

CARTE COMMUNALE DE ESTREES LA CAMPAGNE



RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVE

Décembre 2005



Habitat et Développement du CALVADOS
6 promenade Madame de Sévigné
14 050 CAEN Cedex
02.31.70.25.40 – fax 02.31.70.25.70
e-mail : habitat@calvados.chambagri.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 4
1. Présentation de la carte communale	p. 4
A. Cadre juridique	p. 4
B. Le statut de document d'urbanisme de la carte communale.....	p. 4
C. Modalités d'élaboration.....	p. 5
D. Le contenu du document.....	p. 5
E. Le dossier de la carte communale	p. 5
2. Intérêt de la carte communale – objectifs de la commune	p. 7
A. Intérêt de la carte communale	p. 7
B. Objectifs de la commune	p. 7
LE CONTEXTE COMMUNAL.....	p. 8
Situation de la commune.....	p. 9
Estrées la Campagne dans la Communauté de Communes du Cingal	p.10
LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX.....	p.11
I.I L'évolution de la population et la structure démographique	p.12
I.I.1 La densité et l'évolution de la population.....	p.12
I.I.2 La structure démographique	p.16
I.II L'analyse socio économique	p.20
I.II.1 La population active	p.20
I.II.2 Les activités économiques	p.23
I.III L'offre d'équipements et de services	p.32
I.III.1 Les équipements communaux	p.32
I.III.2 Les services publics	p.33
I.III.3 La vie locale	p.33

I.IV Le parc de logements	p.35
I.IV. 1 L'évolution du parc.....	p.35
I.IV.2 Les principales caractéristiques du parc de logements.....	p.36
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p.43
II.I L'analyse physique de la commune	p.44
II.II L'analyse paysagère de la commune	p.47
II.III L'analyse environnementale de la commune	p.49
II.IV L'analyse urbanistique et architecturale	p.58
LES DISPOSITIONS ADOPTEES ET LA JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	p.71
III.I Le parti d'aménagement retenu – Justification du zonage adopté.....	p.72
III.I.1 Les dispositions relatives au zonage.....	p.72
III.I.2 Justification des dispositions adoptées	p.72
III.I.3 Les prévisions de croissance	p.76
III.II Application du RNU	p.77
III.III Les incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et les impacts socio économiques	p.79
III.III.1 Impact sur l'environnement	p.79
III.III.2 Impact socio économiques.....	p.80
III.III.3 Prise en compte des voies à grande circulation	p.81
III.III.4 Mesures de protection et de mise en valeur.....	p.81
III.III.5 Prévention des risques naturels et prévisibles	p.82
ANNEXES.....	p.83

INTRODUCTION

1. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

A. Cadre juridique

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE est actuellement non dotée d'un document d'urbanisme. Par conséquent, elle est soumise en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)** régi par les articles R 111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « **de constructibilité limitée** ».

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, la constructibilité d'un terrain. En outre, elles permettent de prendre en considération, les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect...

La loi autorise, conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme à élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupement communaux, une carte communale (*précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code*) permettant de suspendre l'application de la règle de la « constructibilité limitée ».

B. Le statut de document d'urbanisme de la carte communale

L'article 6 de la Loi n°2000 relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre IV relatif aux cartes communales (*articles L. 124-1 et suivants*) consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- **Les cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme,**
- **Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée,**
- **Enfin, les cartes communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.**

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définies par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux

C. Modalités d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de ESTREES LA CAMPAGNE. En effet, par délibération du conseil municipal, en date du **5 mars 2004**, 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.

D. Le contenu du document

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- D'une part, **préciser les modalités d'application des 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 ou R.N.U,
- D'autre part, **délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises**, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

E. Le dossier de la carte communale

La carte communale se compose **d'un rapport de présentation** et d'un ou plusieurs **documents graphiques**, ces derniers étant opposables aux tiers.

▪ Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune, tout autant au sens physique, qu'au sens économique, social, culturel, patrimonial, et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des modalités d'application des règles générales d'urbanisme et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

▪ Les documents graphiques

Ces documents ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, à l'exception, s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, 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.

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

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'information utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, etc.

2. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE

A. Intérêts de la carte communale

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de ESTREES LA CAMPAGNE 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, la réfection ou l'extension de constructions 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 du 13 décembre 2000 « Urbanisme et Habitat » 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.

B. Objectifs de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE

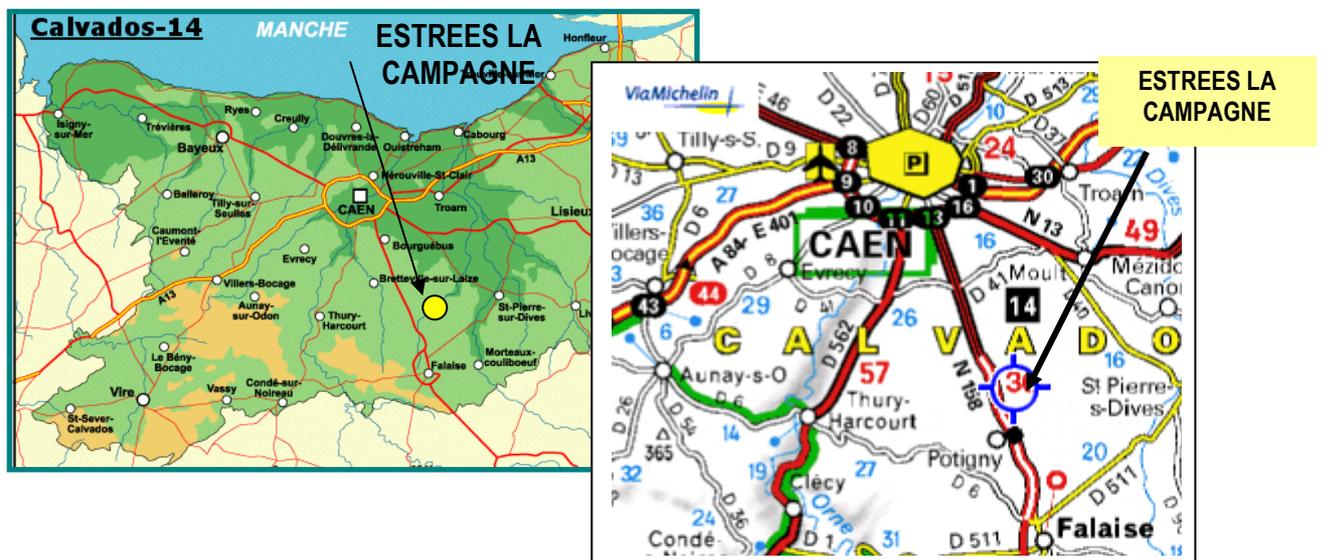
Face à la croissance démographique, l'équipe municipale actuelle de ESTREES LA CAMPAGNE souhaite que la carte communale soit **un outil qui lui permette de maîtriser le développement futur de l'urbanisation du bourg**.

Par ailleurs, la réflexion menée, au cours de cette étude, pour un développement communal harmonieux, se fait en complémentarité avec l'étude du **schéma d'assainissement** qui vient d'être validé.

LE CONTEXTE COMMUNAL



➤ **Situation de la commune :**



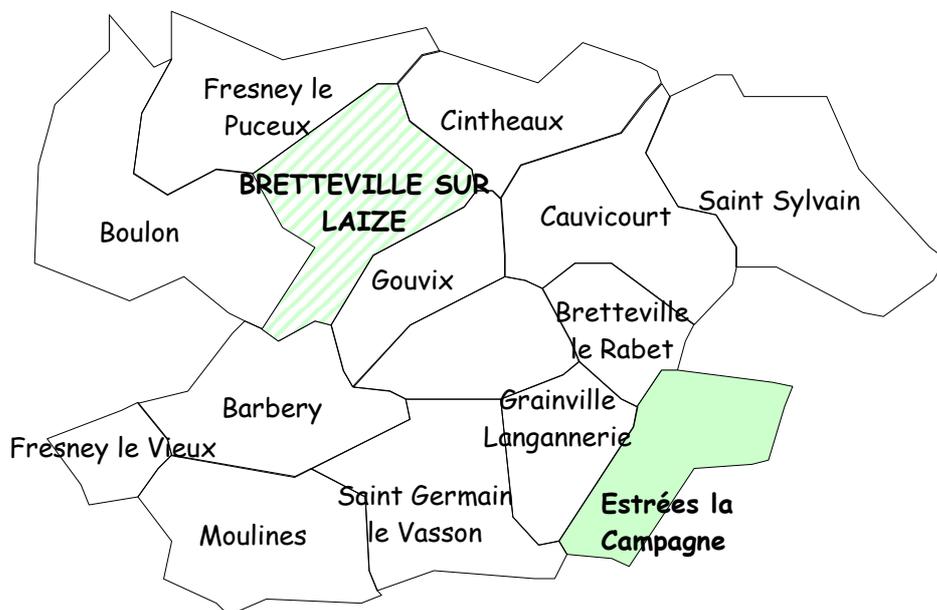
La commune de ESTREES LA CAMPAGNE est située à environ mi-distance de l'agglomération caennaise (23 km) située plus au nord et de la ville de FALAISE (16 km) située au sud. Cette commune, située dans **la plaine de CAEN**, profite d'une **desserte routière intéressante** en raison de la proximité de la **Nationale 158**, Future A 88 (Axe CAEN-FALAISE) (1,5km).

Elle appartient au canton de BRETTEVILLE SUR LAIZE (6 km).

Les communes limitrophes sont GRAINVILLE LANGANNERIE à l'ouest, BRETTEVILLE LE RABET au nord-ouest, SOIGNOLLES au nord, ROUVRES et OUILLY LE TESSON à l'est et SOUMONT-SAINT-QUENTIN au sud.

Avec **745 hectares**, la superficie du territoire communal de ESTREES LA CAMPAGNE est légèrement inférieure à la superficie moyenne des communes du département du CALVADOS qui est de 786 hectares.

➤ **ESTREES LA CAMPAGNE dans la communauté de communes du CINGAL**



Source : Préfecture du CALVADOS

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE a intégré la **Communauté de Communes du CINGAL** depuis le **1^{er} janvier 2002**.

Cette intercommunalité regroupe 14 communes, pour une population globale de 7 842 habitants (RGP INSEE 1999) et une superficie de 11 732 ha .

Au moment de sa constitution, en janvier 2000, (adhésion de 6 communes dans un premier temps BARBERY, BRETTEVILLE SUR LAIZE, FRESNEY LE VIEUX, GOUVIX, MOULINES et SAINT-SYLVAIN) la communauté de communes du CINGAL a pris les compétences suivantes :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement
- La collecte et le traitement des ordures ménagères
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels (sauf bibliothèque), sportifs et d'enseignement,
- Le tourisme
- La construction, l'aménagement et l'entretien de la voirie

Depuis peu, l'intercommunalité s'est dotée d'une nouvelle compétence qui est la gestion de l'assainissement autonome (Création d'un SPANC).

Pour le moment, la Communauté de Communes du CINGAL a intégré aucun périmètre de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du CALVADOS.

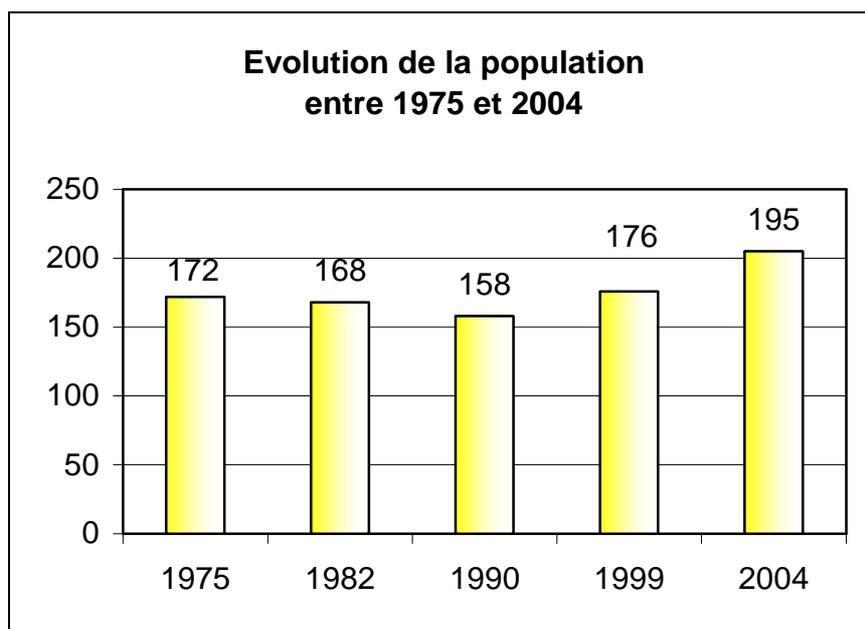
LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX



I.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ET LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

I.1.1 LA DENSITE ET L'EVOLUTION DE LA POPULATION :

La population de ESTREES LA CAMPAGNE comptait **176** habitants en 1999 contre 158 habitants en 1990. En 2004, selon une estimation de la mairie, la population devait être proche de **195 habitants**. La densité de population (**26 hab/km²**), reste bien inférieure à la densité moyenne des communes rurales du CALVADOS. (51 hab/km² en 1999).



Source : RGP INSEE 1999

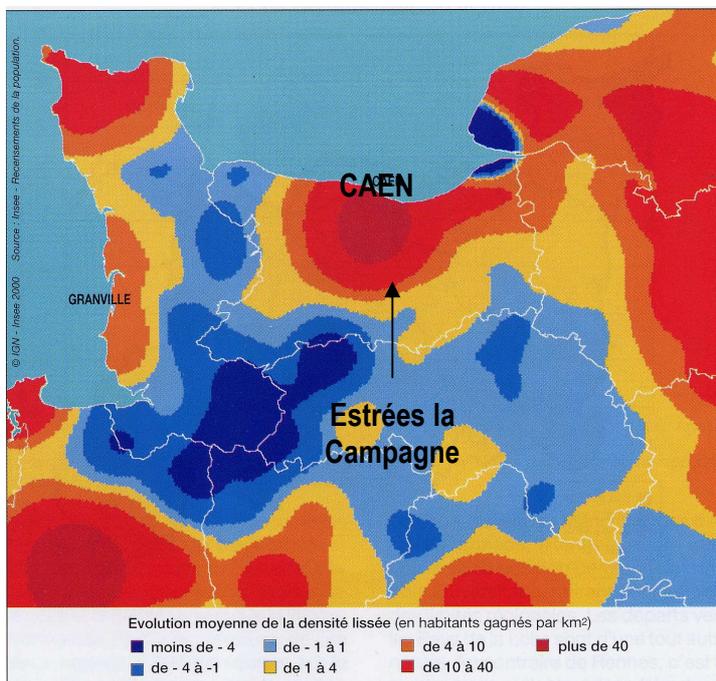
	1975	1982	1990	1999	2004*
Population sans double compte	172	168	158	176	195
Variation en valeur absolue	- 4	- 10	+ 18	+19	
Taux de variation annuelle	-0,33%	-0,76%	+1,20%	+2,1%	

(* estimation mairie)

Après avoir connue une baisse de population entre 1975 et 1990, la commune de Estrées la Campagne connaît un regain de population depuis 1999. Au cours des 4 dernières années, la population n'a cessé de croître pour atteindre les 201 habitants en 2003. D'après une estimation de la mairie, la population se serait stabilisée à 195 habitants en 2004.

L'amélioration de la desserte routière de la commune (Mise à 2X2 voies de l'axe CAEN - FALAISE au milieu des années 90) par rapport à l'agglomération caennaise n'est certainement pas étrangère à cette évolution positive de la démographie. **Le phénomène de périurbanisation tend à se faire progressivement sentir sur la commune.**

Le mouvement de périurbanisation, amorcé dans les années 70 autour de l'agglomération caennaise, s'est poursuivi tout au long des dernières années pour atteindre aujourd'hui les communes distantes de plus de 20 km de CAEN, comme à Estrées la Campagne.

