Commune

D’ÉPAIGNES

Rapport de présentation

consolidé
au
17 juillet 2018

Commune d'EPAIGNES

Département de l'Eure

JUILLET 2018



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Procédure :	**Cachet de la mairie :**	**Signature :**
Prescrit le : 24.05.2011 Arrêté le : 27.08.2015 Approuvé le : 11.05.2016 Modification simplifiée le : 17.07.2018	MAIRIE D'EPAIGNES EURE	

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2 Boulevard Pasteur
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66
pontaudemer@euclyd-eurotop.fr

PREFECTURE DE L'EURE
30 JUIL. 2018
ARRIVEE

Euclyd Eurotop

Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure

JUILLET 2018



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°0 : RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure :	**Cachet de la mairie :**	**Signature :**
Prescrit le : 24.05.2011 Arrêté le : 27.08.2015 Approuvé le : 11.05.2016 Modification simplifiée approuvée le : 17.07.2018	MAIRIE D'EPAIGNES (27) EURE	PREFECTURE DE L'EURE 30 JUIL. 2018 ARRIVEE

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2 Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Euclyd Eurotop

MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE (JUILLET 2018)

CONTEXTE ET MOTIVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL :

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 11 mai 2016, des demandes de certificat d'urbanisme ont été déposés dans le secteur Ah en vue du détachement de lots à bâtir d'une surface supérieure à 1800 m²... A l'heure actuelle, les certificats d'urbanisme arrivent à expiration et les terrains ne trouvent pas preneurs, malgré les demandes, au regard notamment de la très faible emprise au sol autorisée au sein de ce secteur. En effet, une emprise au sol de 5% est extrêmement faible et incite à une surconsommation d'espace qui ne satisfait ni les vendeurs, ni les acquéreurs, ni l'intérêt général d'un point de vue environnemental et agricole ! C'est pourquoi la municipalité envisage de modifier cette règle dans le respect toutefois des orientations fixées par le PADD.

JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

La procédure de modification simplifiée a été introduite dans le Code de l'urbanisme, suite à l'adoption de la loi BOUTIN. Cette dernière a mis en évidence que certaines dispositions d'un document d'urbanisme pouvaient compromettre ou compliquer la réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement, par des formulations maladroites, restrictives ou obsolètes.

Pour changer ces dispositions, il était jusqu'alors nécessaire de procéder à une modification « traditionnelle » ou à une révision du document dont le délai pouvait être relativement long, l'enquête publique à elle seule occupant au minimum trois mois de procédure. Pour y pallier, la loi BOUTIN a donc introduit la procédure de modification simplifiée dans certains cas particuliers, pour réduire ce délai, mais également les coûts de procédure puisque les communes n'ont plus à supporter les frais de l'enquête publique.

Le champ d'application de cette procédure est désormais défini par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui dispose que : *« dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».* Les cas mentionnés par l'article L.153-41 concernent les projets de modification qui auraient pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Augmenter le coefficient d'emprise au sol affecté aux constructions à usage d'habitation ne conduit pas à "majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans ces secteurs, de l'application de l'ensemble des règles du plan" dans la mesure où l'emprise au sol maximale des constructions reste fixée à 20 % et les autres dispositions sont maintenues.

Cette modification n'aura donc pas d'incidences sur les possibilités de construction des secteurs Ah et Av et peut donc être engagée sous la forme simplifiée.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT :

De manière à respecter l'esprit du PLU et la volonté des élus sur la constructibilité des hameaux où la densité du bâti devait être très modérée, il a été décidé de porter l'emprise au sol des secteurs Ah et Av à 8% au lieu des 5% fixé à ce jour, afin notamment de faciliter la construction d'habitation de plein pied sans entraîner une surconsommation d'espace et de ne pas remettre en cause les capacités d'accueil potentielles de ces secteurs qui, dans le PLU originel, ont été calculées avec une densité comprise entre 5 et 8 logements par hectare.

Le règlement de la zone A est ainsi modifié et notamment son article 9 :

« **Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ah, Ar, Av et Az,** l'extension d'une construction à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble des secteurs Ah, Ar et Av uniquement, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain. **De plus, dans les secteurs Ah et Av uniquement**, l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à **8%** de la superficie du terrain. »

⇨ Aucune autre modification n'est apportée au dossier de PLU.



Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure

DECEMBRE 2016



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°0 : RAPPORT DE PRESENTATION

PRÉFECTURE DE L'EURE
27 NOV. 2017
ARRIVÉE

Procédure :	**Cachet de la mairie :**	**Signature :**
Prescrit le : 24.05.2011 Arrêté le : 27.08.2015 Approuvé le : 11.05.2016 Modification simplifiée approuvée le : 3/11/2017	MAIRIE D'EPAIGNES EURE	

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2 Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Euclyd Eurotop

MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE (DECEMBRE 2016)

CONTEXTE ET MOTIVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL :

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 11 mai 2016, une demande de permis de construire pour l'extension d'une habitation implantée en zone A et une demande de permis de construire pour la création d'une annexe en zone N ont été déposées et contraintes d'être refusées par la municipalité dans la mesure où le règlement de la zone A et de la zone N du PLU ne prévoyait pas les dispositions réglementaires exigées par le code de l'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur et de densité.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EPAIGNES et notamment son règlement écrit et graphique ont été rédigés préalablement à la loi du n°2015-992 du 17 août 2015. Il visait ainsi, pour favoriser l'évolution du bâti existant et permettre la création d'extension et d'annexes aux constructions existantes implantées dans les zones agricoles et naturelles de la commune indépendamment des dispositions du code de l'urbanisme alors en vigueur, à classer ces constructions isolées au sein de secteurs particuliers (les secteurs Ar et Nr) assimilés à des STECAL du fait des possibilités de construction, même limitées, qu'ils offraient. Dès lors, la commune d'EPAIGNES avait procédé a un recensement exhaustif des parcelles bâties non destinées à être rendues constructibles pour pouvoir les classer dans ces secteurs, mais, comme toute procédure de « pastillage », certaines propriétés ont été omises et c'est sur ces dernières que les premières demandes de permis de construire ont été déposées…

Or, la loi n°2015-992 du 17 août 2015 accorde aujourd'hui davantage de possibilités de construction et de souplesse dans les zones A et N du PLU qui ne justifient plus vraiment la nécessité de ces STECAL, ces dernières étant au final des « zones d'implantation » telles que définies par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* ***Le règlement précise la zone d'implantation*** *et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

D'ailleurs, pour l'arrêt du projet de PLU et la consultation de la CDPENAF, comme prévu par le code de l'urbanisme et notamment son ancien article L.123-1-5 alinéa 6, les secteurs Ar et Nr ont été présentés comme les « zones d'implantation » des extensions et annexes aux constructions existantes en zone A et N et des dispositions spécifiques avaient été prises en ce sens…

Aujourd'hui, il ne s'agit ni de remettre en cause ces secteurs, ni de classer les propriétés omises en secteur Ar et Nr, au risque d'en oublier encore d'autres, mais de permettre de créer des annexes et des extensions aux constructions existantes au sein des zones A et N tel que le prévoit l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ce qui implique ainsi de définir au sein de ces zones des règles d'implantation, de hauteur et de densité afin que les permis de construire, aujourd'hui refusés, puissent être accordés s'ils ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Cette modification simplifiée a donc pour objet de compléter le règlement des zones A et N afin que les extensions et les annexes puissent être autorisées sous les conditions fixées par le code de l'urbanisme sachant que ces dispositions s'inscrivent parfaitement avec les orientations fixées par le PADD, le maintien et l'évolution du patrimoine bâti étant un point essentiel de ce projet et de cette commune !

JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

La procédure de modification simplifiée a été introduite dans le Code de l'urbanisme, suite à l'adoption de la loi BOUTIN. Cette dernière a mis en évidence que certaines dispositions d'un document d'urbanisme pouvaient compromettre ou compliquer la réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement, par des formulations maladroites, restrictives ou obsolètes.

Pour changer ces dispositions, il était jusqu'alors nécessaire de procéder à une modification « traditionnelle » ou à une révision du document dont le délai pouvait être relativement long, l'enquête publique à elle seule occupant au minimum trois mois de procédure. Pour y pallier, la loi BOUTIN a donc introduit la procédure de modification simplifiée dans certains cas particuliers, pour réduire ce délai, mais également les coûts de procédure puisque les communes n'ont plus à supporter les frais de l'enquête publique.

Le champ d'application de cette procédure est désormais défini par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui dispose que : *« dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».* Les cas mentionnés par l'article L.153-41 concernent les projets de modification qui auraient pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'objet de la modification étant la mise à jour du règlement des zones A et N conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur de manière à permettre la création d'extension et d'annexes aux constructions existantes, cette dernière n'a pour effet ni d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construction de ces zones, l'essentiel du bâti ayant déjà été classé dans des secteurs Ar ou Nr, ni de réduire les possibilités de construction de ces zones et ne concernent pas les zones urbaines ou à urbaniser. Ainsi, le recours à la modification simplifiée est envisageable.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT :

Actuellement, l'article 2 du règlement des zones A et N autorise seulement *« les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ».* Les annexes aux constructions existantes ne sont donc pas autorisées...

De plus, le règlement de ces deux zones ne précise, il est vrai, aucune zone d'implantation même si les articles 6 et 7 précisent des conditions d'implantation pour les constructions de la zone, ni aucune règle particulière de densité ou de hauteur... Seule l'emprise au sol a été réglementée spécifiquement pour les extensions. Pour autant, une extension ou une annexe peut être assimilée à une construction et de fait les articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement de la zone A et de la zone N leur sont applicables !

A priori et selon l'interprétation du service instructeur de la commune, ces formulations sont insuffisantes puisqu'elles ne répondent pas précisément aux conditions fixées par le code de l'urbanisme. Comme il importait de compléter ces dispositions au regard des textes en vigueur, il a été jugé également pertinent de prévoir aussi la possibilité d'édifier des annexes au sein de ces zones d'autant plus que cela répondait à une demande...

Cette modification simplifiée vise ainsi à modifier et compléter les articles 2, 6, 7, 9 et 10 du règlement des zones A et N sachant que les conditions permettant d'autoriser les extensions et les annexes fixées par le code de l'urbanisme sont :

- *Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Déterminer une zone d'implantation au sein de laquelle elles peuvent être autorisées et fixer des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

1ère condition : ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

D'une manière générale, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sur l'ensemble de la zone A et de la zone N puisque des règles, assez restrictives en comparaison de celles édictées sur les secteurs Ar et Nr, ont été instaurées afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

De plus, l'article 11 du règlement de ces zones prévoit déjà, d'une manière générale, que : *« Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ».* Il prévoit également, spécifiquement pour les extensions, afin que ces dernières ne nuisent pas au paysage construit et naturel environnant, que : *« Les extensions devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Pour les extensions vitrées, les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture. »*

L'article 13 du règlement de ces zones rappelle, en vue de l'insertion paysagère des constructions et du respect du paysage de bocage, que :

- *Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.*

- *Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'ancien article L. 123.1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.*

⇨ **De fait, les règles édictées aux articles 11 et 13 du règlement des zones A et N devraient permettre d'assurer l'insertion paysagère des futures extensions et annexes et ne pas nuire à la qualité des sites.**

En ce qui concerne l'activité agricole, un diagnostic agricole a été établi par la Chambre d'Agriculture et joint en annexe du rapport de présentation du PLU. De plus, les périmètres de réciprocité agricole font l'objet d'une annexe spécifique permettant de les prendre en compte. Il est également rappelé au sein de l'article 2 que les extensions et les annexes aux constructions existantes ne doivent ni compromettre l'activité agricole, ni nuire à la qualité paysagère des sites.

⇨ **De fait, les règles édictées à l'article 2 du règlement des zones A et N et les pièces du rapport de présentation du PLU devraient permettre aux projets d'annexes et d'extension de s'implanter sans compromettre l'activité agricole du fait de la bonne connaissance de cette dernière et des données fournies par l'ensemble du dossier.**

2nde condition : *Déterminer une zone d'implantation au sein desquelles sont autorisées les extensions et les annexes :*

Les extensions, par définition, ne peuvent être qu'accolées à la construction principale en vertu de la définition déjà inscrite dans le lexique du règlement, à savoir *« cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle »* et serait dans ce cas, interdite au sein de la zone A et de la zone N.

Les annexes, peuvent être accolées ou non à la construction existante. Si elles ne sont pas accolées, le règlement prévoit que ces annexes soient *« entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale »*, ce qui, au regard de la trame parcellaire des propriétés bâties existantes, laissent une certaine souplesse dans le choix d'implantation des annexes sans pour autant que ces dernières viennent miter davantage l'espace agricole ou naturel.

Outre cette disposition, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent aussi se conformer aux articles 6 et 7 du règlement de la zone A ou de la zone N, selon celle dans laquelle le projet est envisagé.

Dans ce contexte, les abords des voies publiques sont également préservés (article 6) ainsi que les propriétés riveraines, qu'elles soient bâties, agricoles ou boisées du fait d'un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces dernières (article 7). Cette distance permet également de pouvoir protéger, voire conforter, le maillage bocager existant sur les limites de propriété des terrains.

⇨ **Les règles édictées aux articles 6 et 7 du règlement des zones A et N, la définition donnée à l'extension au sein du lexique et la précision apportée sur les conditions d'implantation d'une annexe permettent de définir avec précision la zone d'implantation de ces projets.**

3ème condition : *Fixer des conditions de hauteur :*

Dans les zones agricoles et naturelles du territoire, les constructions présentent une typologie traditionnelle, avec la présence de toitures composées d'au moins deux versants dont la pente est souvent supérieure à 40°. Les toitures terrasses y sont très peu représentées.

En cohérence avec le reste des zones, la hauteur des annexes est donc limitée à 7 mètres au faîtage et à 4 mètres si elles sont constituées d'une toiture terrasse afin de limiter leur impact sur le paysage environnant. L'objectif est en effet de maintenir des caractéristiques bâties s'inspirant de celles du bâti traditionnel.

L'article 10 du règlement de la zone A et de la zone N est donc repris afin de préciser, outre les règles de hauteur déjà applicables sur ces zones, que la hauteur de l'extension projetée doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante tandis que la hauteur des annexes est limitée à 7 mètres au faîtage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale.

⇨ **L'article 10 du règlement de la zone A et N est ainsi complété de manière à fixer les conditions de hauteur des extensions et annexes :** *« la hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 7 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale. De même, la hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ».*

4ème condition : *Fixer des conditions d'emprise au sol*

Conformément au lexique déjà instauré au sein du règlement du PLU d'EPAIGNES, l'emprise au sol d'une annexe ou celle d'une extension ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale. De plus, il est à présent préciser en zone N, comme pour les secteurs Ar ou Nr, que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain.

L'objectif de cette règle est de limiter la constructibilité au sein de ces zones ainsi que l'imperméabilisation du sol et le risque de multiplication d'annexes dans une logique de préservation des espaces et de lutte contre le mitage. Les constructions projetées seront donc « proportionnelle » à la construction existante et à la surface du terrain. Cette règle vient en complément de la disposition relative à la densité, notamment pour les annexes, puisque certaines d'entre-elles ne sont pas constitutives de surface de plancher.

⇨ **L'article 9 du règlement de la zone A et N est ainsi complété de manière à fixer les conditions d'emprise au sol des extensions et des annexes :** *« l'extension d'une construction à usage d'habitation ou la création d'une annexe à une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine. De plus, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature doit être limitée à 20% de la superficie du terrain ».*

5ème condition : *Fixer des conditions de densité*

Pour rappel, la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée selon le nouvel article R.111-21 du code de l'urbanisme.

De fait, il est ajouté au sein du règlement des zones A et N, pour les seules extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, que le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain doit être inférieur ou égale à 0.20. En effet, la majorité des terrains construits disposant d'une surface supérieure à 1500 m² (résultant des dispositions de l'ancien POS), la surface de plancher pouvant être admise sera au total de 300 m², ce qui une nouvelle fois offre certaines possibilités au pétitionnaire, mais limitées au regard des caractéristiques de la zone dans laquelle son habitation est implantée.

⇨ **L'article 2 du règlement de la zone A et N est complété de manière à fixer les conditions de densité des extensions et des annexes ainsi que l'ensemble des conditions auxquelles elles sont assujetties :**

Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas nuire à la qualité paysagère des sites, à condition que :

- **La hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7 mètres au faîtage ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans pour autant pouvoir être plus élevée que la construction principale ;**
- **Les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale ;**
- **Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20 ;**
- **L'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;**
- **Les annexes implantées après l'approbation du PLU ne puissent être transformées en habitation.**

Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas nuire à la qualité paysagère des sites, à condition que :

- **La hauteur de l'extension projetée soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante ;**
- **L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine et que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature soit limitée à 20% de la superficie du terrain ;**
- **Le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain soit inférieur ou égale à 0.20.**

<u>En conclusion :</u>

Les conditions fixées pour les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N du PLU doivent ainsi assurer des possibilités d'évolution limitées du bâti existant tout en veillant à ce que ces dernières ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.

Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure

MAI 2016

PRÉFECTURE DE L'EURE
25 MAI 2016
ARRIVÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°0 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Procédure :	**Cachet de la mairie:**	**Signature :**
Prescrit le : 24.05.2011 Arrêté le : 27.08.2015 Approuvé le : 11.05.2016	MAIRIE D'EPAIGNES EURE	

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

2, Boulevard Pasteur
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Euclyd Eurotop

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme 9

1.1.1 Généralités 9

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU 9

1.1.3 Contenu 11

1.1.4 Processus de l'élaboration 13

1.2 Synthèse du Plan d'Occupation des Sols en vigueur 16

1.3 Motivations de la municipalité 16

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi 21

2.1.1 Un territoire sous l'influence de la vallée de Seine 23

2.1.2 Un contexte intercommunal favorable à l'émergence de nouvelles dynamiques résidentielles et économiques 37

2.1.3 Synthèse 53

2.2 Les grandes tendances socio-économiques du territoire communal 55

2.2.1 La population et les ménages 57

2.2.2 Le logement et la construction 61

2.2.3 L'activité économique et l'emploi 70

2.2.4 Les équipements et services à la population 77

2.2.5 Les déplacements 78

2.2.6 Synthèse 80

2.3 Etat initial de l'environnement 81

2.3.1 Le milieu physique 83

2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité 85

2.3.3 Le paysage 95

2.3.4 Les ressources naturelles 102

2.3.5 Les risques 115

2.3.6 Les pollutions 124

2.3.7 Les nuisances 128
2.3.8 Synthèse 131

2.4 Organisation spatiale du territoire et fonctionnement urbain 133
2.4.1 L'origine et le développement de la commune jusqu'à nos jours 135
2.4.2 La morphologie urbaine des tissus urbanisés 139
2.4.3 La desserte du territoire 149

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Synthèse des enjeux 157

3.2 Perspectives et hypothèses de développement 175
3.2.1 Les perspectives de croissance démographique 177
3.2.2 Les besoins en logements 181

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD 189
4.1.1 Les fondements du PADD 191
4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD 194
4.1.3 Les différentes zones du PLU 201
4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement 203
4.1.5 PADD et environnement 213

4.2 Délimitation des zones et justifications des règles qui y sont applicables 215
4.2.1 Le zonage 217
4.2.2 Le règlement écrit 236
4.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation 245
4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique 246
4.2.5 La règlementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain 249
4.2.6 Les emplacements réservés 250
4.2.7 Le bilan du zonage 251

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

(évaluation environnementale du projet en vertu des dispositions antérieures à l'entrée en vigueur de celles du décret du 23 août 2012)

INDICATEURS DE SUIVI

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'un PLU ?
Comment élaborer un PLU ?
Quels sont les motivations de la municipalité ?

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme propres adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

La loi SRU et la loi UH :

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la loi Urbanisme et Habitat, dite 'loi UH' du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Dans ce nouveau contexte législatif, la municipalité envisage l'élaboration de son PLU dans le cadre de l'article L 110 du code de l'urbanisme et suivant les objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 :

Ces lois, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le cadre d'actions, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau, en terres agricoles et autres ressources naturelles. Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi Grenelle I est une loi d'orientation, de programmation, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite Grenelle II qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur.

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, la loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Ces deux lois ont modifié les articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire :

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle les grands objectifs des documents d'urbanisme qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi ALUR :

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR est structurée selon trois axes complémentaires, qui marquent la volonté de garantir l'intérêt général : elle est porteuse d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Un besoin de régulation :

- Encadrer durablement les loyers ;
- Simplifier et sécuriser la location ;
- Réduire et rééquilibrer les coûts du logement ;
- Donner des règles claires aux professionnels ;
- Engager la transition écologique des territoires ;
- Moderniser les règles d'urbanisme.

Une logique de protection :

- Vers une garantie universelle des loyers ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Orienter la politique d'hébergement vers le relogement ;
- Prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés.

Une dynamique d'innovation :

- Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives ;
- Introduire plus de transparence dans le logement social.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Il est élaboré dans le cadre des articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles et en assurant les besoins présents et futurs des populations.

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement et la loi ALUR proposent des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour relever ces nouveaux défis, afin de garantir à la commune un fonctionnement durable.

1.1.3 Contenu

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant les règles écrites et des documents graphiques, et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique). Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'urbanisme) :

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative. Il n'est pas opposable aux tiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article R123-3 du Code de l'urbanisme) :

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour la commune.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue la « clé de voûte » du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être touché, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut accessible et compréhensible par tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles constituent une pièce désormais obligatoire depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, … doivent être conformes.

En ce qui concerne l'aménagement :

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat :

Dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements :

Dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit pour chaque zone du PLU, les dispositions réglementaires applicables aux terrains. Il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Seule

l'implantation des bâtiments que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives doivent être réglementées en zone urbaine, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Tous les autres articles sont facultatifs.

- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, …)

Les annexes :

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

1.1.4 Processus de l'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du code de l'urbanisme) ;
- études pour l'élaboration du dossier ;
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme) ;
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme) ;
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme).

Il convient également de rappeler qu'en vertu de l'article R 121-14 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-995 du 23 août 2012, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale […] les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site NATURA 2000 ou ceux, après un examen au cas par cas défini à l'article R 121-14-1, ne relevant ni du I ni du II de l'article R 121-14, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Toutefois, les dispositions de ce décret sont entrées en vigueur le 1er février 2013 et s'appliquent, au regard du NOTA de l'article R 121-14, *« […] à l'élaboration ou à la révision d'un plan local d'urbanisme,* ***lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret*** *».* De fait, la procédure en cours n'est pas soumise aux dispositions de l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme, le débat sur le PADD ayant eu lieu avant la date d'entrée en vigueur du présent décret comme l'atteste la délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2013 (Cf. pièces de procédure).

Toutefois, une évaluation environnementale conforme aux dispositions antérieures à ce décret est incluse dans le rapport de présentation qui comprend à cet effet un état initial de l'environnement détaillé (Cf. chapitre 2.3), une analyse des incidences des orientations du PADD sur l'environnement (Cf. chapitre 4.1.5) et une étude d'incidences du projet sur l'environnement et sur les sites NATURA 2000 de la commune (Cf. chapitre 6).

La concertation de la population :

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

La concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante :

- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie ;
- Organisation d'une réunion publique sur la synthèse du diagnostic territorial et les grandes orientations du PADD le 18 décembre 2014 ;

L'association des personnes publiques :

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale,
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

La consultation des personnes publiques :

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU

Les consultations obligatoires particulières :

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- **la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** en vertu de :

  - L'article L.123.1.5 alinéa 6° du code de l'urbanisme : *« A titre exceptionnel, [le règlement peut] délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs […] après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »*

  - L'article L.123.6 du code de l'urbanisme : *« Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

  la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : *« Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers».* Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (article R 123-17 du code de l'urbanisme).

- **le Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest (SANO)**, organe de gestion du Pays Risle Estuaire en charge de l'élaboration du SCoT Risle Estuaire, en vertu de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme en vigueur avant la loi ALUR puisque le « NOTA » de ce nouvel article précise bien que *« pour l'application de l'article L.122.2, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date ».* De fait, pour déroger aux règles de constructibilité limitée imposées par l'article L.122.2 à savoir, *« dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle »*, il est nécessaire « *jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, [d'obtenir] l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 »* à savoir celui en charge de l'élaboration du SCoT.

1.2 Synthèse du Plan d'Occupation des Sols en vigueur

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé en 1988. Il a été révisé une première fois en mars 1994, puis une seconde fois en février 2002 de manière à :

- anticiper l'évolution du Bourg et l'accroissement démographique de la commune ;
- développer une offre foncière diversifiée, à la fois sur le Bourg et dans les hameaux, en réponse aux besoins en logements de l'époque ;
- intégrer les nouvelles dynamiques économiques engendrées par l'avènement de PORT 2000 au Havre et l'ouverture du Pont de Normandie ;
- améliorer la protection de l'environnement et prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires en termes de paysage, d'eau, d'agriculture…

En 2005, la municipalité a engagé 5 révisions simplifiées et une modification du document d'urbanisme visant notamment à :

- l'assouplissement de certaines dispositions du règlement qui s'avéraient trop contraignantes pour atteindre l'objectif de mixité sociale alors recherché (foyer d'hébergement pour personnes atteintes d'autisme, création de logements à loyers modérés…) ;
- la création d'une nouvelle zone artisanale à l'Ouest du Bourg, en partenariat avec la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles, dont l'objectif était de dynamiser l'activité économique locale, de développer l'emploi sur le territoire et de maintenir les services et commerces de proximité en profitant des dynamiques induites par l'implantation des futurs établissements ;
- la création ou l'extension de certaines zones constructibles dans les hameaux de la commune où s'exerçait une forte pression foncière, en lien avec la demande des futurs résidents à la recherche d'un cadre de vie à caractère rural et de qualité.

Dans le POS de 2002, la municipalité s'était fixé un **objectif démographique de 250 habitants supplémentaires** sur la prochaine décennie, soit la nécessité de créer une centaine de logements sur le territoire communal. En réponse aux besoins identifiés, une offre foncière a été développée en fonction de trois grands principes d'aménagement :

- le développement et la densification du Bourg en recherchant une répartition équilibrée de l'habitat et de la population de part et d'autre de la RD139 ;
- la densification des hameaux constitués sous réserve de leurs capacités à supporter une nouvelle offre d'habitat, complémentaire à celle développée sur le Bourg, sans engendrer de surcoût à la collectivité ;
- la préservation du cadre bâti et naturel, source d'attractivité et de qualité paysagère et environnementale.

De ce fait, au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur depuis 2005, l'offre foncière réservée au développement de l'habitat se concentre :

- sur le Bourg, où les zones UA, UB, NAa et NAb (92 hectares dont 42.4 hectares de superficie urbanisable) permettaient de dégager des capacités d'accueil de l'ordre de 300 nouveaux logements du fait des règles de densité prescrites ;
- sur les zones de hameaux, où les zones NB et NBv (95 hectares dont 49 hectares de superficie urbanisable) permettaient de dégager des capacités d'accueil de l'ordre de 200 nouveaux logements du fait des règles de densité prescrites ;

Au final, le document tablait sur la production de 200 nouveaux logements environ, en tenant compte d'un taux de rétention foncière de 60%, objectif supérieur à celui affiché, mais justifié à l'époque par les élus par un taux de rétention foncière de l'ordre de 85%. Il s'agissait ainsi d'un projet particulièrement ambitieux, nécessaire pour anticiper le développement de la commune sur le long terme…

L'objectif démographique a été atteint puisque la population a augmenté de plus de 280 habitants supplémentaires entre 1999 et 2012 et plus de 160 logements ont été créés sur la même période !

En comparant les superficies urbanisables résiduelles de 2011 à celles estimées en 2005, par application du plan de zonage en vigueur sur le fond de plan cadastral d'aujourd'hui, on obtient les données suivantes :

Type de zones	Superficie urbanisable POS 2005	Superficie urbanisable résiduelle en 2011	Ecart : consommation foncière	
			En hectare	En %
UB	15.5 ha	7.0 ha	8.5 ha	55 %
NAa	24.2 ha	17.0 ha	7.2 ha	30 %
NAb	2.5 ha	2.5 ha	0 ha	0%
NA	27.1 ha	27.1 ha	0 ha	0%
NB	32.0 ha	19.6 ha	12.4 ha	39%
NBv	13.5 ha	11.9 ha	1.60 ha	10 %
TOTAL :	**114.8 ha**	**85.1 ha**	**29.7 ha**	_

Ainsi, près de 30 hectares de superficie ont été consommés pour l'urbanisation et notamment pour la construction individuelle, soit un peu plus de 25% de la superficie urbanisable dégagée par le POS en vigueur ! Cette simple analyse de superficie permet de mettre en évidence que :

- les zones de réserve foncière, classées en zone NA, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation au cours de la dernière décennie, ce qui peut notamment s'expliquer par une absence de besoins, liée à l'offre foncière encore disponible dans les autres secteurs de la commune ;
- seulement un tiers des superficies urbanisables à court et moyen terme, classées en zone NAa ou NAb, ont été exploités mais elles ont permis d'amorcer une politique de maitrise foncière;
- le secteur périphérique du centre-bourg, classé en zone UB, a largement été densifié avec un taux de 55% de superficie urbanisable consommée, ce qui indique qu'il est particulièrement attractif et que la demande existe, puisque le taux de rétention foncière reste largement inférieur à celui estimé par le POS ;
- les secteurs de hameaux, sans contraintes architecturales particulières, classés en zone NB ont également été densifiés, mais contrairement à la zone UB, le taux de rétention foncière y reste plus élevé et la densité des constructions est plus faible. L'urbanisation de ces secteurs tend ainsi a favorisé la consommation de l'espace et multiplie les besoins en déplacements ;
- les secteurs dans lesquels des prescriptions architecturales particulières ont été prescrites, tels que les secteurs NBv ou NAb, ont été très peu urbanisés puisque seulement 10% des capacités offertes ont été investies. Dans ces secteurs, la rétention foncière est particulièrement élevée.

En ce qui concerne le développement économique, l'urbanisation des zones réservées à cette fonction dans le POS en vigueur, classées en zone UZ ou NAz, démontre le potentiel et l'attractivité de la commune d'Epaignes, puisque seuls quelques terrains restent encore disponibles sur la zone NAz, les autres ayant déjà tous été construits.

1.3 Motivations de la municipalité

Epaignes possède un Plan d'Occupation des Sols qui, certes, lui permet de répondre à la croissance démographique du territoire, compte tenu des capacités d'accueil résiduelles, mais certaines de ces dispositions restent inadaptées aux objectifs poursuivis par le Grenelle de l'Environnement. Il est donc nécessaire de réfléchir, dès à présent, à une nouvelle organisation spatiale, à de nouvelles formes urbaines, à des nouveaux modes de déplacements… plus convenus avec des pratiques de mobilité, d'habitat ou de consommation « durables ».

De plus, ce document ne peut lui permettre de poursuivre son développement économique sur le long terme, les zones destinées à cet effet arrivant à saturation.

Ainsi, la municipalité envisage de réviser son Plan d'Occupation des Sols afin notamment de :

- remanier les zones de réserves foncières constituées autour du Bourg de manière à mieux répondre aux besoins identifiés dans ce secteur, que ce soit en terme d'habitat ou d'activités économiques ;
- intégrer les mutations du territoire qui sont intervenues au cours de la dernière décennie tels que les cessations d'activités agricoles, la délocalisation de l'entreprise Poulingue, les aménagements et équipements publics réalisés… ;
- poursuivre les efforts de valorisation du cadre de vie des Epagnols et de préservation de l'environnement.

Pour mener à bien l'ensemble de ces objectifs, la première volonté communale est d'adapter le POS aux nouvelles lois en vigueur.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'étude du cadre bâti et naturel, de la population, du parc de logements, des emplois, des activités, des équipements va permettre de préciser les enjeux liés au développement de la commune en fonction de données concrètes :

Combien de constructions pour demain ?

La commune est-elle suffisamment attractive ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en termes d'activités ?

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

Quels sont les facteurs externes d'influence sur le territoire communal ?
Quels sont la place et le rôle joués par la commune au sein de l'armature urbaine régionale ?
Quelles sont les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquelles le PLU doit être compatible ?

2.1.1 Un territoire sous l'influence de la vallée de Seine

EPAIGNES est située à l'ouest de l'Ile de France, en Haute-Normandie, dans le nord-ouest du département de l'Eure, qui s'étend au sud de l'estuaire de la Seine jusqu'à la périphérie de l'agglomération rouennaise. Implantée sur l'axe de la vallée de la Seine, elle se situe à 1h30 de la capitale et à 40 minutes de Rouen, du Havre et de Caen, les trois métropoles régionales.



(Source Google Maps)

Un territoire où les perspectives démographiques sont encourageantes :

D'après les statistiques de l'INSEE[1] et dans l'hypothèse du maintien des comportements démographiques récents, la population régionale devrait continuer d'augmenter pour approcher le seuil des deux millions d'habitant en 2040. L'Eure continuerait de se démarquer avec un taux de croissance de 0,47% en moyenne par an entre 2007 et 2040, ce qui la placerait bien au-dessus de la Seine-Maritime (+0.08%), mais aussi de la France (+0.43%). D'ici 2020, il est projeté un taux de croissance annuel moyen de + 0.63% lié à un solde naturel excédentaire (+0.45%) et un solde migratoire positif (+0.18%).

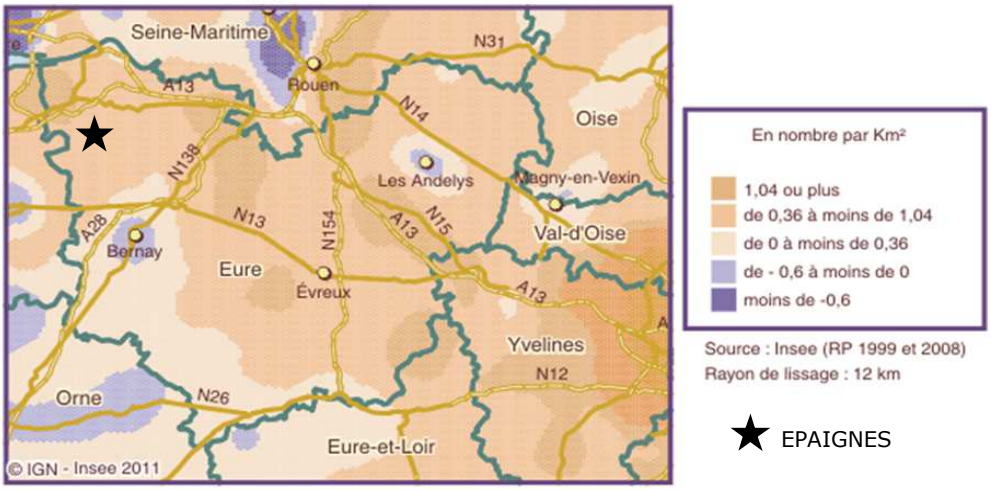
La croissance démographique du département de l'Eure devrait perdurer jusqu'en 2040.

Le département de l'Eure se présente comme un territoire « démographiquement » attractif, notamment entre 1999 et 2008, période sur laquelle un taux de croissance de 0.7% par an a été enregistré. Toutefois, cette progression reste contrastée et concerne essentiellement les communes périurbaines, situées sous l'influence de plusieurs pôles économiques. Les plus dynamiques sont donc celles qui comptent moins de 500 habitants (+1.5% en moyenne). En contrepartie, la population de certains pôles d'emplois ruraux comme Bernay ou Les Andelys s'infléchit.

[1] *Chiffres issus de l'étude « Près de 2 millions d'habitants en Haute Normandie d'ici 2040 » rédigée par Céline Gautier – INSEE Haute-Normandie*

Dans le quart nord-ouest du département, le Pays du Roumois et la région de Beuzeville sont les secteurs où la croissance démographique a été la plus élevée au cours de la dernière décennie. Cette tendance confirme l'attractivité résidentielle des zones situées à proximité des grandes métropoles normandes, notamment les communes rurales qui comptent moins de 500 habitants (+1.5% en moyenne) du fait d'un coût du foncier plus attractif et de pratiques de mobilité axées sur une utilisation massive de l'automobile.

Variation de densité de population lissée entre 1999 et 2008



<u>Un territoire où les migrations sont liées à la proximité de l'Ile de France et à la périurbanisation[2] des deux métropoles régionales :</u>

Le solde migratoire positif enregistré par le département de l'Eure est essentiellement lié aux mouvements de population avec l'Ile de France. Toutefois, les échanges sont également importants entre les deux départements haut-normands, puisque d'une part les jeunes eurois sont nombreux à s'installer en Seine-Maritime pour suivre leurs études supérieures et à l'inverse, les trentenaires ont tendance à revenir s'implanter dans ce département, tout en conservant leur emploi en Seine-Maritime. Les échanges migratoires entre les deux départements contribuent notamment au phénomène d'étalement urbain des pôles rouennais et havrais.

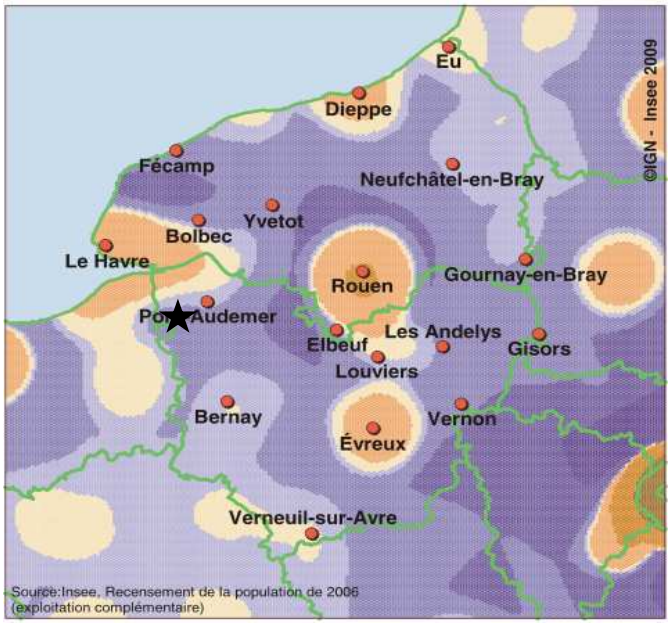
<u>Un territoire qui tend à se résidentialiser :</u>

Malgré une croissance démographique plus rapide qu'en Seine-Maritime, la part des emplois du département de l'Eure reste stable au sein de la région Haute-Normandie, mais déficitaire par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le département. En effet, on comptait en 2006, une moyenne de 85 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le département.

Les grands pôles urbains de la Seine-Maritime captent une grande partie des actifs résidant dans le quart nord-ouest du département qui tend ainsi à se résidentialiser, notamment aux abords des deux grandes agglomérations. Ainsi, le secteur situé au sud de l'Estuaire de la Seine reste particulièrement attractif en termes d'emplois, profitant du rayonnement de l'agglomération du Havre, de la Côte Fleurie et du Pays d'Auge.

[2] *La périurbanisation, désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes. C'est la conséquence à la fois d'un « désir de campagne » et de la disponibilité de l'automobile conjuguée à l'amélioration des moyens et des voies de communication. Mais c'est surtout un processus d'extension spatiale de la ville. L'INSEE appréhende le processus de périurbanisation au travers de la notion statistique d'aire urbaine.*

Localisation des emplois et des actifs en 2006



Population au lieu de travail moins population résidente

en nombre de personnes par km²

- 567 et plus
- de 62 à moins de 567
- de 7 à moins de 62
- de 0 à moins de 7
- de -4 à moins de 0
- de -16 à moins de -4
- de -75 à moins de -16
- Moins de -75

Note de lecture : En bleu les territoires où le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs qui y résident : ce sont des territoires plus résidentiels. En ocre, au contraire, ce sont des territoires qui attirent les actifs au quotidien.

★ EPAIGNES

ÉPAIGNES, soumise à l'aire d'influence de la vallée de Seine, jouit depuis plus d'une décennie d'une certaine attractivité résidentielle, comme l'ensemble des communes du quart Nord-ouest du département de l'Eure, mais dans une moindre mesure que ces consoeurs du canton de Beuzeville ou du Roumois, davantage polarisées, où la proximité d'échangeurs autoroutiers en direction de Rouen, Caen ou Le Havre amplifie ce phénomène.

Comment anticiper et réguler la croissance résidentielle du territoire projetée pour la prochaine décennie ?

Les aires urbaines régionales :

Le zonage en aires urbaines de 2010 a pour objectif d'avoir une vision des aires d'influence des villes sur le territoire. Ce zonage est basé sur les données du recensement de la population de 2008 et notamment sur celles de l'emploi et des déplacements domicile-travail.

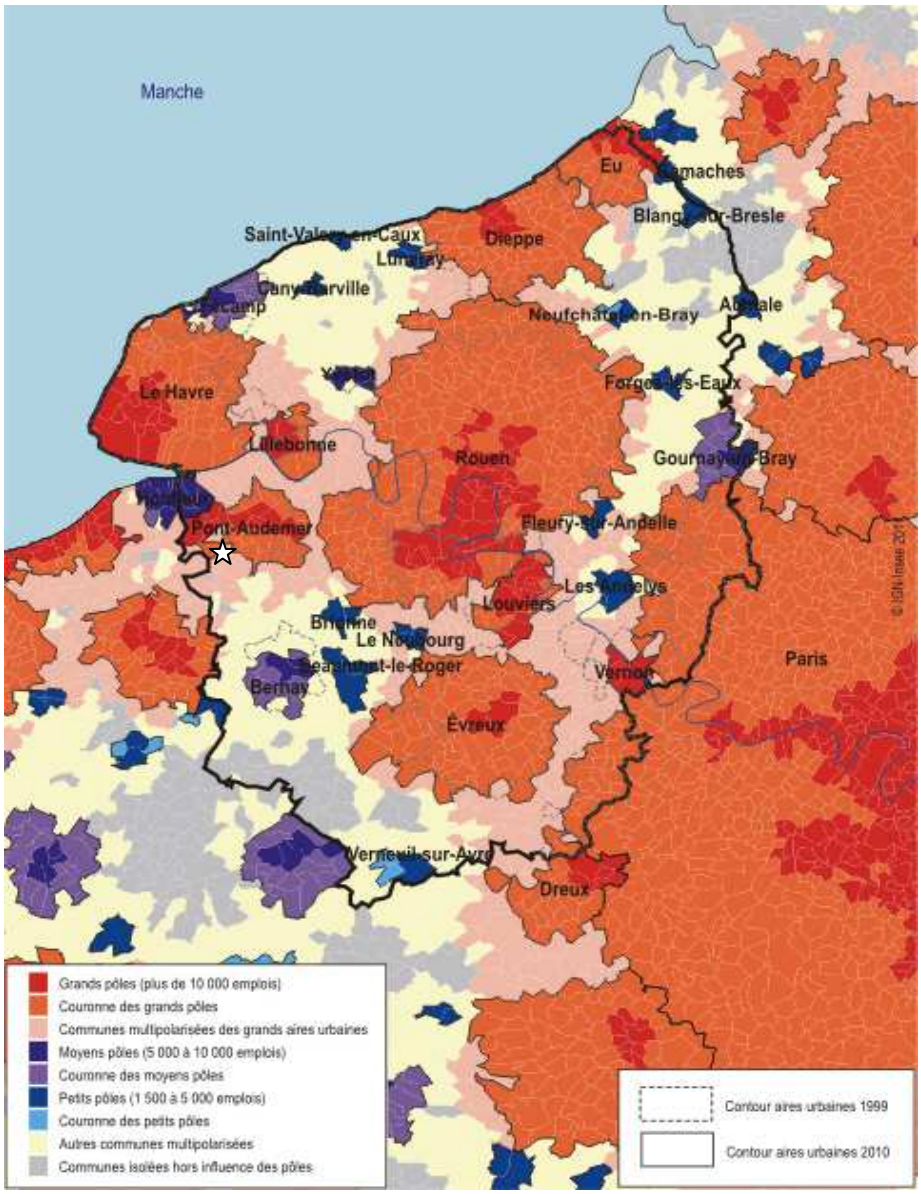
Il consiste à recenser dans un premier temps les unités urbaines de plus de 1500 emplois qualifiées de pôles, en distinguant parmi ceux-ci les grands pôles urbains (unité urbaine de plus de 10000 emplois), les moyens pôles urbains (unité urbaine de 5000 à 10000 emplois) et les petits pôles (unité urbaine de 1500 à 5000 emplois). Ensuite, sont définies les couronnes de ces pôles, c'est-à-dire l'ensemble des communes dont au moins 40% de ces actifs résidents travaillent dans le pôle ou les communes attirées par celui-ci. Les communes multipolarisées sont celles dont au moins 40% des actifs résidents travaillent dans au moins deux aires urbaines différentes.

Implanté à égale distance entre les agglomérations de Rouen et du Havre, qui concentrent la majorité des emplois, le territoire auquel appartient la commune d'ÉPAIGNES est polarisé par plusieurs aires urbaines dont les évolutions enregistrées au cours de la dernière décennie impactent le territoire :

- **L'aire urbaine de Rouen** a considérablement évolué depuis 1999, en raison de la fusion des unités urbaines de Rouen et d'Elbeuf, due elle-même à l'apparition d'une continuité du tissu bâti qui n'existait pas auparavant. Elle profite ainsi d'un rayonnement plus marqué se traduisant par une extension de la couronne périurbaine, puisque des communes anciennement hors influence du pôle rouennais ou multipolarisées, comme Bourg-Achard, sont venues étoffer la couronne de la

grande aire de Rouen. Au final, la population a progressé d'un quart grâce à l'intégration de nouvelles communes, ce qui la place au premier rang des aires urbaines régionales.

- **L'aire urbaine du Havre** a enregistré une baisse de population même si sa couronne s'est légèrement densifiée. En effet, la légère augmentation de population due à la fois à la densification de la couronne et à l'extension peu marquée du pôle a été annihilée par un dépeuplement de l'ensemble des communes du pôle havrais, dont Le Havre, qui a perdu près de 13 000 habitants.



Les aires urbaines en 2010 en Haute Normandie – Source INSEE

Sur la même période, **l'aire urbaine de Pont-Audemer** a fortement progressé avec un gain de population de l'ordre de 9000 habitants (49%) lié à une forte extension de son pôle, qui comprend quatre nouvelles communes depuis 2008 dont Beuzeville. En offrant plus de 10 000 emplois, cette aire urbaine est désormais un « grand » pôle urbain régional au sens de l'INSEE et rayonne sur l'ensemble du quart nord-ouest du département de l'Eure.

Ces dynamiques tendent à renforcer la résidentialisation des zones rurales proches des grandes agglomérations normandes, y compris celles du territoire auquel appartient EPAIGNES, soumises à une forte attractivité résidentielle. En contrepartie, leur dépendance économique se renforce.

EPAIGNES reste une commune multipolarisée par les grandes aires urbaines de Pont-Audemer, Rouen et Le Havre, ce qui signifie qu'au moins 40% de sa population active résidente travaille dans l'une ou l'autre de ces grandes aires urbaines sans jamais atteindre ce seuil sur l'une d'entre elles. Les besoins de mobilité des habitants sont ainsi très nombreux et dispersés.

Comment réduire la dépendance du territoire communal aux grandes aires urbaines qui l'environnent ? Comment répondre aux besoins de mobilité de la population dont plus de 40% travaillent hors de la commune ?

L'émergence de nouvelles dynamiques économiques :

Le nord-ouest du département de l'Eure s'articule autour des grandes agglomérations régionales (Rouen et Le Havre) et dans une moindre mesure, autour de pôles secondaires, principalement situés le long de la Vallée de la Seine (Elbeuf, Lillebonne…) ou des vallées adjacentes comme la Risle (Pont-Audemer), c'est-à-dire les « berceaux » de l'activité industrielle régionale.

Les nouvelles dynamiques démographiques et territoriales enregistrées sur le territoire régional depuis une vingtaine d'années ont complètement bouleversées cette organisation traditionnelle, ce qui a incité l'INSEE, en 2010, à revoir le découpage de la région en zones d'emplois. Le nombre de zone d'emplois a ainsi diminué par rapport à 1994 en raison de la fusion de certaines d'entre-elles. Toutefois, EPAIGNES reste rattachée à celle de Pont-AUdemer dont l'aire d'influence s'est rétractée en limite de la zone urbaine de Rouen et élargie en limite de la zone d'emplois de Bernay à laquelle n'est plus rattaché le pôle de Montfort-sur-Risle.



Les zones d'emplois en 2010 – Source INSEE

Entre 1999 et 2009, malgré une évolution encourageante de l'emploi sur la Haute Normandie (+22 000 emplois), celle-ci s'est effectuée de manière non équilibrée sur le territoire, des disparités importantes se faisant ressentir entre les diverses zones d'emplois. Ainsi, la zone d'emploi de Bernay est celle qui, au niveau régional, a perdu le plus d'emploi (-7.4%) alors que celle de Pont-Audemer se singularise par un certain dynamisme, avec une croissance quatre fois supérieure à celle enregistrée sur la région (+13.3%) !

En effet, le déclin de ces activités industrielles en fond de vallée, le développement du Port du Havre, l'avènement des grandes infrastructures de transport et le renforcement des enjeux de préservation aux abords de la Seine ont complètement modifié les stratégies de développement économique en ce début de siècle. Ainsi, les pôles les plus éloignés de la vallée de Seine ont subi de plein fouet le déclin des activités industrielles traditionnelles comme Brionne ou Bernay malgré les efforts consentis pour relancer la dynamique économique. En revanche, la reconversion de Pont-Audemer, qui a fait du développement tertiaire et des industries de pointe son fer de lance, semble aujourd'hui bien amorcée…



Principaux pôles d'emplois traditionnels

Pôles émergents

(Source Google Maps)

En parallèle, de nouveaux pôles secondaires émergent, notamment sur les zones de plateau, comme Beuzeville, Bourg-Achard, Bourgtheroulde-Infreville ou EPAIGNES qui a su développer une offre économique pérenne au cours de la dernière décennie. En effet, les forts enjeux de préservation qui pèsent sur la basse Vallée de la Seine, en aval de Rouen et sur la rive gauche de l'estuaire, repoussent les possibilités d'implantation économique sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental, comme sur le Pays du Roumois ou sur le Pays Risle Estuaire, qui bénéficient des infrastructures autoroutières et d'un accès direct aux agglomérations Havraise ou Rouennaise.

Toutefois, en l'absence d'une desserte efficace par les transports en commun, la croissance économique du quart nord-ouest du département de l'Eure s'est appuyée sur le seul mode routier. Ainsi, les autoroutes et notamment l'A13 sont les principaux axes de développement des dynamiques émergentes en vallée de Seine, ce qui pourrait les fragiliser sur le long terme. Pour maintenir l'attractivité de ce territoire, les projets ferroviaires devraient contribuer à développer de nouvelles intermodalités, indispensables pour soutenir l'essor économique émergent sur l'Axe Seine…

Bien qu'elle soit légèrement éloignée de l'A13, principal axe de développement économique du territoire au cours de la dernière décennie, EPAIGNES se situe en « avant-poste » de l'aire urbaine de Pont-Audemer, à la frange d'un territoire qui a su conserver un réel dynamisme économique avec la proximité du Port du Havre et de la Côte Fleurie.

Comment tirer profiter des dynamiques émergentes pour renforcer l'attractivité économique du territoire ? Quel rôle doit jouer la commune au sein de cet espace en mutation au regard des politiques conduites à l'échelle intercommunale ?

2.1.2 Un contexte intercommunal favorable à l'émergence de nouvelles dynamiques résidentielles et économiques

2.1.2.1 Le projet du « Grand Paris » et la valorisation de l'Axe Seine notamment par la ligne nouvelle Paris-Normandie

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris :

Cette loi a été promulguée le 3 juin 2010 et publiée au journal officiel du 5 juin 2010.

« Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Ce projet s'appuie notamment sur le développement d'un réseau de transport qui s'inscrira dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national et permettra des liaisons plus rapides et plus fiables avec chacune des régions de la France continentale et éviter les engorgements que constituent les transits par la région d'Ile-de-France. Ce projet intègre également un objectif de croissance économique afin de soutenir la concurrence des autres métropoles mondiales.[3] »

« Le Grand Paris dépasse la simple problématique des réseaux de transports car il s'agit d'une refondation de la géographie urbaine, sociale et économique du bassin parisien et au-delà, jusqu'au Havre. La Seine est l'axe majeur autour duquel la métropole a vocation à s'ordonner. La ville du Grand Paris s'articulera autour de plusieurs pôles et ne procédera plus par cercles centriques comme aujourd'hui. Autour de la Seine, et profitant de tous les espaces existants, l'organisation de la ville sera entièrement repensée. L'objectif : bâtir une ville durable, qui offre une véritable qualité de vie pour être plus attractive.[4] »

Identification et objectifs de l'Axe Seine :

L'Axe Seine est l'extension du Grand Paris dans la vallée de la Seine jusqu'à Rouen et Le Havre. Si l'on considère que l'axe Seine est composé de l'Ile-de-France et de la Haute-Normandie, cet espace comprend[5] :

- 13,5 millions habitants soit un cinquième du total de la France métropolitaine
- 4,54 millions emplois soit 28,5 % du total de la France métropolitaine
- Un million d'établissements soit un quart du total de la France métropolitaine.
- 128 millions de tonnes de trafics maritimes et fluviaux soit un tiers du total de la France métropolitaine.

L'Axe Seine est un atout pour la compétitivité des entreprises du Havre à Paris et le développement des territoires qu'il traverse. Il est donc nécessaire d'élaborer un projet économique à l'échelle de ce projet d'envergure. L'idée est de déployer sur ce territoire un système performant et cohérent de distribution qui permettra au port du Havre de devenir la porte d'entrée de l'Europe, une position plus en rapport avec sa situation avantageuse, et au Grand Paris de rayonner de par le monde.

Les retombées du développement de l'Axe Seine seront considérables pour la Normandie et l'Île-de-France avec l'arrivée de nouveaux marchés de réalisations, de nouvelles entreprises et investisseurs et des opportunités d'affaires multipliées. Pour cela, il convient d'intensifier l'organisation portuaire, logistique, industrielle de la vallée de la Seine et de structurer ainsi l'ouverture maritime de la capitale.

[3] *Extraits de l'article 1er de la Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris*
[4] *Extraits du site du Ministère de la Ville*
[5] *Source : site de la CCI*

Devant ce potentiel, il y a une convergence des acteurs publics nationaux et locaux sur l'idée que le développement économique de l'Axe Seine, est une opportunité, surtout si ce développement s'inscrit dans l'ambition du Grand Paris.

La ligne nouvelle Paris Normandie :

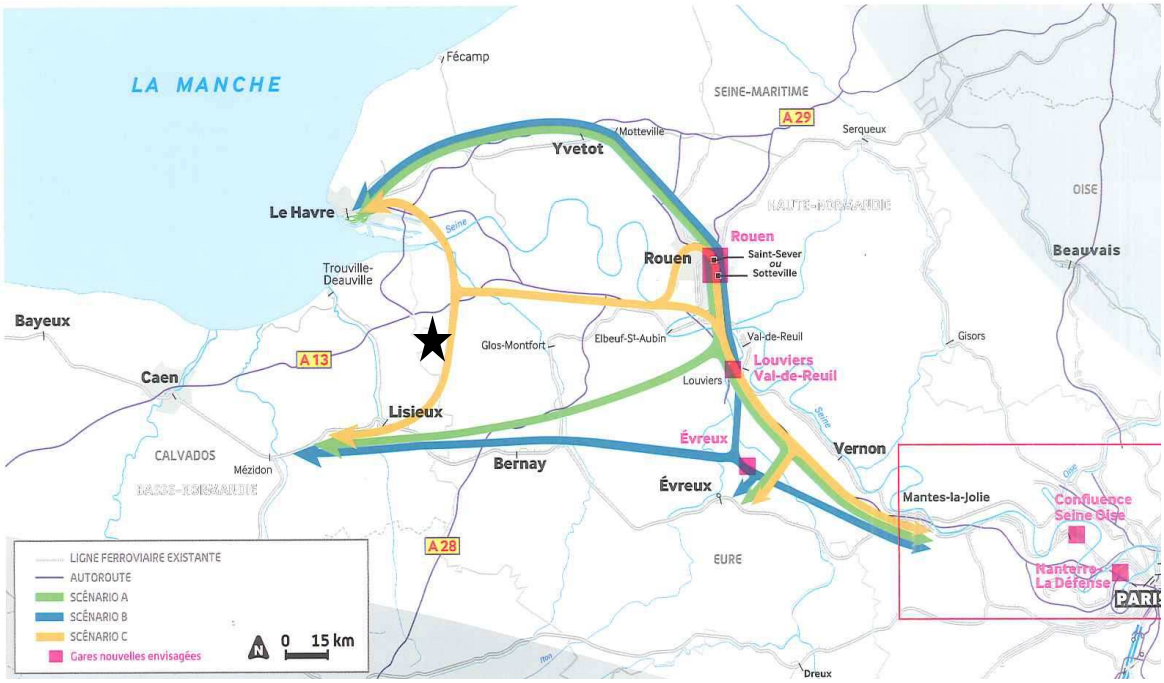
Inscrite dans la démarche du Grand Paris, cette nouvelle ligne Paris-Normandie devait permettre de rapprocher la capitale à sa façade maritime. Elle figurait au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020 mais ce projet a été repoussé.

Ses objectifs étaient :

- pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concernera notamment les deux grands axes structurants du réseau et sera relié à Paris Saint-Lazare.
- pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Ile de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland[6] grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

À ces fins, la ligne ambitionnait de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris, Rouen à 45 minutes. Ce projet devrait donc permettre sur le long terme d'améliorer la desserte du quart nord-ouest du département de l'Eure qui pourrait alors s'inscrire pleinement dans la logique de développement envisagée sur l'arrière-pays du Havre.

Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, 3 options de tracés ont été soumises au débat public d'octobre à décembre 2011. Le troisième scénario aurait été le plus efficace pour assurer le désenclavement du quart nord-ouest de l'Eure, mais ce n'est pas celui qui a été retenu dans l'immédiat, du fait des investissements qu'il nécessitait :



[6] *Hinterland signifie arrière-pays soit la zone continentale située en arrière d'un fleuve. En géographie, il désigne la zone d'influence et d'attractivité d'un port.*

Les impacts socio-économiques des nouvelles stratégies développées à l'échelle régionale, comme le développement de l'Axe Seine ou la création d'une nouvelle ligne ferroviaire entre Paris et la Normandie, ne peuvent aujourd'hui être estimés et quantifiés, notamment à l'échelle d'une commune comme EPAIGNES. Seule une politique territoriale conduite à l'échelle intercommunale pourra permettre d'anticiper les éventuelles retombées économiques, démographiques et sociales de ces projets.

2.1.2.2 Les instances intercommunales : des territoires pertinents pour la mise en œuvre d'une politique cohérente d'aménagement et de développement durables

2.1.2.2.1 Le Pays Risle Estuaire

Situé au sud de l'estuaire de la Seine, le Pays Risle Estuaire regroupe les 6 communautés de communes (Canton de Beuzeville, Canton de Cormeilles, Pont-Audemer, Quillebeuf sur Seine, Val de Risle et Vièvre Lieuvin), qui composent le bassin de vie de Pont-Audemer, soit au total 83 communes et 53 686 habitants (RGP INSEE 2008) répartis sur les 722 km² du territoire. C'est pour faire face aux fortes pressions liées à la position particulière de ce bassin de vie que ses acteurs ont décidé de se regrouper au sein du "Pays Risle Estuaire".

Sa politique repose sur une charte de développement durable qui définit leur projet à 10 ans pour le développement du territoire dont ils ont la gestion. La mise en oeuvre de cette charte passe par la réalisation d'actions, portées par les acteurs locaux, dont le financement est négocié avec les partenaires dans le cadre d'un Contrat de Pays pluriannuel. Cette coopération intercommunale renforcée doit permettre et favoriser le développement et l'aménagement concerté du pays dans divers domaines qu'ils soient économiques, agricoles, environnementaux… En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays doit permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement.

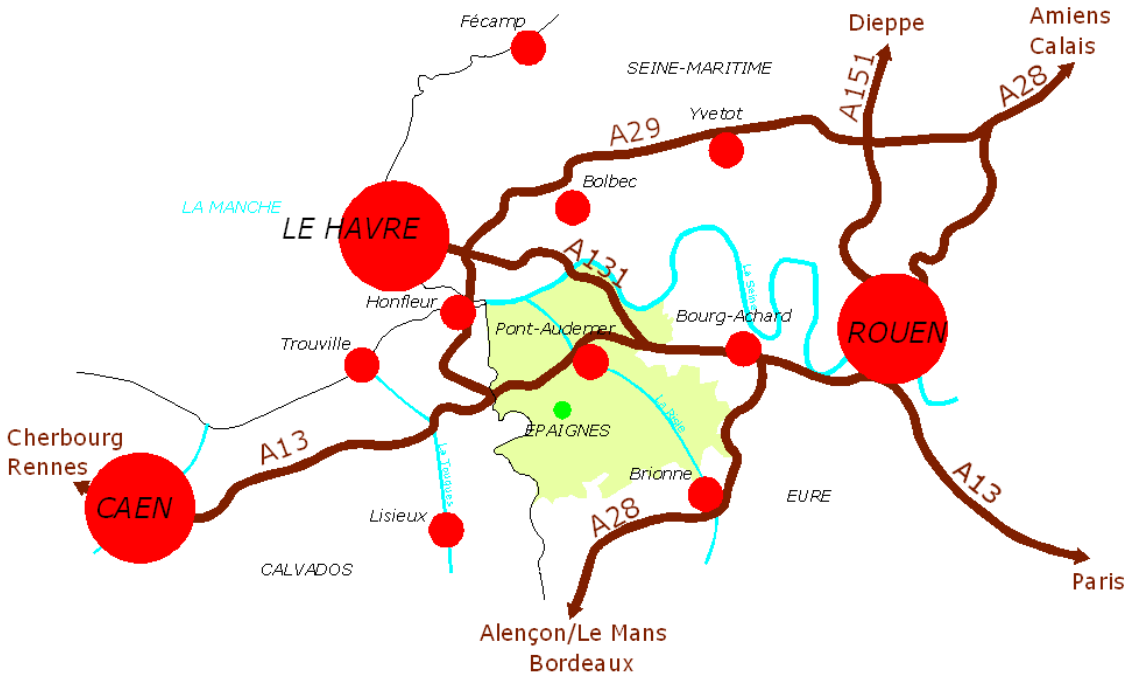


Identification et caractéristiques du territoire

Au cœur de la Normandie, à proximité de Honfleur, entre le Pont de Normandie et le Pont-de Tancarville, au carrefour des zones d'influence de Rouen, Caen, et Le Havre, le Pays Risle Estuaire bénéficie d'une situation géographique pleine de promesses et d'enjeux.

Un territoire au cœur de l'espace métropolitain normand[7] :

Situé au croisement d'axes de communication majeurs (A13, A131, A28, A29), à 45 km de Rouen et du Havre et à 60 km de Caen, le Pays se trouve au carrefour des aires d'influence des principaux pôles urbains de Normandie.



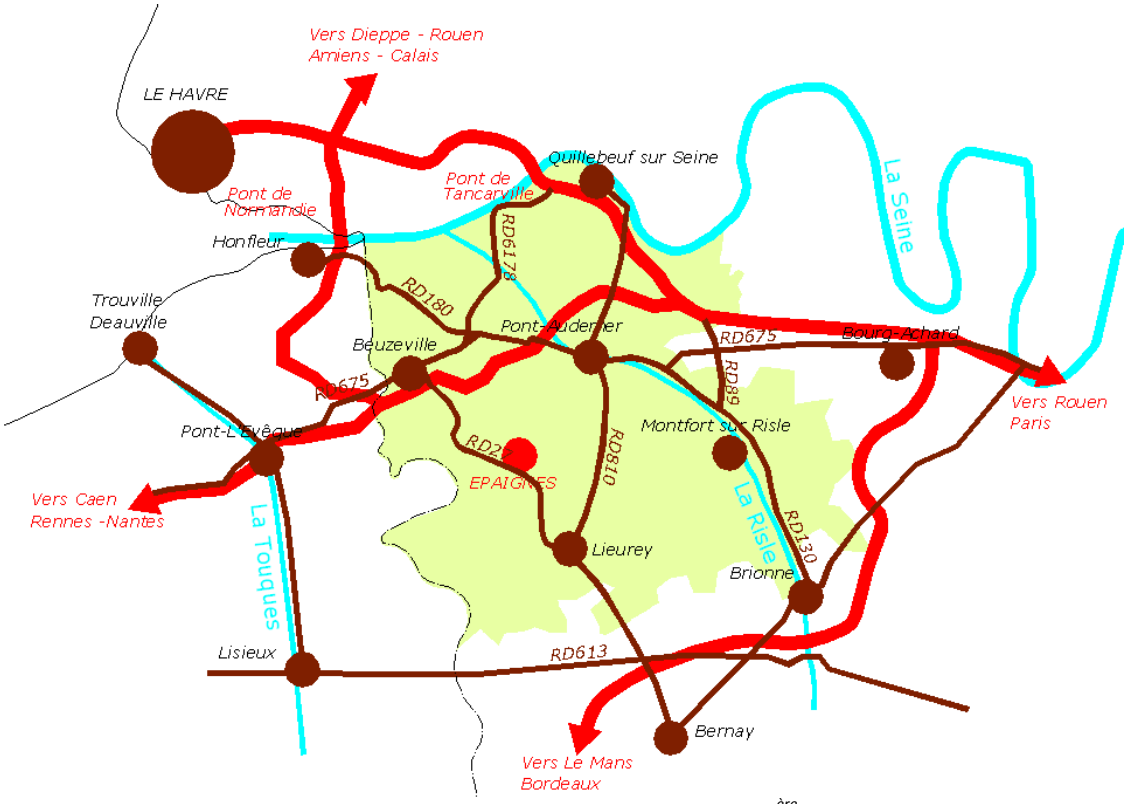
Cette desserte routière lui permet d'accueillir une part croissante du desserrement urbain de ces agglomérations, du Havre en particulier, qui accentue notamment la fonction résidentielle du territoire. Sa population a ainsi augmenté de 10% entre 1999 et 2008, avec pour conséquence un accroissement du nombre de logements (+12%) et une augmentation des déplacements pendulaires.

Le Pays Risle Estuaire est inclus dans une vaste zone de transit en étant le débouché de la rive gauche de l'estuaire de la Seine (A29 et A131) d'une part, et en étant implanté sur un axe reliant la Bretagne à l'Ile de France (A13), via la vallée de Seine, puissante entité économique, industrielle et portuaire, d'autre part. Complété en 2005 par l'ouverture de l'A28, ce réseau autoroutier, véritable moteur de développement économique, constitue désormais une alternative à l'itinéraire qui s'étend entre Lille et Marseille via Paris et Lyon en permettant de relier Calais à Bayonne.

Par la présence de ce dernier, le Pays Risle Estuaire ne devrait être que faiblement impacté par la circulation de transit. Pourtant, une part très importante des flux s'effectue sur les routes départementales du territoire, point de concentration maximum du trafic poids lourd, étant considérées comme des alternatives plus « rentables » au réseau autoroutier, en terme de coût et de durée.

En effet, en l'absence de liaisons autoroutières « directes » entre l'A29 et l'A28, la circulation de transit emprunte préférentiellement des axes plus directs et moins onéreux depuis la sortie des franchissements de la Seine, tels que la RD180, la RD6178 ou la RD810, qui convergent toutes les trois vers la RD27, que ce soit en passant par Beuzeville ou Pont-Audemer, route départementale la plus propice pour rejoindre l'échangeur de l'A28 à Courbépine. D'ailleurs, cet itinéraire est communément appelé « contournement ouest » entre Beuzeville et Bernay, par opposition au tronçon de l'A28 qui relie Bourg-Achard à Bernay.

[7] *Extraits de la notice de présentation du Contrat de Pays 2011-2013*



Les infrastructures routières départementales de 1ère catégorie qui « supplantent » le réseau autoroutier

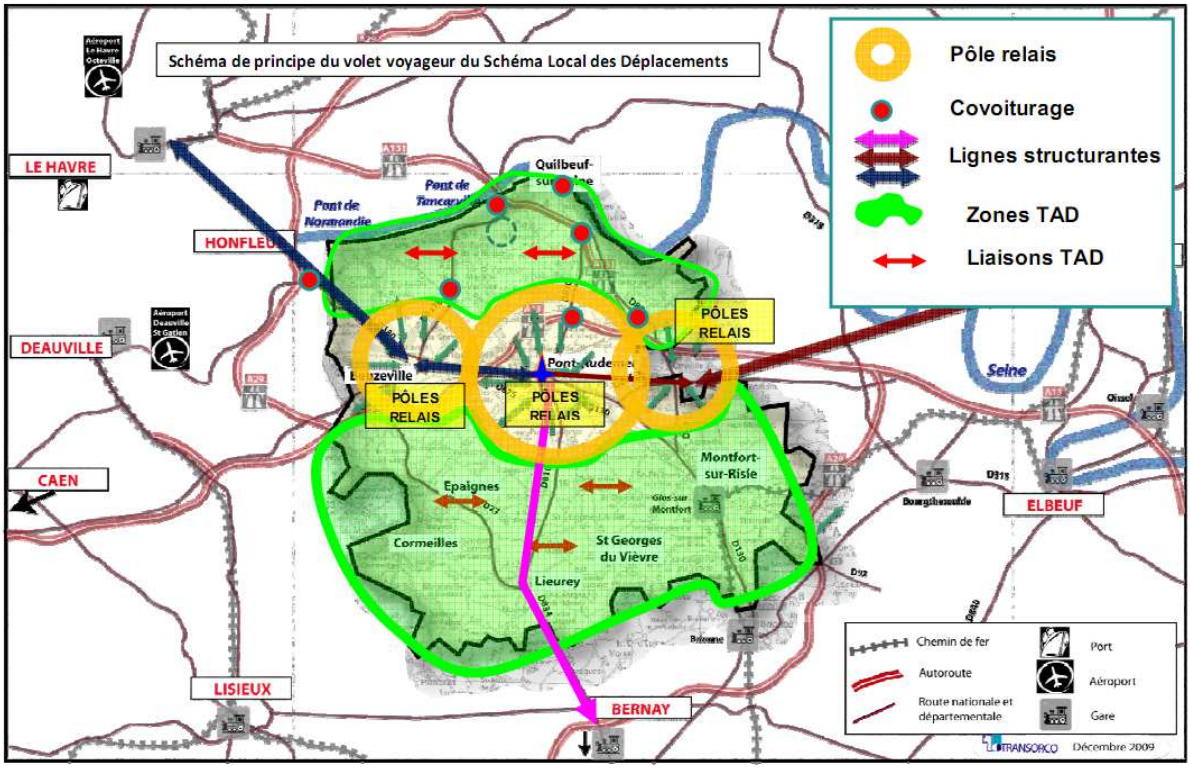
Cette situation devrait encore évoluer avec l'accroissement de la demande générale de transport et le développement du port du Havre, que ce soit Port 2000 ou l'amélioration de sa connexion avec son hinterland par son futur chantier multimodal et autres aménagements de la plate-forme portuaire. D'ici une vingtaine d'années les flux pourraient plus que doubler par rapport à ce qu'ils sont aujourd'hui, pour passer à une croissance plus modérée ensuite[8].

Conscient des enjeux liés à la problématique des déplacements sur l'ensemble du territoire, le Pays Risle Estuaire s'est doté d'un Schéma Local de Déplacements (SLD) afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire, de structurer l'offre de transport des personnes, d'organiser les flux de fret marchand et de sécuriser les axes de communication. Il prévoit notamment de renforcer les liaisons interurbaines, de développer les intermodalités, de canaliser le fret marchand sur des axes spécifiques, de diminuer les conflits d'usage sur la voirie et de soutenir le développement de l'activité portuaire du Havre.

➢ **<u>Les orientations du SLD pour le « volet voyageur » :</u>**

- conforter Pont-Audemer comme pôle d'échange du fait de la présence d'une gare routière et d'un réseau de transport urbain qui pourrait être étendu sur les communes riveraines ;
- créer des conditions favorables au développement de l'intermodalité et au maillage du territoire en s'appuyant sur des pôles relais stratégiques comme Pont-Audemer, Beuzeville ou Bourneville, situées à proximité des infrastructures de transport ;
- maintenir le transport à la demande et stimuler le covoiturage pour alimenter les pôles relais et servir des besoins classiques de point à point ;
- s'appuyer sur un drainage accru par Pont-Audemer pour améliorer la liaison avec Bernay (gare ferroviaire) ;

[8] *Extraits du Schéma Local des Déplacements du Pays Risle Estuaire*

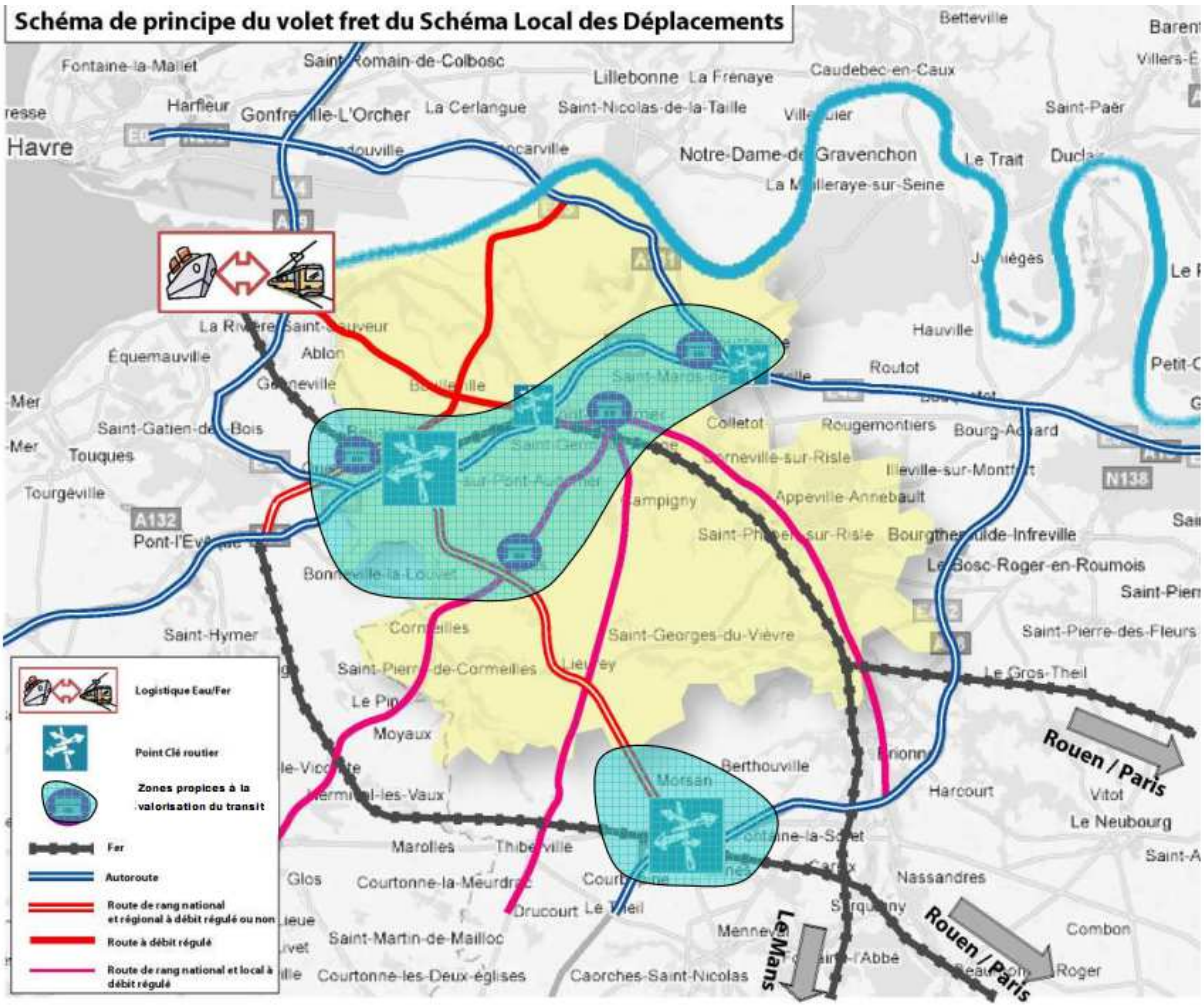


ÉPAIGNES est en retrait des zones à dynamique forte pouvant amener ou conforter une offre de transport public, mais elle doit servir de zone d'appoint pour alimenter les pôles relais, comme Beuzeville ou Pont-Audemer, avec lesquels elle dispose de liens directs, ou servir des liaisons spécifiques, comme celle qui existe entre Pont-Audemer et Lisieux, même si elle n'est pas considérée comme structurante pour le territoire.

Comment diversifier les pratiques de mobilité sur le territoire et réduire la part des déplacements en automobile ? Comment inciter le recours au covoiturage pour alimenter les pôles relais de Pont-Audemer et de Beuzeville ?

➢ **<u>Les orientations du SLD pour le « volet fret » :</u>**

- Rationnaliser les relations routières en s'appuyant sur les axes forts du territoire ce qui implique notamment :
  - Encadrer et minimiser la prise d'importance du couloir RD180/RD27 en le doublant à long terme par un couloir A29 - RD27 ;
  - Dissocier le transit des autres flux pour éviter les conflits d'usage ;
  - Fluidifier les jonctions avec l'A13 par la création des échangeurs de Toutainville et de Bourneville ;
- Rechercher les conditions de la multimodalité pour retirer du poids au mode routier :
  - Sauvegarder l'emprise de la voie ferrée entre Glos sur Risle et Honfleur et prévoir son aménagement et son développement sur le long terme ;
  - Etudier les possibilités de développer un site de transfert modal fluviomaritime/fer aux abords de la Seine ;
- Réfléchir à une structuration économique du territoire cohérente avec le schéma de circulation des poids lourds ;



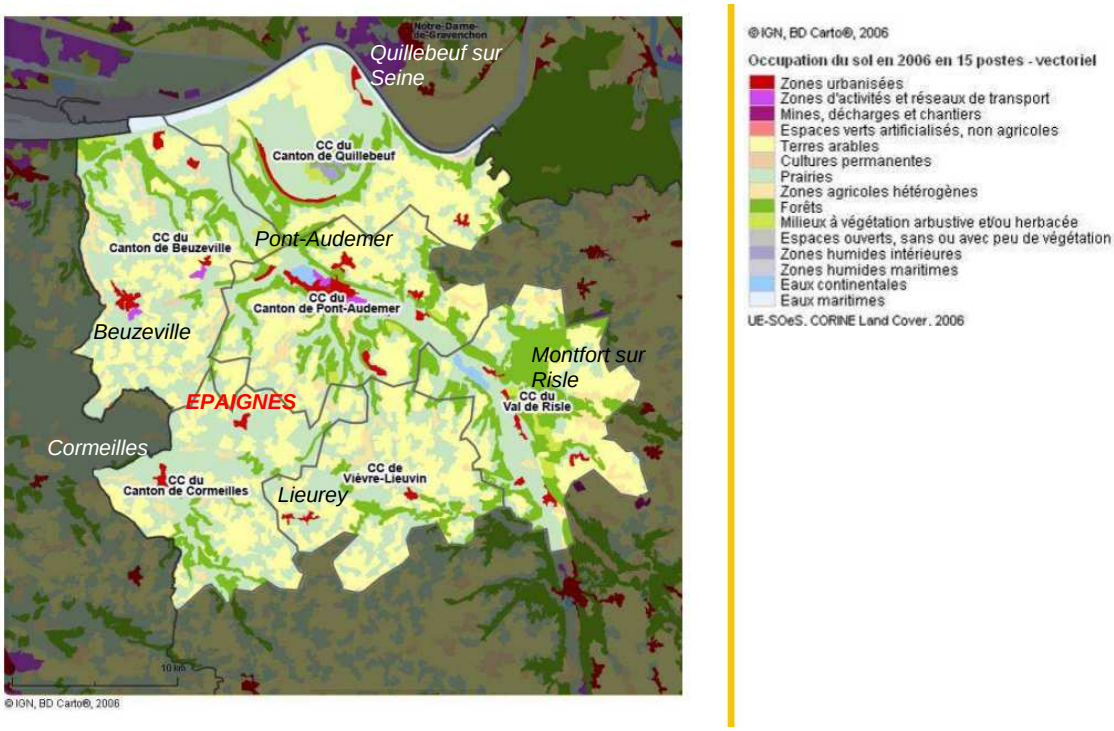
EPAIGNES est implantée le long de la RD27, route départementale alternative au réseau autoroutier existant, qui devrait sur le long terme être relié à l'A29 et devenir un axe national capable de canaliser l'essentiel du trafic routier en provenance de la zone portuaire du Havre.

Face à la volonté de structurer le développement économique du territoire de manière cohérente avec ce nouveau schéma de circulation des poids lourds, EPAIGNES s'inscrit naturellement comme un pôle potentiel de développement économique, capable de susciter la croissance du territoire en s'appuyant sur le seul mode routier, les projets de plateformes multimodales étant quasiment inexistants ou projetés à long terme du fait des lourds aménagements qu'elles nécessitent.

Comment intégrer ces perspectives de développement économique sur le territoire communal ? En réponse à quels besoins et pour quels types d'activité ? Comment anticiper les éventuels impacts du doublement des flux de poids lourds de la RD27 sur le cadre de vie des habitants ?

Un territoire à dominante rurale organisé autour du pôle urbain de Pont-Audemer :

Avec 60% de communes de moins de 500 habitants, le Pays Risle Estuaire est peu densément peuplé. Il ne compte qu'un seul pôle urbain, celui de Pont-Audemer, qui dispose d'une offre d'habitat et de services diversifiés, ainsi qu'un nombre d'emplois excédentaire à sa population active. Les autres chefs-lieux de canton, comme Quillebeuf sur Seine, Beuzeville, Cormeilles ou Montfort sur Risle, s'apparentent à des bourgs structurants, du fait de leurs caractéristiques urbaines et d'une offre de logements permettant d'accompagner le développement résidentiel des communes voisines[9].



En effet, le Pays Risle Estuaire et les communes environnantes s'organisent autour du pôle de Pont-Audemer qui concentre la majorité des emplois et des équipements (lycées, hôpital, équipements sportifs et culturels) du quart nord-ouest du département de l'Eure. Son bassin de vie s'étend ainsi jusqu'aux communes du Roumois.

EPAIGNES fait donc naturellement partie de la zone d'emploi de Pont-Audemer où le pôle urbain occupe une place primordiale en concentrant 50% des emplois et de la population. Toutefois, le nombre d'actifs résidant sur ce territoire (5800 habitants environ en 2008) y est largement inférieur ce qui implique qu'il accueille chaque jour près de 6000 personnes, dont une partie des habitants de la commune, pour travailler dans le commerce, l'industrie, l'artisanat et les services.

Dans une logique de structuration du territoire, EPAIGNES reste sous l'influence du pôle urbain de Pont-Audemer et du pôle structurant de Cormeilles, même si au regard de son degré d'urbanité, de son niveau d'équipements et de services, elle joue le rôle de « pôle relais » pour les petites communes rurales qui l'environnent.

Comment conforter EPAIGNES comme pôle relais au sein du Pays Risle Estuaire ? Quels besoins doit elle satisfaire pour conserver son attractivité auprès de la population locale sans nuire à Cormeilles et Pont-Audemer, les pôles structurants, c'est-à-dire dans une logique de complémentarité et de solidarité ?

