy, Epreville-en-Roumois, Touville, Illeville-sur-Montfort, Rougemontiers, Bouquetot.

Historique

Autrefois, la commune portait le nom de Frolandis-Curtis.
Au XIème, la famille de Baumets possédait une partie de Flancourt. En 1075, Gaultier de Baumets donnait une partie des dîmes de Flancourt à l'Abbaye de Jumièges.
Après la famille de Baumets vint, en 1270, la famille de Malesmains puis les familles de Clères, Franqueville et Le Charpentier.

Catelon fut réuni à Flancourt en 1844.

Au Moyen-Âge, ce village se nommait Castellum et appartenait au XVème siècle au vicomte de Montfort.

Aujourd'hui, on peut noter la présence de l'église Saint-Ouen de Flancourt du XVIème, XVIIème en pierre et en silex dotée d'une curieuse fenêtre rectangulaire du XVIème.
L'eglise Notre Dame de Catelon a son origine au XIème siècle et quelques parties demeurent de cette époque. Elle fut remaniée au XVIIIème siècle.

Parmis des vestiges on compte également une tombe du XVIII d'un cornette de Louis XV dans le cimetière ainsi qu'un manoir de Landry en partie en colombage.



Sources : « Les 675 communes de l'Eure » d'Emmanuel Delattre aux éditions Delattre
« Les noms des communes et anciennes paroisses de l'Eure » de François de Beaurepaire aux éditions Picard

I.2. Diagnostic paysager

La commune de Flancourt Catelon est située à l'Ouest de Bourg-Achard, en limite du plateau du Neubourg formé de plaines agricoles.

La traversée de Flancourt-Catelon par une ligne très haute tension ainsi que par la route départementale n°91 sont deux évènements structurants de la commune.





On observe au sein du territoire communal, trois types de paysages qui ne sont pas toujours bien distincts mais au contraire s'imbriquent les uns dans les autres sans limites physiques.

Le premier apparaît être « la végétation » en générale, par des bois denses comme la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique mais aussi et surtout par des arbres de hautes tiges présents sur tout le territoire sous forme d'alignements en bordure de route ou en limite parcellaire des propriétés. On a également des vergers très anciens qui ponctuent les espaces à l'intérieur des parcelles bâties. Nombreux corps de ferme apparaissent comme des bosquets tant le bâti est cerné par la végétation de hautes tiges.



Le deuxième paysage est l'espace agricole, sous forme de « plaine » même si le terme est exagéré dans bien des cas mais surtout sous forme de champs vallonnés et restreints. La notion de plaine agricole se retrouve au sud Ouest du territoire visible de la route départementale 91. L'espace est morcellé sur le reste de la commune. En effet, les voies qui sillonnent la commune étant encaissées et longées de haies en surplomb, le paysage n'est que très rarement ouvert sur le milieu agricole. Cela représente néanmoins un type de paysage que l'on peut opposer au troisième qui est le bâti.



Le bâti, bien que ne constituant pas à lui seul un « type de paysage » est essentiel dans la vision global du territoire. Eparpillé, le bâti mite le paysage sur toute la commune ou presque. A la fois ancien et récent, il ponctue autant la plaine que le bord des voies principales ou les limites forestières. Même si des efforts ont été réalisé sur certaines constructions récentes (...)




(...) il reste néanmoins que l'architecture des maisons de cette dernière décennie ne recherche pas à s'imprégner du bâti ancien. Avec des teintes d'enduit très clair et des formes « standard » elles sont visibles de loin. On les retrouve essentiellement à Catelon à l'ouest de la commune et dans le bourg au nord de la Route départementale 91.





Le bâti ancien est d'excellente qualité et parfois restauré très soigneusement. On trouve à la fois des corps de ferme, des maisons de maîtres en briques ou des longères avec pans de bois.







↳ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée règlementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.

La commune est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II « la Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, forêt de Montfort »

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

FICHE ZNIEFF
type II
0831

LA VALLEE DE LA RISLE DE BRIONNE A PONT-AUDEMER, LA FORET DE MONTFORT

Liste des communes concernées : APPEVILLE-ANNEBAULT, AUTHOU, BERTHOUVILLE, BOISSEY LE CHATEL, BONNEVILLE APTOT, BOSC RENOULT EN ROUMOIS, BOSROBERT, BOUQUETOT, BOURNEVILLE, BRESTOT, BRETIGNY, BRIONNE, CALLEVILLE, CAMPIGNY, CAUVERVILLE EN ROUMOIS, COLLETOT, CONDE SUR RISLE, CORNEVILLE SUR RISLE, ECAQUELON, EPAIGNES, EPEGARD, ETREVILLE, FLANCOURT CATELO N, FOURMETOT, FRANQUEVILLE, FRENEUSE SUR RISLE, GLOS SUR RISLE, HARCOURT, HECMANVILLE, ILLEVILLE SUR MONTFORT, LA HAYE DE CALLEVILLE, LA NEUVILLE DU BOSC, LA NOE POULAIN, LA POTERIE MATHIEU, LA PYLE, LE BEC HELLOUIN, LE GROS THEIL, LE TRONCQ, LES PREAUX, LIEUREY, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, MANNEVILLE SUR RISLE, MONTFORT SUR RISLE, NEUVILLE SUR AUTHOU, PONT AUDEMER, PONT AUTHOU, ROUGE PERRIERS, ROUGEMONTIERS, SAINT BENOIT DES OMBRES, SAINT CHRISTOPHE SUR CONDE, SAINT CYR DE SALERNE, SAINT ELOI DE FOURQUES, SAINT ETIENNE L'ALLIER, SAINT GEORGES DU VIEVRE, SAINT GERMAIN VILLAGE, SAINT GREGOIRE DU VIEVRE, SAINT JEAN DE LA LEQUERAYE, SAINT LEGER DU GENNETEY, SAINT MARTIN SAINT FIRMIN, SAINT NICOLAS DU BOSC, SAINT PAUL DE FOURQUES, SAINT PHILBERT SUR RISLE, SAINT PIERRE DE SALERNE, SAINT SIMEON, SAINT SYMPHORIEN, SAINT VICTOR D'EPINE, SAINTE OPPORTUNE DU BOSC, SELLES, THEILLEMENT, THIBOUVILLE, THIERVILLE, TOURVILLE SUR PONT AUDEMER, TOUVILLE, VALLETOT, VOISCREVILLE