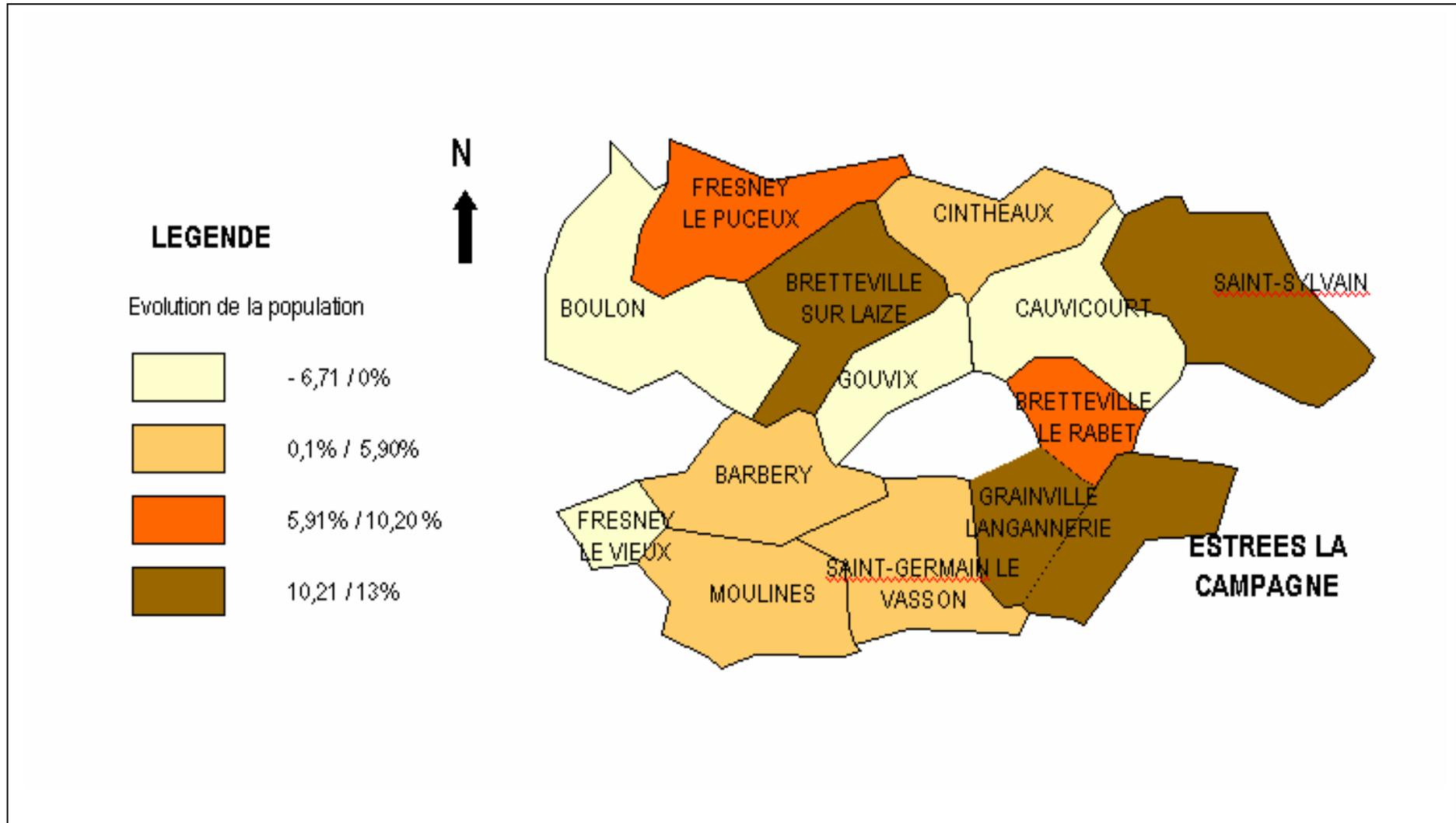


Source : Onze territoire pour une région INSEE 2001

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE fait partie des communes de la Communauté de Communes du CINGAL qui connaît la plus forte progression de population entre 1990 et 1999. (cf carte page 14)

Entre 1982 et 1990, ce sont essentiellement les communes situées au nord-est de l'intercommunalité ainsi que les communes de BRETTEVILLE SUR LAIZE, MOULINES et SAINT-GERMAIN LE VASSON qui connaissent une plus forte progression de leur population. A contrario, lors de la décennie 1990/99, ce sont essentiellement les communes du sud-est du territoire intercommunal (GRAINVILLE LANGANNERIE, ESTREES LA CAMPAGNE) qui profitent d'une plus forte croissance démographique auxquelles il faut rajouter les communes de BRETTEVILLE SUR LAIZE (Chef lieu de canton), SAINT-SYLVAIN et FRESNEY LE PUCEUX qui constitue une exception dans le nord-ouest de l'intercommunalité.

L'évolution de la population dans la Communauté du CINGAL entre 1990 et 1999



➤ **Les mouvements naturels et migratoires**

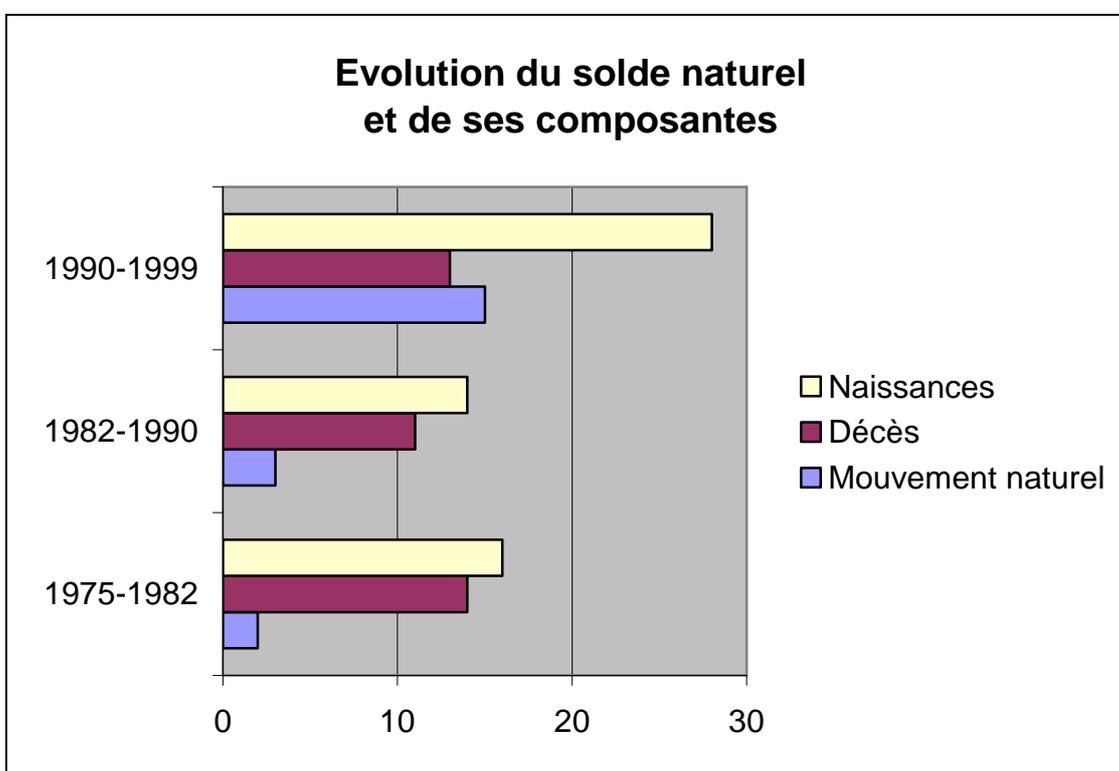
EVOLUTION DES MOUVEMENTS NATURELS ET MIGRATOIRES DE POPULATION

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	16	14	28
Décès	14	11	13
Solde naturel	2	3	15
Solde migratoire	-6	-13	3
Variation absolue de la population	-4	-10	+18

Source : INSEE RGP 1999

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité ‰	13,4	9,2	18,7
Taux de mortalité ‰	11,7	8,4	8,7
Taux annuel – solde naturel %	+0,17	+0,23	+1,00
Taux annuel – solde migratoire %	-0,50	-0,99	+0,20
Taux de variation annuel total %	-0,33	-0,76	+1,20

Source : INSEE RGP 1999



Le taux de natalité a tendance à croître de façon plus soutenue à la fin des années 90 (+ 9,2‰ entre 1982 et 1990 contre 18,7‰ entre 1990 et 1999) tandis que le taux de mortalité évolue peu depuis une vingtaine d'années (+ 8,4‰ entre 1982 et 1990 contre + 8,7‰).

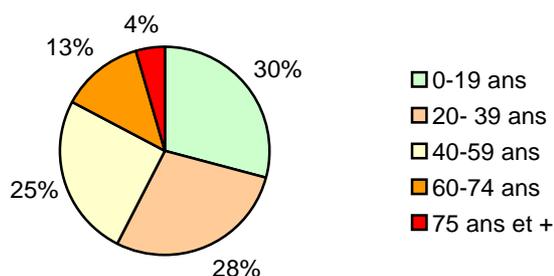
En outre, **le solde migratoire** est redevenu positif entre 1990 et 1999, ce qui constitue un fait nouveau puisque celui-ci était négatif depuis 1975. Selon la mairie, depuis l'an 2000, il a eu 35 départs pour 49 arrivées, soit un solde migratoire positif (+14).

L'arrivée de jeunes ménages contribuent sans nul doute à l'amélioration de l'évolution démographique de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE.

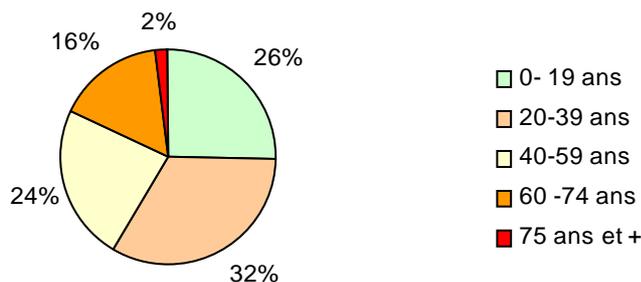
I.1.2 LA STRUCRURE DEMOGRAPHIQUE :

➤ **La structuration de la population par âge :**

Composition par âge des ménages en 1990



Composition par âge en 1999



Source : INSEE RGP 1999

Entre 1990 et 1999, la classe d'âge des 0-19 ans a diminué. Celle-ci représente encore 26 % de la population (27% dans les communes rurales du CALVADOS en 1999).

Au cours de la même période, on assiste essentiellement à une croissance des classes d'âge intermédiaires notamment des 20-39 ans. Ceci peut s'expliquer par le vieillissement des personnes de la classe d'âge précédente (0-19 ans) mais aussi peut-être par l'arrivée de jeunes ménages âgés de 30 à 40 ans.

Malgré une progression de la classe d'âge des 60-74 ans, la part de personnes âgées de plus de 60 ans stagne. (17% en 1990 – 18% en 1999).

L'arrivée de jeunes ménages et l'amélioration du solde naturel contribuent à contenir le vieillissement de la population de ESTREES LA CAMPAGNE dans des proportions raisonnables.

➤ L'indice de jeunesse

(Nombre de personnes âgées de moins de 20 ans/ Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans)

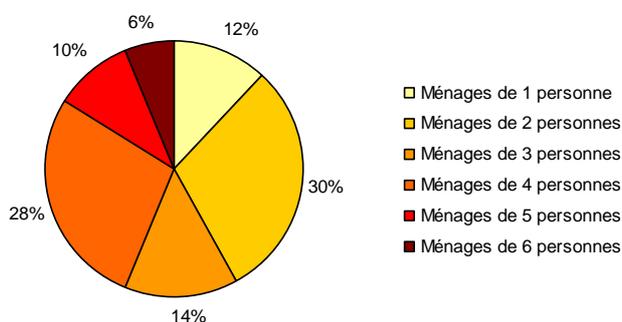
	En 1990	En 1999
Commune de ESTREES LA CAMPAGNE	1,70	1,4
Communes rurales du CALVADOS	1,70	1,38
CALVADOS	1,55	1,26
FRANCE	1,33	1,15

Même s'il diminue (- 0,30 points entre 1990 et 1999), l'indice de jeunesse de ESTREES LA CAMPAGNE reste supérieur à celui de l'ensemble des communes rurales du département et à celui des communes du CALVADOS.

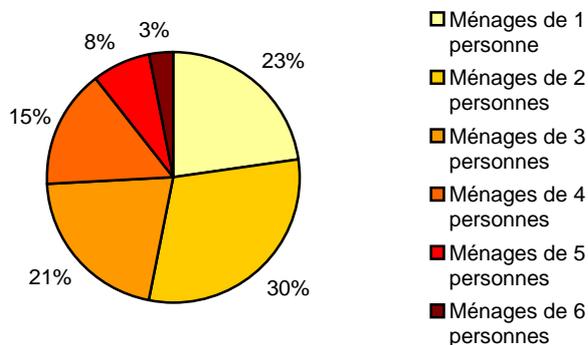
Malgré un faible vieillissement, la population d'ESTREES LA CAMPAGNE reste relativement jeune.

➤ Le profil des ménages :

La taille des ménages en 1990



La taille des ménages en 1999



Source INSEE RGP 1999

LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

	ESTREES LA CAMPAGNE	Communes rurales de 100 à 199 hab (CALVADOS)	Ensemble des communes rurales du CALVADOS	Ensemble des communes du CALVADOS
Taille moyenne des ménages en 1999	2,6	2,7	2,7	2,4

En 1999, plus de la moitié des ménages de la commune sont composés de 2 membres maximum.

L'évolution actuelle tend à une diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune. Ceci s'explique par une forte progression des ménages d'une seule personne et à une diminution des ménages de 4 personnes et plus. Les ménages d'une seule personne correspondent aux personnes âgées vivant seules.

Les ménages de 3 personnes (jeunes couples + 1 enfant) progressent entre 1990 et 1999. **On peut espérer que ces ménages aient d'autres enfants à l'avenir ce qui pourrait légèrement accroître la taille moyenne des ménages sur la commune.**

La croissance démographique de ESTREES LA CAMPAGNE repose essentiellement sur l'accroissement du solde naturel. L'amélioration récente du solde migratoire renforce l'évolution positive de la commune.

Il est nécessaire de consolider l'évolution favorable de la démographie communale en favorisant l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

L'évolution globale et la structure démographique de ESTREES LA CAMPAGNE tente à se calquer sur celles des communes périurbaines.

- Un solde naturel qui s'accélère
- Une amélioration du solde migratoire
- Une diminution de la taille des ménages (proportion de ménages de 1 à 2 personnes) et une augmentation des ménages avec 1 couple et enfant

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE devra adapter son parc de logements à l'évolution de la taille des ménages : de plus en plus de personnes (notamment les personnes âgées) vivent seules sur la commune. La réalisation de quelques logements locatifs permettre l'adaptation du parc de logements à la demande et répondre également à un principe de mixité sociale.

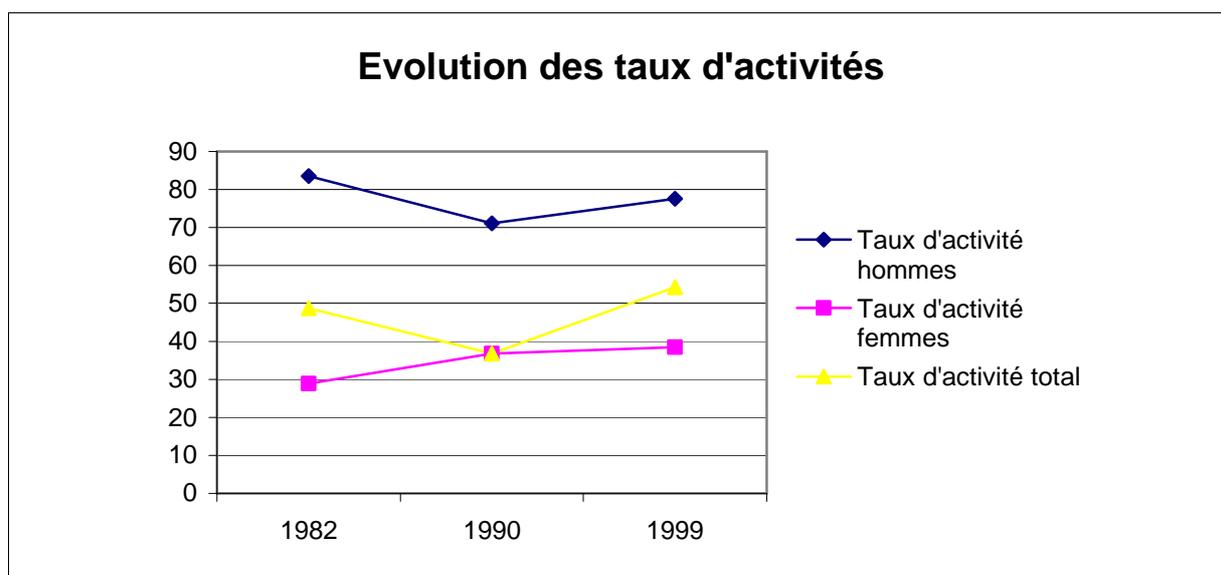
La commune de ESTREES LA CAMPAGNE se donne comme objectif d'atteindre 245 habitants en 2014 soit une croissance de 5 habitants par an. Cet objectif se base sur l'évolution récente de la population sur la commune.