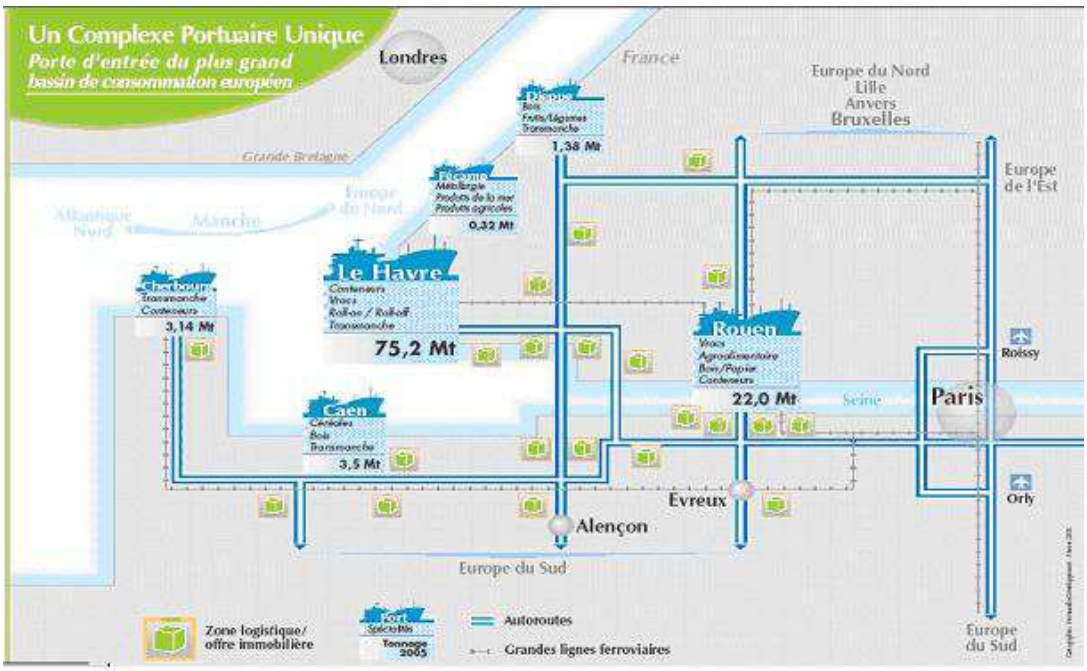
[9] *Source : diagnostic habitat – Pays Risle Estuaire – Conseil Général de l'Eure*

L'émergence de nouveaux besoins en terme de développement économique :

Implanté au carrefour des nœuds autoroutiers et du réseau métropolitain constitué des trois villes normandes, le Pays Risle Estuaire est un site à enjeux stratégiques, avec l'avènement de Port 2000 puis désormais avec le projet du Grand Paris, qui devrait renforcer la position de ce territoire comme « hinterland du Port du Havre » et « porte d'entrée » de la région parisienne. Ces nouveaux facteurs, conjugué à la forte croissance résidentielle du territoire, tendent à en modifier le profil économique et à créer de nouveaux besoins. Quels sont-ils et comment les satisfaire ?

- **Les besoins liés à Port 2000 :**

Le complexe portuaire normand est avantageusement placé sur le « range européen » et la capacité du Port du Havre ne cesse d'augmenter. A cela s'ajoute la proximité du premier bassin de consommation d'Europe avec plus de 20 millions de consommateurs et d'importants pôles de décisions à moins de 2 heures. En garantissant une offre de services orientée vers le marché mondial, il crée des conditions favorables à l'accueil de grandes entreprises.



(Source Pays Risle Estuaire)

Pour autant, la région Haute-Normandie ne disposait en 2006 que de 245 ha de foncier adapté à l'accueil de grandes entreprises dont seulement 15% sur le département de l'Eure, alors que les besoins sont évalués entre 1200 et 2000 ha pour les vingt prochaines années, dont près de 250 ha sur le territoire eurois[10].

Du fait de son positionnement stratégique, le Pays Risle Estuaire se positionne de manière privilégiée pour répondre à ces besoins, notamment aux abords des pôles multimodaux et des nœuds autoroutiers.

- **Les besoins liés à la croissance résidentielle :**

Le Pays Risle Estuaire, territoire d'accueil du desserrement urbain des grandes agglomérations régionales, a vu croître sa population et son parc de logements au cours de la dernière décennie. Cette croissance résidentielle a créé un nouveau dynamisme et de nouveaux besoins que ce soit en termes d'équipements, de commerces, de services ou d'artisanat. Pour y répondre, les acteurs locaux se sont mobilisés pour proposer de nouveaux terrains d'accueil aux entreprises et répondre aux besoins identifiés, ce qui place aujourd'hui le Pays Risle Estuaire comme le plus dynamique de l'Eure en matière d'artisanat.

[10] *Cf. étude de faisabilité socio-économique, technique et juridique en vue de la création d'un parc d'activités à Bourneville réalisée par Réal Convergence en janvier 2006.*

➢ **Les besoins liés à l'attractivité touristique du territoire :**

En bénéficiant à la fois de sa proximité avec les pôles urbains, de sa desserte routière, notamment depuis Paris, et du voisinage des pôles touristiques proches (Deauville, Honfleur, Le Havre, Pays d'Auge), le Pays Risle Estuaire a su tirer parti de la qualité de son patrimoine pour développer un tourisme de nature porteur d'avenir. Avec 12% de son parc de logements en résidences secondaires et 4500 lits touristiques marchands, la population touristique représente un tiers de la population hébergée. Cette dynamique appuie le développement d'activités de prestataires de loisirs et de services aux résidents et permet la valorisation des savoir-faire locaux.

➢ **Les stratégies développées pour répondre aux besoins identifiés :**

En passant d'une dynamique socio-économique endogène à une dynamique ayant une forte composante exogène, c'est-à-dire soumise à des facteurs d'influence extérieurs, comme le développement de la zone portuaire du Havre ou le desserement urbain des agglomérations régionales, le Pays Risle Estuaire doit faire face à de nouveaux enjeux qui ne sont pas sans conséquence sur les équilibres territoriaux, y compris en terme de développement économique, les besoins s'étant largement diversifiés et amplifiés.

Mais en l'absence de document de planification à l'échelle du Pays, il est difficile de les quantifier et de les planifier sans connaître la politique territoriale à conduire. Le territoire doit-il miser sur le développement de l'économie résidentielle ? Doit-il s'inscire dans une logique d'accompagnement des stratégies développées sur l'Axe Seine et venir en soutien du développement de la zone portuaire du Havre ? Dans ce cas, quels sont les secteurs les plus aptes à recevoir les activités logistiques ?

Une première réponse à ces questions est apportée par l'analyse et le classement que fait le Pays Risle Estuaire de l'offre foncière libérée par les collectivités locales sur l'ensemble du territoire, pour répondre en partie aux besoins identifiés[11] :

- des offres foncières susceptibles de recevoir des entreprises de grande taille comme à Beuzeville où les 12 hectares disponibles sont aujourd'hui commercialisés, à Epaignes où les 14 hectares sont en cours de commercialisation (environ 60%) et à Maison Rouge où le projet est encore en cours d'étude ;
- des offres foncières ciblées PME-PMI pour la performance industrielle sur les sites de Boulleville (6 hectares en cours de commercialisation), Pont-Audemer où il reste moins de 4 hectares de terrains disponibles sur les 9 hectares aménagés et Bourneville où il est projeté une zone de 10 hectares ;
- des zones artisanales pour les très petites entreprises qui représentent un potentiel de marché en augmentation pour toutes les activités liées à l'armature locale : services à la personne, BTP, commerces… Ces dernières trouvent donc logiquement leur place au sein des pôles relais du territoire comme Lieurey (1.10 ha) et Saint-Etienne l'Allier (0.20 ha) sous la forme d'une offre foncière locale ou comme Cormeilles et Trouville la Haule sous la forme de la mise à disposition d'un immobilier artisanal.

En extrapolant ces données, il semblerait que seuls les pôles de Beuzeville et d'Épaignes sont appréhendés pour développer une éventuelle vocation logistique, en lien avec leur capacité de desserte existante ou projetée, alors que les sites de Pont-Audemer, de Boulleville et de Bourneville seraient davantage réservés aux activités industrielles. Les zones artisanales pour les très petites entreprises, liées à l'armature locale, doivent s'implanter logiquement dans les pôles relais.

Au regard de sa position au sein de l'armature urbaine du Pays Risle Estuaire et selon la hiérarchisation des pôles sur le territoire, EPAIGNES peut prétendre à une double vocation économique : un soutien pour les activités induites par le développement de la zone portuaire du Havre et un soutien pour les activités induites par la croissance résidentielle.

Comment valoriser le potentiel de développement économique du territoire ? Quels secteurs d'activités développés au regard des stratégies amorcées à l'échelle intercommunale ? Est-ce que la commune dispose de réels atouts pour développer un pôle logistique ?

[11] *Source : site internet du Pays Risle Estuaire*

➢ **Les besoins en foncier :**

Sur le Pays Risle Estuaire, les superficies dédiées à l'accueil d'activités économiques à court et moyen terme représentent une superficie de 482 ha, mais l'offre foncière reste limitée à court terme puisque seulement 18 ha sont encore disponibles notamment sur les secteurs de Beuzeville, Epaignes et Pont-Audemer. De plus, seuls les projets pressentis à moyen terme sur les communautés de communes du Vièvre Lieuvin, de Quillebeuf et du Val de Risle, sont susceptibles d'être prochainement aménagés et commercialisés, ce qui implique que le potentiel dont dispose le Pays Risle Estuaire à court et moyen terme est de l'ordre de 35 ha.

Zone d'activité	Superficie totale	Superficie disponible (à court terme)	Superficie à équiper (à moyen terme)	Superficie en projet (à long terme)	Superficie consommée (1998-2012)
Cté de Cnes de Cormeilles	31,5 ha	6,0 ha	0,0 ha	22.3 ha	25,5 ha
Cté de Cnes du Vièvre Lieuvin	3,9 ha	0,6 ha	1,5 ha	1,5 ha	1,8 ha
Cté de Cnes de Beuzeville	324,3 ha	5,2 ha	272,0 ha	175,0 ha	47,1 ha
Cté de Cnes de Pont-Audemer	111, 6 ha	6,5 ha	0,0 ha	12,3 ha	105,1 ha
Cté de Cnes de Quillebeuf	10,0 ha	0,0 ha	10,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Cté de Cnes du Val de Risle	5,0 ha	0,0 ha	5.0 ha	0,0 ha	0,0 ha
TOTAL :	**481,50 ha**	**18,30 ha**	**283,50 ha**	**211,10 ha**	**179,50**

Sources : Pays Risle Estuaire et CCI de l'Eure

Sur les terrains mis à la disposition des entreprises, près de 180 ha ont été consommés entre 1998 et 2012, dont 60% sur la communauté de Communes de Pont-Audemer, 30% sur la communauté de communes de Beuzeville et 15% sur la communauté de communes de Cormeilles. Ils ont permis la création de plus de 1500 emplois dont 50% sur le canton de Beuzeville et 11% sur le canton de Cormeilles, dont près de 90% sur la seule commune d'EPAIGNES qui concentre désormais un peu plus de 37% des emplois de ce secteur, soit autant que sur la commune de Cormeilles.

En admettant un maintien des dynamiques enregistrées entre 1998 et 2012, soit une moyenne de 13 ha de terrain à commercialiser par an, il est nécessaire de dégager à l'échelle du Pays une superficie de 130 hectares dédiée à l'accueil d'activités économiques au cours de la prochaine décennie.

Or, il s'avère que :

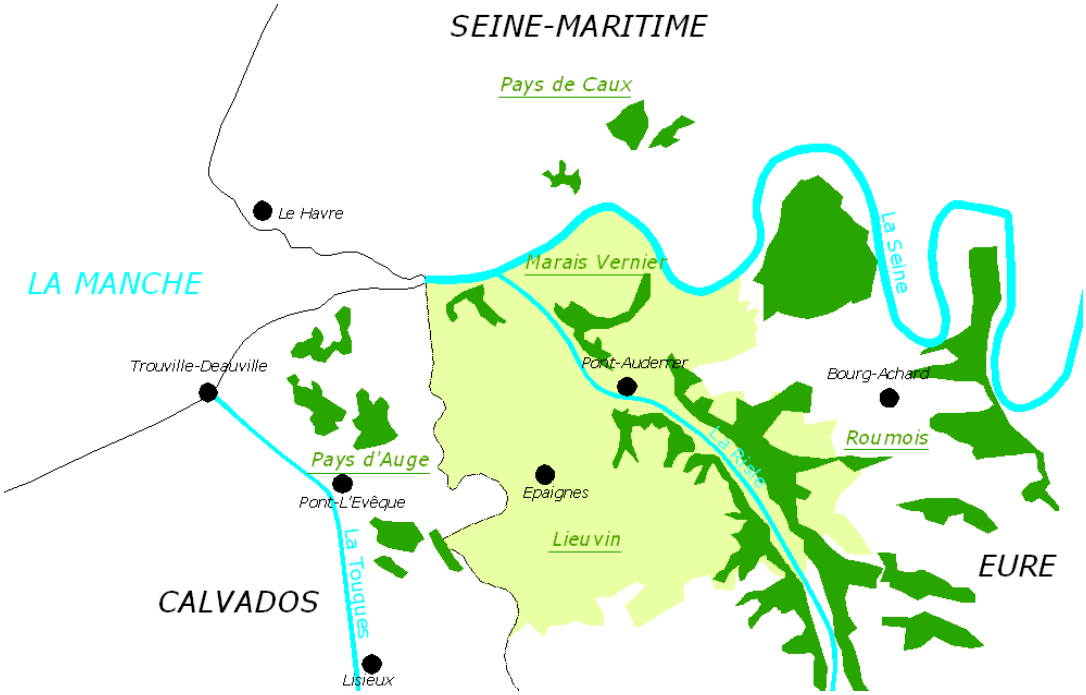
- les stocks disponibles à l'échelle du Pays seront consommés en moins de 2 ans si d'autres terrains ne sont pas commercialisables immédiatement;
- les stocks en foncier seront déficitaires de 30 hectares environ à moyen terme (5 ans) en excluant les vastes zones réservées à la logistique, notamment sur la Communauté de Communes de Beuzeville, où elles demeurent très hypothétiques sur du moyen terme en ne faisant l'objet d'aucune traduction réglementaire au sein des documents d'urbanisme en vigueur ;
- les offres foncières seront excédentaires de 400 hectares environ par rapport aux besoins identifiés à moyen et long terme si toutes les zones à équiper ou en projet sont commercialisées et seront déficitaires de 60 hectares environ si les projets de logistique sur Beuzeville ne sont pas poursuivis.

Sans égard à une éventuelle vocation logistique et en poursuivant une dynamique d'accueil identique à celle enregistrée au cours de la dernière décennie, il sera nécessaire de dégager de nouvelles capacités d'accueil sur le Pays Risle Estuaire, de l'ordre de 60 ha, pour poursuivre l'accompagnement de la croissance résidentielle du territoire (artisanat, services, loisirs, commerces…)

Comment EPAIGNES peut-elle subvenir aux besoins du Pays Risle Estuaire en termes de développement économique ? Quel est son potentiel foncier (renouvellement urbain ou extension) et quelles sont ses chances de muter à moyen ou long terme ? Faut-il prévoir une croissance des activités économiques supérieure à celle enregistrée au cours de la dernière décennie en s'appuyant sur les logiques territoriales qui émergent ? Quels seront les impacts de ce développement sur le territoire et le cadre de vie ?

Un territoire à la géographie contrastée doté d'une grande richesse écologique[12] :

Territoire rural de 72 200 ha, le Pays Risle Estuaire se caractérise par la diversité de ses milieux naturels et par leur qualité écologique. Si l'habitat est très dispersé, l'urbanisation reste limitée, laissant une très forte place aux milieux naturels.



Le Pays Risle Estuaire constitue l'espace de transition entre 2 milieux géomorphologiques aux caractères très marqués : les plateaux calcaires du bassin sédimentaire de la Seine, dédiés aux grandes cultures et les vallées bocagères du Pays d'Auge. Il est également caractérisé par la présence des estuaires de la Seine et de la Risle.

Vallées bocagères, milieux estuariens, prairies humides, roselières, milieux aquatiques, falaises, forêt et coteaux boisés, s'ajoutent aux prairies d'élevage et aux plateaux cultivés pour illustrer la diversité des milieux naturels. Ainsi, 15% de la superficie du Pays Risle Estuaire est classé NATURA 2000 et 15% du territoire est couvert par la forêt.

Une grande partie du Pays et notamment le territoire d'EPAIGNES appartiennent à l'entité géographique du Lieuvin, bordé au Nord par l'estuaire de la Seine, qui le sépare du Pays de Caux, à l'Est par la vallée de la Risle sur le versant opposé de laquelle s'étend le Roumois, à l'Ouest par la vallée de la Morelle et de la Calonne qui servent de limites au Pays d'Auge. Il rejoint le Pays d'Ouche au Sud. Le Lieuvin est ainsi circonscrit par un ensemble de « Pays », auquel il peut s'apparenter sans toutefois leur appartenir véritablement. Il sert de transition douce entre la Haute Normandie, largement typée sur le plateau du Pays de Caux et la Basse Normandie qui s'exprime fortement dans le Pays d'Auge. Il apparaît ainsi comme un pays de transition, encore harmonieux et pittoresque, notamment dans les parties où la grande culture génératrice d'openfield ne l'a pas trop pénétré.

[12] *Extraits de la notice de présentation du Contrat de Pays 2011-2013*

Implantée aux franges du Pays d'Auge, à quelques kilomètres de la Côte Fleurie et à moins d'une heure trente de Paris, dans une région aux paysages diversifiés et significatifs, EPAIGNES peut jouir du rayonnement et de l'attractivité touristique de ce territoire, dont la grande sensibilité écologique et paysagère implique une gestion raisonnée et équilibrée.

Comment concilier protection des paysages et de l'environnement avec la croissance économique et résidentielle projetée ? Quels sont les atouts du territoire pour renforcer son attractivité touristique ?

Une politique territoriale émergente :

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration :

En partie couvert par le Schéma Directeur D'aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la Basse Vallée de la Risle avant 2010, le Pays Risle Estuaire ne dispose plus aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme. La révision de ce schéma a été engagée depuis le 2 mars 2007 et son périmètre initial a été élargi de manière à intégrer les 83 communes qui le constitue.

L'aboutissement de cette procédure, qui relève de la compétence du Syndicat d'Aménagement du Nord Ouest (SANO), conduira à doter le Pays Risle Estuaire d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont le principal objectif est de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles du territoire, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

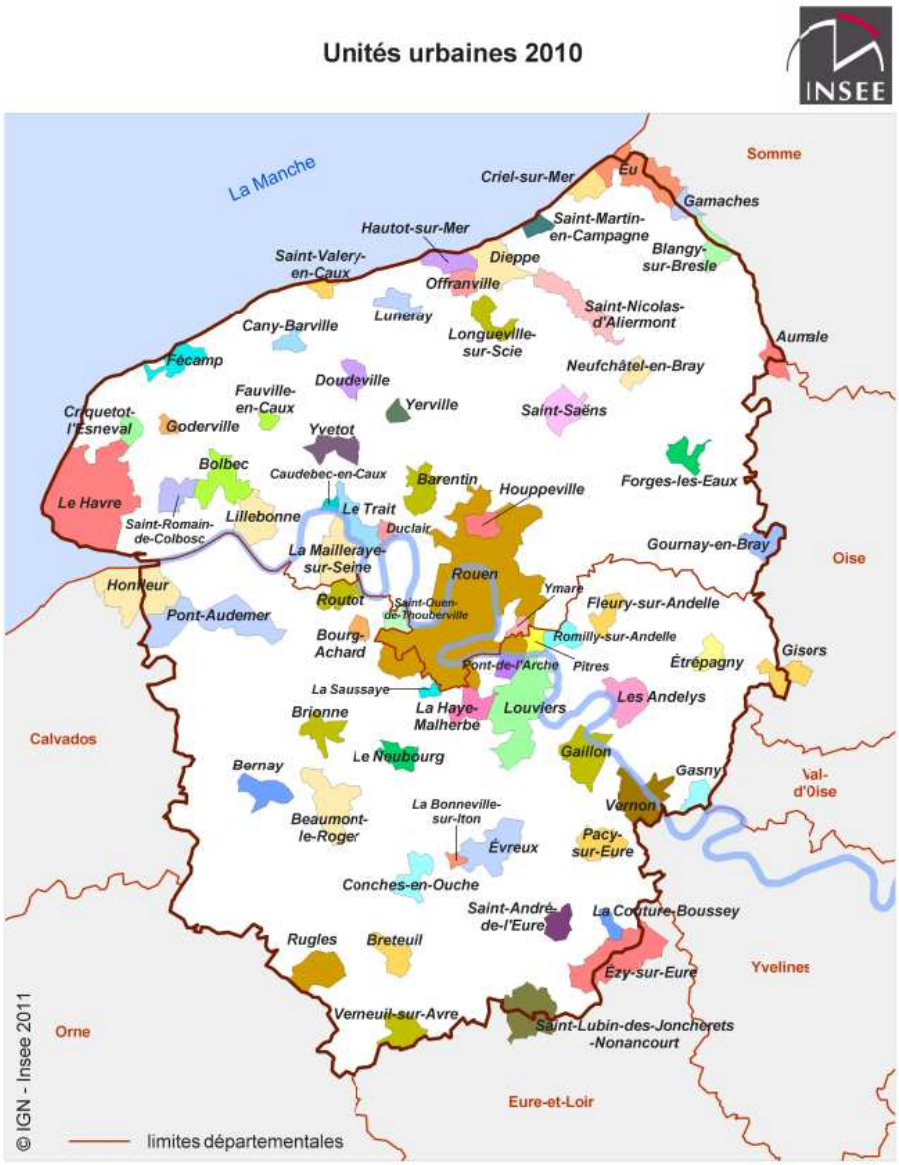
Face à la volonté de l'Etat de généraliser ce type de document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire français avant le 1er janvier 2017, un mécanisme d'incitation a été instauré par la loi SRU, récemment renforcé par les lois GRENELLE et ALUR, et traduit à l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, qui vise à subordonner, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, la modification et la révision d'un PLU, en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, soit à l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit à l'accord de l'établissement public après avis de la CDPENAF, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté sous réserve que l'urbanisation envisagée :

- ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Cette procédure concerne les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population. L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

L'unité urbaine de Pont-Audemer compte au dernier recensement 21 611 habitants.

Epaignes est donc concernée par les dispositions de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, mais celles en vigueur **avant la loi ALUR** du fait des précisions apportées par cette dernière sur les procédures en cours. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est donc interdite, sauf application des dérogations prévues à l'article L.122.2 du code de l'urbanisme antérieur à la loi ALUR. Ainsi, il convient d'obtenir l'accord de l'EPCI en charge du SCoT Risle Estuaire avant l'approbation du PLU.



Un contrat de Pays qui fixe les grands axes de développement du territoire :

Face à la croissance résidentielle et au développement économique du territoire, de nouvelles stratégies d'aménagement émergent à l'échelle du Pays Risle Estuaire, comme en témoignent les actions engagées dans le dernier contrat de Pays qui doivent notamment contribuer à l'équilibre du territoire, la compétitivité économique ou l'accueil des populations. Même si elles ne sont pas traduites dans un Schéma de Cohérence Territoriale, il est possible d'avancer qu'elles tendent à :

- structurer le territoire autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs comme Cormeilles, Beuzeville, Montfort-sur-Risle ou Quillebeuf sur Seine, dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports sont projetés en réponse aux besoins de la population ;
- orienter le développement économique du territoire en soutenant la résorption des friches industrielles de Pont-Audemer et la création de zones d'activités sur Bourneville, Beuzeville et Epaignes ;
- maintenir l'attractivité touristique du territoire (aménagement du port de Berville sur Seine, des étangs de Pont-Audemer…) et préserver ses qualités paysagères, patrimoniales et écologiques qui font la richesse de son cadre de vie ;

- sensibiliser les élus sur les enjeux liés à l'habitat et aux déplacements et les guider dans les choix qu'ils pourraient être conduits à faire en s'appuyant sur deux études majeures réalisées à l'échelle du Pays : le schéma local des déplacements (2010) (Cf. chapitre précédent) et le diagnostic habitat (2010) qui a révélé pour le Pays Risle Estuaire les grands enjeux suivants :
  - maîtriser le développement résidentiel ;
  - mieux penser l'organisation territoriale et la hiérarchisation des niveaux de centralité entre bourgs centres/ bourgs secondaires pour l'accueil des équipements structurants et de proximité afin notamment de rationnaliser le coût du développement résidentiel pour les petites communes ;
  - diversifier l'offre d'habitat pour inscrire et pérenniser le renouvellement démographique en cours et l'adapter au profil socio-économique des ménages ;
  - maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles et naturels, peut-être en combinant la recherche d'une densité souhaitable et acceptable dans un environnement rural et la densification des centre-bourgs.

Les actions et orientations fixées par le Pays Risle Estuaire devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune notamment celles relatives à l'habitat, à la mobilité et à la compétitivité économique qui ont un impact sur le territoire communal.

La position de la commune, comprise entre Pont-Audemer et le pôle structurant de Cormeilles, à l'intersection de la RD27 et de la RD139, aux portes du Pays d'Auge, lui confère un développement certain dans les années à venir, qu'il convient d'anticiper, d'encadrer et de maîtriser par le biais du document d'urbanisme, au regard notamment des stratégies développées à l'échelle intercommunale de manière à préserver les conditions favorables d'un développement durable et solidaire.

2.1.2.2.2 La Communauté de Communes du Canton de Cormeilles

Territoire à dominante rurale aux portes du Pays d'Auge, la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles, créée le 19 novembre 1996, comprend 11 communes pour une population totale de plus de 5 000 habitants. Elle bénéficie d'un cadre naturel attrayant et d'un patrimoine de qualité et s'organise autour de deux pôles urbains que sont Cormeilles et Epaignes. Cette structure intercommunale doit permettre d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire qui concernent notamment le développement économique. En effet, pour poursuivre la dynamique initiée depuis plusieurs années, la Communauté de Communes a mis en place une politique de soutien actif aux entreprises commerciales et artisanales de son territoire, notamment au travers de la mise en oeuvre d'une Opération Collective de Modernisation (OCM) qui s'articule autour de trois axes majeurs :

- Offrir de nouveaux services à la population afin de répondre aux besoins insatisfaits générateurs d'évasion ;
- Renforcer les aménagements urbains de manière à améliorer l'accessibilité aux entreprises et aux activités ;
- Accompagner les entreprises de manière à développer l'emploi et pérenniser l'appareil commercial et artisanal existant.

De plus, la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles a déjà aménagé trois zones d'activités, l'une de 4 hectares à la sortie du bourg de Cormeilles, au bord de la route de Pont-Audemer - Lisieux (RD 139) et les deux autres sur Epaignes, au bord de la liaison Ouest (RD27), route à grande circulation reliant le Pont de Normandie, l'A13 et l'A28 avec la future A29 Rouen-Tours.

En matière d'environnement, la communauté de Communes a la charge du programme de réhabilitation de la Calonne et la prise en compte des enjeux liés au site NATURA 2000 « Le Haut Bassin de la Calonne ».

2.1.2.3 Les documents supra communaux

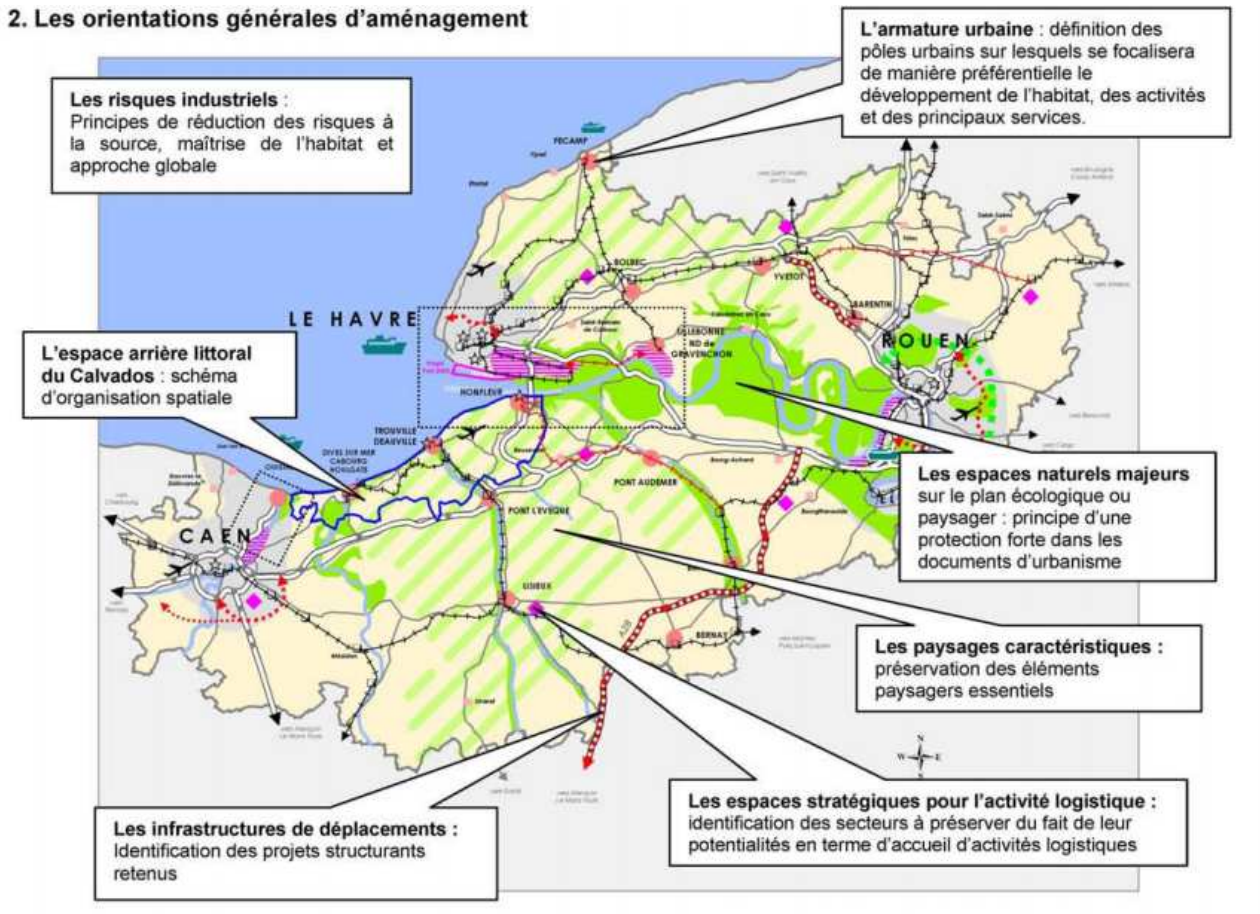
La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000 habitants.

La DTA a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat dans l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier, comme un site à enjeux stratégiques, en termes d'économie et d'environnement. La DTA fixe les 3 objectifs suivants :

- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques ;
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.



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

EPAIGNES est concernée par les orientations relatives aux espaces naturels et paysagers significatifs dans lesquels l'objectif principal est d'assurer la protection du paysage et du patrimoine. Dans cet espace, il convient de :

- préserver la trame bocagère : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ;
- maintenir une activité agricole durable, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation ;
- concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains ;
- encourager la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural ;
- sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel ;
- juguler les phénomènes de ruissellement et recenser les cavités souterraines afin de disposer d'une base de données.

Inscrite dans le territoire de l'Estuaire de la Seine, EPAIGNES doit anticiper les enjeux de croissance résidentielle et économique auxquels elle pourrait être soumise, au regard des politiques territoriales développées à l'échelle intercommunale, sans compromettre le développement d'une agriculture durable et les caractéristiques paysagères et patrimoniales qui la constitue.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) :

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. La commune d'EPAIGNES fait partie du bassin Seine Normandie.

Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SDAGE Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Il est applicable depuis le 17 décembre 2009 et le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs de ce schéma qui intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Ce document doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et à une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, de maîtriser les rejets polluants et de préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau.

Les dix propositions inscrites dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Enfin, les objectifs de qualité et de quantité fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour els eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;
- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

Dans chaque bassin versant, les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Un tel SAGE est en cours d'élaboration sur le bassin Risle Charentonne auquel appartient ÉPAIGNES. Il sera composé de deux parties :

- le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.
- le règlement du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Au regard de la situation particulière de la commune, il conviendra de prendre en compte les nombreux enjeux du SDAGE. Toutefois, le SAGE ne concerne pas le bassin versant du Douet Tourtel, seul réseau hydrographique présent sur le territoire communal…

Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier :

Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, la consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;

- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPEANF) lorsque le projet prévoit notamment une consommation d'espaces agricoles.

Pour ÉPAIGNES, il conviendra au travers son document d'urbanisme de lutter contre la régression des espaces naturels et agricoles du territoire et de réduire la consommation d'espaces agricoles due au développement de son urbanisation. Il sera aussi nécessaire de fixer les conditions nécessaires à la pérennité des derniers corps de ferme en activité.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Eure :

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure a été complété en 2012 par une évaluation des Gaz à Effets de Serre (GES).

Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.
- Influer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

Les orientations de ce document doivent être prises en compte dans le PLU de la commune. Celles-ci étant en grande partie reprises dans le SCoT, la compatibilité assurée entre le PLU et le SCOT permettra ainsi d'en tenir compte.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie :

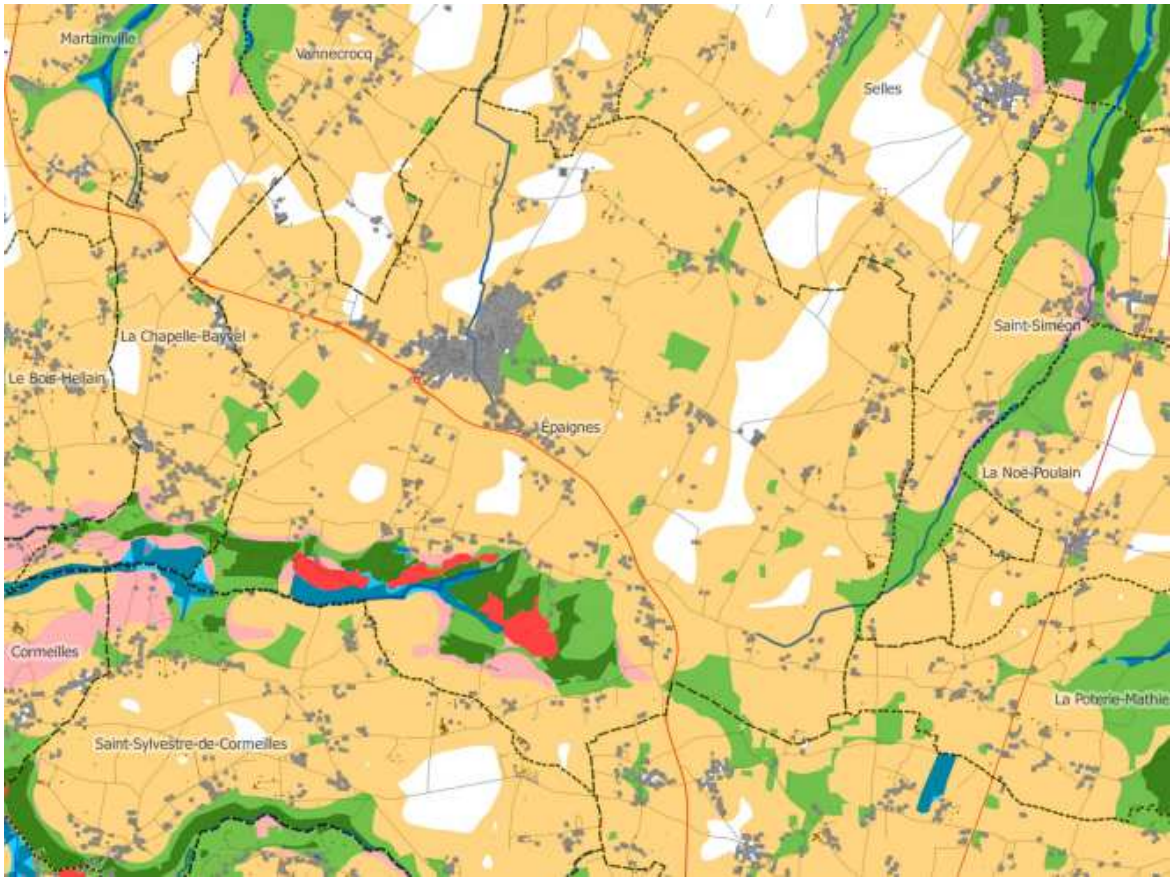
Le schéma régional de cohérence écologique, arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région, a été approuvé par la région le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de la région le 18 novembre 2014. Il comprend :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale, avec le plan d'action stratégique et les mesures de suivi ;
- un atlas cartographique qui comprend :
  - une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
  - les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
  - les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;

- la carte des enjeux régionaux ;
- la carte des actions prioritaires.

– un résumé non technique.

Ce document, comme le précédent, doit être pris en compte par le PLU. Ainsi, sur la commune d'ÉPAIGNES, il est notamment identifié :



- les vergers et les bosquets du plateau agricole comme corridor sylvo-arboré à faible déplacement ainsi que l'ensemble des prairies de la vallée du Douet-Tourtel. Les espaces environnants et notamment l'ensemble des espaces bocagers préservés aux abords des différents groupes bâtis de la commune sont le support de corridors écologiques à fort déplacement ;
- la vallée du Douet-Tourtel comprend également des réservoirs boisés, aquatiques et calcicoles. Sur le territoire communal, ses versants servent de support à des corridors calcicoles à faible déplacements, à des corridors sylvo-arborés à faibles déplacements ainsi qu'à des corridors zone humide à faibles déplacements.

Il s'avère primordial à l'échelle locale de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés et d'interpréter les corridors cartographiés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité

« continuité écologique » doit être maintenue. Ainsi, le projet de PLU doit respecter ces continuités, ce qui ne signifie pas l'interdiction de toute urbanisation au sein de ces espaces dès lors où des passages sont préservés entre les réservoirs.

Ce document met également en évidence les obstacles à la continuité, tels que les infrastructures de transports (RD27) et les éléments de rupture comme les espaces ruraux. Il est alors souhaitable de prévoir et de maintenir au sein du PLU les conditions nécessaires à la restauration des continuités identifiées en « effaçant » ces éléments de rupture, c'est-à-dire en remplaçant les milieux résistants par des milieux perméables comme par exemple, une culture par une prairie…

Sur ÉPAIGNES, la trame verte et bleue devra être reportée à l'échelle du cadastre, mais elle ne présente pas d'enjeur majeur au niveau régional à l'exception de la vallée du Douet-Tourtel. Il conviendra de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors écologiques recensés et de prendre les mesures nécessaires pour en assurer la bonne fonctionnalité.

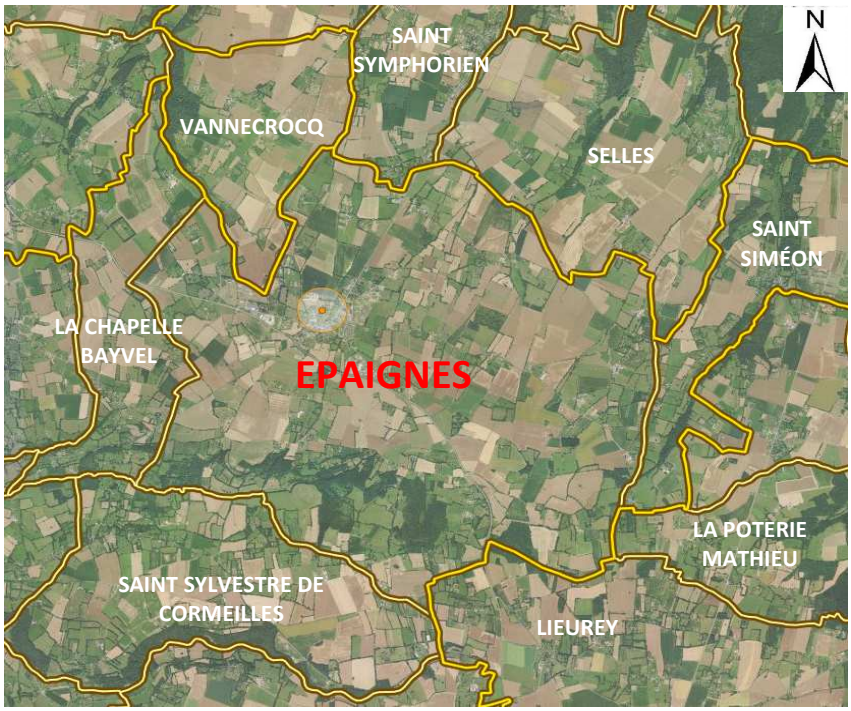
2.1.2.4 La préservation du cadre de vie, de l'environnement et de l'espace agricole : un enjeu majeur partagé avec les communes limitrophes

Indépendamment des limites administratives existantes, il est nécessaire de coordonner les documents d'urbanisme à l'échelle locale afin d'assurer, pour le moins, les continuités bâties et paysagères qui se dessinent localement.

Les orientations générales contenues dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes :

ÉPAIGNES et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les principes d'aménagement retenus par chaque collectivité doivent être cohérents pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés.

Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

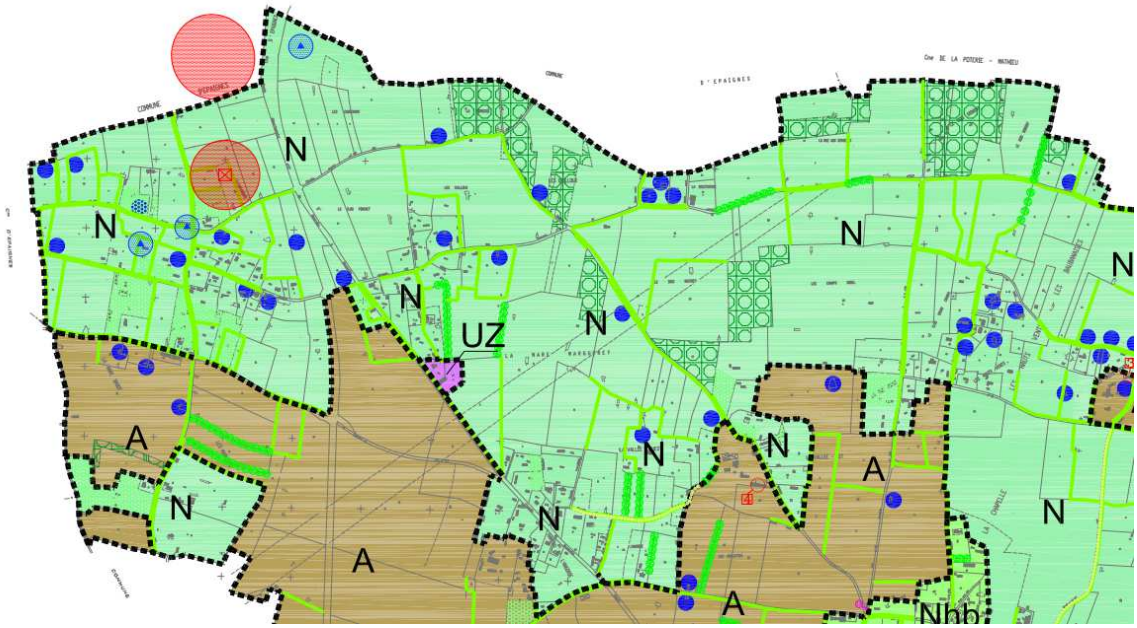


(Source : géoportail)

La commune est ainsi cernée par les communes de Vannecrocq, Saint-Symphorien, Selles, Saint Siméon, La Poterie Mathieu, Lieurey, Saint-Sylvestre de Cormeilles et La Chapelle Bayvel. Seule Lieurey dispose d'un PLU à ce jour, tandis que Saint-Symphorien, Selles et Saint-Siméon dispose d'une carte communale.

Les autres communes ne disposent aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme et sont ainsi soumises au Règlement National d'Urbanisme. Toutefois, un PLU est en cours d'élaboration sur Saint Sylvestre de Cormeilles.

Les franges du territoire avec le PLU de Lieurey :

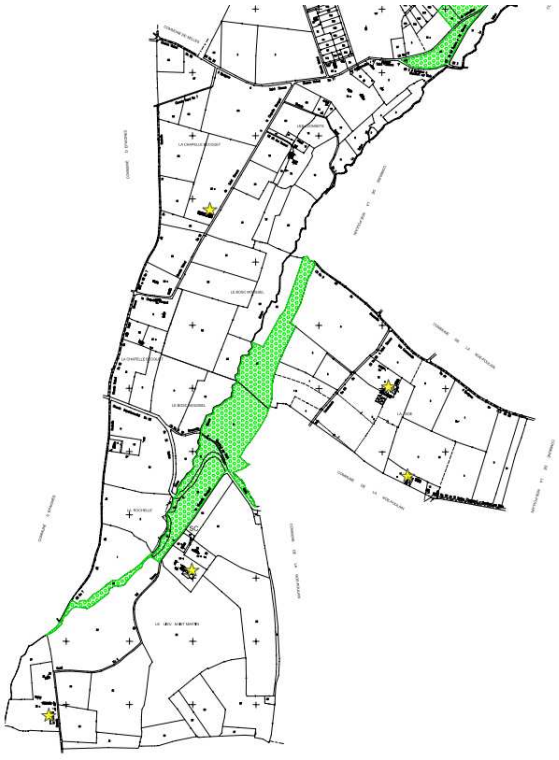


L'ensemble des franges du territoire avec la commune de LIEUREY est classé en zone naturelle de protection (zone N) ou en zone agricole (zone A), ce qui souligne l'intérêt environnemental et agricole de ces espaces. Aucun secteur bâti n'a été rendu construtcible dans cette frange bocagère vouée à être préservée sachant toutefois que le règlement de la zone N du PLU de LIEUREY permet l'évolution des constructions existantes qui y sont implantées…

Les franges du territoire avec la carte communale de Saint-Siméon :

L'ensemble des franges du territoire avec la commune de SAINT-SIMÉON est classé en zone inconstructible, y compris le secteur bâti limitrophe à la commune de la Chapelle Becquet du fait de son intérêt paysager et agricole. Aucun secteur bâti n'a été rendu construtcible dans cette frange bocagère où de nombreux corps de ferme ont été recensés et de vastes massifs boisés.

La zone inconstructible de la carte communale permet au bâti existant de pouvoir évoluer, mais les annexes aux constructions existantes y sont interdites…



Les franges du territoire avec la carte communale de Saint-Symphorien :

Si la majorité des franges du territoire avec la commune de ST-SYMPHORIEN est classé en zone inconstructible, du fait de leur intérêt paysager et agricole, le hameau des Bouys/Saint-Nicolas a été maintenu en zone constructible du fait du caractère déjà urbanisé de ce hameau, de sa proximité avec la RD139 et de l'absence de contraintes majeures.

Toutefois, ce groupe bâti n'est pas développé sur le territoire d'ÉPAIGNES où la majorité des espaces sont exploités pour les besoins de l'agriculture…

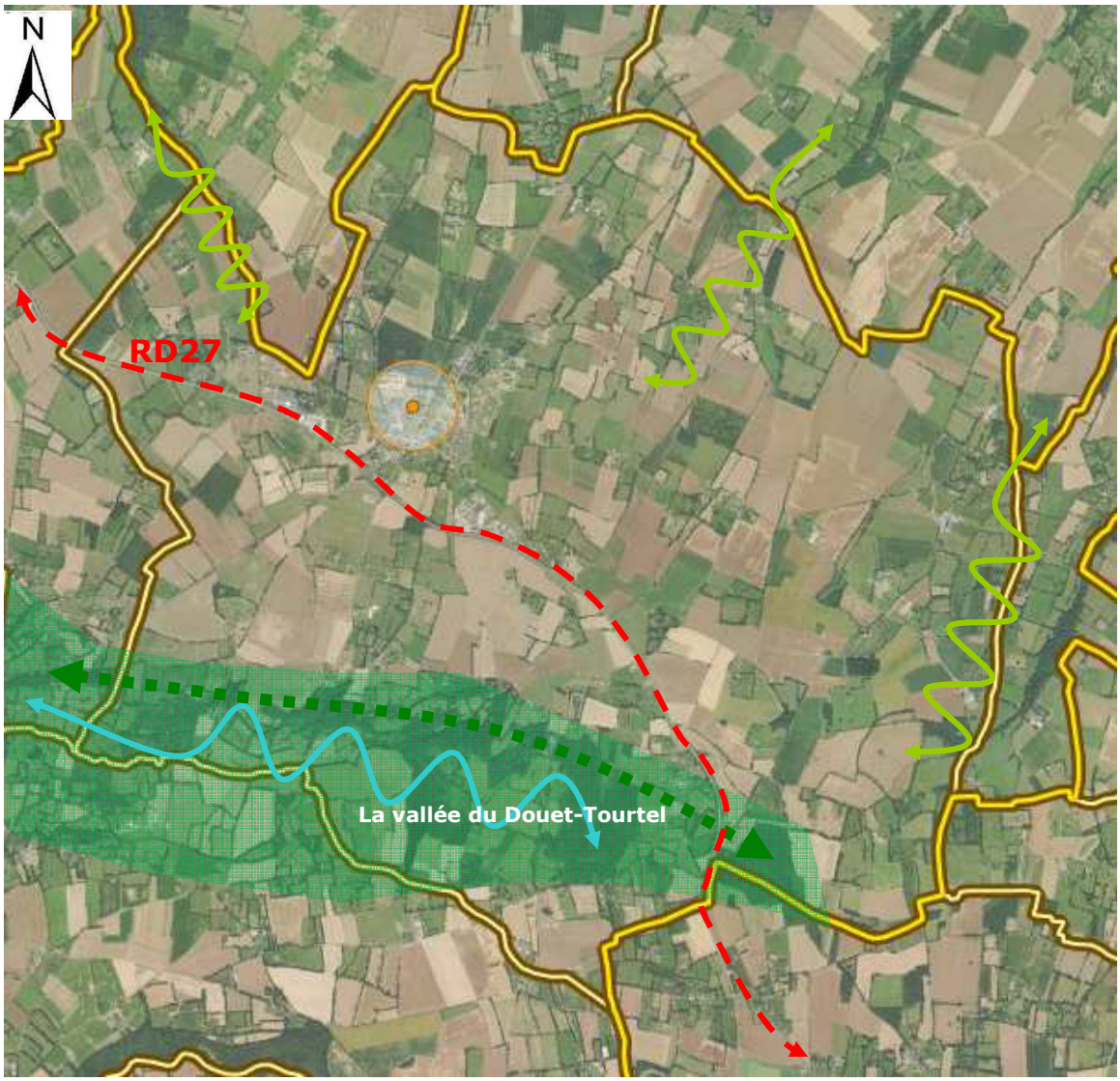


Les franges du territoire avec la carte communale de Selles :

L'ensemble des franges du territoire avec la commune de SELLES est classé en zone inconstructible du fait du caractère paysager, agricole et environnemntal de ce secteur où le bâti est très peu représenté, sauf de manière isolé. Aucune continuité bâtie n'existe entre les deux communes…

Les franges du territoire : un lieu de continuités :

Les franges du territoire sont essentiellement composées d'espaces naturels qui appartiennent à des entités paysagères plus globales comme la vallée du Douet-Tourtel ou le plateau bocager du Lieuvin. Le territoire de la commune assure une jonction entre ces différentes entités qui structurent le territoire communal et en assurent les liens biologiques et fonctionnels.



(source géoportail)

Continuités « hydrauliques » : la Vallée du Douet-Tourtel (trame bleue régionale)

Continuité « paysagère et écologique » de la vallée du Douet-Tourtel, césure naturelle entre le Lieuvin et le Pays d'Auge (trame verte régionale)

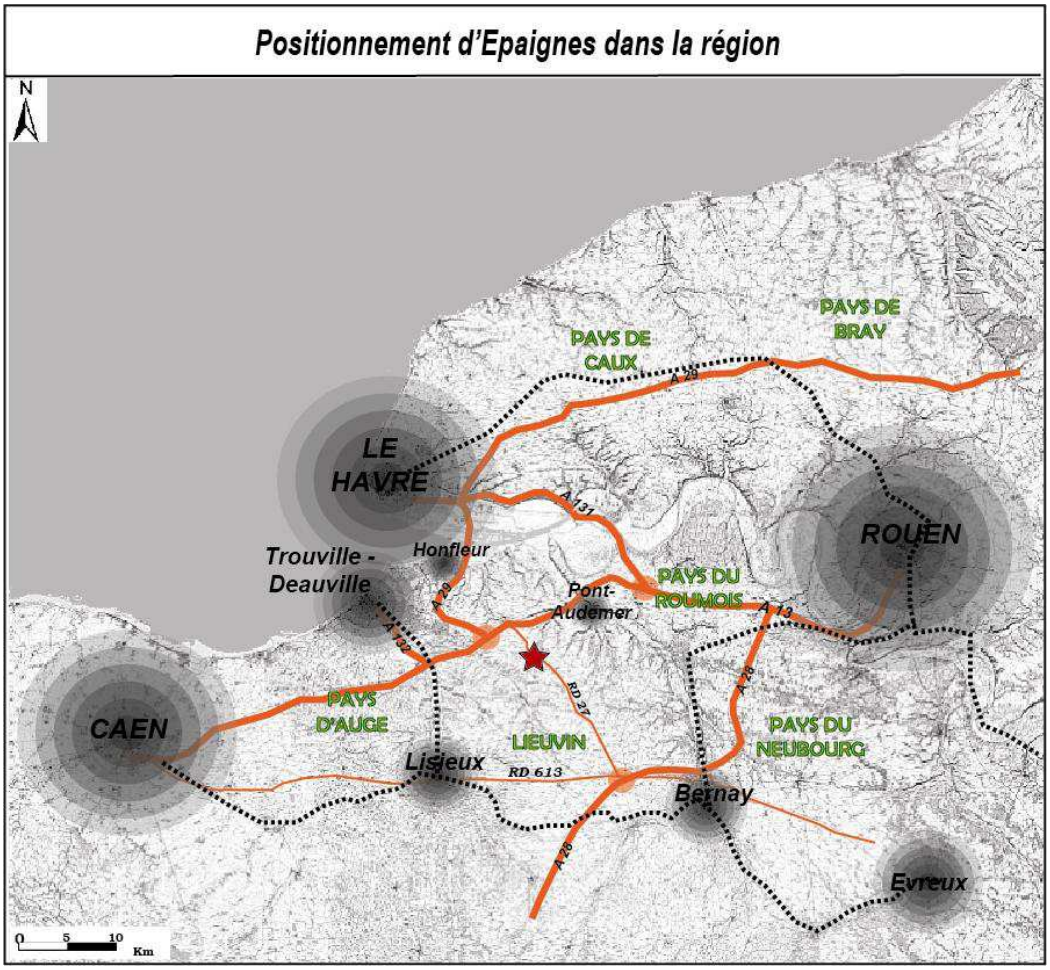
Réservoirs de biodiversité : la vallée du Douet-Tourtel

Des liens biologiques et fonctionnels assurés par la présence des vallons et la structure bocagère

Elément d'altération des continuités paysagères et, écologiques **: RD27**

2.1.3 Synthèse

Implantée dans le quart nord-ouest du département de l'Eure, en frange du Pays d'Auge, ÉPAIGNES appartient au Pays Risle Estuaire, dont la croissance résidentielle et économique a été importante cours de la dernière décennie. Elle bénéficie d'une position stratégique par rapport aux pôles du territoire, en étant implantée le long de la RD27 et de la RD139, entre PONT-AUDEMER et LISIEUX, à quelques kilomètres seulement de l'échangeur autoroutier et des franchissements de la Seine. Elle bénéficie d'une desserte routière avantageuse même si elle reste isolée des grands réseaux de transports en commun (ferroviaire notamment).



Les grands enjeux du territoire sont ainsi traduits dans des documents supra communaux avec les orientations desquels le PLU devra être compatible de manière à aboutir à un développement harmonieux, équilibré et cohérent du territoire.

Pour ÉPAIGNES, il conviendra notamment de s'attacher à :

- ⇨ Développer une vocation résidentielle maîtrisée et recentrée sur le bourg, du fait d'un caractère foncièrement rural, de manière à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- ⇨ Assurer la préservation du cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager, en prenant en compte les risques et les nuisances et en protégeant l'environnement, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale;
- ⇨ Promouvoir le développement d'une agriculture durable ;
- ⇨ Maintenir une compétitivité économique au regard de son positionnement stratégique au sein du Pays Risle Estuaire et de sa desserte routière.

La révision du POS devra ainsi conduire la municipalité à réfléchir d'une part, sur le rôle que doit jouer la commune au sein d'un territoire élargi du fait des politiques intercommunales émergentes, et d'autre part, sur les besoins qu'elle doit satisfaire pour conserver son attractivité auprès de la population locale sans nuire au développement des pôles structurants identifiés, c'est-à-dire dans une logique de solidarité et de complémentarité.

Ces grandes orientations seront déclinées à l'échelle locale au travers le diagnostic territorial qui permettra de mettre en évidence les grandes enjeux du territoire, ses atouts et ses faiblesses.

2.2 Les grandes tendances d'évolution du territoire communal

La commune évolue depuis quelques années dans un contexte « géopolitique » régional bouleversé, qui, conjugué à une forte augmentation des prix du foncier aux abords des métropoles normandes, a incité de nombreux actifs de Seine-Martitime à venir s'installer dans les zones rurales de l'Eure.

Quel impact ce phénomène a-t-il sur ÉPAIGNES ?

Comment a évolué la commune au cours de la dernière décennie en termes de population, de logements, d'économie ou de mobilité ?

Quelles sont les caractéristiques socio-économiques de la commune ?

Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?

Quels besoins en termes d'activités ?

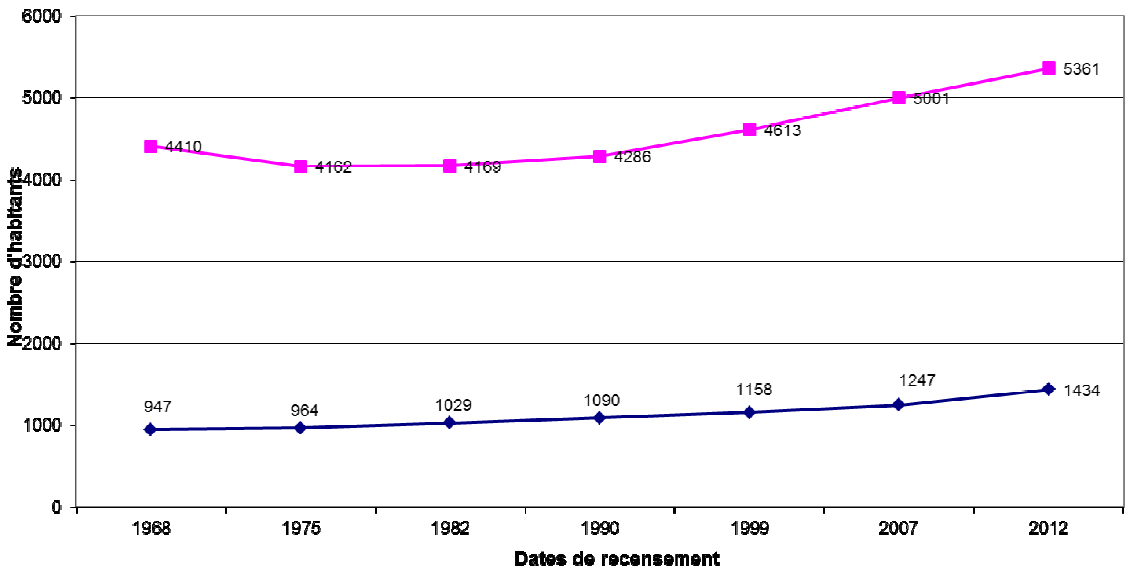
2.2.1 La population et les ménages

2.2.1.1 Les grandes caractéristiques de la population

L'évolution de la population communale :

La croissance démographique de la commune a été régulière et élevée depuis 1968 contrairement à l'évolution du canton qui a chuté entre 1968 et 1982 (exode rural). La population de la commune a toujours progressé en lien avec un solde migratoire positif qui démontre son attractivité résidentielle depuis plusieurs décennies… Elle comptait ainsi 1158 habitants en 1999 alors qu'aujourd'hui la population communale a atteint 1434 habitants (chiffres 2012 issus du recensement au 1er janvier 2014) soit plus de 280 habitants supplémentaires depuis la dernière révision du POS dont près de 200 habitants sur la seule période 2007-2012. **Le dernier recensement fait état de 1600 habitants au 1er janvier 2015, soit 350 habitants supplémentaires qu'en 2007 !**

Comparatif entre l'évolution de la population d'Epaignes et celle du canton de Cormeilles entre 1968 et 2012



Ce regain démographique est lié à une variation annuelle moyenne de la population de +2.8% sur la dernière décennie (2007-2012) dont 0.5% lié au solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et 2.3% lié au solde migratoire. Cette variation annuelle est le double de celle enregistrée sur le canton de Cormeilles (+1.4%) et le quadruple de celle du département (+0.7%) !

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
EPAIGNES	**+0.3%**	**+0.9%**	**+0.7%**	**+0.7%**	**+0.9%**	**+2.8%**
Canton de Cormeilles	-0.8%	+0.0%	+0.2%	+0.3%	+0.5%	+1.4%
Département de l'Eure	+1,4%	+1,3%	+1,3%	+0,6%	+0,7%	+0,7%

La commune pèse à elle seule plus de 25% de la population du canton (5361 habitants en 2012) et dépasse aujourd'hui la commune de Cormeilles qui comptait 1146 habitants au dernier recensement. Elle présente une densité de 55 habitants/km², c'est-à-dire une densité presque deux fois inférieure à celle du Département mais quasiment égale à celle des communes du canton de Cormeilles (50.7 habitants/km²). Sur ce point particulier, elle se distingue de Cormeilles qui, disposant d'un territoire restreint, présente une densité très élevée de l'ordre de 375 habitants/km² !

EPAIGNES demeure une commune rurale dont l'attractivité résidentielle a été très importante au cours de la dernière décennie, à la fois sous les effets du desserrement urbain des grandes agglomérations normandes et peut-être, sous l'impulsion de l'A28, la commune se situant sur l'axe de desserte privilégié de ce nouveau tronçon autoroutier…

La répartition de la population par entité bâtie :

La population est très dispersée sur l'ensemble du territoire communal qui compte plus d'une trentaine de hameaux et de groupes bâtis, très prisés par les nouveaux habitants pour leur caractère rural et l'intimité que l'on peut y trouver. Pour autant, le bourg comprend encore 50% de la population totale de la commune et les principaux pôles d'habitat secondaires sont regroupés dans la première couronne périphérique du bourg comme la Baretterie, la Câblerie, le Bosc Carré, Rue St Laurent…



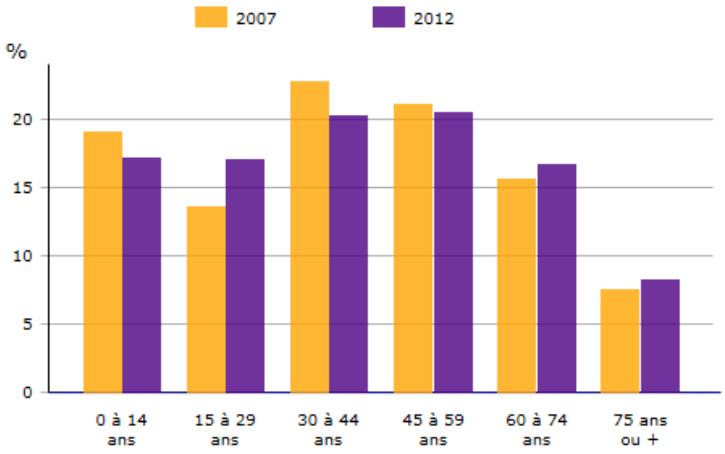
Poids démographique du Bourg et des différents hameaux

ÉPAIGNES présente un habitat dispersé bien que la moitié des habitants soit regroupée dans le Bourg. Les principaux hameaux constitués sont ceux de la Héberdière, du Plessis, des Mares Fleuries, de la Forterie et de la Maugradière, des Cables, de la Cablerie et de la Trouverie, c'est-à-dire ceux qui se sont développés au cours de la dernière décennie…

Aujourd'hui, la majorité des groupes bâtis de la commune sont constructibles au sein du POS, mais faut-il poursuivre cette logique de développement ? Quelle répartition spatiale de la population adopter pour la prochaine décennie au regard notamment des impacts du bâti sur le paysage, de la consommation foncière engendrée, des besoins en déplacements de la population et de la desserte par les réseaux et la voirie ?

Structure de la population :

En 2012, le taux des plus de 60 ans est de 25 % alors qu'il n'était que de 22% en 1999, ce qui démontre que, même si la population croît, celle-ci tend à vieillir. Il est vrai que les séniors restent de plus en plus longtemps dans leurs habitations en raison des nouveaux moyens mis en œuvre pour assurer leur maintien en zone rurale. Ces chiffres sont également liés à l'allongement de l'espérance de vie qui fait que les séniors vivent mieux et plus longtemps.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Toutefois, l'essor démographique enregistré depuis 2007 tend à rééquilibrer la structure de la population.

Les classes d'âges moyennes tendent à stagner, voire à diminuer, tandis que le nombre des moins de 30 ans augmente légèrement (34.3% en 2011contre 32.8 % en 2007)

Malgré l'essor démographique enregistré depuis 2007, le vieillissement de la population se poursuit bien que les classes d'âge les plus jeunes restent majoritaires sur le territoire communal (55% des habitants ont moins de 45 ans en 2012).

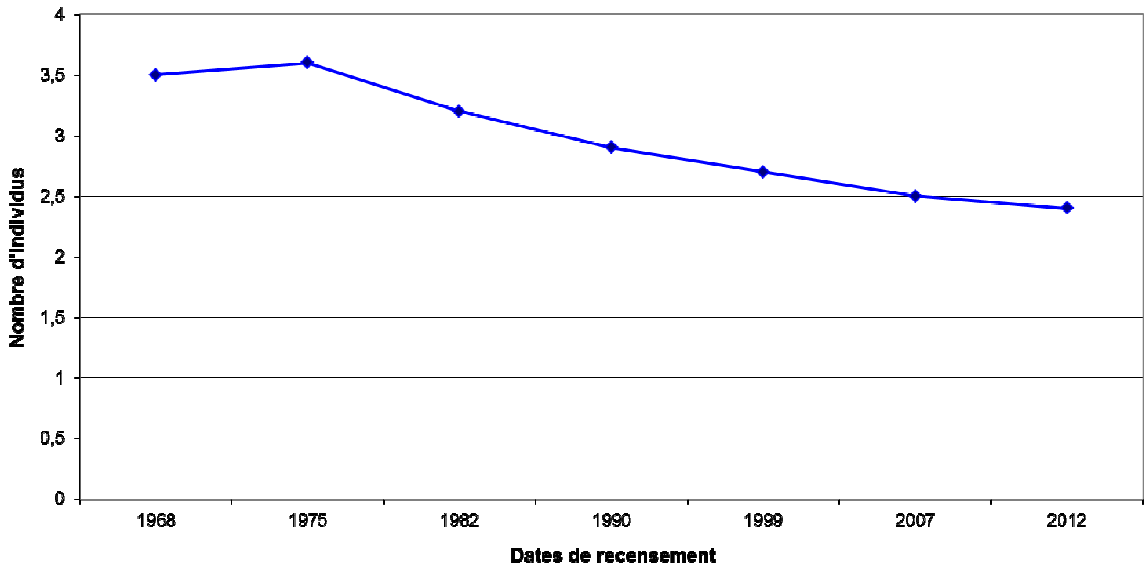
2.2.1.2 Les grandes caractéristiques des ménages

La commune compte 573 ménages en 2011 contre 430 en 1999. Le nombre de personnes par ménage est de l'ordre de 2.4 ce qui reste plus important que la moyenne enregistré sur le territoire de la communauté de communes du canton de Cormeilles (2.3). Ce chiffre est également largement inférieur à celui de 1999 (2.7). La tendance à la réduction de la taille des ménages semble donc se poursuivre sur la commune, c'est ce qu'on appelle le phénomène de décohabitation.

Cette tendance, qui conduit à une baisse inéluctable de la taille des ménages depuis les années 60, s'explique à la fois par l'allongement de la vie, par la multiplication des divorces et des séparations et par une plus grande autonomie des jeunes, autrement dit un total bouleversement du modèle familial :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées veuves vivent seules.

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Epaignes entre 1968 et 2012



Pour autant, ce n'est pas la proportion de séniors vivant seuls qui augmente, mais celle des moins de 54 ans ! Les ménages de la commune sont donc constitués de moins en moins de personnes. Il y a encore quelques années, les parents, les enfants et les grands-parents vivaient dans le même logement. Aujourd'hui, chaque génération souhaite disposer de son propre logement, ce qui induit des besoins toujours croissants…

La décohabitation nécessite des besoins en logements toujours croissants et le PLU doit en ce sens répondre au parcours résidentiel des habitants de la commune pour assurer leur maintien sur le territoire communal, ce qui implique de proposer une offre diversifiée de logements.

2.2.1.3 Niveau de vie

La majorité des habitants sont des salariés en CDI ou des titulaires de la fonction publique. De fait, le niveau de vie de la population est comparable à celui du Département et il existe une bonne mixité sociale puisque les différentes catégories socio professionnelles sont représentées.

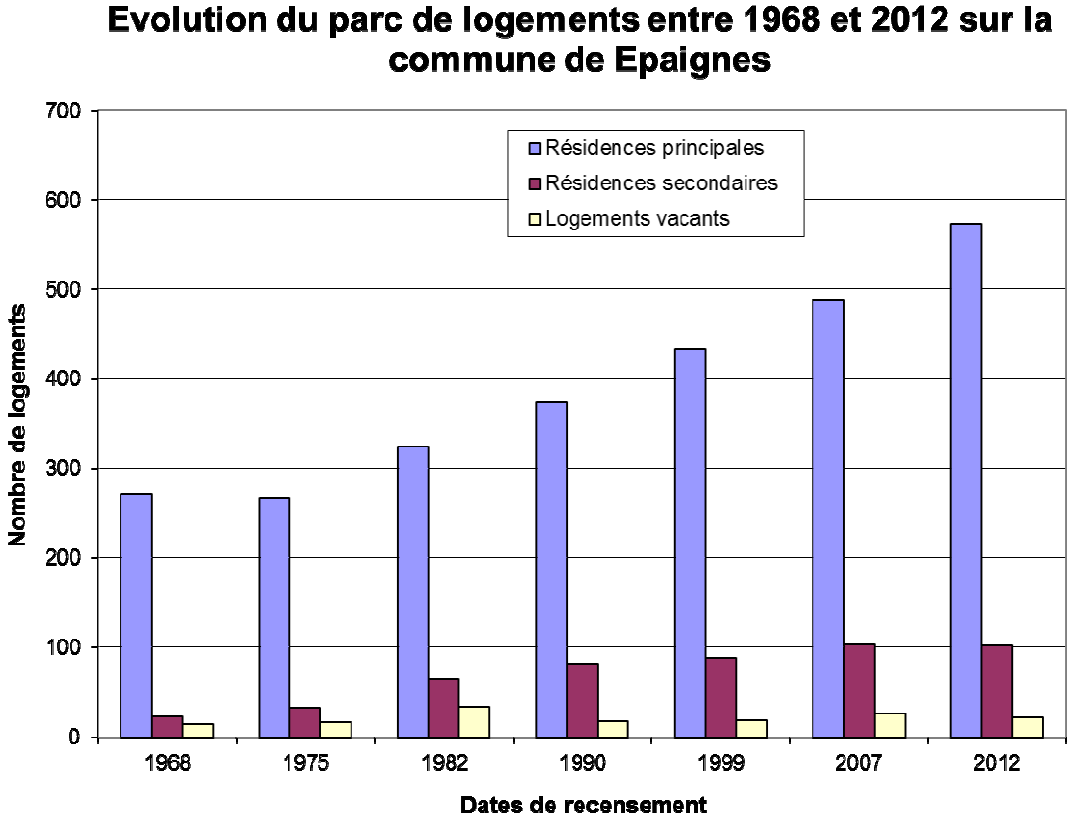
Il importe de développer une offre d'habitat adaptée aux attentes de la population et accompagner celle-ci d'une offre en équipements et services de proximité complète et renforcée et d'une offre d'emplois diversifiée.

2.2.2 Le logement et la construction

2.2.2.1 Les grandes caractéristiques du parc de logements

L'évolution du parc de logements :

Depuis 1968, le parc de logement ne cesse de s'étoffer avec une production de l'ordre de 8.8 logements par an en moyenne. Ainsi, le nombre de logements sur la commune a plus que doublé en l'espace de 40 ans. En 2012, on dénombrait 697 logements sur la commune, c'est-à-dire 158 constructions de plus qu'en 1999, soit un rythme plus soutenu (**environ 12 logements/an**) que celui enregistré au cours des précédentes décennies, ce qui confirme l'attractivité de la commune :



Cette croissance est due exclusivement à la construction de résidences principales, qui atteignent désormais plus de 82% du parc de logements sur la commune, avec 140 logements supplémentaires entre 1999 et 2012, tandis que le nombre de résidences secondaires stagne et celui des logements vacants augmente très sensiblement.

Le parc de logements croit en parallèle du desserrement des ménages et de l'essor démographique, avec un nombre de résidences principales en constante augmentation.

Le nombre de résidences secondaires est plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale, en lien avec la situation stratégique de la commune et tend encore à progresser (88 résidences secondaires en 1999 contre 102 résidences en 2012). Proche du Pays d'Auge et situé dans l'arrière-pays de la Côte Fleurie, la commune présente un véritable potentiel d'attractivité pour ce type de résidence au regard peut-être du cadre paysager et bâti du territoire…

La part des logements vacants est inférieure à la moyenne départementale (22 logements en 2012 représentant 3.15% du parc de logements). Toutefois, selon les sources communales, seules 7 constructions étaient vacantes en 2012 sachant que ce chiffre oscille en fonction des changements de situation du logement en question (transformation d'une résidence principale en résidence secondaire, changement de locataire, vente…). La municipalité n'a pas connaissance de logement vacant de longue durée…

Le territoire communal présente la particularité de posséder un grand nombre de résidences secondaires. Par contre, le faible nombre de logements vacants ne peut permettre de constituer un potentiel de réinvestissement satisfaisant pour développer du logement...

La composition du parc de logements

L'habitat est devenu en majorité récent avec une accélération de la construction sur les 40 dernières années, puisque plus de 60% du parc se compose de constructions édifiées après 1946. Le parc de logements est composé en très grande majorité de maisons individuelles (94%), ce qui est certes fortement consommateur d'espace mais caractéristique des communes à vocation rurale.

Cette tendance explique également que les logements soient relativement grands puisque plus de 70% d'entre eux disposent d'au moins 4 pièces principales, avec une tendance vers des logements de plus en plus grands. Il existe une offre très limitée de « studio », c'est-à-dire un logement d'une seule pièce principale et le nombre de F2 est très faible (à peine 5% en 2012 soit 28 logements). On constate alors une sur représentation de grands logements et une offre limitée de petits logements sur le territoire communal !

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	573	100,0	1 377	15,3	488	100,0
Propriétaire	*387*	*67,5*	*970*	*18,9*	*322*	*66,1*
Locataire	*179*	*31,3*	*392*	*7,6*	*157*	*32,2*
dont d'un logement HLM loué vide	*66*	*11,5*	*144*	*8,4*	*61*	*12,6*
Logé gratuitement	*7*	*1,3*	*15*	*11,4*	*8*	*1,7*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le nombre de logements locatifs ne cesse d'augmenter depuis 1999 (136 en 1999 contre 179 en 2012), mais leur proportion au sein du parc de logements stagne aux environs de 30%. Toutefois, le nombre de logements HLM reste quasiment équivalent (66 logements en 2012 contre 61 en 2007). La part de logements locatifs est sensiblement inférieure à la moyenne du département tout en étant plus de 10% supérieure à la moyenne des communes rurales de l'Eure.

Le parc de logements est ainsi diversifié et la mixité sociale dans l'habitat bien représenté avec plus de 11% de logements aidés, soit près de 50% de l'offre existante à l'échelle de la Communauté de Communes (128 logements aidés en 2012).

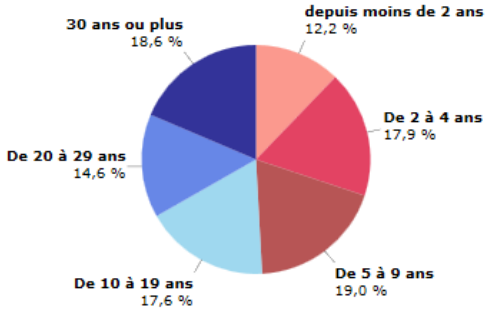
Le parc de logements d'EPAIGNES est diversifié, mais encore majoritairement axé sur la maison individuelle. Il permet ainsi d'offrir des alternatives suffisantes au parcours résidentiel de la population locale même si les petits logements sont encore faiblement représentés…

La mobilité résidentielle

Un peu moins de 50% de la population habite son logement depuis moins de dix ans, ce qui signifie que près de la moitié de la population s'est renouvelée au cours de la précédente décennie, malgré un nombre élevé de propriétaires (67.5%) et une ancienneté moyenne d'emménagement importante (15.3 ans) et un peu plus élevée que la moyenne du canton (14.9 ans).

En effet, l'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de 18.9 ans alors que celle des locataires est de 7.6 ans. Une meilleure rotation s'effectue donc au sein du parc de logements locatifs, qui permet ainsi un renouvellement régulier de la population et par la même, un certain dynamisme démographique qui freine le vieillissement de la population communale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

En effet, un trop faible renouvellement de la population peut avoir des conséquences préjudiciables pour les équipements en place, comme l'école, qui nécessite l'apport permanent de jeunes enfants pour pouvoir être maintenu. Il faut toutefois veiller au fait que la rotation rapide de la population au sein du parc locatif ne soit pas liée à la vétusté des logements proposés. Ce n'est pas le cas sur EPAIGNES, ce qui permet d'avancer que cette mobilité résidentielle est essentiellement liée aux parcours des habitants…

En conclusion, il semble donc essentiel de préserver un taux de logements locatifs satisfaisant sur le territoire communal, même si la demande des futurs résidents porte, d'une manière générale, sur de l'accession à la propriété. En effet, le « modèle du pavillon » capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire, se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

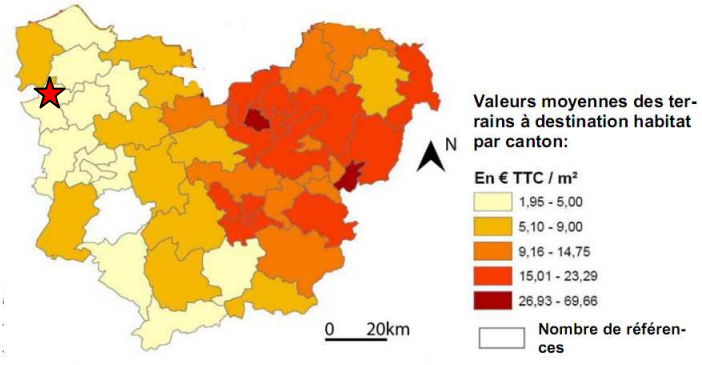
La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole, mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif ou intermédiaire. Toutefois, ces formes urbaines restent très peu représentées sur le territoire communal (42 appartements soit 6% du parc de logements de la commune et un peu plus de 15% de l'offre présente sur le territoire de la communauté de communes (265 appartements en 2012 dont 73% sur la seule commune de Cormeilles)).

Une mobilité résidentielle dynamique qui participe activement au renouvellement de la population.

2.2.2.2 La dynamique de construction

Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 € le m². Globalement, le prix moyen des terrains décroît à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération rouennaise ou de la frange francilienne. Ainsi, les prix du foncier restent attractifs pour des jeunes ménages, par rapport aux prix pratiqués sur les grands pôles urbains.



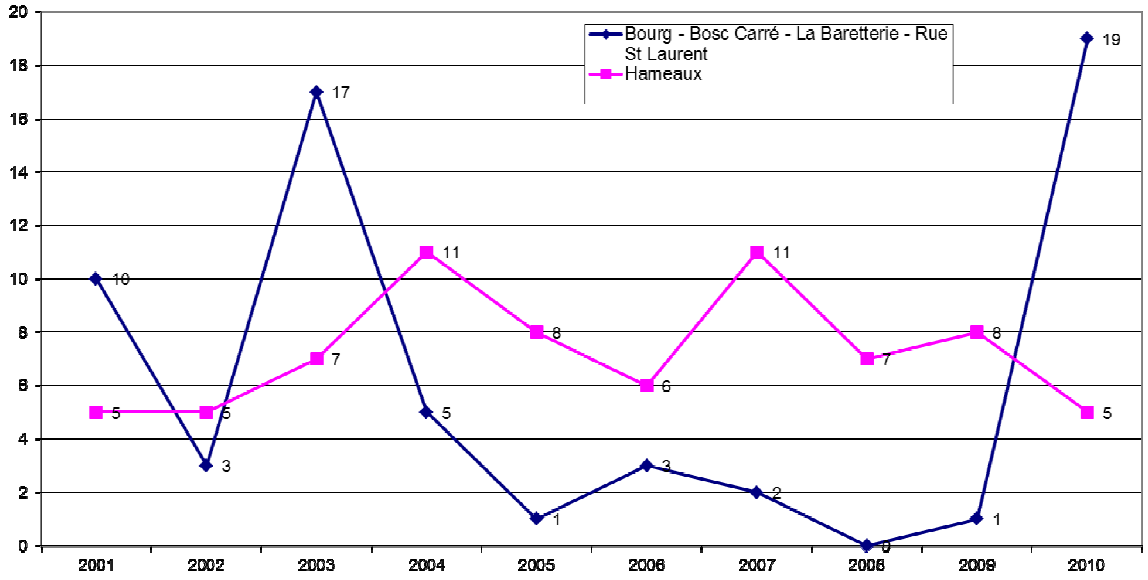
Sur le territoire de la Communauté de Communes du canton de Cormeilles, les valeurs moyennes sont plus de cinq fois inférieures à celles rencontrées dans l'agglomération rouennaise. Toutefois, il est important de réfléchir en termes de retour sur investissement : une installation en milieu rural implique des besoins en déplacements plus importants. Avec le prix des énergies fossiles en hausse permanente, l'économie réalisée sur l'achat du terrain peut être rapidement dépensée !

S'il est difficile de maîtriser le prix du foncier, les élus développent des offres alternatives à l'accession pour favoriser la mixité de l'habitat et permettre à chacun de pouvoir acquérir son bien. A cet effet, la collectivité a déjà mis en œuvre le « Pass Foncier » et travaille avec de nombreux partenaires (bailleurs sociaux) pour assurer un équilibre et une mixité de l'habitat au sein du parc de logements qu'il convient de maintenir.

Un rythme de construction plus soutenu

Selon les sources de la mairie, 134 permis de construire ont été délivrés depuis 2001 essentiellement dans le Bourg avec 50% des demandes et dans l'ensemble des hameaux dont La Héberdière, Les Mares Fleuries et le Plessis (moyenne de 13 permis de construire délivrés par an).

Répartition de la dynamique de construction entre bourg et hameaux entre 2001 et 2010



Le rythme de construction est soutenu et l'urbanisation se révèle à géométrie (très) variable, témoignant d'un mitage historique de l'habitat encore très vivace et d'une tradition culturelle où les nouveaux habitants continuent de priser les hameaux. L'urbanisation de ces hameaux, concurrentielle à celle du Bourg en termes d'attractivité, est venue renforcer l'étalement urbain et éloigner les habitants du pôle de centralité engendrant des nouveaux besoins en termes de déplacements.

Cette dynamique de constructions risque d'engendrer des dysfonctionnements si elle se poursuit en l'état. Le mitage des constructions induit un éparpillement des investissements en termes d'extension de réseaux et d'aménagement de voirie et in fine des coûts d'investissement et de fonctionnement grandissants. Les besoins en services sur l'ensemble du territoire communal risquent de croitre ainsi que les besoins en déplacements notamment en voiture particulière.

Le rythme de construction s'est accéléré depuis l'an 2000, avec la production de 13 logements en moyenne par an, soit la création de 130 logements au cours de la dernière décennie. Il conviendra de réfléchir dans le PLU sur l'organisation spatiale qui permettra d'inverser ces tendances d'évolution et le cas échéant, sur les mesures à prendre pour limiter les coûts d'investissement et de fonctionnement de la collectivité.