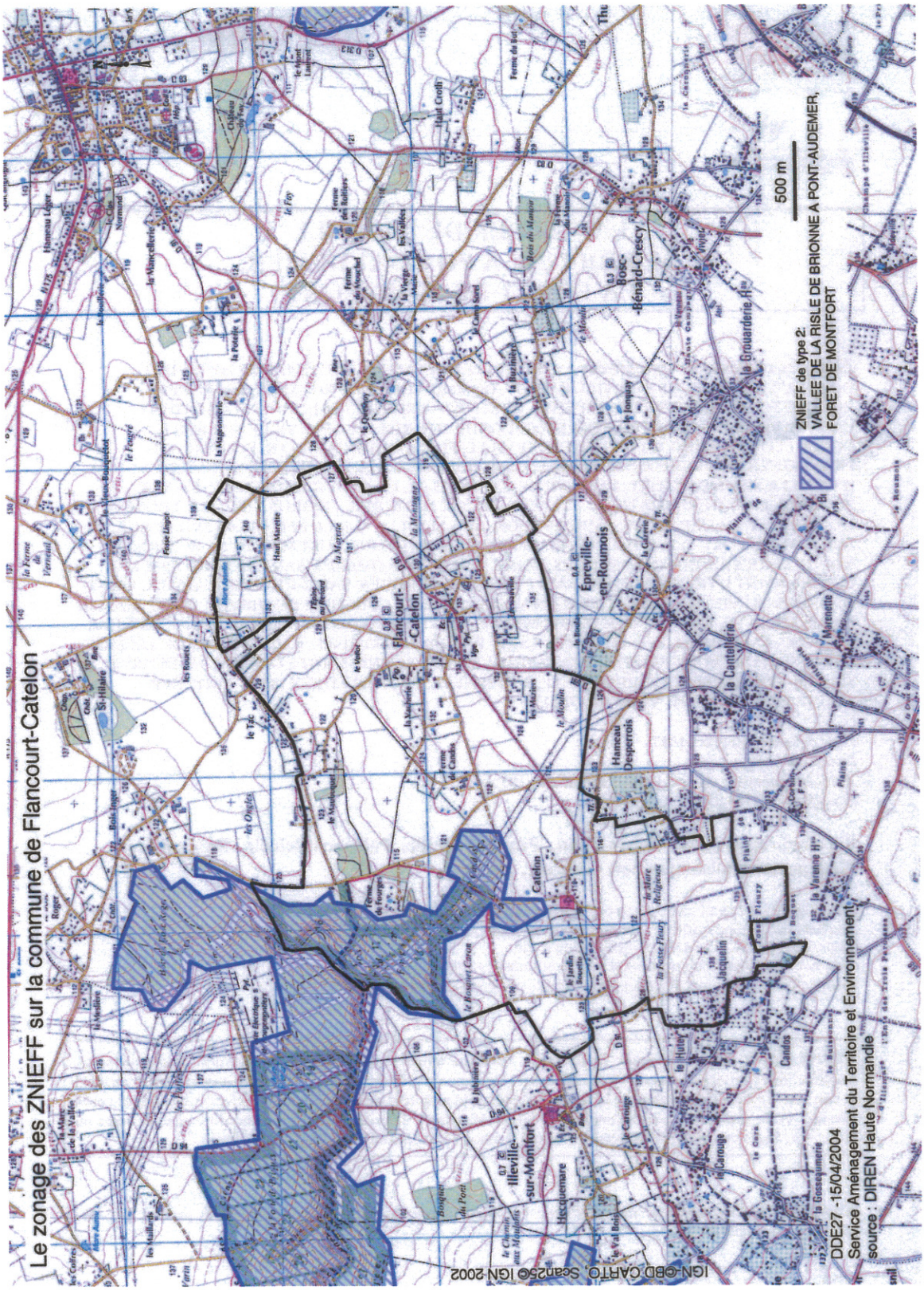
Date de la description : 1987
Date(s) de mise à jour :
Altitude minimum : 10 m - *Altitude maximum :* 190 m
Superficie : 18763,95 ha

Typologie de la zone : **Cours d'eau, Prairie humide, Pelouse calcicole, Bois calcicole, Groupement boisé hors bois calcicole, Etang**

Lithologie : SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES, ARGILES, MARNES OU LIMONS
Activités sur la zone : AGRICULTURE, ELEVAGE, HABITAT DISPERSE, CENTRE URBAIN, INDUSTRIE OU EXPLOITATION, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES
Mesures de gestion et de protection : ZONE SOUMISE AU DRAINAGE
Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Il s'agit d'une vallée riche en milieux: marais, prairies humides, mégaphorbiaies, roselière, forêt, rivière, mares... Elle joue un rôle fonctionnel primordial. C'est un élément de diversité régional et une zone refuge pour la flore et la faune. De plus, elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques (zone humide) et de protection contre l'érosion (forêt de Montfort). Ce site abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Signalons plus particulièrement la nidification du pic noir à Saint-Philbert-sur-Risle.

Evolution et proposition de gestion : La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.


Le zonage des ZNIEFF sur la commune de Flancourt-Catelon
ZNIEFF de type 2:
VALLEE DE LA RISLE DE BRIONNE A PONT-AUDEMER,
FORET DE MONTFORT
500 m
DDE27 -15/04/2004
Service Aménagement du Territoire et Environnement
source : DIREN Haute Normandie
IGN-GBD CARTO, Scan25© IGN 2002

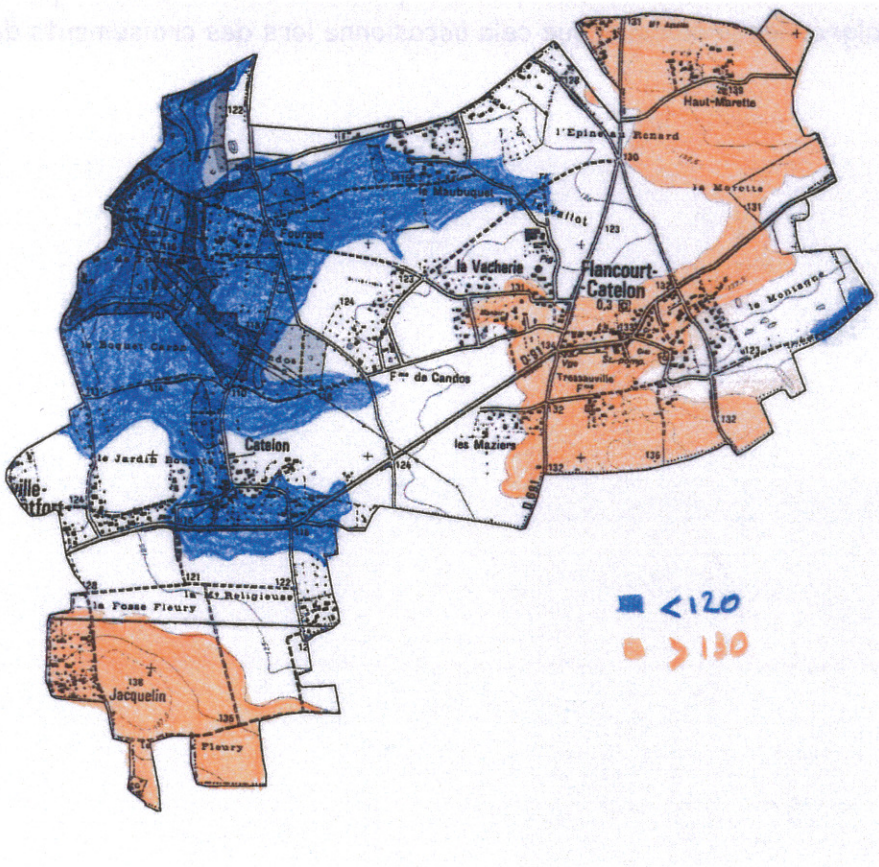
↳ Activité agricole

La commune compte de nombreuses terres agricoles qui forment cependant que très rarement des « plaines ». Les implantations du bâti morcellent la quasi totalité du territoire.
L'absence d'un regroupement du bâti fait que le plateau agricole est mité.