I.II L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

I.II.1 : LA POPULATION ACTIVE :

TAUX D'ACTIVITE DES 15 ANS ET PLUS

	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs occupés	43	27	70
Chômeurs	3	3	6
Nombre total actifs	46	30	76



Source : RGP INSEE 1999

Le taux d'activité de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE (54%) est largement supérieur au taux d'activité du département du CALVADOS (45%) (+ 9 points).

Cette forte activité s'explique pour 3 raisons essentielles :

- Une forte proportion d'individus en âge de travailler (les 20-60 ans = 56 % de la population)
- Un taux d'activité des hommes très élevé (plus de 7 actifs hommes ont un travail)
- Une croissance modérée du taux d'activité des femmes (de plus en plus de ménages dans lesquels les deux conjoints travaillent).

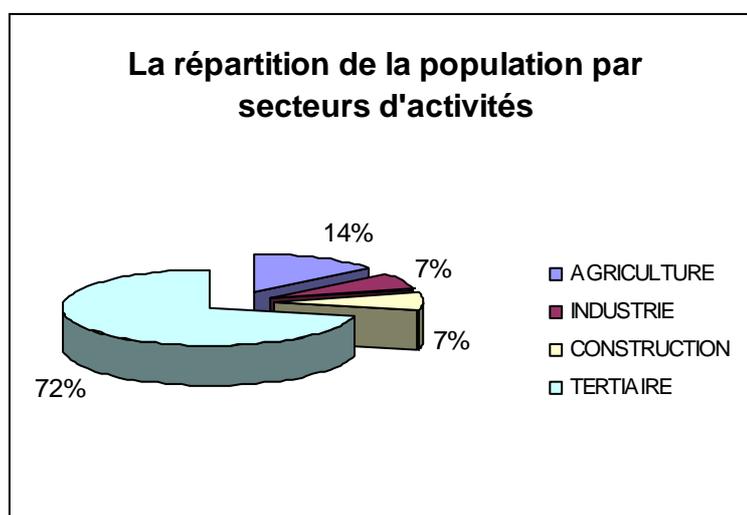
➤ **Le chômage :**

EVOLUTION DU NOMBRE DE CHOMEURS

	1982	1990	1999	2003
Nombre de chômeurs	13	13	6	10

Malgré une augmentation du nombre de chômeurs, celui-ci reste faible. En 1999, le taux de chômage était de 7,8% soit plus de 5 points de moins que le taux de chômage départemental. Les tranches d'âges les plus touchées sont les 18-25 ans (4) et les 26-35 ans (3) en 2003. La moitié des chômeurs de la commune sont des femmes.

➤ **La répartition de la population active par secteur d'activités :**

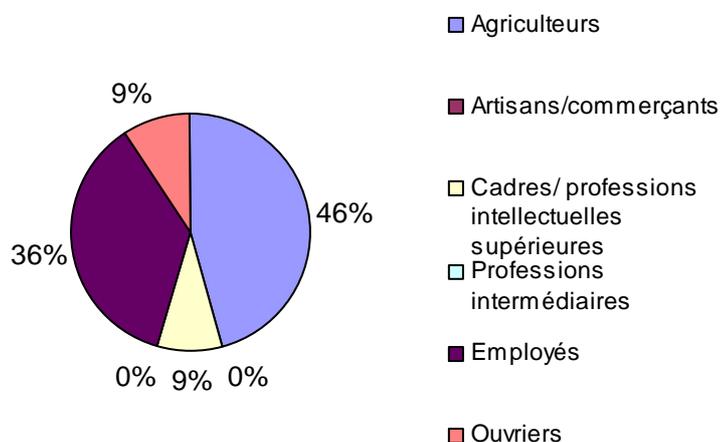


Source RGP INSEE 1999

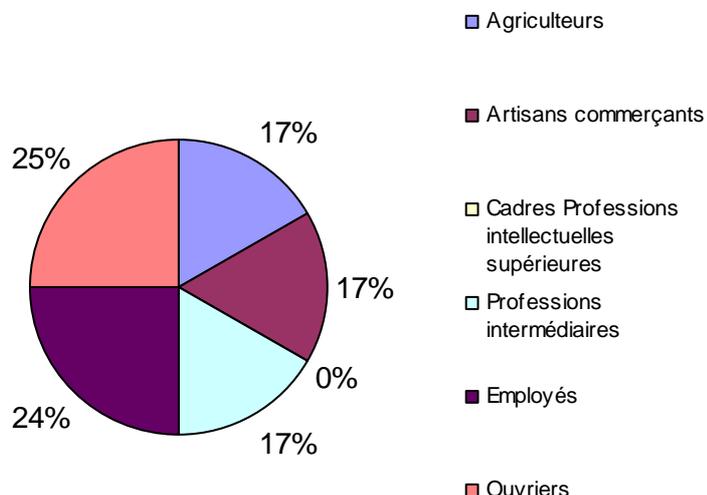
Près des $\frac{3}{4}$ des actifs travaillent dans le secteur tertiaire. Seul 14% de la population active travaille encore dans l'agriculture.

La part des actifs travaillant dans l'industrie et la construction reste faible. Le facile accès de l'agglomération CAENNAISE et de celle de FALAISE, fortement dotées en emplois tertiaires (administrations, services,...), explique cette forte proportion des emplois tertiaires.

Répartition de la population active par catégorie socio-professionnelle en 1990



Répartition de la population active par catégories socio-professionnelles en 1999



Source RGP INSEE 1999

Au cours de la décennie précédente (1990-1999), la part des agriculteurs a fortement diminué passant de 46% à 17% en 1999. A l'inverse, la part des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires a augmenté parfois de façon considérable.

En 1999, il n'y a plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures : les catégories socio-professionnelles dominantes sont les employés et les ouvriers.

L'augmentation de ces catégories socio-professionnelles s'explique par l'installation de nouveaux ménages souvent d'origine urbaine et appartenant à ces Catégories Socio-Professionnelles moyennes.

Il y a quelques années, les grosses industries caennaises comme la Société Métallurgique de Normandie (SMN), MOULINEX, ou les Mines de SAINT-GERMAIN LE VASSON et de SOUMONT SAINT QUENTIN constituaient les principaux sites employeurs des actifs de la commune. Ces sociétés ayant aujourd'hui disparu, les sources d'emplois sont plus variées.

Les activités liées à l'enseignement sont relativement bien représentées parmi l'ensemble des actifs.

LES MIGRATIONS ALTERNANTES DOMICILE /TRAVAIL

	Années	Dans la commune de résidence	Hors de la commune de résidence
Actifs travaillant	1982	21	37
% d'actifs travaillant		36,2%	63,7%
Actifs travaillant	1990	21	30
% d'actifs travaillant		41,1%	58,8%
Actifs travaillant	1999	16	54
% d'actifs travaillant		22,8%	77,1%

Les emplois sur la commune étant très peu nombreux, le nombre d'actifs travaillant sur la commune est en baisse constante. A contrario, l'arrivée de population nouvelle sur la commune se traduit par une croissance des actifs travaillant à l'extérieur de ESTREES LA CAMPAGNE.

La vocation résidentielle de la commune s'affirme.

La mobilité des ménages ne cesse de croître. En 1999, plus de la moitié des ménages possédaient au moins deux véhicules contre 37,5% en 1990.

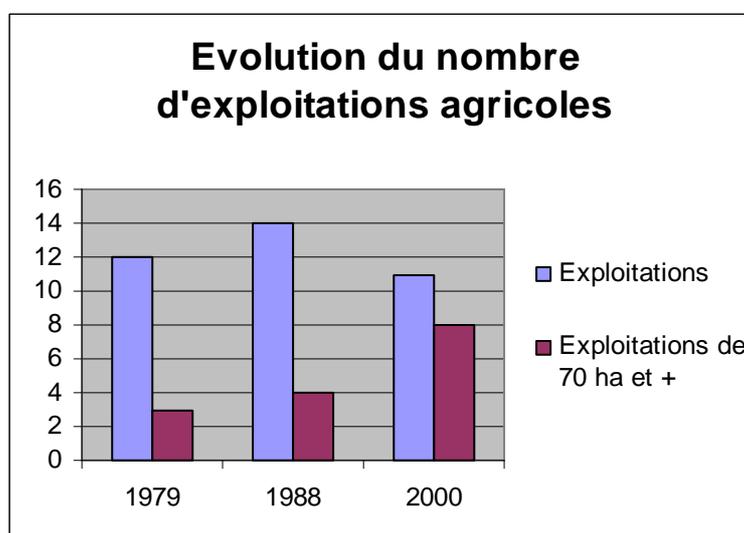
Les principaux lieux de travail des ménages sont essentiellement l'agglomération CAENNAISE, le pôle secondaire de MEZIDON (emplois industriels surtout) et dans une moindre mesure FALAISE et SAINT-PIERRE SUR DIVES.

I.II.2 : LES ACTIVITES ECONOMIQUES :

L'ACTIVITE AGRICOLE :

L'activité économique de ESTREES LA CAMPAGNE, du fait de la situation géographique de la commune dans la Plaine de CAEN (Terres agricoles à bonne potentialité agronomique pour les grandes cultures ou cultures industrielles) est largement dominée par l'agriculture.

➤ L'évolution des exploitations



CARTE ACTIVITE AGRICOLE (EN FORMAT PDF)

L'EVOLUTION DU NOMBRE DES EXPLOITATIONS

	1979	1988	2000
Exploitations agricoles	12	14	11
Exploitations de 70 ha et +	3	4	5

Source : Recensement agricole 2000 AGRESTE

En 1999, il y a **11 exploitations agricoles** sur la commune contre 14 en 1990. Actuellement, on assiste à une concentration des sièges d'exploitation (regroupement d'exploitation) qui induit une croissance de la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation (toutes exploitations confondues). Cette dernière était de 56 ha en 1979 alors qu'en l'an 2000, cette superficie moyenne était de **71 ha** soit relativement proche de la taille moyenne des exploitations du CALVADOS (74 ha).

Les exploitations sont en majorité de grandes exploitations. La taille moyenne des exploitations de 70 ha et + est de 117 ha.

➤ **La structure des exploitations :**

Les exploitations ont majoritairement un statut individuel. Les formes sociétaires (GAEC ou EARL) sont quasi-inexistantes sur la commune.

➤ **La main-d'œuvre agricole :**

	Effectif ou Unité de Travail Annuel *		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complets	9	8	5
Pop. Familiale active sur les exploitations	26	24	25
UTA familiales	21	15	14
UTA salariés	2	2	3
UTA totales	24	18	17

* Unité de travail Annuel : Quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année

La main d'œuvre dans les exploitations agricoles de la commune est essentiellement familiale. L'agriculture du secteur fortement mécanisée emploie peu de salariés.

L'activité agricole s'exerce fortement au sein du milieu familial.

➤ **La pérennité de l'activité agricole**

L'**activité agricole**, en raison de son organisation en grosses exploitations, **est pérenne** sur ESTREES LA CAMPAGNE comme sur l'ensemble de la région naturelle de la PLAINE. En outre, l'âge moyen des agriculteurs de la commune se situe entre 40 et 45 ans et lorsque les exploitants arrivent au terme de leur activité professionnelle, leur exploitation est souvent reprise par un jeune exploitant.

➤ **Les contraintes liées à l'agriculture**

L'activité agricole étant essentiellement axée sur **la culture de type industrielle**, il en résulte que le nombre d'exploitations agricoles classées est très faible. On recense seulement 1 exploitation de ce type au hameau LA CROIX, à l'ouest du bourg :

- Monsieur DELAPLANCHE Hubert, 46 vaches, Hameau LA CROIX.

Il n'existe pas sur la commune de plan d'épandage.

➤ **Les cultures**

Les cultures largement dominantes sur la commune de ESTREES LA CAMPAGNE sont les cultures de types industrielles, à savoir :

- Les céréales (blés...)
- Les pois et colza
- La betterave à sucre
- Le lin (cultivé dans une moindre mesure).

La pratique de ces cultures est rendue possible grâce à la topographie des lieux (Relief plat), de l'organisation parcellaire en damier (facilitant l'utilisation de matériel puissant et imposant).

Les surfaces toujours en herbe occupent une part marginale de l'occupation du sol. Les herbages se retrouvent essentiellement à proximité du bourg voire au sein du bâti existant. Ils sont pour certains plantés de pommiers souvent anciens.

➤ **Le cheptel**

L'**élevage constitue une activité mineure** sur la commune et plus généralement dans la plaine de CAEN. Le cheptel bovin connaît une baisse de ses effectifs depuis une vingtaine d'années. A ce jour il ne reste plus que 2 troupeaux de vaches (production traditionnelle).

Le type d'élevage dominant est l'élevage bovins viande.

L E COMMERCE :

La commune est totalement démunie de commerces comme la plupart des bourgs de la PLAINE de CAEN. Seul, un boulanger de SAINT-GERMAIN LE VASSON dessert quotidiennement la commune. En raison de l'absence d'offre commerciale de proximité, les habitants se rendent, suivant la commune où leurs enfants sont scolarisés, dans les commerces de SAINT-SYLVAIN (5km), GRAINVILLE LANGANNERIE (3,5 km), POTIGNY (6 km). Pour des achats plus spécifiques, ils se rendent dans les grandes surfaces de FALAISE (15 km) et de CAEN (23 km).

L'ARTISANAT :

On recense 3 artisans sur la commune. Ceux-ci sont tous situés dans le bourg :

- 1 couvreur
- 1 mécanicien agricole
- 1 entreprise de terrassement.

L'ACTIVITE INDUSTRIELLE :

La commune est pourvue de deux activités industrielles :

- Silo AGRIAL (plateforme de collecte de céréales = magasin)
- SCI LECLERC (Stockage et recyclage de matériaux de construction)

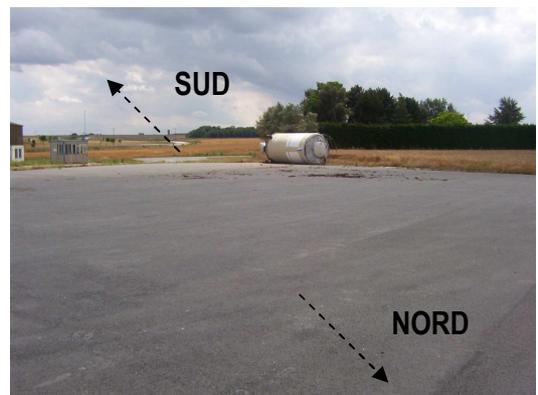
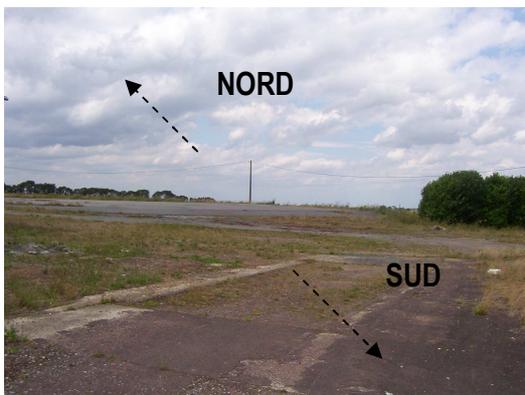
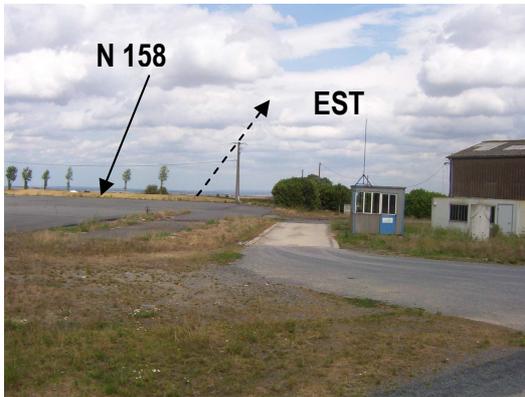
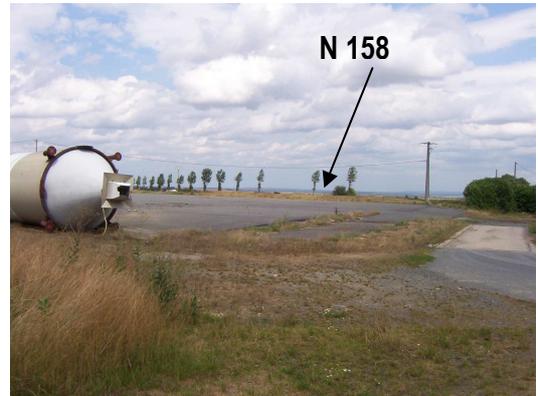
Silo AGRIAL :

Jusqu'en 1994, une parcelle située au hameau FRESNOTS (Cf plan p 29), était occupée par un silo agricole. A ce jour, ce dernier a été détruit. Il ne reste plus qu'une dalle en béton et le local vacant du magasin de la plateforme de dépôt et collecte de céréales.