ÉPAIGNES se caractérise par une urbanisation dispersée. Aujourd'hui, la majorité des groupes bâtis de la commune sont constructibles au sein du POS, mais faut-il poursuivre cette logique de développement ? Quelle répartition spatiale adopter pour la prochaine décennie au regard notamment des impacts du bâti sur le paysage, de la consommation foncière engendrée, des besoins en déplacements de la population et de la desserte par les réseaux et la voirie ?

Identification des processus d'urbanisation du territoire communal :

Les axes de développement sont repérables par la position des constructions les plus récentes. Ils révèlent un mitage de l'espace et une urbanisation linéaire, parfois sans cohérence d'ensemble, qu'il s'agisse du type de bâti, de l'implantation, des couleurs et matériaux et de la qualité des clôtures jouant directement sur la qualité de l'espace public (voirie). L'alignement des constructions récentes, sans considération du contexte environnant, crée des hameaux banalisés malgré la présence d'un cadre paysager sensible.

L'étalement urbain :

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo …) et à un trafic plus important, et sans souci d'urbaniser en profondeur. L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur, car elle limite les coûts d'investissements. Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage… Une urbanisation linéaire mal contrôlée a également pour effet de couper les accès aux terres agricoles pour les agriculteurs, voire même, d'aboutir à l'enclavement de leurs terres.

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007 et sa simplification des procédures d'urbanisme ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire en milieu rural. Bien au contraire, en permettant par déclaration préalable, un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, favorise les divisions le long des voies existantes. Toutefois, sur la commune, les terrains à bâtir restent traditionnellement détachés deux par deux, générant certes une urbanisation linéaire, mais maîtrisée au sein des groupes bâtis par les dispositions du POS encore en vigueur :

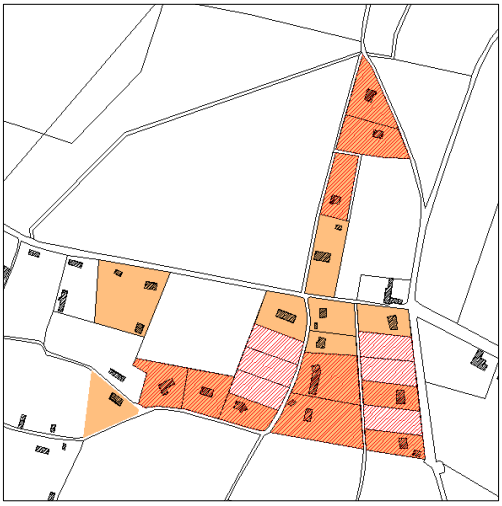


Le Bosc Carré



Le Theil

La Héberdière où 14 terrains à bâtir ont été créés par voie de déclaration préalable du fait d'une voirie développée



La densification du bâti existant :

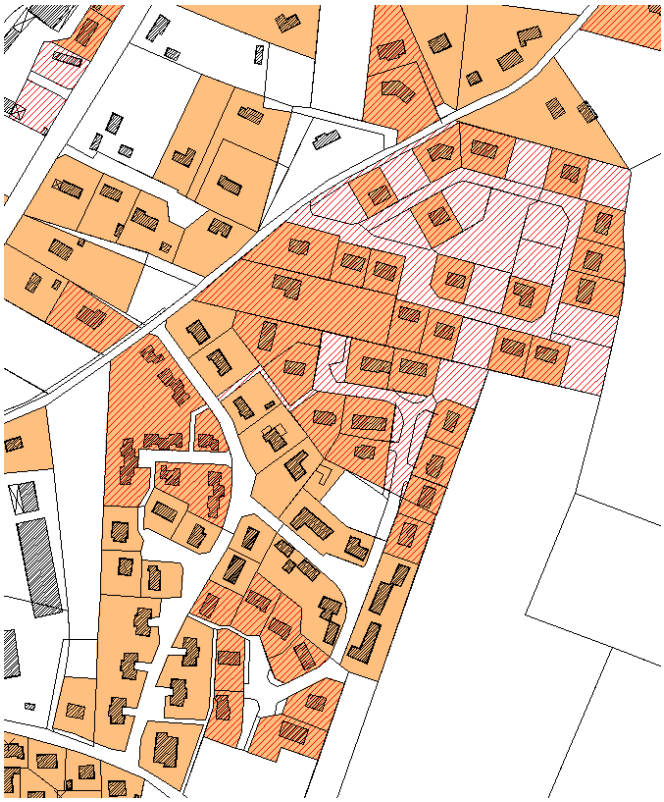
Il s'agit d'un processus qui permet d'augmenter la densité du bâti existant en permettant la création de nouvelles constructions au sein des enveloppes bâties existantes, sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants. Deux logiques de densification ont pu être identifiées sur le territoire communal : le

morcellement de terrains déjà bâtis et la transformation d'anciens bâtiments agricoles annexes en habitation.

Amorcée sur de nombreux secteurs bâtis de la commune, cette mutation est remarquable sur l'ensemble du territoire communal où d'anciennes propriétés bâties ont été morcelées soit pour produire de nouveaux terrains à bâtir, soit pour assurer la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti existant. Ce processus de renouvellement urbain s'inscrit dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation d'espace. Il se doit d'être poursuivi au regard des enjeux de chaque secteur bâti et du potentiel existant dans chacun d'eux, avant d'engager une quelconque politique d'intensification urbaine…

Les opérations d'aménagement d'ensemble :

Des opérations d'aménagement d'ensemble ont été effectuées sur le territoire communal, soit à l'initiative de la collectivité, soit à l'initiative d'aménageur privé comme à la Barretterie. La grande majorité de ces parcelles sont aujourd'hui construites ou vendues :



La poursuite de ces dynamiques de construction peut conduire à la banalisation progressive du paysage en occultant les coupures vertes, en mitant les grandes structures paysagères et en enclavant des parcelles agricoles ou les fonds de cour en l'absence d'un maillage viaire structuré. Il s'avère donc primordial de préserver les limites « naturelles » des secteurs urbanisés et d'inscrire le bâti à l'intérieur de ces dernières. Le cas échéant, il importe de redéfinir les limites de chaque secteur bâti et de restructurer l'urbanisation au sein d'entités nouvelles soulignées par une trame bocagère à reconstituer.

Le PLU, en permettant de redéfinir des « enveloppes » aux secteurs bâtis, s'avère être un outil efficace pour rompre avec les processus de développement urbain aujourd'hui amorcés.

2.2.2.3 Analyse de la consommation d'espace depuis la dernière décennie

Au même titre que la ressource en eau potable, par exemple, les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable. Les espaces naturels et agricoles sont « insidieusement grignotés » par la nouvelle urbanisation : celle-ci, presque exclusivement pavillonnaire et individuelle sur ÉPAIGNES, est particulièrement consommatrice d'espace. La Loi Grenelle II a permis d'alerter et de sensibiliser les élus sur cette gestion irraisonnée de la consommation foncière qui n'a rien de durable : la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un document d'urbanisme.

La consommation foncière :

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à partir des données des permis de construire délivrés entre 2001 et 2010, complétée d'une visite sur le terrain. 46 hectares d'espaces ont été artificialisés au cours de la dernière décennie dont :

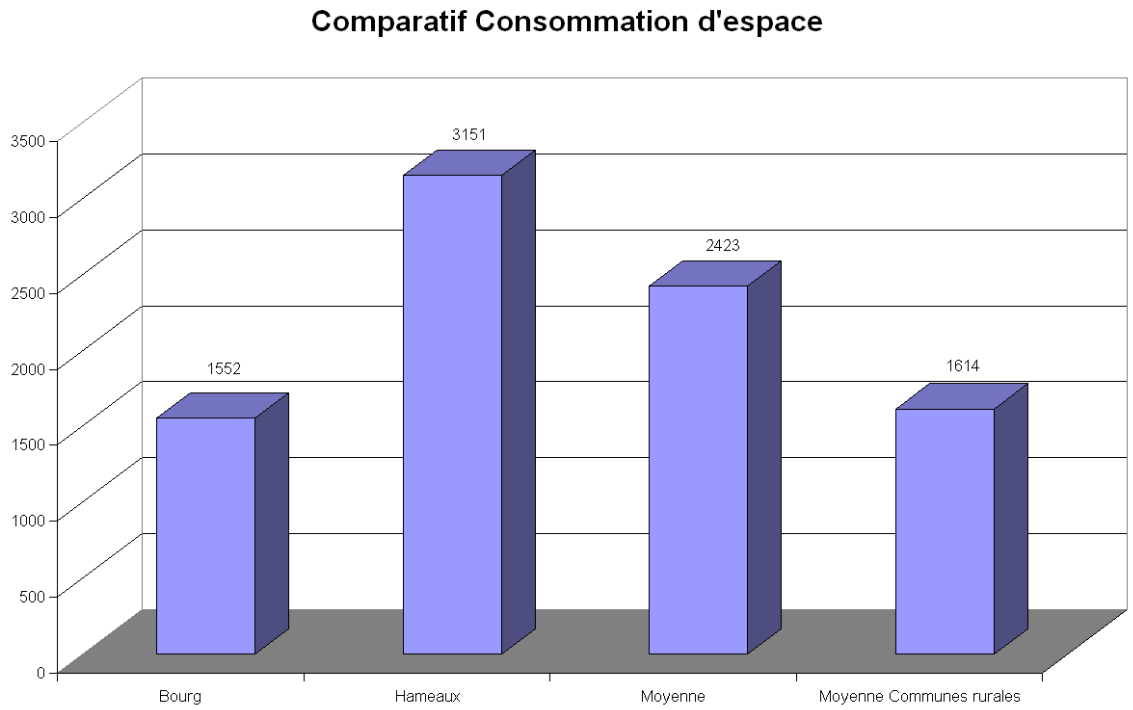
- 32 hectares pour l'urbanisation liée à l'habitat ;
- 14 hectares pour l'urbanisation liée aux activités.



La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 32 hectares pour 134 logements construits ou projetés, soit 2400 m²/logement c'est-à-dire un peu plus de 4 logements par hectare (densité bâtie brute). En moyenne, la superficie des terrains urbanisés est de 2423 m² avec certaines distorsions sur le territoire communal selon la localisation et le type d'habitat. Dans le Bourg, cette superficie est de 1552 m² par terrain en moyenne alors que dans les hameaux elle s'élève à 3151m². Les opérations d'aménagement d'ensemble et notamment les lotissements consomment une surface bien moindre puisque la moyenne est de 715 m² par terrain. Ainsi, l'habitat individuel se révèle moins consommateur d'espace lorsqu'il est organisé ou groupé :

	Moyenne	Bourg	Lotissement	Hameaux
Epaignes	**2423 m²**	**1552 m²**	**715 m²**	**3151 m²**

Les tendances affichées par la commune sont largement supérieures aux moyennes affichées dans le département, y compris pour les communes rurales (1654 m² en moyenne), à l'exception près que la superficie des terrains pour de l'individuel groupé ou organisé est nettement inférieure aux moyennes régionales (1118 m² en moyenne).



Ainsi, le PLU devra s'attacher à maîtriser et à encadrer la croissance résidentielle de la commune afin de réduire la consommation foncière. Cette politique de développement résidentiel sera à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements.

La consommation des espaces naturels et agricoles :

La consommation foncière ne peut être assimilée à la consommation des espaces naturels et agricoles, puisque certaines constructions ont été édifiées sans soustraire de terrains aux espaces environnants, par morcellement de propriétés déjà bâties ou par changement de destination. Ainsi, seules les surfaces artificialisées en dehors des enveloppes bâties existantes doivent être prises en compte pour déterminer la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Sur la commune, à l'exception des constructions édifiées en cœur de Bourg, toutes les autres ont été prises sur des espaces naturels. C'est presque 29 hectares qui ont ainsi été soustraits aux espaces agricoles et naturels entre 2001 et 2010, ce qui permet une nouvelle fois d'avancer que la consommation d'espace a été très importante sur le territoire communal au cours de la dernière décennie.

Le diagnostic agricole *(Cf. pièce 0-5 du dossier)* établit par la Chambre d'Agriculture en 2012 estime, à la lecture des photos aériennes comprises **entre 2000 et 2012**, que la commune a consommé un peu plus de **61 hectares d'espaces agricoles et naturels**. C'est une consommation qui semble être excessive au regard de la taille de la commune. Environ 28 hectares ont été urbanisés pour les zones d'activités ou des équipements collectifs. C'est donc 33 hectares qui ont été consommés pour le résidentiel sur l'ensemble du territoire. Ce chiffre est comparable à celui estimé.

Une consommation d'espaces qu'il importe d'infléchir au cours de la prochaine décennie, en privilégiant les processus de renouvellement urbain amorcés sur le territoire communal et en fixant des dispositions réglementaires assurant une meilleure densité.

2.2.3 Activités économiques et emplois

2.2.3.1 Evolution de l'emploi

La commune bénéficie d'un réel dynamisme économique avec 140 emplois créés entre 1999 et 2012, soit près de 90% des emplois créés sur la 4C sur la même période. Elle est ainsi particulièrement attractive puisqu'elle offre 556 emplois pour 586 actifs ayant un emploi, qui sont à l'origine de migrations quotidiennes vers le territoire communal. Elle concentre 39% des emplois du territoire de la 4C.

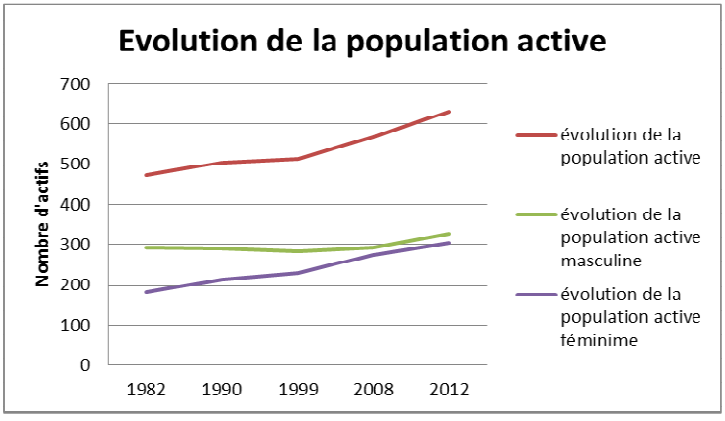
	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 2012	Evolution 1999-2012	Actifs ayant un emploi dans la zone en 2012
Epaignes	**416**	**556**	**+ 140 (33 %)**	**586**
Canton de Cormeilles (4C)	1278	1434	+156 **(12%)**	2196
Département	189 519	201 118	+ 11 599 **(6%)**	245 629

Le taux de chômage tend à stagner depuis 1999 (8.9% de la population active en 1999 contre 8.6% en 2012), mais il reste largement inférieur à celui enregistré sur la Communauté de Communes (10.6% en 2012) et du département (13.1% en 2012)

Comment maintenir et dynamiser le nombre d'emplois sur le territoire communal ?

L'évolution de la population active :

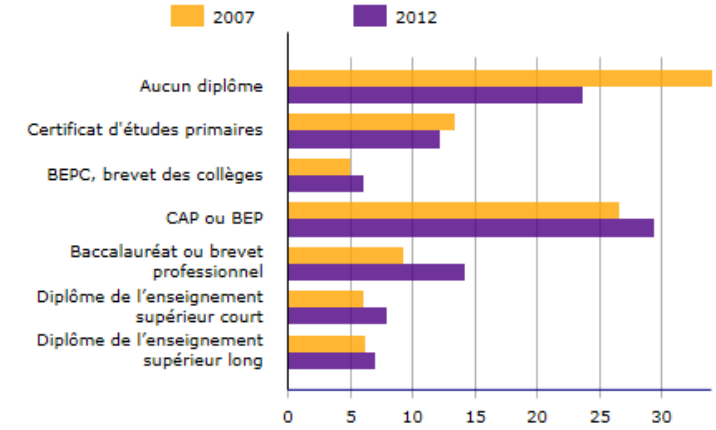
La population active est en hausse, une évolution en lien avec l'augmentation du taux d'activités chez les femmes, qui est quasiment identique à celui des hommes en 2012. 99% des actifs de plus de 55 ans disposent d'un emploi et seulement 76% des actifs de moins de 25 ans. De même, 87.5% des femmes actives disposent d'un emploi contre 95% des hommes. Les plus jeunes et dans une moindre mesure les femmes sont ainsi les plus touchés par le chômage.



La qualification de la population active :

La main d'œuvre s'avère plus jeune et plus qualifiée, puisque seulement 21% de la population avait le bac ou suivi des études supérieures en 2007, contre près de 30% aujourd'hui. De même, les qualifications plus technique ou professionnelle comme un CAP ou le BEP tendent à augmenter (26.5% en 2007 contre 29.3% en 2012). Ainsi le nombre d'individus sans diplôme a nettement chuté au cours de la dernière période intercensitaire (34% en 2007 contre 23.7% en 2012).

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



La population présente des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.

Les statuts professionnels de la population active :

La précarité est restreinte sur le territoire communal puisque près de 70% de la population active ayant un emploi est salariée en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaires de la fonction publique. Une nouvelle fois, ce sont les femmes qui occupent le plus souvent des emplois moins stables en CDD ou en intérim (12% de femmes contre 8% d'hommes).

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	313	100,0	271	100,0
Salariés	*247*	*79,0*	*229*	*84,6*
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	*217*	*69,3*	*191*	*70,3*
Contrats à durée déterminée	*21*	*6,7*	*29*	*10,8*
Intérim	*5*	*1,7*	*1*	*0,4*
Emplois aidés	*0*	*0,0*	*1*	*0,4*
Apprentissage - Stage	*4*	*1,3*	*7*	*2,7*
Non-Salariés	*66*	*21,0*	*42*	*15,4*
Indépendants	*29*	*9,3*	*21*	*7,7*
Employeurs	*37*	*11,7*	*20*	*7,3*
Aides familiaux	*0*	*0,0*	*1*	*0,4*

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

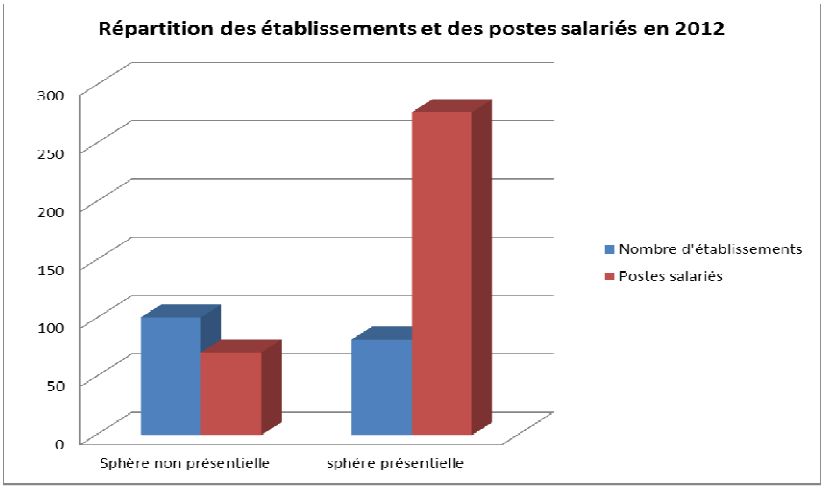
2.2.3.2 Une économie à la fois ouverte sur les marchés extérieurs et tournée vers la satisfaction des besoins locaux

Rappels :

La sphère présentielle représente les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

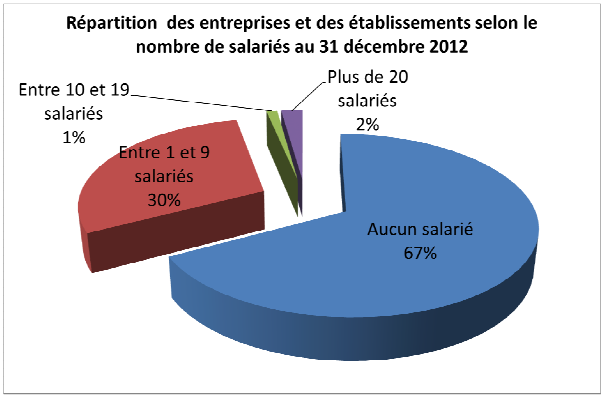
La sphère non présentielle représente quant à elle les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

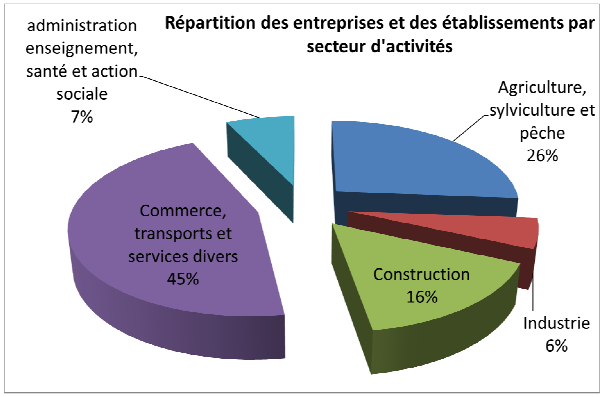
En 2012, la commune comptait 183 établissements pour 148 salariés répartis de manière assez équilibrée entre la sphère présentielle et la sphère non présentielle c'est-à-dire que le tissu économique tend à répondre aux besoins de la population locale (services, commerces, artisanat…) tout en rayonnant sur un territoire élargi. Toutefois, les activités destinées à satisfaire les besoins de la population locale sont nettement plus génératrices de postes salariés, puisque près de 80% de ces derniers sont offerts dans la sphère présentielle.

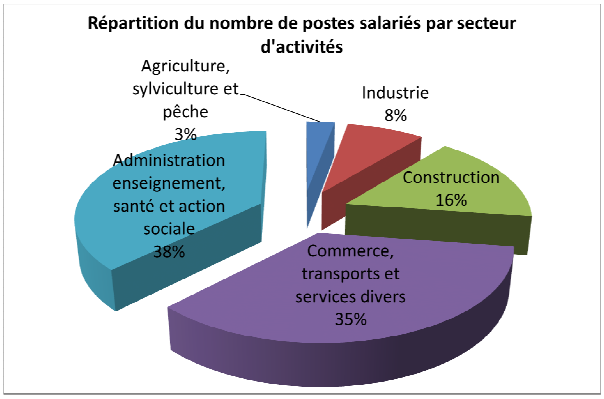


Quelles activités développer sur le territoire communal au regard de leurs impacts sur la création d'emplois et sur leurs capacités à satisfaire les besoins locaux ?

2.2.3.3 Un tissu économique diversifié mais constitué essentiellement de petites entreprises







La majorité des entreprises et établissements (87%) disposent de moins de 10 salariés en 2012 et seulement 2% des entreprises ont plus de 20 salariés. Le tissu économique s'appuie donc essentiellement sur de très petites entreprises à l'origine de 51% des emplois offerts sur la commune. Le secteur du commerce, des transports et services offre 35% emplois alors qu'il comprend 45% des entreprises et des établissements de la commune. A l'inverse, le secteur de l'administration offre 38% des postes salariés alors qu'il ne comprend que 7% des établissements.

L'agriculture reste un secteur d'activité dominant (26% des établissements) mais peu créateur d'emplois (3% des postes salariés).

Si en 2009, le tissu économique s'appuyait également sur de très petites entreprises à l'origine de 30% des emplois offerts sur la commune, le secteur de la construction proposait 48% des emplois ! En effet, l'entreprise POULINGUE, qui a été depuis délocalisée, était le plus gros employeur de la commune… Il est alors possible de constater à ce jour que la délocalisation de cette entreprise a aujourd'hui été compensée, à la fois par le développement des activités de commerces et de services majoritairement implantées sur les zones d'activités et par l'implantation de plusieurs établissements de santé et d'action sociale (foyer pour autistes par exemple).

En ce qui concerne le site de Poulingue, il est envisagé par la collectivité un programme mixte avec de l'habitat et des activités de service du fait de sa localisation en plein cœur de bourg. Le conseil municipal « *continue à travailler sur la création d'un centre de formation dédié aux métiers du numérique et à la construction d'un centre de travail partagé pour l'installation d'entreprises dans le secteur des nouvelles technologies pouvant être intéressées par la main d'œuvre issue du centre de formation. Des demandes de subventions sont en cours et les travaux de dépollution du site sont bientôt terminés* »[13].

Le tissu économique de la commune est ainsi diversifié et moins fragile qu'en 2009, puisqu'à l'époque, seuls deux établissements pourvoyaient à la moitié des postes salariés sur le territoire communal. Aujourd'hui, il s'appuie essentiellement sur un réseau de très petites entreprises en lien notamment avec la croissance résidentielle du territoire.

Comment maintenir une dynamique favorable à la création d'emplois sur le territoire communal ?

2.2.3.4 La dynamique de construction économique :

21 permis de construire au cours de la période 2001-2010 ont été délivrés pour des activités économiques, soit une moyenne de 2 permis délivrés par an. 14 hectares de terrain ont ainsi été consommés pour le développement de l'activité économique soit 0.54 % de la superficie du territoire communal. Une densité moyenne de l'ordre de 1200 m² de bâti sur 1 hectare est à relever, de même qu'une moyenne de 800 m² de surface de plancher créé par permis de construire pour une superficie moyenne des terrains de l'ordre de 6700 m². Bien qu'elle reste liée à la commercialisation et au développement des zones d'activités sur le territoire communal, c'est-à-dire sous l'impulsion des collectivités (commune et Communauté de communes), la dynamique de construction économique est encourageante en s'étant légèrement amplifiée depuis 2005 (environ 3 permis délivrés par an). Toutefois, elle reste à l'origine de besoins fonciers importants du fait de la superficie moyenne des locaux à édifier (environ 800 m² par local) et d'une faible densité. Elle est ainsi fortement consommatrice d'espace :

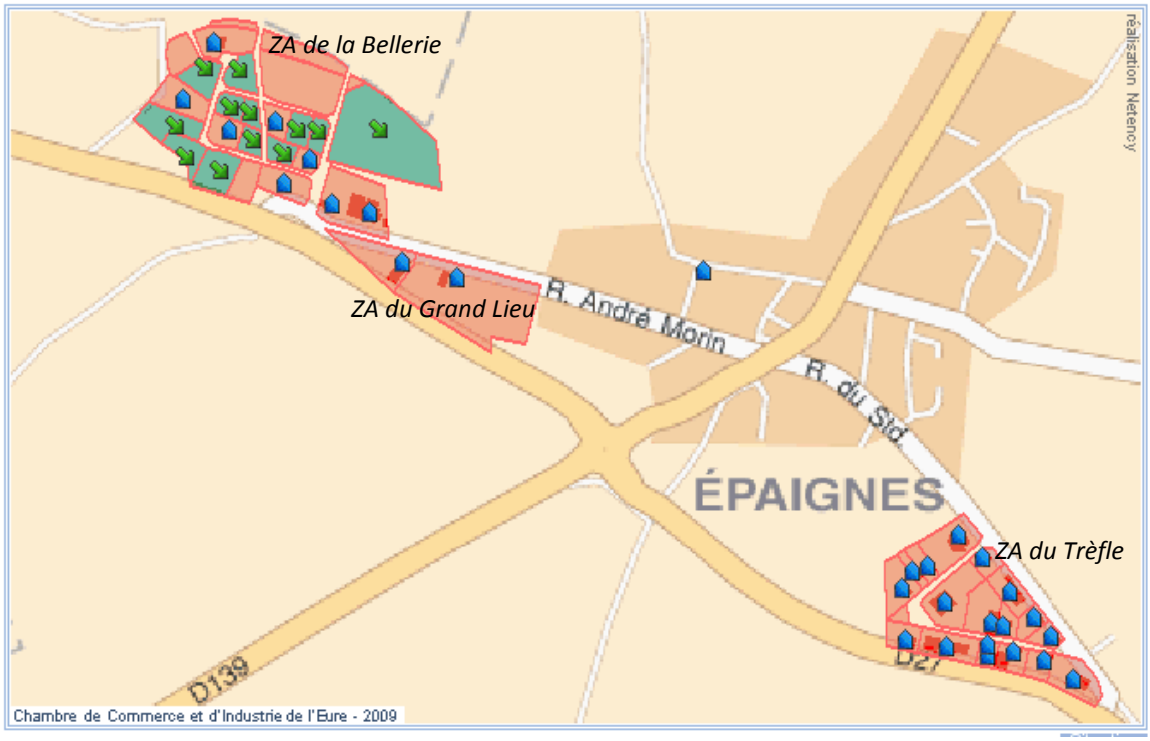
Année	Nb de permis délivrés pour la construction de bâtiments à usage d'activité autre qu'agricole	Superficie des terrains	Emprise au sol des bâtiments édifiés	Densité (rapport entre la surface de plancher et la superficie des terrains)
2001	1	6 001 m²	693 m²	0.12
2002	2	4 500 m²	950 m²	0.21
2003	2	7 789 m²	1 983 m²	0.25
2004	1	3 376 m²	524 m²	0.16
2005	4	39 003 m²	1 802 m²	0.05
2006	3	6 825 m²	1 977 m²	0.29
2007	2	11 585 m²	1 235 m²	0.11
2008	3	29 815 m²	3 417 m²	0.11
2009	3	30 958 m²	4 027m²	0.13
2010	0	0 m²	0 m²	0
TOTAL	21	139 852m²	16 608 m²	0.12

[13] *Extrait du Petit Journal d'Epaignes – Bulletin d'informations municipales n°8 – Mars 2015*

Il est à noter que la faible densité du bâti dans les zones économiques est notamment liée à des contraintes réglementaires assez restrictives du fait de la présence d'ouvrages et de servitudes nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et à la gestion des eaux pluviales. Les élus souhaiteraient y remédier lors de la révision du POS afin de favoriser la densification des zones d'activités et l'évolution des constructions existantes.

Faut-il poursuivre la dynamique de construction économique ? Si tel est le cas, comment satisfaire les besoins fonciers nécessaires au développement économique tout en limitant la consommation d'espace ? Quel est le potentiel de renouvellement urbain et de densification des zones économiques existantes ?

Il existe trois zones d'activités sur le territoire communal, situées à la périphérie du Bourg aux abords de la RD27 et portées par la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles : la ZA du Trèfle et la ZA de la Bellerie. Seule la zone d'activités du Grand Lieu est portée par la commune :



D'un point de vue qualitatif, il importe de souligner l'implantation cohérente de ces zones près des grands axes routiers de la commune, mais de regretter la grande hétérogénéité des bâtiments et des surfaces de stockage extérieures non paysagées notamment le long de la RD 27 (ZA du Trèfle et du Grand Lieu), ce qui, pour les élus, est notamment lié aux règles du POS et notamment à la mise en œuvre de l'Amendement Dupont gelant de vastes zones inconstructibles le long de la RD27. L'insertion paysagère des constructions restent ainsi à améliorer…

Ces zones présentent une desserte de qualité (voirie, réseaux) et une vocation artisanale et commerciale prédominante en réponse aux besoins du marché qui s'affirme en ce sens (menuisier, garage, carrossier, fabrique de chocolats, …). La commercialisation relativement rapide des terrains (moins de 10 ans) est à l'origine du dynamisme économique de la dernière décennie, puisqu'une vingtaine d'activités se sont implantées… De fait, l'offre foncière s'amenuise, puisque près de 80% des terrains sont aujourd'hui commercialisés toute zone confondue et seuls 6 hectares sont encore disponibles sur la zone d'activités de la Bellerie. Les capacités de densification sont réduites malgré une faible emprise au sol compte-tenu de l'emprise occupée par les aires de stockage et de certaines dispositions contraignantes du POS.

Comment maintenir et assurer la pérennité des activités existantes sur ces zones ? Par quels moyens est-il possible de libérer du foncier « constructible » dans les zones existantes sans remettre en cause les dispositions de l'Amendement Dupont le long de la RD27 ? Quelles mesures sont nécessaires au développement de ces zones d'activités ?

Faut-il pourvoir à l'offre foncière déclinante sur le territoire communal ? Dans quelles conditions ? Pour quels secteurs d'activités et types d'entreprises ? Au regard de quels besoins ?

2.2.3.5 Les secteurs d'activités

Les activités commerciales et de services :

Il est possible de dénombrer en 2012 :

- une vingtaine de commerces, majoritairement regroupés dans le bourg, qui permet de répondre aux besoins quotidiens de la population (boucher, boulanger, bar tabac, coiffeur, fleuriste, épicerie, restaurant, garages, esthéticienne…) ;
- six professions libérales notamment dans les domaines de la santé (un dentiste, un médecin, une pharmacie, une infirmière, un masseur) et un notaire ;

Le nombre de commerces et de services a augmenté et s'est diversifié depuis 1999 (chocolaterie, vente et réparations de moto, vente de piscines…), mais ces nouvelles activités se sont implantées sur les zones réservées à cet effet et répondent à un marché plus élargi que les activités commerciales traditionnelles du Bourg. Il n'existe aucun supermarché sur le territoire communal. Une étude de faisabilité a été réalisée en mars 2003 sans être suivie d'effet. Pour satisfaire leurs besoins hebdomadaires, les habitants se dirigent ainsi vers Cormeilles Beuzeville ou Pont-Audemer ou un peu plus loin selon leur lieu de travail…

80% de la zone de chalandise des activités est externe à la commune. Elle suscite effectivement de nombreux déplacements entre les communes rurales riveraines et le bourg. Le DPU commercial instauré depuis plusieurs années doit être maintenu sur le territoire communal.

En conclusion, l'appareil commercial de la commune est diversifié et préservé. Il répond essentiellement aux besoins de la vie quotidienne des habitants, même s'il tend à se diversifier depuis 1999 et à s'ouvrir sur des marchés élargis. Il est ainsi à l'origine de l'attractivité du Bourg qui favorise les migrations des habitants de la commune et des communes rurales riveraines vers ce dernier.

Comment satisfaire les conditions nécessaires à la pérennité des commerces et services de la commune ? Comment préserver et améliorer la diversité de l'appareil commercial sur le territoire ? Comment maintenir et renforcer l'attractivité du Bourg et le rayonnement de ses commerces et services tout en luttant contre les déplacements générateurs d'émission de gaz à effets de serre ?

Les activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales sont particulièrement bien représentées dans le secteur de la construction (couvreur, menuisier, plombier, électricien, maçon, terrassement…) comptant également un établissement spécialisé (vente de matériaux). Avant la commercialisation des zones d'activités, le tissu artisanal était majoritairement implanté et éparpillé entre les hameaux et le Bourg. De nouvelles activités artisanales et industrielles se sont implantées depuis, essentiellement sur les zones réservées à cet effet et tendent ainsi à diversifier le tissu économique local. Pour autant, certains artisans et notamment les auto-entrepreneurs restent encore immatriculés à leur domicile…

Les activités artisanales sont ainsi diversifiées et répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants, mais il importe de veiller à leur cohabitation avec l'habitat. Cependant, on constate que les activités tendent à se développer et à se délocaliser progressivement sur les zones réservées à cet effet

Les activités artisanales et les activités industrielles se développent sur le territoire communal, profitant à la fois de la localisation du territoire à proximité des grandes infrastructures de transport et d'une économie « résidentielle » émergente.

Les activités agricoles :

Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est repris dans la pièce n°0-5 du dossier.

Globalement, sur les 2633 hectares que comptent la commune, 1863 hectares sont utilisés par l'agriculture soit 71% du territoire, ce qui la place au-dessus de la moyenne départementale (64%). Les labours occupent 54% (997 hectares) de la SAU[14] avec des cultures céréalières sur le plateau et les prairies perdurent aux abords des espaces bâtis et représentent 45% de la SAU soit 833 hectares. De plus, du fait d'une activité agricole diversifiée, des terres sont également utilisés pour l'activité cidricole (27 ha de vergers), pour les activités de maraîchage (5 hectares) ou pour les besoins d'une champigonnière. Ces terres sont exploitées par de nombreux exploitants dont une vingtaine dispose de leur siège social sur la commune. Toutefois, plus de 40% des terres sont valorisées par les agriculteurs d'EPAIGNES ! Parmi les terres utilisées par l'agriculture, 76% d'entre-elles sont louées et le reste est en propriété. Les systèmes avec de l'élevage sont très prédominants sur la commune. En effet, plus de 90 % des exploitations ont un lien direct avec l'élevage. Les polycultures élevages avec un système allaitant représentent 49,5 % des parcelles exploitées sur le territoire de la commune. Les polycultures élevages avec un système laitier occupent 24,2 % des parcelles. Seulement 93,1 hectares de ces parcelles sont réservées exclusivement à un système de production liée à la polyculture, soit à peine 5 % des surfaces agricoles. Plusieurs sièges d'exploitation ont été recensés sur le territoire communal, parmi lesquels on dénombre des installations classées pour l'environnement autour desquels un périmètre de protection de 100 mètres devra être, pour le moins, instauré en application de la loi d'orientation agricole de 1999. Sur les autres sièges d'exploitation, un périmètre de 50 mètres est ainsi imposé, ces derniers étant soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Ces données, associées à celles fournies par la collectivité et par l'INSEE, ont permis de mettre en évidence les grandes caractéristiques du secteur agricole sur le territoire communal :

- Une activité en déclin, peu génératrice d'emplois, qui participe activement au maintien des paysages communaux ;
- Une activité « nourricière » indispensable qui impose de préserver la structure agricole existante (labours, prairies, corps de ferme…) ;
- Une activité créatrice de bâti, notamment depuis l'an 2000, liée à la nécessaire mise aux normes des exploitations (25 permis de construire un bâtiment agricole délivrés depuis 2001 pour une surface de plancher d'environ 13 000 m²);
- Une cohabitation de plus en plus difficile avec l'habitat.

ÉPAIGNES présente une activité agricole dynamique basée sur des systèmes de production mixte en lien avec la structure du territoire (cultures et prairies), qui doit donc être maintenue pour soutenir et pérenniser l'activité agricole.

Comment assurer la protection des activités agricoles sur le territoire communal ? Comment concilier le développement résidentiel avec ce type d'activités ?

Le tourisme :

L'activité touristique de la commune est notamment orientée sur le patrimoine (découverte du bourg et du patrimoine bâti isolé), ses paysages diversifiés (randonnées) et ses traditions agricoles et artisanales (commerces, artisans, fermes, chocolaterie…). Elle est renforcée par la proximité du Pays d'Auge et de la Côte Fleurie qui se traduit à la fois par un taux de résidences secondaires important sur le territoire communal et par une offre en hébergement touristique diversifiées : 4 gîtes, 4 chambres d'hôte et une auberge au cœur du Bourg qui offre 7 chambres.

En conclusion, l'activité touristique participe activement au maintien de la vie locale (commerces, services…) mais n'induit que quelques emplois directs sur le territoire communal où aucun projet touristique n'est envisagé dans l'immédiat.

[14] *SAU : Surface Agricole Utilisée*

Comment maintenir l'attractivité touristique du territoire ? Celle-ci doit passer par la préservation des paysages, du patrimoine et du savoir-faire Épagnol (foies gras, chocolat, champignons…) ainsi que par la préservation, voire la création, de chemins de randonnées et par le maintien d'une accessibilité aisée « aux lieux touristiques ».

2.2.3.6 Synthèse

La commune bénéficie d'une attractivité économique et d'un dynamisme en termes d'emplois non négligeables qui a progressivement conduit à la diminution de l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire. L'emploi sur tous les secteurs s'est maintenu ou a évolué de manière positive et le tissu économique semble s'être consolidé. En effet, l'offre artisanale et industrielle s'est renforcée et diversifiée au cours de la dernière décennie et son rayonnement dépasse les limites de la commune. Le tissu économique s'appuie sur un large réseau de TPE (Très Petites Entreprises) et bénéficie d'une localisation stratégique (bonne desserte routière). L'offre touristique est bien développée, mais l'activité agricole est en déclin au regard du nombre d'exploitations qui cessent leur activité et du recul de la surface agricole utile.

Dès lors de grands enjeux se dessinent :

- **Valoriser le potentiel de réhabilitation et de densification des zones d'activités existantes ;**
- **Soutenir l'appareil commercial et artisanal de proximité ainsi que l'activité agricole ;**
- **Valoriser le potentiel de développement économique induit par le développement résidentiel et sa localisation aux abords des infrastructures en s'appuyant notamment sur le réseau de TPE existant ;**
- **Assurer une cohérence avec les stratégies foncières conduites en matière d'accueil économique à l'échelle intercommunale.**

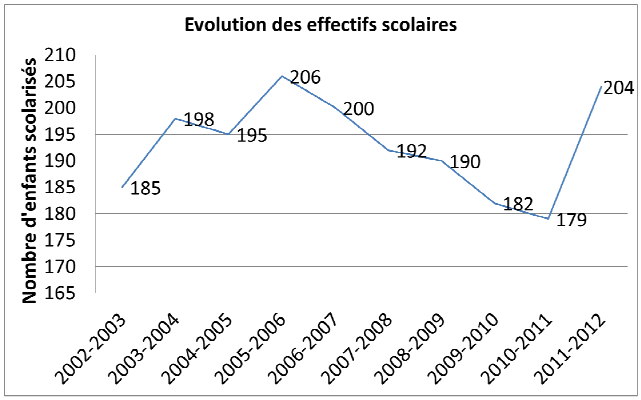
2.2.4 Les équipements et services à la population

La Communauté de Commune est compétente pour les équipements dits à caractère structurants comme les équipements sportifs ou ceux liés au traitement des déchets. En revanche, les compétences en matière d'équipements dits de proximité restent aux communes. Il s'agit par exemple de la gestion des écoles et équipements culturels et sportifs non reconnus d'intérêt communautaire. Toutefois, les services et équipements liés à la petite enfance sont de la compétence de la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles.

Des équipements qui jouent une fonction de service public de proximité :

Sur le territoire de la commune, sont notamment présents les services de la Poste et des équipements scolaires.

La commune est dotée d'une école maternelle et élémentaire qui compte 8 classes dont les effectifs qui stagnaient depuis 2002 aux environs de 200 élèves, soit environ 25 enfants par classe, sont aujourd'hui en augmentation. Le groupe scolaire accueille, outre les enfants de la commune, ceux de la Chapelle Bayvel et du Bois Hellain, ainsi que ceux de Vannecrocq en dehors de toute convention pour cette dernière commune.



Le groupe scolaire est en cours d'extension depuis août 2014 en lien avec la croissance du nombre d'élèves (230 élèves étaient inscrits à la rentrée de septembre 2014).

« Il est ainsi envisagé la création de nouveaux espaces dédiés aux travaux manuels, à la musique et aux activités sportives. Les petits vont bénéficier d'un préau et d'une cour de récréation. La surface de la salle du restaurant va être doublée et enfin, un grand parking devrait résoudre les problèmes de stationnement[15]*. »*

En 2012, la population comptait 246 enfants de moins de 15 ans, un chiffre en légère augmentation par rapport à 2007 (238 enfants) et à 1999 (234 enfants) ce qui peut expliquer les effectifs en hausse de l'école. Ces taux doivent au minimum être maintenus pour assurer le maintien des classes. Dans ce contexte, la municipalité souhaite conserver une croissance démographique identique à celle enregistrée sur la dernière décennie et maintenir la diversité de son parc de logements de manière à assurer un renouvellement permanent de la population que ce soit par la rotation des ménages au sein du parc de logements existants ou par la création d'une nouvelle offre (accession, locatif…), celle-ci devant être régulée et maîtrisée au regard des capacités des équipements existants et notamment de celles du groupe scolaire.

Les équipements liés aux services à la personne :

Il convient de souligner l'absence d'équipements de santé à l'échelle communale même si les professionnels de santé sont largement représentés. Toutefois, une maison de la santé a été ouverte sur la commune de Cormeilles. Les équipements d'accueil pour les personnes à mobilité réduite ont été développés sur le territoire communal depuis plusieurs années, en partenariat avec des opérateurs privés, comme le Logement Familial de l'Eure.

Aucun équipement d'accueil de la petite enfance (crèche, relais assistante maternelle…) n'est recensé sur le territoire : une carence compensée toutefois par la présence de 9 assistantes maternelles. De même, la garderie périscolaire et le centre de loisirs pour les vacances sont des équipements d'accueil et de loisirs enfance et jeunesse indispensables à la vie communale. Il s'agit d'une compétence communautaire.

[15] *Extrait du Petit Journal d'Epaignes – Bulletin d'informations municipales n°8 – Mars 2015*

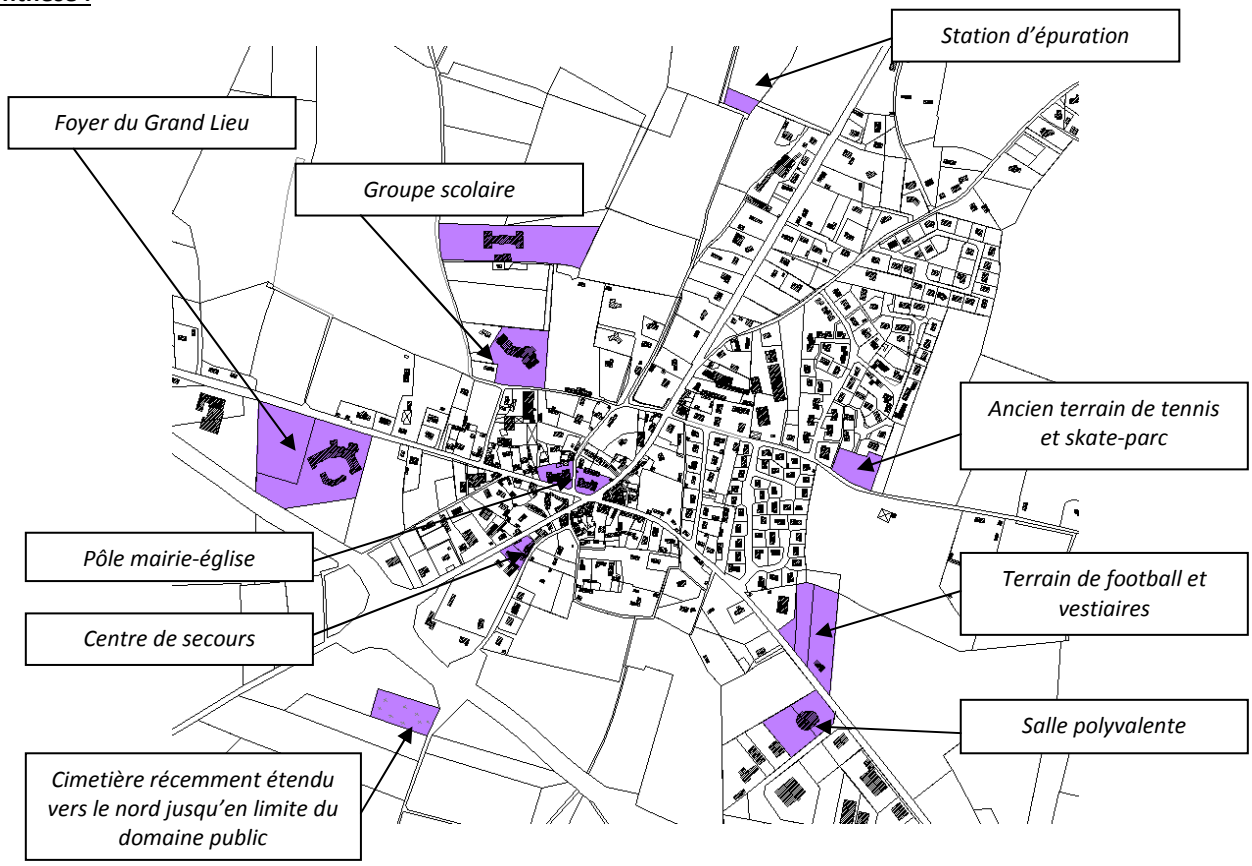
A l'échelle de la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles, il était envisagé pour l'accueil des personnes âgées de développer l'offre résidentielle en créant une MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour les Personnes Agées), prévue initialement sur Cormeilles ou Saint-Pierre de Cormeilles, mais les coûts de fonctionnement d'une telle structure s'avèrent très élevés et non viables dans l'immédiat. Ce projet a donc été reporté.

Les équipements sportifs et culturels :

La commune est notamment dotée d'une salle polyvalente, d'une salle des associations, d'un court de tennis, d'un terrain de football, d'un skate park, d'un terrain de pétanque et d'une bibliothèque associative.

A l'échelle de la Communauté de Communes, la création d'un terrain de tennis couvert est envisagée sur la commune de Cormeilles, tandis que la commune devrait prochainement bénéficié d'un terrain multisports en arrière de l'extension du groupe scolaire de manière à être accessible par les enseignants et le public en dehors des horaires scolaires.

Synthèse :



- Une certaine diversité d'équipements et de services permettant de répondre aux premiers besoins de la population locale ;
- Un pôle d'équipement et de services dont le rayonnement dépasse les limites communales et suscitent des échanges et des flux avec les territoires voisins ;
- Un groupe scolaire dynamique dont les effectifs sont stables depuis les dix dernières années ;
- Une offre en équipements et services en relation avec la taille de la commune obligeant la population à rejoindre les pôles principaux avoisinants (Pont-Audemer, Cormeilles, Lisieux…) ;
- Des équipements et services publics éparpillés sur le Bourg et non reliés par des axes structurants notamment pour les modes de déplacements doux.

Dès lors de grands enjeux se dessinent :

- **Mettre en cohérence les perspectives d'évolution de la commune avec l'offre en équipements et services, notamment au regard des capacités du groupe scolaire ;**
- **Soutenir les équipements et services de proximité, supports d'animation de la vie locale;**
- **Accompagner la mise en place d'itinéraires structurants pour les modes de déplacements doux de manière à améliorer l'accessibilité aux équipements et services**

2.2.5 Les déplacements

Les besoins en déplacements de la population sont liés à plusieurs facteurs : le niveau d'équipements et de services de la commune, la diversité de son appareil commercial et l'offre d'emplois sur le territoire communal. Pôle relais, ÉPAIGNES dispose d'une offre commerciale et artisanale développée, d'équipements structurants et dispose d'un certain nombre d'emplois qui permet d'occuper près de 30% des actifs de plus de 15 ans. Pour autant, ce contexte favorable reste insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins de la population.

2.2.5.1 Les besoins en déplacements

Les migrations liées à l'emploi :

La bonne desserte par les axes de communication de la commune lui permet d'accéder facilement aux pôles d'emplois voisins, ce qui facilite les migrations domicile-travail. Pour autant, celles-ci tendent à très légèrement diminuer avec le développement économique du territoire enregistré ces dernières années, puisque de plus en plus d'actifs occupent - en valeur absolue - un emploi sur le territoire communal (172 actifs en 2012 contre 170 habitants en 2007). Malgré tout, la commune reste fortement dépendante des grands pôles d'emplois locaux : les migrations vers Pont-Audemer ou les autres pôles d'emplois du département se sont encore accentuées (49% des actifs y travaillent contre 46% en 2007), de même vers la Seine-Maritime (9.5% des actifs y travaillent contre 7.3% en 2007), au détriment des pôles d'emplois de la Basse Normandie ou de la région parisienne (12.4% des actifs y travaillent contre 13.4% en 2007), Ce chiffre s'explique notamment par le fait que la commune attire de nombreux actifs de Seine-Maritime :

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	584	100,0	517	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	*172*	*29,4*	*170*	*32,9*
dans une commune autre que la commune de résidence	***413***	***70,6***	***347***	***67,1***
située dans le département de résidence	*284*	*48,6*	*238*	*46,0*
située dans un autre département de la région de résidence	*56*	*9,5*	*38*	*7,3*
située dans une autre région en France métropolitaine	*73*	*12,6*	*69*	*13,4*
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	*0*	*0,0*	*2*	*0,4*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

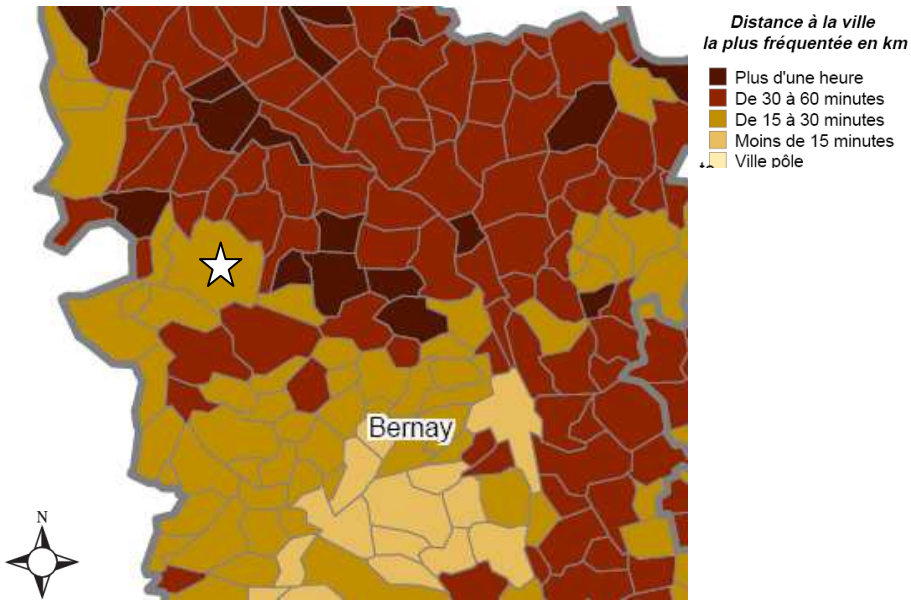
Une multipolarité qui tend à s'accentuer malgré une offre d'emplois importante sur le territoire communal et par voie de conséquence, des migrations alternantes qui augmentent.

Les migrations liées aux services, commerces et équipements :

Malgré les quelques services proposés sur le territoire communal, ces derniers s'avèrent insuffisants pour répondre à la totalité des besoins des habitants. La commune doit donc s'appuyer sur les « pôles » environnants pour satisfaire la population. Les flux vers l'extérieur dépassent largement les limites administratives de la commune et de son canton en étant fortement dépendants des migrations domicile-travail des habitants.

Les pôles les plus courtisés sont ainsi diversifiés. Si Cormeilles est assez courtisée, Pont-Audemer reste également une commune attractive ainsi que Lisieux. En effet, la situation géographique de la commune sur le carrefour RD27/RD139 facilite les migrations des habitants.

Rouen reste la « grande ville » par référence, où les habitants se rendent pour les centres commerciaux, le centre hospitalier et l'université, même si aujourd'hui davantage d'habitants se rendent sur Le Havre ou Caen.



Distance parcourue par les habitants par rapport aux principaux pôles (INSEE – RGP 2007)

D'une manière générale, les distances parcourues par les Epagnols pour rejoindre la ville la plus fréquentée sont de l'ordre de 15 minutes.

Les équipements et services de proximité demeurent dispersés à l'échelle locale entre Cormeilles, Pont-Audemer et Lisieux dans une moindre mesure. Ces caractéristiques tendent à multiplier les besoins en déplacements de la population qui bénéficie toutefois, en étant implantée sur ÉPAIGNES, d'une relative proximité avec l'ensemble des pôles urbains régionaux ou locaux et de temps parcours réduits.

2.2.5.2 Les modes de déplacements

Pour les migrations scolaires :

La Communauté de Communes prend en charge le transport des jeunes du canton vers les différentes écoles, collège et lycées de la région dont les écoles maternelle et primaire d'Epaignes, le collège de Cormeilles et les lycées de Pont-Audemer (Prévert, Risle-Seine et St Ouen).

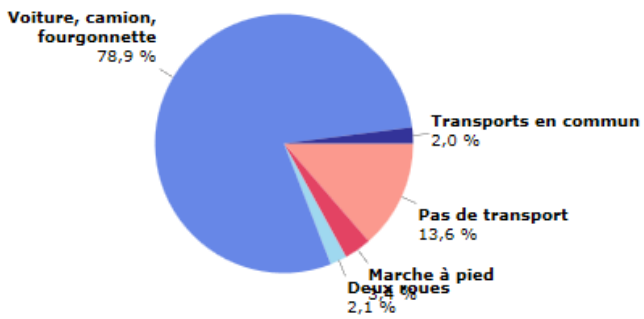
Toutefois, il n'existe aucune offre de transport scolaire pour les enfants de la commune pour le groupe scolaire, ce qui entraîne de nombreux déplacements pour les ménages de la commune sur le territoire et des difficultés aux heures de pointe dans le quartier de l'école, puisque ces derniers s'effectuent globalement en voiture particulière, à l'exception des enfants du Bourg.

En ce qui concerne le collège de Cormeilles, un seul point de ramassage existe sur la place de l'église, tandis que pour les lycées de Pont-Audemer, deux arrêts existent : le premier sur la place de l'église et le second à la Héberdière le long de la RD139, arrêt de bus pour la ligne régionale.

Pour les migrations domicile-travail :

La voiture particulière est le mode de déplacement le plus courant pour les migrations domicile-travail (78.9 % des migrations), suivi par une absence de transports (13.6%) qui s'explique par le fait que de nombreux actifs travaillent sur place, tels que certains commerçants, artisans et auto entrepreneurs. De fait, les modes de déplacements doux sont très peu utilisés (5.5% des actifs) malgré les aménagements réalisés sur les voies de la commune. Au regard du nombre d'actifs qui travaillent et résident sur le territoire communal, il peut être estimé que la moitié d'entre eux utilisent leur véhicule personnel pour se rendre à leur travail…

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	573	100,0	488	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	523	91,2	441	90,4
Au moins une voiture	***513***	***89,6***	***439***	***90,0***
1 voiture	288	50,3	284	58,2
2 voitures ou plus	225	39,3	155	31,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le niveau d'équipement en voiture personnelle est de près de 90% de la population en 2012, soit un taux légèrement supérieur à celui du département (87%). Presque 40% des ménages possèdent aujourd'hui au moins deux véhicules contre seulement 32% en 2007. L'équipement en automobiles des habitants de la commune est élevé, en lien avec ses besoins de mobilité.

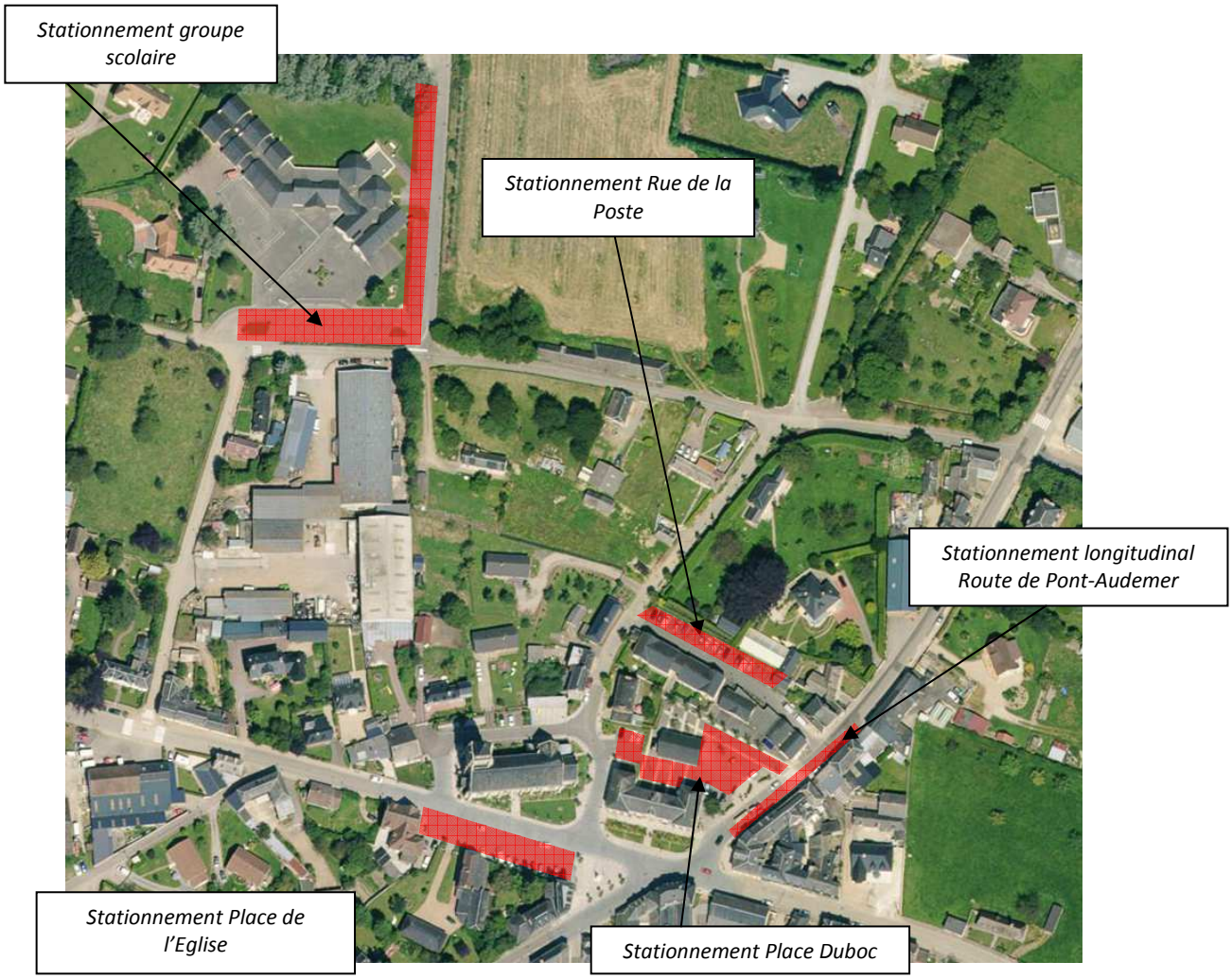
Cet accroissement de l'équipement automobile des ménages suscitent toujours davantage de besoins, notamment en termes de stationnement.

2.2.5.3 Le stationnement

Des aménagements ont été conduits par la municipalité pour assurer un partage des fonctions dans le centre-bourg et une place prépondérante au piéton, sans pour autant y interdire la circulation automobile d'où le maintien d'un grand nombre de places de stationnement réparties de la manière suivante :

- Place de l'Eglise : environ 15 places ;
- Place P. Duboc : environ 15 places dont 1 place matérialisée pour les personnes à mobilité réduite ;
- Rue de la Poste : 20 places dont 1 place matérialisée pour les personnes à mobilité réduite ;
- Route de Pont-Audemer : environ 12 places longitudinales le long de la voie ;

Soit une soixantaine de places de stationnement à proximité immédiate du bourg auxquelles s'ajoutent celles du groupe scolaire (environ 50 places dont 1 place matérialisée pour les personnes à mobilité réduite). Ce dernier parc de stationnement devrait prochainement être étendu.



L'offre de stationnement répond de manière satisfaisante aux besoins de la population et permet un accès aisé aux commerces, équipements et services de la commune. Toutefois, cette offre de stationnement reste plus limitée dans les secteurs les plus résidentiels qui, conjuguée à une certaine absence de civisme, impliquent parfois du stationnement sur les trottoirs ou les accotements, non prévus à cet effet, qui occasionne parfois une gêne pour les déplacements doux et pour la circulation.

2.2.5.4 Le covoiturage

Cette pratique est encore non quantifiée sur EPAIGNES, mais il semblerait que la Place de l'Eglise ou la Place Duboc soient ponctuellement utilisées à cet effet.

2.2.5.5 Les autres modes alternatifs

Le développement des voitures électriques et des vélos électriques peut également être une solution d'avenir pour les déplacements de faible distance. Toutefois, la commune d'EPAIGNES ne parait pas assez importante pour développer un parc de véhicules de ce type, mais il semblerait que les ménages soient de plus en plus nombreux à s'équiper… Cependant, les parcs de stationnement pour vélos sont quasi inexistants, y compris à proximité des équipements structurants, et aucune borne électrique n'est présente sur le territoire communal. Les plus proches et ouvertes à tous se situent à Beuzeville sur l'aire d'autoroute (3 prises de charge rapide), à Pont-Audemer au garage Renault (1 prise de charge accélérée) ou à Lisieux au supermarché Leclerc (4 prises de charges dont deux accélérées).

2.2.6 Synthèse

EPAIGNES se caractérise comme un pôle relais local que ce soit à l'échelle de la Communauté de Communes ou du Pays Risle Estuaire, encore soumise au desserrement urbain des grandes agglomérations normandes, ce qui a eu notamment pour effet de relancer la construction au cours de la dernière décennie. La population s'est donc accrue de manière significative depuis 1999 pour atteindre aujourd'hui 1434 habitants, dont près de la moitié est implantée dans le secteur du Bourg.

L'urbanisation, avec une moyenne de 13 logements par an, a été conduite au gré des opportunités foncières offertes par le Plan d'Occupation des Sols, dont les grands principes d'aménagement étaient éloignés de ceux d'aujourd'hui. Elle a notamment conduit à favoriser l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune contre lesquels il convient aujourd'hui de lutter dans une logique de développement durable. Le parc de logements, et notamment le nombre de résidences principales, compte ainsi plus de 140 de logements supplémentaires.

La commune est donc démographiquement attractive et présente de réels enjeux de développement résidentiel et économique du fait de son positionnement stratégique, de sa desserte par les infrastructures de transport, de son appareil commercial et artisanal diversifié et de son niveau d'équipements à l'origine de nombreux échanges avec les territoires limitrophes. Pour autant, ÉPAIGNES reste encore dépendante des pôles locaux environnants pour répondre aux besoins de la population, ce qui génère de nombreuses nécessités de mobilité, satisfaite aujourd'hui par le seul mode routier.

Pôle relais à l'échelle intercommunale, doté d'une forte vocation agricole et implanté à proximité d'infrastructures de portée régionale, ÉPAIGNES doit maîtriser et encadrer le développement de son territoire au cours de la prochaine décennie, que ce soit d'un point de vue résidentiel ou économique, dans les logiques d'aménagement développées à l'échelle intercommunale.

2.3 Etat initial de l'environnement

Quelles sont les spécificités du paysage d'EPAIGNES ?
Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?

L'état initial de l'environnement va permettre de définir les potentiels à valoriser et les enjeux à prendre en compte pour assurer un développement cohérent de la commune.

2.3.1 Le milieu physique

2.3.1.1 Le climat

EPAIGNES est soumise à un climat de type océanique qui se caractérise par des températures douces et un taux d'humidité important. Située à l'intérieur des terres, la commune connait des températures hivernales largement positives, avec 4°C en moyenne pour le mois de janvier, et des températures estivales plutôt fraîches, avec 17°C en moyenne pour le mois de juillet. L'humidité quant à elle est présente tout au long de l'année avec un taux d'humidité relative moyenne de 84,08%/an. Les précipitations y sont relativement importantes, avec en moyenne de 900 à 1000mm/an.

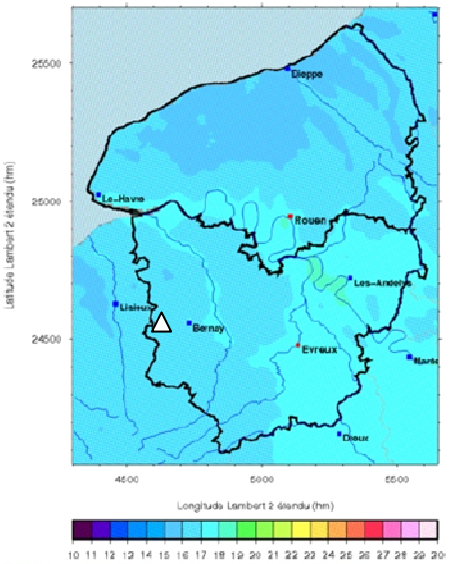


Illustration 7: Température moyenne estivale [1971-2000] en °C

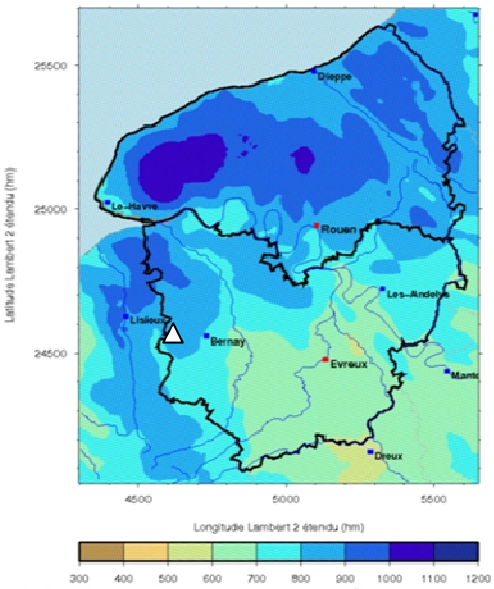


Illustration 8: Cumul annuel de précipitations [1971-2000] en mm

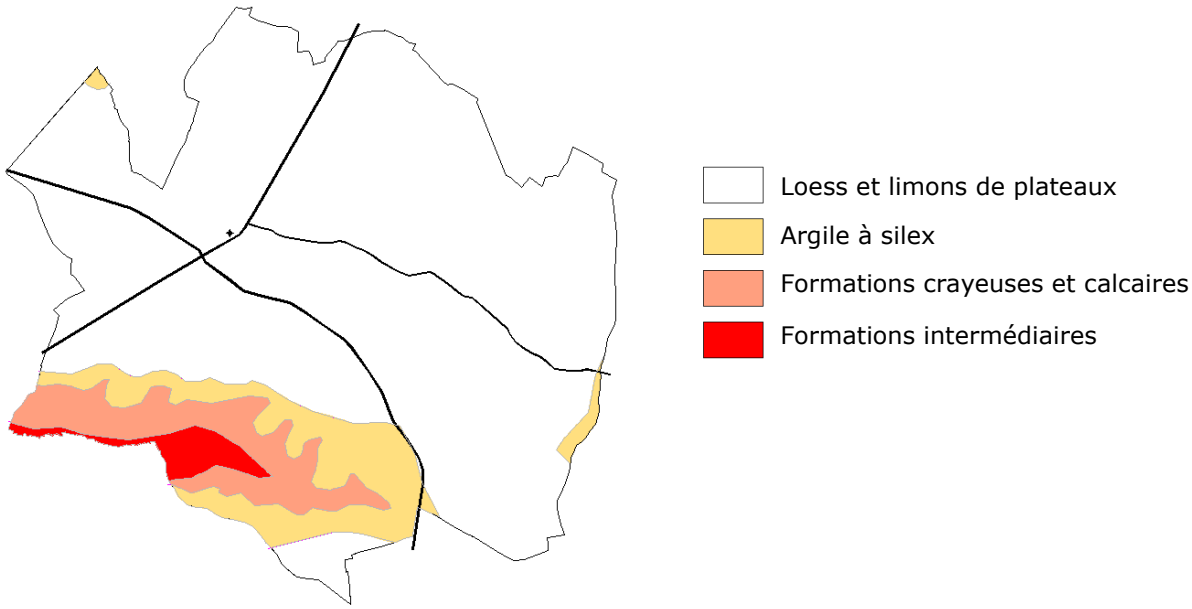
EPAIGNES bénéficie d'un climat tempéré sans conditions extrêmes, mais le taux d'humidité reste important et les besoins en chauffage sont non négligeables.

Dans ce contexte, comment maîtriser les dépenses énergétiques ?

2.3.1.2 La géologie

La Haute-Normandie appartient au Bassin Parisien, vaste plateau crayeux formé au cours du Crétacé Supérieur, à la fin de l'ère secondaire, époque où la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de micro organismes calcaires, dont l'accumulation a donné naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie.

Sur le territoire communal, cette dernière est recouverte d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur, qui sont elles-mêmes recouvertes d'une couche de limons, composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids. Ces limons se retrouvent sur la majeure partie du plateau alors que les argiles à silex occupent les versants à pente douce de la vallée du Douet-Tourtel :



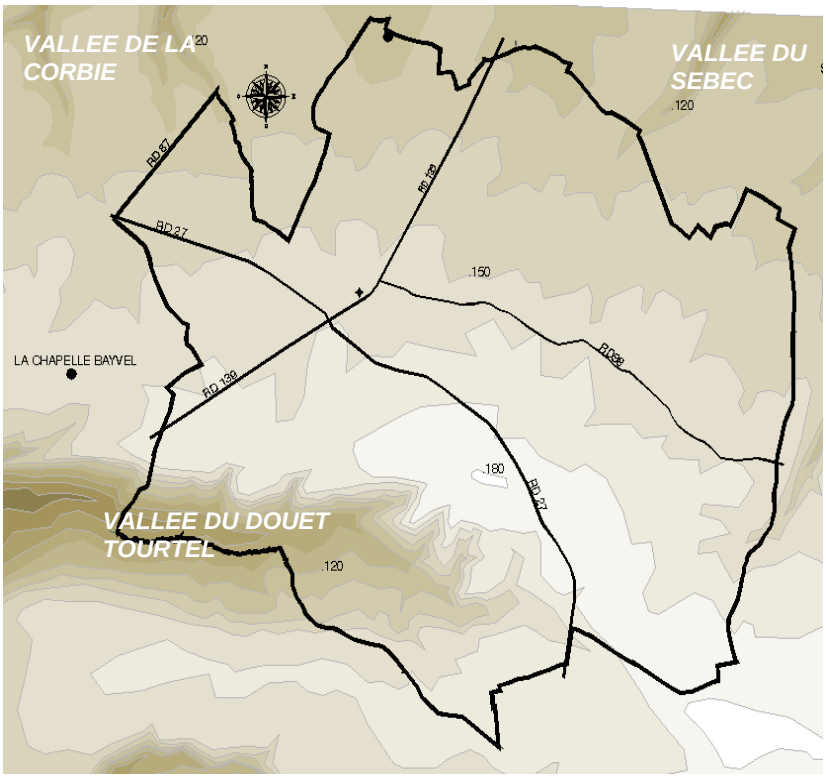
Des alluvions modernes, fines et argileuses, plus ou moins baignées par la nappe phréatique et inondées lors des crues hivernales, sont situées dans le fond de la vallée où elles sont occupées par de riches prairies. A l'interface de ces deux formations, la craie affleure sur les coteaux pentus du Douet-Tourtel.

La géologie est relativement homogène, avec toutefois quelques nuances en lien avec la topographie du territoire, source de diversité dans l'occupation du sol, les cultures, les formations végétales et, de manière plus générale, les paysages.

2.3.1.3 La topographie

Le territoire de EPAIGNES est majoritairement occupé par le plateau, qui, entaillé par de nombreuses vallées aux portes de la commune, offre un relief parfois vallonné où le paysage bocager est présent.

Le relief du territoire communal est surtout marqué par les fortes déclivités de la vallée du Douet-Tourtel, au sud du bourg. Ainsi, l'altitude de la commune varie entre 83 mètres (fond de vallée du Douet Tourtel) et 180 mètres au lieudit La Cauvinière, sur le plateau. Il existe également une petite cuvette au cœur du plateau, sur laquelle le bourg s'est implanté, à une altitude moyenne de 150 mètres.



Dissymétrique, la vallée du Douet-Tourtel se constitue d'un versant pentu et boisé et d'un autre en pente douce, dénudé de tous boisements, implanté sur Saint-Sylvestre de Cormeilles. Le fond de vallée est ainsi relativement large.

Le coteau boisé d'ÉPAIGNES, abrupt et sinueux, du fait d'une succession de vallons secs escarpés qui l'entaillent, comme celui de la Mine d'Or, joue un rôle régulateur dans le ruissellement de l'eau pluviale.

Le plateau, relativement disséqué dans son ensemble et notamment sur les franges du territoire, se caractérise par une surface plane ou légèrement ondulée. Son altitude s'élève légèrement et progressivement en direction du Sud-Est. La rupture de pente est relativement nette à l'approche de la Haute Vallée de la Calonne, dont fait partie la vallée du Douet-Tourtel. La ligne sommitale du plateau, orientée Est-Ouest, se situe au Sud de la RD27. Elle correspond approximativement à la voie qui relie la RD27 à la RD139, via la Maugardière.

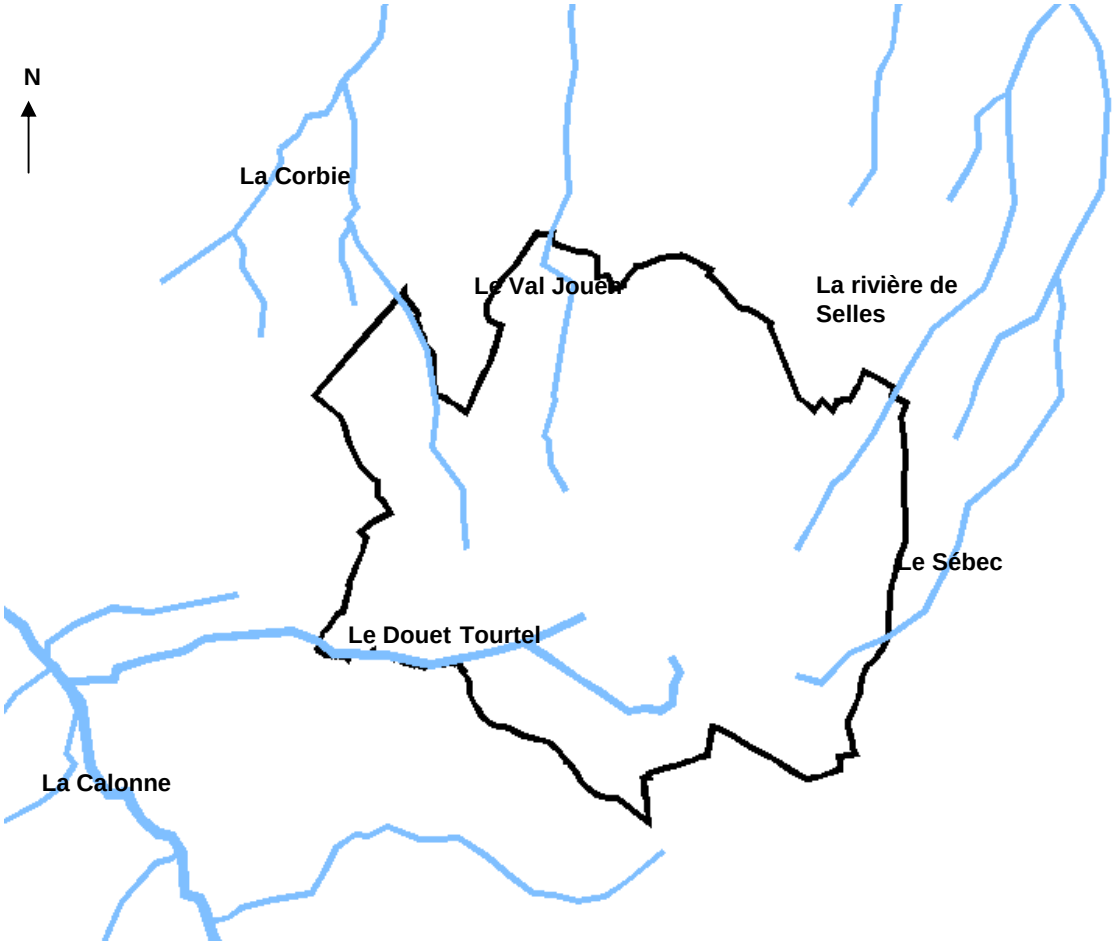
Le relief est à l'origine de la diversité des paysages. Il détermine l'occupation du sol et contraint le développement de l'urbanisation. Il joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellement) et est à l'origine de certains enjeux de covisibilité, notamment dans la vallée ou sur la frange du plateau, qui devront être pris en compte dans les choix de développement qui seront opérés par la municipalité

2.3.1.4 L'hydrographie

Traversé par la ligne sommitale du plateau (ligne de crête), le territoire communal appartient à deux bassins versants distincts : celui de la Risle au Nord, dans laquelle se jettent la Corbie et le Sébec et celui de la Calonne au Sud, dans laquelle se jette le Douet Tourtel.

Plusieurs ruisseaux prennent leur source sur le territoire communal, comme la Corbie ou le Sébec, qui sont en fait des résurgences de la nappe phréatique, son niveau étant parfois proche de la surface du plateau. Dénommés « douet », ces ruisseaux présentent la particularité d'apparaître le temps d'un orage ou d'une forte pluie, remplissant alors le fond des vallons secs qui les accueillent. Le Douet-Tourtel, qui prend source à proximité de la Trouverie, est le plus emblématique du territoire.

Ce réseau hydrographique est complété par de nombreuses mares et un vaste réseau de fossés ouverts, indispensable pour drainer les parcelles cultivées d'un bocage trop humide et assurer l'acheminement de l'eau vers les différents ruisseaux. Autrefois creusées par les hommes pour abreuver les animaux ou rouir le lin, les mares marquent encore le paysage et la toponomie locale, comme les Mares Fleuries.



Un réseau hydrographique structuré qui façonne le paysage communal, joue un rôle déterminant dans la gestion des ruissellements, favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. Il est ainsi une composante majeure de la trame verte et bleue : de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau.

2.3.2 Les milieux naturels et la biodiversité

2.3.2.1 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

La vallée du Douet-Tourtel bénéficie de nombreux périmètres de protection et d'inventaires visant à prévenir, gérer et améliorer l'état de santé d'un milieu naturel important, diversifié et parfois singulier au travers d'espèces endémiques.

Les espaces naturels mis en avant se rapportent :

- aux espaces protégés et gérés par une réglementation nationale ou locale notamment les arrêtés de conservation de biotope, les sites classés et inscrits et le POS au travers des espaces boisés classés ;
- au réseau NATURA 2000 au travers des ZPS et pSIC ou future ZSC
- aux espaces identifiés par un inventaire de connaissance tel que les ZNIEFF, les ZICO, et les inventaires du paysage

2.3.2.1.1 Les Sites Natura 2000

Le constat selon lequel l'homme dépend de son milieu naturel, de sa qualité et de sa diversité et doit donc le préserver au titre de la diversité biologique qui forme en effet un ensemble de lieux et d'espèces dépendant les uns des autres, a amené l'Union Européenne à adopter deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux Etats membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels :

-La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux"

-La directive du 21 mai 1992 dite directive "Habitats"

Sur la base des observations scientifiques, se constitue le réseau "Natura 2000". Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" et "Habitats". Il doit permettre de réaliser les objectifs fixés par la convention sur la diversité biologique, adoptée lors du "Sommet de la Terre" de Rio de Janeiro en 1992 et ratifiée par la France en 1996. Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. En France, le réseau donne lieu à l'élaboration de contrats contrairement à d'autres pays qui inscrivent les directives dans un cadre réglementaire.

La commune est concernée par deux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) intitulées « le Haut Bassin de la Calonne » n°FR02009 et « La Corbie » n°FR2300149 désignées au titre de la directive européenne du 92/43 du 21 mai 1992 dite « directive habitats, faune, flore ». Cette directive a pour objet la conservation d'habitats naturels et d'espèces de la faune et de la flore d'intérêt communautaire énumérés dans les annexes de la directive.