On trouve des pâtures accueillant ovins et bovins au cœur même du bâti.

↳ Topographie, relief et hydrologie

La commune de Flancourt Catelon a une altitude moyenne de 120 à 130 mètres NGF.



La commune rencontre des problèmes ruissellement surtout localisés au sud du territoire communal. Ces points marécageux feront l'objet d'une attention particulière reportée dans le paragraphe des risques ci-après.

Conclusion

La commune se présente comme un territoire vallonné dont le bâti est très éparpillé. On ne reconnait pas un « cœur de village » au sein de Flancourt Catelon même si on peut y trouver une école et une salle des fêtes.

Le bâti ancien est de très grande qualité et fait l'objet de restaurations soignées.

L'implantation des nouvelles constructions sur le territoire se fait sans respecter l'architecture « locale » composée de briques et de pans de bois. On trouve de plus en plus de crépi clair sur des maisons standardisées.

La desserte du territoire se fait par des petites voies sinueuses qui ont un charme certain malgrés les problèmes que cela occasionne lors des croisements des véhicules.

I.3. - Les risques et nuisances

Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoires ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La commune compte beaucoup de marnières qui approchent les secteurs bâtis.

Un rayon de protection de 80 mètres, non constructible, a été inscrit autour de ces indices (le détail de la prise en compte du risque marnières est relaté dans la deuxième partie de ce rapport).

Les activités agricoles

Les agriculteurs pratiquent essentiellement l'élevage. Un distance de 100 mètres par rapport aux corps de ferme est préconisée par la chambre d'agriculture pour l'implantation de toute nouvelle construction. En éloignant ainsi le secteur constructible des activités nuisantes, on protège à la fois les habitants mais également l'agriculteur lui-même qui peut continuer son activité et même la développer dans de bonnes conditions.

Pour ce qui est des nuisances des corps de ferme ne pratiquant pas d'élevage, elles sont moindres et une distance de 50 mètres autour de ces activités permettrait une prise en compte des nuisances possibles même si celles-ci sont peu importantes.

L'enquête agricole réalisée en 2004 par la chambre d'agriculture a souligné la présence de trois corps de ferme en activité sur la commune. Deux autres corps de ferme sont limitrophes et touchent Flancourt-Catelon, par le report d'un rayon de 100 mètres autour de leurs activités.

↳ Les écoulements d'eaux pluviales

Il existe, au sein du territoire communal, quelques zones « tampon » en matière d'eau pluviales ainsi que des zones d'écoulement.
Bien que ceux ci ne fassent l'objet d'aucune étude spécifique, il convient d'ores et déjà et par le biais de l'établissement de la carte communale, d'éviter de construire trop près de ces secteurs.

I.5. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine

↳ Protection de la ressource en eau :

La commune de Flacourt Catelon est incluse dans le périmètre du SAGE de la Risle (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne n'est qu'en phase d'études actuellement.

Ce document qui n'est nullement obligatoire est de nature à apporter aux problèmes de l'eau les solutions hydrolgraphiquement et économiquement les plus cohérentes. La représentativité des différents usagers dans la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui élabore le SAGE et la large procédure de concertation garantissent que les solutions retenues minimisent les conflits d'usage et sont les plus aptes à la satisfaction durable des différents besoins.

A partir d'un inventaire de l'état des milieux aquatiques et de leurs potentialité, le schéma définit les orientations, aménagements et moyens particuliers à mettre en œuvre sur le bassin pour assurer la gestion équilibrée de ces milieux et la meilleures satisfaction des usages. Il évalue les coûts, propose un échéancier, recherche les maîtres d'ouvrage et les financements.

Les orientations pour le SAGE des bassins de la Risle et de la Charentonne sont les suivantes :

- réduction de la pollution des eaux superficielles et souterraines
- la lutte contre les inondations
- la préservation du patrimoine naturel

Eloignée du lit majeur de la Risle, la commune ne sera que peu touchée par ce S.A.G.E..

Les limites administratives du bassin Risle - Charentonne



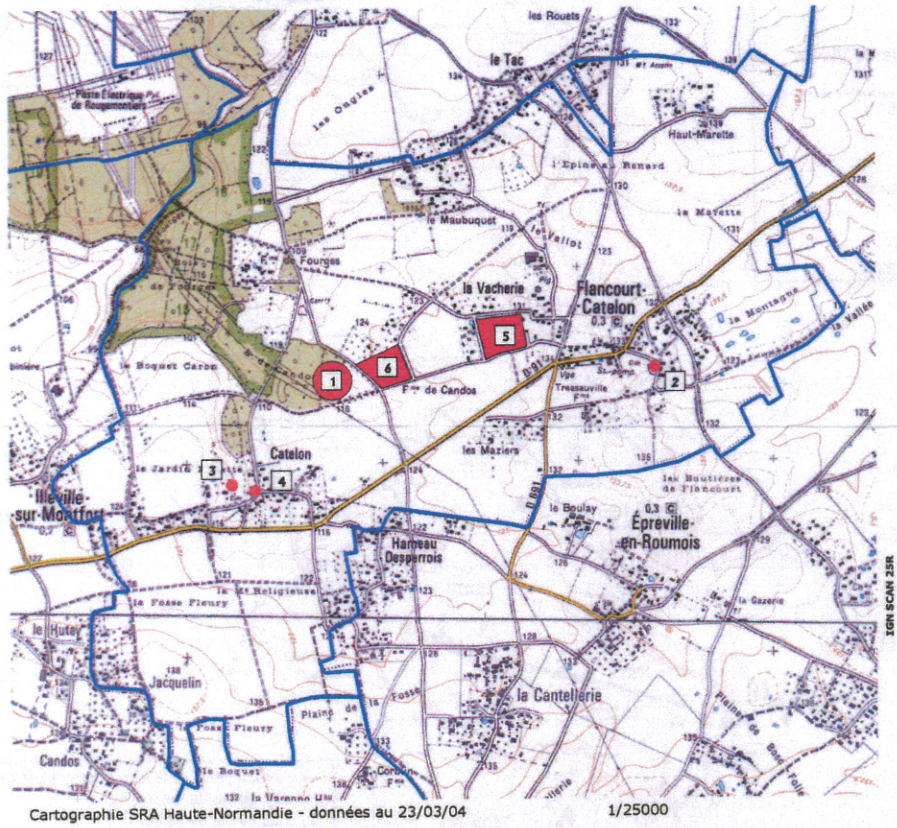
↳ les sites archéologiques :

Le service régional de l'archéologie a recensé 6 sites archéologiques sur le territoire de la commune.