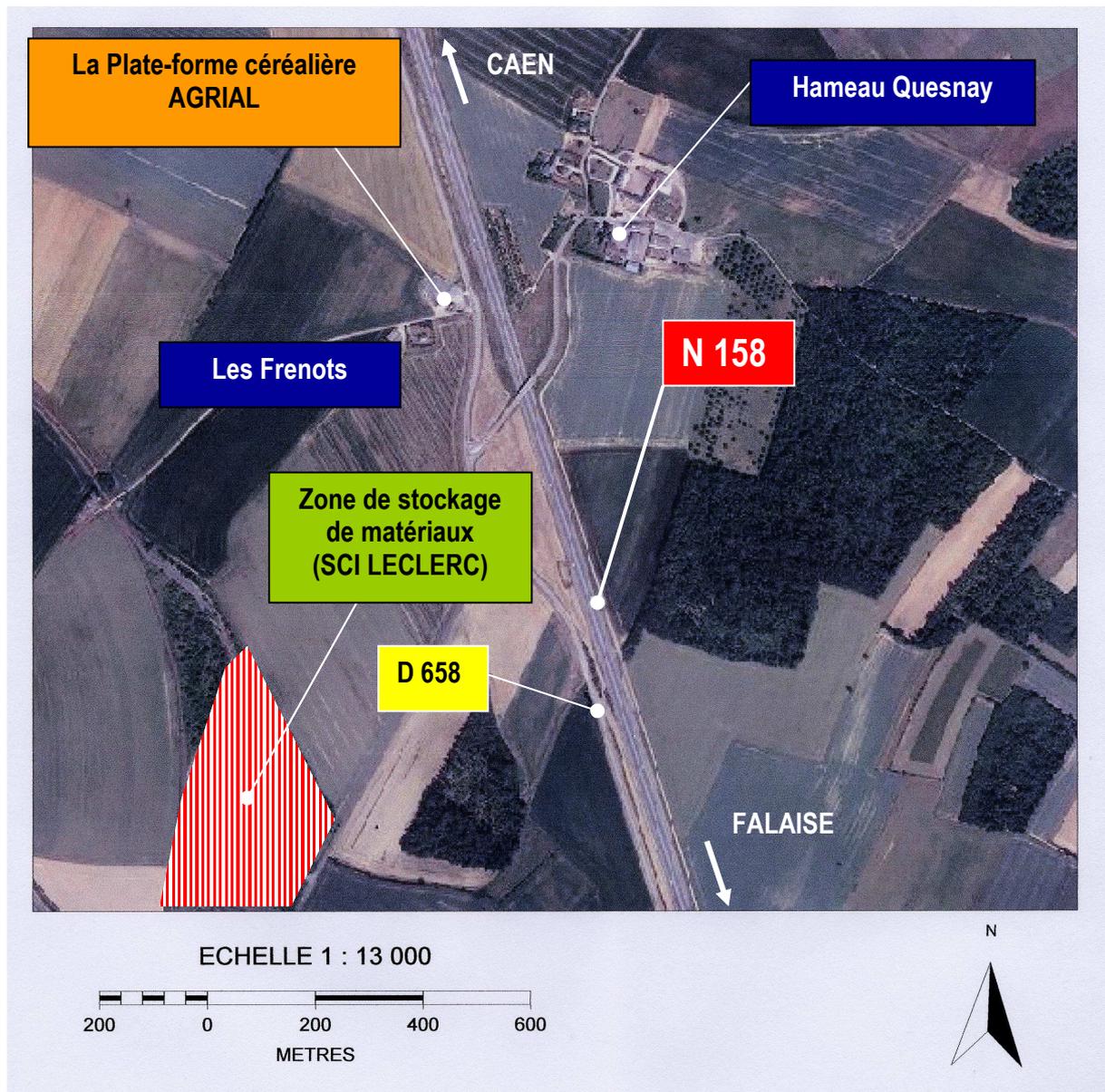
SCI LECLERC :

La société de travaux publics de IFS (SCI LECLERC) occupe une superficie de 10 ha sur les communes de ESTREES-LA-CAMPAGNE et SOUMONT SAINT-QUENTIN pour entreposer des matériaux de construction à recycler.

VUES DE L'ANCIENNE PLATEFORME CEREAALIERES AGRIAL EN BORDURE DE LA N 158 : UN SECTEUR EN DEVENIR ?



LA LOCALISATION DE L'ANCIENNE PLATEFORME CERÉALIÈRE AGRIAL ET DE LA PARCELLE SCI LECLERC



Fond orthophotoplan CG 14

LE TOURISME :

Du fait de l'absence de site touristique sur la commune et du relatif éloignement de la commune de sites touristiques majeurs, l'activité touristique est inexistante sur la commune.

ESTREES LA CAMPAGNE n'est dotée d'aucune structure d'hébergement saisonnier privée (gîtes, chambres d'hôtes...). Ce type d'hébergement (chambres d'hôtes) est présent sur quelques communes environnantes.

La seule activité touristique qui peut être pratiquée est la randonnée. Cependant aucun chemin n'est pour le moment balisé mais un projet de sentier d'interprétation devrait voir le jour sur la commune dans les prochaines années. Cet aménagement programmé dans le cadre du contrat de pôle de la communauté de communes du CINGAL partira du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE pour rejoindre le Hameau QUESNAY passera en partie sur l'ancienne voie romaine (Chemin HAUSSE).



La voie romaine : Le chemin HAUSSE

LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les perspectives de développement économique sont relativement limitées sur le territoire communal.

- L'installation d'un commerce n'est pas viable
- La commune n'est pas dotée de zones d'activités
- Les potentialités de développement touristiques sont faibles

La bonne desserte de la commune par rapport à l'agglomération caennaise (présence de la N 158) constitue un atout. ESTREES LA CAMPAGNE doit être capable de capter les actifs de l'agglomération caennaise. Pour cela elle doit proposer des terrains à bâtir pour accueillir les jeunes ménages (actifs) désireux de s'installer à la campagne.

Un des enjeux de la carte communale est de trouver un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le maintien de l'activité agricole. Les zones urbanisées de la commune sont « ceinturées » de terres agricoles de qualités ; il convient donc de ne pas morceler les unités foncières agricoles.

I.III. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

I.III.1 : LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX :

➤ **La mairie :**

ESTREES LA CAMPAGNE étant une petite commune rurale où le budget communal est limité (**Ressources fiscales faibles**), il est logique que l'offre en équipement communal soit faible.

En plus du cimetière et de l'église, la commune possède sa mairie qui occupe les anciens locaux de l'école qui a fermé en 1986. Elle est située à l'entrée ouest du bourg en bordure de la D 131. Un parking récemment aménagé y fait face de l'autre côté de la voie. La traversée de la départementale pour se rendre à la mairie pourrait être sécurisée en limitant la vitesse des véhicules (Aménagement de chicanes ou de ralentisseurs sur la voie).



La Mairie d'ESTREES LA
CAMPAGNE en bordure de la D 131



Le parking devant la mairie

➤ **L'école :**

L'école de ESTREES LA CAMPAGNE ayant fermée en 1986, les enfants de la commune sont scolarisés sur SAINT-SYLVAIN (5 km) et GRAINVILLE LANGANNERIE (3,5km). Les infrastructures scolaires de SAINT-SYLVAIN (2^{ème} pôle scolaire de la Communauté de Communes du CINGAL) ont été agrandies au cours de l'année 2002.

Les enfants bénéficient de la présence d'une cantine scolaire et d'une garderie à SAINT-SYLVAIN et à GRAINVILLE LANGANNERIE.

En ce qui concerne le niveau secondaire, les enfants se rendent au collège de BRETTEVILLE SUR LAIZE puis dans les lycées de l'agglomération caennaise ou de Falaise.

Le transport scolaire est assuré par le syndicat du collège du CINGAL aussi bien pour les scolaires que pour les collégiens qui se rendent au collège de BRETTEVILLE SUR LAIZE.

Le transport des lycéens vers CAEN ou FALAISE est assuré par les bus verts du Conseil Général (ligne n°35).

I.III.2 : LES SERVICES PUBLICS :

Les services publics tels que la poste ou les autres services non marchand (banques) sont inexistant sur le territoire communal. Les habitants doivent se rendre sur GRAINVILLE LANGANERIE (La Poste : 3,5 km) SAINT-SYLVAIN (5 km).

Pour répondre à leurs besoins en services médicaux (pharmacie, médecin...), les habitants se rendent essentiellement sur SAINT-SYLVAIN ou POTIGNY (6 km).

ESTREES LA CAMPAGNE est rattachée à la Trésorerie de SAINT-PIERRE SUR DIVES.

La commune appartient à la zone d'intervention du centre de secours de POTIGNY et à la zone d'action de la communauté de brigade de MOULT.

Les personnes âgées bénéficient du service de maintien à domicile (aide ménagère, portage des repas à domicile) assuré par l'ADMR de SAINT-SYLVAIN.

I.III.3 : LA VIE LOCALE :

La vie associative est quasiment inexistante sur la commune. Les habitants profitent des animations et équipements culturels et sportifs des communes alentours (POTIGNY pour le tennis et le judo, BRETTEVILLE SUR LAIZE pour le basket (12 km), SAINT-SYLVAIN pour le Football.

Les habitants fréquentent la bibliothèque de SAINT-SYLVAIN et de GRAINVILLE LANGANERIE. Un projet de bibliothèque intercommunale entre GRAINVILLE LANGANERIE, BRETTEVILLE LE RABET et ESTREES LA CAMPAGNE pourrait voir le jour prochainement.

LES ENJEUX LIES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, SERVICES ET VIE LOCALE :

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE du fait de sa petite taille et de ses faibles capacités financières possède peu d'équipements communaux. Les habitants profitent de la présence de services et d'équipements sur les communes limitrophes.

L'organisation de manifestation locale et la réalisation d'investissement entre plusieurs communes de l'intercommunalité (création d'équipement sportifs, culturels intercommunaux) peut être un gage d'attractivité et de dynamisme des petites communes du CINGAL comme ESTREES LA CAMPAGNE.

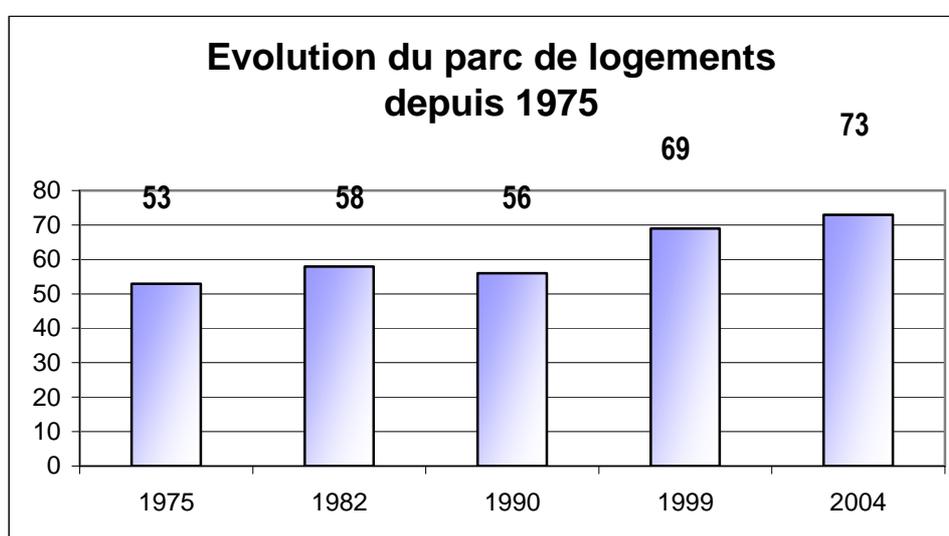
La commune peut, peut-être, profiter de l'élaboration de cette carte communale pour prévoir des aménagements qui amélioreraient les déplacements piétonniers dans le bourg et ralentiraient la vitesse des automobiles (ex : aménagement sécurisant la traversée de la D 131 en face de la mairie)

I.IV LE PARC DE LOGEMENTS

INDICATEURS SYNTHETIQUES

Nombre de logements : 69
Part des maisons individuelles : 95,6%
Taux de vacance : 4,3%
Part des propriétaires : 78 %
Logements avec 5 pièces ou plus : 57,9%
Parc d'avant 1949 : 50,7%
Logements construits depuis 1990 : 18,8%

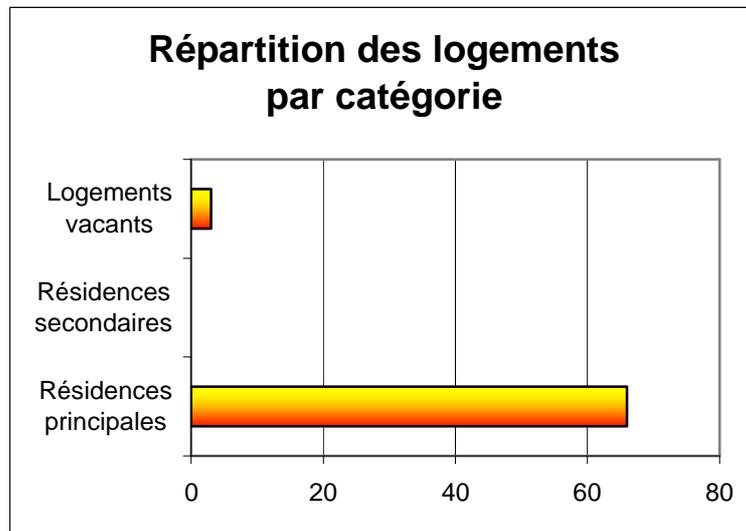
I.IV.1 L'EVOLUTION DU PARC



Source : DDE du CALVADOS Géokit n°2

Le parc de logements augmente, notamment depuis 1990. Au dernier recensement de 1999, la commune d'ESTREES LA CAMPAGNE comptabilisait 69 logements contre 56 en 1990 soit une progression de 23%. Selon une estimation de la mairie, la commune compte 4 logements supplémentaires depuis le dernier recensement INSEE.

I.IV.2 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



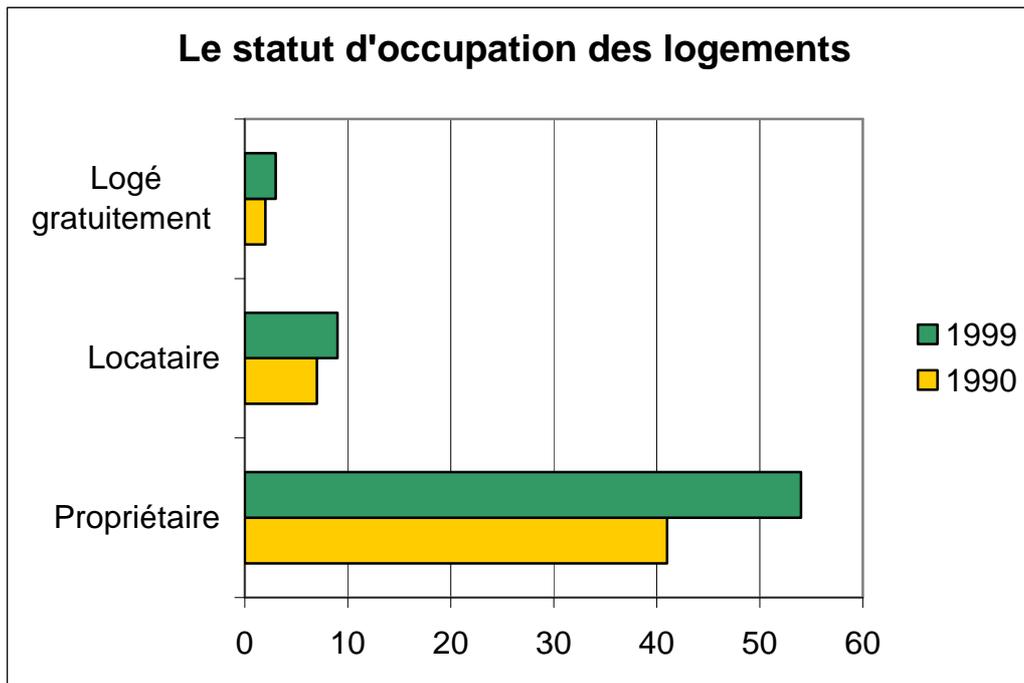
	Nombre en 1999	Evolution entre 1990 et 1999
Résidences principales	66	+ 32 %
Résidences secondaires	0	0%
Logements vacants	3	-50%
Ensemble	69	+23,2%

Source : DDE du CALVADOS Géokit n°2

La fonction résidentielle de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE est très forte. Ce fait se remarque dans la répartition des types de logements dans le parc global. Celui-ci est exclusivement constitué de résidences principales. Les résidences secondaires sont totalement absentes sur le territoire communal en raison de la faible vocation touristique de la commune (absence de sites touristiques majeurs, éloignement du littoral).