La ZSC n° FR02009 « le Haut Bassin de la Calonne » :

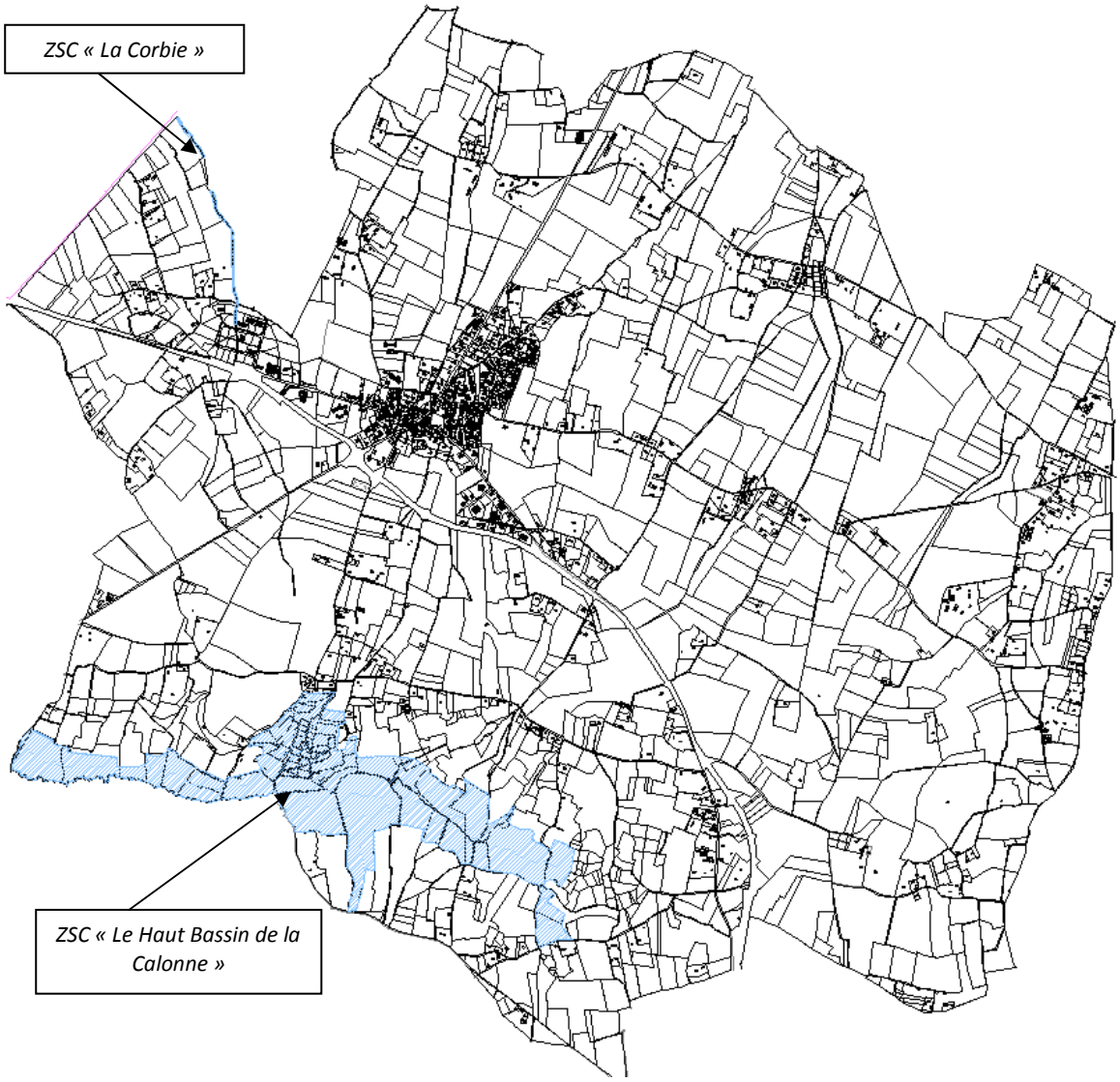
Le site couvre une grande partie du lit majeur de la vallée de la Calonne et de ses affluents. Le site couvre également les secteurs des Prés Cateaux et du Douet de la Belle Herbe, secteurs proches du Douet-Tourtelle : secteurs à enjeux comprenant des zones de sources et des prairies de fauche d'intérêt communautaire

Vulnérabilité: La qualité des habitats rivulaires et la qualité de l'eau des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité de l'intérêt du site dépend donc du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur.

La ZSC n° FR2300149 « la Corbie » :

Le site ne concerne que la rivière calcaire typique entaillant le plateau crayeux normand.

Vulnérabilité: comme toutes les rivières, la qualité de la Corbie dépend des activités se pratiquant dans son bassin versant. Il faut donc veiller à l'intensification agricole et aux problèmes de pollution et de franchissement posés par l'A13.



Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire communal

2.3.2.1.2 Les ZNIEFF

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre

n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

ÉPAIGNES est concernée par les ZNIEFF de deuxième génération ci-après :

- Trois ZNIEFF de type I intitulées :
  - « La Mare de Ceffrey » n° 230030031
  - « Le bois de la Mine d'Or » n°230009185
  - « Saint Sauveur » n° 230031089
- Deux ZNIEFF de type II intitulées :
  - « La Haute Vallée de la Calonne » n°230009183
  - « La Vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, forêt de Montfort » n° 230009170

La ZNIEFF de type I intitulée « La Mare de Ceffrey » n° 230030031 :

Il s'agit d'une mare située entre les Bégins et la Maugardière, partiellement végétalisée et entourée au Nord par un bosquet de saules dont l'assez rare saule à oreillettes. Elle présente une végétation aquatique développée et en termes de faune, des grenouilles vertes (Rana esculenta) et des libellules (Libellula depressa et Crocothermis erythraea) ont été observées. Le propriétaire de la mare a accepté que celle-ci soit mise en valeur par un panneau pédagogique dans le cadre du sentier de la biodiversité mis en place par la Communauté de Communes de Cormeilles. Cette mare sert aussi d'abreuvoir pour les bovins de la prairie voisine.

Vulnérabilité: L'évolution de l'intérêt de la mare dépend des activités agricoles et notamment de la limitation du piétinement par les bovins. La conservation du bosquet en ceinture nord limite également les risques d'érosion des berges et contribue à la diversification des micro-habitats aquatiques.

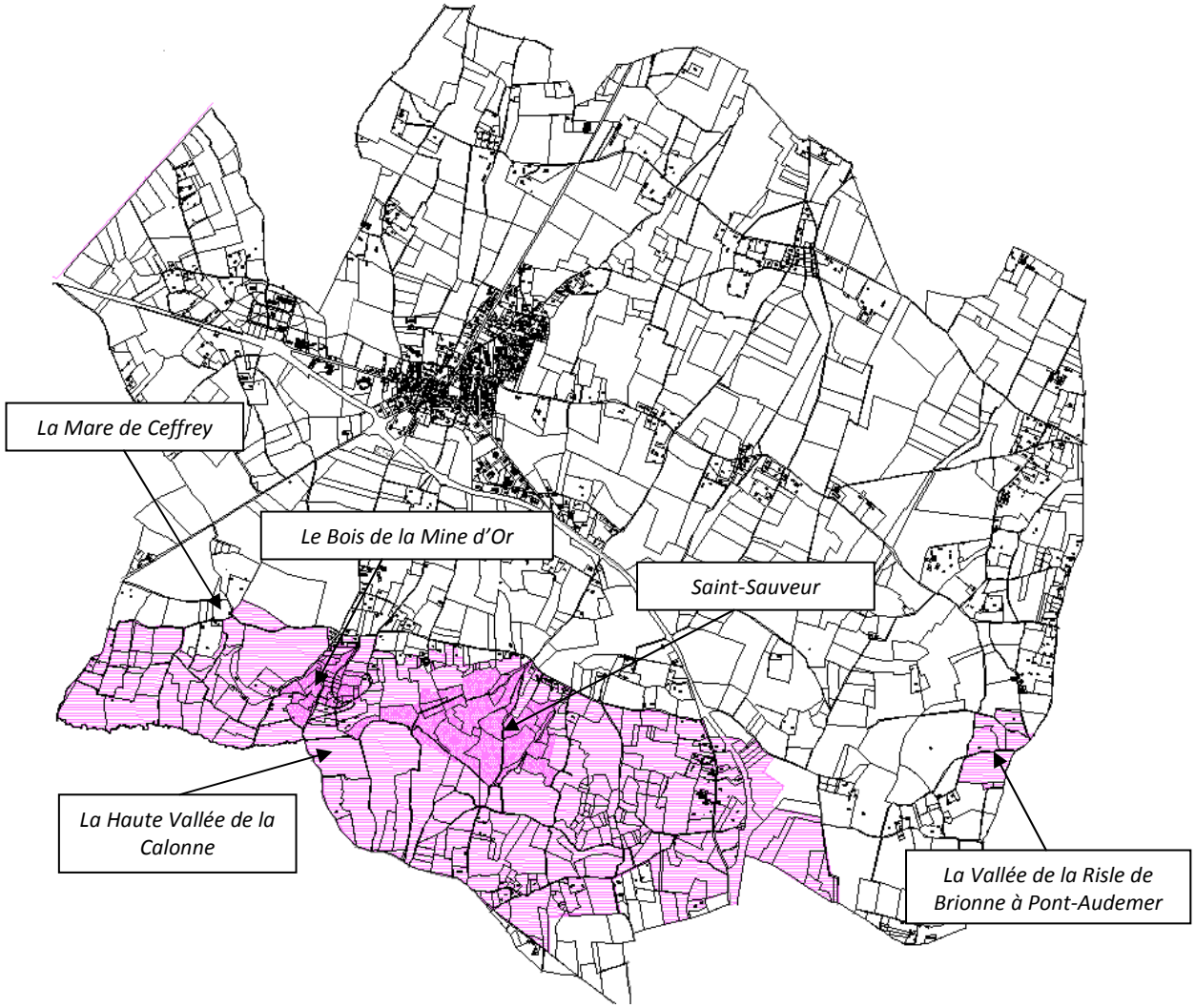
La ZNIEFF de type I intitulée « Le bois de la Mine d'Or » n°230009185 :

Localisé sur une pente peu ensoleillée et abritée, ce bois est composé de différents groupements forestiers denses, de calcicoles à acidiphiles qui lui confèrent une grande diversité biologique. La forêt de ravin à Fougère Scolopendre domine le boisement. Aux lisières, sur le bord des chemins, il est possible d'observer la rare Raiponce en épi, tandis que dans les groupements acidiphiles, se trouvent la Luzule des bois, assez rare en Haute Normandie, et la Fougère pectinée peu commune. Enfin, toujours à l'ombre mais sur des sols plus humides, la Dorine à feuilles opposées forme un tapis ras.

La ZNIEFF de type I intitulée « Saint Sauveur » n° 230031089 :

Il s'agit d'un vaste ensemble bien conservé représenté par une mosaïque typique de ce secteur du Pays d'Auge : fonds de vallon humide, secteurs bocagers, vieux arbres têtards et boisements acidiclines à neutroclines. Les espèces déterminantes sont peu nombreuses mais dispersées sur l'ensemble de la zone avec notamment la Scorzonère humble et le Carvi verticilié ainsi qu'une station mentionnée en 2009 de Pédiculaire des Bois. Les habitats les plus remarquables sont les cariçaies et zones humides de fond de vallon ainsi que les aulnaies frênaies à grandes laîches. Deux espèces de mammifères déterminants ont été observées sur le site : le Murin de natterer et le Muscardin. Il convient également de noter la présence d'une mare à l'est du site qui héberge une population de Potamot de Suisse.

⇨ ***L'ensemble de ces espaces doit faire l'objet d'une grande attention de manière à préserver la biodiversité existante. Ils sont intégrés dans le périmètre de la ZNIEFF de type II intitulée « la Haute Vallée de la Calonne » à l'exception de la Mare de Ceffrey.***



Localisation des ZNIEFF sur le territoire communal

La ZNIEFF de type II intitulée « La Haute Vallée de la Calonne » n°230009183 :

C'est un vaste ensemble de 4025 ha qui se compose de nombreux milieux en bordure de la Calonne. : des boisements, de nombreux vergers de pommiers, des prairies mésophiles pâturées, de nombreuses haies, une saulaie humide et quelques rares cultures.

La ripisylve, en bordure de la rivière, est très dégradée dans certains secteurs.

Les boisements, présents sous forme de petits massifs isolés, ainsi que le long linéaire de haies forment un corridor écologique de première importance pour la faune et plus particulièrement pour l'avifaune typique du bocage et des bois (pics, passereaux) et pour divers espèces de mammifères dont plusieurs sont déterminantes tels que le Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum), la Martre (Martes martes), Le Muscardin (Muscardinus avellanarius) qui affectionnent particulièrement les zones boisées. Ces milieux jouent un rôle majeur contre l'érosion et joue un rôle indispensable de zone tampons entre la rivière et les grandes cultures situées sur les plateaux alentours.

Les vieux vergers permettent à de nombreux oiseaux de nicher et une espèce déterminante, le Rouge-queue à front blanc (Phoenicurus phoenicurus) a été noté.

La majorité des prairies sont des prairies mésophiles pâturées et plus rares sont les prairies humides. L'intérêt pour la flore est important dans ces milieux mais le risque de surpâturage, essentiellement pas les équins, est important. On note toutefois plusieurs espèces déterminantes au niveau des prairies humides : une belle orchidée, la Dactylorhize négligée (Dactylorhizapraetermissa) assez rare et inscrite à la Liste

Rouge régionale, la cardamine amère (Cardamine amara), la Scorzonère humble (Scorzonera humilis), le Myosotis versicolor (Myosotis discolor), le Carum verticillé (Carum verticillatum) et le Petite berle (Berula erecta). Le criquet ensanglanté, Stetophyma grossum, espèce rare et déterminante, est typique de ces prairies.

Vulnérabilité: Le risque majeur ici est la modification des prairies par abandon, surpâturage ou mise en culture qui entrainerait une baisse de la diversité floristique. L'augmentation des plantations de peupliers peut aussi conduire à un assèchement des prairies et à une modification du sol néfaste à la faune et à la flore.

La ZNIEFF de type II intitulée « La Vallée de la Risle de Brionne à Pont Audemer, forêt de Montfort » n° 230009170 :

Cette vaste zone localisée entre Pont-Audemer et Brionne regroupe la Vallée de la Risle, divers petits affluents et la Forêt de Montfort. Malgré une urbanisation bien développée, le site conserve un caractère sauvage, une grande richesse écologique et des qualités paysagères. La Risle et ses affluents sont en zone NATURA 2000 en particulier pour sa faune piscicole et 26 ZNIEFF de type 1 ont été recensées en son sein.

Les vallons et le plateau sont dominés par des boisements. A la faveur du substrat (calcaire, argiles), des orientations et de l'humidité s'observent divers habitats : chênaie charmaie, hêtraies ou chênaies acides, bétulaies, frênaies, mais aussi des plantations de résineux. Les bois de pentes frais abritent un cortège de mousses remarquables et rares comme Dicranium majus, Leucobryum glaucum, plagiothecium undulatum, Calypogeia mulleriana, Lepidozia reptans une hépatique et de fougères avec le Polystic à aiguillon (Polysticum aculeatum), la Dryotéride écailleuse (Dryopteris affinis), deux espèces assez rares. La grande luzule (Luzula sylvatica), la Fétuque hétérophylle (Festuca hétérophylla), le Sceau de salomon odorant (Polygonatum odoratum), la Mélitte à feuilles de mélisse (Melittis melissophyllum) sont quelques exemples de végétaux supérieurs qui s'observent dans ces bois. La Pédiculaire des bois (Pedicularis sylvatica) une espèce très rare et en liste rouge régionale a été observée au sein d'une lande à Bruyère cendré (Erica cinerea) et à Bruyère à quatre angles (Erica tetralix). Les vallons boisés et pentus restent préservés de l'urbanisation. Par contre des coupes à blanc et des plantations de résineux ont fortement modifié certains secteurs.

Le fond de vallée est composé de pâtures, de prairies humides, de jonchaies, cariçaies, magnocariçaies, roselières, megaphorbaies délimité par des haies et avec de nombreux arbres taillés en têtard. Le bord de rivière est longé par des aulnes ou des saules et parfois des peupliers. Divers fossés, ruisselets et mares s'intercalent ça et là. Cet ensemble est morcelé avec les différents villages installés entre Brionne et Pont-Audemer, ces deux communes constituant des coupures fortes.

Plusieurs grandes ballastières issues de l'extraction de matériaux altèrent le fonctionnement hydraulique de la zone. La Dactylorize négligée (Dactylorhiza paetermissa), la Cardamine amère (Cardamine amara), la Petite Berle (Berula ercta), le Pigamon jaune (Thalictrum flavum), l'Euphorbe raide (Euphorbia stricta), Souchet brun (Cyperus fuscus), Gaillet des fanges (Gallium uliginosum), Prêle des bourbiers (Equisetum fluviatile) sont quelques exemples de la flore remarquable et des nombreux végétaux déterminants référencés tout le long de la vallée. La Zanichellie des marais (Zannichellia palustris) une espèce aquatique rare s'observe au sein de certaines ballastières. Cet ensemble accueille de nombreux oiseaux nicheurs. La Chouette chevêche (Athene noctua) profite des nombreux arbres âgés et creux. Le Martin pêcheur (Alcedo atthis) et l'Hirondelle de rivage (Riparia riaparia) trouvent dans les berges abruptes des sites pour nicher. Dans les roselières et les mégaphorbiaies s'observe le Râle d'eau (Rallus aquaticus) et diverses fauvettes paludicoles comme le Phragmite des joncs (Accrocephalus shoenobaenus). La Zone constitue également une zone de halte migratoire et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux. La Cigogne noire (Ciconia nigra), la Cigogne blanche (Ciconia ciconia), le Balbuzard pêcheur (Pandion haliaetus) sont parmi les plus remarquables, les Fuligules morillon (Aythya fuligula) et Fuligule milouin (Aythya ferina), ainsi que de nombreux oiseaux d'eau hivernent, parfois en quantité, sur les différentes ballastières.

Plusieurs cavités sont favorables à l'hibernation des chauves-souris, elles trouvent de plus au sein des bois et de la vallée des territoires favorables à leur chasse. Les arbres âgés ainsi que le bâti leur constituent des gîtes de parturition potentiels. Parmi les espèces les plus remarquables citons le Grand rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum), le Murin à oreilles échancrées (Myotis emarginatus), le Grand Murin (Myotis

myotis), le Murin de Bechstein (Myotis bechsteinii) et le Murin de Natterer (Myotis nattererii), les 4 premières étant de plus inscrites à l'annexe II de la directive habitats. Le Fond de vallée accueille également la Musaraigne aquatique (Neomys fodiens), une espèce rare et localisée en Normandie.

Plusieurs reptiles sont observés en lisière forestière et en fond de vallée, le ballast de la voie ferrée abrite notamment le Lézard agile (Lacerta agilis), qui est rare et déterminant. Plusieurs espèces de tritons, de grenouille et le crapaud commun profitent des mares et fossés pour se reproduire, les bois constituant des zones d'hivernage et de chasse. Le Triton crêté (Trturus cristatus), inscrit à l'annexe II de la directive habitat, est une des espèces qui a permis la désignation de la ZSC de la Risle et ses affluents.

Deux orthoptères déterminants, le Criquet ensanglanté (Stetophyma grossum) et le Conocéphale des roseaux (Conocephalus dorsalis) sont présents dans de nombreuses prairies humides. Parmi les lépidoptères patrimoniaux sont signalés dans des milieux frais le Cuivré fuligineux (Heodes tytinus) très rare, et l'Écaille chinée (Euplagia quadripunctaria), également inscrit à l'annexe II de la directive habitats. La Thécla du bouleau (Thecla betulae), assez rare et la Grande tortue (Nymphalis polychloros) sont liées au milieux boisés.

Les libellules trouvent ici des conditions idéales à leur développement, et quatre espèces déterminantes ont été recensées. L'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale), une espèce rare d'intérêt communautaire et protégée au niveau national, et le Caloptéryx vierge (Caloptéryx virgo) sont inféodés aux cours d'eau. L'Agrion mignon (Coenagrion scitulum) et la Libellule fauve (Libellula fulva) qui sont rares sont plutôt liés aux eaux stagnantes.

La Risle et ses affluents constituent une Zone de Protection spéciale pour la présence de plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire. Plusieurs secteurs semblent encore favorables à l'Écrevisse à pattes blanches (Austropomabius pallipes), un crustacé rare en forte régression. La Lamproie de planer (Lampretus planerii), la Lamproie fluviatile (Lampretus fluviatilis) et la Lamproie marine (Petromyzon marinus) trouvent ici des conditions favorables à leur reproduction.

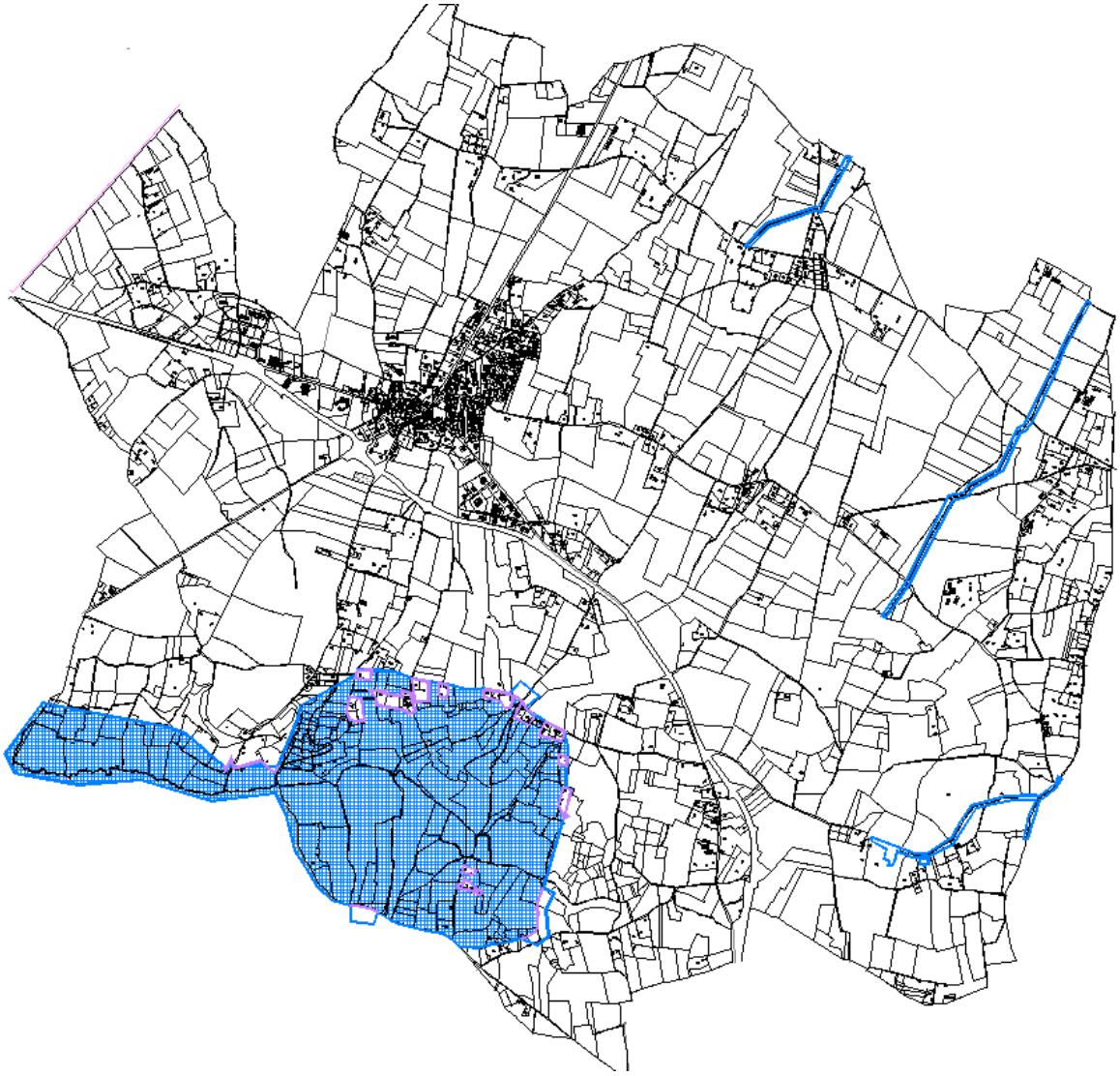
Outre son intérêt écologique, la zone présente un caractère paysager remarquable avec ses grandes zones humides, son bocage et les vieux arbres têtards encore présents. Cet ensemble présente également un rôle important de régulation hydraulique.

Vulnérabilité: Si les bois de pente semblent assez bien conservés et sans menace particulière, l'enrésinement de certains secteurs a modifié les conditions de milieux et entraîné la régression de certaines espèces. Le fond de vallée subit probablement les plus forte pressions avec l'extension urbaine et industrielle, le retournement des prairies et le maintien de l'activité d'extraction. Le réseau routier et sa densité sur certaine portion induisent une mortalité probablement importante pour de nombreuses espèces (amphibiens, chiroptères). Il existe également encore de nombreuses barrières limitant la circulation des poissons migrateurs. La zone de protection spéciale et la présence d'une réserve ornithologique constituent des atouts pour l'avenir de ce site.

2.3.2.1.3 Les zones humides

Les milieux à dominante humide sont largement présents sur la vallée du Douet Tourtel et dans une moindre mesure, sur le plateau, à proximité des fossés principaux. Les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

Menacé par les activités humaines et les changements globaux, ce patrimoine naturel fait l'objet d'une attention toute particulière. Sa préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants. Ainsi, la France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar.



Localisation des zones humides sur le territoire communal

2.3.2.2 Le réseau écologique communal

2.3.2.2.1 Définition du réseau écologique communal

Le **réseau écologique** d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'appliquer à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

La protection, voire la reconstitution de ce réseau a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique regroupe :

- **les réservoirs de biodiversité :** espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises…), qui, dans la plupart des cas, sont couverts par des inventaires ou des protections;

- **les corridors écologiques :** voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories : les structures linéaires (haies, chemins, cours d'eau…), les structures en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les bosquets…) et la matrice éco paysagère qui est l'élément dominant d'un paysage homogène.

D'une manière générale, la trame bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et la trame verte comprend :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (les réservoirs de biodiversité);
- les espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces sus mentionnés ;
- les surfaces couvertes par une végétation permanente et adaptée à l'écosystème naturel environnant aux abords des cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces végétales et animales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer… En d'autres termes, d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Méthodologie adoptée :

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain). La corrélation de ces données locales aux inventaires supra-communaux effectués dans le cadre du SCoT du Roumois et du SRCE de Haute Normandie a permis de définir la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale.

2.3.2.2.2 Composition du réseau écologique communal

La matrice éco paysagère :

La matrice éco paysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et que produit de la biodiversité.

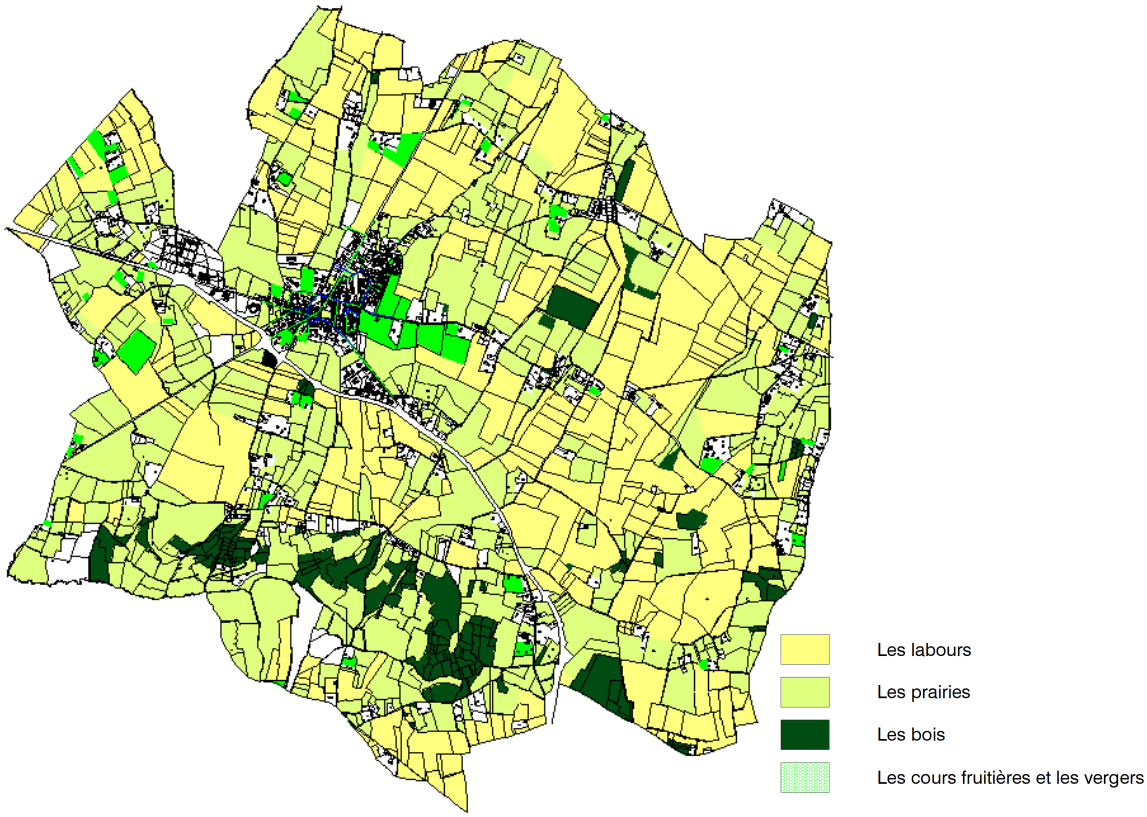
Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type « milieux artificialisés », « milieux agricoles intensifs » ou de type « polyculture-élevage », par exemple.

Sur le territoire de la commune, la matrice écopaysagère prédominante est un milieu agricole, composé de nombreuses prairies et de quelques boisements isolés. Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison d'une urbanisation diffuse et de voies de circulation, parfois peu perméables, comme la RD27. Les voies communales et les chemins ruraux sont plus franchissables du fait de leur faible largeur, du maintien de bandes enherbées et d'une circulation peu dense.

Les prairies et les bois restent les éléments les plus intéressants au sein de la matrice éco paysagère notamment lorsqu'ils forment des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation…). Ils jouent alors la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales et peuvent, selon les espèces qu'ils renferment, être identifiés à des réservoirs de biodiversité.

Du fait des caractéristiques physiques du territoire, celui-ci est essentiellement couvert par des labours, des herbages et des bois, répartis à sa surface selon la nature du sol et la topographie. Ils forment la matrice éco paysagère :

- **Les labours** se concentrent sur le plateau et peuvent former de grands espaces homogènes. Ils profitent de la présence d'argile à silex et de limons qui rendent les sols propices aux cultures. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail. Ils se caractérisent par un paysage ouvert. De bonne valeur agronomique, la préservation des labours représente un enjeu agricole fort pour assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes.
- **Les herbages** se concentrent dans le fond de la vallée où ils drainent les eaux de ruissellement provenant du plateau et sur la frange bocagère du plateau. Ils sont encore présents autour du bourg et des groupes bâtis où ils assurent la transition avec l'espace agricole mais ils font l'objet d'une forte pression foncière. La majorité de ces herbages sont entretenus par le maintien d'une activité pastorale. Emblématiques du paysage de bocage, les prairies tendent à disparaître sous l'effet de la pression de l'urbanisation et de la déprise agricole.
- **Les bois** occupent les terrains les plus escarpés des versants de la vallée où ils jouent un rôle écologique en protégeant de l'érosion les coteaux et en contribuant à l'absorption des eaux de ruissellement provenant du plateau. En marquant la rupture entre le plateau bocager et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole. Ils sont parfois regroupés sous forme de bosquets sur le plateau agricole où ils favorisent la biodiversité et rompent les larges ouvertures visuelles offertes par les parcelles cultivées.
- **Les vergers et les cours fruitières** sont disséminés sur l'ensemble du territoire.



Une matrice éco paysagère diversifiée qui présente un certain intérêt en termes de biodiversité et qui joue un rôle non négligeable dans les déplacements de nombreuses espèces. Les équilibres peuvent se trouver fragilisés par les infrastructures de transports terrestres (RD27) et par un développement urbain linéaire prononcé le long de certaines voies…

Les réservoirs de biodiversité :

Les zones humides, les bois et les prairies de la vallée du Douet Tourtel :

L'ensemble de la vallée du Douet Tourtel constitue un vaste réservoir de biodiversité au regard des périmètres à statuts qu'elle comprend et notamment les abords de la rivière et les boisements les plus remarquables (Cf. paragraphe précédent)

Les structures discontinues :

- **Les bosquets** disséminés sur le plateau agricole ont un rôle écologique certain en abritant plusieurs habitats et espèces diversifiés et en jouant un rôle contre l'érosion des sols et dans la gestion des ruissellements. Associés aux prairies environnantes, occupées par une végétation à dominante herbacée qui, si elle est peu entretenue, permet le développement d'une flore diversifiée (renoncules, orchidées, papilionacées…), ils assurent des fonctions biologiques indispensables au maintien des milieux naturels de la commune. A ces espaces boisés, les vestiges du maillage bocager (talus, haies, alignements d'arbres) et les mares peuvent être ajoutés. Ensemble, ils participent activement à la biodiversité sur le territoire communal.


Bosquet du Plessis

- **Les mares** jouent aujourd'hui un rôle paysager et récréatif important alors qu'elles sont avant tout un élément de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements. Parfois abandonnées, elles peuvent être négligemment comblées... Pourtant, les fonctions écologiques des mares sont nombreuses. En étant indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales (grenouilles, crapauds, tritons…) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques, elles sont de véritables réservoirs de biodiversité. Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.


Mare aux Comtes

- **Les vergers** peuvent être considérés comme « traditionnels » lorsqu'il s'agit d'une parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers. Si les vergers sont des éléments de la beauté de nos paysages ruraux, ils sont également de véritables réservoirs de biodiversité en abritant de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité peut augmenter la stabilité des


Cour plantée à la Heberdière

écosystèmes. Ils participent à l'insertion des constructions et agrémentent les cours tout en apportant une ressource complémentaire à l'activité agricole. Toutefois, l'extension de l'urbanisation tend à les faire disparaître modifiant ainsi l'équilibre des paysages et du milieu naturel… Sur le territoire communal, subsistent quelques vestiges au sein des espaces urbanisés ou dans les corps de ferme, d'où leur nom de « cours fruitières », compte-tenu du nombre d'arbres qui y demeurent. Des vergers cidricoles sont également présents aux portes du bourg, dans le secteur du Bosc Carré.

- **Les arbres isolés** (hêtres, frênes, chênes, tilleuls, marronniers, ifs…) participent également à la biodiversité du territoire communal en étant le refuge de plusieurs espèces d'oiseaux. Certains d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée des propriétés. On parle alors d'arbre signal puisqu'ils sont un point de repère dans le paysage.

Les réservoirs de biodiversité, s'ils se concentrent sur la vallée du Douet Tourtel, sont également présents sur le plateau agricole et diversifiés. L'ensemble de ces éléments de la Trame Verte et Bleue communale doit faire l'objet de préservation.

Les corridors écologiques :

Compte-tenu de la matrice éco paysagère existante sur le territoire communal, les corridors écologiques, assurant les liens fonctionnels et biologiques entre les différents réservoirs de biodiversité identifiés (bois, mares, vergers…) s'appuient essentiellement sur le maillage bocager et les fossés.

- **Le maillage bocager :**

Ce dernier contribue à préserver une certaine biodiversité notamment grâce à ses fonctions de remaillage des écosystèmes et s'avère nécessaire au déroulement des cycles biologiques de la faune (site de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc…). Il est aussi un corridor essentiel pour certaines espèces végétales (champignons, plantes, fleurs…) en permettant le transfert de leurs fruits, graines ou pollen par les animaux circulants. En servant de refuge naturel pour de nombreuses espèces animales, il assure par son maillage et sa connexion aux grands écosystèmes, le déplacement, la dispersion et la rencontre entre diverses espèces. Son potentiel écologique est renforcé par :

- les essences végétales locales qui participent à la conservation de la diversité génétique ;
- les arbres têtards qui permettent d'offrir aux insectes xylophages la nourriture et l'habitat dont ils ont besoin et aux oiseaux et mammifères cavernicoles, les abris et la nourriture qui leurs sont vitaux ;
- les talus et les bandes enherbées pour le rôle qu'ils jouent dans la lutte contre l'érosion des sols, la gestion des eaux de ruissellements et la dispersion de la faune et de la flore.

Le maillage bocager est en conséquence le support des corridors écologiques du territoire communal. Il tend à suivre les secteurs bâtis et les axes de circulation sur le territoire communal ce qui le rend plus vulnérable. En effet, le développement de l'urbanisation, souvent peu respectueuse des motifs identitaires du territoire, tend de plus en plus à fragmenter les espaces naturels et l'essor de l'agriculture intensive est porteuse de nouvelles pratiques qui tendent à délaisser – voire à détruire - les structures et les composantes paysagères traditionnelles.

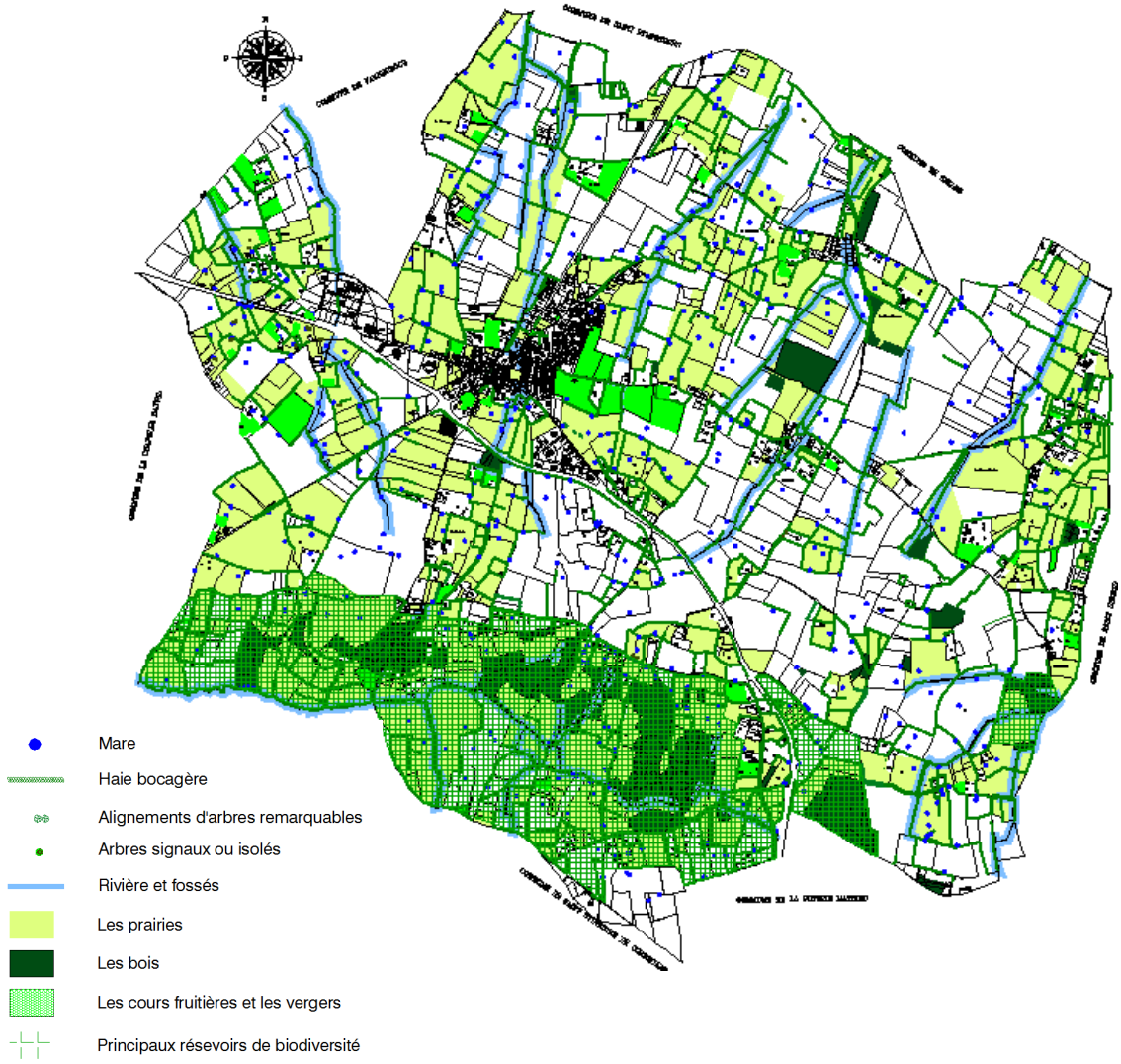
- **Les fossés :**

Considérés comme des milieux humides, les fossés sont des corridors linéaires permettant notamment la libre circulation des mammifères et invertébrés aquatiques. Ils sont aussi, associés aux nombreuses mares présentes sur le plateau agricole, des haltes migratoires pour les oiseaux et permettent la reproduction des amphibiens. Le maintien des fossés nécessite une bonne gestion des rives (ripisylve, dragages…), une absence de traitement chimique à leurs abords immédiats et leur préservation de manière à éviter tout comblement.

Synthèse : la trame verte et bleue du territoire communal

Ces investigations locales, associées aux données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ont permis de déterminer la trame verte et bleue du territoire communal, sur laquelle pèse de forts enjeux de préservation, de valorisation et de restauration, difficiles à concilier avec les enjeux de développement du territoire.

Un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles (haies, talus, mares, fossés, bosquets, vergers….) de manière à préserver les corridors écologiques identifiés et d'une manière générale le réseau écologique de la commune (trame verte et bleue).



Le réseau écologique communal

La vallée du Douet Tourtel, conjuguée au réseau bocager encore préservé sur le plateau agricole, joue un rôle écologique non négligeable sur le territoire communal. Le PLU devra ainsi contribuer à la préservation de ces espaces et des corridors écologiques associés en limitant notamment la consommation et la fragmentation des espaces naturels identifiés (étalement urbain, infrastructures de transport…).

2.3.2.3 Le patrimoine végétal

Les haies :

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Les haies sont arrachées ou mal entretenues : l'équilibre entre les strates, fragile, est mis à mal. Une, voire deux strates, peuvent disparaître et un semblant de haie, dépouillée, subsiste. La variété des essences tend également à s'appauvrir et nuire ainsi à la biodiversité.

Sur le plateau, les haies ceinturant les parcelles d'habitat, jouent un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés. Elles forment un maillage fortement structurant à l'origine d'une atmosphère champêtre et rustique, au sein duquel le bâti traditionnel est implanté.

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel. Si le premier type recouvre différentes fonctions (délimitation, fourrage) et donne sa cohérence à tout un territoire, le deuxième ne joue en général qu'un rôle de dissimulation et de décor.

Les haies bocagères :

Les haies bocagères sont en général composées de trois strates :

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Erables champêtres, Erables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)
- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépine, Prunelliers, Cornouiller sanguin, Houx)
- Une strate herbacée (ronce, fougère, bruyère, chèvrefeuille, lierre, clématite….).

Constituées de végétaux indigènes, leur implantation et leur forme sont variées : elles peuvent être plantées ou non sur talus enherbé, libres ou taillées, hautes ou basses. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles bouchent, cadrent ou filtrent les vues du premier plan. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.

Sur ÉPAIGNES, les traces du bocage caractéristique du plateau du Lieuvin sont encore nombreuses notamment aux abords des groupes bâtis où ils assurent l'insertion des constructions et une fonction « agricole » et « écologique ». Les haies libres sont parfois implantées sur des talus où ils jouent un rôle non négligeable dans la retenue des ruissellements. Mais ce patrimoine végétal est menacé par la pression de la céréaliculture qui systématise l'arrachage des haies et par la nouvelle urbanisation qui nie les éléments du paysage traditionnel. La disparition progressive de ce patrimoine impacte fortement sur le paysage, notamment aux abords des groupes bâtis sur lesquels se dégagent de larges perspectives depuis le plateau agricole, dénué de toute formation végétale linéaire…



Haies bocagères

Les haies domestiques :

Il faut distinguer les haies libres des haies domestiques qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre voire à 1m50, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont le houx, les charmes, charmilles, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de conifères (thuyas) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant comme les lauriers, elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espèces animales et font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain…

Ce type de haies se rencontre essentiellement dans les zones bâties où leur impact reste limité lorsqu'elles sont taillées et intégrées dans un tissu fortement pavillonnaire.

Les haies sont encore très présentes sur le territoire communal notamment aux abords des zones bâties, même si elles tendent encore à disparaître… Elles jouent ainsi un rôle paysager très important et contribuent à l'intérêt biologique des continuités écologiques du territoire, leur maillage restant parfois incomplet…

Les talus :

Les talus sont des sortes de murets bocagers de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles et notamment les prairies et accompagnent le tracé des routes. Le remembrement a contribué à l'arasement des talus, à l'origine parfois d'inondations, de coulées de boues et de la dégradation des sols agricoles.



Les talus plantés le long des voies

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale. Pour autant, ils sont aujourd'hui peu nombreux sur le territoire communal et se concentrent essentiellement sur le vallon de l'Aubryère pour des raisons topographiques.

Les bandes enherbées :

Dans une moindre mesure, les bandes enherbées jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des espaces labourés par les pratiques culturales. Toutefois, la recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a souvent tendance à les faire disparaître …



Les bandes enherbées : une structure végétale linéaire qui doit demeurer aux abords des voies du fait de son intérêt

Les nouvelles pratiques culturales, conjuguées à l'utilisation d'engins agricoles performants mais inadaptés aux structures bocagères locales, tendent à faire disparaître progressivement les talus et les bandes enherbées aux abords des voies et chemins communaux.

Synthèse sur le patrimoine végétal :

Le patrimoine végétal est diversifié sur le territoire communal. Il participe à la richesse de la biodiversité ainsi qu'à la qualité écologique et paysagère de ce dernier. Toutefois, les nouvelles pratiques culturales et l'urbanisation nouvelle tend à nier ces éléments du patrimoine naturel qui sont souvent supprimés au profit de motifs périurbains.

Il se compose :

- de secteurs de qualité paysagère et écologique tels que les bois, les cours fruitières ou les mares qui participent activement à la richesse du cadre environnemental de la commune. Ils font partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- d'éléments ponctuels tels que les haies, les talus ou les alignements d'arbres qui assurent l'intégration des groupes bâtis dans le grand paysage, cadrent les vues et alimentent la biodiversité du territoire .

Le patrimoine naturel est encore riche et diversifié. Il doit être préservé en raison de ses intérêts paysagers et écologiques, notamment à proximité des espaces urbanisés.

2.3.3 Le paysage

Rappels sur la loi Paysage :

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle ne donne pas de définition du « paysage » et a pour but, en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution, notamment au sein des documents d'urbanisme.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

Épaignes dans l'Atlas des Paysages de Haute Normandie :

Épaignes s'inscrit essentiellement au sein de l'unité paysagère du Lieuvin, à l'exception de la partie sud du territoire, couvert par la vallée du Douet Tourtel qui se rattache à l'unité paysagère de la Calonne. L'Atlas des paysages de Haute-Normandie fournit une analyse descriptive de ces unités, mettant en exergue points forts et fragilités. De cette analyse découlent certaines problématiques qu'il convient de prendre en compte afin d'appréhender au mieux le paysage de demain.

2.3.3.1 Les grandes unités paysagères :

2.3.3.1.1 Le Lieuvin[16]

Le Lieuvin marque la limite Ouest de la région haut-normande. Ce vaste plateau semi-bocager s'étire en effet de l'Estuaire de la Seine au Nord, à la vallée de la Charentonne au Sud. Il se caractérise par un paysage agraire globalement ouvert mais régulièrement animé de lignes végétales et de villages. Les perceptions sont ainsi compartimentées grâce à un maillage bocager relativement souple, qui tend à s'élargir vers le Sud. Par sa morphologie et l'occupation du sol qui en découle, deux parties se distinguent :

- une partie nord, avec un plateau en pente, orienté vers la Risle et l'estuaire et entaillé de nombreuses petites vallées où l'élevage prédomine ;
- une partie sud, plus horizontale où les cultures céréalières beaucoup plus nombreuses, dégagent de grandes ouvertures.



Extrait de l'Atlas des paysages de Haute-Normandie

C'est au sein de la première partie que s'inscrit le territoire d'ÉPAIGNES.

[16] *Paragraphe extrait de la fiche relative au Lieuvin de l'Atlas des paysages de Haute Normandie*

Caractéristiques paysagères :

La plaine du Lieuvin est un territoire de transition entre les plaines très ouvertes du Neubourg et de Saint-André et le bocage serré du pays d'Auge. Composant avec l'un et avec l'autre, de grandes étendues céréalières se mêlent à des prairies cloisonnées par des structures végétales, composant un paysage semi-bocager. Cette mixité des cultures et des prairies est une particularité de la plaine du Lieuvin qui résulte d'un processus d'évolution récent, datant d'un peu plus d'un siècle. Les surfaces en prairies dominaient les cultures et le bocage couvrait et cloisonnait la plaine.

Aujourd'hui, le processus inverse est en route, les prairies sont retournées, les haies sont coupées au profit de plus grandes parcelles et le maillage du bocage s'élargit. Ce phénomène se ressent d'autant plus que l'on descend vers le sud. Le nord du Lieuvin, comme sur le territoire d'ÉPAIGNES, gardent encore un maillage bocager très présent. Parallèlement à cette ouverture du paysage, les enclos de pommiers, si nombreux sur la plaine ont peu à peu disparus, ne laissant autour des villages que les structures végétales qui les ceinturaient. Ils sont remplacés ponctuellement par de vastes plantations de vergers de basses-tiges, dont les alignements parallèles répétitifs tendent à homogénéiser les paysages.



De nombreux herbages ceinturés de haies bocagères qui ferment le paysage et cadrent les vues



De vastes zones cultivées, où les motifs paysagers sont rares, remplacent progressivement le bocage d'antan offrant ainsi de larges perspectives



Des cours fruitières qui tendent à disparaître ou à être remplacées par des vergers basses-tiges

D'une manière générale, le plateau est entaillé de petites vallées profondes et secrètes rejoignant la Risle. Elles s'amorcent sur la frange nord du territoire communal où perdurent de nombreuses prairies entrecoupées de haies bocagères et de bosquets isolés. L'organisation du bâti s'appuie sur une trame régulière de petits villages implantés tous les deux kilomètres et de quelques gros bourgs, comme ÉPAIGNES, qui centralisent l'essentiel des équipements. Mais le bocage a favorisé aussi un habitat diffus qui s'égrène le long des routes. Même dissimulées derrière des haies, ces constructions éparses, anciennes ou récentes, donnent à la plaine une image de campagne habitée.

Au sein de cet espace naturel, le bourg d'Épaignes se compose d'un ensemble dense et compact de constructions, recentrées autour du carrefour des principales voies de desserte (RD139, ancienne RD27 et RD98) où se regroupent tous les commerces. Les maisons à pans de bois, de briques, de pierres calcaires ou de silex se côtoient et composent par leur mixité une architecture normande typique. Les espaces publics demeurent cependant occupés par les voitures, les places servant de parc de stationnement pour la commune, même si les récents aménagements tendent à favoriser le piéton…



Un centre bourg réaménagé mettant en valeur les caractéristiques architecturales du bâti et des principaux édifices et facilitant l'accès aux commerces



Des espaces publics largement occupés par le stationnement

Les extensions urbaines du bourg n'obéissent pas à la densité urbaine existante. Les maisons ne sont pas contiguës et s'implantent la plupart du temps au milieu d'un petit jardin, dont la taille trop réduite ne permet pas la plantation d'arbres de hautes tiges. Ni urbain, ni jardiné, ces quartiers périphériques ne s'apparentent à rien de connu en Normandie, si ce n'est l'image importée et banale de toutes les périphéries de grandes villes…

Sur la périphérie et notamment le long des axes routiers principaux, se développent également des zones d'activités où l'intégration des constructions reste inégale malgré les aménagements réalisés.



Des extensions urbaines aux motifs péri urbains très prégnants

Puis, de nombreux groupes bâtis, plus ou moins constitués et isolés, ponctuent le paysage du Lieuvin, notamment sur le territoire de la commune qui tend à cet effet à se rattacher à l'unité paysagère contiguë du Pays d'Auge. Au sein des hameaux, les maisons restent éloignées les unes des autres et de grandes parcelles jardinées, enclos de vergers ou de prés pâturés, s'intercalent entre les habitations. L'image rurale et verdoyante générée par cet habitat diffus est très prisée !







Une atmosphère champêtre et bucolique qui séduit de nombreux résidents…

Les nouvelles constructions qui s'immiscent au sein de ces groupes bâtis, avec leur cortège de clôtures maçonnées ou leurs haies de conifères taillés, leurs enduits lisses beige clair et leur toiture rouge vif, s'intègrent souvent mal dans cet ensemble jardiné et banalisent insidieusement le caractère rural des hameaux.



L'urbanisation récente du hameau de la Héberdière

L'évolution des pratiques agraires a contribué à la suppression du maillage bocager. La recherche d'une rentabilité maximale des terres prévaut toujours et les motifs identitaires du bocage normand reculent dommageablement au profit des cultures. La disparition de ces structures fonctionnelles, associé à un développement urbain parfois non soucieux des structures d'antan, est en partie à l'origine de l'érosion des sols et des ruissellements. Cette nouvelle urbanisation, en rupture totale avec la composition traditionnelle des espaces, présente un impact fort sur le paysage en l'absence de tout accompagnement végétal. En effet, le moindre objet qui s'y implante peut être vu de loin et détruire ainsi l'image de la campagne en altérant les perspectives qui se dégagent sur cette entité.

Ainsi, la qualité paysagère de ce secteur reste fragile et nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans le paysage « cloisonné » de la vallée. De ce fait, cette dernière doit être particulièrement soignée.

Enjeux paysagers :

Le plateau est donc un paysage de haute sensibilité qui tend à se banaliser sous la pression de l'urbanisation notamment aux abords des groupes bâtis ce qui implique de :

- Concilier urbanisation et préservation des espaces agricoles, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau, également les plus exposées à la pression foncière urbaine :
- Maintenir les outils de production (herbages, labours…) indispensables à la pérennité d'une agriculture durable tout en assurant des conditions d'accueil satisfaisantes à la future population résidente ;
- Retrouver une certaine cohérence et une meilleure lisibilité de l'espace ;
    - Maintenir les coupures d'urbanisation entre les groupes bâtis et lutter contre l'étalement urbain ;
    - Développer des lisières urbaines plantées autour des nouveaux quartiers périphériques du bourg ;
- Préserver les structures végétales du bocage (haies, prairies, bosquets, vergers…) qui valorisent le paysage.

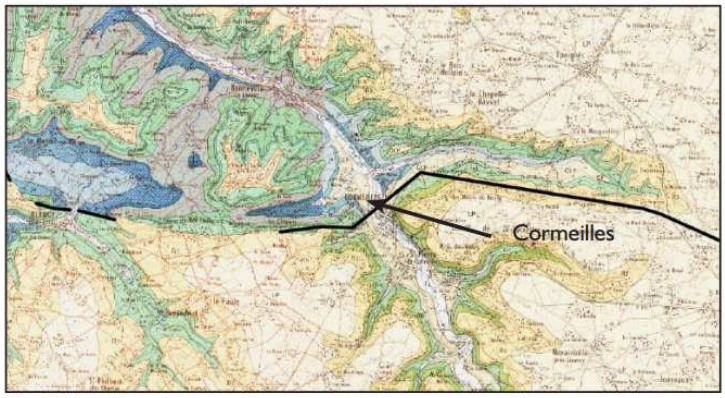
2.3.3.1.2 La vallée de la Calonne[17]

Située aux confins de la Haute-Normandie, la calonne prend sa source sur le plateau du Lieuvin, non loin de Thiberville et se jette dans la Touques à Pont-L'Evêque. A cheval sur deux départements, la vallée amorce le début du pays d'Auge, pays de collines et de vallées voué à l'élevage bovin et recouvert d'un bocage dense complanté de pommiers. Cormeilles, au cœur de la vallée, en est la ville principale.



Extrait de l'Atlas des paysages de Haute-Normandie

La vallée de la Calonne offre une morphologie très particulière avec un profil très encaissé et symétrique en amont de Cormeilles et un profil beaucoup plus évasé, aux versants asymétriques en aval. Cette distinction s'explique par la présence d'une faille géologique au sud de Cormeilles qui a relevé les couches plus tendres du Jurassique au nord, dont l'érosion a façonné des versants doux et festonnés. Il en résulte des paysages forts différents :



Une faille géologique (surlignée en noir), marque une limite franche entre la vallée amont encaissée et la vallée aval évasée.

- la vallée à l'amont reste assez proche de toutes les petites vallées affluentes de la Risle et de l'estuaire de la Seine. Encaissée, elle est couronnée de boisements épais sur le haut des versants abrupts et les bas de pentes sont gérés en prairies bocagères ;
- la vallée à l'aval, très évasée se couvre entièrement d'herbages, tenus dans un bocage dense.

La vallée du Douet Tourtel, largement présente au sud du territoire communal, s'inscrit dans la partie avale de la vallée de la Calonne.

Caractéristiques paysagères :



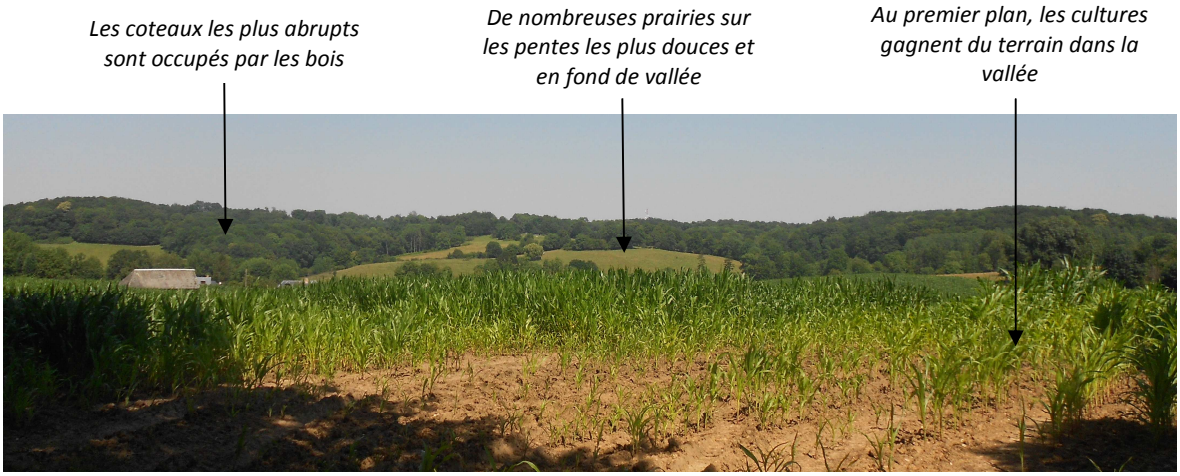


Dans cette vallée au climat doux et humide, dont les sols argileux et les pentes trop raides limitent les surfaces en labours, les herbages recouvrent la majeure partie du territoire. Entourées de haies arborées ou arbustives, les prairies composent un paysage verdoyant et soigné. Le bocage est parfois si dense qu'il donne presque une image boisée à la vallée.

Les haies bocagères sont très variées : composées d'arbustes et d'arbres, taillés en têtards, ou simples taillis, les haies développent des formes diverses, opaques ou transparentes suivant la saison. Frênes, saules, chênes, hêtres et merisiers constituent la strate arborée, alors que le houx, le prunellier, le sureau ou l'aubépine occupent la strate arbustive. La diversité des essences bocagères engendre une grande diversité de la faune.

[17] *Paragraphe extrait de la fiche relative à la Vallée de la Calonne de l'Atlas des paysages de Haute Normandie*

Ce type d'occupation du sol vient d'une mutation très ancienne de l'agriculture. Depuis le début du 17e siècle, l'élevage de bovin pour les laitages s'est répandu dans les vallées augeronnes, laissant les cultures céréalières sur les plateaux. Les haies étaient régulièrement taillées pour le bois de chauffage. Pour compléter leurs revenus, les paysans ont planté des pommiers, qui se sont superposés aux prairies. L'évolution agricole, ces dernières décennies, a surtout eu pour conséquence l'abandon et l'arrachage des pommiers. Alors qu'ils couvraient près de 60% des prairies avant la guerre, ils n'en couvrent plus que 20% aujourd'hui, se maintenant prioritairement sur le haut des pentes. Dans une moindre mesure, les grandes cultures du plateau tendent à gagner du terrain dans la vallée et notamment sur les pentes douces de la partie amont, agrandissant les parcelles et supprimant les haies. Quelques friches arborées apparaissent sur les parcelles les plus raides, envahies par des boisements spontanés.



Vue sur la vallée du Douet Tourtel depuis la Route des Marnières Passe Cadet

Les motifs paysagers créent une ambiance intimiste et bucolique avec une enceinte arborée en arrière-plan omniprésente. Ce paysage reste dominé par les herbages et les forêts. L'urbanisation y est peu représentée comme traditionnellement dans les pays de bocage qui s'associent à un habitat diffus. Fermes, chaumières à pans de bois ou tout petits hameaux ponctuent la vallée agricole, dissimulés derrière les rideaux d'arbres du bocage. Mis à part la ville de Cormeilles, l'habitat privilégie le haut des pentes et le rebord des plateaux, comme à la Maugardière.

Construites en torchis et pans de bois ou en briques (à partir du 19e siècle), les habitations et les bâtiments agricoles sont couverts de tuiles plates et parfois de chaume. Symbole de l'architecture augeronne, ce type de construction s'est progressivement imposé dans l'inconscient collectif comme l'unique archétype de l'architecture normande. La proximité de la mer et de ses stations balnéaires (Honfleur, Deauville et Trouville) a favorisé la reprise et la transformation de nombre de ces fermes en résidences secondaires. Participant à la sauvegarde du patrimoine rural, les nouveaux résidents ont parfois un peu trop soigné l'image de leur "cottage", avec des couleurs de façade très pimpantes et des prés tondus bordés de lisses en bois peintes en blanc.



La chaumière, archétype de de l'architecture augeronne au sein de la vallée

Sur Epaignes, la vallée du Douet Tourtel présente une richesse écologique reconnue. D'ailleurs un sentier de randonnée à vocation pédagogique et écologique a été créé dans le secteur du Bois de la Mine d'Or afin de sensibiliser le randonneur à l'environnement. Il s'agit du premier sentier de biodiversité.




Un secteur adapté à la randonnée et aménagé à cet effet

Outre le fait de promouvoir le « tourisme vert », ces nouvelles activités permettent en partie de pallier la déprise agricole du fond de vallée. En effet, certaines prairies sont aujourd'hui en friche et des peupleraies sont encore présentes. Ce type de comportement transforme progressivement le paysage de la vallée, même s'ils sont davantage contenus aujourd'hui du fait des nombreuses protections (périmètres à statut) qui pèsent sur ce secteur.

Ainsi, ce paysage apparaît assez stable et peu perturbé par les dynamiques de construction de la commune, à l'exception toutefois de la frange bocagère en rebord du plateau où l'urbanisation linéaire, développée au cours de la dernière décennie, a un impact négatif. Pour autant, la vallée du Douet Tourtel a su conservé une authenticité manifeste, qui lui vaut d'être traversé par de nombreux sentiers dont celui de la biodiversité. Ces herbages sont encore exploités par une agriculture pastorale qui assure l'entretien et la préservation de ce paysage.

Enjeux paysagers :

La vallée du Douet Tourtel est donc un paysage de haute sensibilité, source de l'attractivité communale, ce qui implique d'assurer la préservation de cet espace remarquable que ce soit sa structure végétale ou les ouvertures visuelles qui s'en dégagent,

2.3.3.2 Les enjeux de covisibilité et les vues remarquables

La covisibilité désigne deux ou plusieurs éléments qui par leur proximité géographique sont perceptibles d'un même regard, depuis un point de vue précis. A l'origine, ce terme a été défini en vue de la préservation des monuments historiques classés ou inscrits afin d'avoir une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale de ce patrimoine face à de nouvelles constructions. Ainsi, certaines vues, considérées comme remarquables, peuvent être altérées de manière irréversible par une urbanisation mal contrôlée.

Ce phénomène de covisibilité est intimement lié sur le territoire communal à la topographie et à la couverture végétale des entités paysagères. L'alternance entre des paysages ouverts et des paysages fermés, que ce soit sur le plateau bocager ou dans la vallée du Douet Tourtel contribue à des situations paysagères variées, qui participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Les habitants et les élus y sont très attachés et se montrent très vigilants quant à leur maintien.

Il s'agit notamment des ouvertures visuelles sur le Bourg et son église, point d'appel sur le territoire en étant perceptible depuis de nombreuses voies et d'une manière générale sur le grand paysage qui se découvre au fil des voies et des chemins. Dès lors, au sein des espaces les plus ouverts, il importe de veiller à l'implantation de toute nouvelle construction en dehors de la trame bocagère traditionnelle : leur impact sur le paysage étant maximal en l'absence de végétation.

Aménagement paysager le long de la RD27 en entrée de bourg

Eglise en point d'appel pour l'automobiliste le long de la RD27

Trame bocagère enserrant l'urbanisation du Bourg



Vue sur le bourg depuis la déviation de la RD27

Une mare et ses quelques arbres isolés au milieu de l'herbage

De nombreuses haies d'arbres ceinturant les prairies



Vue sur le bocage depuis la RD98

Cour fruitière

Prairies

Bâti traditionnel



Vue sur la vallée et son versant en pente douce depuis la route de la Mine d'Or



Ouverture visuelle le long de la RD27, point haut du territoire depuis lequel la partie sommitale des coteaux de la vallée de la Risle sont perceptibles. D'une manière générale, le bâti isolé est peu identifiable en étant masqué par la trame bocagère abondante… mais quand celle-ci est altérée, l'impact est plus important comme à la Héberdière :



Les zones les plus sensibles sont donc celles situées à l'interface du plateau agricole et des groupes bâtis, sur une frange bocagère qui tend à régresser, les derniers herbages étant systématiquement sollicités pour la construction neuve.

L'impact des constructions sur le paysage est maximal lorsque la trame bocagère est altérée ou lorsqu'elles sont implantées au-delà de la trame bâtie traditionnelle, sur des espaces particulièrement ouvert à des vues lointaines. L'église est un point d'appel sur lequel de nombreuses vues se dégagent.

Dans le PLU, il conviendra ainsi de préserver et de reconstituter le maillage bocager, notamment sur les franges les plus sensibles du plateau agricole et de veiller aux perspectives et ouvertures visuelles sur le grand paysage dans les futures compositions urbaines et paysagères. D'une manière générale, au regard de la sensibilité paysagère de la commune, il s'avérera nécessaire de maîtriser et d'encadrer les futurs développements de l'urbanisation.

2.3.3.3 Les composantes paysagères structurantes, fonctionnelles et identitaires

Les vestiges du maillage bocager

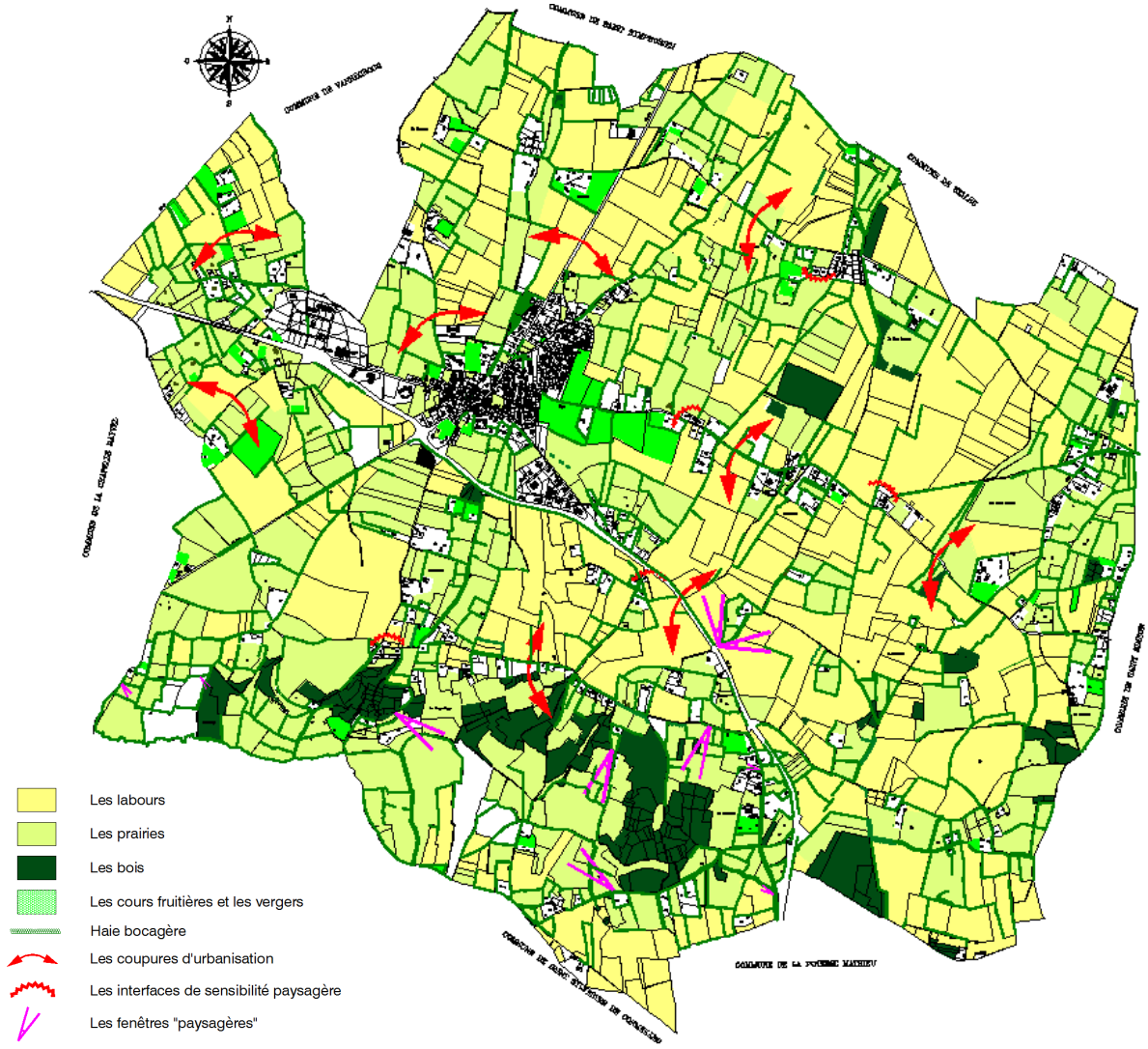
Sur le territoire communal, l'habitat est regroupé soit au sein du bourg, soit sous forme de hameaux plus ou moins constitués et dispersés le long des voies de desserte. A l'exception du bourg, ils sont organisés autour d'anciens corps de ferme, qu'ils soient en activité ou non. Leurs limites sont matérialisées par les vestiges du maillage bocager (haie, talus…) qui assurent l'intégration des constructions dans le paysage. Le maillage bocager est ainsi fortement structurant puisqu'il fixe les limites des groupes bâtis au-delà desquelles, on l'a vu précédemment, l'implantation de toute construction présente un impact néfaste sur le paysage.

Afin de préserver cette structure originelle, il importe ainsi de veiller à l'implantation des constructions au sein de ces ensembles et le cas échéant, de reconstituer et de compléter le maillage manquant.

Les coupures vertes

La commune est qualifiée de rurale par ses habitants et les élus qui tiennent particulièrement à préserver cette caractéristique. Au sens de l'INSEE, une commune rurale est une commune de moins de 2000 habitants qui ne présente pas de continuité bâtie. La notion de coupure d'urbanisation est donc essentielle et à celle-ci s'ajoute, selon les élus, la faible densité du bâti.

Les coupures d'urbanisation sont très prégnantes et sont communément appelées « coupures vertes » dans la mesure où il s'agit de vastes espaces naturels qui isolent les groupes bâtis des uns et des autres. Elles forgent ainsi les limites des hameaux et en assurent la lisibilité sur le territoire communal. Lorsque les constructions s'étendent le long des voies et rattachent plusieurs groupes bâtis en une nappe plus ou moins allongée, une continuité apparaît et l'image « rurale » de la commune s'évanouit… Elles assurent une ouverture sur le grand paysage et participent à sa qualité. Finalement, elles évitent l'enclavement des terres et des herbages et facilitent l'accès aux espaces. Elles ont donc un intérêt paysager et écologique majeur et il convient de les préserver, même si elles sont souvent menacées par le développement de l'urbanisation



Les composantes structurantes du paysage

2.3.3.4 Synthèse

La topographie du territoire, conjuguée à la couverture végétale, est à l'origine de situations paysagères diversifiées qui présentent un intérêt très inégal. La trame bocagère enserrant les ensembles bâtis a été éclaircie et ne joue parfois plus son rôle de délimitation et d'insertion des zones bâties. Seule la vallée du Douet Tourtel au sud de la commune, a été préservée de toute forme d'urbanisation et conserve ainsi son charme pittoresque, propre à la Normandie traditionnelle.

Le développement de l'urbanisation nouvelle et les pratiques d'une agriculture intensive, souvent peu respectueux des motifs identitaires du paysage, sont à l'origine d'une mutation qu'il convient d'anticiper et d'accompagner.

Ainsi, un soin et une vigilance tout particuliers doivent dès à présent être portés aux composantes paysagères les plus sensibles et les plus fonctionnelles. Le PLU devra conduire à préserver la diversité paysagère du territoire communal, son cadre de vie et les éléments emblématiques de son patrimoine naturel ce qui implique de définir avec précaution les conditions d'accueil de la future population résidente et les fonctions urbaines qui lui sont associées.

2.3.4 Les ressources naturelles

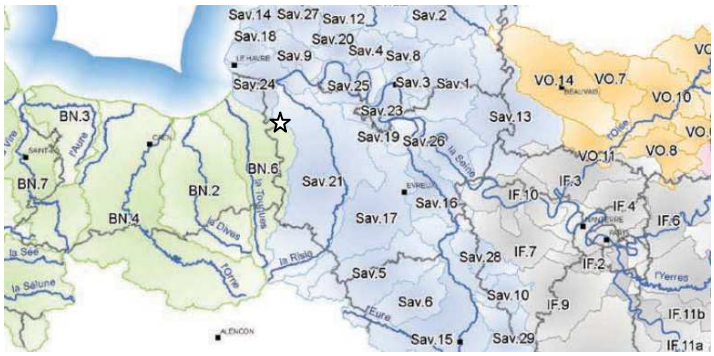
2.3.4.1 La ressource en eau

ÉPAIGNES est rattachée au **bassin hydrographique Seine-Normandie**, dont le Code SANDRE est CIBA33303. Il s'agit du territoire sur lequel toutes les eaux de pluie ruissellent et convergent, à travers un réseau de rivières, pour se déverser dans la mer. Le Bassin Seine-Normandie est parcouru par 55 000 km de cours d'eau. Il est composé du bassin de la Seine et de ses affluents, l'Oise, la Marne et l'Yonne, mais aussi des rivières normandes, anciens affluents de la Seine, devenus fleuves côtiers se jetant dans la mer par l'effondrement de la Manche. Le littoral du bassin s'étend sur 640 km.

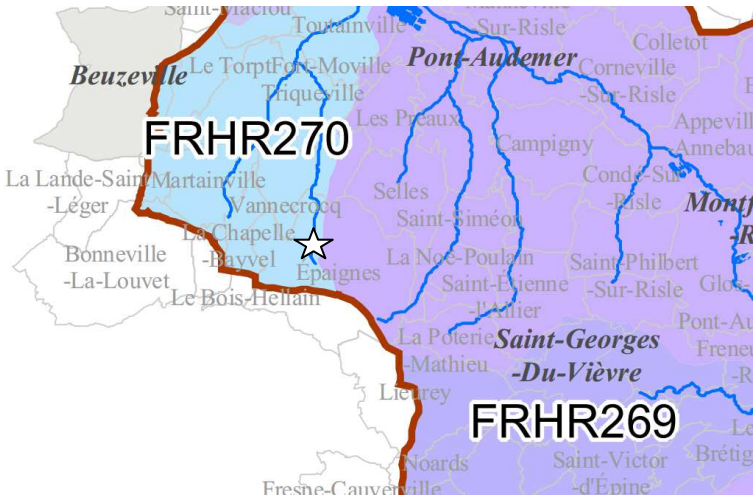
Depuis 2006, le Comité de bassin Seine-Normandie élabore le plan de gestion du bassin (le SDAGE) et le programme de mesures associées (PDM), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce plan a été soumis à la consultation du public en 2008 et a été approuvé le 20 novembre 2009. En cohérence avec les engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur les 2/3 des masses d'eau qu'il comprend.

2.3.4.1.1 Les eaux de surface

Le bassin hydrographique Seine-Normandie est divisé en plusieurs secteurs dont celui de Seine-Aval qui comprend l'unité hydrographique de la Risle (SAv 21) couvrant la majorité du territoire communal et celui des Bocages Normands qui comprend l'unité hydrographique de la Touques (BN 6) qui couvre notamment la partie sud du territoire au niveau de la vallée du Douet Tourtel.



- **l'unité hydrographique de la Risle** se caractérise par une forte problématique de pollutions diffuses, due à la fois à une agriculture céréalière intensive et à un habitat dispersé. Un SAGE est en cours d'élaboration sur cette unité hydrographique pour fixer les mesures nécessaires au maintien d'un bon état qualitatif et quantitatif des eaux. Elle se compose de plusieurs masses d'eau dont la masse d'eau « Le ruisseau de la Corbie de sa source au confluent de la Risle » n°FRHR270 et la masse d'eau « Le ruisseau de la Croix Blanche de sa source au confluent de la Risle » n°FRHR269 :



- **la masse d'eau « Le ruisseau de la Corbie de sa source au confluent de la Risle » n°FRHR270** n'est pas artificielle, ni fortement modifiée. Elle devrait atteindre un bon état écologique en 2015, mais un doute subsiste. Elle est notamment concernée par des risques de pénuries et/ou de conflits par manque d'eau à certaines périodes et ses fonctionnalités « biodiversité » sont altérées ainsi que les peuplements piscicoles ou les populations de grands migrateurs, ce qui implique que la préservation et la restauration de ce milieu est un enjeu fort au même titre que la réduction des pollutions dues aux rejets ponctuels des industries et de l'agriculture.
- **la masse d'eau «Le ruisseau de la Croix Blanche de sa source au confluent de la Risle » n°FRHR269** n'est pas artificielle, ni fortement modifiée. Elle devrait atteindre un bon état écologique en 2015, mais un doute subsiste. Ses fonctionnalités « biodiversité » et « régulation des crues et des étiages » sont altérées ainsi que les peuplements piscicoles, ce qui implique que la préservation de ce milieu est un enjeu fort. Elle est également sujette aux impacts parfois néfastes du drainage.

- **l'unité hydrographique de la Touques :** le bassin de la Touques possède un patrimoine aquatique remarquable, qui a été assez bien préservé par une occupation du sol dominée par la prairie (élevage extensif) ou bien amélioré grâce à des actions exemplaires conduites depuis une vingtaine d'années (réouverture des axes de migration, restauration et entretien des berges, suppression de pollutions ponctuelles importantes).

  Les principaux facteurs naturels favorisant cette situation sont les suivants :

  - un débit régulier et soutenu par la nappe en période sèche,
  - une pente variée, ménageant des zones d'eaux vives et des zones de repos,
  - des températures fraîches, favorables aux poissons,
  - une nette variété des habitats naturels, gage d'une diversité biologique marquée.

  Ainsi, les 2/3 des masses d'eau sont déjà en bon état. L'objectif de très bon état en 2015 vise notamment le Douet Tourtel, affluent de la Calonne dont la qualité biologique est bonne et la qualité physico chimique est moyenne.

  La commune d'ÉPAIGNES est rattachée à la masse d'eau « La Calonne » n°FRHR279 et plus précisément au bassin versant du ruisseau le Douet Tourtel n° FRHR279 - I0379000 dont l'état écologique était bon en 2006-2007 d'où un objectif de très bon état écologique en 2015 alors qu'un bon état chimique devrait être atteint d'ici 2021.

Ces masses d'eau devraient atteindre cette année un bon état écologique, voire un très bon état écologique pour le Douet-Tourtel mais les dernières données indiquent de faibles probabilités de réussite ce qui implique qu'elles feront l'objet d'un programme de surveillance[18] qui devrait permettre de fixer des mesures complémentaires pour atteindre les objectifs du SDAGE.

Dans ce contexte, certaines actions peuvent être mises en œuvre à l'échelle communale :

- Pour les pollutions ponctuelles :
  - Améliorer les systèmes de collecte et de traitement des eaux résiduaires urbaines ;
  - Mieux gérer et traiter les eaux pluviales urbaines ;
  - Réduire l'impact des rejets industriels ;
  - Réduire les apports de substances prioritaires et supprimer les apports de substances prioritaires dangereuses ;

[18] *La règle générale est de réaliser un contrôle opérationnel pour toutes les masses d'eau évaluées à risque de non atteinte du bon état ou du bon potentiel 2015, sur la base de l'état des lieux « 2004 » (article 5) et de données rassemblées depuis. La règle générale est de retenir un site par masse d'eau. Ce site est représentatif, à l'échelle de la masse d'eau, de l'impact de la ou des pressions à l'origine du risque de non atteinte du bon état ou du bon potentiel. En général, il est aussi représentatif de l'état à l'échelle de la masse d'eau.*

- Pour les pollutions diffuses :
  - Limiter les apports et les transferts de nitrates et de produits phytosanitaires ;
  - Lutter contre l'érosion et les ruissellements ;
  - Réduire l'impact des rejets de l'artisanat et des TPE ;

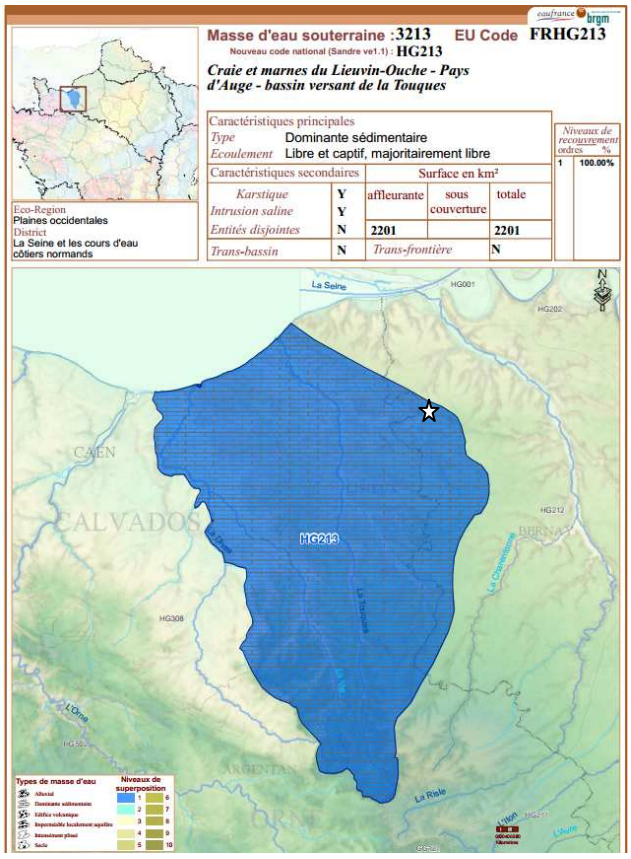
2.3.4.1.2 Les eaux souterraines

La commune est concernée par deux masses d'eau souterraine :

- **la masse d'eau souterraine n°3213 dite « Craie et marnes du Lieuvin–Ouche–Pays d'Auge »** (Bassin versant de la Touques) :

D'une surface totale de 2198 km2, elle correspond au bassin versant de la Touques, entre Pays d'Auge et Lieuvin. Elle est caractérisée par des écoulements karstiques et des intrusions salines. Cette nappe en lien avec le bassin versant de la Touques est rechargée naturellement par :

- les eaux pluviales qui s'infiltrent dans la zone non saturée de la craie pour rejoindre la nappe à quelques dizaines de mètres de profondeur.
- contact direct, de nombreuses bétoires et marnières étant identifiées.



Etat qualitatif :

Les variations de concentration sont en rapport avec les conditions hydrogéologiques et avec l'occupation des sols du bassin d'alimentation. Certains points d'eau présentent des valeurs élevées de turbidité et des teneurs importantes en matières organiques. Ces anomalies apparaissent lors de fortes pluies et permettent de suspecter des relations directes entre la surface et la nappe de craie via des bétoires et des marnières. La masse d'eau souterraine 3213 ne présente pas un bon état chimique du fait de sa contamination par les pesticides.