Des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie et connues localement sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique de la commune.

Sur le site connu, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

FLANCOURT-CATELON : données archéologiques



Cartographie SRA Haute-Normandie - données au 23/03/04 1/25000

N°	Nom du site	Lieu-dit	Interprétation	Chronologie
1		Le Bois de Candos	occupation	Gallo-romain
2	Eglise Saint-Ouen		église	Moyen âge
3		Catelon	motte castrale	Moyen âge
4	Eglise Saint-Lubin	catelon	église	Moyen âge
5	manoir	La Vacherie	manoir	Bas moyen âge
6	Manoir	Candos	manoir	Moderne

↳ monument historique inscrit :

L'église d'Illeville-sur-Montfort fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. Le rayon de protection de 500 mètres autour de ce momument touche le territoire communal de Flancourt-Catelon. A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute demande concernant l'application du droit des sols.

↳ monument naturel et site inscrits :

L'église et le cimetière de Flancourt Catelon font l'objet d'une inscription au titre des monuments naturel et des sites. A l'intérieur du rayon de protection de 500 mètres autour de ces édifices, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute demande concernant l'application du droit des sols.



I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication),

La commune accueille la mairie et une école en tant que service public.





En plus de la route départementale n°91 qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest, la commune compte de nombreuses voies communales parfois trop peu larges pour permettre un croisement aisé.



↳ équipements sportifs, loisirs, cultuels et culturels

La commune compte une salle des fêtes ainsi qu'une aire de sport et un terrain de pétanque.





On note également la présence de deux églises sur le territoire communal





↳ enseignement

La commune fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de Thuit-Hébert, Bosbenard Crescy et Epreville-en-Roumois.
Les classes de CE2, CM1 et CM2 sont à Flancourt-Catelon.
La scolarité des enfants de Flancourt Catelon se poursuit à Bourg Achard pour ce qui est du collège et sur Pont-Audemer ou Malleville pour le lycée.

↳ réseaux, ordures ménagères et assainissement

Le traitement et le ramassage des ordures ménagères font partie des compétences de la communauté de communes dont fait partie Flancourt-Catelon.

Pour ce qui du réseau d'assainissement des eaux usées, le schéma directeur d'assainissement approuvé le 22/06/2001 prévoit la totalité du territoire communal en assainissement individuel.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

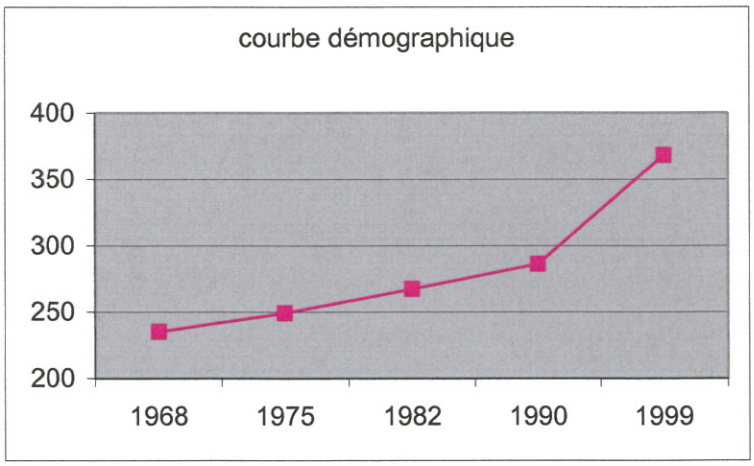
La population sans les doubles comptes s'élève à 368 habitants au recensement de 1999. En 1990 on en dénombrait 286.

↳ Evolution démographique de la commune de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	235				
		14	0.83	+1.07	-0.24
1975	249				
		18	1.00	0.22	0.78
1982	267				
		19	0.86	-0.09	0.95
1990	286				
		92	2.84	0.93	1.90
1999	368				

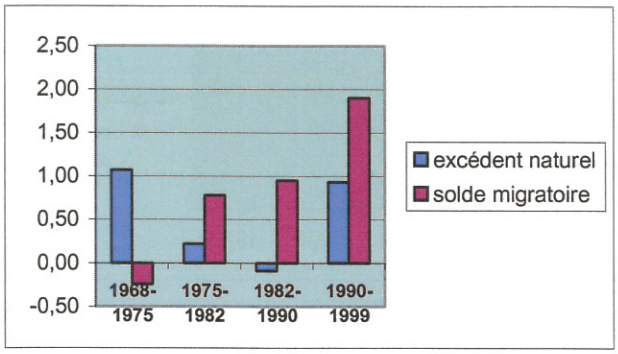
(1) population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

La population a considérablement augmentée durant les années 90.
Depuis 1954, la commune n'enregistrait que de faibles variations (positives ou négatives) du nombre d'habitants.
Un solde migratoire positif depuis 1982 généra presqu'à lui seul le début de l'augmentation de la population.

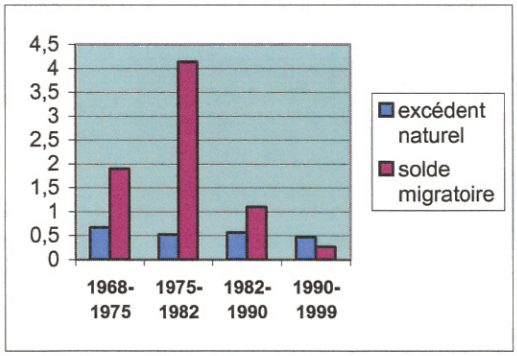


Evolution de l'excédent naturel et du solde migratoire de 1968 à 1999

Commune



canton



département

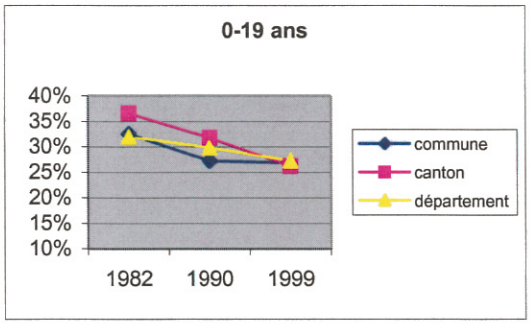


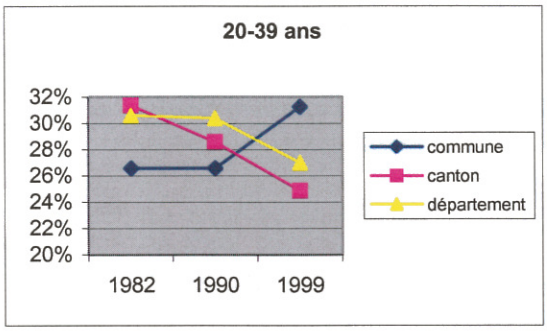
Le taux de variation annuel de Flancourt Catelon est resté stable entre 1968 et 1990 à 1%, assurant une légère croissance de la population principalement par les migrations. Entre 1990 et 1999, l'augmentation de nouveaux arrivants associée à des naissances plus nombreuses que les années passées ont fait grimper le taux de variation annuel, celui ci devenant pour la première fois en 30 ans plus important que la moyenne départementale et la moyenne cantonnale.