La vacance est faible. En 1999, seuls 3 logements étaient vacants.

➤ **Le statut d'occupation des logements :**



Source : DDE du CALVADOS Géokit n°2

8/10 logements sont occupés par des propriétaires. **L'accession à la propriété** constitue le mode d'occupation des logements privilégié par les ménages sur ESTREES LA CAMPAGNE. Au fil des années, le nombre de propriétaires ne cesse d'augmenter.

A l'inverse, la part des locataires, malgré une faible croissance, reste très minoritaire. (Part des locataires dans le parc : 14 % en 1999).

Les personnes logés à titre gratuit représente une part infime (4%).

➤ **Le parc locatif :**

A ce jour, la commune possède **2 logements locatifs à vocation sociale** :

- 1 logements F5 au dessus de la mairie (gestion communale)
- 1 maison située à l'entrée ouest du bourg (gestion OPAC).

Il n'est pas certain que le parc de logements locatifs social réponde à la demande. Le renouvellement de locataire est très faible dans ce type de logements.

➤ **La taille des logements :**

Type de logement	F1	F2	F3	F4	F5	F6
Nombre de logements	0	6	10	10	17	23

Les logements présents sur ESTREES LA CAMPAGNE sont majoritairement grands. En 1999, près de 58% des résidences principales possédaient 5 pièces. Ce taux est largement supérieur à celui des résidences principales des communes rurales du département (50% en 1999).

La part de grands logements a connu une forte progression depuis les années 90, (+ 67% entre 1990 et 1999).

Les petits logements sont peu nombreux sur la commune. Les résidences principales de 2 ou 3 pièces maximum représentent seulement le ¼ du parc de résidences principales. Leur nombre évolue peu depuis 1982.

➤ **Le niveau de confort :**

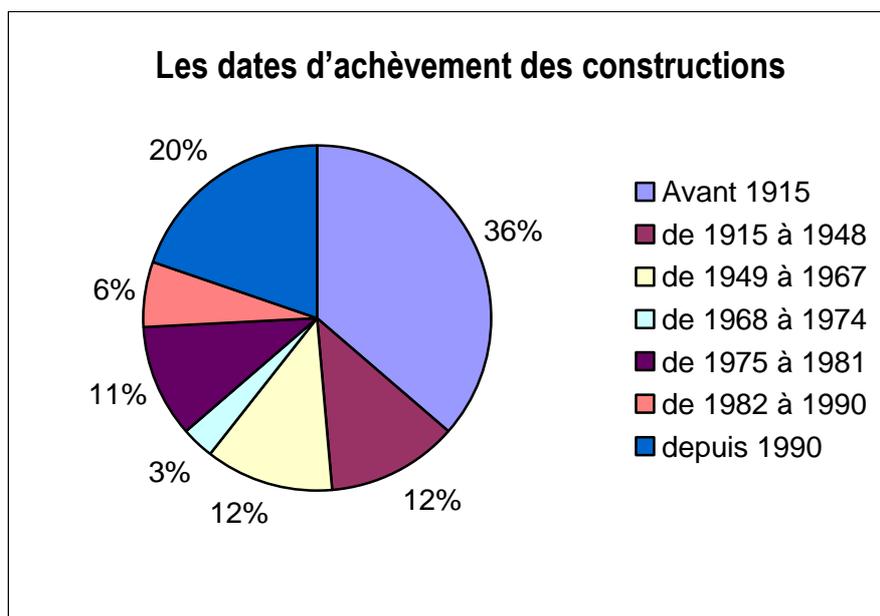
NIVEAU DE CONFORT	1982	1990	1999
Logement sans confort : Ni baignoire, ni douche, ni WC	8	7	3
Logement avec confort moyen : Baignoire avec douche sans WC	28	1	0
Logement avec tout confort : Baignoire, douche, WC, Chauffage central	12	26	43

Source : INSEE RGP 1999

Le niveau de confort du parc de logements s'est nettement amélioré au cours de ces 20 dernières années. Plus de 6 résidences principales sur 10 possèdent le minimum de confort alors qu'en 1982, seules ¼ possédaient l'ensemble des commodités que l'on peut attendre d'un logement décent.

Le nombre de logements sans confort, en baisse constante, reste insignifiant aujourd'hui sur la commune.

➤ **Les dates d'achèvement des constructions :**



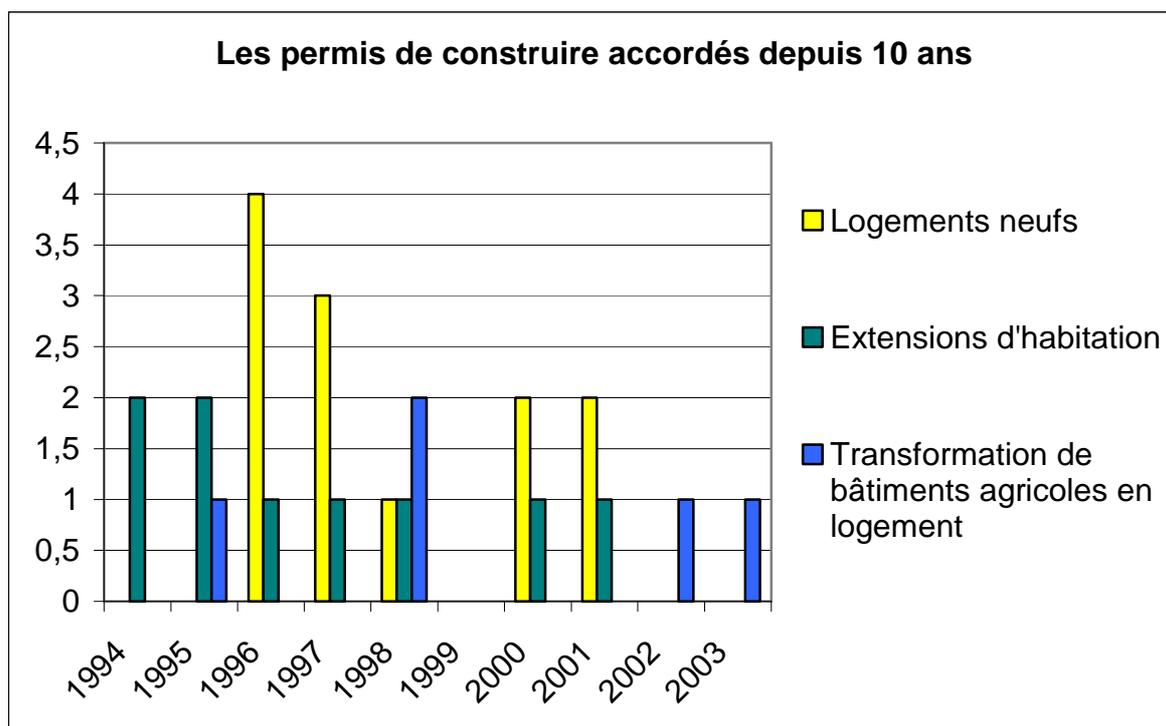
Source : RGP INSEE 1999

Seulement 36 % des logements du parc actuel ont été construits avant guerre. Cette part est faible par rapport à la part de « logements d'avant guerre » que l'on peut observer dans les communes rurales du CALVADOS (47% en 1999). Les nombreuses destructions du second conflit mondial (la commune fut détruite à 50%) y sont pour quelque chose dans la faible part de logements anciens sur ESTREES LA CAMPAGNE.

Malgré ces destructions massives de la guerre, le parc de logement ne va pas beaucoup évoluer au cours des 3 décennies suivantes. On ne connaît pas de véritable période d'accélération de la construction. (15% seulement des résidences principales actuelles ont été construites entre 1949 et 1974).

Au cours de ces 25 dernières années (1975-1999), la construction neuve s'est développée et a tendance à s'accélérer de nos jours. Actuellement, 20% des résidences principales ont été construites depuis 1990. **Cela a pour conséquence de rajeunir considérablement le parc de logements.**

➤ **L'évolution de la construction aujourd'hui :**



Source : Mairie de ESTREES LA CAMPAGNE

Les permis de construire accordés ont été nombreux au milieu des années 90 ; cette période correspondant à la réalisation d'un lotissement privé dans le bourg (Lotissement NICOLE). Dans la deuxième moitié de la décennie précédente le nombre de permis accordé s'est ralenti en raison de la faible offre de terrain à urbaniser. Depuis 1999, 4 logements neufs ont été édifiés sur la commune.

Le nombre de permis de construire accordés pour des extensions de logements n'est pas négligeable au cours des 10 dernières années. Depuis 1999, 2 logements ont été réhabilités.

La diminution des sièges d'exploitation agricole entraîne une « reconversion » des bâtiments agricoles en logement, souvent de qualité architecturale remarquable d'où une augmentation des permis de construire accordés pour ce type d'aménagement.

L'offre en terrain à urbaniser ne correspond pas à la demande d'où une pression foncière qui a tendance à se faire sentir progressivement. Jusqu'ici, la commune de ESTREES LA CAMPAGNE était dans l'impossibilité de répondre à la demande de terrains constructibles en raison de l'absence de document d'urbanisme sur la commune. En effet, de nombreux permis de construire ont été refusés par les services de la DDE pour non respect du principe de constructibilité limitée.

➤ **Le marché immobilier local :**

L'évolution de la construction et de la réhabilitation démontre qu'il y a une réelle demande de logements neufs ou anciens (à réhabiliter) sur la commune. Les demandes en logements ou en terrains urbanisables sont régulières en mairie.

Actuellement les possibilités d'extensions de l'urbanisation n'étant pas clairement définies, l'offre en terrain à bâtir n'est pas très importante. Par conséquent, étant donnée le développement d'une certaine pression foncière (arrivée de ménages cherchant à construire) le prix de vente des terrains croît. Toutefois, **le prix du foncier non viabilisé reste encore abordable (entre 20 et 30 € du m²)** par rapport au prix du foncier des communes de la proche périphérie caennaise voire de FALAISE.

LES ENJEUX LIES AUX LOGEMENTS

La capacité d'hébergement de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE, en terme de logements, est insuffisante pour accueillir de nouveaux habitants

Il est nécessaire de prévoir de nouvelles zones à urbaniser au sein du bâti existant ou en continuité des 2 entités « urbaines » (Le bourg, le hameau QUESNAY)

LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE ESTREES LA CAMPAGNE

⇒ Pour **50 habitants supplémentaires en 10 ans** (Scénario élevé = évolution démographique des années 2000)

2014 : 255 habitants

Taille des ménages : 2,5

$255 / 2,5 = 102$

Le parc de résidences principales devra être constitué de **102 logements** soit **29** de plus qu'aujourd'hui.

Pour favoriser l'installation de jeunes ménages sur son territoire, il serait souhaitable que la commune diversifie son offre de logements, en favorisant la création de quelques logements destinés à la location publique ou privée.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



II.I L'ANALYSE PHYSIQUE DE LA COMMUNE

➤ La topographie :

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE étant située dans la Plaine de CAEN, le relief se caractérise par **des altitudes peu élevées**.

La partie nord de la commune (du champ au prêtre au Val du Puits) les altitudes varient de 88 m (point bas de la commune (au nord du bourg : D 260 route de Soignolles) à plus de 120 m au centre de la commune.

Dans la partie sud, le relief s'élève peu à peu , passant de 130 m au nord-ouest du hameau QUESNAY (sur D 260) à 161 m (point haut de la commune) au sud ouest du territoire communal.

Le relief est croissant du nord-est au sud ouest.

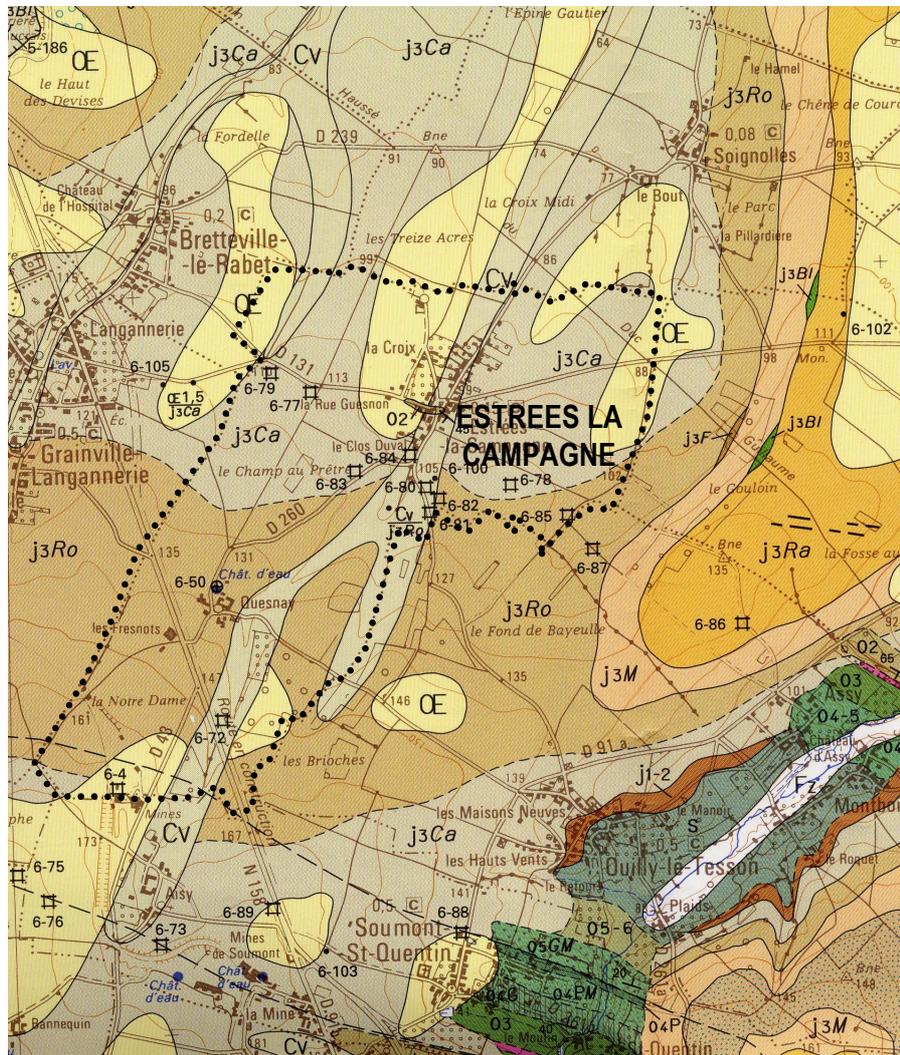
Entre les 2 principales entités urbanisées de la commune (Le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE et le hameau QUESNAY), on observe la présence **d'une vallée sèche**. Ce val (Le VAL DU PUIITS) apporte un peu de modelé au relief communal.



Le Val du puits vu depuis la voie communale n° 6

➤ La Géologie

Le territoire communal de ESTREES LA CAMPAGNE appartient à la feuille géologique MEZIDON 1/50 000 ème.



Source : carte géologique BRGM 1/50 000 ème

LEGENDE :

Colluvions

Cv Colluvions de fond de vallons

Formations éoliennes

OE Couverture loessique

Jurassique moyen

j3Ro Calcaire de Rouvres (Bathonien moyen)

j3Ca Calcaire de CAEN (Bathonien inférieur à moyen)

Silurien

02 Grès armoricain

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE se situe dans la PLAINE DE CAEN, région naturelle essentiellement constituée de terrains d'âge bathonien.

Ces dépôts bathoniens se répartissent en séquence de dépôts traduisant les avancées et les reculs successifs de la mer du Jurassique. Les principales formations rencontrées sur la commune sont, dans l'ordre stratigraphique : **le Calcaire de CAEN** (célèbre par l'exploitation de la pierre de CAEN), le **Calcaire de ROUVRES**.

Le calcaire de CAEN :

Il s'agit de calcaires fins blanchâtres, parfois beige au toucher crayeux dont l'exploitation dans de nombreuses carrières souterraines ou à ciel ouvert ont existé dans la Plaine de CAEN. Actuellement, ces lieux d'extractions tendent à disparaître par remblaiement.

A ESTREES LA CAMPAGNE, on trouve cette formation au nord du territoire communal.

Le calcaire de ROUVRES :

Superposée au calcaire de CAEN, cette formation est agencée en bancs d'aspect toujours massif dont les joints peuvent être remplis par des accidents siliceux, par exemple dans la carrière des Aucrais (CAUVICOURT).

Cette formation se retrouve essentiellement dans le sud-ouest de la commune.

Certains terrains, notamment à l'ouest du bourg, sont recouverts de **loess** (dépôts rendant les terres très fertiles) tandis que la vallée sèche située entre le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE et le hameau QUESNAY est occupée par de nombreux colluvions.