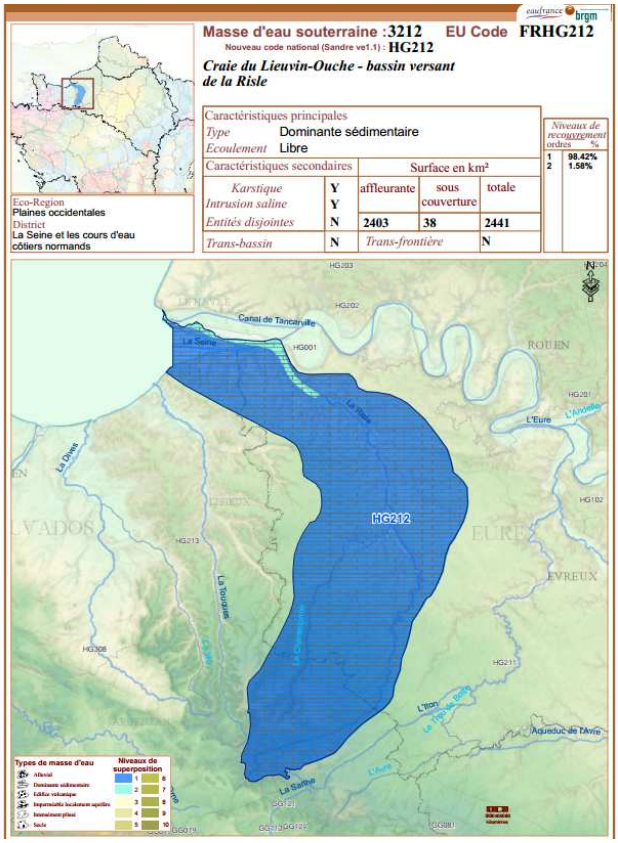
Etat quantitatif :

Le comportement piézométrique de la masse d'eau varie très rapidement en fonction du plus ou moins grand degré de karstification de la craie. A l'écart des zones karstiques, les réactions de la nappe sont lentes (prédominance des cycles pluriannuels). La sensibilité aux sécheresses est de ce fait faible ; mais la situation de l'hiver 2001 a relevé combien l'effet cumulatif de plusieurs hivers pluvieux pouvait s'avérer désastreux : en présence de karst, les cycles saisonniers deviennent prépondérants, témoignant de conditions de recharges et de vidanges efficaces. La masse d'eau souterraine 3213 présente un bon état quantitatif.

- **la masse d'eau souterraine n°3212 dite : « Craie du Lieuvin-Ouche »** (Bassin versant de la Risle) :

D'une surface totale de 2440 km², il s'agit d'une nappe de craie qui rejoint la Seine au niveau de l'embouchure. Elle est caractérisée par des écoulements karstiques et des intrusions salines. Cette nappe en lien avec le bassin versant de la Risle est rechargée naturellement par :

- recharge pluviale surtout entre les mois de novembre et mars
- recharge par perte de la Risle sur sa partie amont où, le karst étant particulièrement fissuré, une partie de l'écoulement devient souterrain.
- contact direct, de nombreuses bétoires étant identifiées.



Etat qualitatif :

D'un point de vue qualtitatif, bien que l'état général soit globalement bon, l'aquifère demeure très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétoires) qui accélèrent la propagation de polluants. En effet, les eaux souterraines connaissent ponctuellement des problèmes de turbidité et de bactériologie. Le milieu est notamment fragilisé par les pratiques agricoles : zones bocagères, élevage, drainage agricole favorisant une contamination plus rapide. L'état de la qualité des eaux souterraines : est jugé en bon état et doit être maintenu en 2015.

Etat quantitatif :

La masse d'eau ne présente pas de déséquilibre quantitatif, le SDAGE incite donc à maintenir cet état en 2015.

2.3.4.1.3 L'eau potable

Organisation territoriale :

La production et la distribution de l'eau potable de la commune d'ÉPAIGNES sont assurées dans leur intégralité par le Syndicat Intercommunal de Production et d'Adduction d'Eau potable de Beuzeville (SIPAEP). Ce syndicat dessert 27 communes, soit une population sédentaire de 19 058 habitants.

Les sources de prélèvements : capacité, qualité et protection :

Deux sources alimentent le territoire du syndicat :

- Le forage de la Côte Maquaire à Foulbec dont le débit maximal est de 130 m3/heure. Les eaux captées sont de bonne qualité et sont donc amenés directement au réservoir de la « Fosse Jeannot » sur la commune de Boulleville ;
- Le captage de la source des Godeliers au Torpt dont le débit maximal est de 120 m3/heure. Les eaux de ce captage sont sensibles aux problèmes de turbidité, elles sont donc préalablement filtrées par le décanteur situé à la « Fosse Jeannot », puis dirigées vers la station d'ultrafiltration implantée sur le même site.

Ces deux sources de prélèvement ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et sont à ce titre protégées, mais aucun périmètre de protection ne concerne le territoire communal.

Le stockage et la distribution de l'eau potable :

La commune d'Epaignes est desservie en eau potable depuis un réservoir de 1000 m3 semi-enterré situé au lieudit : « Le Carouge » à Epaignes. Une partie est distribuée en gravitaire et l'autre en surpressé par des conduites de diamètre 300 mm à 60 mm. L'eau provient du captage de la source des Godeliers via le réservoir du Torpt et la station de reprise de Vannecroq.

La qualité et la quantité de l'eau distribuée :

Au 1er janvier 2013, il était dénombré 2186 branchements dont 2137 domestiques (particuliers) et 49 non domestiques (usage professionnelle) et une consommation annuelle de 1 624 410 m3. Cette consommation inclut les « gros consommateurs », autrement dit, sur la commune, les agriculteurs et les industriels. Sur Epaignes, 879 compteurs étaient dénombrés en 2012.

Depuis l'installation de l'usine de traitement par filtration, la qualité de l'eau est bonne. La teneur en nitrates est globalement stable (21 mg/l) et les pesticides sont inférieurs au seuil de détection. Selon l'Agence Régionale de la Santé, l'eau distribuée en 2012 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Il est important de prendre en compte le fait que des traçages positifs à partir des vallées sèches et bétoires ont été relevés en direction des captages d'eau potable du SIPAEP de Beuzeville. Cela démontre la relation fragile qu'il peut exister entre la qualité des nappes et les pollutions superficielles.

La gestion économe de la ressource en eau doit être au cœur de la définition du projet de territoire du PLU communal et les moyens concrets garantissant la préservation qualitative de la ressource doivent être mis en œuvre. Le document d'urbanisme devra ainsi permettre de préserver la ressource en eau en assurant notamment une urbanisation maîtrisée et soucieuse de son environnement.

2.3.4.1.4 L'assainissement

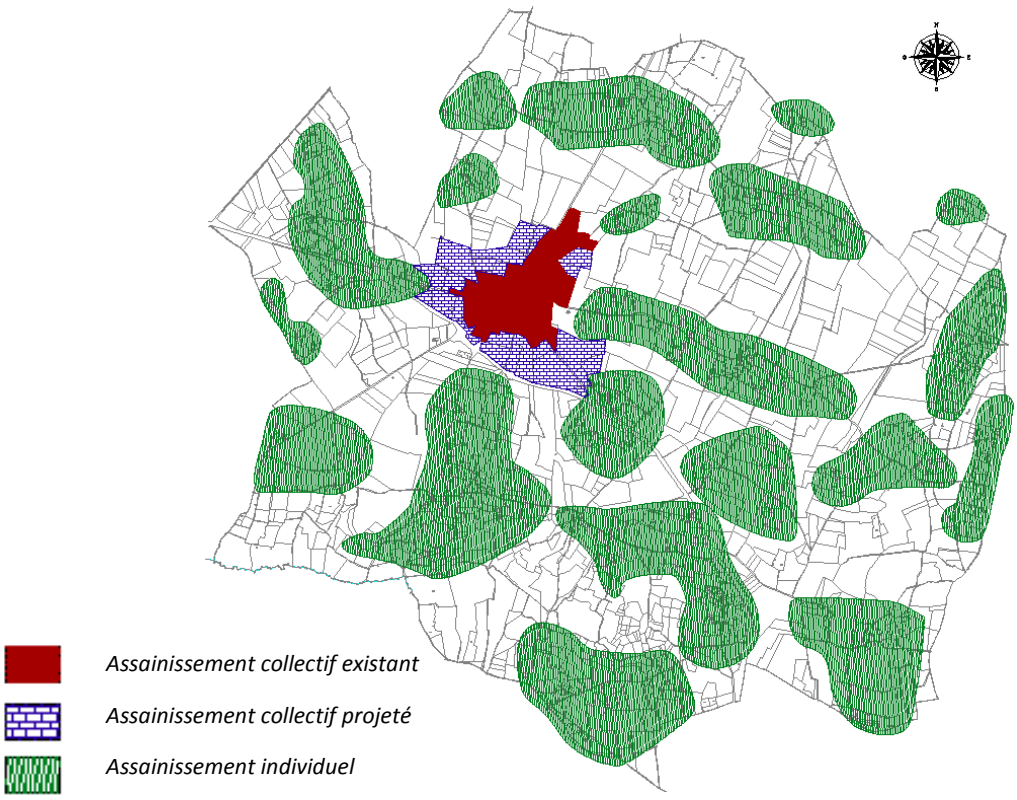
Schéma directeur d'assainissement :

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Le schéma directeur d'assainissement d'une commune est étroitement lié à l'élaboration du plan de zonage d'assainissement. Il fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par le Conseil municipal.

Les prescriptions résultant du zonage peuvent être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme lorsque ce dernier existe ou qu'il est en cours d'instruction

La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement qui prévoyait sur le long terme la desserte des secteurs périphériques du centre bourg et le maintien du reste du territoire communal en assainissement autonome. Aujourd'hui, les zones urbanisées du bourg sont raccordées au réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration a fait l'objet d'une rénovation en 2006 de manière à augmenter ses capacités de traitement et la qualité de ces derniers.



Zonage d'assainissement extrait du SDA

L'assainissement collectif :

L'exploitation des réseaux et de la station d'épuration est assurée par la SAUR.

La commune d'Epaignes est dotée au sein du Bourg d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Les canalisations sont de diamètre 150 mm. L'ensemble des effluents collectés par le réseau aboutit à la station d'épuration d'Epaignes, implantée au Nord du bourg, dans le secteur de la Barreterie. Cette station d'épuration est de type boues activées en aération prolongée. Les effluents traités rejoignent un fossé agricole, qui conduit les eaux jusque dans la vallée de la Risle. Le plan du réseau eaux usées est annexé au présent rapport.

Cette station d'épuration a fait l'objet d'un rapport annuel en 2009 qui indiquait que la station restituait au milieu naturel un effluent conforme à sa norme de rejet. La production de boues de ce site est moyenne 40,9 g de MS/EH/j. Bien qu'elle ait nettement augmenté par rapport à 2008 (28,2 g de MS/EH/j), la production attendue sur ce site doit être proche de 50 g de MS/EH/j. Au cours de l'année 2009, des travaux ont été réalisés au niveau des lagunes de finition. La canalisation entre la 2ème et la 3ème lagune a été remplacée car elle n'était pas étanche, et des travaux de renforcement des berges ont été réalisés. La station a été réceptionnée en juillet 2009.

Les débits en entrée de station fluctuent de manière importante lors d'événements pluvieux. En effet, le réseau est soumis à des intrusions d'eaux claires parasites météoriques et de ressuyage. Il est nécessaire de travailler sur les points noirs mis en évidence dans le diagnostic de réseau réalisé en 2001. Une campagne de mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement des eaux usées, pour permettre la déconnexion des eaux pluviales.

Concernant l'autorsurveillance, les bilans sont réalisés conformément à la réglementation.

DESCRIPTIF DE LA STATION

Procédé file eau : BOUES ACTIVEES-FAIBLE CHARGE
Procédé file boue : déshydratation mécanique par table d'égouttage

Exploitation : AFFERMAGE (SAUR FRANCE - Agence de Pont-l'Evêque)
Mise en service : 2006 Maître d'œuvre : DDAF Constructeur : HYDREA
Capacité nominale : 1960 EH
Charge polluante nominale : 117,6 kg DBO_5/j
Charge hydraulique nominale (Temps sec) : 351 m^3/j
Milieu récepteur : Infiltration
Police de l'Eau : DDAF

Début d'autorisation : 06/01/2005
Période Annuelle (du 1 janvier au 31 décembre) Norme : Arrêté de déclaration du 6 janvier 2005

			DBO5	DCO	MES	NTK Inst.	NGL Inst.
Concentration maximale (mg/l)	**24 h**	**Sec**	25	90	30	15	20
Rendement minimum sur concentration (%)	**24 h**	**Sec**	92	87	93	79	67
Valeur rédhibitoire	**24 h**	**Sec**	50	250	85		

DESCRIPTIF DU RESEAU

Nature : EPAIGNES : 100 % séparatif - 6,8 km - Exploitant : SAUR FRANCE - Agence de Pont-l'Evêque - Maitre d'ouvrage : EPAIGNES (Commune)
Population raccordée : 730
Communes raccordées : EPAIGNES
Industriels raccordés :

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT : OUI

RESULTATS DES VISITES SUR L'EFFLUENT TRAITE ET PRODUCTION DE BOUES

Concentration en mg/l:

Date	*DBO_5*	DCO	*MES*	*NGL*	*NTK*	*N-NH4*	*N-NO3*	*Pt*
15/07/09	13	61	5	1,4	1,2	0,78	0,18	2,16

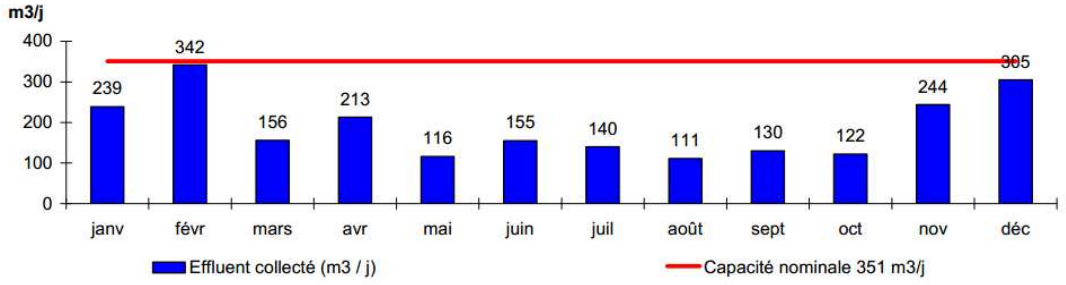
Rendement sur concentration en %:

Date	*DBO_5*	DCO	*MES*	*NTK*	*Pt*
15/07/09	98	96	99	99	83

Production journalière par équivalent-habitant (g/j/EH) : 40,9

DONNEES MENSUELLES

	Janv.	*Fév.*	*Mars*	*Avr.*	*Mai*	*Juin*	*Juil.*	*Août*	*Sept.*	*Oct.*	*Nov.*	*Déc.*	*Total*	*Moyen Jour*	*Moyen jour/EH*
Effluents collectés (m^3/j)	239	342	156	213	116	155	140	111	130	122	244	305	2273	189 m^3/j	
Boues extraites (kg MS)	940	1278	752	1710	666	603	675	634	1022	1112	774	734	10900	29,9 kg/j	40,9 g/j/EH
Energie consommée (Kw/j)	7292	6435	5258	4956	5379	4566	6473	4188	3608	5186	5161	8314	66816	183 kWh/j	251 Wh/j/EH



Données Rapport Annuel 2009 - SATESE

L'assainissement individuel :

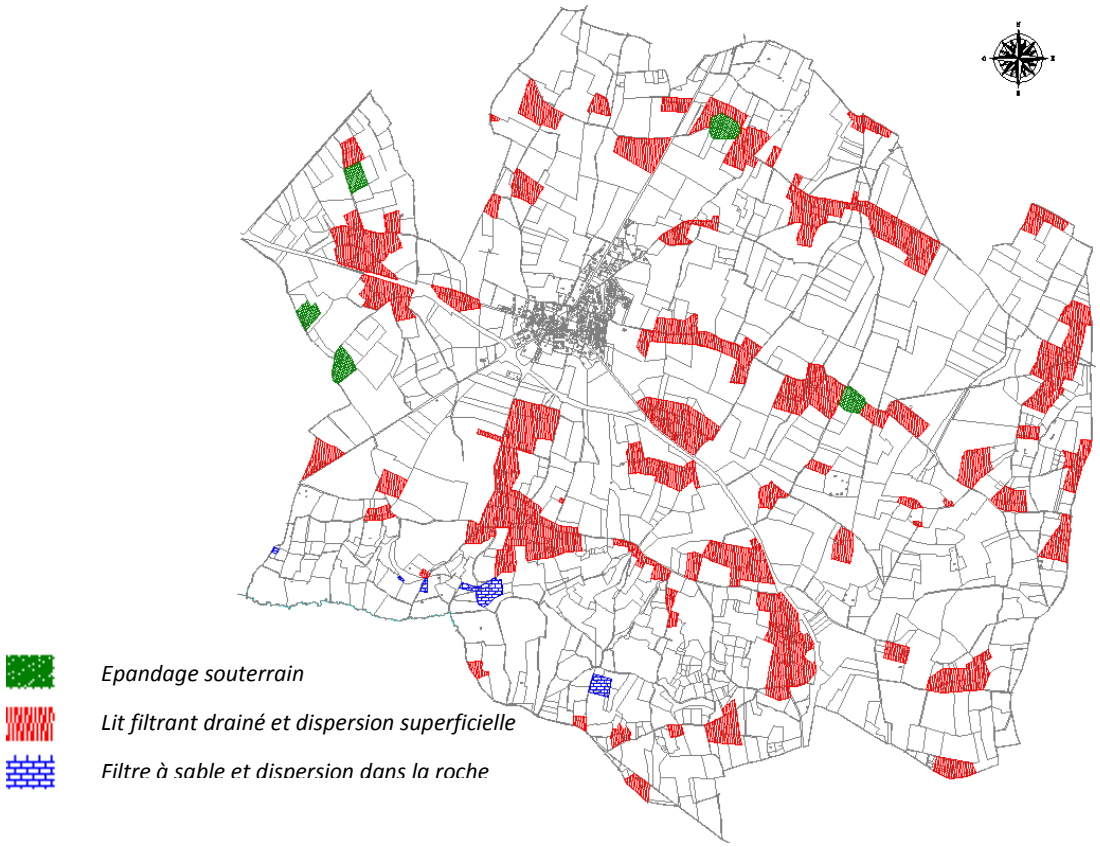
Les eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant d'assurer, dans le cas d'un rejet dans le sol, la permanence de l'infiltration (élimination des eaux) et la protection des nappes souterraines (élimination des pollutions bactériologiques et biochimiques).

Pour satisfaire à ces objectifs, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel doit être bien sûr connue, pour pouvoir définir une filière et la dimensionner. Il doit notamment être tenu compte des critères suivants :

- topographie (pente > 5%)
- perméabilité du sol
- présence d'une nappe perchée
- site artésien
- passage d'eau
- présence d'excavations naturelles ou artificielles.

Le schéma directeur d'assainissement prévoit que les filières à mettre en œuvre seront adaptées à la pédologie et au projet envisagé. Une carte de l'aptitude des sols permet d'identifier les secteurs où des filières classiques pourront être mises en œuvre et les secteurs où des filtres à sable devront être utilisés. D'une manière générale, l'assainissement individuel est envisageable sur l'ensemble du territoire communal, mais il nécessite fréquemment des installations plus complexes…

L'assainissement non collectif sur la commune de ÉPAIGNES est contrôlé par le SPANC de la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles.



Aptitude des sols à l'assainissement individuel : type de filières

ÉPAIGNES est encore dépendante de l'assainissement autonome sur certaines parties de son territoire, ce qui peut augmenter les besoins en foncier pour l'habitat et engendrer des pollutions du sol et du sous-sol si les filières ne sont pas adaptées à la pédologie et aux caractéristiques de la construction. Au sein du PLU, il conviendra de :

- **privilégier l'urbanisation et la densification des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif en vue d'assurer la rentabilité des équipements existants, d'éviter toute pollution du sol et du sous-sol et de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, puisque ce réseau permet de s'affranchir de toute contrainte parcellaire ;**
- **limiter les développements urbains sur les autres secteurs et préconiser des filières adaptées à la pédologie et conformes à la réglementation en vigueur pour minimiser les rejets polluants.**

2.3.4.1.5 La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par de nombreux axes de ruissellement dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation. Or aujourd'hui, le réseau de collecte est assez lacunaire et ne concerne que la partie originelle du bourg. Son exutoire est le fossé agricole qui traverse le bourg.

La gestion des eaux pluviales est donc assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique. En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :
  - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
  - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
  - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
  - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha ;
  - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

  - assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
    - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
    - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat. Aujourd'hui, ces préconisations doivent être intégrées de manière réglementaire au sein du PLU.

Les enjeux en matière de gestion des eaux pluviales consistent à réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en maîtrisant notamment la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation par des dispositifs adaptés.

2.3.4.2 Les ressources du sol et du sous-sol

2.3.4.2.1 Les gisements et l'exploitation du sous-sol

Il n'existe aucun gisement, ni aucune exploitation de matières premières sur le territoire.

2.3.4.2.2 Les ressources du sol

La France perd tous les ans entre 40 000 et 60 000 ha de surfaces agricoles (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités).

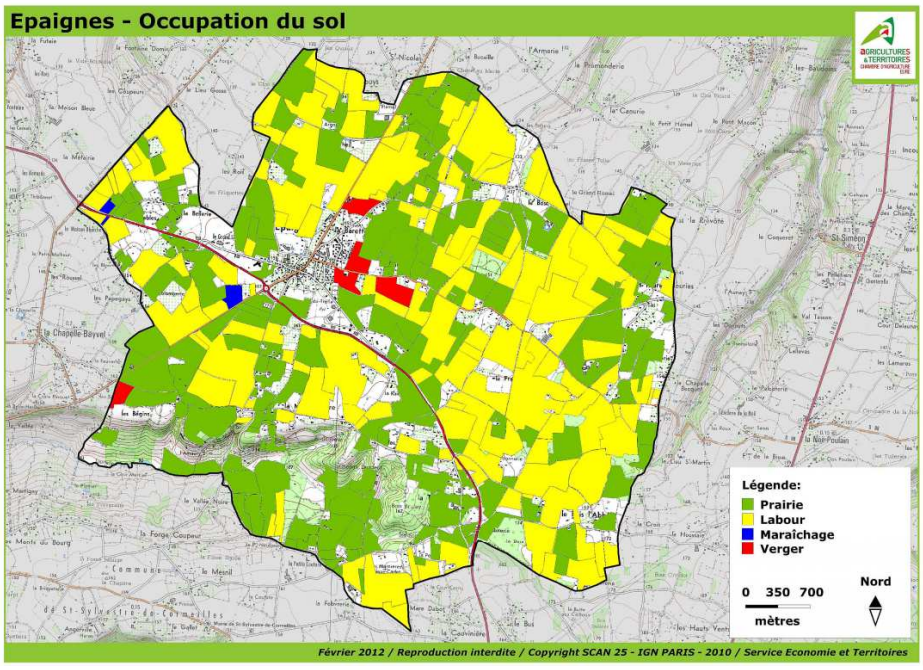
Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune dispose d'une superficie de **2610 hectares.**

Les espaces agricoles :

Selon le diagnostic agricole effectué par la chambre d'agriculture en 2012 (*Cf. pièce n°0-4*), la commune comptait **1863 hectares de surface agricole utile** soit 71% du territoire communal en 2011 ce qui la plaçait au-dessus de la moyenne départementale (64%).

Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières et des cultures industrielles sur le plateau. De nombreuses prairies perdurent grâce au maintien de l'élevage de bovins notamment aux abords des exploitations agricoles. En 2012, les surfaces agricoles se répartissaient de la manière suivante : 997 ha de labours et 833 ha de prairies. Les terrains dédiés aux grandes cultures occupent plus de 53% du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils profitent de la présence de limons qui rendent les sols propices à la culture de céréales. Les herbages et prairies se concentrent essentiellement aux abords des fermes ou dans la vallée du Douet Tourtel où ils sont encore entretenus par le maintien d'une activité pastorale. A cela s'ajoute, 27 hectares de vergers et près de 6 hectares exploités pour du maraîchage. Une champignonnière est également présente sur le territoire communal.



Le diagnostic agricole révèle que les terres labourables et les prairies sont, pour 76% d'entre elles, exploitées sous le statut du fermage. Le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, notamment à proximité des secteurs bâtis peut être préjudiciable pour certaines exploitations. En effet, dès lors qu'une parcelle est classée en zone constructible d'un document d'urbanisme, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail de son fermier et l'évincer de ses terres, avec pour conséquence une perte d'exploitation… Lors de projets urbains importants, il est donc impératif que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe un travail avec la SAFER. D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficulté financière ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

De par sa proximité avec l'estuaire de la Seine, ÉPAIGNES pourrait connaître une pression foncière non négligeable au cours de la prochaine décennie si le processus de desserrement urbain des grandes agglomérations normandes se poursuivait. Elle aurait pour conséquence l'augmentation du prix de la terre, qui entrera alors en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, il convient de souligner que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer. Ainsi, la chambre d'agriculture préconise de préserver l'ensemble des parcelles exploitées (labours, herbages…) et également celles concernées par un plan d'épandage. En effet, plus l'urbanisation est dispersée sur le territoire communal, plus il est difficile de conserver des secteurs pour l'épandage compte tenu des distances à respecter vis-à-vis des habitations existantes.

Les espaces agricoles et les activités qui en dépendent restent sous la menace du développement de l'urbanisation qu'il convient donc de maîtriser.

Les aires d'appellation d'origine contrôlée :

Par la Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité est chargé de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité. Les missions de l'institut incluent la préservation d'un patrimoine collectif notamment à travers la sauvegarde des appellations et de la pérennité des exploitations agricoles. En effet, les atteintes à l'aire de production peuvent être temporaires ou irréversibles. Dans ce dernier cas, elles dénaturent de façon définitive une composante du milieu (sous-sol, hydrologie ...).

La commune fait partie de deux aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et d'appellation d'origine protégée (AOP – Cette dénomination étant l'équivalent de l'AOC française au niveau européen pour les produits laitiers et agroalimentaires) :

- Camembert de Normandie
- Pont-l'Evêque

Elle fait également partie de deux aires strictement AOC :

- Calvados
- Pommeau de Normandie

Enfin, elle est concernée par trois Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Cidre de Normandie ou Cidre Normand
- Porc de Normandie
- Volailles de Normandie

Conformément aux articles L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime et R. 123-17 du code de l'urbanisme, il est souligné que le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis (…) de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (…) lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles.

Les espaces boisés :

Les bois occupent une superficie de 140 hectares environ, soit un peu plus de 5% de la superficie communale et se concentrent essentiellement sur les terrains les plus pentus de la Vallée du Douet Tourtel. Il existe également sur le plateau quelques parcelles boisées isolées. Aucune exploitation sylvicole n'est recensée sur le territoire communal.

Ces bois sont constitués de parcelles aux surfaces très hétérogènes, mais la majorité d'entre-elles sont rattachées à un espace forestier d'une surface supérieure à 4 hectares, ce qui implique qu'elles font l'objet des dispositions du code forestier, notamment en ce qui concerne les défrichements, les coupes et abattages d'arbres. En effet, le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 311-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

Sur ÉPAIGNES, la majorité des espaces boisés sont soumis aux dispositions du code forestier qui en assurent la gestion et la préservation. Il sera donc nécessaire de tenir compte de cette situation dans les études du PLU afin de ne pas multiplier les références réglementaires en la matière.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon les données de la Chambre d'Agriculture, plus de 61 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés entre 2000 et 2012 ce qui est important et préjudiciable pour l'agriculture, les paysages et le fonctionnement écologique du territoire. De fait, cet organisme propose plusieurs pistes de réflexion à intégrer dans les études du PLU :

- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage ;
- Préserver les grandes entités agricoles vouées à la grande culture pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole ;
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la communes pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses ;
- Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage ;
- Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal ;
- Permettre la diversification de l'activité agricole ;
- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement adapté et une réflexion sur l'instauration de zones tampons.

Sur ÉPAIGNES, la consommation des espaces naturels et agricoles a été très importante au cours de la dernière décennie puisque plus de 60 hectares de terrain ont été artificialisés entre 2000 et 2012 selon les données de la Chambre d'Agriculture, ce qui implique de fixer des objectifs visant à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace comme le préconise cet organisme.

2.3.4.3 Les ressources énergétiques

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a permis d'identifier un scénario d'évolution des consommations et des émissions de GES permettant de dessiner le futur énergétique de la Haute-Normandie. Ce scénario permet de tendre vers les objectifs du 3x20 en 2020 (réduction de 20% des consommations d'énergie, réduction de 20% des émissions de GES, produire l'équivalent de 23% de la consommation finale nationale à partir d'énergies renouvelables) et également, à plus long terme, du Facteur 4 en 2050 (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre).

La Haute-Normandie s'est fixé l'objectif d'atteindre une production énergies renouvelables (EnR) équivalent à 16% de la consommation d'énergie finale de la région en 2020, raffineries comprises dans le périmètre.

Cet objectif, en-deçà de celui national fixé à 23%, a été établi en lien avec le potentiel régional en ressources renouvelables et l'importance des activités industrielles en région qui induisent d'importantes consommations d'énergie. Hors consommations de raffineries, l'objectif régional sur la part de production d'EnR à 2020 atteint 24%.

2.3.4.3.1 Consommation énergétique de chaque secteur

Le bilan climat air énergie de 2011, établi sur la Haute-Normandie avec les données de 2008, indique que le premier secteur consommateur d'énergie est celui de l'industrie avec 49% de la consommation totale. Le secteur résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) représente 28% de la consommation d'énergie régionale.

D'autre part, le secteur agricole est très dépendant des énergies fossiles car les produits pétroliers représentent près de 95% de sa consommation, tout comme le secteur des transports, notamment du à l'utilisation du carburant, puisque sa consommation de produits pétroliers s'élèvent à 93,3% de sa consommation.

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent à eux seuls 37% de la consommation d'énergie totale en 2008 dont la majorité est absorbée par les transports. Le gaz arrive en deuxième position et il est essentiellement consommé par l'industrie (71%). L'électricité arrive loin derrière… Largement utilisée dans le secteur résidentiel tertiaire, dont la consommation est de 55%, elle est également bien développée dans les secteurs industriels. La part du bois n'est pas négligeable (5,6 %) et sa consommation se répartit entre le secteur résidentiel et le secteur industriel.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur ÉPAIGNES sont le résidentiel et les transports :

Le résidentiel :

La consommation d'énergie par ce secteur est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc…). La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m2/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m2/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m2/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m2/an pour les bâtiments d'avant 1975.

Le secteur du bâtiment représente à ce titre le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. D'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m²/an avec des jalons en 2013 (210 kWh/m²/an) et 2020 (150 kWh/m²/an). Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante avec 50 kWh/m²/an depuis 2013 sachant que l'objectif « ultime » en 2020 est la maison « passive », c'est-à-dire qu'elle produira plus d'énergie qu'elle n'en consomme. De fait, les matériaux de construction utilisés, l'architecture et l'implantation des constructions sont aujourd'hui des notions à aborder dès la conception du projet puisque leur prise en compte contribue aux économies d'énergie : exposition plein sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles …

Les transports routiers :

La part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport. La voiture est devenue un bien courant et indispensable en zone rurale…

2.3.4.3.2 Les énergies renouvelables

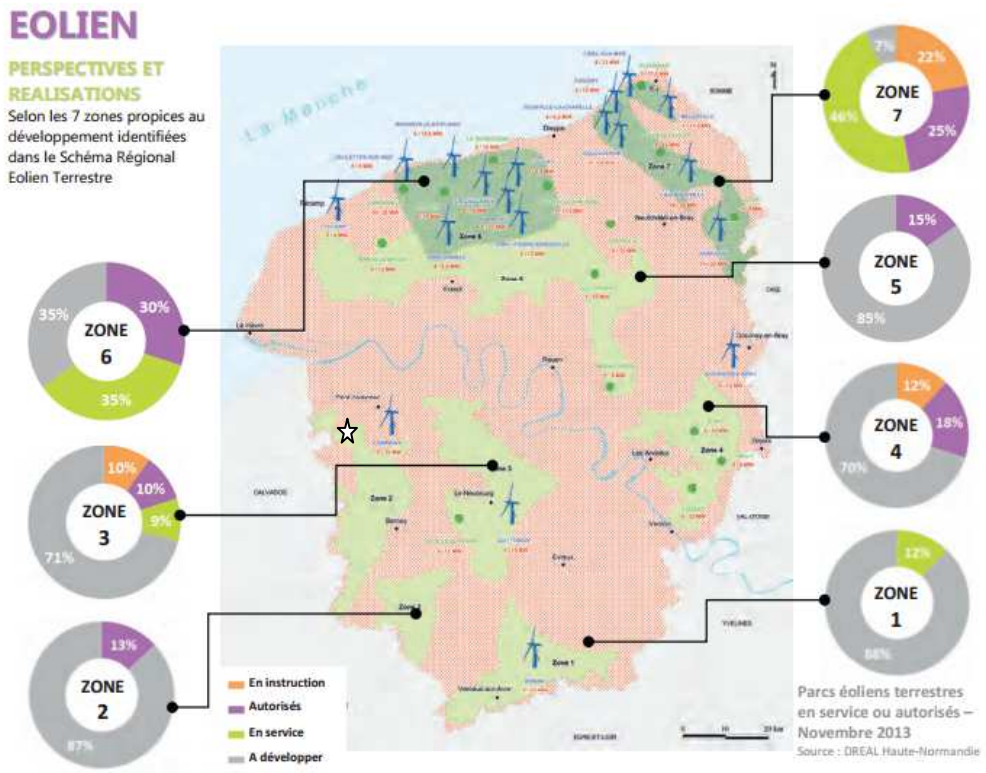
Les énergies renouvelables (EnR représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les EnR électriques et thermiques représentent 7% de la production d'énergie régionale (donnée 2005). Bien qu'en hausse depuis plusieurs années, cette production d'énergies renouvelables est estimée à 420 ktep (environ 4900 GWh) en 2013, soit 7% de la consommation d'énergie finale de 2009. Actuellement, la principale production renouvelable en Haute-Normandie est la biomasse (principalement le bois). La part des EnR de la Haute-Normandie dans la consommation française représente 0,3%.

L'énergie éolienne :

L'éolien constitue actuellement la 1ère source, pour la région, en matière de production d'électricité renouvelable (49% de la production électrique EnR de la région). Au regard du potentiel de développement existant, la production éolienne devrait continuer à constituer une contribution très importante au mix énergétique à la fois en terrestre et en maritime à un horizon proche de 2030.

Le Schéma Régional Eolien Terrestre haut-normand (SRE), approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011, a recensé 7 zones propices au développement de l'éolien terrestre et se fixe une capacité régionale installée de 851 à 1076 MW à l'horizon 2020. Il classe ÉPAIGNES dans une zone propice au développement :



L'énergie hydraulique :

La région dispose d'une puissance installée de 19 MW qui évolue très peu depuis de nombreuses années. Sa production nette d'électricité en 2012 était de 104 GWh, en légère hausse par rapport aux années précédentes. La production hydraulique 2012 ne représente que 0,1% de la consommation régionale et 2% de la production régionale d'énergies renouvelables. Le potentiel hydraulique haut-normand est faible en raison des contraintes sur les cours d'eau et du relief peu propice, et ne permet pas un développement fort de cette énergie.

En l'absence cours d'eau exploitable sur son territoire, ÉPAIGNES ne présente aucune ressource pour développer ce type d'énergie.

L'énérgie solaire et la géothermie :

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations thermiques et photovoltaïques (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille) et la géothermie peut être exploitée sur nappe. Des opérations sur champs de sondes géothermiques peuvent également être développées grâce à un niveau d'eau très proche de la surface et à une bonne conductivité thermique des sols.

Le bois-énergie :

Le bois-énergie constitue, après l'éolien, la 2ème source, pour la région, en matière de production d'énergies renouvelables. La France, au regard des potentiels et des coûts compétitifs des productions, place l'utilisation énergétique de la biomasse en tête des énergies renouvelables à l'échéance 2020.

Si ce combustible renouvelable est utilisé de manière importante par les particuliers depuis longtemps, il s'affirme comme une alternative compétitive pour le chauffage des bâtiments collectifs (résidentiels et tertiaire) et pour l'industrie. Soutenu par l'ADEME et la Région Haute-Normandie, le Plan Bois-Energie haut-normand a permis un décollage remarqué de cette filière qui peut s'appuyer sur des ressources locales et diversifiées :

- **la ressource forestière** avec les 226 000 hectares boisés présents en Haute-Normandie dont les 2/3 sont gérés durablement : 45% de la surface est certifiée PEFC Cette certification atteste l'engagement du propriétaire forestier ou d'une entreprise à mettre en œuvre des pratiques de gestion durable. La récolte annuelle est estimée à 1,1 million de m^3 dont 65% est commercialisée. Cependant, cette donnée est sous-estimée car elle ne prend pas en compte l'autoconsommation par les propriétaires et les volumes de bois de chauffage non déclarés
- **la ressource bocagère** avec un linéaire de haie estimé à 13 000 km dont le rendement reste très hétérogène. L'exploitation de cette ressource est souvent réalisée par des agriculteurs qui la valorisent en bois-bûche en autoconsommation. Le prix de revient important limite la rentabilité économique des projets domestiques. Si l'on tient compte des vergers (53 000 t), des arbres épars (75 000 t) et des peupleraies (16 000 t), on obtient une «forêt agricole» avec une ressource de 214 000 t dont plus de la moitié est déjà mobilisé (152 000 t).

ÉPAIGNES présente ainsi des ressources non négligeables en bois énergie, mais celles-ci sont souvent exploitées pour une auto consommation.

Sur ÉPAIGNES, les consommations énergétiques restent importantes dans les secteurs du logement et des transports, ce qui, conjugué à un appauvrissement des ressources fossiles, pourrait à terme accentuer la précarisation énergétique des ménages. Toutefois, la commune présente un certain potentiel en énergie renouvelable qui doit davantage être mobilisé.

Le PLU devra permettre une meilleure maîtrise des consommations énergétiques et favoriser la réduction de la dépendance énergétique des ménages.

2.3.5 Les risques

Le risque correspond au croisement de l'aléa et des enjeux. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection que si des enjeux sont présents.

L'aléa caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation) ou technologique (toxique, thermique…) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1er niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle) ;
- 2ème niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3ème niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible) ;
- 4ème niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

Les enjeux concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement… susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux concernent, en terme du droit des sols, l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

2.3.5.1 Les risques naturels

2.3.5.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrement

Définition du risque :

ÉPAIGNES fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe à l'extrémité du plateau du Lieuvin. Ainsi, quelques présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

Sur le territoire communal, la craie a été déposée au Crétacé Supérieur, et recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex et des limons. Les cavités se rencontrent dans la craie et peuvent avoir deux origines :

- **Les cavités d'origine naturelle :** elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. En effet, l'eau de pluie traversant l'atmosphère se charge en CO2 devenant ainsi légèrement acide. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération

des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les bétoires. Les risques d'effondrements sont liés à la vidange des matériaux de remplissage à la suite de la mise en charge ou à l'érosion des conduits souterrains par les eaux d'infiltration.

- **Les cavités d'origine artificielle**: creusées par l'homme afin d'exploiter certains matériaux, ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés.

Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, à travers la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise, est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés (*Cf. pièce n°0.1*). La méthodologie suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, …) ;
- la photo-interprétation ;
- la reconnaissance de terrain ;
- l'enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune ».

Niveau de connaissance de l'aléa :

Sur ÉPAIGNES, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le degré maximum de connaissance de l'aléa est de niveau 2, ce qui signifie pour les marnières avérées notamment, qu'elles peuvent être localisées avec précision, mais qu'elles ne sont pas caractérisées (profondeur, longueur des galeries…) à l'exception de certaines d'entre elles.

Seuls quelques indices de cavités souterraines ont été identifiés sur le territoire communal et notamment dans le secteur des « Marnières Passe Cadet » à l'interface du plateau bocager et de la vallée du Douet Tourtel. Un indice de cavité souterraine non localisé est aussi identifié à proximité immédiate de l'urbanisation du bourg. A noter également la présence d'un indice de « glissement de terrain » dans le secteur des Bégins.

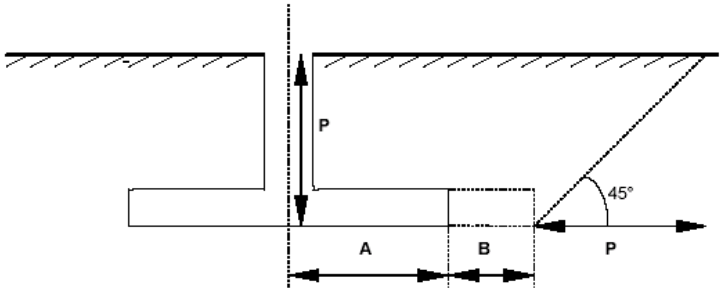
Selon le degré de connaissance de l'aléa et des enjeux encourus, la prise en compte du risque d'effondrement est différente pour chacun d'entre eux.

- ***Autour des présomptions de marnières avérées localisées :***

Un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.

Pour ÉPAIGNES, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 115 mètres au vu des indices connus, mais on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant et selon la formule suivante : R = A + B + P = 115 mètres avec :

- **P** : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **A** : longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
- **B** : incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
- **Zone de décompression :** effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°



- ***Autour des présomptions de marnières avérées non localisées :***

Un espace de sécurité est établi autour de la présomption, sous forme de polygone, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales afin de cerner toutes les parcelles connues sur lesquelles elle peut être en fonction des données existantes.

- ***Autour des bétoires :***

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

- ***Les indices d'origine indéterminée :***

Aucun périmètre de sécurité n'est défini. La localisation de cet indice sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier. Cette prescription n'aura aucune incidence sur la constructibilité de la parcelle.

L'aléa effondrement est localisé, mais non caractérisé. Les enjeux restent relativement élevés, certaines marnières avérées et bétoires étant localisées à proximité immédiate de zones bâties. A ce niveau de connaissance et tant que l'aléa n'est pas parfaitement caractérisé et connu, le principe de précaution doit prévaloir.

2.3.5.1.2 Les risques d'inondations par ruissellement

Définition du risque :

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure aux capacités d'infiltration du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second cas, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Le ruissellement est d'autant plus important si les terrains sont rendus imperméables, le couvert végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. Ainsi, sur le territoire communal, il est possible de constater que :

- sur la zone cultivée, les limons épais ont donné naissance à des sols bruns lessivés favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion ;

- sur les secteurs plus bocagers, lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont laissés en herbage. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.
- les sols sont intensément drainés, ce qui limite leur engorgement superficiel mais provoque un écoulement subpermanent durant l'hiver, acheminés par les nombreux fossés, vers les rivières.

Les lignes de ruissellement et ces fossés, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres hydrauliques, notamment lorsqu'ils traversent des zones bâties, en provoquant l'inondation de certaines habitations ou l'érosion des voies de circulation. Les ruissellements peuvent également engendrer des pertes de levée des cultures ou des irrégularités dans celles-ci (entraînement des semences dans les ravines, gêne lors de la sortie des pousses, formation d'importants dépôts de terres…). Les enjeux peuvent ainsi être directs, impliquant la sécurité des personnes et des biens, ou indirects dans le cas par exemple d'activités paralysées par l'inondation d'une route. Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant.

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion d'hydraulique douce : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle…

Le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement :

Sur ÉPAIGNES, suite aux orages de 1995 et 1997 et aux fortes précipitations de décembre 1999, des phénomènes d'érosion de terres cultivées et d'inondations boueuses se sont manifestés (arrêtés de catastrophes naturelles), mais d'une manière générale la commune n'est pas référencée comme soumise à un risque d'inondation par ruissellement. D'ailleurs, la municipalité n'a connaissance d'aucune étude hydraulique sur son territoire. A ce titre, le niveau de connaissance de l'aléa ruissellement est très faible. Seules les principales lignes de thalweg traversant le territoire communal ont pu être identifiées à partir des données topographiques du territoire (exploitation de la carte IGN 1/25000).

La commune n'étant pas référencée comme soumise à un risque d'inondation par ruissellement et en l'absence de toute étude hydraulique faite par un organisme qualifié, seules des prescriptions visant à assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement devront pour le moins être fixées.

A cet effet, la préservation et l'entretien des mares ainsi que le maintien et la restauration de la trame bocagère (haies, talus, prairies…) sont une première réponse pour lutter efficacement contre ce risque en favorisant l'infiltration et la dispersion des eaux. La gestion des eaux pluviales lors de tout aménagement futur (urbanisation, voirie…), avec un débit de fuite régulé, en est une autre…

2.3.5.1.3 Les risques d'inondations par remontée de nappe

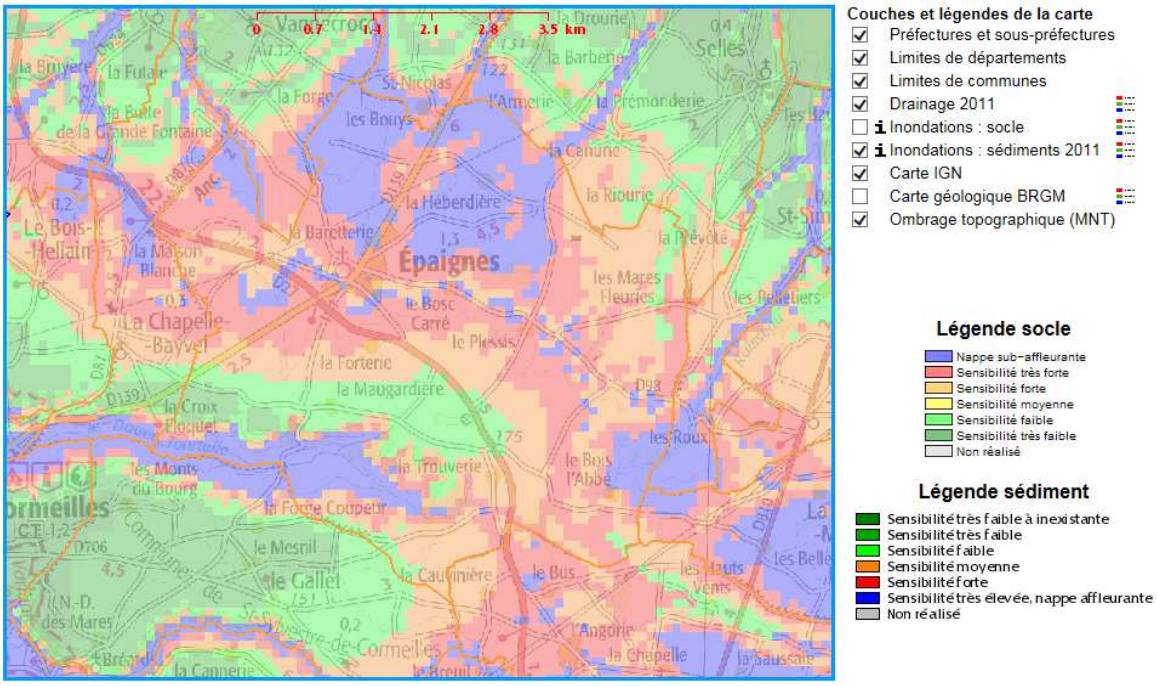
Définition du risque :

Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée.

Le niveau de connaissance de l'aléa :

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque en comparant la profondeur de la nappe à l'altitude des terrains en surface.

Le BRGM a affiné sa méthode d'élaboration et a publié des données révisées le 15 décembre 2011 qui classent la commune d'ÉPAIGNES en sensibilité forte à très forte et en zone de nappe sub-affleurante. Cette dernière zone est celle qui présente les risques les plus élevés puisque la nappe y est très proche de la surface. Cette situation est d'ailleurs cohérente avec le fait que plusieurs ruisseaux (Douet Tourtel, Val Jouen, Corbie…) prennent leur source sur le territoire à des côtes relativement élevées. Ces ruisseaux sont en effet des résurgences de la nappe phréatique.



Carte des remontées de nappes – Source : www.inondationsnappes.fr

Il est possible de constater que le territoire communal est très concerné par ce risque de remontée de nappe, notamment au niveau du bourg et de la vallée du Douet Tourtel où la nappe est sub-affleurante. Toutefois, cette cartographie nationale n'a pas pour ambition de déceler les risques d'inondation par remontée de nappe à l'échelle locale, mais d'identifier des secteurs pouvant présenter des risques potentiels. D'ailleurs, le BRGM précise que *« ces cartographies sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité du BRGM ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les contours ou les caractéristiques de certaines formations. L'échelle de validité des cartes produites est celle de la donnée de base : toute extrapolation de ces cartes à une échelle plus précise ne saurait donc engager la responsabilité de ses auteurs ».*

La pédologie particulière du territoire communal, associée à la présence de la nappe phréatique très proche de la surface, font que le risque d'inondations par remontée de nappes est très prégnant sur la commune même s'il ne peut être localisé avec précisions. Il sera ainsi nécessaire d'être vigilant sur la définition des zones constructibles et le cas échéant sur les prescriptions à mettre en œuvre dans les secteurs semblant les plus exposés.

2.3.5.1.4 Les risques de retraits et gonflements des argiles

Définition du risque :

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire…

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

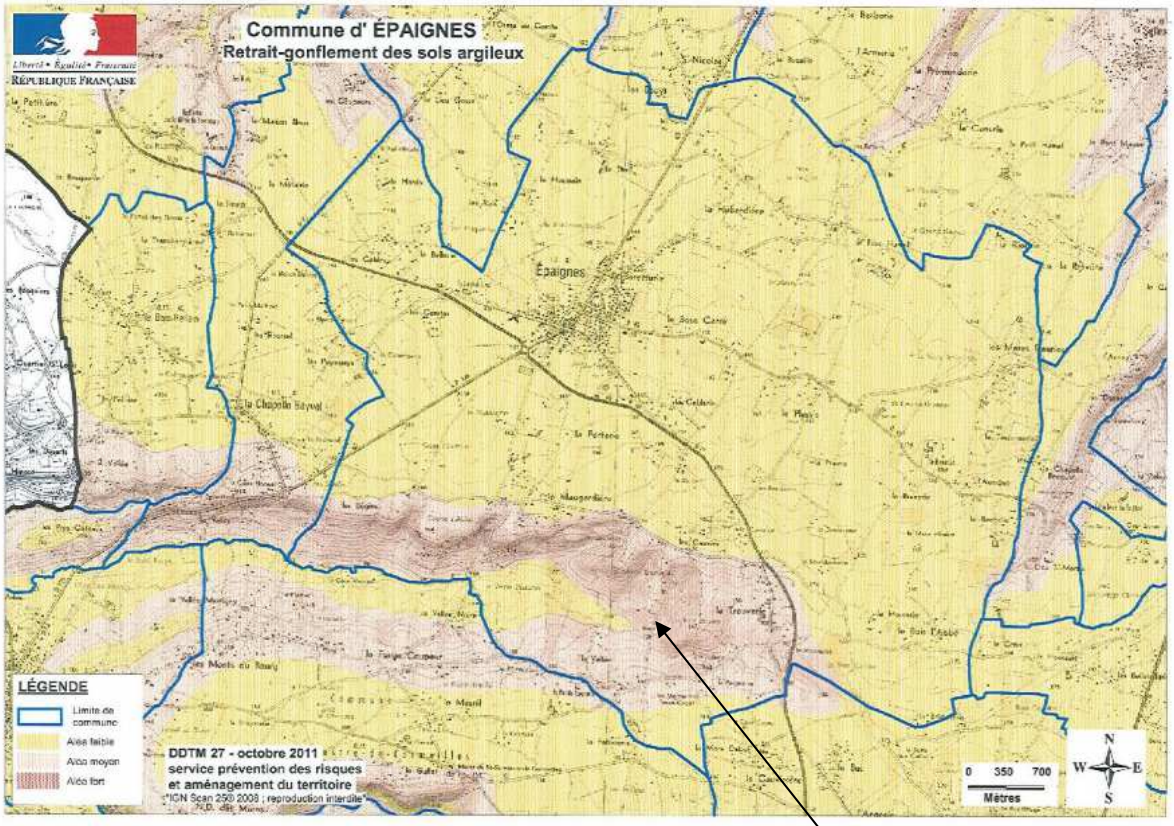
Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Le niveau de connaissance de l'aléa retraits/gonflements des argiles :

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.



Le risque est logiquement identifié sur les secteurs de formations argileuses à silex, localisées sur les coteaux de la vallée du Douet-Tourtel où l'urbanisation reste limitée sur le territoire communal.

Un risque de retrait-gonflement des argiles très localisé sur le territoire communal : il concerne des secteurs peu urbanisés à la topographie plus ou moins accidentée. De plus, cet aléa est qualifié de « moyen » et aucune déclaration de catastrophe naturelle n'a été recensée sur la commune.

2.3.5.2 Les risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques …

Les risques majeurs associés aux transports de matières dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas notamment de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations…). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives… Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux: routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

ÉPAIGNES est concernée par le seul vecteur de transport routier qui est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées comme la RD27

Le territoire communal étant traversé par une infrastructure de transport terrestre notamment classée à grande circulation (RD27), les possibilités de densification aux abords de cet ouvrage devront être réfléchies de manière à réduire l'exposition de la population aux risques encourus.

2.3.5.3 Le risque incendie

Sur le territoire communal, le risque incendie n'est pas identifié en raison de l'absence de conditions météorologiques aggravantes (sécheresse, chaleur, vent fort…)… Toutefois, ce risque demeure qu'il s'agisse de feux de forêts ou d'incendies « domestiques ».

En théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à moins de 200 mètres par les voies de circulation et capable de délivrer 60 m^3 par heure pendant deux heures sous une pression dynamique d'un bar. Certaines canalisations ont un diamètre trop faible (moins de 100 mm) et/ou un linéaire trop important (pression trop faible) pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites. Plusieurs solutions existent pour pallier ces lacunes : le recours aux mares, si celles-ci sont étanches et accessibles par les engins d'incendie et de secours ou la construction de réserve (à l'air libre ou enterrée) alimentée par le réseau d'eau potable.

Le territoire communal est en général convenablement protégé par la défense incendie, hormis les hameaux les plus isolés puisque les caractéristiques du réseau d'eau sont insuffisantes pour y implanter une borne incendie.

Or, s'il était admis jusqu'à présent que la lutte contre l'incendie s'inscrivait dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire, le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie précise que *« les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. Jusqu'alors, leur cadre juridique reposait sur les seuls pouvoirs de police générale des maires et sur d'anciennes circulaires. Le présent texte clarifie ces règles. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal. Ce dispositif précise les compétences des différents intervenants (maire, président d'établissement public de coopération intercommunale notamment) et les conditions de participation de tiers à ce service. Il met en place une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain. Il ne détermine pas des capacités en eau mobilisées de façon homogène sur l'ensemble du territoire mais fixe une fourchette de ressources en eau devant être disponibles en fonction des risques. Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet ».*

S'il s'avère que le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie n'est pas encore rédigé dans le département, il n'empêche aujourd'hui d'appliquer une « approche réaliste », tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain, notamment en zone rurale où il est admis que le surdimensionnement d'un réseau d'eau potable n'était pas une solution absolue pour assurer la défense incendie. De fait, au regard de ces nouvelles directives, il conviendra d'étudier les solutions les plus adéquates.

Le développement du territoire devra être privilégié sur les secteurs desservis par la défense incendie. Les hameaux ne pourront supportés qu'une urbanisation modérée ou des solutions alternatives devront être mises en place.

2.3.6 Les pollutions

2.3.6.1 La pollution atmosphérique

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Les plus significatives sont celles liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Le CO2 est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

2.3.6.1.1 Contexte réglementaire

La loi Laure :

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun**.** Elle est codifiée dans le code de l'environnement et rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. Elle précise notamment que : *« A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe. »*

Les lois Grenelle :

Il est à noter que, si un titre II est exclusivement consacré aux transports de ce texte législatif, il n'en reste pas moins que les déplacements et les transports sont désormais des éléments à part entière à prendre en compte dans les documents de planification urbaine. Ainsi, l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [….] :

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [….] en tenant compte en particulier des objectifs de [….] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air [….] »*

2.3.6.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

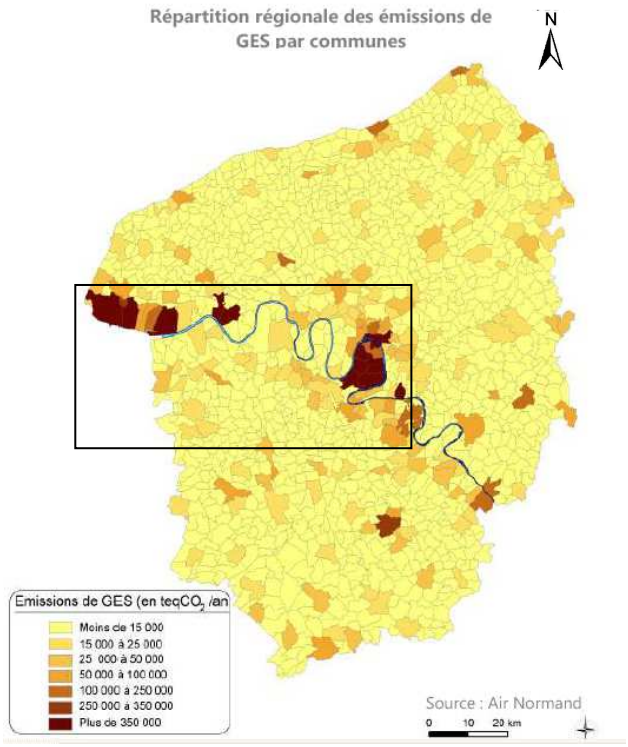
Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3ème source d'émission, suivis des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES.

EPAIGNES est particulièrement concernée en :

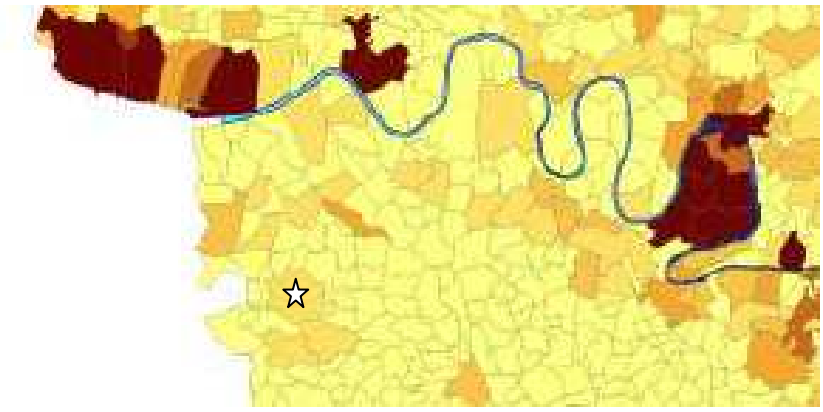
- étant implantée au carrefour d'axes routiers d'importance régionale (RD27-RD139), sur lesquels la circulation reste grandissante ;
- présentant une politique de transports axée exclusivement sur la voiture particulière du fait d'un réseau de transports en commun peu développé.

Ainsi le taux d'émission de GES sur ÉPAIGNES est compris entre 15000 et 25000 teqCO2/an sachant que l'objectif de la France est de réduire par quatre les émissions de GES d'ici 2050…



Répartition régionale des émissions de GES par commune



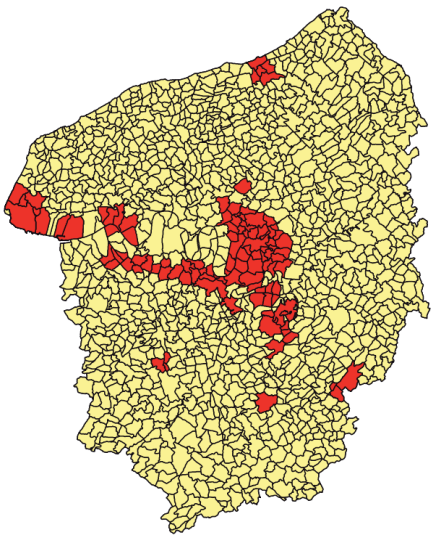


Zoom sur la vallée de Seine et EPAIGNES

2.3.6.1.3 La qualité de l'air

Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise qui concentrent également la majorité des flux de circulation.

Dans le bilan 2011 de l'organisme Air Normand, ÉPAIGNES n' est pas identifiée comme une zone sensible à la qualité de l'air selon la méthodologie nationale. Celle-ci croise divers paramètres à savoir le risque de dépassement des valeurs réglementaires, la densité de population et la présence d'espaces naturels protégés.



La circulation automobile et l'agriculture sont les principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste convenable. Au sein du PLU, il conviendra de fixer les conditions nécessaires à la limitation de la circulation automobile et à une agriculture plus durable.

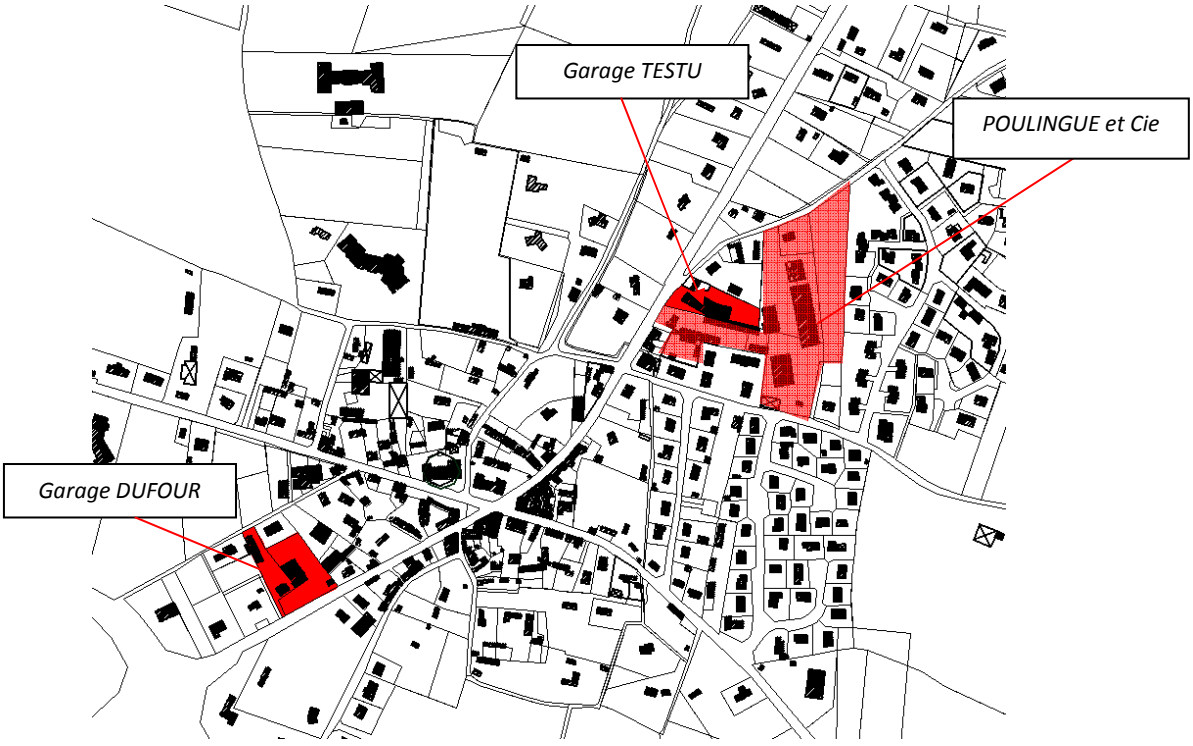
2.3.6.2 La pollution du sol et du sous-sol

2.3.6.2.1 Les sols pollués

La DREAL recense des sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

L'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information sur le passé industriel du terrain. Seuls les deux garages du bourg, disposant de stations-services sont répertoriés ainsi que le site de POULINGUE :

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s) connue (s)	Nom (s) usuel (s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lamb.IIe (m)	Y Lamb.IIe (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
HNO2706275	DUFOUR CLAUDE	Station FINA	Anglais, 12 rue des CD 139	12 Rue des Anglais, CD 139	EPAIGNES (27218)	g47.30z	En activité	Inventorié					
HNO2706277	TESTU ALAIN / ex TESTU Robert		Pont Audemer, 34 route de CD 139	34 Route Pont Audemer de CD 139	EPAIGNES (27218)	g47.30z	En activité	Inventorié	462119	2477627			
HNO2706276	POULINGUE ET CIE		route de Pont Audemer chemin 58	58 Route Pont Audemer de chemin	EPAIGNES (27218)	v89.03z	En activité	Inventorié					



2.3.6.2.2 La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine par la communauté de communes du Canton de Cormeilles simultanément avec le ramassage du tri sélectif (sac jaune). De plus, des containers pour les verres et pour le tri sélectif sont implantés sur le parking de l'immeuble le long de la rue du Stade. Il est également organisé, une fois par trimestre, le ramassage des ferrailles et des encombrants.

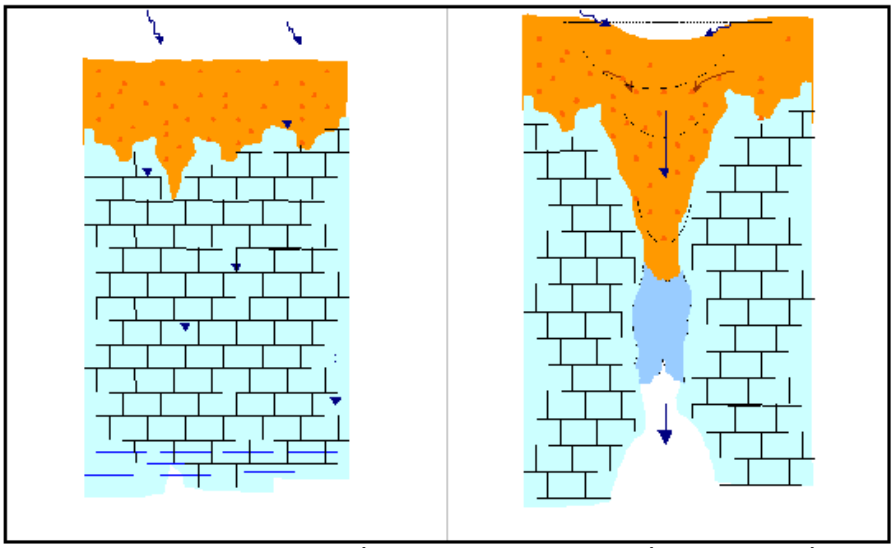
Le ramassage étant effectué en porte à porte et les points de collecte pour le tri sélectif étant isolés du sol par une plate-forme étanche, les risques de pollution et de nuisances (odeurs, bruits…) restent limités à l'exception de ceux induits par le transport.

Pour les autres déchets, les habitants doivent les déposer à la déchetterie de Cormeilles qui accepte un grand panel de déchets comme les papiers, les cartons, la ferraille et métaux non ferreux, le verre, les huiles moteurs usagées, les déchets encombrants, les gravats, les piles et batteries, les huiles de fritures, les déchets verts…

2.3.6.3 La pollution de l'eau

Les sources et les rivières émergeant des versants sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. Les terrains sont d'origine sédimentaire : un soubassement d'argiles imperméables est surmonté d'une couche de craie qui se décompose à la surface en argile à silex. L'eau s'infiltre à travers ces couches jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en de nombreuses sources à flanc de coteau.

La couverture de formations superficielles, qui devrait protéger l'aquifère crayeux des infiltrations trop rapides, est fréquemment percée de points d'absorption ou bétoires qui permettent aux eaux superficielles d'atteindre les drains qui les acheminent très rapidement aux sources, en court-circuitant le séjour en circulation lente dans les pores de la roche. Ces circulations rapides n'autorisent donc aucune auto-épuration des contaminations, ni aucune filtration des matières en suspension responsables de la turbidité. Malheureusement, ce sont souvent des faibles volumes d'eaux de circulation rapide qui altèrent épisodiquement la bonne qualité chimique et bactériologique de grandes quantités d'eau.



Infiltration en absence d'une bétoire *Infiltration en présence d'une bétoire*

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que les sols sont épais et argileux, la roche mère est poreuse et non fracturée et l'épaisseur de la zone non saturée est importante (distance entre la surface de la nappe et le sol).

L'aquifère principal du secteur d'ÉPAIGNES est constitué par la craie. L'alimentation de cette nappe se fait par infiltration d'une partie des précipitations parvenant à la surface du bassin versant. Les eaux pénètrent dans les matériaux perméables où elles circulent par gravité et par capillarité. Le fait que la nappe phréatique soit relativement proche du sol augmente la vitesse de l'infiltration des eaux vers l'aquifère crayeux et donc la vitesse de pollution de la nappe en cas d'incident ou de pollutions accidentelles. Ce principe est identique pour les bétoires et les cavités souterraines.

De plus, la qualité des eaux souterraines peut également subir des atteintes liées à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

L'aquifère crayeux, dont le toit piézomètrique est assez faible sur le territoire communal, peut être atteint par des pollutions d'origine anthropique. Les secteurs les plus vulnérables se situent au niveau de la nappe sub-affleurante et au voisinage des bétoires et des cavités souterraines ce qui implique de limiter les sources de pollution à proximité de ces dernières afin de maintenir un bon état chimique des eaux souterraines.

2.3.7 Les nuisances

2.3.7.1 Les nuisances sonores

Les infrastructures de transport terrestre :

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isolements de façade requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes était défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003 remplacé récemment par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Aucune infrastructure terrestre de la commune n'est concernée par ce classement. Toutefois, la RD27 reste une source de nuisances importantes.

Le bruit de voisinage :

L'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales. La commune n'est dotée d'aucun équipement public susceptible de créer des nuisances sonores, à l'exception de la salle polyvalente. Toutefois, cette dernière est implantée sur la zone artisanale du Trèfle, en dehors de sites urbanisés, les plus proches étant situés à plus de 100 mètres…

Les enjeux liés aux nuisances sonores sont importants sur le territoire communal dans la mesure où ils affectent plusieurs groupes bâtis dont le bourg, situé à proximité immédiate de la RD27. Il conviendra ainsi de prendre les mesures nécessaires pour éviter d'exposer davantage la population aux nuisances sonores induites notamment par les infrastructures de transport.

2.3.7.2 La cohabitation entre activité agricole et habitat

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées, soit par le règlement sanitaire départemental (50 mètres), soit par la législation sur les installations classées (100 mètres). La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

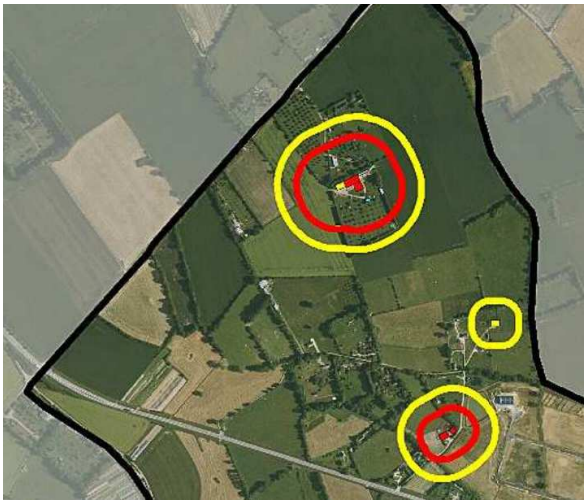
En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon.

Afin de connaître les périmètres à appliquer pour chaque exploitation de la commune, la chambre d'agriculture a effectué un recensement agricole (Cf. pièce n°4). Elle a donc pu établir le rayon du périmètre de protection à instaurer autour de chaque exploitation en fonction de la réglementation applicable qu'elle a pu affiner en fonction d'un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession. Ainsi, le périmètre de protection autour d'un élevage de moins de 40 UGB peut être porté à 100 mètres lorsque le nombre de têtes de bétail est important ou lorsque l'exploitant va développer son activité. L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout risque contentieux (protection des tiers contre les nuisances induites par l'activité agricole) en maintenant un espace tampon. Ils doivent par conséquent être pris en compte pour définir les orientations de développement du PLU de la commune.

En fonction du recensement qu'elle a effectué, la chambre d'agriculture de l'Eure préconise un périmètre de 150m autour d'un corps de ferme pratiquant l'élevage et soumis au régime des ICPE alors que ce dernier induit un périmètre règlementaire de 100m et un périmètre de 100 m autour des autres corps de ferme pratiquant l'élevage alors que ces derniers sont soumis aux dispositions du RSD pour lesquels le périmètre règlementaire est de 50 m. Les préconisations de la Chambre d'Agriculture se veulent donc plus ambitieuses que les dispositions réglementaires afin de limiter les risques et les conflits potentiels liés aux troubles du voisinage. Toutefois, la commune connaît peu de problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents et les élus ont souhaité, au regard de leur parfaite connaissance du territoire et de l'activité agricoles, revoir les périmètres définis par la Chambre d'Agriculture de manière à tenir compte des évolutions enregistrées au cours de la dernière décennie. Les décisions suivantes ont notamment été prises :

- Supprimer les périmètres préconisés par la Chambre d'Agriculture autour des bâtiments de stockage, aucune disposition législative n'imposant un tel dispositif ;
- Supprimer les périmètres préconisés par la Chambre d'Agriculture autour de tous les corps de ferme dont l'activité a cessé ;
- Conserver uniquement les périmètres réglementaires autour des exploitations agricoles pérennes.

Dans le secteur des Cables :



Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

Dans le secteur Nord du Bourg :

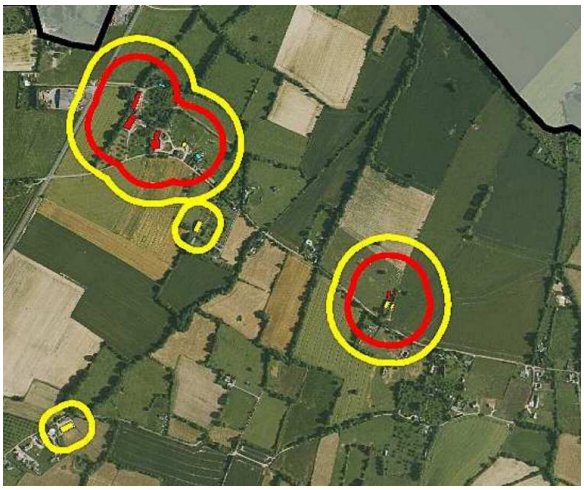


Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

Dans le secteur de la Héberdière :



Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

A l'Ouest du territoire :

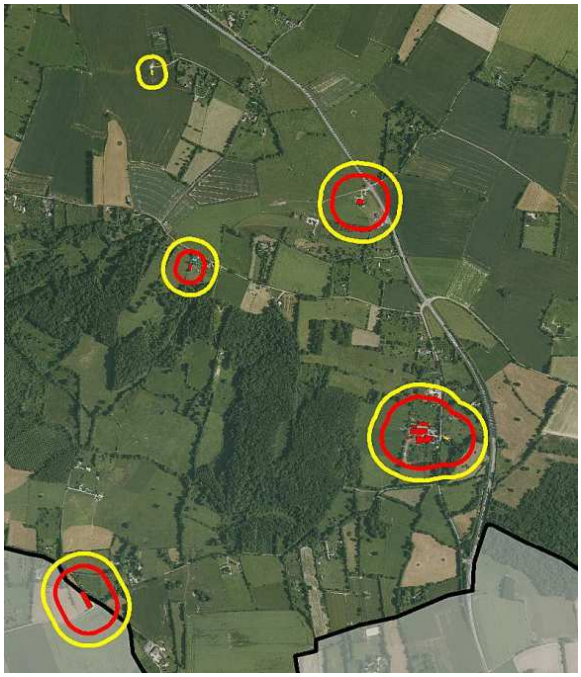


Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

Au Sud Ouest de la RD27 :



Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

Au Sud Est de la RD27 :



Proposition de la Chambre d'Agriculture…



Périmètres retenus par la collectivité…

Au final, 14 exploitations font l'objet de périmètres réglementaires sur les 23 exploitations recensées par la Chambre d'Agriculture, l'activité des fermes non retenues ayant cessé.

Le PLU devra s'attacher à rester vigilant quant à l'implantation des futures zones constructibles pour ne pas multiplier les risques de contentieux et les problèmes de cohabitation liés aux nuisances de l'activité agricole. Il sera également nécessaire de pérenniser les corps de ferme viables.

2.3.8 Synthèse sur l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sur ÉPAIGNES a permis de mettre en évidence les points suivants :

- des paysages diversifiés et contrastés desquels se distinguent la vallée du Douet Tourtel au sud du territoire, vaste réservoir de biodiversité rattaché à la vallée de la Calonne ;
- un patrimoine végétal riche associant bois, haies bocagères plantées ou non sur talus enherbés, alignements d'arbres, vergers de fruitiers et mares qui participent activement à la biodiversité et à l'intégration paysagère des constructions, en étant plus soutenu aux abords des groupes bâtis. Il est aussi le support des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal, qui assurent notamment les liens fonctionnels et biologiques entre la vallée du Douet Tourtel et le plateau du Lieuvin, même si ces derniers sont aujourd'hui fragmentés par les grandes infrastructures de transport terrestre, de vastes espaces cultivés et l'étalement urbain ;
- une vocation agricole affirmée, en lien avec un plateau de culture fortement exploité du fait de la présence de terres à forte valeur agronomique et de nombreux corps de ferme en activités ;
- une ressource en eau à préserver par un développement urbain modéré et un potentiel d'énergie renouvelable à exploiter, dans le cadre des nouvelles réglementations en vigueur, pour limiter le risque de précarité énergétique des ménages et assurer une gestion rationnelle des ressources épuisables ;
- un territoire dont le développement de certains secteurs est contraint par la présence de risques et nuisances.

2.4 Organisation spatiale et fonctionnement urbain

Comment s'organise le territoire communal ?
Quels sont les facteurs structurants du développement ?
Les différentes fonctions urbaines du territoire sont-elles spatialisées ?
Quelles sont les caractéristiques morphologiques des tissus urbanisés ?

Il s'agit de mettre en évidence l'organisation spatiale du territoire et les caractéristiques de son fonctionnement urbain afin d'identifier clairement ses possibilités d'évolution et de spatialisation.

2.4.1 L'origine et le développement de la commune jusqu'à nos jours

2.4.1.1 Historique du développement de la commune

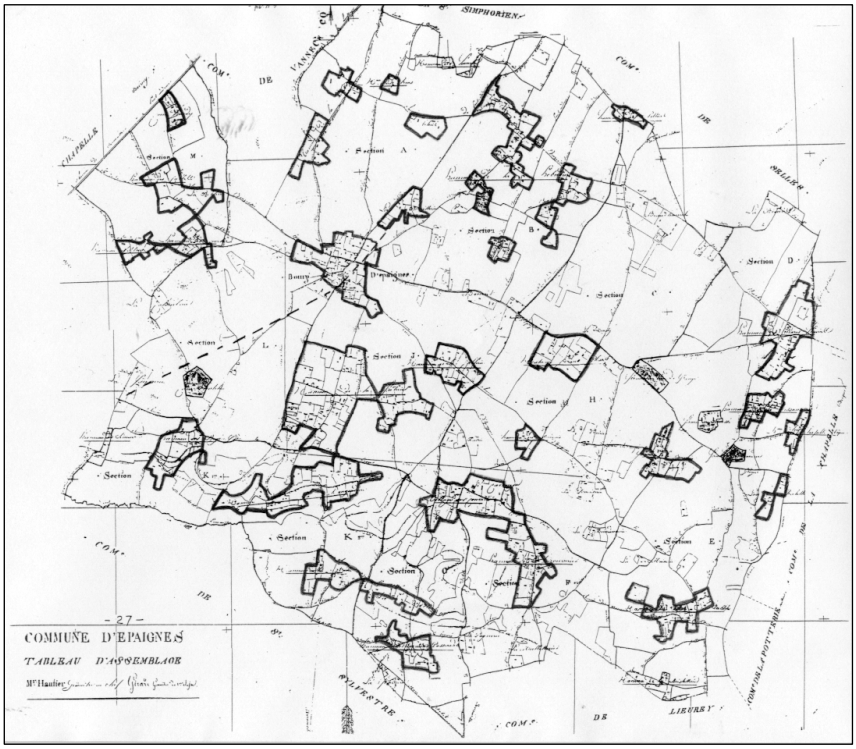
Epaignes, qui signifie Spania, évoque un établissement de colons venus d'Espagne à l'époque du Bas-Empire romain. La fondation de la paroisse d'Epaignes est attribuée à Roger de Tosny, sire de Conches, sous la protection de Saint-Antonin. Au retour de sa première campagne contre les Maures d'Espagne, qui remonte à 1018, le sire de Conches rapporta de Pamiers des reliques de Saint-Antonin et fonda dans un de ses domaines une église dédiée à ce Saint. Peu après la fondation d'Epaignes, vers 1035, Roger de Tosny fit une nouvelle excursion en Espagne. A son retour, il prit parti contre Guillaume le Conquérant. Vaincu dans une bataille, son domaine d'Epaignes devint le fruit de la victoire de Robert et Roger de Beaumont. Ces derniers disposèrent d'une grande partie de leur nouveau domaine en faveur de l'Abbaye de Saint-Pierre de Préaux que leur père faisait reconstruire. Ils lui donnèrent la dîme d'Epaignes, l'église de la paroisse avec sa dotation, la dîme du moulin et la terre d'un hôte nommé Osbern. Goscelin d'Epaignes, le plus puissant chevalier de la paroisse donna lui-même sa propre dîme.

Alors que la paroisse d'Epaignes était intimement liée à l'Abbaye des Préaux, le Pape Alexandre III confirma au Bec Hellouin, en 1179, la propriété de l'église d'Epaignes. En 1470, Epaignes était le chef-lieu d'une sergenterie. Pierre des Hayes, curé d'Epaignes, est cité dans les Echiquiers de 1506. Soixante ans plus tard, la paroisse était taxée dans les recettes de l'évêché de Lisieux. En 1741, la paroisse était desservie par un curé, un vicaire et un chapelain de la charité.

Sur le territoire d'Epaignes, existaient de nombreux fiefs, qui aujourd'hui s'apparentent à des hameaux constitués, tel que :

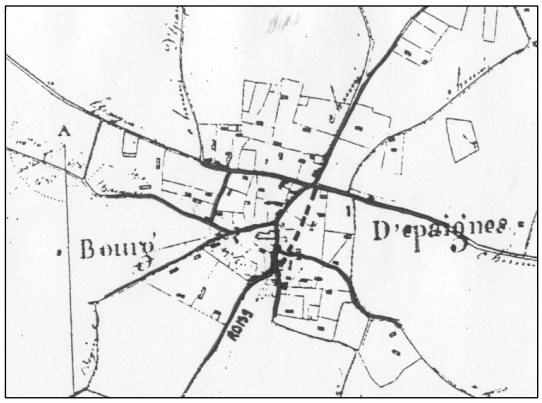
- « La Baudardière » qui doit son nom à l'un de ses propriétaires en 1450 (Gilles Baudard),
- « Le Bosc Hamel » dont il reste le château dénommé de la Marquise,
- « La Poignerie » qui était traversée par « le Doult du Val Tourtel »,
- «Le Teil » où il y avait autrefois un manoir et un colombier.

Sur le plan napoléonien de la Commune, la structure traditionnelle des communes rurales du Nord-Ouest de l'Eure se retrouve. Autour d'un petit bourg déjà constitué, de nombreux hameaux et lieux-dits sont disséminés sur l'ensemble du territoire. Les hameaux de la Forterie, de la Maugardière, de la Trouverie et de la Héberdière sont les plus remarquables.



Plan Napoléonien – Identification des groupes bâtis

Depuis cette époque, la structure originelle du centre bourg s'est fortement modifiée, notamment en raison de la déviation de certaines voies comme la RD139. Les constructions, dont certaines existent encore, formaient auparavant un front bâti en arrière de l'église. Il s'agit de vieilles constructions normandes en colombages.



Avec la modification du tracé de cette voie, les constructions actuelles, typiques du centre-bourg, se sont implantées à l'alignement de cette nouvelle voie, déplaçant légèrement le centre vers l'Est par rapport à l'Eglise.

Depuis quelques années, le bourg s'est étendu à l'Est et au Nord de la commune par le biais d'opérations d'ensemble, qui ont permis de densifier le bourg en juxtaposant bâti ancien et constructions nouvelles. Excepté le secteur de la Barretterie, aucun hameau n'a été rattaché au bourg.