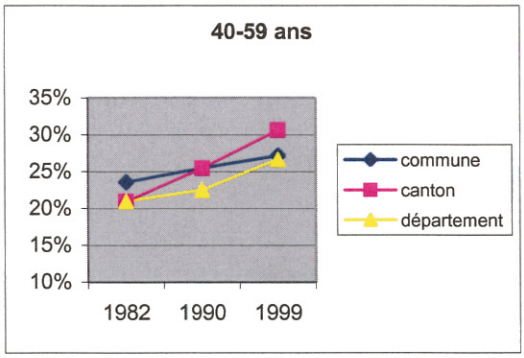
Le taux de variation annuel du canton était très grand entre 1975 et 1982, presque quatre fois plus important que celui du département et 4.5 fois supérieur à celui de la commune. Depuis, il est en chute libre, restant tout juste positif entre 1990 et 1999.

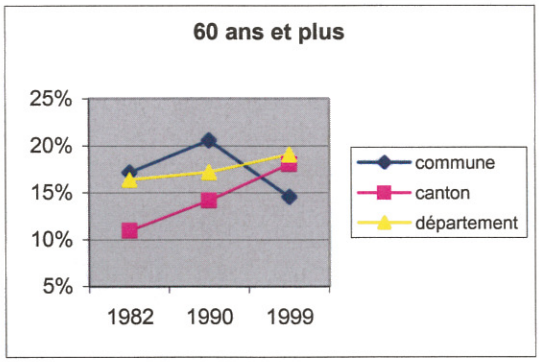
<u>Evolution de la répartition de la population par âge</u>

La commune recense en 1999 le même pourcentage de moins de 19 ans que sur le canton ou le département.
Pour ce qui est de la tranche d'âge supérieure, elle est bien plus importante sur Flancourt Catelon que sur le reste du canton.
La population communale est essentiellement âgée de 19 à 59 ans. Son vieillissement s'est infléchit dans les années 90 contrairement au reste du canton et aux données départementales.
Il s'agit d'une commune qui rajeunit depuis 1990. Près d'un tiers de la population a moins de 19 ans alors que seulement 15% a plus de 60 ans.

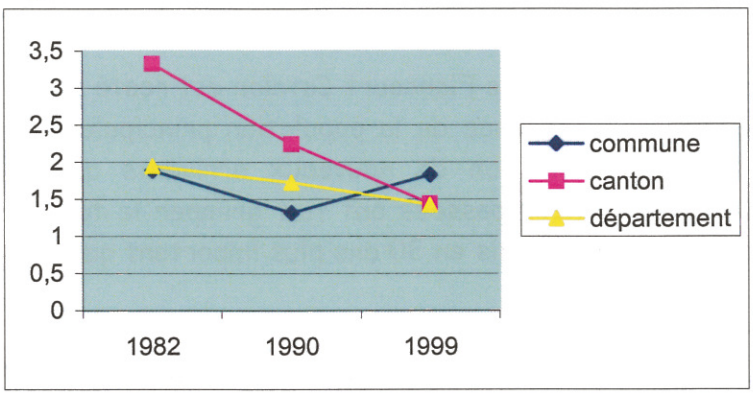








graphique de l'indice de jeunesse
(part des - de 20 ans par rapport aux + de 60 ans):



✓ L'indice de jeunesse du canton est en chute depuis 1982 ;

✓ La commune rajeunit depuis 1990 contrairement au canton et au département ;

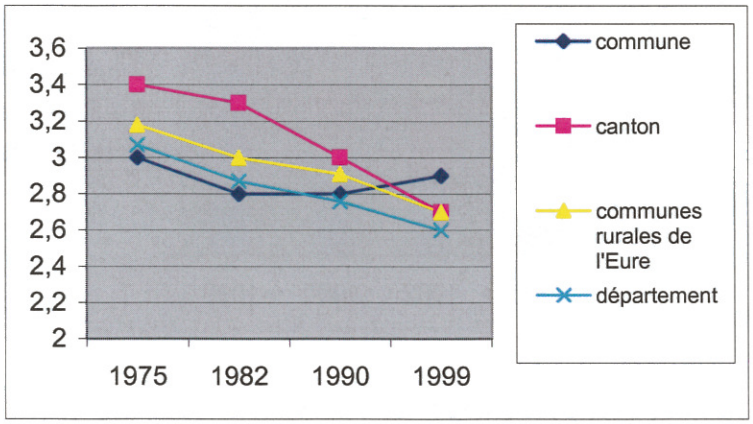
✓ Les indices de jeunesse du canton et du département sont nettement inférieurs à celui de la commune en 1999 ;

✓ Les indices de jeunesse du canton et du département sont identiques en 1999 alors que le canton apparaissait nettement plus jeune en 1982 et 1990.

Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)

La taille des ménages est de 2.9 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au dessus des moyennes du canton (2.7) et du département (2.63).
De 1975 à 1990, le nombre d'occupants par résidence principale de Flancourt Catelon suivait de manière quasiment identique les valeurs départementales. Alors que cette valeur continue de diminuer sur le département de 1990 à 1999, elle augmente dans la commune sur la même période.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



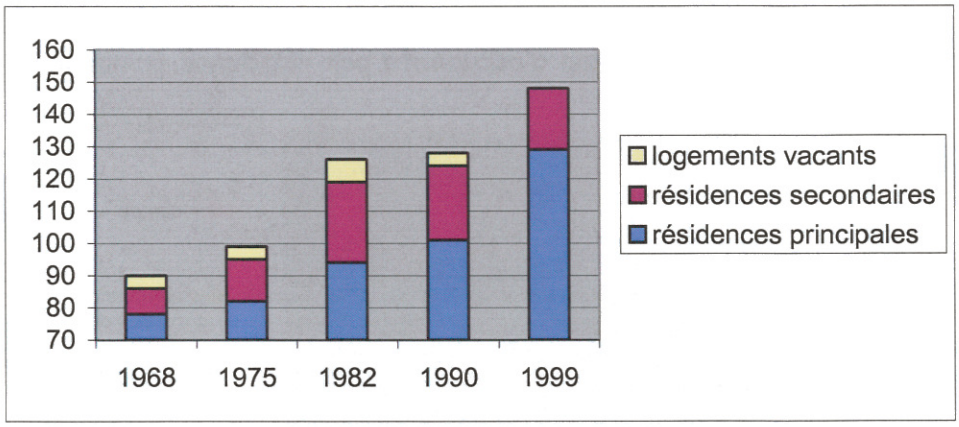
Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

Le parc de logements a légèrement augmenté entre 1982 et 1990 pour croître de manière importante par la suite.