Enfin, un affleurement de grès armoricain (visible à l'œil nu) apparaît dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE (au niveau de la mairie actuelle).

II.II. L'ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE

➤ *Les entités paysagères :*

Le paysage de plaine :

Le paysage dominant sur le territoire communal est celui de la plaine caractéristique avec ces terres labourables vouées essentiellement à la culture des céréales. Les herbages très peu nombreux se concentrent au sein ou à l'arrière du bâti du bourg.

Paysage fortement transformé par l'activité agricole qui entraîne la présence de nombreux sols nus, la Plaine de CAEN est facile à appréhender : elle se caractérise par de grandes parcelles de forme géométrique simple sans matérialisation physique comme les haies ou les clôtures.

A ESTREES LA CAMPAGNE, ce paysage de plaine est contrarié dans la partie centrale du territoire communal par une vallée sèche. Cet « accident topographique », apporte un modelé plus ou moins important du nord au sud.



Le sud de la commune, correspondant à la partie la plus élevée du territoire est occupé par quelques parcelles boisées qui participent à la définition du paysage.

Les abords du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE

Les franges du bourg sont occupées par des herbages. Ces derniers se caractérisent par des surfaces plus petites notamment sur la partie est (Parcelle en lanière non remembré). Parfois ils sont complantés de vergers plus ou moins anciens et entretenus.

CARTE ANALYSE PAYSAGERE (FORMAT PDF)

II.III L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

➤ **Les espaces naturels sensibles :**

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE n'est pas concernée par des espaces naturels sensibles de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) ou NATURA 2000.

➤ **Les espaces boisés :**

La commune appartenant à la région naturelle de la Plaine, les espaces boisés se font plutôt discrets sur le territoire communal. Toutefois, on recense quelques secteurs boisés (pastillage d'espaces boisés) notamment sur la partie sud (secteur le plus élevé du territoire communal), plus précisément au sud-est du hameau QUESNAY. L'étymologie de la paroisse de QUESNAY (du latin Quesnetum ou quesneium : lieu planté de chêne) évoque l'ancienne forêt recouvrant autrefois entièrement le territoire et dont les Bruyères et le Bois aux Voleurs sont les témoignages.

Au nord-ouest de la commune, on recense qu'une seule parcelle boisée.

Au total, ce sont près de 37 ha de surfaces qui sont recouvertes de bois.

Aucun de ces bois fait l'objet d'une protection particulière à ce jour. Cependant, ils participent à la définition du paysage communal, c'est pourquoi ils pourront être identifiés comme **élément naturel remarquable dans la carte communale** (Loi paysage).



➤ **Le réseau hydrographique :**

L'une des particularités naturelles de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE réside en l'absence de réseau hydrographique sur le territoire communal. Les rivières les plus proches sont le LAIZON qui passe sur les communes de MAIZIERES, ROUVRES et SOUMONT SAINT-QUENTIN (à l'ouest et au sud) et la MUANCE qui prend sa source à SAINT-SYLVAIN au nord (5 km) et traverse la commune de FIERVILLE-BRAY.

➤ **L'alimentation en eau potable, les eaux pluviales et la gestion de l'assainissement**

Alimentation en eau potable : (cf plan du réseau d'eau en annexe)

Le réseau d'eau communal, géré par le syndicat de la LAIZE, a été renforcé au cours de l'année 2003. (Démolition du réservoir au hameau QUESNAY).

Il dessert le hameau QUESNAY et le bourg. Une conduite de 80 mm reliant les 2 entités urbaines.

Le hameau QUESNAY (provenant de la commune de GRAINVILLE LANGANNERIE) est desservi par une conduite de 150 mm (renforcement 2003).

Dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE, une partie de la route départementale 260 est desservie par une canalisation de 80 mm. Les autres rues sont desservies seulement par des canalisations de 60 mm.

L'urbanisation future dans le bourg devra tenir compte de la capacité du réseau d'eau. Des travaux de renforcement sont prévus par le syndicat d'eau de la Laize au cours de l'année 2006.

Les eaux pluviales :

Aucun problème d'évacuation des eaux pluviales n'a été constaté sur la commune. Les réseaux semblent suffisamment dimensionnés.

Des fossés sont présents sur toute la commune et en raison de leur bon entretien, il n'a été constaté aucun débordement sur les routes ou d'éventuels problèmes d'inondations chez les particuliers.

La gestion des eaux usées (cf plan de zonage en annexe) :

La loi sur l'eau de 1992 exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Ainsi, les communes doivent :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou individuel).

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Le SYNDICAT DES BASSINS DE LA MUANCE ET DU LAIZON auquel appartient la commune de ESTREES LA CAMPAGNE a confié la réalisation du schéma directeur d'assainissement au bureau d'étude SAUNIER TECHNA, en 2003.

En raison de la taille des parcelles, l'étude préconise la création d'un **réseau collectif** dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE avec la création d'une station d'épuration (Nombre d'Equivalents Habitants à prévoir : 250 EH uniquement que pour la partie « bourg ») de type filtres plantés de roseaux ou filtres à sable. L'implantation possible prévu pour recevoir la station est un point bas le long du chemin rural du Moutier et de la route départementale n°260.

Ce système d'assainissement prévoit la création d'un poste de refoulement pour rattacher les habitations du chemin de l'église et de la mairie.

En définitive, Le schéma d'assainissement (adopté il y a peu de temps par la commune) prévoit un assainissement collectif dans le bourg et un assainissement autonome au hameau QUESNAY.

Article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

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

Article L.33 du Code de la Santé Publique :

Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement.

➤ **Le ramassage des ordures ménagères :**

La collecte des déchets ménagers est assurée par le **SMICTOM** (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères) des BRUYERES basé à CAUVICOURT. Les déchets sont envoyés sur le site des AUCRAIS (SITA France DECHETS) basée sur la commune de CAUVICOURT.

Le ramassage s'effectue 1 fois par semaine.

La commune, comme toutes les communes de l'intercommunalité du CINGAL, bénéficie d'un **dispositif de collecte sélective** (papier, verre, plastique, déchets verts). Ce dispositif s'effectue en containers prêtés par le SMICTOM qui, lui-même, sous-traite avec 2 sociétés pour assurer la collecte : CGEA ONYX pour le papier, le carton, le plastique et SNM pour le verre.

Enfin, un ramassage des déchets encombrants est effectué 1 fois par trimestre.

➤ **L'analyse des risques sur la commune :**

Le hameau du QUESNAY est concerné par un **aléa de remontée de nappe phréatique qualifié de fort** au lieu-dit la Vallée Sèche (cf carte en annexe). Toutefois, aucune zone habitée ou potentiellement urbanisable n'est concernée par cet aléa.

Cependant le porté à connaissance recense quelques arrêtés ministériels, portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, liés à des phénomènes naturels ponctuels :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
- tempête	15 / 10/ 1987	16 / 10 / 1987	24 / 10/ 1987
- tempête et inondation	25 / 12/ 1999	29 / 12 / 1999	29 / 12 / 1999
- inondations et coulées de boues	21 / 06 / 1986	21 / 06 / 1986	29 / 12 / 1986
- inondations et coulées de boues	17 / 01 / 1995	31 / 01 / 1995	6 / 02 / 1995
- inondations et coulées de boues	25 / 08 / 1999	25 / 08 / 1999	29 / 11 / 1999

Source : Porté à connaissance

Cavités souterraines

ESTREES LA CAMPAGNE est concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) en raison de la présence des concessions minières de SOUMONT et de PERRIERES. Ce plan de prévention des risques, datant de 1995, (mis à jour aujourd'hui), ne mentionne pas de risques d'effondrement minier en zone urbanisée sur le territoire communal. Seul, un secteur, situé bien à l'ouest du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE, en bordure de la D 131, est soumis à un **aléa faible de mouvement de terrain**. (Cf plan en annexe).

Risques sismiques :

La Plaine de CAEN constitue une région sismiquement stable, néanmoins, à la fin du XVIII^{ème} siècle, un séisme, occasionnant des dégâts dans le secteur, est à l'origine du classement du canton de BRETTEVILLE SUR LAIZE en zone I a. Ce classement nécessite l'utilisation de normes de construction plus sévères pour les bâtiments de construction.

➤ **Les servitudes d'utilités publiques et contraintes diverses**

Ces servitudes s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. **Elles s'imposent à la carte communale qui, dans son zonage doit les respecter.**

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

L'église du hameau QUESNAY ayant été en partie (clocher, chœur et vestiges de la nef) **inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques** (arrêté du 11 juin 1964), il existe un **périmètre de 500 m** autour du site le protégeant de constructions qui pourraient porter atteinte à son environnement. L'existence de ce périmètre oblige que toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux sera soumise à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis conforme ou simple (selon que le projet est covisible ou non). Cet avis portera essentiellement sur le volume des nouvelles constructions, l'utilisation des matériaux, l'implantation des pavillons sur les parcelles et d'une manière générale sur l'aspect extérieur (les ouvertures, les pentes de toit, les couleurs des façades...).

CARTE DES CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
(Format pdf)

Aménagement des abords des voies classées à grande circulation :

Le territoire communal est traversé dans sa partie sud par la RN 158 (Axe Caen-Falaise). Cet axe majeur qui dessert le sud de l'agglomération caennaise est **classé comme voie à grande circulation**. Par conséquent, selon l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Le classement de cette RN en Autoroute n'entraînera pas de travaux supplémentaire sur le territoire communal, et donc à fortiori, aucune emprise complémentaire. La section GRAINVILLE LANGANNERIE/POTIGNY mise en service en 1994, étant déjà aux normes autoroutières.



La RN 158 vue depuis le pont routier du hameau QUESNAY

Réseau souterrain :

Des câbles de fibres optiques traversent une partie du territoire, non-urbanisée, de ESTREES LA CAMPAGNE. Il est recommandé de s'adresser aux services appropriés de France TELECOM avant toute intervention aux abords de ces câbles.

➤ **Prise en compte du bruit :**

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE est concernée par le classement de la RN 158 (CAEN-FALAISE) comme infrastructure terrestre provoquant du bruit. Ce classement intervenu par arrêté préfectoral du 6 juillet 1999, met en évidence **une bande de 100 m affectée par le bruit** (à partir du bord extérieur de la chaussée).

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement minimum contre les bruits extérieurs.

**CARTE SITES ARCHEOLOGIQUES
(FORMAT PDF)**

LES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT

Les espaces boisés participe à la définition du paysage de la commune. La carte communale pourra identifier ces éléments naturels comme éléments naturels remarquables.

Afin de rentabiliser le dispositif d'assainissement collectif préconisé dans le bourg, il conviendra de privilégier le développement de l'urbanisation au sein du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE .

Le choix des parcelles à urbaniser devra tenir compte de la desserte par les réseaux d'eau et électrique et du gabarit de la voirie.

La construction de pavillons au hameau QUESNAY sera contrainte de prendre en compte les dispositions de l'architecte des bâtiments de France en raison de l'inscription de l'Eglise de QUESNAY à l'inventaire des Monuments Historiques (périmètre de 500m) .

Par ailleurs, l'extension de ce hameau au-delà de ces limites actuelles paraît difficile en raison de la présence de la 4 voies (RN 158) à l'ouest et de la dépression de la vallée sèche à l'est.

II.IV L'ANALYSE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE

➤ **Historique de la commune :**

ESTREES LA CAMPAGNE dans ses limites actuelles est né de la fusion, vers 1830, de deux paroisses: ESTREES LA CAMPAGNE et QUESNAY.

Le château, implanté au hameau QUESNAY, rappelle le passé seigneurial des lieux. Avant la Révolution Française, ce château appartenait aux Dumont de Quesnay alors que sous la Restauration il devient propriété de M. de SURVAL, prince de CONDE.

ESTREES LA CAMPAGNE

Origine du nom : du latin strata
« route », « campagne » désignant la
Plaine de CAEN

Cette étymologie est à rapprocher de
la présence sur le territoire
communal de la Voie romaine
« Chemin Haussé »
« Srata in Campania : la voie
parcourant la Plaine

➤ **Le patrimoine archéologique :**

La commune de ESTREES LA CAMPAGNE est traversée dans l'extrême nord de son territoire par la Voie Romaine dite du « chemin Haussé ». Celle-ci rejoint VIEUX (CALVADOS) à CHARTRES (EURE ET LOIR).

Par ailleurs, le porté à connaissance fait état de la présence de nombreux sites archéologiques (Voies antiques, fosses et enclos...) dispersés sur l'ensemble du territoire communal. Ces sites sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique.

Les services de la Direction Régionale des Affaires culturelles de Basse Normandie devront être informés en cas de projets d'urbanisme à l'intérieur de ces zones (cf carte ci-contre).

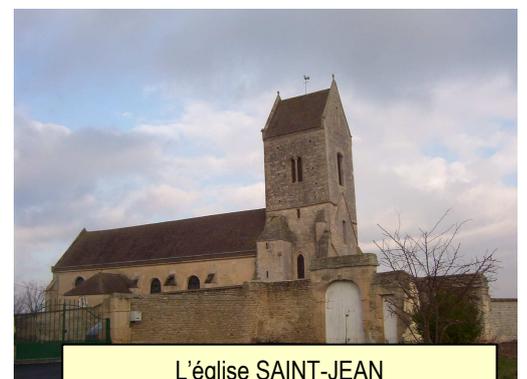
➤ **Le patrimoine religieux :**

La commune, en raison de son origine historique, a la particularité de posséder 2 églises :

- L'Eglise SAINT-JEAN du bourg
- L'Eglise du QUESNAY au hameau QUESNAY.

L'église SAINT-JEAN :

Cette église est édifiée à l'écart du bourg, à environ 800 m au nord. Elle est dite « la Mal Tournée », sa nef ayant été reconstruite après la guerre dans le sens inverse de celui d'origine.



L'église SAINT-JEAN

L'Église de QUESNAY XIII^{ème} siècle



L'église du hameau QUESNAY

Ancienne église de la paroisse de QUESNAY, cet édifice inscrit à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, est de transition. Sa nef est garnie d'étroites fenêtres, la tour carrée s'élevant à droite de la nef, est de style gothique dans sa partie inférieure tandis que sa partie supérieure est de style moderne.

➤ **Le Château QUESNAY :**



Le château de QUESNAY (XVII^{ème})

Cette bâtisse du XVII^{ème} siècle, fut très endommagée lors de la seconde guerre mondiale. Elle fut reconstruite en partie au cours des années 50, d'où la présence importante d'enduit sur les façades. Ce château et l'église située plus au sud appartiennent à une même propriété. Celle-ci est occupée par un siège d'exploitation.

➤ **L'organisation du bâti sur le territoire communal :**

La distribution du bâti sur le territoire communal est simple ; la commune se structure autour de deux entités urbanisées reliées entre elles par la D 260 :

- au nord : le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE
- au sud : le hameau QUESNAY.

Le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE :

Situé dans un vallon, le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE s'organise à la croisée de deux départementales orientée nord – sud pour l'une (D 260 : axe SAINT-SYLVAIN, QUESNAY) et ouest-est pour la seconde (D 131 : THURY-HARCOURT / SAINT-PIERRE SUR DIVES).

L'habitat, limité dans son extension par la présence des terres agricoles de la Plaine, se concentre essentiellement le long de la départementale 260 et dans une moindre mesure en bordure de la D 131. L'habitat est relativement dense mais il subsiste quelques parcelles (herbages ou friches) vierges de toutes constructions. **Ces espaces non construits apparaissent comme étant potentiellement urbanisables.**

A l'ouest du bourg, **le hameau la CROIX**, situé sur la route de l'église concentre quelques maisons et 2 exploitations agricoles. Cet écart présente quelques « points noirs » visuels comme la présence de bâti en ruine ou de dépôts de ferrailles et autres déchets.

La particularité du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE tient dans l'isolement de l'église par rapport à la partie urbanisée. L'église et le presbytère forme un écart distant de 300 m du hameau LA CROIX et de 800 m de la mairie.

Le bâti traditionnel est essentiellement implanté perpendiculairement et en limite de la voirie départementale. Cette disposition du bâti présente parfois quelques contraintes comme le rétrécissement de la chaussée.

La voirie se structure essentiellement par les D 260 et D 131 auxquelles se rattachent quelques voies communales. Celles-ci forment parfois des impasses ou des venelles qui offrent des cheminements pleins de charme (Impasse du puits, sente du Val...).