La structure de la commune a été globalement maintenue. En effet, elle reposait déjà à l'époque sur un bourg et un chapelet de hameaux dont les limites se retrouvent globalement aujourd'hui. Les chemins autrefois identifiés servent de support aux routes actuelles, même si certains d'entre-eux ont disparus sous les effets du remembrement. L'organisation spatiale de la commune a donc une tradition lointaine. Son développement récent est le résultat de la politique urbanistique communale conduite depuis les années 90…

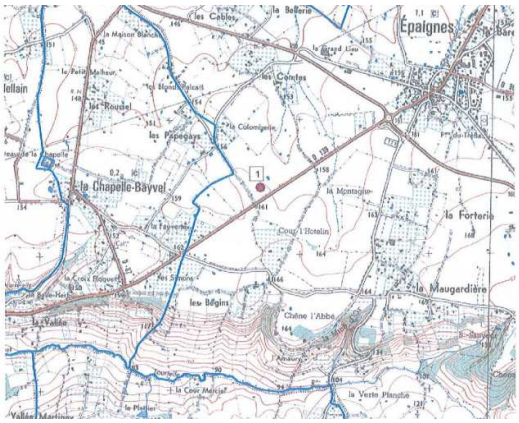
2.4.1.2 Les vestiges de cette occupation lointaine

Il reste aujourd'hui encore de nombreuses traces du passé de la commune.

2.4.1.2.1 Les vestiges archéologiques

Témoins de la richesse culturelle et historique de la commune, 1 site archéologique a été recensé par le service régional de l'archéologie. Il s'agit d'un enclos circulaire dont l'époque reste indéterminée, identifié par prospection aérienne.

Dans les secteurs de vestiges archéologiques, la commune doit saisir le Préfet de Région (service de l'archéologie préventive) si une opération venait compromettre la pérennité du site et notamment toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. Dès lors, ce dernier peut décider d'imposer la réalisation de prescriptions archéologiques visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique.



Localisation du site archéologique

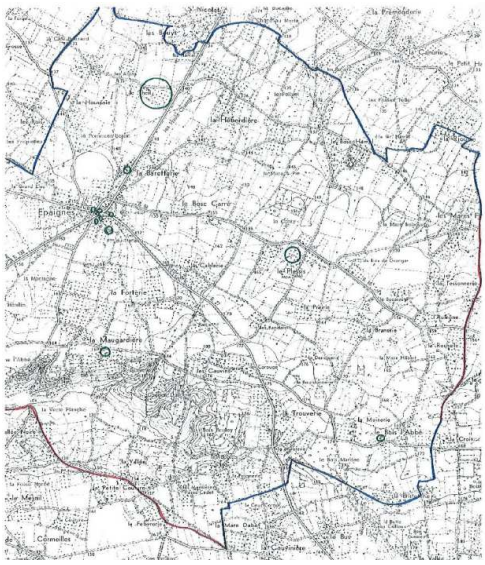
Dans les secteurs de vestiges archéologiques, toute opération pouvant compromettre leur conservation ou leur mise en valeur sera soumise, quel que soit le zonage établi par le PLU, au Préfet de Région qui décidera de la réalisation ou non d'études archéologiques. Seules ces dernières pourront permettre d'autoriser, de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales le projet envisagé.

2.4.1.2.2 Les monuments historiques

Aucun patrimoine de la commune n'est inscrit ou classé aux monuments historiques.

2.4.1.2.3 Le patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine historique et culturel remarquable. Le service régional de l'inventaire général a recensé plusieurs maisons, corps de fermes et édifices parmi lesquelles figurent l'église paroissiale Saint-Antonin, la mairie, le presbytère, la ferme du Theil ou le manoir du Plessis. D'autres fermes et maisons sont identifiées par le service régional de l'inventaire général :



n°	localisation	dénomination
05550	Epaignes	Maisons-fermes
05551	Epaignes	Église paroissiale Saint Antonin
05552	Epaignes	mairie-école
05553	Epaignes	presbytère
05554	Epaignes	Maison 1
05555	Epaignes	Maison 2
05556	Epaignes	ferme
05557	Epaignes	Monument aux morts
05558	Epaignes	maison
05559	Epaignes	maison
05560	Epaignes	maison
05561	Epaignes	manoir
05562	Epaignes	manoir

D'autres maisons et corps de ferme traditionnels, notamment à pans de bois, briques, silex et calcaires sont aussi recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel. Ils sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement nombreux. Toutefois, la déprise agricole et les nouvelles pratiques agraires tendent à faire disparaître ce patrimoine qui souvent, par faute de moyens et d'intérêts, tombent progressivement en ruine. Pourtant, il participe activement à la qualité des paysages bâtis de la commune et à son identité rurale. Ce patrimoine a donc été recensé au sein du PLU afin de permettre aux élus de prendre les décisions nécessaires à sa préservation.

En effet, quelques bâtiments présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir des perspectives de reconversion. Le recensement des bâtiments susceptibles de mutés ne préjuge en rien, de leur réhabilitation potentielle ou non, en l'absence de tout examen des structures porteuses et des fondations. La vétusté des bâtiments et leur localisation dans des secteurs à forts enjeux demeurent les premières contraintes à leur réhabilitation. Ainsi ce recensement, effectué visuellement depuis la voie publique lors d'un relevé de terrain en 2012, permet simplement d'identifier au mieux le patrimoine communal et ses possibilités de « renouvellement urbain » par réhabilitation. Si une vingtaine de bâtiments ont été recensés, peu d'entre eux seront réellement transformé en habitation du fait que :

- certains bâtiments sont situés dans des fermes en activité ;
- ils bénéficient parfois d'une situation excentrée et d'une desserte insuffisante qui peuvent s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part ;
- le cachet des propriétés et/ou la promiscuité de la dépendance avec la maison d'habitation existante impliquent une absence de volonté des propriétaires à les morceler, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité ;
- la majorité des bâtiments traditionnels ne répond pas aux normes d'isolation et de performance énergétique en vigueur et nécessite en conséquence d'importants travaux qui peuvent s'avèreraient onéreux pour le pétitionnaire malgré les incitations fiscales existantes en la matière ;
- ils sont parfois situés à proximité de secteurs à risques naturels : cavités souterraines, axe de ruissellement, etc…

La commune présente ainsi un riche patrimoine bâti dispersé sur l'ensemble du territoire communal. La mise en valeur de ce patrimoine, qui participe activement à la qualité du cadre bâti et à la mémoire des lieux, doit être encouragée. Toutefois, la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et leur changement d'affectation en faveur de l'habitat ne peut, que de manière anecdotique, répondre aux besoins en logement de la commune.

2.4.1.3 Organisation actuelle des tissus urbanisés

2.4.1.3.1 Une urbanisation traditionnellement dispersée

D'une manière générale, les espaces urbanisés se concentrent le long des principaux axes de desserte et forment des groupes bâtis plus ou moins structurés. Ils se composent notamment du Bourg vers lequel convergent les principales voies de desserte et de plusieurs hameaux, dont les limites physiques restent relativement bien perceptibles, à l'exception de celles des groupes bâtis qui forment des cordons linéaires plus ou moins discontinus comme le long de la Route de la Noë Poulain ou le long de la route de la Maugardière.

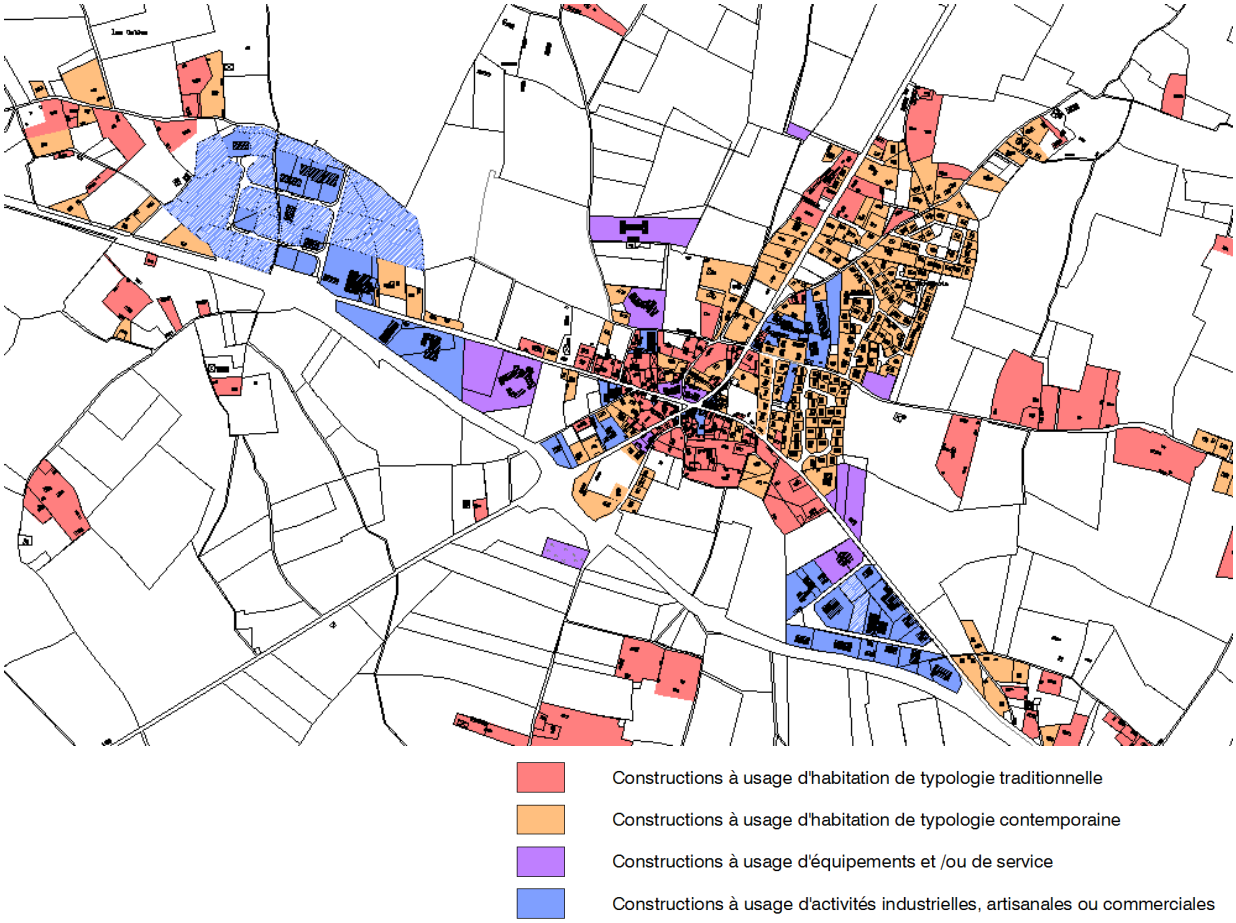
L'habitat est mixte (contemporain - ancien) dans l'ensemble des groupes bâtis, mais une représentation pavillonnaire plus affirmée est présente au sein du Bourg et du hameau de la Héberdière du fait des lotissements récemment effectués.



Cette structure met ainsi en évidence les faits suivants :

- **Un bourg concentrant la majorité de l'habitat et des fonctions urbaines diversifiées (services, commerces, équipements…) ;**
- **Des hameaux constitués, mais un certain étalement urbain le long des voies ;**
- **Un mitage de l'espace, vestige de l'urbanisation d'antan.**

2.4.1.3.2 Un bourg rural structurant à l'échelle intercommunale



Au sein du Bourg, il est possible de constater que l'habitat tend à se développer sous forme pavillonnaire à l'Est de la RD139 et au nord du centre ancien. A l'inverse, la partie sud affectée par les nuisances sonores de la RD27 et un faible maillage viaire reste très peu développée. Les équipements sont dispersés et deux zones d'activité ont été créées au cours des 15 dernières années aux deux extrémités du bourg le long de la RD27.

Une spatialisation des fonctions urbaines a été amorcée sur le territoire, résultat de la politique conduite avec le Plan d'Occupation des Sols. ÉPAIGNES présente une vocation résidentielle et économique affirmée.

2.4.2 Morphologie urbaine des tissus urbanisés

2.4.2.1 Les composantes architecturales

Le bâti de la commune se compose essentiellement de **maisons individuelles** et de quelques bâtiments d'activités à usage agricole, une caractéristique courante sur les communes à vocation rurale. L'ensemble de ces constructions cohabite au sein des espaces urbanisés qui ne présentent aucun secteur voué à une fonction urbaine spécifique à l'exception des zones d'activités développés à chaque extrémité du bourg. Le tissu urbain de la commune peut ainsi être qualifié de mixte, notamment au sein du bourg où les fonctions urbaines représentées y sont diversifiées.

La date de 1950 constitue la limite entre habitat ancien et habitat récent. Ainsi le bâti ancien recouvre à la fois chaumières et maisons de maître en briques rénovées ou non, les corps de fermes et les dépendances. Le bâti récent regroupe l'habitat pavillonnaire des 50 dernières années.

2.4.2.1.1 Le bâti de typologie traditionnelle

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui se différencient par le choix des matériaux utilisés et leur volumétrie. Elles sont souvent représentatives d'une époque d'architecture. Elles sont indissociables des paysages des communes de Normandie et souvent associées à un petit patrimoine bâti (colombier, poulailler, four à pain, piliers de clôtures…) qui en renforce le charme et l'authenticité. Parmi les constructions emblématiques, on relèvera en priorité les chaumières et les maisons à pans de bois qui sont réparties inégalement sur l'ensemble du territoire communal au sein des groupes bâtis identifiés.

Les chaumières, datant des XVIIème-XVIIIème siècles, étaient originellement constituées de torchis et de pans de bois pour les murs, recouverts d'un enduit à base de chaux, et de roseau ou de chaume pour la toiture avec une charpente en châtaigner, bois imputrescible particulièrement solide. De volume simple, les chaumières sont longues et basses avec un toit généralement à 4 pans dont la pente se situe entre 45° et 55° environ. Cette forte pente, associée à de longs débords, permet une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Ces constructions se singularisent également par leurs motifs architecturaux tels que les lucarnes en chapeau de gendarme (jouées galbées) ou les queues de geai qui habillent souvent l'un des pignons.

Les chaumières ont évolué au fil des dernières décennies. Le chaume est remplacé par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, par du parpaing, de l'aggloméré ou par des briques creuses. Ces matériaux sont moins coûteux mais parfois peu esthétiques et peuvent dénaturer la construction d'origine… Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût, qui ont su conservé leur authenticité.





Les chaumières de la Route de Pont-Audemer en entrée de ville…

Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale, **les longères**. Avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits en ardoises ou en petites tuiles plates. Elles sont beaucoup plus répandues sur la commune que les chaumières. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ou en silex. Le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines ou capucines, parfois remplacées par des châssis vitrés.



Longère à la Héberdière



Maison en pans de bois au Theil



Maison en briques à la périphérie immédiate du centre bourg

Les habitations principales des corps de ferme d'autrefois ou les maisons de maître dénommées à l'époque « logis » sont assez remarquables. Il s'agit de **maisons en briques ou en pans de bois**, souvent associés au silex ou à la pierre calcaire, qui dominent sur le paysage par leur hauteur (rez-de-chaussée, étage droit et fréquemment combles aménageables), leur prestance et leur caractère imposant.

Elles présentent en général un toit à 4 pans recouverts d'ardoises et des motifs très variés sur leur façade, s'estompant sous les effets d'une restauration faisant la part belle à l'enduit… Implantées avec un large retrait de la voie, elles sont difficilement perceptibles depuis la voie publique.

Enfin, les constructions traditionnelles sont fréquemment accompagnées de dépendances et de « petits » **bâtiments agricoles** qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétustes et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune. Certains présentent encore un bon état de conservation et une volumétrie intéressante, ce qui pourrait permettre de les valoriser, notamment à travers une réhabilitation et un changement de destination en faveur de l'habitat…



Bâtiment agricole à la Forterie

Les constructions traditionnelles sont également accompagnées de motifs et d'éléments caractéristiques qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- des piliers de barrières en briques ou en pierres et des portails en bois à claire voie ;

- des murs en torchis, ou en silex et briques ;
- des haies d'essences régionales.

Toutefois, ce petit patrimoine bâti reste peu représenté sur la commune et se retrouve essentiellement aux abords des corps de ferme préservés.

Le bâti traditionnel présente des caractéristiques architecturales (volume, matériaux, percements…) qui assurent l'insertion des constructions dans le paysage environnant. A ce titre, ils devraient inspirer les constructions d'architecture contemporaine.

2.4.2.1.2 Le bâti de typologie contemporaine

L'architecture des constructions contemporaines, c'est-à-dire celles datant d'après la seconde guerre mondiale, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut distinguer les constructions des années 60, de forme plutôt carrée avec un toit à 4 pans de faible pente. L'enduit blanc et le volume massif de la construction, associé à un sous-sol semi enterré, s'inscrivent en rupture totale avec les modèles traditionnels. Ces dernières, implantées en milieu de parcelles, se retrouvent essentiellement dans les zones pavillonnaires les plus anciennes du bourg ou disséminées ici et là sur l'ensemble du territoire.



Dans les années 80, les constructions adoptent un style moins agressif : de forme plus allongée avec une toiture à deux pans. Mais les lucarnes, parfois disproportionnées, les pignons, souvent aveugles et pleins, contrarient cependant ces intentions d'insertion dans le paysage. De même, le pastiche est également assez répandu, souvent maladroit, avec parfois des queues de geai disproportionnées et à la vocation détournée.

Depuis les années 90, les modèles standardisés, au style épuré (formes très simples, disparition de tout motif architectural et remplacement des lucarnes par des velux) se multiplient. Ils utilisent des matériaux sans lien avec le style architectural local (enduit, tuiles mécaniques en terre cuite ou en béton pour la toiture). Un « saupoudrage » de motifs traditionnels est parfois réalisé, pour rappeler les constructions anciennes, mais sans guère de conviction (marquage des angles, soubassement en briques de parement, linteaux de bois, …).



On assiste aussi, peu à peu, à un « renouveau architectural », qui demeure cependant relativement discret sur la commune. Les volumes sont plus complexes, les couleurs plus chaudes et les matériaux « naturels » sont volontairement laissés visibles. L'architecture se plait à employer des matériaux dits « nobles » (bois, verre…), destinés notamment à réaliser des économies d'énergie, et à s'inscrire dans une démarche plus durable…

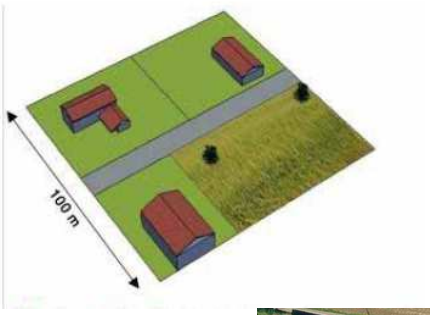
Tout comme les constructions de typologie traditionnelle, les habitations contemporaines s'accompagnent de motifs, mais ces derniers rompent en général avec l'identité paysagère locale et participent à la construction d'un esprit résidentiel plutôt périurbain (haies domestiques exotiques à base de thuyas ou lauriers, clôtures et portails artificiels, palissades et autres murs en parpaings…)

Les constructions récentes sont souvent standardisées, à l'intégration paysagère inégale et en rupture avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales. Elles sont souvent accompagnées de motifs qui contribuent à la banalisation des espaces bâtis de la commune.

2.4.2.2 Les composantes urbaines et foncières

2.4.2.2.1 Les différentes typologies d'habitat

L'habitat individuel isolé :

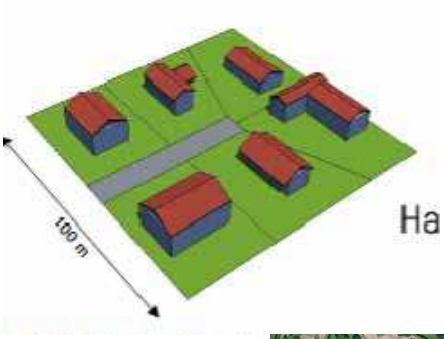


Ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction et une forme d'appropriation du paysage (maintien des éléments identitaires du paysage : haies, talus, mares, cours plantées…), une absence d'espaces publics et d'espaces partagés en raison d'une utilisation systématique de la structure viaire publique pour assurer la desserte des terrains, un éloignement des pôles de centralité, une transformation du paysage lié au mitage des espaces naturels ;



Exemple : le hameau de la Héberdière

L'habitat individuel organisé (issu d'une opération de lotissement) :

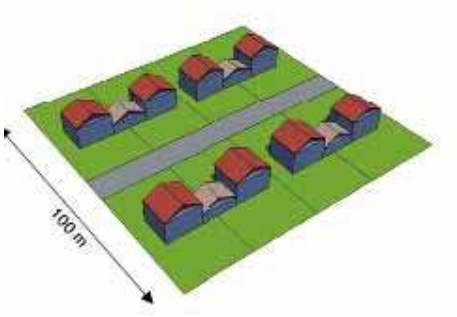


Ce tissu urbain se caractérise par une individualisation de la construction, une absence d'espaces publics partagés à l'exception de la voirie commune, peu appropriée par la population comme lieu de rencontres ou d'échanges, un traitement souvent homogène de l'aspect extérieur des constructions (clôtures, haies…) en raison de l'emploi systématique de motifs périurbains en lieu et place de motifs identitaires du paysage, une recherche de liaisons avec les pôles de centralité et les terrains limitrophes.



Exemple : le secteur de la Barretterie

L'habitat individuel semi-groupé ou groupé :



Ce tissu urbain se caractérise par un processus de construction collectif organisé, encore ciblé sur du locatif, un aspect souvent uniforme et répétitif des constructions et des volumétries de bâtiment encore semblables à celles de l'habitat individuel pur.

Il convient de souligner que

- cette forme urbaine s'inscrit parfaitement à la volumétrie rencontrée sur le bourg ;
- les efforts réalisés sur Epaignes pour que ces ensembles de constructions ne soient ni uniformes, ni répétitif, à l'image même de celle du bourg.



Exemple : rue de la Poste

L'habitat collectif :

Le bâti est organisé indépendamment de toute trame viaire ou parcellaire, mais il répond en général à un plan d'aménagement ensemble. Dès lors, cette typologie de bâti offre de nombreux espaces extérieurs, ouverts et non affectés à des usages particuliers, pouvant être vecteur de vie sociale (aires de jeux pour enfants, promenade…). La forme urbaine de l'habitat collectif peut présenter une certaine rupture avec la morphologie traditionnelle de la commune, du fait d'une volumétrie assez imposante, mais celle-ci a été maîtrisée sur le territoire communal. Cette typologie de bâti présente l'avantage d'offrir une meilleure mixité en termes de taille de logements.



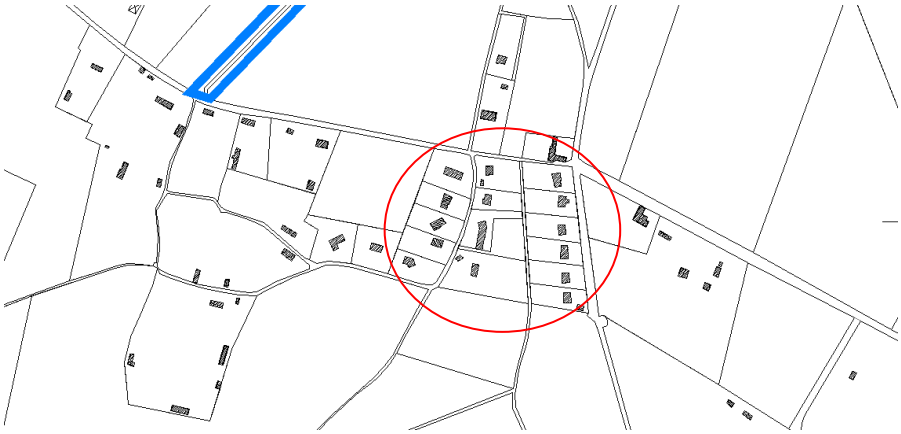
Immeuble collectif de faible gabarit (3 niveaux), implanté le long de la rue du Stade, disposant de nombreux espaces extérieurs

Les formes urbaines rencontrées sur le territoire communal sont diversifiées.

2.4.2.2.2 Parcellaire et emprise au sol

Les lignes parcellaires témoignent du processus de fabrication de la commune. La trame parcellaire d'antan a été modifiée au fil du temps et est à l'origine de la transformation progressive du paysage.

Aujourd'hui, le parcellaire lâche du remembrement agricole sur le plateau fait progressivement place à un parcellaire plus resserré et rectiligne aux abords des voies, comme au sein des tissus pavillonnaires du bourg ou à la Heberdière :



Une trame parcellaire resserrée et rectiligne en rupture avec le parcellaire originel de la commune

Dans les secteurs bâtis plus isolés, le tissu urbain se compose de vastes propriétés traditionnelles, qui s'inscrivent dans la continuité des espaces naturels environnants, même si ponctuellement il présente des parcelles bâties de petite superficie.

D'une manière générale, l'emprise au sol des constructions reste relativement faible et inférieure à 10% dans les zones de hameaux. Elle est plus élevée dans le centre bourg, mais varie selon la typologie du bâti : entre 60% et 100% dans le centre et de 10% à 20% dans les zones pavillonnaires périphériques.

2.4.2.2.3 Forme et implantation du bâti

Au sein du bourg :

Les constructions se présentent sous plusieurs formes offrant une certaine diversité de tissus urbains :

- ***Le centre ancien du bourg :***

Le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement des voies et encadre fortement les différentes places publiques que ce secteur compte. Les façades principales donnent directement sur la rue et une vie commerciale est développée grâce aux nombreux commerces se trouvant au rez-de-chaussée des diverses constructions. Les parcelles sont étroites ou allongées et sont construites à plus de 60% d'emprise au sol, voire 100% dans de nombreux cas. De fait, les espaces extérieurs privatifs sont restreints… Ce bâti présente une hauteur variable ne dépassant jamais R+1+C, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles.



Le bâti du centre ancien

Ce bâti renferme essentiellement un habitat individuel, même s'il comprend aujourd'hui quelques immeubles collectifs liés notamment à la subdivision de constructions anciennes. Il offre ainsi une certaine diversité.

➢ ***Le bâti traditionnel autour du bourg :***

Le bâti s'ordonnance le long des voies, soit à l'alignement soit avec une marge de retrait plus ou moins homogène. Le bâti est implanté au moins sur l'une des limites séparatives, c'est-à-dire en ordre continu ou semi-continu, le front de rue restant marqué par des murs pleins ou des murs bahuts surmontés de grilles en fer forgé. Les façades principales sont orientées sur la rue et contrairement au bourg, un espace privatif clos de murs demeure en arrière du front bâti. Ce dernier comporte des constructions d'architecture très hétérogène d'une hauteur variable ne dépassant jamais R+1+C. Comme dans le centre ancien, ce bâti renferme essentiellement un habitat individuel, mêlant aujourd'hui constructions traditionnelles et contemporaines par le fruit de la densification amorcée…

La densité de l'habitat est difficile à appréhender car très hétérogène d'une rue à une autre… Ce secteur offre une certaine diversité fonctionnelle en regroupant les principaux équipements de la commune et quelques activités commerciales ou artisanales.





Un bâti traditionnel qui assure le prolongement du centre ancien et une transition de qualité avec ce dernier…

➢ ***Les extensions pavillonnaires du bourg :***



Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'implantation du bâti est souvent dictée par la trame viaire et parcellaire, le faîtage étant parallèle à l'axe de la voie. Le bâti est relativement homogène, érigé en milieu de parcelles sous forme pavillonnaire.

Les motifs périurbains ont remplacé les motifs identitaires du paysage originel et il est fréquent de constater l'absence de toute homogénéïté dans le traitement des limites entre propriété publique et propriété privée. Les dernières opérations réalisées s'attachent toutefois à traiter qualitativement les espaces publics qui n'ont pour seule vocation que d'assurer les déplacements. Il n'existe pas d'espaces véritablement structurants.





Ces opérations se superposent les unes aux autres et le parcellaire se calque sur la trame viaire. En moyenne, il présente une superficie minimale de l'ordre de 500 m² et l'emprise au sol des constructions ne dépassent guère 15%. Leur volumétrie est typique de l'habitat pavillonnaire (R+C).

Cet habitat mono spécifique ne présente aucune diversité urbaine et fonctionnelle. Toutefois, il convient de noter, dans les programmes les plus récents initiés par la collectivité, une certaine recherche de diversité à la fois dans la forme urbaine et dans la typologie du bâti (gamme de logements diversifiés).

Au sein des hameaux :

Le parcellaire est lâche et les distances d'implantation des constructions parfois importantes. Les propriétés disposent généralement d'une habitation principale, implantée avec un large retrait de la voie et des dépendances implantées à proximité des limites séparatives ou de la voie publique. Cette implantation plus « typique » des zones rurales du Lieuvin permet ainsi de :

- préserver une cour, fréquemment plantée d'arbres fruitiers, qui participent activement à l'intégration des constructions et à l'atmosphère champêtre et rurale du territoire ;
- libérer de vastes espaces au sein du tissu identifié, compte-tenu de la superficie importante des parcelles et de la faible densité du bâti.

Synthèse :

L'implantation du bâti contemporain répond d'une manière générale à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité. « Fuyant » une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le jardin est morcelé, souvent faiblement paysagé en raison des contraintes de l'entretien. Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement. Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant ni les matériaux locaux, ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte d'intégration du bâti et des dysharmonies au sein du paysage. De plus, cette logique implantation ne peut, malgré une structure urbaine de faible densité, conduire à un éventuel processus de densification.

Ainsi, malgré la présence d'un Plan d'Occupation des Sols depuis de longues années, la commune est particulièrement sensible au mitage de l'espace et à l'étalement urbain du fait de ses caractéristiques morphologiques lointaines et de sa desserte. L'image « rurale » de la commune est alors mise à mal par une certaine banalisation de l'urbanisation dans les différents hameaux qui tendent aujourd'hui à perdre leur caractère identitaire au profit d'une « périurbanisation » non parfaitement maîtrisée…

Pourtant, les élus et les résidents sont très attachés au développement de leurs hameaux, sources d'une forte attractivité sur le territoire communal et d'un réel dynamisme, qu'il convient certes d'encadrer mais de poursuivre de manière modérée dans les logiques de développement d'antan… La tradition augeronne demeure à EPAIGNES et cette caractéristique doit être préservée !

2.4.2.3 Les composantes structurantes des groupes bâtis

L'urbanisation actuelle de la Commune reprend naturellement les caractéristiques évoquées précédemment. Elle se compose essentiellement d'un centre, implanté à l'intersection de la RD139 et de l'ex-RR27, et de hameaux regroupant un habitat clairsemé d'une certaine qualité architecturale, enserré le plus souvent dans un environnement végétal de bonne tenue donnant à ces hameaux un caractère sympathique.

Le centre bourg d'Epaignes est actuellement en mutation et s'étend notamment vers l'Est. Les hameaux se densifient et certaines parties du territoire se spécialisent au fil de l'urbanisation et du développement de la commune comme les zone Sud-Ouest et Sud-Est du bourg, principalement destinée aux activités industrielles, économiques et commerciales.

D'autres zones, plus proches du centre, sont destinées aux activités scolaires et de loisirs. Autrefois, toutes ces activités étaient regroupées au centre du bourg, partie la plus dynamique et la plus attractive en matière d'habitat (souci de proximité par rapport aux équipements et aux commerces). Aujourd'hui, avec le Grenelle de l'Environnement et cette nouvelle organisation du territoire, les enjeux urbanistiques sont modifiés.

2.4.2.3.1 Le Bourg

Le Bourg se compose d'un centre « ancien » et de différents secteurs d'extension :

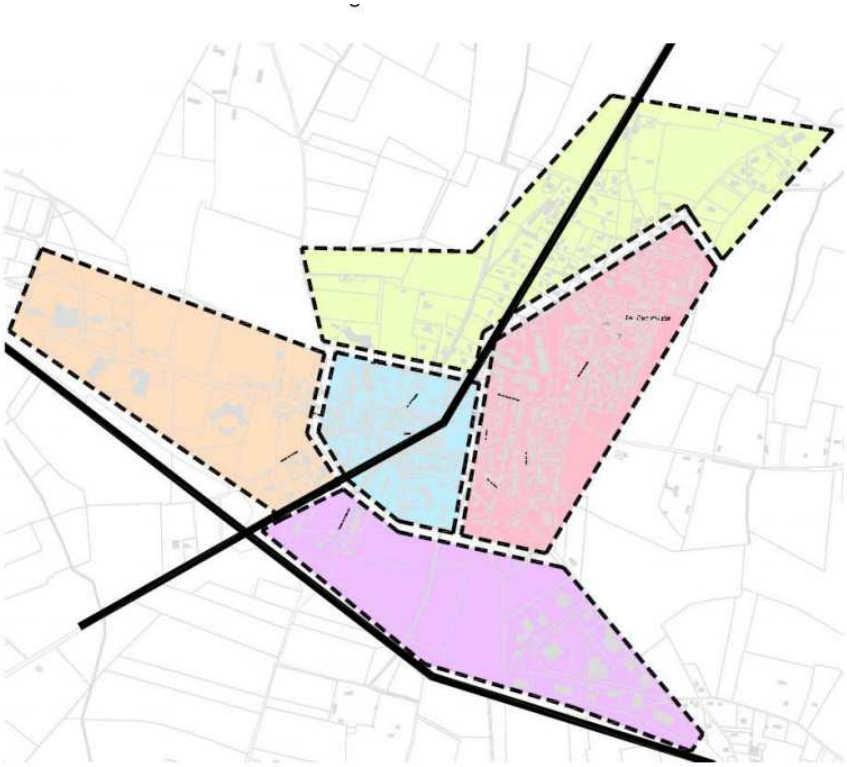
Secteur central du bourg, implanté autour de la place de l'église, au carrefour entre la RD139 et l'ex-RD27. Il se caractérise notamment par un bâti traditionnel implanté en front continu et une mixité de fonctions urbaines (équipements, commerces...).

Secteur d'extension urbaine le long de la RD139 : il constitue l'entrée Nord du Bourg. L'urbanisation effectuée au coup par coup est venue combler les derniers herbages jusqu'aux anciens corps de ferme. Vers l'Ouest, après l'implantation du groupe scolaire, de nouveaux aménagements urbains sont en cours.

Secteur d'extension pavillonnaire : sur la frange Ouest du Bourg, ce secteur à vocation principale d'habitat s'est densifié, au gré du temps, par une succession d'opération d'aménagement d'ensemble. Malgré sa proximité avec le centre du Village, il se juxtapose à ce dernier sans vraiment y être connecté.

Secteur Est du Village : implanté de part et d'autre de l'ex RD27, il se caractérise par une faible densité de bâti, ménageant ainsi de vastes espaces naturels, et une amorce de zone artisanale. L'entrée du Bourg, bien qu'elle soit marquée par l'aménagement de la voie, n'est pas manifeste...

Secteur de frange le long de la RD27 : secteur particulier, peu urbanisé à l'exception de la zone artisanale du Tréfle, enclavé entre le bâti du centre bourg et la RD27, en raison notamment d'une faible desserte. Il se constitue essentiellement d'herbages.



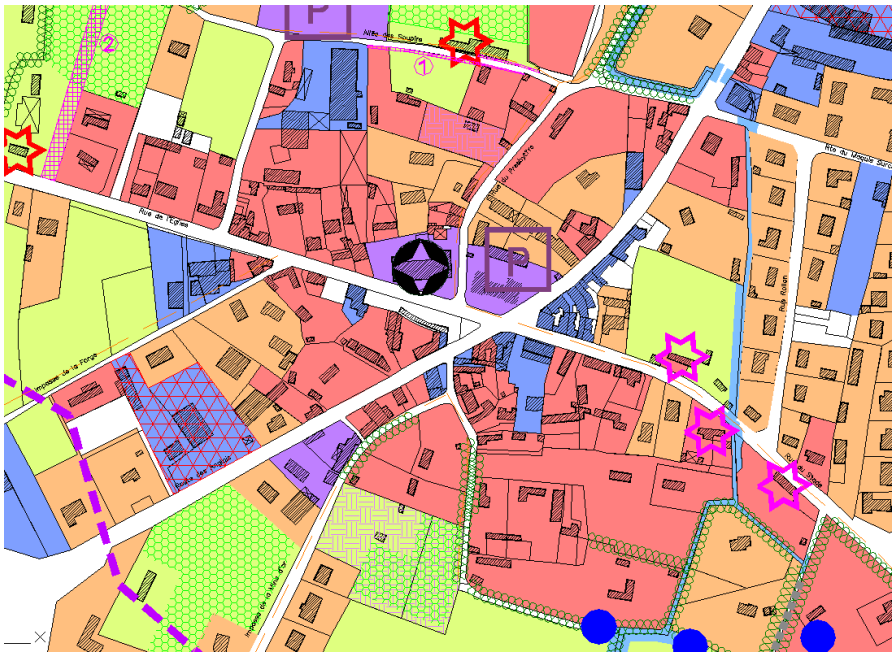
Le centre « ancien » :

Implanté autour de l'église, ce centre ancien, destiné aux commerces, artisans et autres services, se distingue très nettement des autres tissus bâtis présents dans le bourg d'Epaignes par son architecture particulière. L'alignement continu des façades au rez-de-chaussée donne à ce centre un caractère urbain très marqué. Les vitrines colorées des commerces, la multitude de matériaux, les différences de niveaux entre chaque construction donnent un cachet particulier à ce centre dynamique et sympathique.

Toutefois, ce bâti ne présente pas une certaine homogénéité, en raison de la diversité des façades plus ou moins bien réhabilitées. Ainsi, le front bâti ne présente pas un caractère architectural marquant, mais il est assez bien rythmé et l'aspect du groupement est intéressant dans la mesure où les différents bâtiments qui le composent, la variété des matériaux, les pentes de toitures, les décrochements forment un tout harmonieux. Ce bourg, à la morphologie particulière, se doit d'être préservé puisqu'il est le point de repère de la commune et le symbole de l'identité Epagnole.



Alignement le long de la Rue du Stade



Synthèse du diagnostic territorial

En arrière de ce front bâti, le caractère traditionnel du bourg présent sur le plan Napoléonien, existe toujours. Le parcellaire est parfois plus lâche. La densité des constructions est plus faible. Quelques constructions d'architectures traditionnelles sont implantées dans des cours plantées où il reste parfois quelques élevages familiaux. Ces cours sont bordées de haies, vestiges de l'ancien maillage bocager.



Rue du Presbytère



Impasse Saint-Antonin

Ainsi, à l'exception de la RD139 et de l'ex-RD27, les rues du bourg sont relativement étroites, ce qui a obligé la municipalité à réglementer la circulation par le biais de sens unique, notamment au niveau du groupe scolaire. Les constructions à l'alignement et les talus plantés ne permettent pas l'élargissement de ces voies, qui conservent ainsi leur caractère traditionnel.

De nombreux aménagements ont été réalisés dans le bourg d'Epaignes, à commencer par l'espace public situé au carrefour de la RD139 et de l'ancienne RD27, aux abords de l'église et de la mairie. De nombreuses voies ont en parallèle été aménagées comme la rue du Presbytère, l'allée des Soupirs ou la Route de Pont-Audemer.

Dans le cadre du réaménagement des entrées de ville, cette dernière voie a été récemment aménagée avec mise en place d'une sente continue et sécurisée jusqu'au centre du bourg.



Aménagement du centre bourg aux abords de la Mairie et de l'Eglise



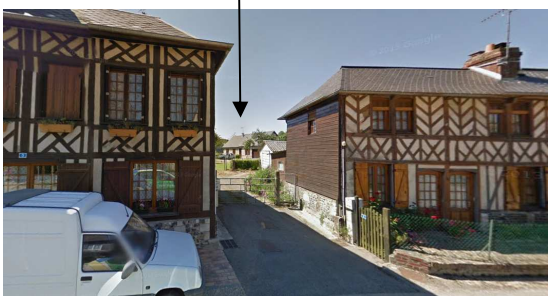
Construction contemporaine le long de la rue du Stade

Cette mutation est également perceptible sur les tissus urbanisés du bourg, qui progressivement sont densifiés par des opérations plus contemporaines, que ce soit à l'initiative de la commune, comme en arrière de l'ancienne halle, ou de particuliers qui subdivisent leur propriété pour céder des terrains à bâtir ou construire.



Un nouvel aménagement urbain au cœur du bourg s'intégrant parfaitement aux tissus traditionnels et mettant en valeur le patrimoine bâti communal

Des cours qui se densifient en arrière du front bâti



Rue du Presbytère



Un projet privé de trois habitations individuelles pour du locatif le long de l'Impasse de la Forge

Il existe également au milieu de ce tissu urbain, des activités dont certains locaux vétustes et parfois inutilisés pourraient faire l'objet d'un nouvel aménagement ou bien laisser place à une nouvelle urbanisation.



Un menuisier le long de la rue André Morin

Toutefois, bien que ce type de bâti possède une valeur patrimoniale relativement faible, en raison de son vieillissement, du défaut d'entretien et/ou du déficit d'insertion paysagère, sa valeur d'usage demeure d'autant plus importante qu'il s'agit d'un bien immobilier fonctionnel amorti ou en cours d'amortissement. Ces locaux pourraient ainsi accueillir des entreprises en développement à la recherche de locaux et constituer une source de revenus pour les propriétaires du bâti. Toutefois, certaines activités ne sont pas compatibles avec l'environnement urbain en raison des différentes nuisances qu'elles peuvent engendrer (circulation importante, nuisance sonore…) et devraient prioritairement s'implanter sur les zones prévues à cet effet.





Locaux d'activités le long de la Route de Vannecrocq et le long de l'Allée des Soupirs



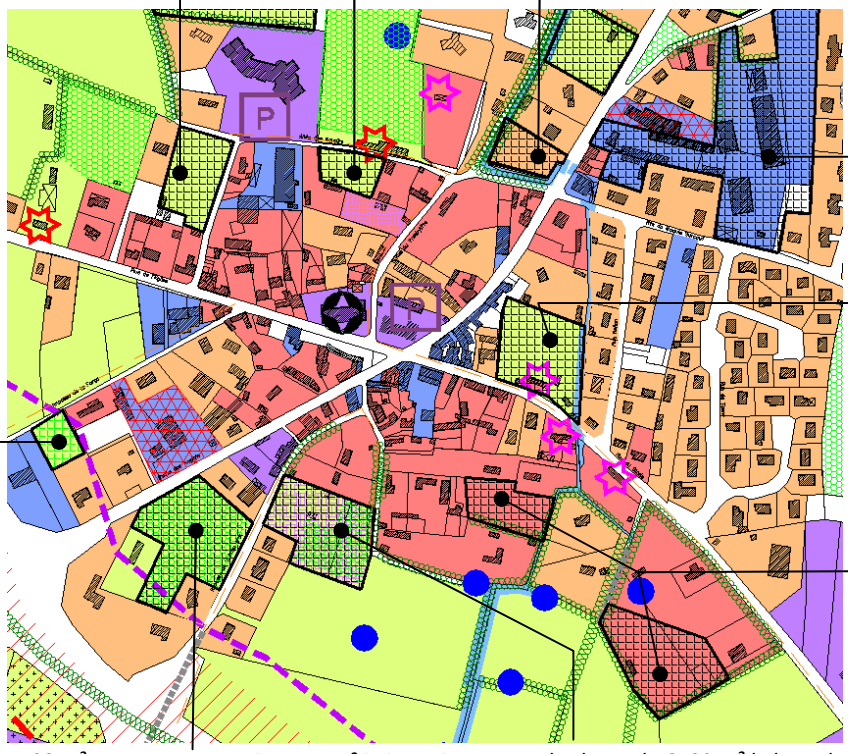
En ce qui concerne le site Poulingue (entreprise délocalisée en 2012), la commune continue de travailler sur la création d'un centre de formation dédiés aux métiers du numérique et à la construction d'un centre de travail partagé pour l'installation d'entreprises dans le secteur des nouvelles technologies qui pourraient être intéressées du fait de la main d'œuvre issue du centre de formation.

Après dépollution du site, la commune est désormais propriétaire de ce vaste terrain où elle envisageait d'accueillir dans un premier temps la groupe mammologique Normand et un osthéopathe.

En conclusion, le PLU doit permettre de poursuivre et d'orienter la mutation du bourg vers un espace urbanisé où l'habitat et les activités nécessaires au maintien de la vie locale sont privilégiées. Ce secteur bénéficie d'avantages non négligeables qui renforcent son attractivité :

- la présence d'équipements et de commerces,
- la création d'emplois proches de ce dernier avec notamment la maison pour handicapés et la zone artisanale
- son implantation sur des infrastructures de portée régionale, à équidistance des pôles d'emplois régionaux.

Pour autant, le potentiel de densification se raréfie et le patrimoine bâti traditionnel a déjà été réhabilité :



Le potentiel réel de densification du bourg et de sa périphérie immédiate s'élève à 19 900 m² et seul un bâtiment de caractère pourrait être réhabilité pour être transformé en habitation le long de l'allée des Soupirs.

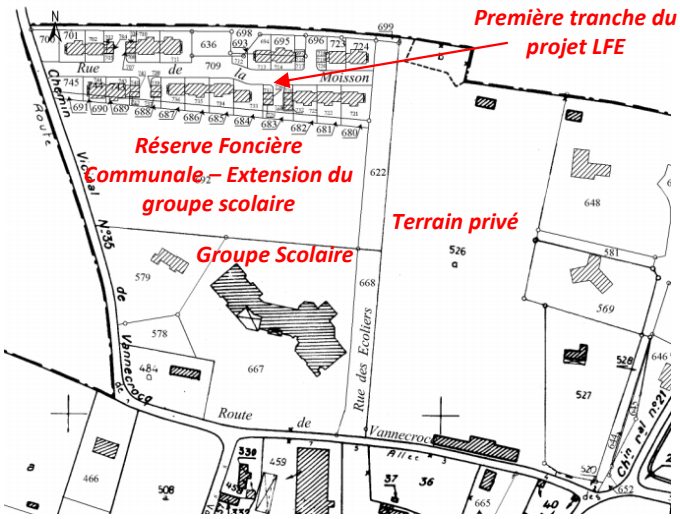
Les secteurs d'extension du bourg :

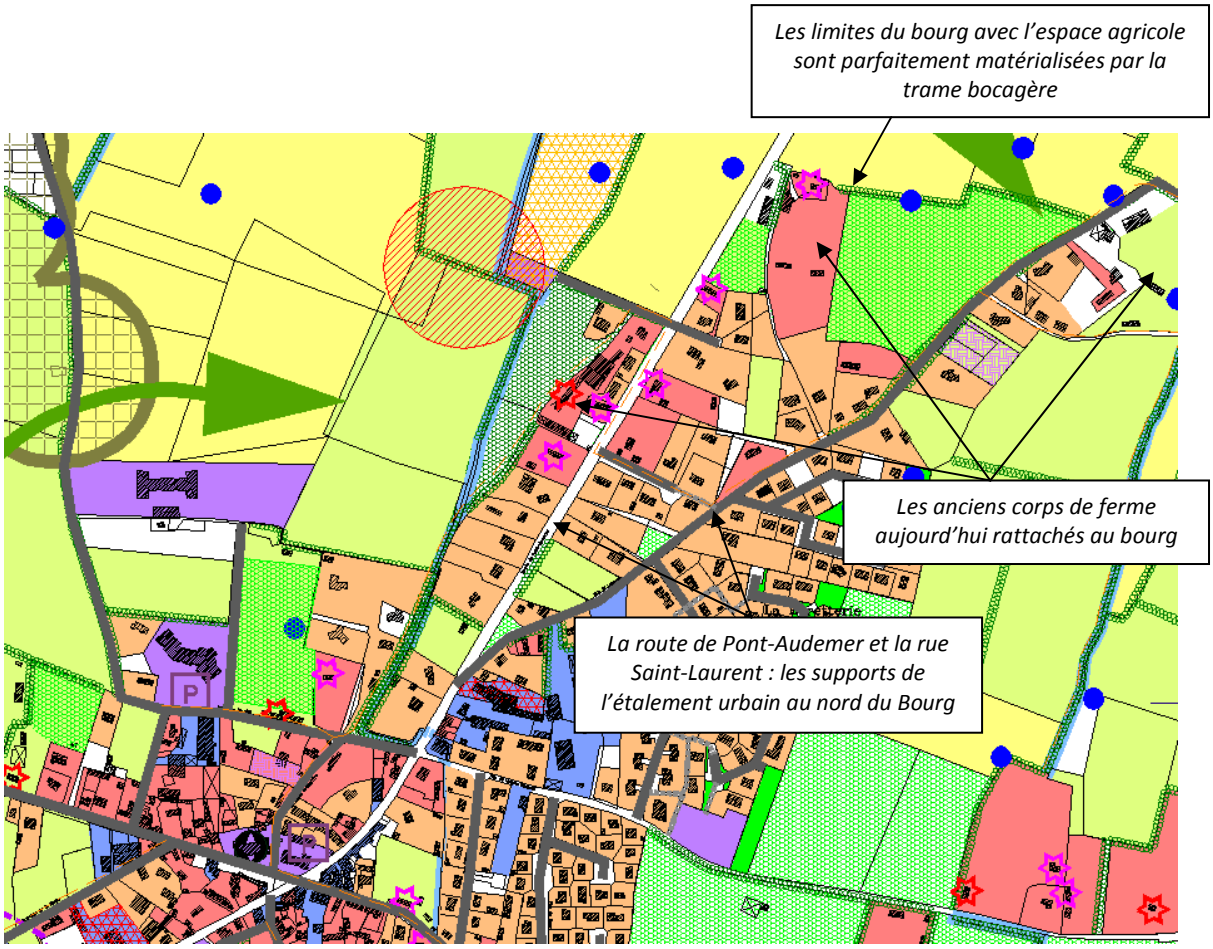
- **Le secteur d'extension des abords de la RD139 :**

Ce secteur constitue l'entrée Nord du Bourg où l'urbanisation, effectuée au coup par coup, est venue progressivement combler les derniers herbages jusqu'aux anciens corps de ferme, désormais rattachés dans les tissus urbanisés du Bourg. Vers l'Ouest, après l'implantation du groupe scolaire, de nouveaux aménagements urbains ont été réalisés, comme le foyer pour autistes et l'opération résidentielle locative, ou sont en cours, comme l'extension du pôle scolaire et le terrain multisports implantés sur la réserve foncière de la commune.

Au nord, une grande partie des herbages a été acquis par le Logement Familial de l'Eure, qui dispose d'un projet d'urbanisation mixte en trois tranches, dont une partie a déjà été réalisée. Ce projet s'inscrit dans les logiques de développement initiées par le POS au sein duquel un contournement ouest était projeté entre la Route de Pont-Audemer et la route de Vannecroq de manière à rééquilibrer le bourg de part et d'autre de la RD139 en désenclavant cet espace. Ce projet devrait à terme rejoindre la rue André Morin.

La desserte de ce secteur est aujourd'hui assurée par le chemin des écoliers, récemment réalisé…





Synthèse du diagnostic territorial

Ce secteur se superpose ainsi à celui de la Barreterie, mais aucun échange n'existe entre les deux quartiers (route de Pont-Audemer/Route de Saint-Laurent) à l'exception d'une petite sente piétonne et cyclable.

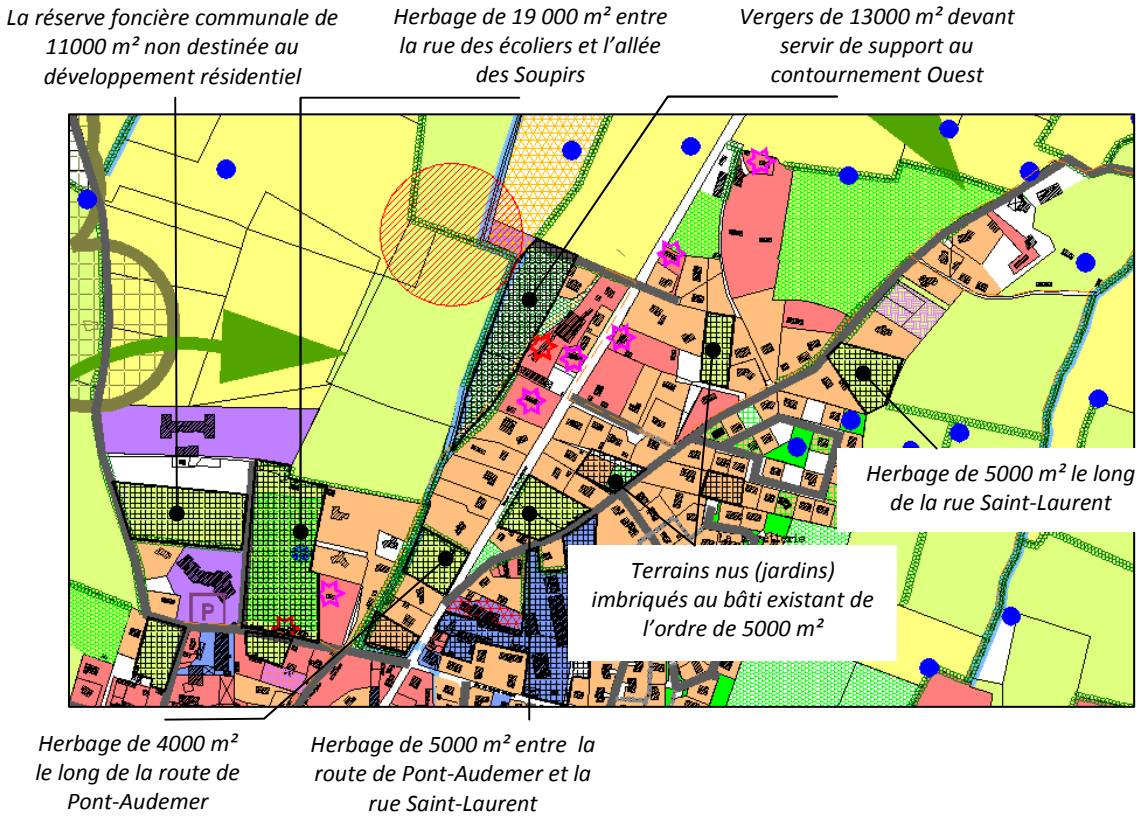


Le long de la RD139, l'entrée de ville est bien marquée par un alignement végétal (haies bocagères) qui fixe les limites entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Dans ce secteur, il existe un patrimoine bâti d'une certaine qualité (chaumières, maisons de caractère…) dont les propriétés ont été progressivement morcelées.



La limite Nord de ce secteur est parfaitement matérialisée par la trame bocagère

Autrefois, rattaché aux espaces agricoles, ce secteur est désormais un quartier à part entière du centre-bourg dont la densification pourrait être poursuivie, mais l'accessibilité des derniers terrains restent limitée du fait d'un développement des voies de desserte sous forme d'impasses, parfois non rétrocédées à la commune et d'une implantation systématique des constructions en milieu de parcelles ne favorisant pas l'accès aux fonds de cour. De plus, du fait des aménagements réalisés sur la RD139 (Route de Pont-Audemer), la création de tout nouvel accès direct sera interdite dans la mesure où seuls ceux qui ont été aménagés pourront être repris. De fait, la réceptivité des tissus déjà urbanisés est limitée dans ce secteur :



Le potentiel réel de densification des abords de la RD139 s'élève à 38 000 m² et seul un bâtiment de caractère pourrait être réhabilité pour être transformé en habitation au sein de l'ancienne ferme.

Au nord, dans une logique de développement durable, le processus d'étalement urbain le long de la rue Saint-Laurent doit être stoppé et les vergers préservés, ces derniers formant une zone de transition paysagère avec l'espace agricole environnant.



Le développement linéaire de l'urbanisation associé aux prés vergers dans le secteur de la barreterie

- **Le secteur d'extension pavillonnaire :**

Implanté sur la frange Est du bourg, ce secteur à vocation principale d'habitat s'est densifié, au gré du temps, par une succession d'opération d'aménagement d'ensemble. Malgré sa proximité avec le centre du Village, il se juxtapose à ce dernier sans vraiment y être connecté.

Les opérations d'aménagement d'ensemble se superposent, sans réel lien avec le bourg et sans espace de centralité : les quelques espaces verts conservés ne jouent qu'un rôle hydraulique, sont clos et ne participent en aucun cas à l'animation des quartiers. Les franges urbaines ne sont pas traitées : aucune ouverture, ni aucune transition avec les espaces naturels environnants ne sont aménagés. Cet espace semble aujourd'hui « contraint » et ne peut se développer en l'absence d'amorce de toute desserte et de la présence d'espaces naturels de qualité (vergers, herbages…).



Une « flagrante » absence de continuité entre les divers projets !

La reconversion du site Poulingue est un enjeu majeur sur ce secteur au regard des espaces urbanisés environnants.

Plus au sud, un lotissement traditionnel a été développé dans les années 70/80 autour de deux transversales et de voies en impasse, mais il ne présente aucune liaison directe avec le cœur du Bourg… Des perspectives sur l'église et le bâti du centre bourg se dégagent depuis la Rue Rollon « au travers » l'herbage du Bourg…



C'est dans ce secteur pavillonnaire que sont présents la majorité des équipements sportifs et culturels de la commune, mais ces derniers sont dispersés et non reliés les uns aux autres par des axes structurants, notamment par les modes de déplacements doux. Toutefois, les trottoirs présents le long des principales voies de desserte jouent déjà ce rôle :

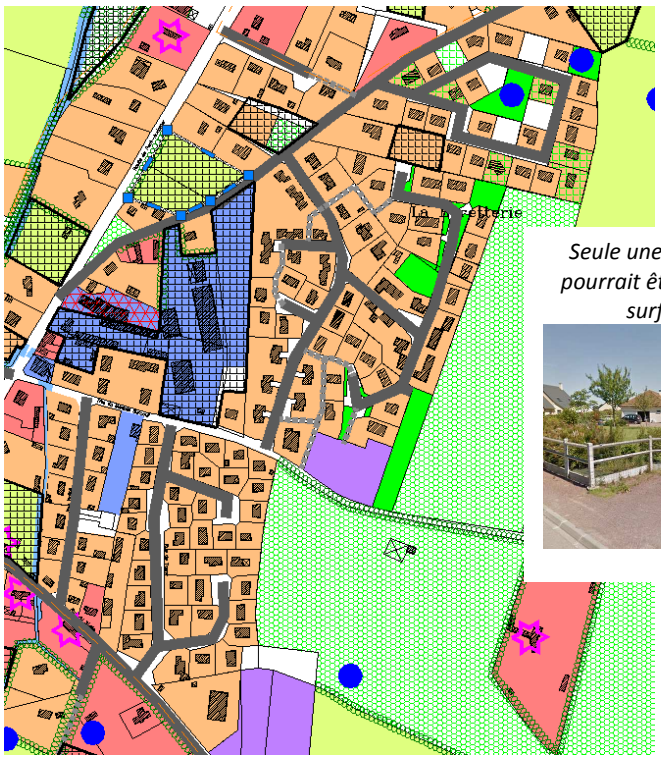


Skate-park, terrain de pétanque et terrain de tennis le long de la route de la Noé Poulain



Terrain de football le long de la rue du Stade

Les possibilités de densification sont quasiment nulles au sein de cet espace, ainsi que les possibilités d'extension du fait des espaces naturels environnants (vergers cidricoles) :



Seule une vaste propriété bâtie pourrait être subdivisée, soit une surface de 1800 m²



Le potentiel réel de densification du secteur pavillonnaire est très faible puisqu'il s'élève à 1800 m² et aucun bâtiment de caractère n'est à réhabiliter.

- **Le secteur Ouest du Bourg :**

Implanté de part et d'autre de l'ex RD27, il se caractérise par une faible densité de bâti, ménageant ainsi de vastes espaces naturels et une amorce de zone artisanale. L'entrée du Bourg, bien qu'elle soit marquée par l'aménagement de la voie, n'est pas manifeste. Un chemin agricole, à hauteur du panneau d'agglomération et des aménagements réalisés le long de la Rue André Morin, sert de limite.



Outre les panneaux d'agglomération, la limite du bourg est matérialisée à cet endroit par la présence d'un chemin rural et d'une frange bocagère de qualité



L'extrémité de l'impasse de la Forge

A l'est, les limites de cette zone s'appuient sur l'impasse de la Forge, dont l'accessibilité est limitée du fait de son intersection étroite avec la rue André Morin et de sa partie terminale non aménagée, ne permettant pas aux véhicules de service public de manœuvrer.

Au contraire, la rue André Morin a fait l'objet d'aménagements dont la création d'une sente « en site propre », cette dernière étant sécurisée par une haie arbustive.



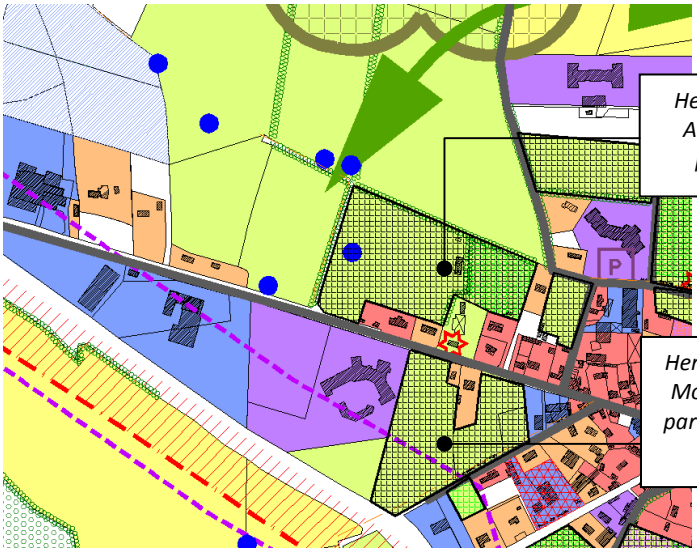
La rue André Morin et sa sente piétonne



La zone d'activités du Grand Lieu

Il s'agit d'un secteur présentant une diversité de fonctions urbaines implantées de manière linéaire le long de l'ex RD27 : une amorce de zone artisanale et commerciale (la ZA du Grand Lieu), des services à la personne (foyer) et de l'habitat. Quelle vocation donner aux espaces naturels résiduels ?

Les seules possibilités de densification de ce secteur s'apparentent davantage à un potentiel d'extension du fait notamment de leur vaste superficie, bien que les terrains concernés soient situés au sein de la trame bâti et paysagère du bourg :



Herbage de 29 000 m² le long de la rue André Morin devant aussi servir pour passer le contournement « ouest »

Herbage de 22 000 m² entre la rue André Morin et l'impasse de la Forge dont une partie est concernée par le couloir sonore de la RD27

Le potentiel réel de densification du secteur Ouest est important puisqu'il s'élève à 41 000 m² et aucun bâtiment de caractère n'est à réhabiliter.

- **Le secteur de frange le long de la RD27 :**

Il s'agit d'un secteur particulier, peu urbanisé à l'exception de la zone artisanale du Trèfle, enclavé entre le bâti du centre bourg et la RD27, en raison notamment d'une faible desserte. En effet, les herbages sont accessibles depuis l'impasse de la Mine d'Or le long de laquelle des accès ont été réservés, depuis l'impasse Saint-Antonin dont l'issue est privée ou depuis l'impasse du Parc. Ces voies sont très étroites et faiblement aménagée, voire même parfois, seulement empierrées.



Impasse du Parc



La sente piétonne à l'extrémité de l'impasse de la Mine d'Or

L'impasse de la Mine d'Or présente un grand intérêt notamment dans le parcours de liaisons douces, puisqu'elle permet à son extrémité, par le biais d'un tunnel, d'accéder au cimetière et à la partie sud du territoire de manière sécurisée. Par ce biais, les quelques constructions implantées de l'autre côté de la déviation de la RD27 sont plus proches du bourg que les habitants de la Barretterie !

Il s'agit d'un vaste espace bocager où la rétention foncière est très forte du fait de la multiplicité des propriétaires et des aménagements à conduire pour assurer le désenclavement de ce secteur, les impasses existantes ne pouvant supporter l'urbanisation qui serait générée sur une telle surface :



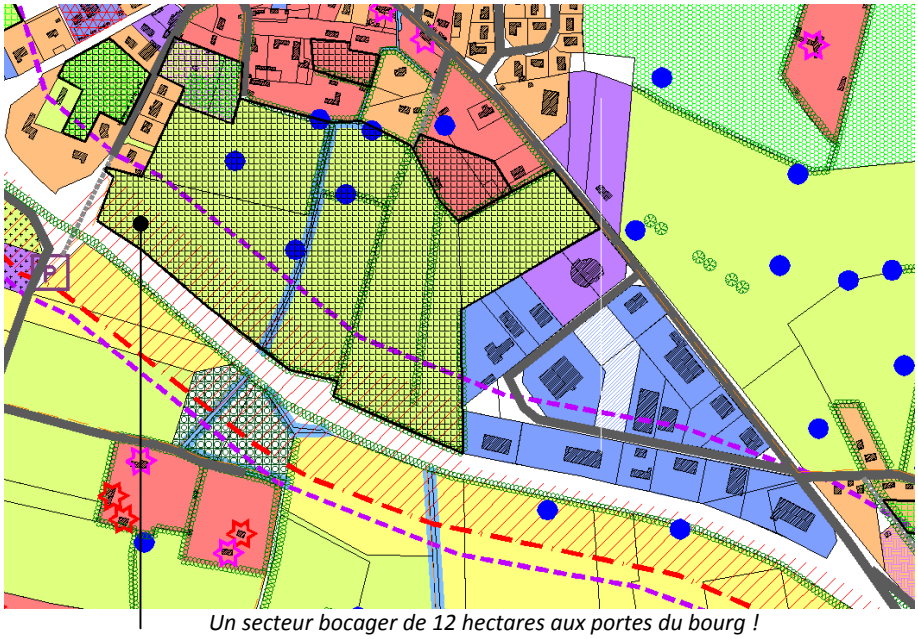
Un vaste ensemble bocager en bordure de la RD27 et à proximité immédiate du Bourg

Quelle vocation pour ce secteur ? Comment remédier à son désenclavement ? Quelles mesures prendre pour lutter contre les nuisances engendrées par la RD 27 ? En l'absence d'ouverture depuis la zone artisanale, est-il possible de poursuivre le développement de cette zone sur cet espace ? Pour quel besoin au regard de la surface encore disponible dans la ZA de la Bellerie ?

Les élus n'envisagent pas de poursuivre le développement économique de la ZA du Trèfle sur cette zone à laquelle il confère une vocation plutôt résidentielle malgré les difficultés d'accès et les nuisances de la RD27 sachant que tout accroissement de la circulation doit être proscrit sur le carrefour avec la route des Anglais, ce dernier étant trop étroit et ne peut être aménagé.



Intersection entre l'impasse de la Mine d'Or et la route des Anglais en plein cœur du bourg



Un secteur bocager de 12 hectares aux portes du bourg !

La seule ouverture existante se situe le long de la rue du Stade, par un herbage, servant aujourd'hui de zone tampon entre la zone d'activités et la zone résidentielle du bourg.



Un secteur sensible où les enjeux sont nombreux…

Synthèse sur le bourg :

Les extensions du bourg se sont principalement effectuées vers l'Est, sous forme de petits lotissements, en fonction des opportunités et surtout des possibilités de desserte. Dans cette zone où l'habitat individuel est prépondérant, les constructions présentent des caractéristiques architecturales propres à chaque opération, en fonction de leur date de réalisation.

La partie agglomérée située à l'Ouest de la RD139 a donc subi le préjudice du développement de la partie Est et s'est ainsi très peu développé. L'insuffisance des réseaux et la médiocrité du réseau de desserte a bloqué toute opération d'aménagement. Toutefois, quelques constructions neuves se sont implantées le long des voies existantes, dans de petits interstices, dont la localisation par rapport au bourg et aux équipements est très appréciable.

Toutefois, le développement de la commune vers l'Est du bourg n'est pas un hasard de « circonstances », puisque les terrains de cette zone, contrairement au secteur Ouest, présentaient un atout majeur, qui était la structure viaire. La présence de deux axes importants (RD98 et ancienne RD27) et de la rue de Saint-Laurent a certainement favorisé la réalisation de ces opérations dont le coût était moindre.

Cette organisation entraîne un certain déséquilibre Est-Ouest par rapport à la RD139 qui devait être pallié avec le POS et l'implantation de nouveaux équipements et de nouvelles activités dans la partie Ouest du Bourg. Les emprises foncières nécessaires ont été acquises par le Logement Familial de l'Eure, mais il s'agit d'un projet de longue haleine qui devra être repris dans le PLU.

La municipalité dispose ainsi de très peu de réserves foncières au sein du bourg !

Les entrées principales de la commune se situent le long de la RD27 au Sud, à l'Est et à l'Ouest du bourg. La déviation du bourg d'Epaignes est à l'origine d'une nouvelle urbanisation, notamment à ses extrémités, où des activités se sont implantées. Ces dernières bénéficient d'une vitrine sur la RD27 et d'une desserte régionale, ce qui facilite leurs échanges avec l'extérieur. Les zones artisanales ont été créées, comme celle de Cormeilles, sous l'impulsion de la Communauté de Communes, qui a compétence en matière de développement économique.

2.4.2.3.2 L'habitat diffus

L'habitat diffus de la commune se trouve essentiellement sous forme de hameaux plus ou moins constitués, et de maisons ou corps de fermes disséminés sur l'ensemble du territoire.

Les hameaux :

Dispersés sur l'ensemble du territoire communal, les hameaux sont en majorité constitués d'anciens corps de ferme, autour desquels des habitations individuelles se sont implantées. La plupart d'entre eux présentent un aspect bocager, qui provient des multiples clôtures végétales et des nombreux vergers qui agrémentent les cours. Ces vestiges du maillage bocager épousent parfaitement les limites des groupes bâtis qui sont ainsi identifiés et facilement repérables sur le plateau agricole.

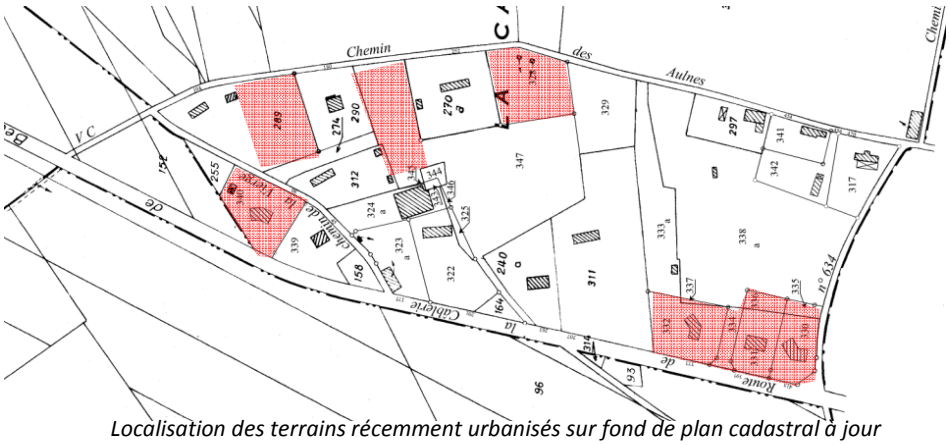
Les hameaux les plus importants sont la Cablerie, la Trouverie, la Maugardière, les Cables, la Héberdière et les Mares Fleuries. Situés à moins de 5 kilomètres du bourg, ils sont recherchés et habités par les personnes qui souhaitent avoir un cadre naturel de qualité tout en ayant les équipements et les services nécessaires à proximité. Ces hameaux, tous existants sur le plan napoléonien, sont une caractéristique morphologique lointaine de la commune d'Epaignes qui se rattache ainsi de ses consoeurs du Pays d'Auge.

D'autres secteurs, qui ne peuvent être assimilés à des hameaux, sont urbanisés sur le territoire comme le long de la RD98 où l'urbanisation est relativement dispersée en raison de nombreux petits groupes d'habitations tels que le Plessis ou le Theil. Le long de la déviation, il subsiste également quelques lieudits tels que la Rairie, le Bois l'Abbé ou la Forterie qui était sur le Plan Napoléonien d'une ampleur remarquable. De même, d'autres groupes d'habitations sont identifiables dans la vallée comme les Marnières Passe-Cadet où l'urbanisation reste diffuse étant donné les contraintes paysagères et environnementales.

La population Epagnole, présente dans les hameaux, représentait 45 % de la population totale en 1990 contre 50% aujourd'hui, ce qui démontre l'attractivité résidentielle de ces secteurs. Les hameaux de la Héberdière et de la Forterie, qui sont largement étalés sur le territoire, sont les plus peuplés. Ils se retrouvaient déjà sur le plan Napoléonien !

- **LA CABLERIE :**

Ce hameau situé en « quasi-continuité » du bourg, le long de la RD27, risque à long terme d'être intégré dans ce dernier. Il bénéficie d'une position intéressante par rapport aux infrastructures routières, à la zone artisanale et au bourg, d'où un récent développement de son urbanisation :



Localisation des terrains récemment urbanisés sur fond de plan cadastral à jour

Délimité par des éléments forts tels que le plateau agricole, la RD27 ou des prés vergers, ce hameau ne peut s'étaler sur le territoire Epagnol sans conséquence majeure pour l'environnement. Il est relativement bien inséré dans le paysage en raison d'une végétation massive, notamment le long de la RD27, qui a fait l'objet d'un aménagement paysager destiné à protéger ce hameau des nuisances de la voie. Il est facilement accessible depuis le bourg. Son accès assure une sécurité maximale à ses usagers en raison du tourne-à-gauche aménagé sur la déviation.

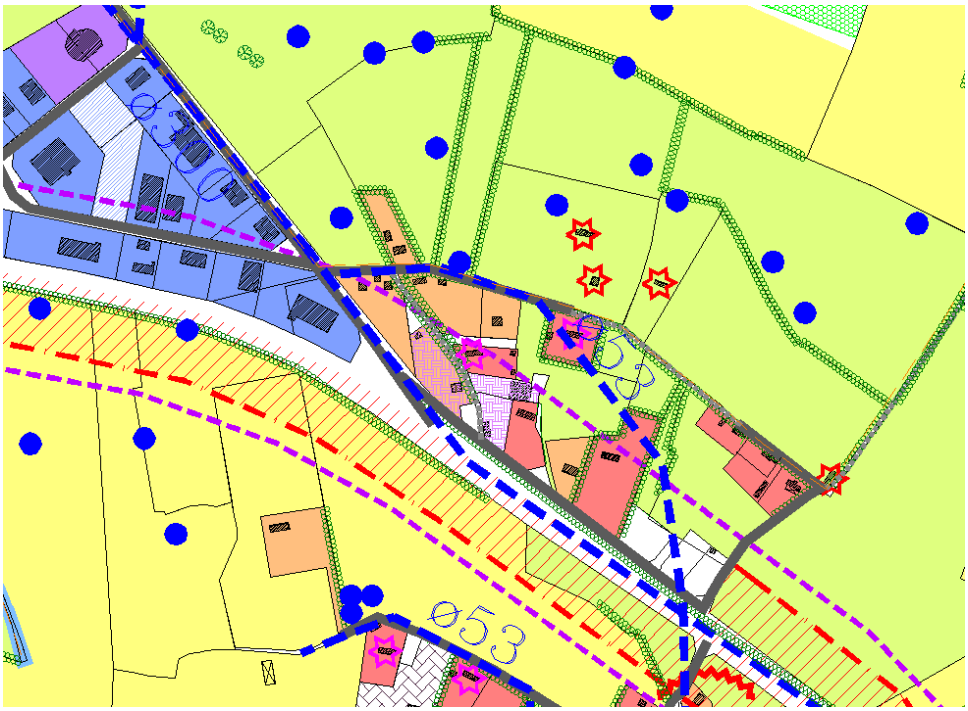


Aménagement paysager le long de la RD27 masquant intégralement l'urbanisation du hameau



Urbanisation récente le long de la route de la Cablerie

Composé essentiellement de bâti traditionnel réhabilité, il fait aujourd'hui l'objet d'une nouvelle urbanisation. Ces quelques constructions, d'architecture plus ou moins banale, accentuent l'image désordonnée du hameau. Le découpage des parcelles, la multiplicité de matériaux, l'abandon de certaines cours sont la preuve que ce hameau est en pleine mutation.



Synthèse du diagnostic territorial

Ce hameau est desservi par des petites voies en impasse, qui ont l'inconvénient de rendre difficile la circulation mais l'avantage d'assurer une certaine tranquillité aux riverains. L'aménagement du chemin des Aulnes est envisagé, mais le hameau reste desservi par des canalisations d'eau potable de petits diamètres. En matière d'assainissement, seul les filières autonomes peuvent être utilisées, puisque le réseau collectif ne dessert pas ce hameau. A priori, la technique préconisée serait l'épandage souterrain. Aucune marnière n'est recensée dans ce secteur et il n'existe plus de ferme en activité.

Cet habitat diffus laisse en arrière du premier front bâti des herbages et « dents creuses » représentant un potentiel de densification de l'ordre de 18000 m² auxquelles peuvent s'ajouter la réhabilitation éventuelle des bâtiments traditionnels situés au nord du chemin des Aulnes, ancien corps de ferme aujourd'hui délaissé :

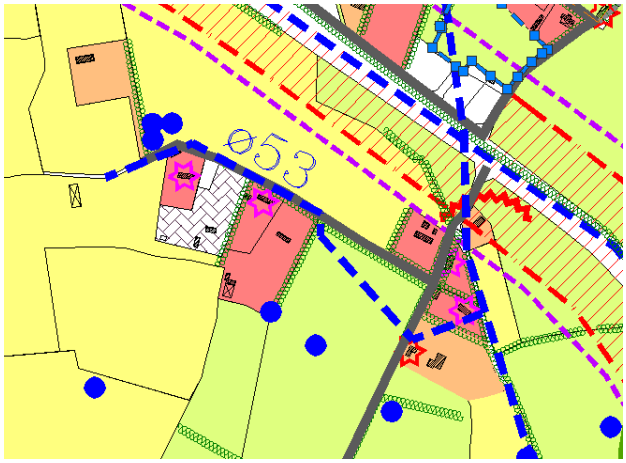


Le hameau de la Cablerie présente une localisation intéressante et de faibles enjeux environnementaux, mais peut nécessiter des travaux d'aménagement que ce soit en matière d'eau potable ou de voirie, du fait de son potentiel de densification.

- **LA RAIRIE :**

Situé de l'autre côté de la RD27, face à la Cablerie, ce hameau se compose de plusieurs constructions à usage d'habitation implantées le long des voies de desserte. Certains bâtiments ont été réhabilités et des constructions contemporaines implantées. Il se sépare en deux unités distinctes :

- Le long de la route de la Rairie où l'urbanisation est plus récente et implantée de manière linéaire sur un parcellaire étroit ;
- Le long de l'impasse de la Rairie où l'urbanisation est plus traditionnelle.







L'urbanisation contrastée de la Rairie

Toutefois, contrairement à la Cablerie, qui bénéficie d'une double protection paysagère, le trafic de la RD27 est à l'origine de certaines nuisances. Effectivement, ce hameau ne fait l'objet d'aucune insertion paysagère puisqu'il est simplement séparé de la RD27 par des labours et une haie d'essences locales non opaque :



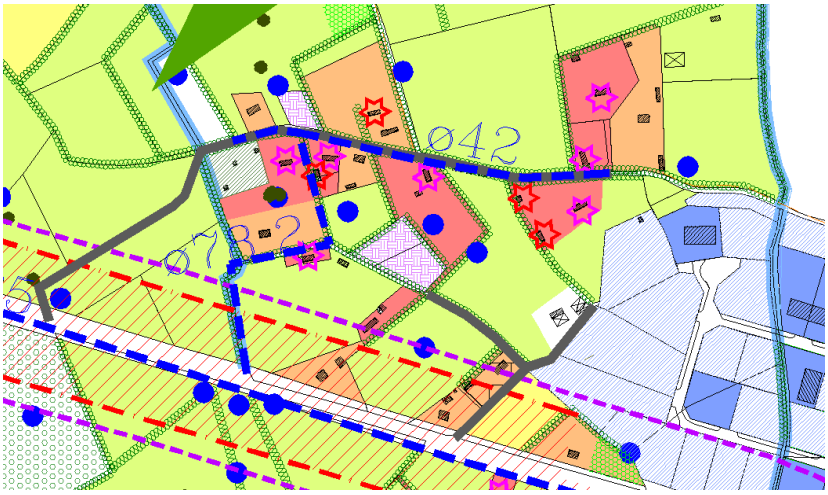
Vue sur le hameau depuis la RD27 : un secteur contemporain en dehors de la trame bocagère tandis que la partie traditionnelle est parfaitement insérée

Le potentiel de densification est limité, à moins de prendre en compte l'herbage situé entre les deux parties du hameau, mais ce dernier se rattache davantage à la structure agricole du plateau. De même, le bâtiment identifié a déjà été réhabilité mais sans autorisation d'urbanisme. Il importe pour la municipalité de pouvoir régulariser cette situation.

Le hameau de la Rairie présente ainsi de faibles enjeux de développement, mais certaines constructions nouvelles nécessitent d'être régularisées…

- **LES CABLES**

Il s'agit d'un secteur bâti, implanté dans un cadre bocager à proximité de la RD27, ce qui a l'avantage de lui conférer une localisation attractive par rapport aux différents pôles de centralité de la commune. Ce hameau, constitué de constructions traditionnelles et de pavillons récents, est inséré dans l'espace agricole à la périphérie du bourg. Des haies bocagères plantées sur des talus permettent de masquer ces groupes d'habitations depuis la voie, qui les protègent également des nuisances sonores provenant de cette dernière.



Synthèse du diagnostic territorial



Vue sur le hameau des Cables depuis la RD27 : un groupe bâti parfaitement inséré au sein de la trame bocagère

Ce secteur est desservi par deux voies de desserte en impasse, le chemin des Cables et le chemin de la Bellerie, qui ont fait l'objet de récents aménagements de manière à accompagner l'urbanisation projetée dans ce secteur par le POS. De fait, quelques constructions nouvelles ont été implantées en bordure des voies au cours de la dernière décennie, au sein de la trame bocagère existante, laissant ici et là, quelques terrains nus pouvant être densifiés.



L'urbanisation récente des Cables

Au sein de ce groupe bâti, les corps de ferme ont cessé leur activité. Ces constructions traditionnelles sont isolées du reste du groupe bâti par de vastes herbages formant alors une coupure d'urbanisation de qualité avec le reste du hameau. Ces dernières sont également très proches de la zone d'activités de la Bellerie en frange de laquelle un merlon planté a été constitué de manière à réduire les éventuelles nuisances (visuelles, sonores…) pouvant être générées par les divers établissements destinés à être implantés dans cette zone.



Une « coupure d'urbanisation » de qualité



L'urbanisation traditionnelle des Cables à l'Est

La qualité paysagère de ce groupe bâti et ses facilités d'accès ont aussi servi à développer une offre d'hébergement touristique diversifiée sur le territoire communal en proposant des chalets en location et un gite rural. Finalement, les « problèmes d'humidité » présents d'une manière générale sur l'ensemble du territoire communal ont été résorbés par les aménagements réalisés sur la voie de desserte. Les fossés et les mares ont été préservés.

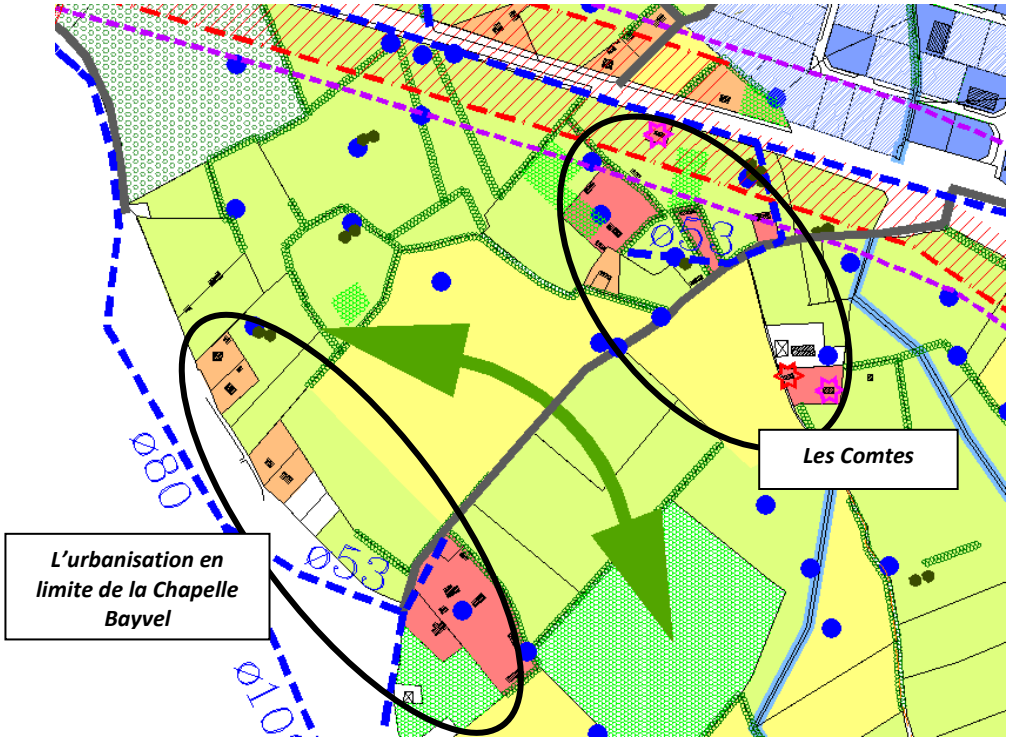
Le hameau des Cables dispose d'une situation privilégiée et d'un cadre paysager de qualité qui en favorisent l'attractivité. Quelques possibilités de densification à hauteur de 9000 m² demeurent notamment dans la partie Ouest du groupe bâti.