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	90			78	86.7	8	8.9	4	4.4
		+9	+1.5						
1975	99			82	82.8	13	13.1	4	4.1
		+27	+3.5						
1982	126			94	74.6	25	19.8	7	5.6
		+2	+0.2						
1990	128			101	78.9	23	18.0	4	3.1
		+20	+1.6						
1999	148			129	87.2	19	12.8	0	0

Aucun logement n'a été déclaré vacant lors du recensement de 1999.
La proportion de résidences secondaires est en diminution depuis 1982.
La commune compte néanmoins un nombre important de résidences secondaires, près du triple de ce que compte le canton (**4.2%** en 1999).

Répartition des constructions au sein de la commune de 1968 à 1999
La part des résidences principales, secondaires et des logements vacants



Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels sur la commune.

En 1999, le parc de résidences principales se décomposait ainsi :
86.0% des habitants sont propriétaires,
7.8% des habitants sont locataires du privé,
6.2% sont logés à titre gratuit (8 logements).

Le parc de la commune compte 38.8% des logements ayant moins de 20 ans. Le parc est plus ancien que celui du canton avec 35.7% des logements qui datent d'avant 1949 contre 26.8% dans le canton.

Les logements sont assez grand : 63.7% des logements ont au moins 4 pièces dont 16.3%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements	dans la commune	4.29 pièces
	dans le canton	4.33 pièces
	dans le département	4.03 pièces

Sur la commune, le niveau de confort est assez bas : 58.9% des logements sont tout confort (WC, douche ou baignoire et chauffage central) contre 79.3% pour le canton et 67.8% pour le département.
Le pourcentage passe à 92.2% des logements si on ne considère que les critères : WC intérieurs et une douche ou une baignoire.

Pour les communes rurales du département, les chiffres sont respectivement les suivants 67.8% (WC, douche ou baignoire et chauffage central) et 95.2% des logements comprennent un WC intérieur + une douche ou une baignoire.

↳ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	93-2003	2000-03
Logements commencés	1	3	0	1	6	3	3	6	2	0	5	2.73	3.25
Logements terminés	2	2	2	0	2	5	3	3	6	0	4	2.64	3.25

De 1975 à 1981, 17 logements ont été construits soit une moyenne de 2.5 logements/an ;
De 1982 à 1989, 21 logements ont été construits soit une moyenne de 2.6 logements/an ;
Depuis 1990 et jusqu'en 2003, on comptabilise 42 mises en chantier soit 3 logements par an .
Ces chiffres confirment une croissance du nombre de logements sur la commune de 2 à 3 logements par an depuis 30 ans.

II.3. -Activités économiques et approche soci-économique du territoire

Population active ayant un emploi : 159 actifs en 1999 et 114 actifs en 1990

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	20	12.6%	16.9%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	139	87.4%	83.1%	82.3%	67.9%
TOTAL	159	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

Dans la Région Haute-Normandie qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Flancourt-Catelon est située dans la zone d'emploi de Rouen.

Le périmètre des zones d'emploi dans le département:



L'analyse des déplacements domicile-travail fait ressortir que, d'après le RGP 1999, 50% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 13% dans la commune, 13% dans le canton de Routot. Par ailleurs, 49% des actifs vont travailler en Seine Maritime et 1% hors de la région.

En 1990, on pouvait noter que 21% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 19% dans la ville Bourg Achard, 36% des actifs travaillaient déjà hors du département (35% en Seine Maritime).

Flancourt Catelon n'accueille pas d'activité économique autre que celle liée à l'agriculture. 30 exploitants ont été recensés sur le territoire communal mais uniquement 4 corps de ferme en activité. Ils pratiquent tous l'élevage.

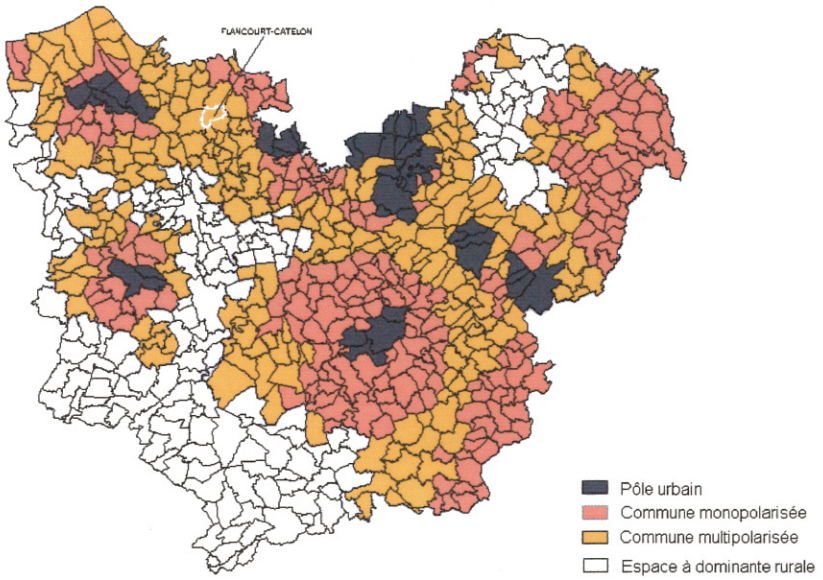
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spaciale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

Les aires urbaines dans le département



l'Intercommunalité

La commune de Flancourt Catelon appartient à la communauté de communes du canton de Bourgtheroulde Infreville créée le 31/12/1993 comportant 18 communes membres.





COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Règlement des zones d'activités
- SCOT
- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Gestion des eaux de ruissellement
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Programme local de l'habitat
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Maison de retraite
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

Voirie

- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux

Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Construction d'une caserne de gendarmerie
- M.J.C.
- Activités scolaires et périscolaires
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels

III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Il y a en projet sept D.T.A. en France. Le département de l'Eure est concerné par la D.T.A. de la baie et de l'Estuaire de la Seine.
Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A. La commune de Flancourt-Catelon fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Depuis le 24 juin 1999, le Préfet de région Haute-Normandie a mandat pour élaborer la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) selon trois axes majeurs :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, Le Havre.

Après approbation en comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) le 13 décembre 2002, le projet de DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine a été transmis en février 2003 pour avis aux personnes publiques associées et aux communes concernées.
Une enquête publique s'est déroulée sur le territoire concerné du 22 septembre au 7 novembre 2003. La commission d'enquête a remis en janvier 2004 son rapport au Préfet de région. Elle a émis un avis favorable assorti de recommandations.

La DTA de la baie et de l'Estuaire de la Seine sera prochainement soumise à l'avis du Conseil d'Etat ; puis elle sera approuvée par un décret interministériel.