Un rétrécissement de voirie dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE



L'implantation du bâti par rapport à la D 260

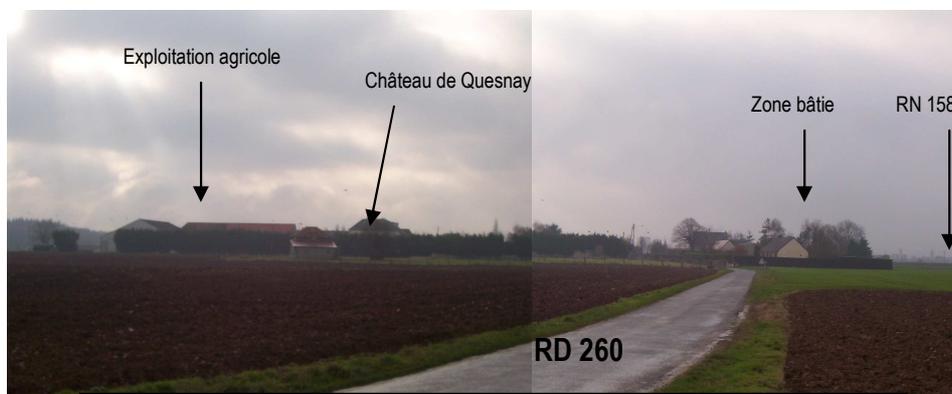
PLAN (Format PDF)
ORGANISATION DU BÂTI BOURG DE ESTREES LA CAMPAGNE

Le hameau QUESNAY :

Ce hameau est situé au sud – ouest du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE (à environ 2,5 km) au carrefour de la D 260 et de la voie communale n° 1 (d'OUILLY LE TESSON à QUESNAY). 3 principaux éléments bâtis structurent ce petit écart : Une exploitation agricole, le Château de Quesnay (XVII^{ème} siècle) et l'église de QUESNAY (Monument inscrit).

Le bâti est peu dense. Il se concentre essentiellement à proximité de l'exploitation agricole et le long de la D 260.

L'extension de l'urbanisation de ce hameau semble limitée : la N 158 passe à 400 m à l'ouest de la zone bâtie tandis qu'à l'est, le val du puits borde la frange est du hameau. Quelques parcelles sont actuellement non urbanisées au sein du hameau.



La frange zone bâtie (Hameau QUESNAY) / plaine depuis la D 260

PLAN : ORGANISATION DU BATI AU HAMEAU QUESNAY
(Format PDF)

➤ *Les principales typologies du bâti :*

L'habitat traditionnel :

Ce type de bâti se concentre essentiellement le long de la Départementale 260 (ESTREES LA CAMPAGNE /SAINT-SYLVAIN) véritable axe structurant du bourg. Les constructions se sont toutes implantées **perpendiculairement** à la route, en raison de la forme des parcelles en lanière étroite.

Parmi ce bâti traditionnel, on distingue **les bâtiments de ferme et les maisons de bourg.**

Les bâtiments de ferme :

Le plan d'ensemble de ce type de construction forme un rectangle régulier. Au centre, une cour de terre souvent encombrée de matériel agricole. Tout autour du siège d'exploitation (placé en fond de cour), des bâtiments annexes construits en plaquettes ou en moellons de calcaire ferment la cour.

Ce bâti présente **des volumes relativement importants** : l'habitation est pourvue d'un étage au moins tandis que les bâtiments d'exploitations à deux niveaux sont pourvus de vastes greniers.

Presque toutes les baies, portes et lucarnes gerbières sont disposées en travées régulières et espacées, et donnent sur la cour, alors que les façades extérieures (donnant sur la rue) en sont peu pourvues.

Les parcelles des exploitations sont souvent clôturées soit par une clôture en bois ou par des murs en pierre calcaire.

De nombreux sièges d'exploitations ont aujourd'hui été transformés en maison d'habitation.



Les maisons de bourg :

Autrefois **maisons d'ouvriers agricoles ou des mines**, ces maisons ont des volumes moins importants que les sièges d'exploitation. Elles possèdent seulement un seul niveau. Il arrive parfois que leur comble soit aménagé.

Leurs murs ont gardé leur aspect d'origine (moellons ou plaquette calcaire).

Ces maisons sont implantées soit en limite de voirie soit légèrement décalée.



Le bâti de la reconstruction (1950-1970)

Malgré les nombreuses destructions de la guerre, on pourrait penser que ce type de bâti soit relativement bien présent à ESTREES LA CAMPAGNE or on ne compte que quelques habitations de cette période. Elles sont présentes dans le bourg le long de la D 260 et dans le hameau QUESNAY.

Ce type de bâti ne présente pas d'homogénéité architecturale.



L'habitat pavillonnaire :

La commune compte **une vingtaine de pavillons** dont la plupart sont relativement récents. Ils se situent au cœur du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE (à la croisée des Départementales 260 et 131), en bordure de la D 260, notamment en limite d'urbanisation au sud comme au nord et également au hameau QUESNAY en bordure de la D 260 (3 pavillons).

On distingue 2 types de pavillons sur la commune suivant leur période de construction :

- les pavillons des années 70-80
- les pavillons des années 90-2000.

Les pavillons des années 70-80 :

Ils sont très peu nombreux. Comme le bâti de la reconstruction, ce type de pavillon ne présente pas d'homogénéité architecturale.

Souvent implantées en retrait par rapport à la voirie, ces constructions présentent un volume d'habitation variable (R ou R+ combles).



Les pavillons des années 90 – 2000 :

Ces pavillons récents, principalement implantés dans le lotissement NICOLE ou en marge des deux zones urbanisées, présentent le plus souvent **des formes simples** (parallélépipédique sans décrochement), une couverture à deux pans, des matériaux identiques (parpaings couverts d'enduit de couleur claire pour les murs, tuiles pour la couverture).

Ils présentent pour la plupart 1 ou deux niveaux habitables (R ou R + comble).



Quelques pavillons récents présentent quelques originalités architecturales (Décrochement, construction en aile, tourelle...).



➤ **L'Analyse du réseau viaire :**

Le réseau viaire de la commune s'organise essentiellement autour de 2 voiries départementales :

- la **D 131** (THURY-HARCOURT / SAINT-PIERRE SUR DIVES) elle traverse la commune selon un axe ouest-est). Cette voie de transit, relativement étroite, génère parfois quelques problèmes de circulation (croisement difficile des véhicules à gros gabarit).

- la **D 260** (Hameau QUESNAY/ SAINT-SYLVAIN). Elle rejoint le hameau QUESNAY au bourg de ESTREES LA CAMPAGNE. Cette voie étroite supporte un trafic routier relativement faible.

La commune est également traversée dans sa partie sud par la **RN 158** (Axe CAEN-FALAISE). Cependant la commune n'est pas directement desservie par cette voie. L'échangeur le plus proche se situe à GRAINVILLE LANGANNERIE (3,5km).

Le réseau secondaire (voirie communale) est modeste (5,6 km) compte tenu de la concentration du bâti sur deux entités urbanisées.

La voie communale n° 1, au sud du territoire communal, dessert le hameau QUESNAY et se prolonge ensuite sur la commune de OUILLY LE TESSON.

La voie communale n°2, dessert uniquement des parcelles agricoles. Cette voie rectiligne qui relie la D 260 à la D 131 n'est pas bitumée.

La voie communale n°3, dit « chemin de l'Eglise » dessert le hameau de l'Eglise à partir de la D 260. Elle vient de recevoir un nouvel enrobé.

La voie communale n°6, partant du sud du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE se poursuit également sur OUILLY LE TESSON.

Toutes ces voiries communales ont la particularité d'être étroites et ne servent qu'à la desserte locale.

Par ailleurs, la commune est traversée par de **nombreux chemins ruraux**. Ceux-ci, non bitumés, desservent les parcelles agricoles. Leur tracé rectiligne renforce le maillage en damier du parcellaire agricole.

CARTE DU RESEAU VIAIRE
(Format PDF)

ENJEUX LIES A L'URBANISME ET A L'ARCHITECTURE

L'aménagement des voiries départementales dans la traversée du bourg pour ralentir la vitesse et sécuriser le cheminement des piétons serait indispensable si l'urbanisation se développe dans ce secteur (réalisation de chicanes à l'entrée du bourg, révision du plan de circulation, aménagement de trottoirs, ...).

Les accès des parcelles à urbaniser seront limités sur les départementales.

Des emplacements pour le stationnement des véhicules seront à prévoir dans le bourg.

Le développement de l'urbanisation ne devra pas porter atteinte au paysage. Il conviendra de définir en priorité une urbanisation au sein du bâti existant.

Les grandes parcelles ouvertes à l'urbanisation (ex : dans le bourg) feront l'objet d'un schéma de principe d'aménagement d'ensemble. Celui-ci devra prévoir l'implantation des voiries intérieures du lotissement, les espaces verts à créer, l'organisation du stationnement et les aménagements à prévoir en matière de sécurité routière.

LES DISPOSITIONS ADOPTEES ET LA JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT



III.I LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU – JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE

III.I.1 Les dispositions relatives au zonage

La carte communale précisant des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) divise le territoire communal de ESTREES LA CAMPAGNE en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

➤ *La zone constructible*

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat. Cette zone inclut l'espace actuellement urbanisé et ses extensions prévues.

➤ *La zone non constructible*

Les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ne peuvent pas être autorisées en zone non constructible (sauf bâtiments d'intérêt collectif et agricole). L'aménagement et l'extension des constructions existantes y sont admis.

De même, la réalisation d'annexe (de faible superficie) liée à la maison principale (garage, abri de jardin) sera autorisée en zone non constructible.

III.I.2 Justification des dispositions adoptées

Le choix des parcelles à urbaniser de la municipalité de ESTREES LA CAMPAGNE s'est fait à partir de multiples critères :

- Une volonté de la municipalité actuelle de consolider la croissance démographique de la commune, voire d'amplifier de façon modérée cette évolution positive
- Le respect de préserver le potentiel agricole de la commune (agriculture de plaine) et de respecter la morphologie urbaine actuelle de la commune (habitat groupé dans un bourg et dans un hameau)
- Prendre en compte la capacité des réseaux d'eau et d'électricité ainsi que les conclusions du schéma directeur d'assainissement.

Malgré l'absence d'équipements et de commerces sur la commune, la municipalité souhaite accueillir de nouveaux habitants. La commune est localisée à proximité d'un axe routier structurant (Axe CAEN-FALAISE - RN 158 –future A 88) et elle se situe en limite de la zone de péri urbanisation de l'agglomération caennaise. L'objectif de la commune est d'atteindre les 250 habitants en 2014 ce qui nécessitera une augmentation du parc de logements de 27 résidences principales.

Les possibilités d'étendre l'urbanisation étant faibles (l'activité agricole « ceinture » les deux principales zones bâties), le Conseil municipal envisage d'ouvrir à l'urbanisation, des parcelles situées au sein du bâti existant du bourg ou du hameau Quesnay. La seule véritable extension prévue de la construction neuve (en marge du bâti existant) se situe à l'entrée sud du bourg en bordure d'un chemin rural et de la D 260.

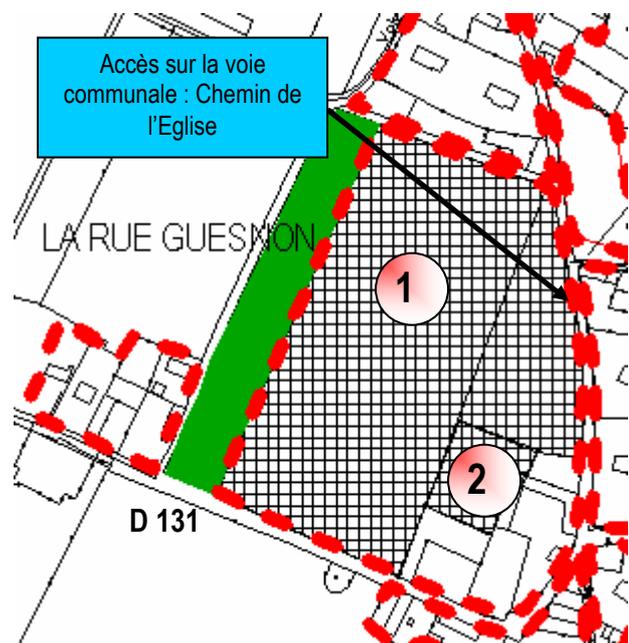
Le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE

Cette entité bâtie, ceinturée de part et d'autre de parcelles agricoles, se structure autour de deux départementales : la D 131 (ouest – est) et la D 260 (sud – nord). L'habitat y est relativement dense le long de ces axes, notamment de la D 260.

Quelques pavillons sont déjà venus combler les dents creuses existantes. Cependant, aujourd'hui encore, il subsiste des parcelles vierges de toute construction au cœur du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE.

La municipalité souhaite urbaniser ces dents creuses afin d'apporter une cohérence et une homogénéité à l'urbanisation du bourg.

Ainsi, l'équipe municipale souhaite urbaniser une parcelle de plus de 3 ha, actuellement occupée par un herbage complanté de pommiers. Du fait de sa situation stratégique (en plein cœur de bourg) et du refus du Conseil Municipal de voir s'implanter une seule construction sur la parcelle, la municipalité souhaite utiliser un droit de préemption en cas de vente de cette parcelle. Ainsi, lors de la vente, elle proposera la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (1) (type lotissement : accession à la propriété et logements locatifs) tout en se souciant d'intégrer au mieux les pavillons au bâti existant. Le Conseil Municipal voit en l'urbanisation de cette parcelle, un moyen de consolider, voire de relancer la croissance démographique de la commune.



Par ailleurs, l'utilisation du droit de préemption permettrait à la collectivité de prévoir à plus ou moins long terme l'édification d'un bâtiment communal (atelier ou salle communale), à proximité du parking en face de la mairie (2). A ce jour, la commune est totalement dépourvue de ce type d'équipement.

Les accès et aménagement de voirie à prévoir :

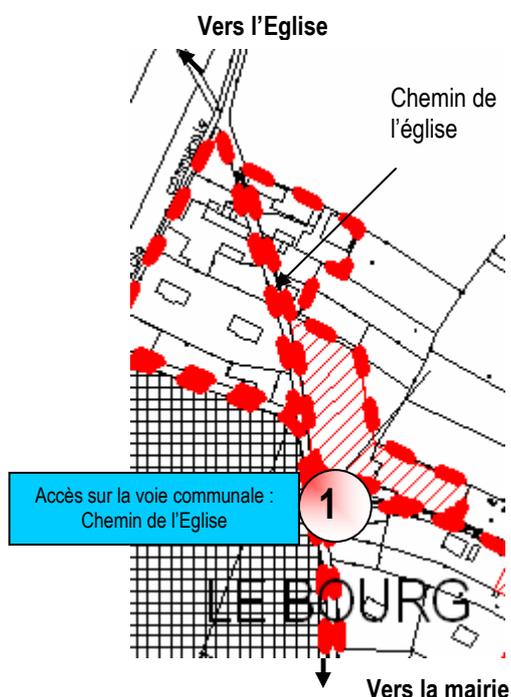
Les accès à ce lotissement se feront systématiquement sur le chemin de l'Eglise (voie communale) et en aucun cas directement sur la D 131. Le débouché de la Voie Communale devra être repris (accès en pente).

Dans un souci de mener à bien l'aménagement de cette parcelle, la commune élaborera **un schéma de principe de l'aménagement d'ensemble de la parcelle en prévoyant l'implantation des voiries, des espaces verts voire d'une aire de jeux pour enfants.**

Par ailleurs, la réalisation d'une telle opération dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE, nécessiterait soit **l'élargissement en partie de la voie communale du chemin de l'Eglise** permettant le croisement de deux véhicules, soit la mise en place d'un plan de circulation approprié (sens unique)

et la sécurisation de la traversée piétonne de la D 260 vers la mairie (réalisation d'un plateau piétonnier devant la mairie).

➤ **Le hameau de la Croix**



Aujourd'hui, ce hameau n'est pas véritablement rattaché au bâti existant du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE. Par conséquent, l'équipe municipale envisage d'urbaniser les « façades » des parcelles situées en bordure du chemin de l'église (1).

L'urbanisation de ce secteur permettrait ainsi d'apporter une cohérence urbanistique à l'ensemble de cet îlot bâti du bourg.

La commune devra prévoir un droit de préemption sur une partie de la parcelle urbanisable (50 m²) pour recevoir une installation liée à l'assainissement.

Les accès :

Les accès des parcelles urbanisables se feront sur le chemin communal.

➤ **Le long de la départementale 260**



La départementale 260 est densément urbanisée. Généralement, le bâti est situé en limite de la voie (bâti traditionnel essentiellement). Cependant, il subsiste quelques parcelles non construites encore aujourd'hui. Dans son projet d'aménagement, la municipalité souhaite « combler » les dernières dents creuses afin d'apporter une cohérence urbanistique le long de cette départementale.

Les accès :

Les accès des parcelles se feront directement sur la voie départementale.