- **LES COMTES et le développement en limite de la Chapelle bayvel:**

Le secteur des Comtes est implanté dans un cadre bocager à proximité de la RD27, ce qui a l'avantage de lui conférer une localisation attractive par rapport aux pôles de centralité, comme le secteur précédent des Cables auquel il fait face. Toutefois, ce groupe bâti est faiblement constitué et les diverses habitations existantes, isolées des unes des autres, ne forment pas un noyau bâti parfaitement identifiable. La majorité des constructions reste traditionnelle et est implantée dans une trame bocagère abondante. Il est desservi par des voies très étroites et les réseaux passent en servitude :



Vue sur les quelques constructions du groupe bâti depuis la Route des Comtes



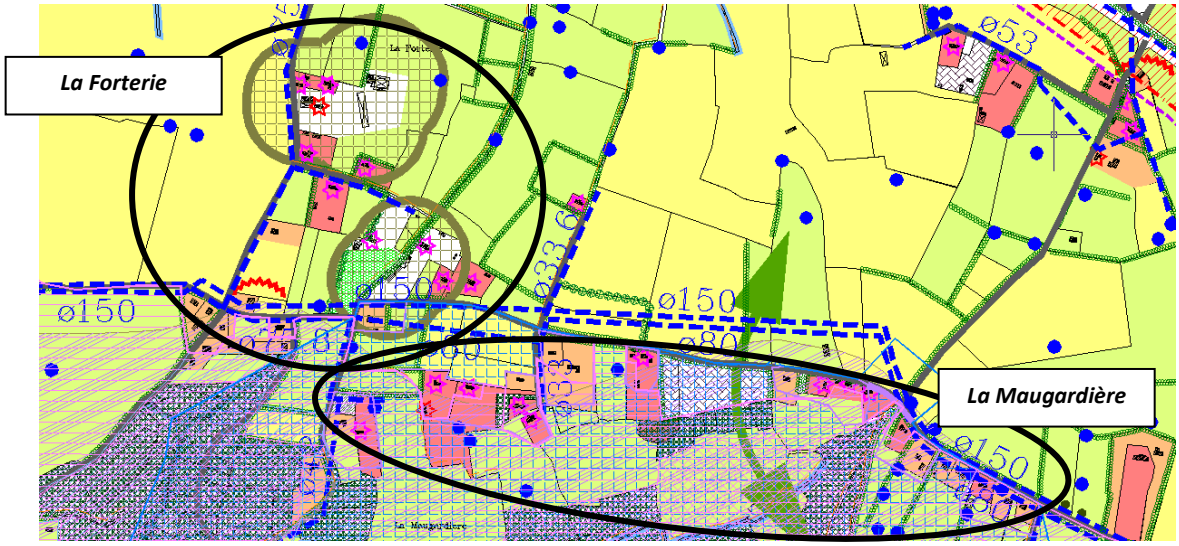
A l'inverse, le **secteur bâti situé en limite de la Chapelle Bayvel** est plus constitué et forme aujourd'hui un groupe bâti dont l'étalement urbain doit être encadré. Constitué de constructions traditionnelles et de pavillons récents, il est inséré dans l'espace agricole où des haies bocagères plantées sur talus permettent de le masquer depuis la RD27, ce qui le protège également des nuisances pouvant provenir de cette dernière.



Si le hameau des Comtes ne présente aucun potentiel de développement, celui des Pelcats, bien desservi, posséde encore quelques capacités de densification, de l'ordre de 3000 m², en continuité de la Chapelle Bayvel.

- **LA MAUGARDIERE et LA FORTERIE:**

Ces hameaux, situés sur les herbages qui servent de transition entre le plateau agricole et les coteaux de la vallée du Douet-Tourtelle, sont implantés à équidistance du bourg, de la RD139 et de la RD27. De ce fait, leurs habitants peuvent rejoindre facilement tous les pôles de la commune et des environs. Constitués de constructions traditionnelles et de pavillons récents, ils ont fait l'objet d'une urbanisation nouvelle, qui se caractérise par une certaine linéarité du bâti le long de la voie principale de desserte :



Synthèse du diagnostic territorial

La Maugardière s'étend jusqu'à la Forterie où le bâti traditionnel domine et le parcellaire est très lâche. Ces deux hameaux contiennent plus de 15% de la population rurale de la commune. Ils sont en effet parfaitement desservis, que ce soit par les réseaux ou la voirie d'où les facilités d'échanges existantes avec le reste de la commune, mais il semblerait que la pédologie du sol nécessite la mise en place de technique particulière d'assainissement autonome comme des lits filtrants drainés, notamment pour les parties en limite du coteau.

Le secteur de la Maugardière où l'urbanisation s'est étendue sous forme linéaire est en partie situé sur le coteau de la vallée du Douet-Tourtelle, site sensible à protéger, depuis lequel se dégagent des vues sur la vallée. Ces terrains sont aujourd'hui intégrés dans la ZNIEFF de type II de la Haute Vallée de la Calonne et sont identifiés comme des zones humides. Ils servent également de transition, voire de passage, entre les zones du plateau et les zones de la Vallée ce qui implique de stopper ce processus de développement linéaire…



L'urbanisation pavillonnaire et linéaire de la Maugardière, parfois en rupture avec le paysage environnant



L'urbanisation pavillonnaire de la Forterie au carrefour de la Route de la Forterie et de la Route de la Maugardière

Le secteur de la Forterie est implanté sur les franges du plateau agricole, en dehors des sites les plus sensibles. Hameau le plus constitué sur le plan napoléonien, de nombreuses constructions traditionnelles sont encore présentes. Ce groupe bâti a été fortement densifié au cours des 20 dernières années puisque de nombreux pavillons individuels se sont implantés au milieu de ce tissu traditionnel et de ce paysage agricole, mais le tout manque encore de cohérence…



Si les constructions d'architecture traditionnelle sont relativement bien insérées dans le paysage en raison du maintien de nombreuses haies d'essences locales, celles implantées en frange du plateau ont un impact sensible en l'absence de toute trame bocagère qu'il convient ainsi de recréer.

Aucune marnière n'est recensée dans ce secteur et des mares, à préserver, assurent la rétention de l'eau pluviale. Il existe encore deux fermes en activité dont les périmètres de protection réglementaire limitent le potentiel de développement de ce hameau et la possibilité de le restructurer. Pourtant, il dispose d'une bonne desserte et les enjeux environnementaux y sont limités.

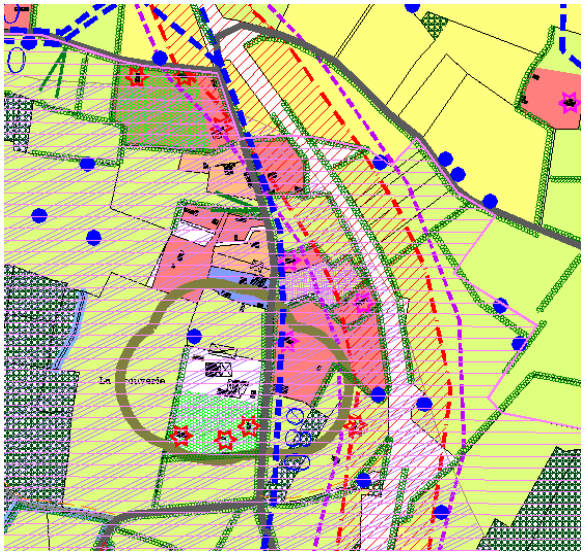


Si le hameau de la Maugardière présente de nombreux enjeux environnementaux méritant une préservation des espaces qui le constituent, celui de la Forterie présente de forts enjeux agricoles qu'il conviendra de concilier avec un éventuel potentiel de développement notamment lié à la situation, à la desserte et au caractère déjà très urbanisé de ce groupe bâti…

- **LA TROUVERIE**

Ce hameau est situé à proximité de la RD27, qui autrefois le traversait. Il s'agit d'un groupe d'habitations important, au niveau population, puisqu'il regroupe à lui seul plus de 6% de la population rurale de la commune. Constitués de constructions traditionnelles et de quelques pavillons récents, sa structure est encore très rurale et la déviation lui confère un aspect particulier.

Ce hameau est relativement bien desservi en voirie, puisqu'il possède deux accès directs sur la RD27 et une voie qui permet de rejoindre la RD139 via la Maugardière. Au niveau de l'eau potable, ce hameau est desservi par une canalisation de diamètre 80 qui laisse envisager des possibilités de développement, bien qu'elle ne soit pas suffisante pour la défense incendie. La pédologie difficile du sol nécessite la mise en place de techniques particulières d'assainissement autonome comme des lits filtrants drainés.



Synthèse du diagnostic territorial

Ce hameau, situé en arrière de la vallée du Douet-Tourtelle, occupe les herbages transitoires entre la vallée et le plateau agricole, dont la topographie relativement plane a permis une certaine urbanisation de part et d'autre de l'ex-RD27.

A l'extrémité du hameau, s'ouvre le paysage vallonné du Pays d'Auge… Il reste quelques herbages le long de la voie de desserte qui peuvent s'apparenter à des dents creuses et qui pourrait faire l'objet d'une certaine densification.



Le hameau de la Trouverie desservi par l'ancienne RD27

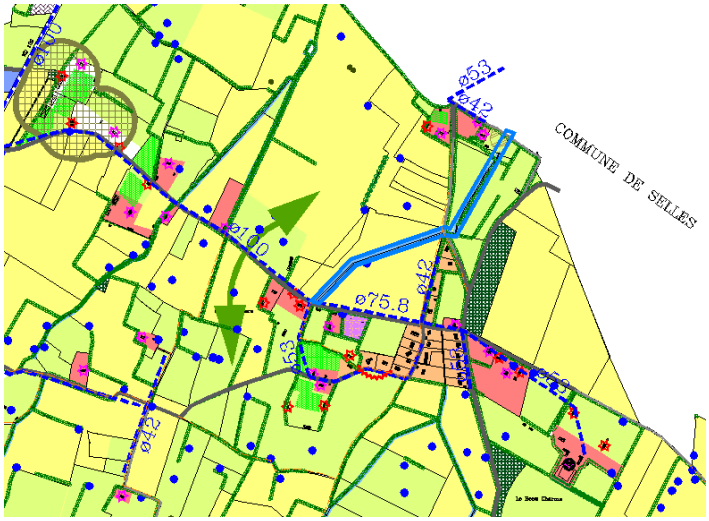
Aucune marnière n'est recensée dans ce secteur, mais un effondrement existe au Sud du hameau. Il existe une ferme en activité et ce secteur est classé en ZNIEFF de type II du fait de sa proximité avec la vallée du Douet-Tourtelle, mais il s'agit d'un site résidentiel lointain…

Le hameau de la Trouverie est un hameau constitué, parfaitement desservi, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente. S'il présente des enjeux paysagers et agricoles certains, des possibilités de densification demeurent…

- **LA HEBERDIERE**

Il s'agit du hameau le plus vaste et le plus peuplé, puisqu'il comprend 12% de la population rurale, soit 5% de la population totale d'Epaignes. Ce hameau est séparé en deux pôles bâtis. Des champs cultivés ou des herbages servent de coupures vertes entre ces deux pôles.

L'Ouest de la Héberdière, qui regroupe trois fermes dont l'une d'elles est encore en activité est davantage tourné vers l'agriculture. Il se constitue uniquement de constructions traditionnelles, implantées au sein de vastes cours plantées et isolées les unes des autres par des successions de labour et d'herbages. Cette configuration est le témoin du mitage lointain du territoire communal.



Le secteur de la Héberdière

A l'inverse, la partie Est s'est fortement urbanisée sous forme pavillonnaire. L'architecture des constructions, la configuration des parcelles et l'absence de végétation ont un fort impact sur le paysage en ayant modifié la structure agricole d'antan…

L'urbanisation de la Heberdière est au final très diffuse et disséminée le long de la voie. Il existe ainsi de nombreuses « dents creuses » et d'anciens bâtiments peuvent encore faire l'objet de réhabilitation. Pour autant, poursuivre la densification de ce secteur serait néfaste à son environnement et à son attractivité, le transformant progressivement en secteur pavillonnaire péri urbain.

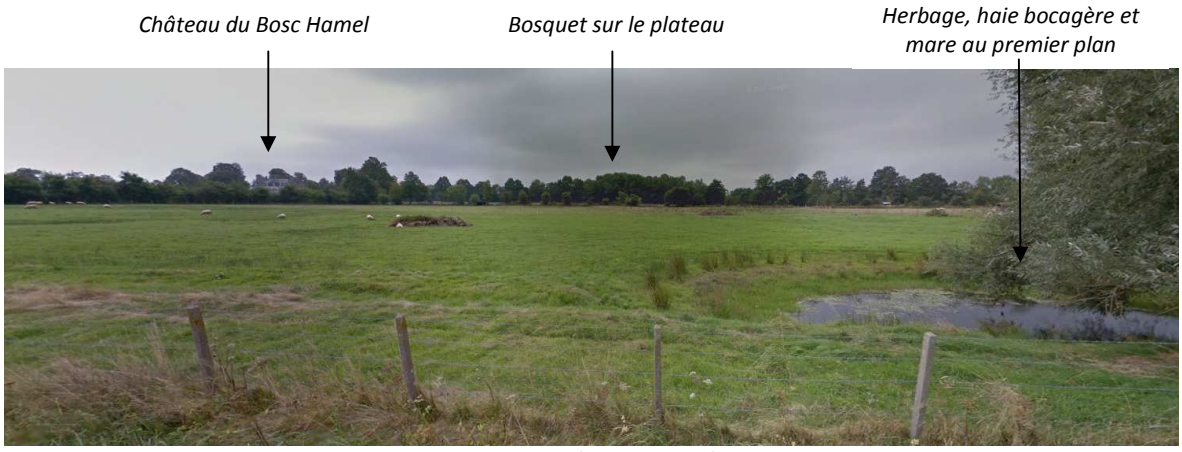


Un secteur à forte vocation agricole …

En allant vers le Bosc Hamel, le paysage d'openfield se retrouve. Le paysage est alors très ouvert, des vues se dégagent sur les plateaux avoisinants. Des espaces boisés se situent dans le secteur du Bosc Hamel, à proximité du château de la Marquise, ce qui rompt la monotonie du plateau agricole et offre une diversité paysagère de qualité. Un passage d'eau traverse la partie Est de la Héberdière.



Paysage d'openfield

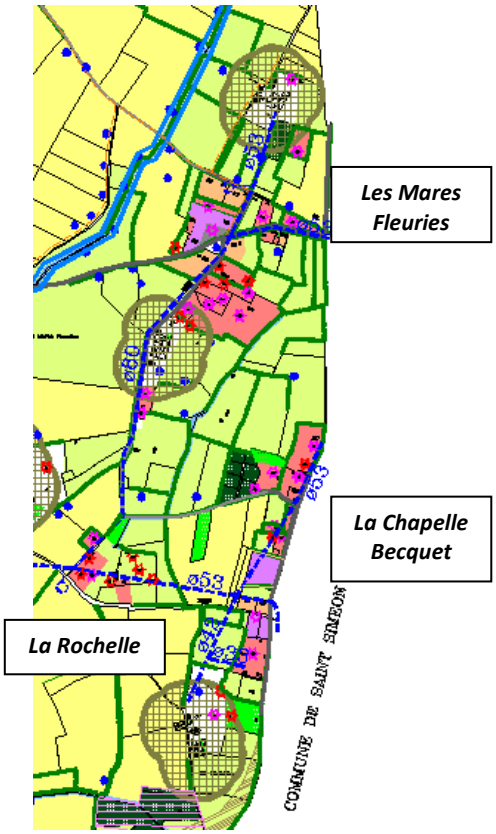


Le secteur du Bosc Hamel

Le hameau de la Héberdière ne dispose plus de possibilité de densification dans la mesure où la poursuite de la politique d'urbanisation amorcée depuis plusieurs années aurait un impact néfaste sur le paysage de ce groupe bâti si elle était poursuivie. Toutefois, il convient d'assurer la poursuite des dernières opérations de densification en cours…

- **LES MARES FLEURIES, LA CHAPELLE BECQUET et LA ROCHELLE**

A l'Est de la commune, le long de la limite communale avec Saint-Siméon, de nombreux groupes d'habitations se disséminent. Les hameaux les plus importants sont la Rochelle, la Chapelle Becquet et les Mares Fleuries. Ces pôles se caractérisent essentiellement par des constructions traditionnelles réhabilitées et une trame bocagère existante très importante. Des constructions neuves se sont implantées, mais elles ont respecté les caractéristiques de l'architecture normande traditionnelle et les haies d'essences locales ont été maintenues. Il s'agit donc de secteurs bucoliques et champêtres, très appréciés des résidents secondaires, en raison du cadre paysager environnant et de la qualité du bâti.



L'accès à ces différents groupes d'habitations se fait par le biais de la RD98. Une voie perpendiculaire, en limite communale permet de desservir la Rochelle et la Chapelle Becquet, puis les Mares Fleuries. Ce chemin est en impasse à **la Rochelle**, où poursuivi par un chemin d'exploitation agricole, il permet uniquement l'accès aux terrains agricoles. En effet, la partie sud du hameau de la Rochelle est occupé par un corps de ferme en activité :



Accès au corps de ferme de la Rochelle dont le « logis » est implanté avec un large retrait occupé par une cour plantée

Deux constructions récentes ont été implantées à la Rochelle tandis que cinq terrains à bâtir sont toujours à vendre dans le secteur de **la Chapelle Becquet**, bordée à l'Est par le fond de vallée du Sébec, à l'origine de cette végétation et de cette topographie particulière. Ce secteur est assez caractéristique de la commune : les chaumières et les constructions traditionnelles ont été réhabilitées avec goût et la trame bocagère préservée ce qui participe à l'expression de ce paysage pittoresque.



Les terrains à bâtir à vendre

Il importe de conserver le cachet de ce secteur, que ce soit au niveau architectural ou paysager :







Les Mares Fleuries sont accessibles depuis le Plessis. La voie de desserte est étroite mais suffisante pour assurer la desserte de ce hameau qui est aux portes du plateau agricole. Le chemin qui dessert le Sud de ce hameau est en impasse au niveau de la Tessonnière qui abrite quelques constructions. Au niveau de l'eau potable, ces constructions sont desservies par des canalisations de petits diamètres, issues d'une canalisation de taille supérieure au niveau de la RD98 (75-90) qui paraît également insuffisante, notamment pour la prise en compte du risque incendie. Cependant, de nombreuses mares parsèment ce hameau et peuvent se substituer aux canalisations en cas d'incendie. La bonne pédologie de ce secteur laisse envisager des techniques d'assainissement autonome courantes et peu onéreuses tel que l'épandage souterrain.

Les Mares Fleuries est également un hameau typique où le nombre de constructions est plus important. Il s'agit d'un secteur résidentiel très lointain, qui aujourd'hui encore ne cesse de se développer. Comme la Chapelle Becquet, le cadre paysager et la qualité du bâti donne à ce hameau un charme particulier qu'il faut préserver. Ce dernier possède encore quelques herbages non bâtis et des constructions qui pourraient faire l'objet de réhabilitation.







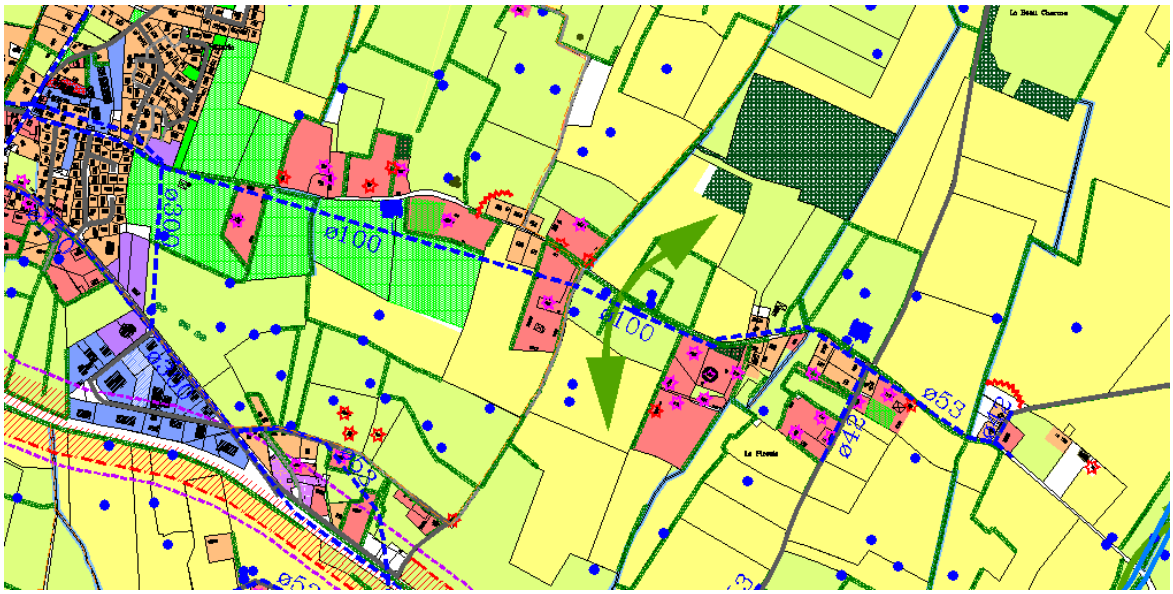
L'urbanisation récente des Mares Fleuries : une dizaine de constructions nouvelles sur la dernière décennie !

Il s'agit de secteurs traditionnels très attractifs où l'urbanisation récente a été largement développée et cotoit des constructions traditionnelles de qualité. Quelques terrains pourraient encore être densifiés au cœur des hameaux…

- **LE BOSC CARRE et LE PLESSIS**

L'urbanisation est linéaire et dispersée, entre le Plessis et le bourg d'Epaignes, le long de la RD98. Ce groupe, constitué en majorité d'habitations traditionnelles réhabilitées, abrite également quelques constructions contemporaines implantées dans des sites déjà urbanisés.

Cette nouvelle urbanisation a eu pour conséquence de densifier et de développer de nouveaux pôles d'habitat, qui autrefois s'apparentaient davantage à des corps de fermes isolés. Le long de la voie, il reste de nombreux herbages en arrière desquels se découvre le plateau agricole proprement dit, témoins des larges ouvertures paysagères dont regorge le paysage Epagnol.



Synthèse du diagnostic territorial

La desserte en voirie est satisfaisante compte tenu de la présence de la RD98. Toutefois, les fonds de parcelles sont uniquement accessibles par des chemins en impasse. Il est possible de rejoindre facilement la RD27, le bourg et la RD810 par un dense réseau de voies secondaires. Au niveau de l'eau potable, ce hameau est desservi par une canalisation de diamètre 100 qui assure également la défense incendie et la pédologie du sol permet la mise en place de technique courante d'assainissement autonome tel que l'épandage souterrain. Des vergers assurent une vaste coupure verte entre l'urbanisation du bourg et l'urbanisation dispersée du Bosc Carré.

Ce secteur n'a pas une tradition « résidentielle » lointaine. Les successives réhabilitations et épisode de construction ont ainsi créé des nouveaux pôles urbains parmi lesquels il est possible de distinguer : le hameau du Plessis et le hameau du Bosc Carré. Le premier est isolé du second par une large coupure d'urbanisation qu'il convient de préserver. Si les possibilités de densification sont réduites dans le secteur du Plessis, traversé par un important passage d'eau, l'urbanisation amorcée dans le secteur du Bosc Carré laisse entrevoir quelques possibilités de densification.





L'urbanisation pavillonnaire et les abords du passage d'eau au Plessis



Une vaste coupure d'urbanisation entre Le Plessis et le Bosc Carré

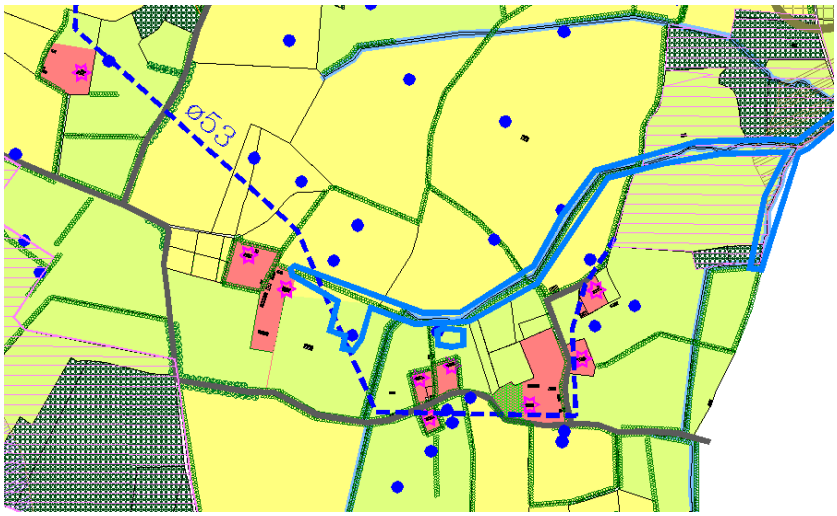


L'urbanisation linéaire amorcée du Bosc Carré

Témoins de l'urbanisation linéaire qui s'est développée au cours de la dernière décennie, il importe à présent d'encadrer tout processus d'étalement urbain au sein de ce secteur…

- **LE BOIS L'ABBE :**

Ce secteur est situé au Nord de la RD27, dans l'Est de la commune. Il se constitue de quelques constructions, dans un site de qualité aux portes du plateau agricole. Les constructions sont majoritairement traditionnelles et implantées avec un retrait très important par rapport à la voie.



La voie de desserte est typiquement normande puisqu'elle est bordée de hauts talus plantés. Chemin creux, le terrain naturel se situe au-dessus de la voie.

Au niveau de l'eau potable, ces constructions sont desservies par une canalisation de petit diamètre qui ne peut permettre d'urbaniser ce hameau dans des conditions satisfaisantes.

Synthèse du diagnostic territorial

Cette partie du territoire communal, située sur les herbages à l'amorce de la vallée du Sebec est traversée par un passage d'eau qui permet de diriger les eaux pluviales de ce secteur vers cette vallée avoisinante.



Le secteur du Bois l'Abbé

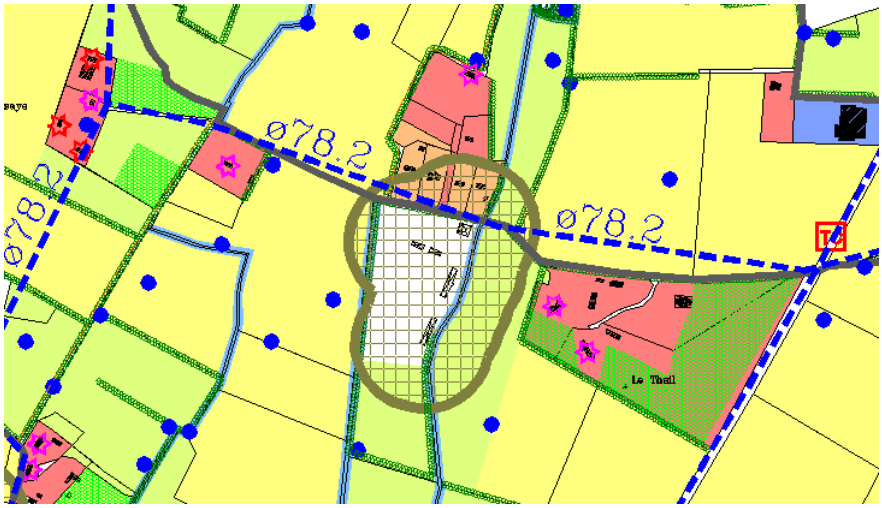
De nombreuses haies permettent d'assurer l'insertion de ces constructions dans le paysage, notamment par rapport au plateau agricole. Il reste de nombreux herbages non urbanisés le long de la voie en raison de l'urbanisation diffuse, masquée et éloignée.

Aucune marnière n'est recensée dans ce secteur et il n'existe aucune ferme en activité. Pour autant, il s'agit d'un hameau peu constitué où le parcellaire est encore vaste et peu morcelé, isolé du centre-bourg et des grands axes de desserte.

Le Bois l'Abbé est un hameau ne présentant aucun enjeu de développement…

- **LE THEIL :**

Il s'agit d'un groupe d'habitations, autrefois constitué de plusieurs corps de fermes, dont l'un d'entre eux est toujours en activités. Les constructions sont d'architecture traditionnelle et d'une grande valeur patrimoniale, puisqu'elles existaient déjà sur le plan Napoléonien. Ces constructions sont desservies par une route étroite, issue de la RD139. Bordées de haies d'essences locales, les constructions sont insérées dans la végétation abondante et constituée principalement d'essences locales. Malgré la proximité du plateau agricole, ces terrains sont des herbages non exploités par l'activité agricole. Ainsi, cette partie du territoire est très agréable, puisqu'elle est légèrement retirée du bourg et située dans un cadre verdoyant.



Synthèse du diagnostic territorial

Ce secteur desservi par la voie communale n°16 se caractérise par trois entités distinctes d'ouest en est :

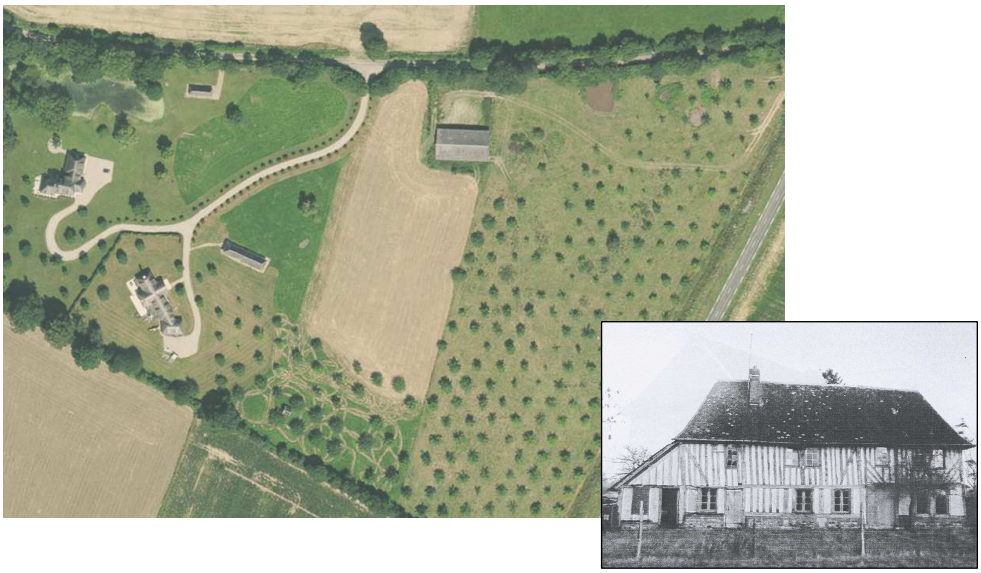


- Un ancien corps de ferme et ses constructions traditionnelles isolées dont plusieurs bâtiments pourraient faire l'objet d'une réhabilitation ;



- un secteur central composé d'une ferme encore activité et d'un ancien corps de ferme le long de la voie d'accès duquel l'urbanisation s'est développé au cours de la dernière décennie ;

- un autre secteur bâti, qui abritait autrefois un corps de ferme dont les bâtiments ont été réhabilités, agrandis et transformés en maisons d'habitation. Cette ancienne ferme délabrée s'est transformée en une vaste propriété paysagée :



Dans ce secteur, les enjeux de développement sont limités. Pour autant, demeurent des terrains constructibles en arrière du front bâti dont l'un d'entre eux est aujourd'hui bâti… Quel devenir pour ce secteur qui était constructible au sein du POS ?

Groupes bâtis isolés et corps de ferme :

Il existe de nombreux corps de ferme en activité sur le plateau d'Epaignes. Ces exploitations doivent être préservées, afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire communal. Autour de ces corps de ferme, il existe une urbanisation plus éparse, constituée de constructions traditionnelles réhabilitées qui renforcent le caractère pittoresque du paysage communal

Bien que la commune d'Epaignes soit dynamique en matière d'agriculture, de nombreux corps de fermes sont aujourd'hui délaissés. Ainsi, des bâtiments, d'une grande qualité architecturale, tombent en ruine dans la campagne, puisque leurs propriétaires ne peuvent plus subvenir aux frais et réparations de ces divers bâtiments. Ces derniers, qui ne répondent plus aux exigences agricoles actuelles, sont ainsi abandonnés… Toutefois, la politique volontariste de la municipalité, en faveur de la préservation du patrimoine bâti, a permis jusqu'à aujourd'hui de réhabiliter une grande partie de ces corps de ferme. Effectivement, dans le P.O.S. précédant cette révision, l'ensemble des exploitations pouvant être réhabilitées avait été recensé, afin de leur soumettre un zonage particulier, visant à la réhabilitation du bâti. De ce fait, de nombreux corps de fermes ont été réhabilités. Caractéristiques du Pays D'Auge, il reste également de nombreux bâtiments agricoles disséminés sur le territoire communal qui s'avèrent être très appréciés par les résidents secondaires. La municipalité souhaite poursuivre ce proccesus…

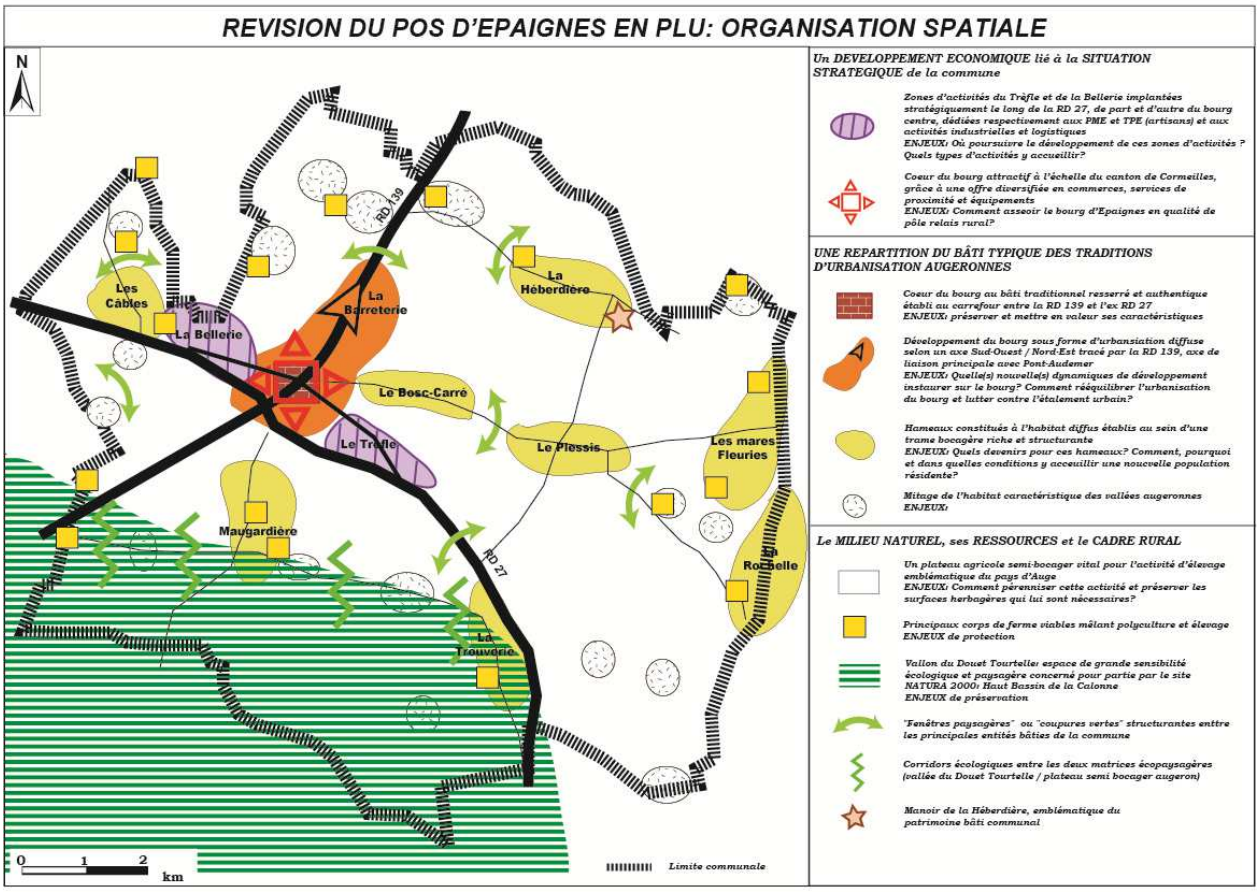
2.4.2.4 Synthèse sur l'organisation spatiale du territoire

Il existe une relation forte entre les axes de déplacements et la structure urbaine de la commune. Le développement de cette dernière a également été largement influencée par les documents d'urbanisme successifs de la commune. Celle-ci se caractérise par :

- **un noyau central,** le bourg, implanté à l'intersection de la RD27 et de la RD139. Il regroupe l'essentiel de l'habitat, des activités et des équipements de la commune. Il s'est fortement étendu d'Est en Ouest, le long de la RD27, avec l'implantation des zones d'activités. En terme d'habitat, le développement s'est essentiellement effectué au nord, de part et d'autre de la RD139, là où les nuisances de la RD27 sont moindres…

- **des hameaux constitués**, à l'habitat diffus établis au sein d'une trame bocagère riche, dont le développement s'est appuyé sur la présence d'un bâti traditionnel encore fortement préservé. Leur récente densification tend à favoriser une urbanisation linéaire qui suscite des besoins importants en réseaux et en voirie.

- **des groupes bâtis isolés** témoins du mitage du territoire communal, essentiellement composé d'un bâti traditionnel ou de corps de ferme.



ÉPAIGNES comporte des zones d'urbanisation diverses répondant à des attentes différentes, mais complémentaires (centre-bourg et hameaux). Cette organisation spatiale est lointaine et se retrouvait déjà sur le Plan Napoléonien. La municipalité souhaite, tout en intégrant les principes du développement durable, maintenir cette structure particulière qui assure son attractivité et le charme de sa campagne…

2.4.3 La desserte du territoire

2.4.3.1 Les supports de mobilité des habitants

2.4.3.1.1 La structure viaire

L'implantation du bâti est fortement dépendante de la structure viaire, qui assure à la fois la desserte des constructions et les déplacements de la population. Elle est relativement bien hiérarchisée sur le territoire communal dans la mesure où 3 types de voies sont identifiables selon la fonction qu'elles ont et leurs caractéristiques techniques. D'une manière générale, les deux vont de pair : plus la circulation est importante, plus la voie est large. Toutefois, aucun point noir (10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves sur 850 mètres de chaussée) ou zone d'accumulation d'accident (5 accidents corporels sur 400 m) n'ont été recensés par la Direction Départementale du Territoire et de la Mer sur le territoire communal. La voiture a ainsi une place prépondérante dans les déplacements de la population d'ÉPAIGNES en raison de ce réseau routier développé et hiérarchisé.



<u>Les voies de transit :</u>

La commune est traversée d'ouest en est par une grande infrastructure de portée régionale, voire nationale **(RD27)** du fait de son rôle non négligeable dans le contournement ouest de Paris, sur l'axe Calais Bayonne, en étant une alternative aux aménagements autoroutiers A29/A13/A28 entre le Pont de Normandie et Bernay, à l'origine de flux importants qui viennent se mêler à la circulation locale.

Cette voie est ainsi classée route « à grande circulation » et fait ainsi l'objet d'un classement au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule que : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Puis, du nord au sud, la commune est traversée par la RD139 dont le rôle de desserte est important sur le territoire communal. Au niveau du Bourg, cette voie a fait l'objet de nombreux aménagements et Epaignes bénéficie aujourd'hui d'entrée de ville de grande qualité.

Ce réseau départemental est complété par la RD98 et la RD89 dont l'intérêt reste local.

Les axes de desserte locale :

D'une manière générale, les voies communales assurent la desserte du territoire et les liaisons entre les différents groupes bâtis depuis les axes départementaux. Elles sont des alternatives au réseau routier départemental et assurent un maillage complémentaire à ce dernier.

Le réseau secondaire :

Le réseau secondaire de desserte se constitue de petites voies communales ou de chemins ruraux, parfois en impasse, dont la seule fonction est de desservir les groupes bâtis existants et d'assurer leur jonction avec le Bourg ou les axes principaux de transit.

Le réseau routier répond parfaitement aux besoins de mobilité de la population même s'il est possible de constater quelques dysfonctionnements : l'absence d'aménagement des parties terminales des voies en impasse ou l'étroitesse de certaines voies communales…

Il importe ainsi d'intégrer les problématiques de sécurité routière et de desserte sous les angles du développement urbain et de la réduction de la circulation automobile au sein du PLU.

2.4.3.1.2 Les transports collectifs

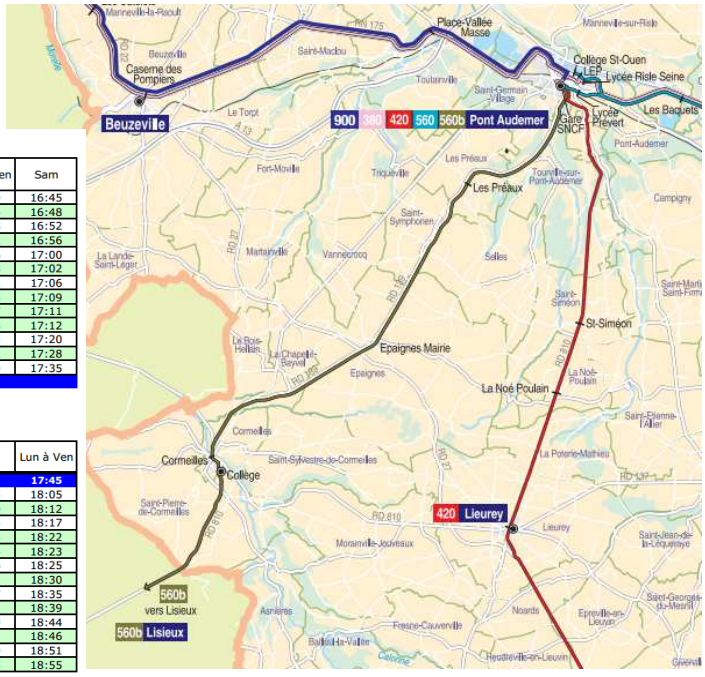
La commune est notamment concernée par la ligne de bus régionale empruntant la RD139 : ligne 560 b entre Lisieux et Pont-Audemer. Elle dispose d'un point d'arrêt au centre du bourg.

LISIEUX -> PONT AUDEMER

JOURS DE FONCTIONNEMENT	Lun à Ven	Lun à Ven	Sam	Lun à Ven	Sam
LISIEUX / Pl. F.Mitterrand	06:25	08:30	11:30	17:10	16:45
LISIEUX / Gare SNCF	06:28	08:34	11:34	17:14	16:48
LISIEUX / Hôpital	06:31	08:38	11:38	17:18	16:52
LISIEUX / Polyclinique	06:35	08:42	11:42	17:22	16:56
HERMIVAL LES VAUX / Eglise	06:40	08:46	11:46	17:26	17:00
HERMIVAL LES VAUX / Cerza	-	08:48	11:48	17:28	17:02
MOYAUX / Place de Verdun	06:48	08:52	11:52	17:32	17:06
LE PIN / les 4 routes	06:51	08:55	11:55	17:35	17:09
ST PIERRE DE CORMEILLES / RD810 Eglise	06:53	08:57	11:57	17:37	17:11
CORMEILLES / Pl. de Gaulle	06:54	09:00	12:00	17:38	17:12
EPAIGNES / Place de l'Eglise	06:59	09:05	12:05	17:45	17:20
LES PREAUX / Place	07:05	09:11	12:11	17:52	17:28
PONT AUDEMER / Gare SNCF	07:15	09:20	12:20	18:00	17:35
Bus Région vers Rouen	**07:25**				

PONT AUDEMER -> LISIEUX

JOURS DE FONCTIONNEMENT	Lun à Ven	Sam	Lun à Sam	Sam	Lun à Ven
Bus Région depuis Rouen					**17:45**
PONT AUDEMER / Gare SNCF	07:15	08:20	11:30	13:45	18:05
LES PREAUX / Place	07:19	08:24	11:34	13:50	18:12
EPAIGNES / Place de l'Eglise	07:23	08:29	11:39	13:55	18:17
CORMEILLES / Pl. de Gaulle	07:27	08:32	11:42	14:03	18:22
ST PIERRE DE CORMEILLES / RD810 Eglise	07:28	08:33	11:43	14:04	18:23
LE PIN / les 4 routes	07:30	08:35	11:45	14:06	18:25
MOYAUX / Place de Verdun	07:36	08:41	11:50	14:11	18:30
HERMIVAL LES VAUX / Cerza	-	08:47	11:56	14:17	18:35
HERMIVAL LES VAUX / Eglise	07:45	08:50	12:00	14:21	18:39
LISIEUX / Polyclinique	07:52	09:02	12:12	14:29	18:44
LISIEUX / Hôpital	07:54	09:04	12:14	14:31	18:46
LISIEUX / Gare SNCF	08:05	09:15	12:19	14:40	18:51
LISIEUX / Pl. F.Mitterrand	08:10	09:19	12:23	14:45	18:55



La desserte du bus départemental

Toutefois, cette ligne de bus reste encore peu utilisée du fait d'une faible fréquence et d'horaires parfois non adaptés alors qu'elle permet de desservir les pôles de centralité voisins :

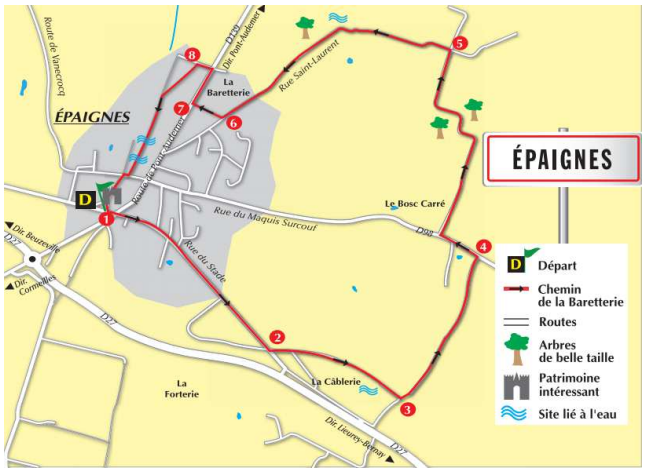
- L'hôpital et la polyclinique de Lisieux ;
- La gare SNCF de Lisieux ;
- La gare routière de Pont-Audemer.

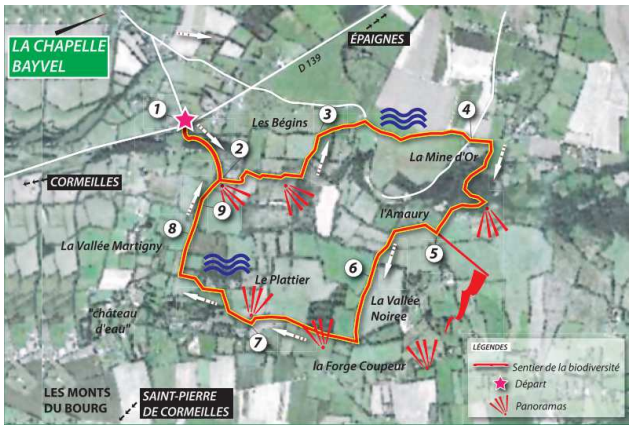
Il existe également plusieurs lignes de ramassage scolaire afin de pouvoir diriger les enfants de la commune vers les établissements environnants (Cf. page 83).

Le Bourg est le seul secteur desservi par les transports collectifs et permet de développer de nouvelles intermodalités (bus, covoiturage, liaisons douces…) du fait des aménagements récemment réalisés.

2.4.3.1.3 Les liaisons douces

Quelques chemins piétons existent encore sur le plateau agricole ce qui a permis de développer un circuit de randonnée autour du bourg d'Epaignes : **le chemin de la Barretterie**. Cet itinéraire de 5,7 km permet de découvrir les chemins creux et le paysage de bocage. Il est très apprécié pour les promenades dominicales et permet aux habitants d'avoir un accès direct à la nature environnante.





A cela s'ajoute **le sentier de la biodiversité** qui est un itinéraire aménagé comprenant des chemins réservés aux piétons et offrant de beaux panoramas sur le bocage et la vallée du Douet-Tourtelle. Des panneaux et des bornes expliquent le paysage, la faune, la flore et les arbres remarquables. Le parcours fait 6,5 km et 3 points de départ possibles. Un dépliant pédagogique est également disponible à l'Office de Tourisme.

L'impasse de la Mine d'or et son tunnel sous la RD27 jouent aussi un rôle déterminant dans les liaisons entre le sud du territoire et le Bourg. Outre le fait qu'il permette d'assurer la jonction entre les deux itinéraires de randonnée susvisés, il permet avant tout aux habitants de la Forterie de pouvoir rejoindre le bourg, ses équipements et ses commerces en toute sécurité et par des modes de déplacement doux !

Finalement, au sein des lotissements, quelques sentes permettent ici et là de passer d'un « quartier » à un autre sans avoir à longer les voies de desserte.

Progressivement, la commune se dote d'un parcours de liaisons douces structurant notamment aux portes du bourg…

2.4.3.2 La desserte en réseaux

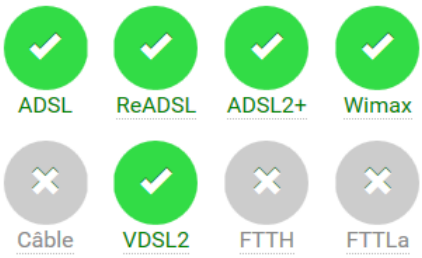
En zone rurale, le coût des réseaux est un budget important pour une collectivité notamment lorsqu'il ne répond à aucune logique de développement et qu'il ne sert bien souvent que des intérêts privés. D'une manière générale, les extensions et les renforcements se sont toujours effectués au fur et à mesure des besoins, à l'exception des hameaux plus excentrés, peu constitués, sur lesquels la municipalité n'a pas forcément souhaité investir. En effet, un renforcement calibré pour une dizaine d'habitations alors qu'il ne bénéficiera au final qu'à une ou deux habitations n'est pas un investissement forcément très judicieux.

L'élaboration du PLU présente alors un enjeu majeur pour la commune qui pourra ainsi assurer une gestion rationnelle de ses équipements sur le long terme, planifier ses investissements au regard du projet de territoire mis en place et éventuellement, définir une fiscalité de l'urbanisme appropriée.

La définition du projet communal devra tenir compte des éventuelles difficultés rencontrées sur les réseaux en cas d'urbanisation avérée et prendre les mesures nécessaires pour y remédier si la constructibilité des terrains concernés était acquise. D'une manière générale, il conviendra de privilégier les secteurs bâtis les mieux desservis que ce soit en électricité, en eau potable ou en assainissement dans une logique de développement durable et de préservation des ressources.

2.4.3.3 La desserte numérique du territoire

La desserte numérique du territoire communal reste convenable puisqu'il n'y a pas de couverture en bas débit. ÉPAIGNES dispose des technologies ADSL, ADSL2+, VDSL2 ce qui ne signifie pas toutefois que toutes les lignes téléphoniques sont éligibles à l'ADSL/VDSL2. En effet, au sein d'une même commune, on trouve en effet de nombreuses inégalités d'accès à Internet haut-débit, notamment pour les débits et l'éligibilité à la TV par ADSL.



Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement est raccordé et des caractéristiques de la ligne téléphonique. Or, il existe un nœud de raccordement ADSL sur EPAIGNES et sur les communes limitrophes :

NRA situés dans Epaignes

Code	Nom	Nombre de lignes	Dégroupage
EPA27	EPAIGNES	950	Non

NRA situés à l'extérieur de Epaignes

Code	Nom	Localisation	Nombre de lignes	Dégroupage
COR27	CORMEILLES	CORMEILLES	1500	4 opérateurs
LIE27	LIEUREY	LIEUREY	1450	3 opérateurs
SSY27	ST SYMPHORIEN	ST SYMPHORIEN	800	Non

En ce qui concerne la fibre optique, la commune ne dispose pas (encore) de réseaux FTTH ou FTTLa, mais le Conseil Général envisage d'ici 2025 un FTTH[19] pour chaque foyer Eurois. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) recommande notamment de compléter le réseau actuel de fibre optique, support indispensable du THD (Très Haut Débit).

Dans une logique de développement durable, le PLU devra tenir compte de la desserte numérique du territoire.

[19] *Fiber To The Home : technologie consistant à amener la fibre optique jusqu'au foyer*

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Synthèse des enjeux

3.1.1 Des enjeux de développement résidentiel et économique en lien avec la localisation stratégique du territoire

➢ Une croissance résidentielle à maîtriser et encadrer

Le désir de vivre à la campagne et la flambée du prix de l'immobilier dans les pôles urbains et en proche banlieue, ont incité les résidents des grandes métropoles à investir les zones rurales. Alors que ce phénomène concernait essentiellement la première couronne des agglomérations entre 1990 et 2000, la périurbanisation s'est étendue à la seconde couronne et aux zones centrales rurales de la Vallée de Seine. Cette croissance résidentielle a été le moteur de nouvelles stratégies de développement économique, portés par les acteurs locaux, pour réduire la dépendance des territoires « colonisés » vis-à-vis des grands pôles urbains régionaux.

Située à équidistance de 3 métropoles normandes, Epaignes est soumise à une forte pression foncière en lien avec sa localisation stratégique à l'intersection de la RD27 et de la RD139. Son cadre environnemental de qualité mais aussi l'offre complète d'équipements, de commerces et services de proximité, accentuent l'attractivité d' Epaignes pour une population de classe moyenne qui ne peut se loger dans les pôles urbains ou qui recherche un cadre de vie rural plus calme.

➢ Un potentiel de développement économique à exploiter

Le territoire d'Epaignes, grâce à sa situation stratégique le long de la RD27, a été choisi pour accueillir une zone d'activités communautaire. Cette nouvelle offre doit permettre de réduire la dépendance du canton vis-à-vis des principaux pôles d'emplois régionaux, atténuer par là même les besoins en mobilité des habitants, mais aussi répondre à une demande en foncier qui commence à se tarir sur les zones existantes…

En effet, au regard des capacités résiduelles des zones d'activités sur l'ensemble du Pays Risle Estuaire, les stocks en foncier seront déficitaires d'environ 30 hectares à moyen terme pour recevoir les activités économiques du territoire en se basant sur la consommation foncière annuelle des dix dernières années. Epaignes peut ainsi se positionner lors de la prochaine décennie pour offrir le foncier nécessaire à l'accueil de ces activités.

➢ Une urbanisation qui tend à l'étalement urbain et à un déséquilibre du bourg

L'urbanisation effectuée au cours des dernières décennies, « happée » par la localisation des voies de communication et tributaire de la desserte en réseaux, a contribué à l'étalement urbain. Ce processus d'urbanisation entraine, d'une part, la régression des espaces naturels et tend, d'autre part, à brouiller la lisibilité du territoire communal, à « fermer » les fenêtres paysagères existantes et à enclaver les espaces voués à l'agriculture. Il en résulte une altération des qualités et des singularités paysagères de la commune et du cadre de vie de manière générale.

De plus, les relations parfois « conflictuelles » entre les parties urbanisées et le paysage environnant foncièrement ouvert mettent en évidence la nécessité de s'appuyer sur les différentes composantes du paysage (topographie, occupation du sol, mais surtout végétation) pour définir et encadrer les futurs développements urbains.

➢ Une consommation foncière excessive à réduire

L'urbanisation du territoire communal, effectuée quasi exclusivement sous forme de maisons individuelles, est à l'origine d'une consommation foncière excessive dans la mesure où les terrains vendus pour bâtir présentent des superficies moyennes de 2400 m² - souvent « prélevées » sur les espaces herbagers et labourés de la commune, au détriment de leur vocation agricole. Il importe ainsi, au regard des objectifs des lois Grenelle, de réduire cette consommation d'espaces puisqu'au final c'est plus de 61 hectares d'espaces naturels qui ont été consommés au cours de la dernière décennie ;

➢ **Une politique de développement résidentiel à mettre en relation avec le niveau de desserte de la commune et la capacité de ses équipements**

La commune se positionne comme un véritable pôle relais rural pour le Pays Risle Estuaire grâce à son niveau d'équipement et son offre en commerces et services de proximité.

Il est donc nécessaire de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population résidente, afin de préserver ces atouts, mais aussi de cibler cet accueil : où accueillir cette nouvelle population ? Comment conserver une structure de population équilibrée ? Comment accueillir une population socialement variée ? Comment stabiliser les effectifs de l'école ? Autant de problématiques incontournables dans la définition du projet démographique de la commune et dans la détermination des besoins en logements sur la prochaine décennie. Il faudra à ce sujet notamment tenir compte du potentiel de renouvellement urbain (mutation du bâti existant, en particulier) mais aussi du processus de rotation de la population et d'étudier les leviers susceptibles d'influer sur ces paramètres.

Mais Epaignes est peu desservie par les transports en commun : les habitants sont donc dépendants de la voiture particulière dans leurs déplacements quotidiens. Ainsi, en l'absence de solutions alternatives à l'utilisation excessive de l'automobile, il conviendra de modérer le développement urbain, en accord avec les objectifs du Grenelle de l'environnement.

➢ **Un développement de l'urbanisation contrarié par la présence de risques**

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels. Les possibilités de développement résidentiel devront donc être particulièrement réfléchies et le recours au principe de précaution sera systématique, chaque fois qu'un risque sera pressenti.

➢ **Une réflexion à engager sur les circulations douces et la desserte du Bourg afin d'apporter des réponses aux besoins de mobilité de la population et réduire les émissions de gaz à effets de serre**

➢ **Un potentiel de renouvellement urbain à exploiter**

Le tissu urbain de la commune se compose en majorité de constructions traditionnelles et notamment d'anciens corps de ferme pouvant faire l'objet de mutation en raison de la présence d'un certain patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement d'affectation en faveur de l'habitat.

Un tel processus peut contribuer à lutter contre l'étalement urbain tout en répondant aux besoins en logements de la commune. Toutefois, ces secteurs restent soumis à de nombreux enjeux paysagers et environnementaux ainsi qu'à une forte rétention foncière, leurs propriétaires souhaitant préserver le cachet des propriétés et leur intimité. Seule une politique incitative pourrait contribuer à une exploitation maximale de ce potentiel…

3.1.2 Des enjeux de préservation du milieu naturel, du cadre de vie et de la vocation agricole de la commune

➢ **La vallée du Douet Tourtel, un secteur de haute sensibilité écologique et paysagère**

La présence de ce milieu sur le territoire communal :

- implique une gestion raisonnée de l'urbanisation puisqu'il participe à la biodiversité et fait l'objet de protections réglementaires du fait des espèces rares ou menacées qu'ils renferment ainsi que des fonctionnalités écologiques, hydrologiques et climatiques qu'il assure.
- confère un cadre environnemental de grande qualité à l'origine de l'attractivité résidentielle de la commune. Toutefois, les enjeux de préservation qui pèsent sur ce secteur s'avèrent aujourd'hui être un frein à la poursuite de tout développement résidentiel sur ses franges où la sensibilité écologique et paysagère de ces milieux a été reconnue.

➢ **Des paysages en mutation, dont l'harmonie est brouillée par la nouvelle urbanisation**

Epaignes jouxte le Pays d'Auge et appartient au plateau du Lieuvin, entité paysagère à la vocation foncièrement agricole, autrefois vaste ensemble bocager, avec des motifs paysagers identitaires typiques. Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles faisant la part belle à la céréaliculture et nouvelle urbanisation, en rupture avec les caractéristiques attachées au bâti de typologie traditionnelle sont autant de menaces qui portent atteinte à l'authenticité des paysages et conduisent à leur banalisation (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, plantations de haies exotiques, clôtures artificielles, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire …).

➢ **La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal**

La trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participe activement à l'insertion des constructions. Ces dernières sont en effet inscrites au sein de cette trame qui délimite encore bien les entités bâties du territoire.

➢ **Un plateau bocager, constitué de labours et d'herbages, indispensables au maintien de l'activité agricole**

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. Elle est diverse et souvent mixte, mêlant céréaliculture et élevage. Les surfaces en herbe ont été relativement bien préservées, mais en périphérie des zones bâties, elles sont très vulnérables à la pression de l'urbanisation.

Pour pérenniser l'activité agricole, il est indispensable, d'une manière générale, de limiter la consommation de ces espaces et de lutter contre le mitage entamé des herbages.

En outre, la perspective d'une poursuite de l'urbanisation autour des corps de ferme en activité pourrait bloquer les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les exploitations, qu'elles soient isolées des groupes d'habitat existants, ou situées en périphérie, de manière à assurer la pérennité de leur activité.

➢ **Une cohabitation parfois fragile entre les diverses fonctions du territoire (activité, habitat, déplacement, équipement…)**

Il importe d'une manière générale de veiller à une parfaite cohabitation entre les diverses fonctions du territoire, regroupées au sein des espaces urbanisés de la commune, et le cas échéant, de prévoir les dispositions nécessaires à la limitation des nuisances et des pollutions pouvant être émises, même accidentellement.

3.2 Perspectives et hypothèses de développement

3.2.1 Les besoins pour le développement résidentiel

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur la prochaine décennie doivent s'apprécier selon deux critères :

- Le « point mort » qui permet d'évaluer le nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique ;
- Les objectifs de croissance démographique fixés par la municipalité, dans son projet de territoire, au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial ;

3.2.1.1 Le point mort sur le territoire communal

Le point mort prend en compte :

- **Le desserrement des ménages :** il se traduit par une baisse régulière et continue du nombre d'individus par ménage, induisant des besoins supplémentaires en logements. Sur la dernière décennie, le nombre d'individus par ménage est passé de 2.5 à 2.4 soit - 0,1 personne par ménage. En prenant l'hypothèse qu'il tendra à diminuer de manière identique au cours de la prochaine décennie, pour atteindre le seuil de 2,3 personnes par ménage, le nombre de logements induits par ce desserrement est donc de 24 logements (1434/2.5=574 ; 574x 2,4=1377 ; 1377-1434 = 56 ; 56/2,3=24)

  Ainsi, pour maintenir la population actuelle, il convient de construire **24 logements.**

- **Le renouvellement du parc :** la construction de nouveaux logements n'entraine pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils peuvent être démolis et reconstruits et des bâtiments existants peuvent être réhabilités. Sur la dernière décennie, 4 bâtiments existants ont été transformés en habitation. En considérant le potentiel de réhabilitation restant sur le territoire communal, il est possible de maintenir un taux de renouvellement identique à celui de la dernière décennie, soit 4 logements sachant toutefois que ce potentiel sert davantage à abriter des résidences secondaires !

- **Les mutations de résidences secondaires :** les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. La transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. Toutefois, sur la commune d'Epaignes, le processus est inverse : ce sont les résidences principales qui se transforment en résidences secondaires ! On peut dénombrer près de 14 résidences secondaires supplémentaires qu'en 1999 dont des bâtiments transformés en habitation (estimés à 4). De fait, ce processus concerne une dizaine de constructions qu'il faut donc prendre en compte pour compenser le départ des résidents…

- **La remise sur le marché des logements vacants :** la situation de vacance établie lors du dernier recensement doit être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail. Seuls 7 logements vacants étaient recensés par la commune en 2012 mais aucun logement vacant de « longue durée » n'était connu des élus. Dans ce contexte, le potentiel de logements vacants ne peut être pris en compte.

En conséquence, sans tenir compte de toute croissance démographique, les besoins en logements estimés pour maintenir la population serait de 34 logements pour la prochaine décennie après décompte des possibilités offertes par les processus de renouvellement urbain.

3.2.1.2 Les objectifs de croissance démographique à retenir

Il convient de rappeler que l'INSEE vise un taux d'accroissement annuel moyen de 0.67% pour la prochaine décennie sur le département de l'Eure et que les services de l'Etat retiennent une croissance démographique de l'ordre de 10% sur la même période. Par conséquent,

- en tablant sur les perspectives de l'INSEE, l'augmentation de la population serait de l'ordre d'une centaine d'habitants d'ici 2025, soit la nécessité de créer 40 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie avec un nombre de moyen par ménage estimé à 2.3 pour la prochaine décennie ;
- en tablant sur les perspectives des services de l'Etat, l'augmentation de la population serait de l'ordre de 140 habitants supplémentaires d'ici 2025, soit la nécessité de créer environ 60 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie avec un nombre de moyen par ménage estimé à 2.3 pour la prochaine décennie ;
- en tablant sur une croissance identique à celle enregistrée au cours de la dernière décennie, c'est-à-dire de l'ordre de 400 habitants supplémentaires d'ici 2025 et un rythme de construction de l'ordre de 18 logements par an, il convient de créer 180 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie avec un nombre de moyen par ménage estimé à 2.3 pour la prochaine décennie.

Du fait de son statut de pôle relais au sein de la communauté de communes de Cormeilles et des communes environnantes, de son degré d'équipements et des investissements récents effectués en ce sens, de son appareil commercial et artisanal diversifié, de ses capacités à pouvoir créer des intermodalités avec les pôles urbains avoisinants (Lisieux, Pont-Audemer) et de la nature foncièrement rurale des territoires qui lui sont limitrophes, l'objectif démographique retenu pour la prochaine décennie est une perspective haute de développement, visant à accueillir près de 400 habitants supplémentaires au cours de la prochaine décennie.

3.2.1.3 Estimation des besoins

3.2.1.3.1 Les besoins en logements

Compte-tenu de la nécessité de créer 34 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population en place et 180 logements pour accueillir les 400 habitants supplémentaires projetés sur le territoire communal, le projet de PLU doit prévoir des capacités d'accueil pour environ 215 logements.

3.2.1.3.2 Les besoins en foncier

Pour estimer les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il faut :

- s'appuyer sur la nécessité de réduire la consommation d'espace enregistrée au cours de la dernière décennie, ce qui impose d'augmenter la densité des logements à l'hectare, sachant qu'il convient de préserver les caractéristiques morphologiques du territoire. Il peut ainsi être estimé une densité moyenne de 8 logements par hectare dans les zones de hameaux et une densité moyenne de 12 logements par hectare dans le bourg, ce qui implique des enveloppes foncières comprises entre 14 hectares et 27 hectares pour assurer le développement résidentiel projeté sur le territoire communal ;
- tenir compte de la rétention foncière dont l'évaluation est particulièrement complexe, sachant que l'on désigne par coefficient de rétention foncière, la différence, sur une période de dix ans, entre les terrains potentiellement - ou théoriquement - urbanisables et les terrains qui ont effectivement été urbanisés.

D'une manière générale, sur les 108 hectares de superficie urbanisable dégagée par le POS, « seulement » 32 hectares ont été consommés d'où un taux de rétention foncière de l'ordre de 70 %.

Ce calcul peut être plus précis, en distinguant ce qui relève de :

- ⇨ la rétention foncière « objective » ou structurelle qui peut découler de :
  - la présence d'un risque ;
  - l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
  - la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
  - la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif ;
  - la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports…) ;
  - l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante(s) du PLU (périmètres sanitaires de corps de ferme, par exemple).

- ⇨ la rétention foncière « subjective » qui peut découler de :
  - l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
  - la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

Nombre de critères cumulés/obstacles à l'urbanisation rencontrée	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Il conviendra alors d'appliquer ce principe à chaque secteur au regard des enjeux développés dans le chapitre précédent, pour définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux.

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est particulièrement élevé sur le territoire communal et sera compris entre 30% et 40% du fait notamment des nombreux enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux qui pèsent sur les secteurs urbanisés de la commune. De fait, les besoins fonciers nécessaires pour répondre à la croissance démographique projetée seront compris entre 18 hectares et 38 hectares.

3.2.2 Les perspectives de développement économique

Au regard des études de la CCI et de la scénarisation tendancielle effectuée par cet organisme sur le Pays Risle Estuaire, les besoins fonciers pour le développement économique sont estimés à 130 ha d'ici 2030 dont 30% pour de la logistique, 40% pour de l'industrie et 20% pour le commerce :

Tableau 39 :
La mobilisation des réserves (en ha)

Etat d'avancement	Échéance	CT/MT/LT	Surfaces	Coefficient	Mobilisable	
Intention	Plus de 10 ans	307	307	0,3	92	*87%*
Opportunité / faisabilité	6 à 9 ans	15	15	0,5	8	*7%*
Pré-opérationnelle sans maîtrise foncière	3 et 5 ans	11	10	0,5	5	*5%*
Pré-opérationnelle avec maîtrise foncière	3 et 5 ans		0	1,0	0	*0%*
En travaux	2 ans		2	1,0	2	*1%*
Total		334	334		106	*100%*

Tableau 40 :
Offre mobilisable et besoin estimé (en ha) : hypothèse à 13 ha en moyenne par an

Hypo à 13 ha / an	CT 2013 - 2017	MT 2018 - 2021	LT 2022 - 2031	Total 2013 - 2031
Offre mobilisable	25,5	7,5	92,2	125,2
Besoin estimé	65,0	52,0	130,0	247,0
Excédent / Déficit	-39,5	-44,5	-37,8	-121,8

Tableau 41 :
Scénarisation tendancielle : besoin projeté à 10 ans (en ha) :
Rythme annuel moyen de commercialisation : 13 ha / an

Pays Risle-Estuaire	Base A		Base B	
	En ha	*En %*	En ha	*En %*
Logistique	40	*31%*	41	*31%*
Industrie	51	*39%*	54	*42%*
Tertiaire d'entreprise	10	*7%*	10	*8%*
Commerce	29	*22%*	25	*19%*
Total besoin à 10 ans	130	*100%*	130	*100%*

Du fait des capacités d'accueil résiduelles de la ZA de la Bellerie et des projets de zone d'activités sur les autres pôles du Pays Risle Estuaire, <u>10 hectares maximum</u> pourront être dégagés sur le territoire communal.

PRESENTATION ET MOTIVATION DU PROJET

À quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations d'aménagement et de programmation ?
Pour répondre à quels enjeux ?
Quelles sont les limites de chaque zone ?
Pourquoi établir une telle règle ?
Comment sont pris en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et préservation ?

4.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

4.1.1 Les fondements du PADD

Au regard des données du diagnostic territorial, le conseil municipal a choisi de :

- poursuivre un rythme de construction identique à celui d'aujourd'hui (2007-2015), soit environ 18 logements par an, ce qui correspond à 180 logements supplémentaires pour répondre aux perspectives de développement démographique envisagées et 35 logements pour assurer le maintien de la population, c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 20% justifiée notamment par le positionnement de la commune et son statut de pôle relais au sein du territoire intercommunal que ce soit à l'échelle de la communauté de communes ou du Pays Risle Estuaire ;
- recentrer le potentiel d'urbanisation sur le Bourg où il importe de prévoir des réserves foncières pour les projets de demain, ces derniers devant se préparer sur du long terme ;
- poursuivre le processus de comblement des principaux hameaux afin de maintenir une gamme de terrains diversifiés, de respecter la structure traditionnelle de la commune et de permettre une transition nuancée avec le POS tout en luttant activement contre l'étalement urbain qui sévit sur les voies de la commune ;
- anticiper le développement économique de la commune et la saturation à moyen terme de la ZA de la Bellerie et de l'offre foncière du Pays Risle Estuaire ;
- assurer la protection des composantes écologiques et paysagères du territoire afin de préserver un cadre de vie attractif.

Les orientations générales du PADD ont ainsi été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité qui souhaite notamment encadrer le développement résidentiel et économique projeté sur le territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie « rural » de qualité. A cette fin, elle ne souhaite pas concentrer toutes les capacités d'accueil sur un seul secteur, mais privilégier l'urbanisation future sur le Bourg et offrir des capacités résiduelles limitées au sein des hameaux et groupes bâtis les plus appropriés au développement résidentiel.

Une telle stratégie recommande une grande prudence dans la définition des secteurs qui seront rendus constructibles afin de respecter les objectifs imposés par la loi Grenelle II en termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La municipalité s'est donc attachée en premier lieu à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune, pour permettre à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire communal, sans consommer de nouveaux espaces, c'est-à-dire par utilisation de la vacance, par mutation du bâtiment existant ou par comblement des derniers espaces nus. Celui-ci s'est révélé au final insuffisant pour répondre aux besoins en logements de la prochaine décennie, d'où la nécessité de cibler de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation qu'il conviendra de choisir judicieusement.

Les orientations générales du PADD visent ainsi, dans une logique de développement durable, à :

1) Asseoir le bourg comme un pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif :

ÉPAIGNES est un pôle relais à l'échelle intercommunale dotée de nombreux équipements et d'un appareil commercial diversifié, à forte vocation résidentielle, sur le territoire de laquelle trois fonctions majeures cohabitent : l'habitat, le développement économique et l'agriculture. Constituée d'un bourg et de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité de terrains et d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement des hameaux, un biais de développement qui affaiblit le Bourg, en plus de générer certains dysfonctionnements, pouvant nuire à long terme à la pérennité d'une agriculture durable et sereine et à un environnement de qualité. La municipalité souhaite donc renforcer l'urbanisation sur le bourg et conserver le caractère rural de la commune dans une logique de développement « augeronne » et lointaine, ce qui implique cependant de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur ;
- Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants ;
- Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle.

2) Maintenir un cadre de vie de qualité :

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal : il est représenté par les chaumières, les maisons de maître, les manoirs en pans de bois, même si le mélange au sein des hameaux avec le bâti contemporain s'effectue non sans difficultés d'intégration…. Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores, sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations.

La commune dispose d'un cadre paysager de grande qualité que ce soit la vallée du Douet Tourtel ou le plateau bocager du Lieuvin qui renferme encore de nombreux motifs typiques des paysages normand et source de biodiversité (haies, talus, alignements d'arbres, vallons boisés, …)… C'est notamment à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur en s'appuyant sur l'agriculture, dont l'un des rôles principaux est l'entretien des structures paysagères traditionnelles. Il s'agit également d'inscrire le développement de la commune dans une logique de « développement durable » en maîtrisant les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité.

Il convient ainsi de :

- Préserver le milieu naturel et ses ressources ;
- Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal ;
- Réduire l'exposition des biens et des personnes faces aux risques et nuisances.

3) Maintenir l'attractivité économique du territoire :

ÉPAIGNES se caractérise par une vie économique locale dynamique, axée sur le positionnement stratégique de son territoire. La municipalité souhaite, outre la volonté de favoriser le maintien des activités existantes, poursuivre son développement économique en s'appuyant sur ce tissu existant et les stratégies développées à l'échelle intercommunale. A cette fin, le PLU s'attachera à réunir les conditions favorables à une cohabitation entre activités et zones résidentielles.

L'activité agricole, pour sa part, est encore bien présente avec la présence de nombreuses exploitations professionnelles et des espaces cultivés ou pâturés qui dépassent les 60% de la superficie du territoire communal. Mais l'agriculture reste menacée par l'étalement urbain et la municipalité devra à travers les dispositions de son PLU, réunir les conditions pour pérenniser l'activité agricole.

4.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

4.1.2.1 Asseoir le bourg comme un pôle d'habitat, attractif et dynamique

Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur

Il s'agit notamment d'accompagner l'évolution du centre ancien du Bourg dans le respect de son authenticité et préserver son identité sans pour autant le conserver « sous cloche », ce dernier devant évoluer au fil du temps. Cette mise en valeur doit également être assurée par la poursuite du traitement qualitatif des espaces publics existants ou à créer, notamment au sein des quartiers pavillonnaires périphériques ou il importe de poursuivre l'enfouissement des réseaux du fait de leur fort impact visuel sur le paysage, d'assurer la création d'espaces verts structurants c'est-à-dire des espaces qui ont un intérêt pour la population résidentielle ou qui structure l'aménagement à réaliser, intégrer les ouvrages hydrauliques dans la composition des projets et privilégier des espaces publics partagés dans une logique de développement durable. Il conviendra également de maintenir les axes visuels qui se dégagent sur l'église notamment lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants

Si ÉPAIGNES se caractérise par son bourg, son urbanisation lointaine et dispersée en aussi un élément identitaire fort qui lui permet de se rattacher aux paysages augerons avoisinants. Ainsi, les élus et la population sont très attachés aux hameaux et aux paysages qu'ils occasionnent, appréciant toujours la qualité d'une chaumière implantée dans un cadre verdoyant au détour d'un chemin… Ces derniers font l'objet d'une forte attractivité résidentielle, mais il convient aujourd'hui de maîtriser cette dernière du fait des impacts néfastes qu'elle peut avoir sur le paysage. Ainsi le PADD prévoit dans un premier temps de conforter et densifier le bâti existant à proximité immédiate du centre bourg lorsque la desserte existante le permet en s'attachant à limiter la création d'accès directs privatifs sur les voies réaménagées de manière à privilégier et sécuriser les déplacements doux existants ou projetés, assurer l'intégration des futures constructions au sein de l'environnement bâti existant et enfin à promouvoir une qualité architecturale, urbaine et environnementale novatrice en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent et en encourageant les économies d'énergie.

En terme de développement urbain, la municipalité envisage de poursuivre le rééquilibre du bourg de part et d'autre de la RD139 et améliorer son fonctionnement urbain par la création d'une nouvelle liaison « ouest » entre la RD139 et l'ex-RD27, puis d'encadrer et organiser l'urbanisation future projetée au sud du bourg du fait de sa proximité immédiate avec les pôles de centralité existants, de manière à assurer le désenclavement de ces espaces sans accroitre la circulation automobile sur l'impasse de la Mine d'Or et sur l'impasse de la Forge, anticiper les nuisances liées à la proximité de la RD27 et veiller à l'intégration urbaine et paysagère des développements projetés. De plus, les élus souhaitent anticiper l'évolution du bourg en maintenant des zones de réserve foncière pour une urbanisation ultérieure dans une logique de développement équilibré et réfléchi, la zone finalement retenue se trouvant de l'autre côté de la RD27, du fait de sa proximité avec le centre ancien et de ses capacités à développer des liaisons douces structurantes. Enfin, il s'agit d'accorder une densification modérée, dans le respect du cadre paysager et environnemental existant, au sein des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les mieux desservis.

Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle

Le bourg d'EPAIGNES est très attractif que ce soit pour les habitants de la commune ou ceux des communes riveraines du fait de ses services, de ses équipements et de son appareil commercial diversifié qui ne cesse de se développer, l'essor démographique enregistré au cours de la dernière décennie ayant favorisé le développement d'une économie dite résidentielle. La volonté des élus est de maintenir cette dynamique et d'accompagner la croissance démographique projetée en prévoyant notamment de soutenir et diversifier

l'appareil commercial et artisanal de la commune, de garantir une bonne accessibilité au centre bourg (commerces, services et équipements …) ce qui implique de conforter le maillage viaire notamment à proximité du groupe scolaire pour faciliter la circulation aux « heures de pointe », poursuivre le développement des modes de déplacement doux entre les secteurs « périphériques » et le centre (aménagement de trottoirs, de sentes …) et préserver « les chemins verts », support de randonnées et conforter leur lien avec le Bourg en favorisant le partage des voies existantes. Il importe aussi de regrouper les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un même pôle pour améliorer leur accessibilité et renforcer leur attractivité et de maintenir la mixité de l'habitat en offrant des programmes de logement diversifiés au sein des opérations d'aménagement d'ensemble.

4.1.2.2 Maintenir un cadre de vie de qualité

Préserver le milieu naturel et ses ressources :

Les espaces naturels remarquables de la commune recouvrent le secteur de la vallée du Douet Tourtel qui occupe toute la partie sud du territoire. Le PADD prévoit ainsi de préserver cet espace pour son rôle dans le dynamisme écologique communal, en tant que réservoir de biodiversité et support d'activités de promenade et de découverte du milieu. Il rappelle aussi la nécessité de préserver les boisements isolés et les massifs forestiers du fait de leurs qualités écologiques (réservoirs et corridors boisés et calcicoles) et paysagères, ainsi que le maillage bocager résiduel. Cette orientation porte de manière générale sur les divers éléments identitaires constitutifs des paysages du bocage, qui participent à sa fonctionnalité et à son équilibre écologique. Un intérêt particulier a été porté sur les mares et sur les fossés, éléments caractéristiques de la commune et de ses attributs hydrauliques et écologiques (trame bleue).

Pour assurer les liens fonctionnels entre les différents réservoirs identifiés, il importe de rompre avec les logiques d'urbanisation traditionnelle qui favorisent l'étalement urbain le long des voies et privilégier au contraire le maintien des dernières coupures vertes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique.

Enfin, il convient de limiter la consommation des espaces naturels en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et/ou faiblement constitués et/ou soumis à de forts enjeux environnementaux et/ou nécessitant un renforcement des équipements sachant toutefois qu'il s'agit d'une logique d'urbanisation lointaine et d'une caractéristique du territoire communal. Le Grenelle de l'Environnement et les objectifs de consommation d'espace identifiés à des échelles départementales, voire régionales ou nationales, ne peuvent s'appliquer de manière homogène sur tous les territoires. Il importe de tenir compte des spécificités de ces derniers et de ne pas bouleverser les structures paysagères et agricoles originelles qui font la diversité de notre beau Pays !

Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal

Le patrimoine bâti de la commune forge son identité. Dans ce contexte, le PADD souhaite privilégier et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti. Pour ce faire, il est donc projeté de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux présentant le plus de contraintes au simple renouvellement urbain : la mise en valeur foncière d'une propriété bâtie ne pourra donc s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune. Cette orientation permet par ailleurs de servir l'objectif de la lutte contre la dispersion du bâti, le mitage de l'espace et la consommation d'espaces à dominante naturelle.

Les élus et la population restent très attachés à l'identité rurale et normande de la commune, ce qui passe à la fois par le maintien et la confortation des éléments du patrimoine végétal, mais aussi par la valorisation des éléments du patrimoine bâti, ce qui implique de procéder à leur recensement et d'imposer dans le cadre de toute mutation, le respect de leur logique vernaculaire.

Le PADD prévoit aussi d'assurer la préservation du bâti emblématique de la commune à savoir le Manoir du Plessis et le Château du Bosc Hamel.

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances :

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment :

- **d'appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines :** le territoire reste peu concerné par ce risque qui touche des espaces faiblement bâtis. En application du principe de précaution, les souhaitent exclure si possible toute urbanisation nouvelle au sein des périmètres de protection instaurés autour des indices de cavités souterraines ;
- **de concevoir le développement de l'urbanisation en prenant en compte les problématiques de ruissellement et de risque d'inondation par remontées de nappes :** il s'agit, au regard du niveau de connaissance de l'aléa, de fixer des mesures réglementaires visant à ne pas aggraver ces risques en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en assurant la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction.
- **Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la RD27**: il s'agit d'une part de préserver des zones tampons inconstructibles, entre cette infrastructure et les zones résidentielles, et d'autre part, de prévoir des aménagements paysagers limitant l'impact des nuisances sonores et visuelles générées par cette voie ;

4.1.2.3 Maintenir l'attractivité économique du territoire

Permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable

Le projet de développement table sur une croissance démographique soutenue permettant de dégager une offre de 215 nouveaux logements sur dix ans, de manière à assurer à la commune une vitalité suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer d'autant plus que l'activité agricole est encore fort dynamique, cette dernière étant de surcroît garante d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles du territoire. A cet effet, le PADD prévoit ainsi de préserver les zones de culture et d'élevage indispensables à la pérennité de l'agriculture ce qui passe notamment par une optimisation des disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants et à une délimitation au plus juste de l'enveloppe constructible des hameaux et groupes bâtis de manière à prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant. Il s'agit également de remédier à l'enclavement des espaces agricoles en maintenant les dernières coupures d'urbanisation et de préserver les derniers herbages, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme, présentant une grande valeur écologique et paysagère et nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal.