Le périmètre de la D.T.A. dans l'Eure :



Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

A ce jour, la commune de Flancourt-Catelon est incluse dans l'aire du schéma de cohérence territoriale du Roumois.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Roumois, couvrant les trois cantons d'Amfreville-la-Campagne, de Bourgtheroulde-Infreville et de Routot, a été mis en révision le 30 mars 1993 et approuvé le 5 novembre 1998.

Le SYDAR (Syndicat d'Aménagement du Roumois) a compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma, il devra être un interlocuteur privilégié de la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme.

En application de l' *Article L. 122-18 du code de l'urbanisme,* ce schéma directeur est soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale à compter du 1er avril 2001.

Il est applicable jusqu'à sa prochaine révision qui doit intervenir dans un délai maximum de 10 ans. Il bénéficie, à cet effet des allégements de procédure prévus par la loi.
Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale.

Les objectifs du SCoT

Face à un schéma d'évolution modéré fondé sur une croissance difficile à préciser à long terme, les objectifs sont davantage qualitatifs que quantitatifs. L'orientation générale se dirige vers un pays équilibré doté d'un cadre de vie attractif.
La qualité de l'espace doit être améliorée au profit de la population résidente et pour valoriser les flux touristiques.
Dans un souci de cohérence et d'adaptation, les équilibres entre les composantes du développement (accueil d'activités économiques, diversification de l'habitat, maintien et amélioration des services à la population, infrastructures) doivent être maintenues.

L'objectif général du SCoT est d'avoir un pays équilibré, un cadre de vie attractif.

En ce qui concerne la commune de Flancourt-Catelon :

La commune de Flancourt-Catelon est un espace à vocation rurale susceptible d'accueillir habitats et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement selon les dispositions contenues dans le rapport de présentation et dans le volet paysage.

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I-1 - les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction sur la commune de 4 logements par an.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructible de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, en prévoyant « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 14 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m^2 à 2000 m^2 par terrain, correspond à environ 80 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains théoriquement constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

I-2 - les perspectives économiques

La commune de Flancourt Catelon appartient à une communauté de communes ayant entre autre la compétence du développement économique.

Ainsi à Flancourt Catelon, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant une implantation d'artisans ou de commerces.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L. 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L. 121-1)

I-3 – L'organisation spaciale souhaitée

En tenant compte de l'organisation spaciale et des équipements de la commune les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- ne pas disperser d'avantage l'habitat qu'il ne l'est aujourd'hui,
- développer le bâti autour des équipements publics que sont l'école, la mairie et la salle communale pour redonner une âme au centre bourg,
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent,
- la protection des bois ou parcelles largement végétalisées,
- l'utilisation optimale des réseaux publics existants.
- la prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales existants sur le territoire communal
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

Les cinq premiers objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune étant soumise au risque d'effondrement de cavités souterraines, il est reporté au plan de zonage l'emplacement des cavités connues afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du §3 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

De plus, la commune tient à prendre en compte les quelques zones de ruissellement d'eaux pluviales dans son zonage en rendant inconstructibles certaines parcelles concernées par ces passages d'eau reportés au plan d'informations diverses afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du §3 de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II-1. - Le Zonage

Le Conseil Municipal de Flancourt Catelon a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir deux secteurs :

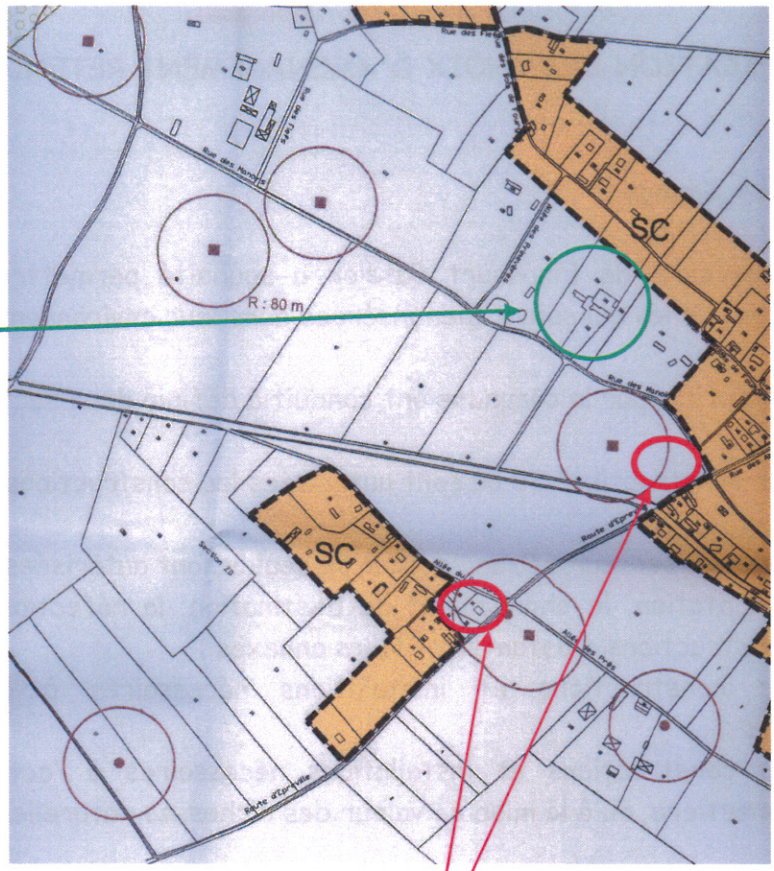
- un secteur constructible SC où sont autorisées les constructions ;

- à l'extérieur du secteur SC, un secteur où seules sont autorisées :
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes et leurs annexes ;
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs :
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

Le seul secteur qui sera constructible pour de nouvelles habitations sera donc le « centre bourg », en application de tous les objectifs suscités.

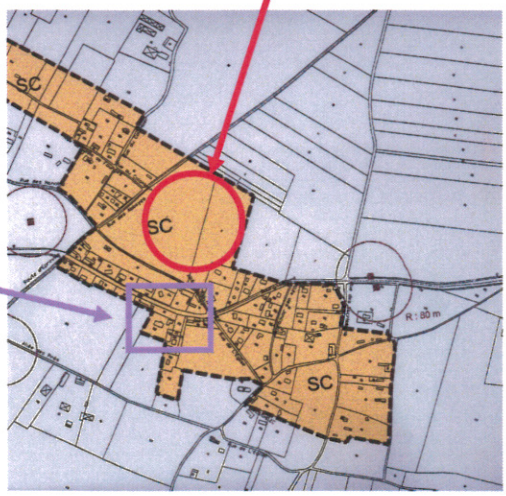
La délimitation de ce secteur se fera en prenant en compte les parcelles bâties et leur continuité lorsqu'il existe des constructions en vis à vis.



En sont exclus les secteurs touchés par des marnières et leurs périmètres de protection, les corps de ferme et le périmètre défini comme pouvant apporter des nuisances ainsi que le manoir, de qualité architecturale incontestable.