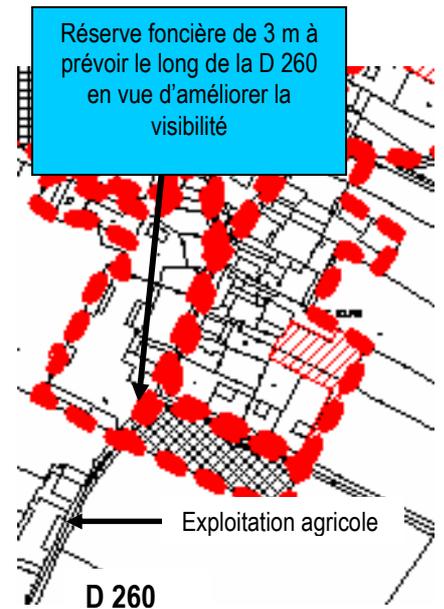
➤ **L'entrée sud du bourg :**

L'entrée sud du bourg manque de lisibilité. En effet, le côté gauche, venant du hameau QUESNAY, est actuellement urbanisé. Le côté droit est occupé par une parcelle agricole. Par ailleurs, un chemin rural (Chemin de la Vémelin) débouche sur la départementale 260.

Afin de bien matérialiser « l'entrée de bourg », le Conseil municipal envisage de rendre urbanisable une partie de la parcelle agricole (5 000 m²) située en bordure du chemin de la Vémelin. Les nouvelles constructions seraient ainsi en vis-à-vis avec les pavillons situés de l'autre côté du chemin rural.

Cette nouvelle bande de terrain urbanisé serait ainsi la limite sud du bâti du bourg de ESTREES LA CAMPAGNE. L'exploitation agricole localisée en bordure de la D 260 resterait ainsi isolée de l'entité urbaine du bourg.

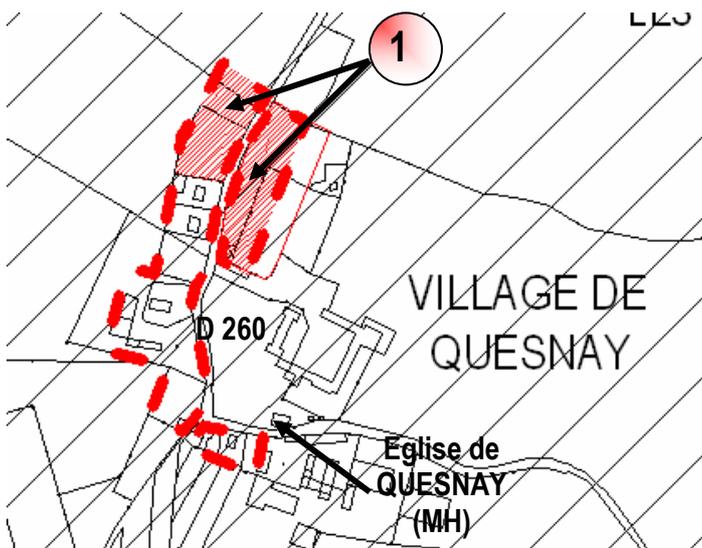
Pour acquérir cette portion de parcelle agricole, **la commune envisage d'utiliser un droit de préemption.**



Les accès et aménagements de voirie à prévoir :

Les accès des futurs pavillons se feront nécessairement sur le chemin de la Vémelin. L'amélioration de la visibilité (côté gauche) au débouché du chemin communal avec la route départementale nécessitera de rogner une bande de 3 m le long de D 260 sur la totalité de l'emprise de la future parcelle constructible. Il est donc impératif de prévoir **une réserve foncière à cet endroit précis.**

Le hameau QUESNAY :



L'ensemble du hameau QUESNAY est concerné par le périmètre de protection du Monument Historique (périmètre des 500 m)

Ce hameau, situé au sud de la commune, en bordure de la D 260, constitue la deuxième entité urbanisée de ESTREES LA CAMPAGNE. Il regroupe une vingtaine de ménages.

Il est soumis à une servitude de protection du patrimoine (périmètre de 500 m) en raison de la présence de l'église de QUESNAY (Monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques). Par ailleurs, le bâti de ce hameau se structure autour d'une exploitation agricole en activité.

L'objectif de la municipalité est d'apporter une cohérence et une homogénéité dans l'urbanisation de ce hameau tout en prenant en compte des co-visibilités avec le monument historique.

Le projet de la commune consiste à urbaniser les parcelles non construites de part et d'autre de la D 260, tout en restant dans la zone agglomérée du hameau QUESNAY. (1)

III.1.3 Les prévisions de croissance

Le projet de développement de la municipalité de ESTREES LA CAMPAGNE prévoit une croissance modérée de la population d'ici à 2014. Son objectif est d'atteindre 250 habitants dans 10 ans soit une progression moyenne de 5 habitants supplémentaires par an. Cet objectif de croissance correspond approximativement à l'augmentation de population de la commune depuis 1999.

Cet objectif de croissance démographique est volontairement choisi pour différentes raisons :

- Il existe au sein du Conseil municipal une volonté d'augmenter le nombre d'habitants et d'accueillir des jeunes ménages (en accession à la propriété et en logements locatifs)
- Avant que la commune soit dotée d'une carte communale, les refus de la DDE concernant les certificats d'urbanisme ont ralenti la dynamique démographique de la commune. A ce jour, le Conseil municipal souhaite mettre un terme à cela.

Enfin, l'arrivée de populations nouvelles et notamment des jeunes ménages permettra le renouvellement naturel de la population.

Bilan de prévision

Recensement	Population	Résidences Principales	Personnes par logement
1990	158	50	3,16
1999	176	66	2,67
2004	195	73	2,67
2014	250	100	2,5

➤ Hypothèse : Besoin en logements 2004-2014

Nous admettons que le taux d'occupation par logement se fixe à 2,5 personnes par logement en 2014. A cette date, si le nombre d'habitants de ESTREES LA CAMPAGNE est semblable à celui de 1999, à savoir 176 habitants, il faudrait que le parc de logements de la commune soit composé de 71 résidences principales.

Etant donné que la municipalité a pour objectif d'atteindre les 250 habitants en 2014, la commune devra posséder un parc de logements de 100 résidences principales soit une progression de 27 habitations supplémentaires par rapport à 1999.

Ceci revient à une moyenne d'environ 2 à 3 résidences principales supplémentaires par an au cours des 10 prochaines années.

➤ Hypothèse : superficie nouvelle des parcelles ouvertes à l'urbanisation

La taille moyenne des parcelles à construire devrait s'établir à **1500 m²**. Etant donné que les besoins en logements de la commune s'établissent à **27 maisons principales supplémentaires**, la surface totale de terrain ouverte à l'urbanisation devra (au minimum sans les voiries et espaces verts à créer) atteindre les 4,50 ha soit 0,54 % de la surface totale de la commune.

Dénomination	Superficie
Zone constructible totale (Bâti existant + extension à l'urbanisation)	20,18 ha
Extensions à l'urbanisation : Secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat neuf)	5,6 ha
Extensions à l'urbanisation : Secteurs ouverts à l'urbanisation (activité économique uniquement)	1,63 ha
Zone inconstructible	717,6 ha
Total de la superficie communale	745 ha

III.II APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

➤ **Les zones constructibles**

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- **Les accès et la voirie** : article R 111-4 du code de l'urbanisme.
- **La desserte par les réseaux** : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111 – 6 du code de l'urbanisme, article R 111- 8 du code de l'urbanisme à article R 111-12 du code de l'urbanisme.
- **L'implantation des constructions par rapport aux voies** : article L 111-1-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111 – 6 du code de l'urbanisme, article R 111- 18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme.
- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : Article R 111-19 du code de l'urbanisme, article R 111- 20 du code de l'urbanisme.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme.
- **La hauteur des constructions** : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- **Le stationnement des véhicules** : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- **Les espaces verts et les plantations** : article R 111 -7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme.

➤ **Les zones non constructibles**

Dans cette zone, sont seulement autorisées en application de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (Loi n°2000-614, 5 juillet 2000, article 8).
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale » le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application (L n°95-115, 4 février 1995, article 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, article 33).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

L'ensemble des zones :

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- Article R 111-15 du code de l'urbanisme : relatif aux Directives Nationales d'Aménagement
- Article R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatif à l'environnement.
- Article R 111-3-1 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves.
- Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- Article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics
- Article L 332-15 du code de l'urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain
- Article L 421-4 du code l'urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique
- Article R 442-1 et R 442-2 du code de l'urbanisme : relatif aux installations et travaux divers

Par ailleurs, les aires d'accueil ou de passage des gens du voyage ou les aires de mise en valeur des ressources naturelles ainsi que les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et la réalisation d'opérations d'intérêt national (art L 111-1-2, article 2 et 3 du CU) y sont également admises.

III.III LES INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES IMPACTS SOCIO ECONOMIQUES

III.III.1 Impact sur l'environnement

Dans un souci de préserver la morphologie du bâti existant, regroupé en deux hameaux, la municipalité souhaite rendre urbanisables « les dents creuses ». Par conséquent, l'extension de l'urbanisation ne devrait pas avoir de préjudice trop important pour l'activité agricole.

Par ailleurs, afin de sensibiliser les futurs propriétaires de pavillons sur la commune, le Conseil municipal proposera un dossier de recommandations architecturales et paysagères en complément du dossier de carte communale (cf en annexe).

Ce document qui n'est pas opposable a pour simple objectif de faire prendre conscience aux futurs acquéreurs de terrains constructibles qu'il est possible d'urbaniser sans trop porter atteinte à l'identité paysagère de la commune.

Enfin, les reliques de haies et boisements, notamment ceux situés en limite de zone bâtie sont identifiés comme éléments remarquables.

➤ L'eau

Selon le syndicat d'eau de la Laize (en concertation avec LA SAUR et le Cabinet SAUNIER et ASSOCIES), le réseau d'eau potable actuel dans le bourg peut encore supporter 3 à 4 branchements supplémentaires. La zone agglomérée est alimentée par une canalisation de diamètre 80 sur environ 2 km depuis le hameau « Quesnay » et se prolonge sur 2 km en diamètre 60 pour alimenter la commune de SOIGNOLLES.

Par ailleurs, le réseau d'eau potable a été renforcé au hameau QUESNAY. Par conséquent, il peut supporter de nouvelles constructions sans qu'il soit nécessaire de prévoir une extension des canalisations.

Toutefois, pour permettre un développement de l'urbanisation tel qu'il est prévu dans la carte communale, il est indispensable de prévoir des travaux d'adaptation réseau :

- 1 : Création de la Liaison SAINT-GERMAIN LE VASSON –GRAINVILLE LANGANNERIE (Travaux inscrits au programme départemental 2006)

- 2 : un renforcement depuis la canalisation de diamètre 150 du hameau Quesnay sur 4 km en direction des bourgs de ESTREES LA CAMPAGNE et SOIGNOLLES (la modélisation d réseau actuellement en cours de réalisation permettra de mettre en évidence tous ces points)

➤ **Les déchets**

Etant donné que les parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent dans des zones bâties déjà existantes, il n'y aura pas d'incidence majeure sur le circuit de collecte actuel.

III.III.2 Impact socio-économique :

Les conséquences de l'urbanisation des parcelles rendues constructibles par cette carte communale auront peu d'incidence sur l'activité agricole. En effet, étant donné que la municipalité a souhaité privilégier l'urbanisation de parcelles au sein du bâti existant, le morcellement des parcelles agricoles exploitées sera insignifiant.

➤ **Equipements publics**

Le Conseil municipal ne prévoit pas la réalisation d'équipements publics au cours des toutes prochaines années. Toutefois, dans un avenir plus lointain, il se pourrait que la collectivité se dote d'un local communal (atelier communal ou salle communale). Un terrain, situé à proximité du parking face à la mairie (actuellement propriété communale), pourrait recevoir cet équipement. Aucune réflexion n'est pour le moment engagée pour réaliser cet aménagement.

Par ailleurs, dans son projet d'urbaniser l'herbage du bourg (parcelle de 3 ha), la commune pourrait prévoir l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants accompagnée d'espaces verts.

Le développement de l'urbanisation de la commune de ESTREES LA CAMPAGNE entraînera plutôt des investissements liés à des aménagements de voirie, à la sécurisation de carrefours ou à la réalisation du système d'assainissement public dans le bourg.

➤ **Voirie**

L'urbanisation de la commune n'entraînera pas d'aménagements trop conséquents en matière de voirie. Toutefois, il sera indispensable de prévoir une voirie interne au sein du futur lotissement situé en face de la mairie. Les dépenses liées à cet aménagement seront en partie payées par la Participation Voirie Réseaux (PVR) instituée par la commune.

Un élargissement partiel du « chemin de l'église » et la sécurisation de son débouché sur la D 131 seront à prévoir.

Enfin, le débouché du « chemin de la Vémelin » sera à sécuriser (amélioration de la visibilité sur la gauche) en rognant une bande de 3 m le long de la D 260 sur la totalité de l'emprise de la parcelle urbanisable.

III.III.3 Prise en compte des voies à grande circulation :

La Loi BARNIER, entrée en vigueur le 1er janvier 1997, stipule qu'en l'absence de réflexion urbaine sur l'aménagement des abords des routes à grande circulation, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquera. Celui-ci prévoit l'inconstructibilité d'une bande de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

Ces dispositions sont applicables :

- le long des voies ouvertes à la circulation,
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies,
- aux constructions et installations, à l'exception des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole, et à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Sur ESTREES LA CAMPAGNE, la N 158 (axe CAEN-FALAISE) est classée voie à grande circulation. Une bande inconstructible de 100 m est à conserver tout le long de l'axe routier.

III.III.4 Mesures de protection et de mise en valeur :

➤ Protection des boisements

Les parcelles boisées participent à la définition du paysage de la plaine. Dans un souci de les préserver, la municipalité a décidé de les identifier comme éléments remarquables. Ces espaces boisés sont cadastrés de la manière suivante :

- n° AD 10 (Rue Guesnon)
- n° AH 17 (Sous Quesnay)
- n° AK 6 en partie (Le Haut de Bayeulle)
- n° AK 10 en partie (Les Bruyères)
- n° AL 26 et 33 (Les Bruyères)
- n° AL 20 et 14 (Les Bruyères)
- n° AL 15 et 16 (Les Bruyères)
- n° AM 21 (Les Bruyères)

Ces éléments naturels identifiés comme éléments remarquables sont cartographiés sur le plan annexé (Plan n°2 : Eléments bâtis et naturels identifiés remarquables) au dossier de carte communale.

➤ Protection des haies et d'arbres isolés

L'équipe municipale, consciente du rôle important des haies pour masquer le bâti ou pour maintenir les sols en cas de forte pluviosité, a souhaité identifier comme éléments remarquables les quelques haies présentes sur le territoire communal (Cf plan n°2 annexé au dossier).

Le développement des constructions neuves devra éviter la destruction des haies existantes notamment en frange des zones bâties, favorisant ainsi une meilleure intégration des pavillons ou des futurs bâtiments.

Comme pour les haies bocagères, la municipalité souhaite protéger les arbres isolés situés notamment au hameau QUESNAY (arbres matérialisant l'ancienne allée du château).

Pour toute intervention sur ces haies bocagères ou ces arbres isolés (abattage, destruction ou création d'ouverture dans la haie), le pétitionnaire devra demander une autorisation au maire.

➤ **Protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti du bourg**

Le Conseil municipal souhaite préserver quelques éléments patrimoniaux présents dans le bourg de ESTREES LA CAMPAGNE. Il s'agit essentiellement de pompes à eaux situées en bordure de la D 260. En outre, il existe au sein de l'équipe municipale une volonté d'identifier comme élément remarquable 2 bâtisses traditionnelles situées également dans le bourg. Ces 2 constructions sont implantées sur les parcelles cadastrées n° AD 8 (Construction appelée « la Chapelle ») et n°AD 167 (La Charreterie).

III.III.5 Prévention des risques naturels et prévisibles :

➤ **Prise en compte des risques d'inondation**

En raison de l'absence de cours d'eau sur son territoire, la commune de ESTREES LA CAMPAGNE n'est pas soumise à des débordements de cours d'eau.

Par contre, le hameau du QUESNAY est concerné dans sa partie ouest (au niveau de la vallée sèche) par un aléa fort de remontée de nappe phréatique. Aucune zone déjà urbanisée ou susceptible d'être urbanisée n'est soumise à cet aléa naturel.

➤ **Prise en compte des cavités souterraines et mouvement de terrain**

La mise à jour du Plan de Prévention des Risques Miniers évoque un secteur dans lequel ont été recensés des mouvements de terrain. Ce secteur se situe en dehors de toute zone urbanisée ou urbanisable (cf carte Bassin minier de Soumont : carte d'Aléas « mouvement de terrain » secteur centre en annexe), par conséquent il ne remet, en aucun cas, en cause le plan de zonage de la carte communale.

ANNEXES