Pour ce qui est des grands terrains ouverts à l'urbanisation, ils concernent essentiellement le nord de la route départementale, face à la mairie et derrière l'école. Il s'agit là d'une opportunité qui est offerte à la commune par le biais d'une étude de lotissement qui a dores et déjà été présentée et qui paraît satisfaire au souhait communal. La proximité des services publics recherchée par les élus dans le cadre de la définition du secteur constructible en fait un endroit idéal.

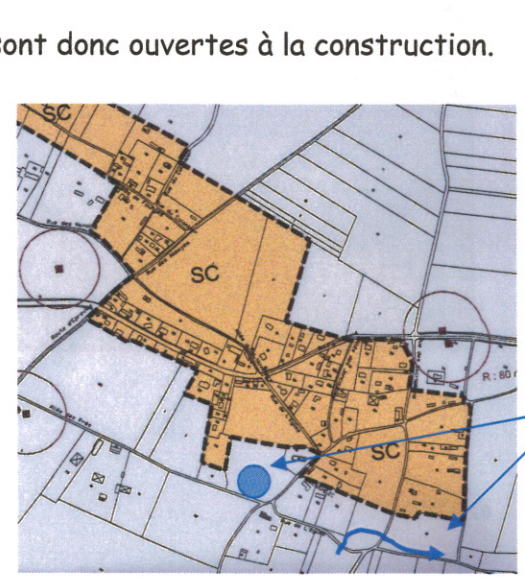
Services publics



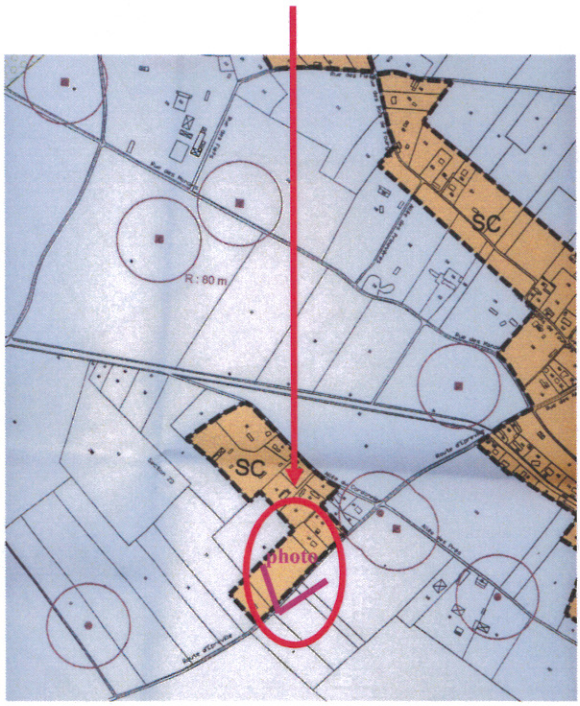
Les autres terrains classés dans le secteur constructible dans la partie nord de la route départementale représentent des dents creuses au milieu de constructions existantes ou une continuité logique du bâti lorsque des maisons existent en vis à vis.



La partie sud de la route départementale n'offre que peu de possibilité à construire sans morceler les terres agricoles. L'insuffisance des réseaux et des revêtements de voirie posent également des problèmes sans oublier la présence de points bas générant des mares d'eaux stagnantes.
Seules les dents creuses sont donc ouvertes à la construction.



Un groupe de constructions assez dense existe à proximité des équipements publics au sud Ouest de la mairie. Cette zone sera classée en secteur constructible pour permettre le raccord d'une construction isolée d'une centaine de mètres aux autres formant un amalgame de constructions. Dans une notion de hameau plus compact, il apparaît comme judicieux de permettre la construction d'environ 3 maisons entre celle qui est isolée et le reste du « hameau. »



Ce choix respecte les objectifs communaux de rapprocher les nouvelles constructions des services publics en essayant de redonner une âme au centre. Cette âme doit passer par un regroupement des nouvelles constructions en une notion de « quartier ».

Photo localisée ci-dessus



II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

Marnière dont la présence est certaine :

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 80 mètres.

Ce rayon est transformé pour déterminer le secteur constructible en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées. A l'intérieur de ce cercle, il sera signalé que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes. A défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

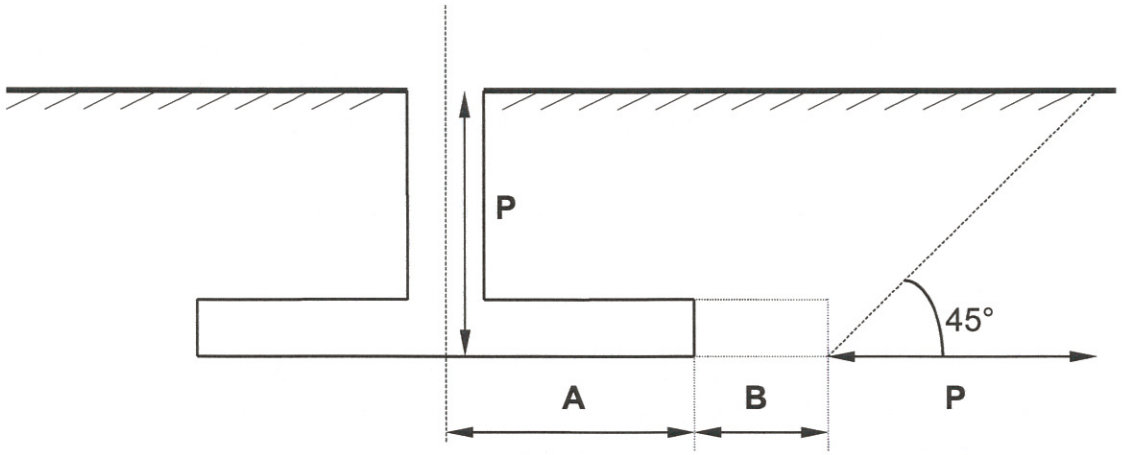
Ces secteurs de risques ont été exclus de la zone constructible.

Présomption de cavités souterraines :

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : **R = A + B + P**

POUR LA COMMUNE :

P = 30 mètres)

A = 40 mètres) D'où un rayon : R = 80 mètres

B = 10 mètres)

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente immanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

Pour la commune de Flancourt Catelon, les orientations de la carte communale auront principalement une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis qui se trouvaient imbriqués pour la plupart dans le bourg. Le paysage va donc s'en trouver modifié.

La carte communale n'a pas d'incidence sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles s'est faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant aux bois et à la plaine agricole, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

4ème PARTIE

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

* l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;

- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;

- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il .... (nature des travaux qu'il implique) ;

- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de .... ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de .... ; exposé au risque de glissement de terrain ; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de ...., et de sa destination à usage de ...., est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de .... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de .... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.
(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-19

e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-16 et R 111-17

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc....).

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24