Finalement le PADD prévoit d'assurer la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles existantes et viables en limitant la densification du bâti résidentiel aux abords des sièges d'exploitation pérennes et en permettant notamment la construction d'abris pour animaux sur la frange bocagère du plateau et dans la vallée pour y maintenir les activités d'élevage garantes également de la préservation et de l'entretien des paysages.

Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle

Afin de répondre aux besoins économiques identifiés à l'échelle du Pays et aux stratégies de développement économique amorcées aux abords de la RD27, la municipalité envisage la possibilité d'étendre les zones d'activités existantes sur son territoire, à plus ou moins long terme, en profitant de son potentiel : une accessibilité aisée, une centralité par rapport aux espaces économiques environnants, une amorce de développement économique dont la pérennité doit également être assurée. En effet, les entreprises cherchent aujourd'hui à diminuer les coûts, à se différencier de la concurrence et à anticiper la demande, en particulier en période de crise économique. Dans ce contexte, l'environnement des entreprises devient déterminant pour leur compétitivité. En cela, ÉPAIGNES cumule plusieurs atouts essentiels :

- la proximité d'un large marché du fait de sa localisation et de sa desserte routière et une forte densité de partenaires à proximité pour nouer les processus d'affaires;
- la disponibilité d'une main d'œuvre nombreuse et diversifiée en lien avec la forte croissance démographique locale qui laisse augurer une offre intéressante en la matière.

En ce sens, le PADD prévoit de :

- assurer l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones d'activités prévues à cet effet afin d'enrayer leur éparpillement sur l'ensemble du territoire communal ou communautaire ;
- fixer les conditions nécessaires à la reconversion du site « Poulingue » en une zone mixte principalement axée sur les activités de services ;
- anticiper les besoins économiques notamment liés à la croissance résidentielle du territoire en maintenant une réserve foncière.

4.1.3 Les différentes zones du PLU

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zone ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD.

Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
    - **la zone UA :** elle correspond au centre bourg, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse. Il est favorable à l'accueil de commerces, de services et de l'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.
    - **la zone UB** : elle comprend la zone d'habitation et de services située autour du centre-bourg. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de pavillons individuels, de petits collectifs et d'équipements publics ou collectifs recevant du public, nécessaires au bon fonctionnement de cette zone. Des activités, dont l'implantation est lointaine, se situent également dans cette zone…
    - **la zone UE :** elle comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.
    - **la zone UZ** : elle correspond aux zones d'activités existantes le long de la RD 27 à savoir les zones du Trèfle, de la Bellerie et du Grand Lieu. Elle est réservée à l'accueil d'installations industrielles, commerciales ou artisanales et le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.

- **les zones A Urbaniser (AU):** elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :
    - **la zone 1AU :** à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de poursuivre le développement du Bourg en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
    - **la zone 2AU :** elle correspond à une zone de réserve foncière, en vue de l'extension et du renforcement du bourg sur lequel la commune souhaite axer le développement à long terme. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations particulières d'aménagement.
    - **la zone AUz :** il s'agit d'une zone de réserve foncière, en vue de l'extension de la zone d'activités du Trèfle sur laquelle la commune souhaite axer le développement économique du territoire à long terme. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations particulières d'aménagement.

- **la zone agricole (A) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également quatre secteurs dans lesquels la vocation agricole est avérée sans pour autant être dominante :

    - **un secteur Ah** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux constitués du plateau agricole, présentant principalement un habitat de type traditionnel mais dont la morphologie a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti de faible densité, un parcellaire assez lâche et une trame bocagère préservée de manière inégale. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, essentiellement par comblement des dernières « dents creuses » même si ponctuellement quelques extensions sont tolérées.

    - **un secteur Ar** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux et groupe bâti isolés du plateau agricole, qu'il n'est prévu ni de densifier, ni de développer au regard des enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers qu'ils présentent et de leur desserte insuffisante, mais dans lesquels le bâti existant doit pouvoir évoluer (annexes, extensions, …) sans compromettre l'activité agricole existante.

    - **un secteur Av** qui, en tant que secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, est établi sur les hameaux traditionnels du plateau à savoir, les Mares Fleuries, la Rochelle, le Bosc Carré et le Theil qui présentent un habitat de type traditionnel, dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, par comblement des dernières « dents creuses » et sous la forme d'un bâti de type normand traditionnel

    - **un secteur Az** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, établi sur un bâtiment artisanal implanté le long de la RD139 dont il convient d'assurer la pérennité de l'activité existante sans compromettre l'activité agricole existante.

- **la zone naturelle (N) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

    - **un secteur Nr :** il correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées. Il est établi sur les groupes bâtis isolés à vocation principale d'habitat, qu'il n'est prévu ni de densifier ni de développer au regard des enjeux environnementaux du territoire et/ou de leur desserte insuffisante. En revanche, le bâti existant doit pouvoir y évoluer (extensions, annexes…).

4.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1ère ORIENTATION GENERALE Asseoir le bourg comme pôle principal d'habitat, dynamique et attractif	
A) Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur	
Accompagner l'évolution du centre ancien du Bourg dans le respect de son authenticité et préserver son identité ;	Classement en zone UA du centre bourg dont le règlement permet de préserver les caractéristiques morphologiques du centre ancien tout en permettant une évolution positive de l'architecture de ce dernier ;
Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics existants ou à créer ;	Accompagnement des secteurs à urbaniser par des orientations d'aménagement et de programmation visant à concevoir des espaces de qualité dans une logique de développement durable ;
Maintenir des axes visuels qui se dégagent sur l'église notamment lors des opérations d'aménagement d'ensemble ;	Prise en compte des axes visuels sur l'église au sein des orientations d'aménagement et de programmation ;
B) Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants	
Conforter et densifier le bâti existant à proximité immédiate du centre bourg ;	Classement en zone UB des quartiers périphériques du Bourg dont le règlement permet une densification du bâti existant dans une logique de transition entre le bourg et les espaces naturels environnants ;
Limiter la création d'accès directs privatifs sur les voies réaménagées de manière à privilégier et sécuriser les déplacements doux existants ou projetés ;	Réglementation des accès à l'article 3 de la zone UB de manière à interdire la création d'accès directs privatifs le long de la RD139
Promouvoir une qualité architecturale, urbaine et environnementale novatrice en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent et en encourageant les économies d'énergie ;	Instauration de règles assouplies sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives et instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 15 du règlement de toutes les zones ; en particulier, proposition de recommandations à l'attention des pétitionnaires afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie ; Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU ; Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant ;
Veiller à maintenir des possibilités de desserte ultérieure vers les espaces environnants ;	Inscription de ce principe au sein des orientations d'aménagement et de programmation de manière à ne pas figer le développement ultérieur de la commune ;

Encadrer et organiser l'urbanisation future projetée au sud du bourg du fait de sa proximité immédiate avec les pôles de centralité existants, de manière à : o Assurer le désenclavement de ces espaces sans accroitre la circulation automobile sur l'impasse de la Mine d'Or et sur l'impasse de la Forge ; o Anticiper les nuisances liées à la proximité de la RD27 ; o Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des développements projetés.	Classement en zone 1AU des espaces naturels situés au sud du bourg et intégrés dans l'urbanisation de ce dernier avec instauration d'orientations d'aménagement et de programmations prévoyant la desserte future de ces zones et les principes paysagers à respecter ; Instauration de règles de retrait aux articles 6 et 7 de la zone 1AU et de plantations et d'aménagement paysagers, notamment en frange de la zone A, à l'article 13 ; Maintien d'une zone tampon le long de la RD27 classée en zone A ;
Anticiper l'évolution du bourg en maintenant des zones de réserve foncière pour une urbanisation ultérieure dans une logique de développement équilibré et réfléchi ;	Classement en zone 2AU des réserves foncières conservées par la commune en vue du développement futur du Bourg
Accorder une densification modérée, dans le respect du cadre paysager et environnemental existant, au sein des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les mieux desservis ;	Classement en zone Ah ou en zone Av, selon les caractéristiques morphologiques des hameaux destinés à être densifiés
C) Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle	
Soutenir et diversifier l'appareil commercial et artisanal : o développer l'offre de logement à proximité des commerces favorisant ainsi la proximité de nouveaux chalands; o favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat;	Concentration des capacités d'accueil destinées au développement résidentiel du territoire au sein du bourg et à sa périphérie immédiate ; Autorisation d'implanter des activités commerciales, artisanales ou de services au sein des zones UA et UB par le biais du règlement sous réserve toutefois d'être compatibles avec le voisinage bâti ;
Garantir une bonne accessibilité au centre bourg (commerces, services et équipements …) : o conforter le maillage viaire notamment à proximité du groupe scolaire pour faciliter la circulation aux « heures de pointe » ; o poursuivre le développement des modes de déplacement doux entre les secteurs « périphériques » et le centre (aménagement de trottoirs, de sentes …) ; o préserver « les chemins verts », support de randonnées et conforter leur lien avec le Bourg en favorisant le partage des voies existantes ;	Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L123-1-5 IV alinéa 1° du Code de l'urbanisme et édictions de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ; Réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation sur le développement d'un maillage plus complet de liaisons douces par un meilleur partage des voies existantes de manière à relier les pôles urbanisés aux itinéraires de promenade et aux carrefours d'échange identifiés ; Intégration du « contournement ouest » dans les orientations d'aménagement et de programmation et mise en place d'un emplacement réservé sur les emprises nécessaires et non encore acquises ;
Regrouper les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un même pôle pour améliorer leur accessibilité et renforcer leur attractivité ;	Classement en zone UE du secteur destiné à recevoir les équipements publics de la commune dans une logique de mutualisation des déplacements et des stationnements ;

Maintenir la mixité de l'habitat	Instauration de règles assouplies au sein des zones UA, UB et 1AU de manière à diversifier les formes urbaines rencontrées et mixer par cette voie les différentes typologies d'habitat pouvant être offertes sur le territoire communal

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2nde ORIENTATION GENERALE Maintenir un cadre de vie qualité	
A) Préserver le milieu naturel et ses ressources	
Protéger l'équilibre écologique et paysager de la vallée du Douet Tourtel, source de biodiversité et support d'activités de promenade et de découverte du milieu ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone N où aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux et des constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux, afin d'assurer la préservation de ces espaces en raison de leurs qualités environnementales et paysagères ;
Préserver les boisements isolés et les massifs forestiers du fait de leurs qualités écologiques (réservoirs et corridors boisés et calcicoles) et paysagères ;	Recensement des bois en espaces boisés classés ;
Rompre avec les logiques d'urbanisation traditionnelle qui favorisaient l'étalement urbain le long des voies en maintenant notamment les dernières coupures vertes qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique ;	Classement de tous les secteurs concernés en zone A ou en zone N ou la constructibilité est fortement limitée et zones constructibles circonscrites aux enveloppes bâties de chaque secteur ;
Préserver les composantes du maillage bocager (talus, haies bocagères, mares) sur l'ensemble du territoire au regard de leurs intérêts écologiques et paysagers et de leur rôle dans la lutte contre les ruissellements ;	Recensement complet des mares, des talus et des haies bocagères en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme ; Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, l'arasement des talus et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal ; Rappel à l'article 13 de chaque zone concernée des implications de ce classement ;
Limiter la consommation des espaces naturels en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et/ou faiblement constitués et/ou soumis à de forts enjeux environnementaux et/ou nécessitant un renforcement des équipements ;	Classement en zone A des groupes bâtis au sein desquels une activité agricole demeure avec recensement des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en application de l'article L123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'Urbanisme ; Classement en secteur Ar des groupes bâtis au sein desquels aucune activité agricole n'est pratiquée afin de permettre, par le biais du règlement de cette zone, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments identifiés ;

	Classement en secteur Nr des groupes bâtis au sein desquels aucune activité agricole n'est pratiquée afin de permettre, par le biais du règlement de cette zone, la réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments identifiés ;
B) Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal	
Fixer les conditions nécessaires pour assurer la rénovation, la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti identifié en : o limitant la dynamique d'urbanisation des hameaux les plus isolés et/ou les moins bien desservis au simple renouvellement urbain, permettant d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant, de sensibiliser à son intérêt et à sa valeur et, finalement, de prévenir sa disparition ; o identifiant et recensant les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt, en préservant leur authenticité et en favorisant leur évolution (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, …) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire ;	Classement en secteur Ar ou Nr des hameaux ou groupes bâtis à l'habitat diffus et pour partie demeurés traditionnels pour lesquels il n'est pas prévu une poursuite de la densification mais des possibilités de mutation du bâti existant du fait des occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Ar et limitativement énumérées : extension, changement de destination, construction d'annexes ; Recensement des bâtiments et constructions traditionnelles sur le plan de zonage sous forme Epb (Eléments du Patrimoine Bâti) avec instauration de règles particulières à l'article 11 de chaque zone concernée ; Instauration du permis de démolir sur les Epb ;
Assurer la préservation du bâti emblématique de la commune: le Manoir du Plessis et le Château du Bosc Hamel ;	Classement en secteur Ar des secteurs bâtis liés à ces deux constructions et maintien d'espaces agricoles (zone A) des espaces environnants ;
C) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances	
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	En application du principe de précaution, les indices avérés de cavités souterraines ont été reportés sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b du Code de l'urbanisme. Dans toutes les zones du PLU concernées par ce risque, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (en application de l'article R111-2): « *Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.* *Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain* »

Assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement : • Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ; • Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus…) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, …)	Des règles seront prescrites à l'article 4 du règlement des zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.
Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la RD27 ;	Classement en zone A des secteurs compris entre les zones résidentielles et la RD27 ; Instauration de règles de retrait et d'aménagement paysager au sein des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zone 1AU et 2AU situées le long de cette voie ;

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3ème ORIENTATION GENERALE Maintenir l'attractivité économique du territoire	
A) Permettre les conditions d'une agriculture durable	
Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants ;	La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial ; Classement en zone UA et UB des secteurs déjà urbanisés du bourg de manière à permettre une urbanisation immédiate basée sur les processus de la densification après avoir identifié ce potentiel au sein du diagnostic territorial ;
Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des hameaux et groupes bâtis, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;	Délimitation au plus juste de l'enveloppe constructible des secteurs bâtis, à l'exception des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) devant permettre le développement du bourg à plus ou moins long terme ;
Remédier à l'enclavement des espaces agricoles en maintenant les dernières coupures d'urbanisation notamment aux abords des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisante	Classement en zone A ou en zone N des espaces agricoles, naturels et forestiers jouxtant les groupes bâtis et assurant des coupures vertes entre chacun d'eux ;
Préserver les derniers herbages, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme, présentant une grande valeur écologique et paysagère et nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal	Classement de ces espaces en zone A ;
B) Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle	
Assurer l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones d'activités prévues à cet effet ;	Création d'une zone UZ spécifique appliquée sur les terrains occupés par les activités économiques ;

Fixer les conditions nécessaires à la reconversion du site « Poulingue » en une zone mixte principalement axée sur les activités de services ;	Du fait de la localisation de cette zone et d'une maitrise foncière communale, qui s'est effectuée entre la mise en place du PADD et l'arrêt du projet, un simple classement en zone UB s'est avéré suffisant pour accompagner le projet de la municipalité ;
Anticiper les besoins économiques notamment liés à la croissance résidentielle du territoire en maintenant une réserve foncière ;	Classement en zone AUz de l'extension projetée de la zone d'activités du Trèfle ;

4.1.5 PADD et environnement

Le PADD a été élaboré dans le respect des objectifs de protection de l'environnement, à savoir :

- préserver la diversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction ;
- réduire la production des pollutions et préserver la qualité des milieux naturels en minimisant les rejets dans les milieux (eau, air, sol) et en valorisant les déchets ;
- assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles tel que l'espace, l'eau, le sol, les matières premières ou les énergies en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement ;
- minimiser et prévenir les risques naturels et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes ;
- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes par une réduction des nuisances dans l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs et permettre à chacun l'accès à un cadre de vie de qualité ;
- conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine bâti, biologique, paysager ou culturel.

Les orientations générales du PADD sont compatibles avec ces objectifs dans la mesure où :

- les milieux naturels remarquables sont préservés de toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à la diversité et à la vitalité des écosystèmes : la prise en compte des corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont en effet l'un des enjeux de ce projet, qu'il s'agisse de la protection de la vallée du Douet Tourtel ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies ou les mares qui participent à la richesse de la biodiversité communale ;
- La majorité du développement urbain projeté en faveur de l'habitat est envisagé sur le Bourg ou à l'intérieur des limites du bâti existant au sein des hameaux afin d'éviter une consommation trop importante de l'espace et, en particulier, de ceux à vocation agricole ou naturelle. Les seules extensions projetées s'effectueront dans des espaces ciblés en périphérie du bourg pour satisfaire les besoins d'accueils résidentiels identifiés dans le projet de territoire et localisés stratégiquement ;
- Le projet prévoit d'accueillir une nouvelle population au sein du Bourg et des hameaux les mieux desservis, puis de manière très limitée, dans les hameaux plus isolés en tenant compte des capacités actuelles offertes par les réseaux et en promouvant également le recours aux énergies renouvelables ;
- Les risques naturels affectant le territoire communal ont été identifiés et pris en compte dans les objectifs de développement, notamment ceux liés aux cavités souterraines et aux ruissellements. Les secteurs particulièrement exposés à ces risques ont été, d'une manière générale, exclus des zones constructibles et des mesures visant à améliorer la connaissance de l'aléa ont été prises ;
- Le projet assure la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie en assurant le maintien des grandes entités paysagères du territoire communal, en limitant l'exposition de la population aux nuisances des grandes infrastructures terrestres et en créant les conditions nécessaires à la valorisation du patrimoine bâti et naturel de la commune.
- Des réflexions particulières ont été menées pour intégrer les problématiques de déplacement au cœur du projet et faciliter le recours à des modes de transport alternatifs à la voiture particulière.

Ce projet n'a donc aucune incidence notable sur l'environnement et du fait que le PADD ait été débattu avant le 1er février 2013, aucune évaluation environnementale n'est donc nécessaire.

4.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

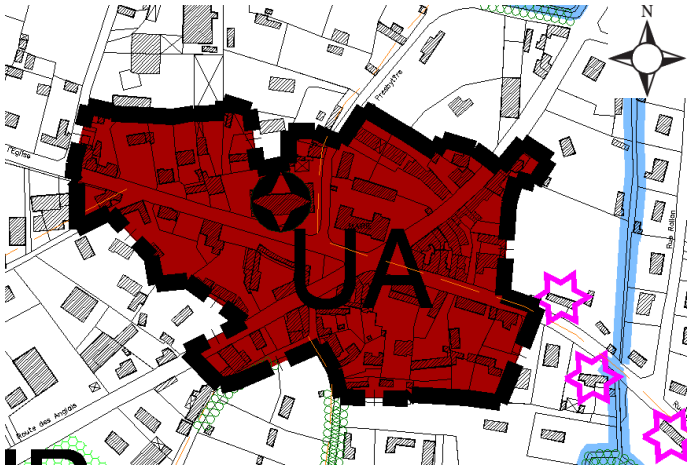
4.2.1 Le zonage (règlement graphique)

4.2.1.1 Les zones à vocation résidentielle

4.2.1.1.1 La zone UA

Cette zone concerne le centre ancien, à la morphologie particulière (implantation du bâti en front continu, hauteur variable, matériaux traditionnels), qui comprend l'ensemble du bâti implanté à l'intersection de l'ancienne RD27 et de la RD139. Les parcelles attenantes à ces constructions sont intégrées dans cette zone, ainsi que l'Eglise et la Mairie qui marquent physiquement ce centre. Elle dispose d'une vocation mixte, à caractère d'habitat, de services et de commerces nécessaires au maintien de la vie locale. Il s'agit d'un secteur particulier dans lequel peu de constructions nouvelles pourront s'implanter du fait de la densité des constructions existantes.

Le zonage mis en place doit, conformément aux orientations du PADD, conduire à maintenir l'authenticité des lieux tout en permettant des évolutions architecturales contemproraines de qualité et harmonieuse avec l'environnement bâti, si elles se présentaient, et renforcer la diversification des fonctions urbaines dans le respect des spécificités morphologiques. L'objectif est donc de conserver et préserver cette morphologie particulière qui confère à Epaignes un caractère de bourg d'où l'application d'un zonage particulier de manière à édicter un règlement spécifique à cette zone.



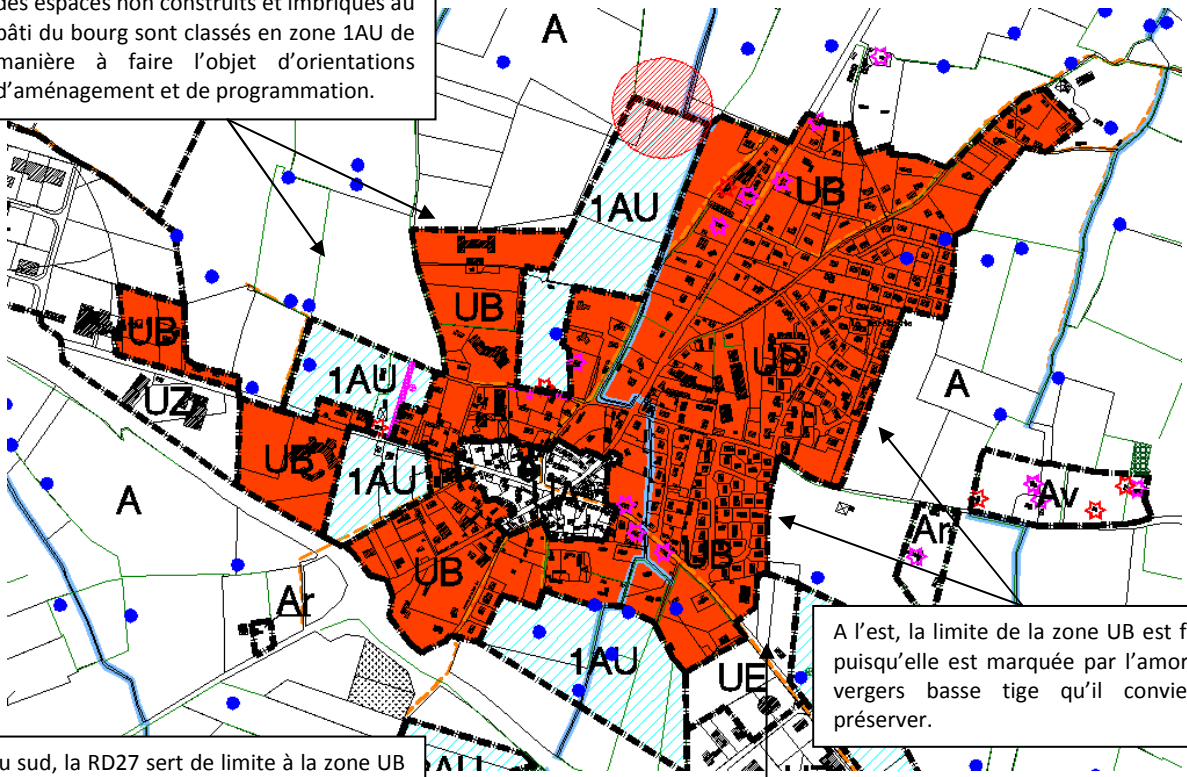
Sa délimitation repose essentiellement sur des considérations morphologiques de manière à n'intégrer que le bâti implanté à l'alignement des voies et formant un front bâti continu ou quasi continu que ce soit le long de la Route des Anglais, de la Route de Pont-Audemer, de la Route du Stade et de la rue André Morin ou des routes de moindre importance comme la rue de la Poste ou la rue du Presbytère.

4.2.1.1.2 La zone UB

Cette zone concerne les parties périphériques du centre ancien. A vocation principale d'habitat dans laquelle subsistent quelques activités artisanales, elle est moins dense que le centre ancien. Le parcellaire est relativement hétérogène selon la typologie du bâti qu'il présente et sa proximité avec le centre ancien ou avec les espaces naturels environnants. En effet, la zone UB est une zone de transition entre ces deux milieux et son urbanisation doit être composée en ce sens c'est-à-dire en assurant leur jonction. Elle peut ainsi être un prolongement du centre ancien à sa périphérie immédiate en disposant de quelques constructions implantées à l'alignement ou une sorte de hameau diffus comme au nord de la Barretterie, le tout étant lié par un tissu pavillonnaire banalisé.

La délimitation de cette zone repose sur des composantes essentielles du territoire comme la RD27 au sud, la zone d'activité de la Bellerie et du Grand Lieu à l'Ouest et les vergers basse tige du Bosc Carré à l'Est. Du fait de ces limites, la zone UB s'est largement étendue vers le Nord Est au cours de la dernière décennie et intégre aujourd'hui l'urbanisation diffuse de la Barreterie. A l'ouest, l'urbanisation récente effectuée par le LFE (projet locatif et foyer pour autiste) commence à rééquilibrer le développement de part et d'autre de la RD139, mais il reste encore au centre une vaste « bande » composée d'herbages destinée à être urbanisée à moyen ou long terme par le LFE qui en a la maitrise foncière.

A l'ouest, la zone UB s'appuie sur les limites tangibles du bâti existant et à vocation essentielle d'habitat : l'ensemble des espaces non construits et imbriqués au bâti du bourg sont classés en zone 1AU de manière à faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



A l'est, la limite de la zone UB est franche puisqu'elle est marquée par l'amorce des vergers basse tige qu'il convient de préserver.

Au sud, la RD27 sert de limite à la zone UB ainsi que les vastes herbages qui la bordent, ces derniers ne pouvant être urbanisés sans opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, seul le bâti existant est intégré dans la zone UB et les secteurs nus sont maintenus en zone 1AU.

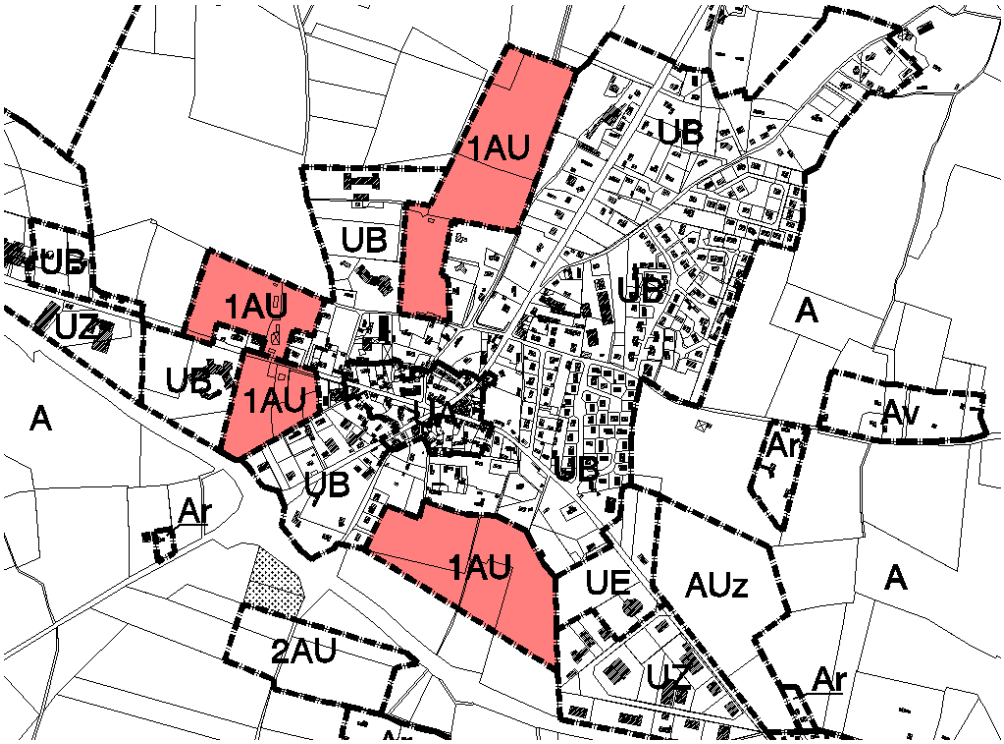
Le long de la rue du Stade, le terrain de football sert de limite ainsi que le vaste herbage situé en face, servant aujourd'hui de zone tampon entre la ZA du Trèfle et la zone résidentielle du bourg.

Dans cette zone, sont également intégrés les équipements publics tel que le groupe scolaire et la maison d'accueil pour handicapés, qui ont permis de dynamiser l'urbanisation dans des secteurs jusqu'alors déprisés. Ainsi, aucune extension sur les espaces naturels environnants n'a été concédée au regard des enjeux existants et de la valeur agronomique des terrains concernés.

4.2.1.1.3 La zone 1AU

Ces zones sont destinées au développement et à l'extension du bourg, de manière à ce qu'il forme à long terme, un ensemble harmonieux et équilibré de part et d'autre de la RD139. Effectivement, le bourg d'Epaignes ne peut s'étaler davantage vers l'Est, où les vergers et le plateau agricole proprement dit marque une coupure forte d'urbanisation. Ainsi, les seules possibilités d'extension du bourg se situent donc dans la partie Ouest du bourg ou dans la partie Sud de ce dernier, déprisées jusqu'à aujourd'hui, en raison notamment d'un réseau viaire peu développé.

Actuellement occupés par des herbages, ces secteurs à la périphérie proche du bourg, sont destinés à se développer à court terme, au coup par coup ou par le biais d'opération d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées dans la pièce n°2 du dossier de PLU :



Localisation des zones 1AU au sein du Bourg

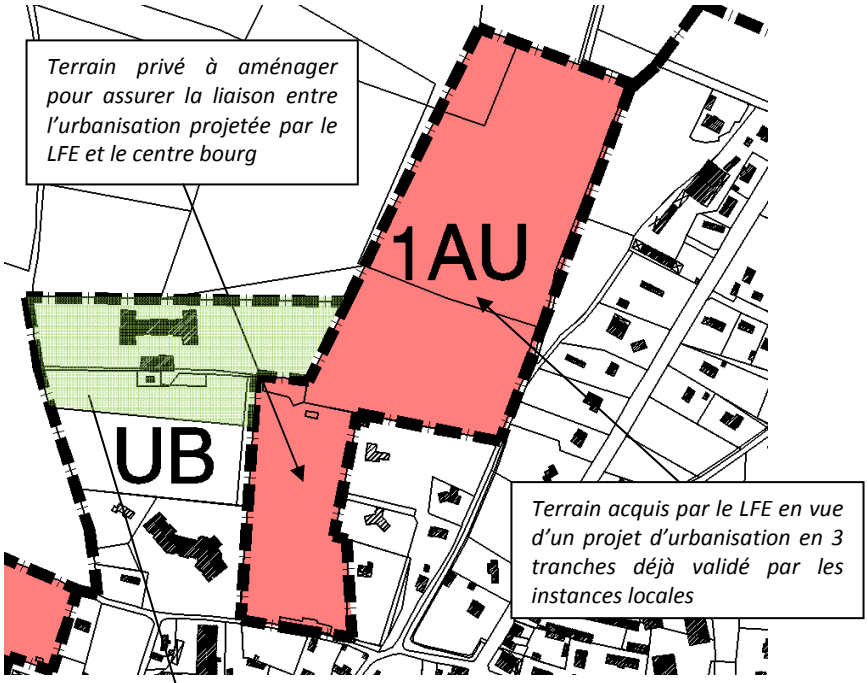
Ces zones se situent prioritairement dans la partie déjà urbanisée du Bourg de manière à assurer conformément au PADD un rééquilibre de ce dernier de part et d'autre de la RD139 dans la continuité des processus d'urbanisation amorcé par le POS, sachant que l'ensemble de ces zones étaient déjà délimitées dans ce document d'urbanisme.

La zone 1 AU située au Nord-Ouest du bourg :

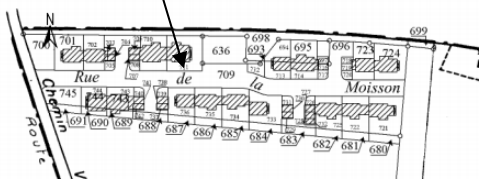
Cette zone va permettre de rééquilibrer le bourg et la zone pavillonnaire de part et d'autre de la RD139. Elle est donc à urbaniser en priorité puisqu'il s'agit d'une orientation fondamentale du PADD. D'autre part, l'implantation du groupe scolaire dans ce secteur doit dynamiser l'urbanisation de ce dernier. Des terrains doivent donc être dégagés pour répondre à l'attente de la population, qui apprécie d'être à proximité des équipements scolaires, administratifs et de loisirs, tout en étant à proximité des infrastructures routières. Cette zone offre ces nombreux avantages qui garantissent son développement dans les prochaines années.

Cette zone intègre une vaste parcelle privée, faisant face au groupe scolaire et assurant la jonction avec le projet du Logement Familial de l'Eure (LFE) au nord et le centre-bourg. Son aménagement et son urbanisation doivent ainsi permettre cette transition et offrir de nouvelles capacités d'accueil à proximité immédiate du centre bourg.

Plus au nord, la zone 1AU intègre l'ensemble des terrains acquis par le LFE, situés en arrière de l'urbanisation existante de la Barreterie, où un projet en 4 tranches a été amorcé au cours de la dernière décennie. Il s'agit notamment pour la municipalité de conforter un contournement Ouest (RD139-RD27 via le groupe scolaire) support de l'urbanisation future projetée dans ce secteur. Ce projet est acté depuis plusieurs années et la première tranche a été finalisée l'année passée :



La zone 1AU de la Barreterie

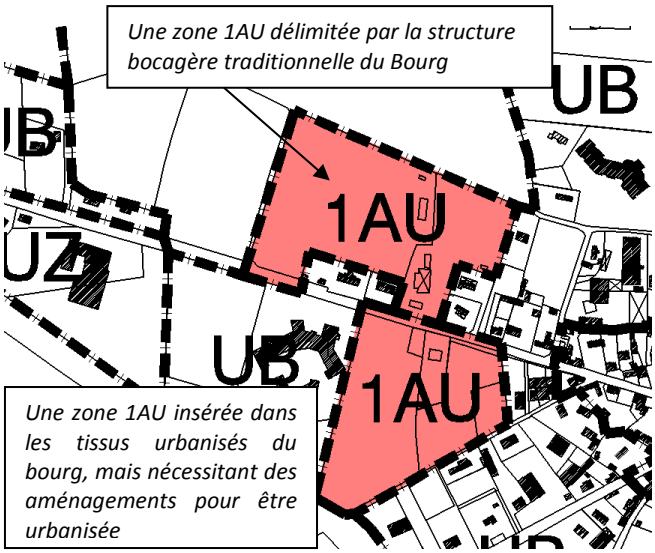


1ère tranche du projet LFE

<u>Les zones 1AU à l'Ouest du bourg :</u>

Ce secteur, situé dans la continuité du bourg actuel, est également destiné à s'urbaniser à court terme du fait notamment de sa proximité avec les pôles de centralités de la commune (zone d'activités, centre-bourg, groupe scolaire) et de sa desserte qui reste à conforter pour assurer la faisabilité du contounrment ouest projeté par la municipalité. Une nouvelle fois, ce projet doit être le support de l'urbanisation projetée dans cette partie du territoire qu'il convient de désenclaver…

Cette zone intégre au nord de la rue André Morin un ancien corps de ferme dont le morcellement a été amorcé avec la création de deux terrains à bâtir au cours de la dernière décennie. Afin d'éviter le développement d'un parcellaire en drapeaux et d'assurer le désenclavement de ce site avec la route de Vannecrocq, il convient d'encadrer le développement de cette zone d'où son classement en zone 1AU. Les limites de cette zone s'appuient sur la trame bocagère existante de manière à assurer l'intégration des futures constructions au sein de la structure bocagère traditionnelle du Bourg. Cela permet également de préserver une zone tampon et une coupure d'urbanisation avec la zone artisanale.



Les zones 1AU de part et d'autre de la rue André Morin

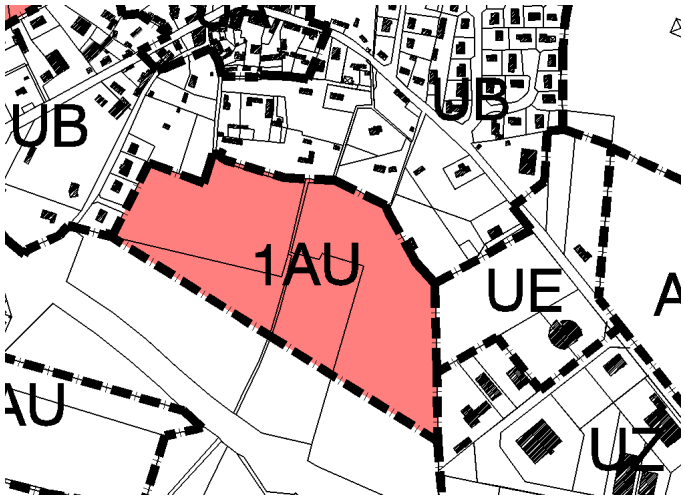
Au sud, la zone 1AU intègre un vaste herbage nu compris entre la rue André Morin et l'Impasse des Forges dont les fonctionnalités de « circulations douces » doivent être privilégiées. Il importe ainsi de créer de nouveaux aménagements pour assurer la desserte de cette zone, d'où un classement en zone 1AU, malgré sa présence au sein des tissus urbanisés du bourg. Elle doit aussi assurer la transition entre le foyer du Grand Lieu et l'habitat résidentiel du bourg.

La zone 1AU au Sud-Est du bourg :

Cette zone est située à proximité immédiate du centre-bourg, dans un secteur résidentiel traditionnel, où les accès existants sont peu nombreux et non adaptés à une urbanisation éventuelle de ce secteur comme l'Impasse de la Mine d'Or. Ce secteur est ainsi enclavé entre le bourg et la RD27, source de certaines nuisances sonores… Il importe ainsi d'orienter et d'encadrer l'urbanisation de ce secteur de manière à anticiper son désenclavement et sa connexion avec les quartiers résidentiels périphériques tout en assurant l'insertion des constructions aux abords immédiats de la route classée à grande circulation d'où son classement en zone 1AU.

Cette zone intègre les herbages situés en arrière de la frange bâtie du centre-bourg à l'exception d'une bande comprise entre 80 et 100 mètres de large le long de la RD27 de manière à maintenir une zone tampon efficace avec la voie et un aménagement paysager de qualité.

A l'est, cette zone est délimitée par la zone d'activités du Trèfle et par une zone d'équipement (zone UE) destinée à se développer aux abords immédiats de la salle polyvalente afin de regrouper l'ensemble des équipements de la commune sur un même site.



Localisation de la zone 1AU au sud-est du bourg

Ces zones, qui répondent aux grandes orientations du PADD en matière de développement résidentiel, offrent des avantages non négligeables en matière de localisation. Elles doivent conduire à une urbanisation harmonieuse du bourg au cours de la prochaine décennie.

4.2.1.1.4 La zone 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme qui s'apparente davantage à une réserve foncière permettant d'anticiper le développement du centre bourg. L'intérêt de cette zone est donc de « prévoir l'avenir » en permettant d'une part l'instauration du droit de préemption urbain de la commune et d'autre part la gestion et l'encadrement de l'urbanisation à venir, conformément au projet urbain défini par la municipalité.

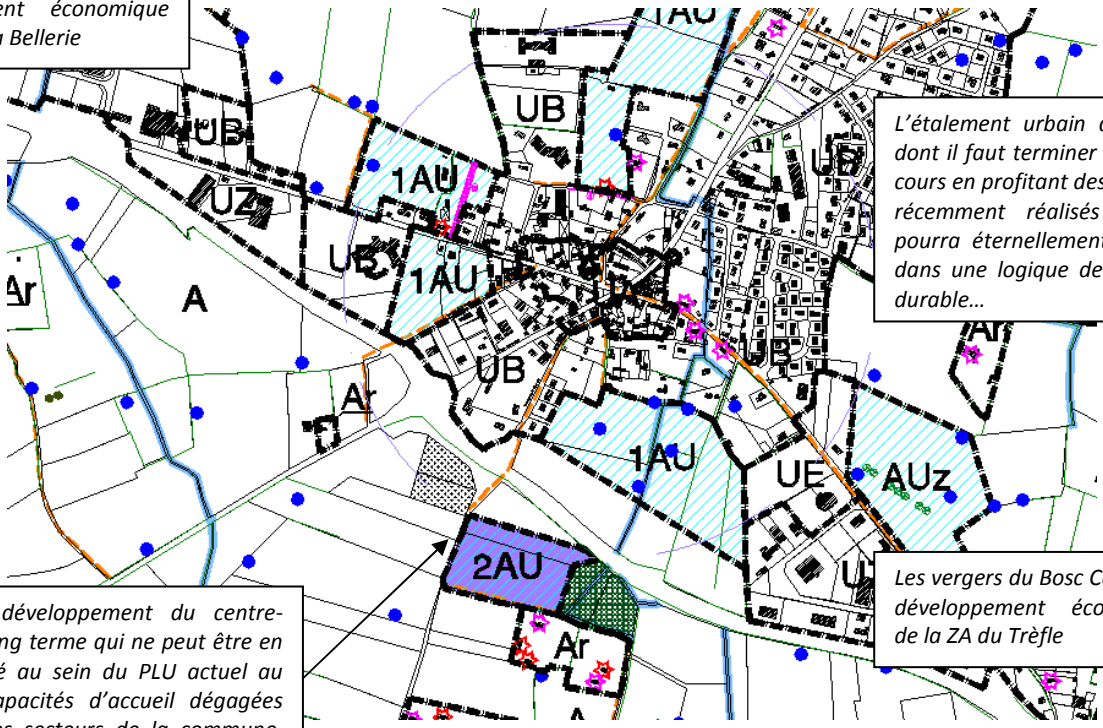
L'urbanisation de cette zone 2AU doit ainsi permettre à plus long terme d'avoir un développement du bourg harmonieux et équilibré, privilégiant de fait les terrains les plus proches de ce dernier et des centralités identifiées. En effet, les possibilités de développement du bourg se trouvent aujourd'hui limitées :

- l'étalement urbain au nord de la commune ne pourra être poursuivi sous peine d'éloigner toujours davantage les habitants du centre-bourg, de ses commerces et de ses services ;
- l'étalement urbain à l'est de la commune ne pourra être poursuivi sous peine de supprimer de vastes vergers et de véritables réservoirs de biodiversité ;

- l'étalement urbain à l'Ouest de la commune ne pourra être poursuivi sous peine de rapprocher les futurs habitants de la zone d'activités de la Bellerie et d'une activité agricole prépondérante sur le territoire communal, source d'un dynanisme économique non négligeable qu'il convient de préserver (la ferme de la Houssaye).

Cette zone 2AU bénéficie de liens étroits avec le centre-bourg du fait de l'existence d'un passage piéton sous la RD27 à l'extrémité de l'impasse de la Mine d'Or et ne présente pas de contraintes agricoles ou environnementales fortes contrairement aux autres secteurs du bourg. Certes, elle est située de l'autre côté de la RD27 mais les nuisances de cette dernière y sont plus faibles…

La Ferme de la Houssaye et le développement économique de la ZA de la Bellerie



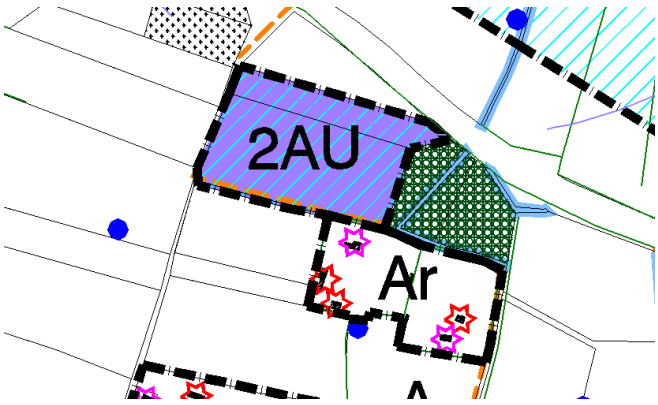
L'étalement urbain de la Barreterie dont il faut terminer les processus en cours en profitant des aménagements récemment réalisés mais qui ne pourra éternellement être reconduit dans une logique de développement durable…

Potentiel de développement du centre-bourg sur le long terme qui ne peut être en totalité intégré au sein du PLU actuel au regard des capacités d'accueil dégagées dans les autres secteurs de la commune, qu'il importe toutefois d'amorcer dès à présent avec une première tranche classée en zone 2AU…

Les vergers du Bosc Carré et le développement économique de la ZA du Trèfle

Ce choix de développement est porté par la municipalité et inscrit au sein du PADD, la zone 2AU n'étant que la résultante de cette orinetation stratégique sur le long terme.

La délimitation de cette zone 2AU répond aux principes d'aménagement retenus pour les autres zones du centre-bourg à savoir le maintien d'une zone tampon le long de la RD27 et l'inscription au sein d'une trame existante matérialisée aujourd'hui par le cimetière au nord-est et un bosquet à conserver au nord-ouest. Au sud, un chemin de desserte existant marque la limite de cette zone.



Cette zone est essentielle pour la mise en œuvre du projet urbain communal à long terme. Après le rééquilibre du Bourg de part et d'autre de la RD139, elle doit conduire à un développement plus durable permettant de rapprocher les futurs habitants des pôles de centralité existants.

4.2.1.1.5 Les secteurs Ah

Les secteurs Ah correspondent aux hameaux destinés à être ouverts à l'urbanisation de manière modérée et ciblée ne présentant pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales particulières. Ces derniers ont été définis et choisis au regard des enjeux qu'ils présentent et de leur degré d'urbanité, sachant que ceux ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation plus ou moins soutenue au cours de la dernière décennie ont été privilégiés. Il s'agit également des secteurs les mieux desservis en terme de réseaux et de voirie de manière à limiter les investissements de la commune.

Il résulte de cette méthode un zonage relativement découpé puisque les secteurs Ah ne sont pas contigus, parfois au sein du même groupe d'habitations, afin de tenir compte des divers enjeux identifiés. Toutefois, cette non-contiguïté n'est pas visible sur le terrain puisque des constructions existantes assurent la liaison de l'urbanisation comme à la Forterie par exemple.

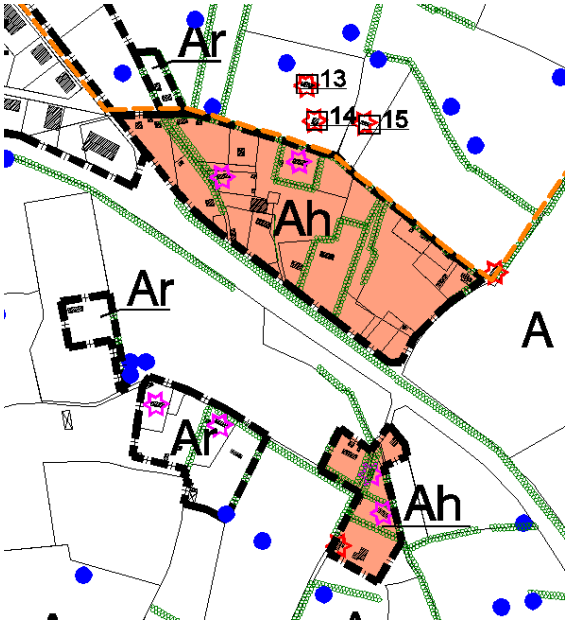
La municipalité souhaite diversifier la gamme de terrains constructibles offerts sur le territoire tout en maintenant ses qualités paysagères, environnementales et agricole ce qui a conduit à ajuster les limites des zones de hameaux. Ces dernières sont notamment marquées par la trame bocagère existante afin d'assurer l'intégration des futures constructions.

Les élus ont donc choisi d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles non construites et desservies par les réseaux, situées à l'intérieur de la trame bocagère des hameaux et non concernées par les enjeux développés précédemment, c'est-à-dire que les parcelles constructibles doivent être :

- à l'extérieur d'un périmètre de risque ou de nuisances que ce soit les périmètres instaurés autour des cavités souterraines ou des corps de fermes pérennes ;
- en dehors d'un site sensible tels que les secteurs NATURA 2000 ou les zones humides… ;
- desservies de manière satisfaisante.

L'objectif dans ces secteurs Ah est de structurer l'urbanisation souvent diffuse et peu organisée. Il s'agit de compléter les dents creuses existantes. Toutefois, certains hameaux font l'objet de quelques « extensions » du fait d'un bâti distendu.

Le secteur Ah de la Cablerie et de la Rairie :



Il s'agit de deux hameaux situés à proximité immédiate du centre-bourg ayant fait l'objet d'une urbanisation plus ou moins soutenue au cours de la dernière décennie. La zone constructible s'appuie sur le parcellaire bâti existant et intègre les espaces nus qu'il est encore possible de combler au regard de la desserte de ces hameaux et de l'absence d'enjeux majeurs.

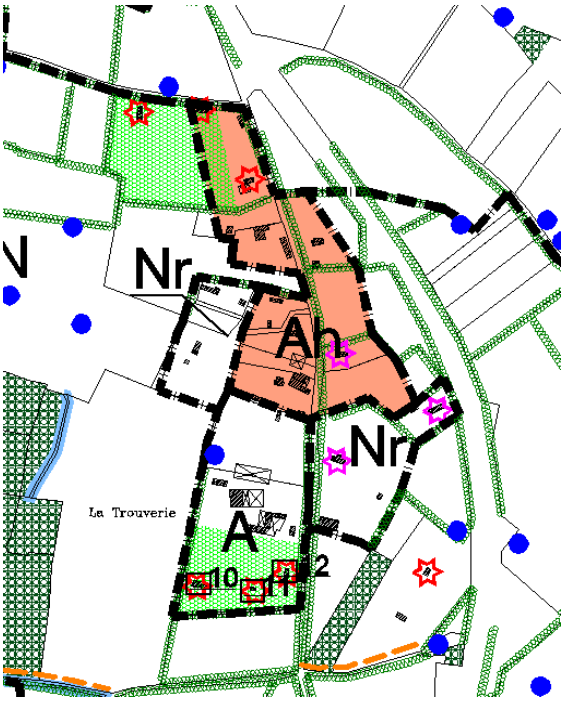
Pour la Cablerie, la limite de la zone constructible s'appuie sur la struture viaire du hameau au-delà de laquelle s'étend les epsaces naturels de la commune. Ainsi, l'ancien corps de ferme situé au nord n'a pas été intégré dans le secteur Ah, mais les bâtiments ont été identifiés de manière à pouvoir être réhabilités. Proche des centralités, ces hameaux présentent des atouts majeurs en terme de développement résidentiel et permettant d'offrir une alternative intéressante aux zones constructibles du centre-bourg… D'ailleurs, trois terrains à bâtir sont en cours de vente sur ce hameau qui peut encore être conforté sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants :



Extrait cadastral de juillet 2015 du secteur de la Cablerie

Pour le secteur de la Rairie, le secteur Ah doit permettre de pouvoir régulariser quelques situations litigieuses sans concéder de nouveaux droits à bâtir, ni de nouvelles extensions sur les espaces limitrophes.

Le secteur Ah de la Trouverie :



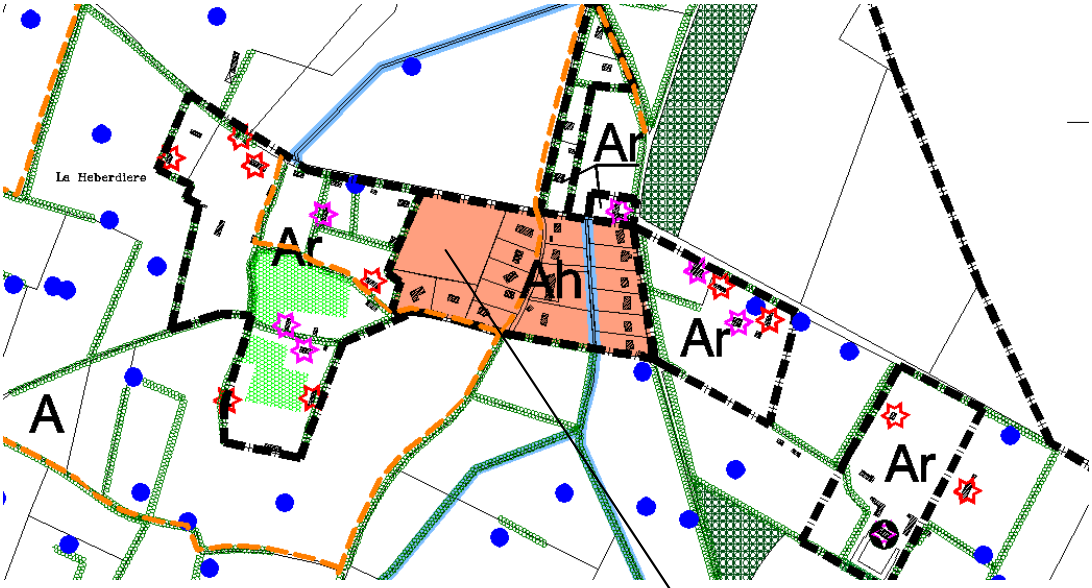
Hameau traditionnel et identitaire de la commune, la Trouverie fait l'objet d'un secteur Ah de manière à poursuivre le processus de développement résidentiel amorcé sur ce secteur où un corps de ferme a cessé son activité. Ce secteur Ah est circonscrit à l'enveloppe bâtie du hameau où aucune extension n'est concédée vers la RD27 de manière à conserver une zone tampon (zone A) ou vers l'ouest, les herbages existants amorçant la vallée du Douet-Tourtel… Le bâti présent sur cette frange a ainsi été classé en secteur Nr du fait des enjeux de covisibilité existant avec le site de la vallée de manière à éviter tout impact paysager négatif sur cet espace de qualité. Ainsi, seuls les abords de la voie ont été classés en zone constructible.

Au sud, un corps de ferme en activité ne peut permettre le développement de l'urbanisation sans risque de nuire à son activité. De fait, les terrains et constructions inclus dans le périmètre de protection de cette exploitation ont été classés soit en secteur Nr (terrains construits) soit en zone N du fait de leur rattachement à la vallée du Douet Tourtel…

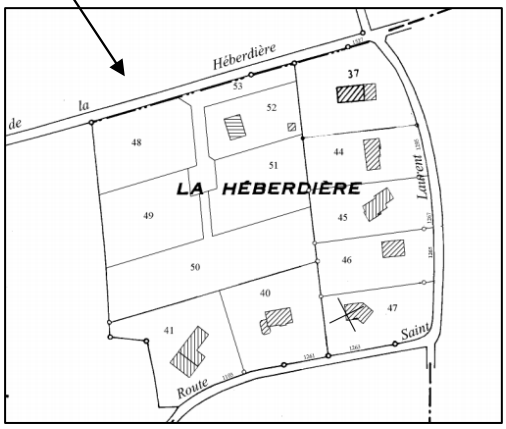
Le secteur Ah de la Héberdière :

Hameau autrefois constitué de maisons traditionnelles implantées dans un parcellaire bocager distendu, il a beaucoup évolué au cours de la dernière décennie sous les effets du POS et d'une règlementation plus

permissive en matière de lotissement. Ainsi, la municipalité a souhaité stopper ce processus d'urbanisation tout en permettant aux opérations en cours de se poursuivre. C'est pourquoi, le secteur Ah ne concerne que la partie centrale du hameau et récemment urbanisée – ou en passe de l'être – de manière à favoriser l'évolution de cette urbanisation et de conserver le bâti traditionnel limitrophe, ainsi classé en secteur Ar :

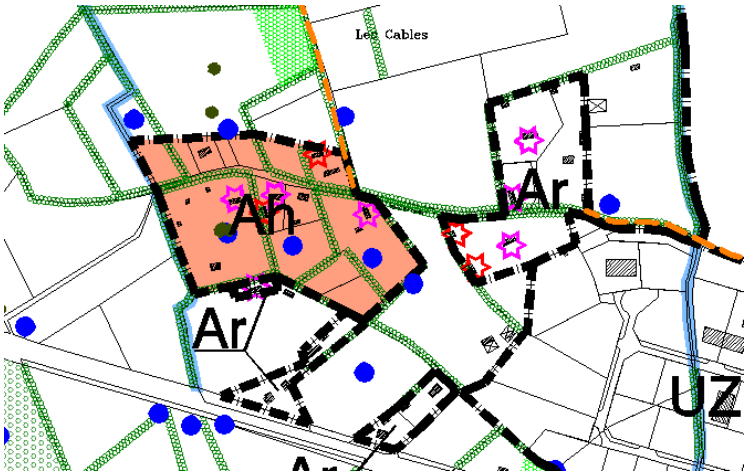


En effet, un permis d'aménager a été autorisé et les travaux de viabilisation effectués sous l'ère du POS qu'il est difficile aujourd'hui de ne pas prendre en compte dans le développement de la commune sous peine d'indemniser les lotisseurs… C'est pourquoi, les élus souhaitent accompagner l'achèvement de ce dernier projet et conserver « l'âme traditionnelle » et l'atmosphère champêtre et bocagère du reste du hameau, notamment à proximité du château du Bosc Hamel…

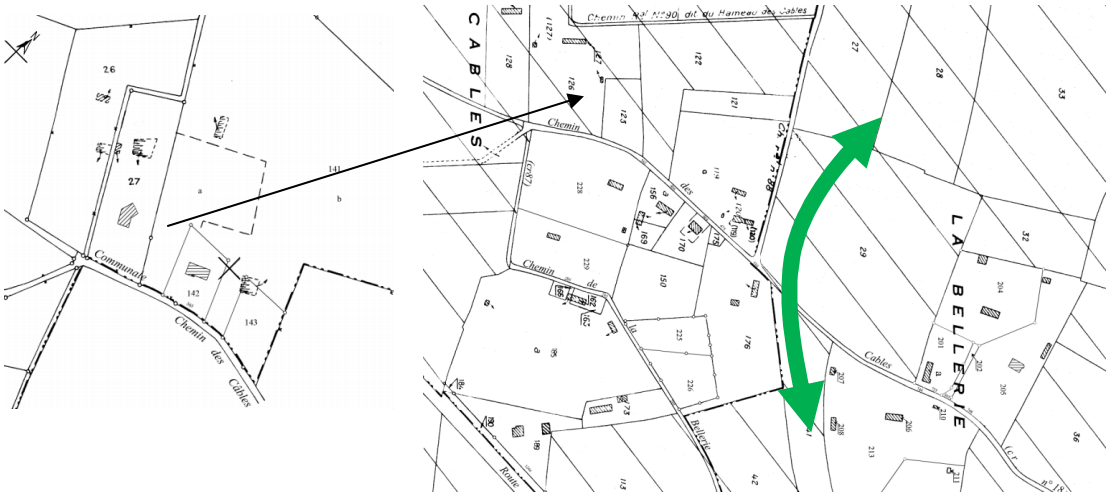


Extrait cadastral de juillet 2015…

Le secteur Ah des Cables :



Comme le hameau précédent, il s'agit d'un secteur traditionnel de la commune où l'urbanisation s'est renforcée au cours de la dernière décennie. La municipalité a ainsi effectué des travaux de voirie et de renforcement de réseaux qu'elle souhaite rentabiliser en maintenant ce secteur constructible qui bénéficie de surcroît d'une proximité immédiate avec la ZA de la Bellerie et une desserte satisfaisante en étant implanté à proximité du bourg et de la RD27.



Extraits cadastraux de juillet 2015…

Ce secteur s'est particulièrement bien développé et des processus d'urbanisation sont en cours. Il s'agit une nouvelle fois pour la municipalité de finaliser ces processus tout en assurant le maintein des qualités paysagères, écologiques et patrimoniales de ce secteur bâti en maintenant notamment la coupure d'urbanisation avec le secteur de la Bellerie, dont les constructions sont classées en secteur Ar et les abords de la RD27, sachant que le chemin de la Bellerie, très étroit pourrait ne pas supporter une urbanisation plus soutenue sans aménagement de la commune…

De fait, le secteur Ah ne comprend que les parcelles bâties ou détachées en vue de construire du noyau originel du hameau de manière à limiter toute extension de la zone sur les secteurs naturels et agricoles environnants.

Le secteur Ah du Plessis :

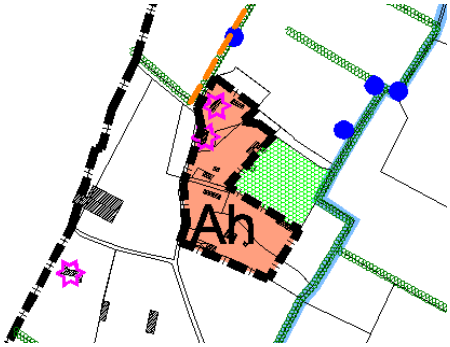


Comme pour les secteurs précédents, le hameau du Plessis s'est fortement développé au cours de la dernière décennie et a contribué à renforcer l'étalement urbain le long de la RD98. La municipalité souhaite stopper cette urbanisation linéaire en ne classant en zone Ah que les parcelles nouvellement urbanisées ou en passent de l'être, c'est-à-dire celles qui ont fait l'objet d'une autorisation.

De fait, le reste du hameau est classé en secteur Ar de manière à permettre l'évolution du bâti existant et les coupures d'urbanisation encore préservées ont été reclassées en zone agricole. Une nouvelle fois, ce secteur Ah ne comprend aucune extension sur les espaces agricoles et naturels de la commune.

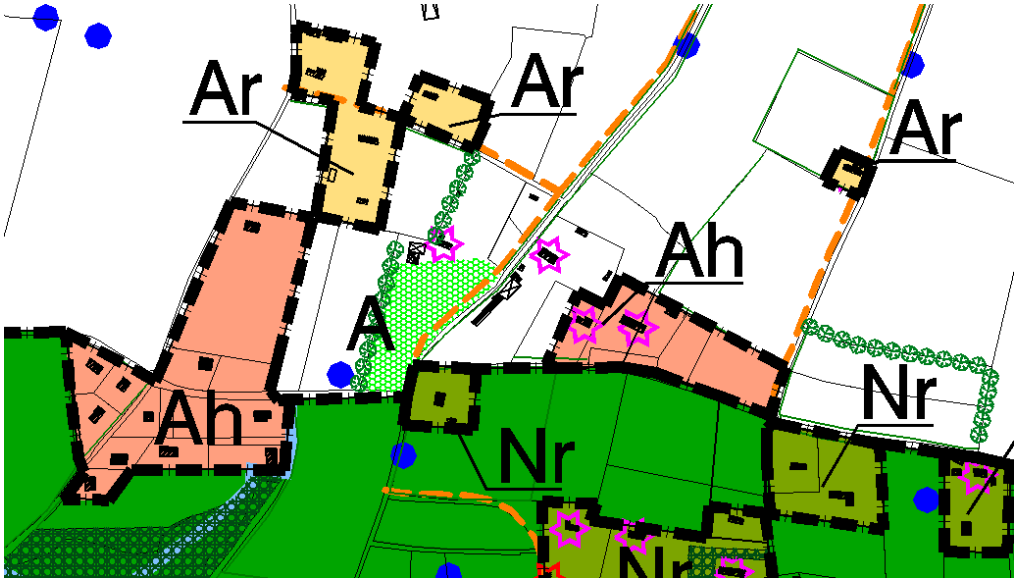
Le secteur Ah de la Houssaye :

Comme le hameau de la Rairie, il s'agit d'un petit groupe bâti déjà urbanisé où le secteur Ah n'a pour objet que de conforter le bâti existant et de régulariser quelques situations litigieuses sans concéder de nouveaux droits à bâtir, ni de nouvelles extensions sur les espaces limitrophes.



Le secteur Ah de la Forterie :

Avec le secteur de la Trouverie, il s'agit du seul hameau traditionnel et constitué sur la frange du plateau agricole, en limite de la vallée du Douet Tourtel. Ce dernier a fait l'objet d'une urbanisation récente et quelques terrains susceptibles d'être urbanisés sont encore présents pour renforcer l'armature de ce groupe bâti scindé en plusieurs parties du fait de l'existence de corps de ferme encore en activité :



Ainsi, les secteurs Ah comprennent les terrains bâtis - ou non - rattachés au hameau de la Forterie et non compris dans les espaces de la vallée du Douet-Tourtel et des périmètres de protection instaurés autour des corps de ferme en activités. Il s'agit en effet de renforcer l'urbanisation de ce groupe bâti sans nuire à ses qualités agricoles et écologiques. Le secteur Ah comprend ainsi les terrains bâtis et les espaces limitrophes sur lesquels, comme dans les secteurs précédents, une urbanisation récente a été amorcée. Il s'agit de finaliser ce processus d'urbanisation.

4.2.1.1.6 Les secteurs Av

En complément des secteurs Ah, des secteurs Av ont été instaurés afin que les hameaux les plus pittoresques destinés à être urbanisés dans les logiques du PADD conservent leur cachet patrimonial et paysager. Ainsi, ils seront urbanisés de manière plus contraignante, en raison d'un règlement plus strict visant à préserver le patrimoine bâti et naturel, afin d'y assurer un cadre de qualité.

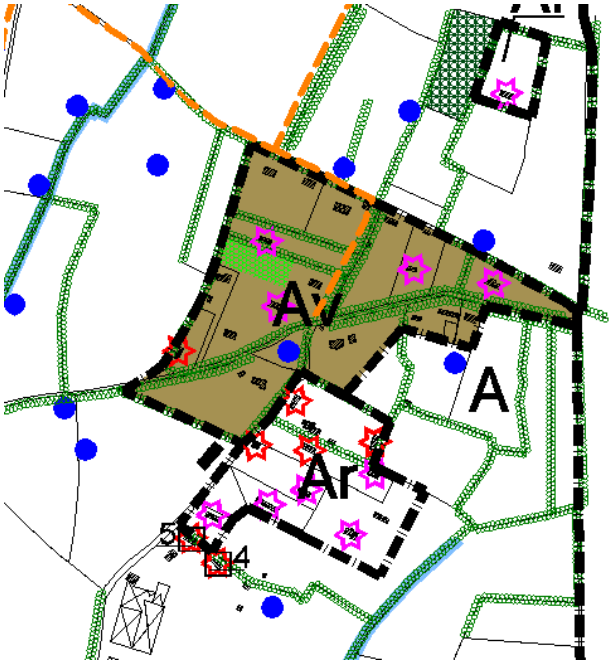
Les secteurs concernés par ce classement sont les plus typiques d'Epaignes, dans lesquels on retrouve une trame bocagère importante et des constructions à l'architecture normande traditionnelle : Les Mares Fleuries, La Chapelle Becquet, la Rochelle, le Theil et le Bosc Carré.

Comme pour les secteurs Ah, le classement en secteur Av n'a pour finalité que de poursuivre les processus d'urbanisation en cours sur ces hameaux, ce qui a induit de recentrer les zones autrefois urbanisables de manière à limiter toute extension sur les espaces naturels et agricoles environnants.

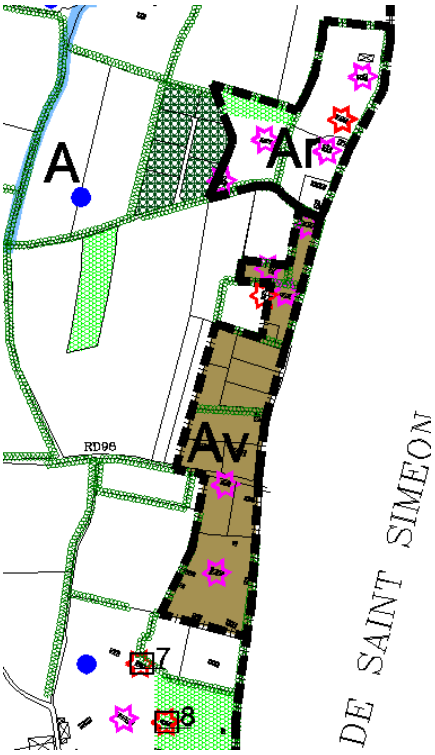
Le secteur Av des Mares Fleuries :

Le secteur des Mares Fleuries s'est urbanisé au cours de la dernière décennie sous les effets du POS. La municipalité souhaite une nouvelle fois contrôler le développement de ce hameau sur le long terme que ce soit d'un point de vue architectural et paysager, via un règlement adapté ou d'un point de vue de l'étalement urbain et de la consommation d'espace via un redimensionnement de la zone constructible.

Ainsi, le secteur Av intègre les seules propriétés bâties existantes du hameau sans concéder d'extension sur les espaces agricoles et naturels environnants, ni même sur les propriétés traditionnelles situées au sud du hameau de manière à préserver leur cachet architectural et paysager. De plus, un corps de ferme en activité a été recensé dans ce secteur dont le périmètre recouvre cet ensemble traditionnel.



Le secteur Av de la Rochelle et de la Chapelle Becquet :



Le zonage a été établi de manière identique aux autres hameaux, c'est-à-dire que seuls les terrains ayant fait l'objet d'une urbanisation récente ou en passe de l'être du fait d'autorisations d'urbanisme déjà obtenues ont été classés en secteur Av qui s'appuie ainsi sur le parcellaire du groupe bâti sans concéder d'extension sur les espaces limitrophes.

La partie nord du hameau, faiblement constituée et desservie de manière insuffisante, regroupant exclusivement des propriétés traditionnelles de caractère a été maintenu en secteuur Ar afin d'assurer l'évolution du bâti existant.

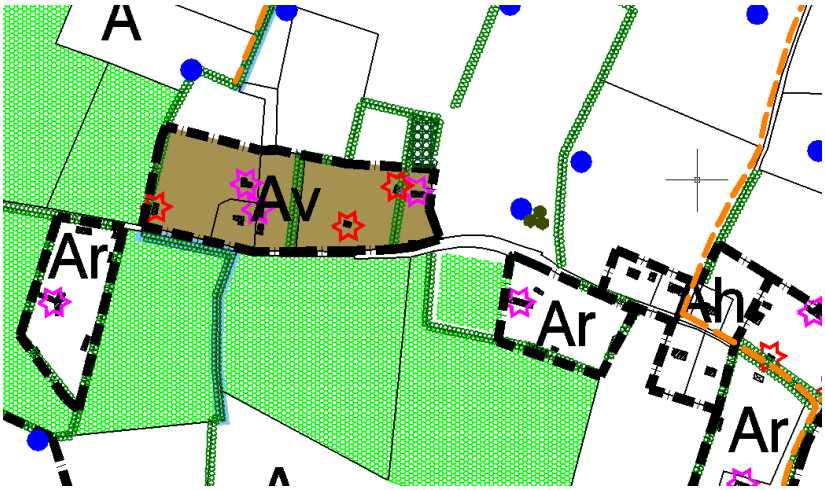
A l'ouest, les espaces agricoles et boisés ont été préservés et classés en zone A du fait de la nature des terres et d'une desserte difficile, tandis qu'au sud, une ferme encore en activité limite les possibilités de développement de ce hameau ainsi que l'absence de trame viaire.

Compte-tenu du caractère traditionnel du bâti présent dans ce hameau, que ce soit sur Epaignes ou Saint-Siméon, le zonage Av doit permettre de préserver l'authenticité de ce lieu tout en y assurant une urbanisation maîtrisée…

Le secteur Av du Bosc Carré :

Situé le long de la RD98 où les dispositions permissives du POS ont favorisé l'étalement urbain, ce hameau traditionnel a fait l'objet d'épisodes d'urbanisation récents que la municipalité souhaite aujourd'hui encadrer pour préserver les dernières coupures d'urbanisation et le cadre naturel de son territoire en maintenant les vastes ouvertures visuelles qui se dégagent de cette route départementale.

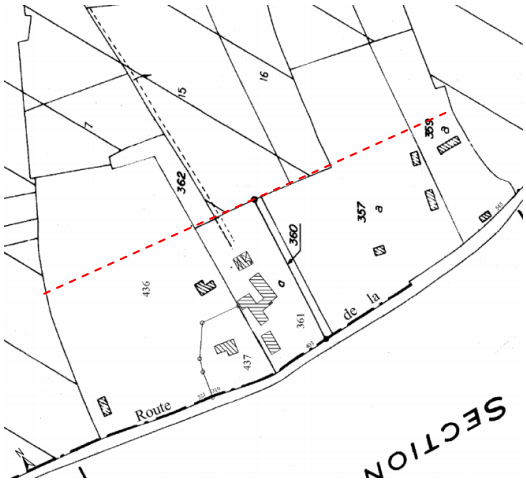
De fait, le secteur Av ne comprend que le groupe bâti traditionnel de ce secteur où des parcelles ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme récentes. Il s'agit pour la municipalité de préserver les vastes vergers de ce hameau et les espaces agricoles et bocagers limitrophes.



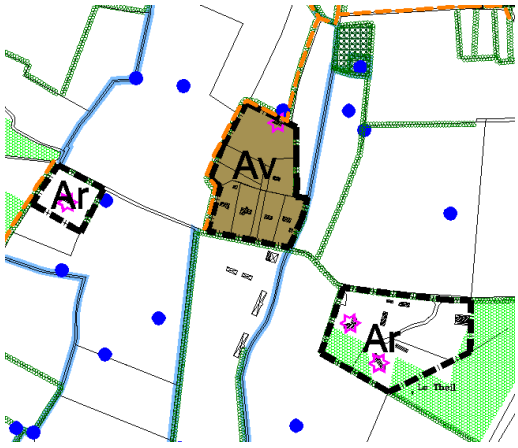
Ainsi, le secteur Av intègre les seules propriétés bâties existantes du hameau sans concéder d'extension sur les espaces agricoles et naturels environnants.

Cette zone est limitée au nord de manière à éviter tout étalement urbain sur les espaces naturels environnants en s'appuyant sur le parcellaire récemment urbanisé et les anciens corps de ferme isolés ont été maintenus en secteur Ar. Seul le noyau le plus constitué a été intégré à la zone constructible.

Extrait cadastral de juillet 2015 :



Le secteur Av du Theil :



Ce hameau, comme les précédents, a été urbanisé sous l'impulsion du POS. Si les premiers lots situés le long de la voie ont tous été urbanisés, il demeure des autorisations d'urbanisme en cours sur les terrains détachés en arrière de cette première rangée de constructions. Dans la logique poursuivie par la municipalité et de manière à avoir un projet cohérent par rapport aux orientations du PADD, ce groupe bâti a été maintenu constructible de manière à finaliser les processus en cours, sachant qu'aucune extension sur les espaces naturels environnants n'a été accordé.

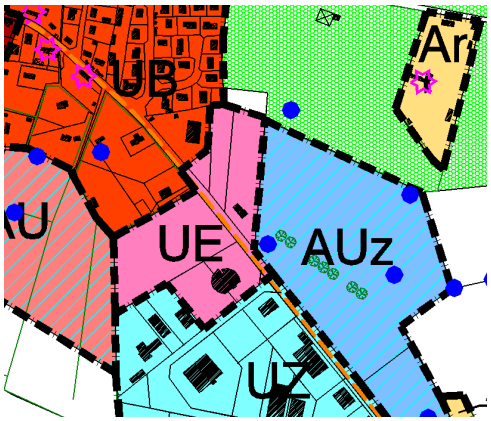
Comme dans le secteur du Bosc Carré, les anciens corps de ferme isolés ont été classés en secteur Ar de manière à permettre une évolution du bâti existant.

En conclusion, les secteurs Ah et les secteurs Av offrent une alternative à l'urbanisation du bourg en proposant des capacités d'accueil limitées et ciblées sur quelques hameaux ayant déjà faits l'objet d'une urbanisation plus ou moins soutenue où ce zonage doit permettre de finaliser les processus en cours en limitant si possible l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels environnants.

4.2.1.2 Les zones à vocation économique ou de services

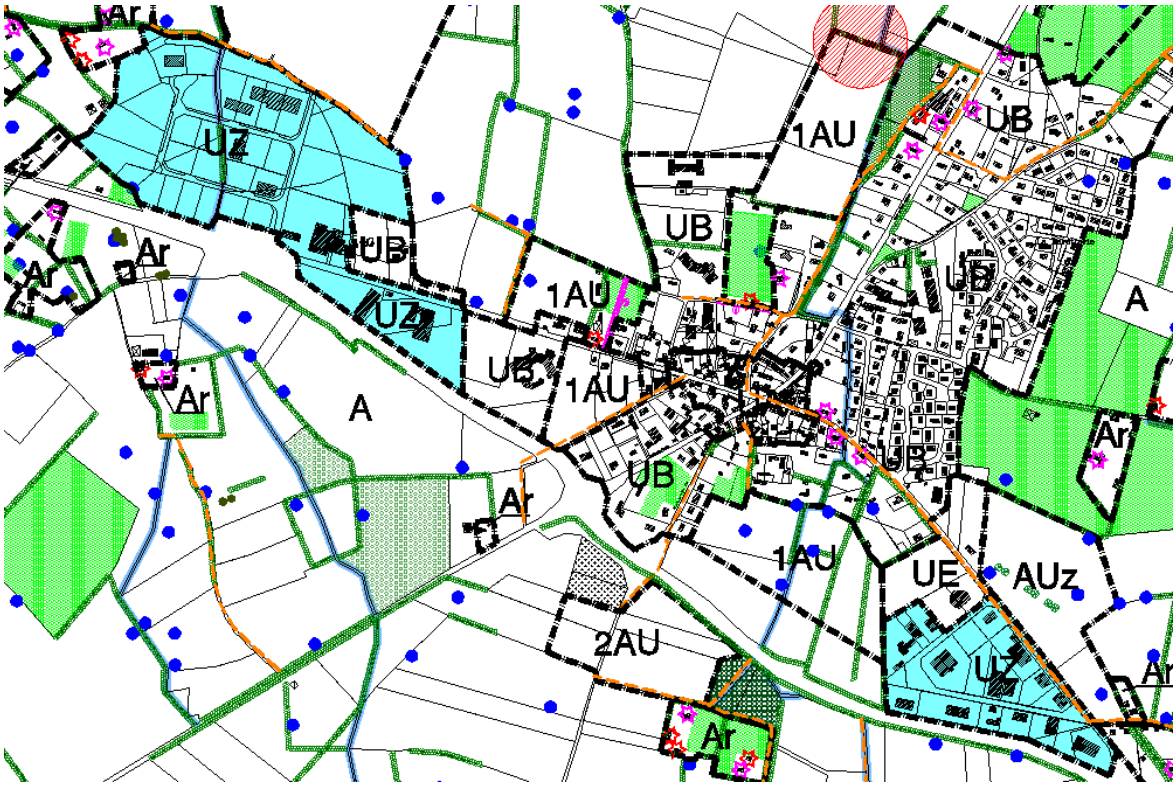
4.2.1.2.1 La zone UE

La zone UE, destinée à recevoir les équipements et les services de la commune, comprend les terrains déjà équipés situés de part et d'autre de la rue du Stade, comme la salle polyvalente, le terrain de football et les vestiaires qui lui sont associés. Cette amorce de centralité doit être poursuivie et renforcée, conformément aux orientations du PADD, en permettant de regrouper l'ensemble des équipements de la commune sur ce secteur. A cette fin, l'herbage situé en arrière de la salle polyvalente et face au stade a été intégré à cette zone UE au sein de laquelle une voie nouvelle devra être créée pour assurer la desserte de la zone 1AU. La municipalité pourra ainsi impulser le développement de cet espace aujourd'hui enclavé.



4.2.1.2.2 La zone UZ

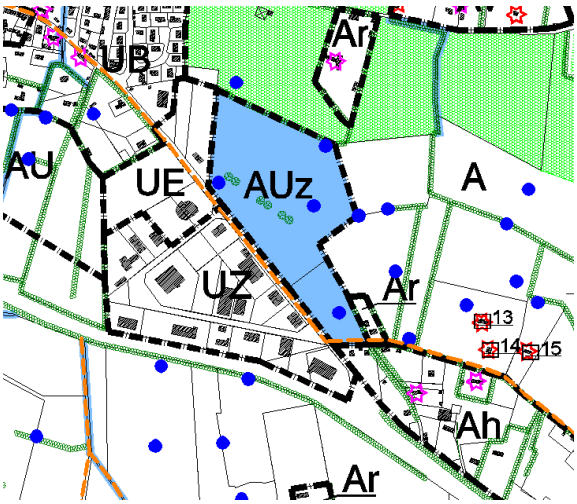
La zone UZ comprend les secteurs déjà équipés et urbanisés à vocation économique, à savoir la ZA du Trèfle, la ZA de la Bellerie et la ZA du Grand Lieu. Il s'agit de poursuivre et d'accompagner le développement de ces zones où il reste quelques capacités d'accueil, même si ces dernières tendent à fortement se réduire, sachant qu'elles disposent chacune d'une vocation artisanale et commerciale affirmée en lien avec le développement résidentiel du territoire :



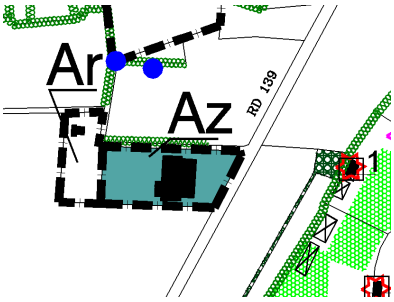
Aucune extension n'est concédée sur les espaces limitrophes, seules les emprises de chaque zone d'activités sont comprises dans la zone UZ.

4.2.1.2.3 La zone AUz

Cette zone, située en continuité de la zone d'équipements du Bourg et face à la zone artisanale du Trèfle, le long de l'ancienne RD27, est une zone de réserve foncière, en vue de l'extension de la ZA du Trèfle sur laquelle la commune souhaite axer le développement économique du territoire à long terme. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des prescriptions définies dans les orientations particulières d'aménagement. Cette zone se limite au Sud par la zone artisanale et l'ancienne RD27, à l'Ouest par l'urbanisation pavillonnaire du centre-bourg et la zone d'équipements qui fait ainsi « tampon », au Nord par les vergers à protéger et à l'Est par le hameau de la Cablerie. Il s'agit de la suite logique du processus de spatialisation amorcé par le POS…



4.2.1.2.4 Le secteur Az



Activité artisanale isolée au milieu du plateau agricole, le long de la RD139, ce secteur Az de taille et de capacité d'accueil limitée a pour seule finalité d'assurer la pérennité de cette activité sans concéder d'extension sur les espaces environnants, auquel cas une délocation sur les espaces prévus à cet effet (UZ voire AUz à plus long terme) sera nécessaire.

Ainsi, ce secteur ne couvre que l'emprise de cette activité.

L'ensemble de ces zones doivent concourir au maintien d'une activité économique dynamique sur le territoire et du statut de pôle relais de la commune au sein du territoire qu'elle environne au regard des services, équipements et emplois qu'elle propose…

4.2.1.3 Les zones à vocation agricole

4.2.1.3.1 La zone agricole (A)

La zone A recouvrent le plateau de culture ainsi que les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole. Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus.

Ce zonage permet ainsi de préserver la structure agricole du territoire, les corps de ferme encore en activité et les zones agricoles dont les prairies qui jouent un rôle déterminant au sein du réseau écologique communal.

4.2.1.3.2 Les secteurs Ar

Les secteurs de mutation du bâti existant portent sur tous les hameaux et groupes bâtis qu'il n'est pas prévu de densifier et qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole.

Ce secteur répond aux orientations du PADD qui visent à réduire le mitage de l'espace et l'éparpillement de l'urbanisation, favoriser la reconversion du bâti de typologie traditionnelle et protéger le patrimoine bâti. Le but est d'y promouvoir le renouvellement urbain. Autrement dit, tous les secteurs bâtis qui ne sont ni classés en zone U, ni en zone A, sont classés en secteurs Ar sur le plateau agricole.



D'une manière générale, ces secteurs se cantonnent aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : aucune extension aux dépends du plateau de culture n'est accordée. La délimitation est effectuée de manière à maintenir la structure du territoire communal et la qualité de ses espaces naturels et agricoles. Ce secteur Ar s'inscrit dans la proposition de loi, actuellement en cours d'étude, visant à favoriser l'évolution du bâti existant au sein de la zone agricole (extension, annexes, changement d'affectation…) de manière mesurée et contrôlée.

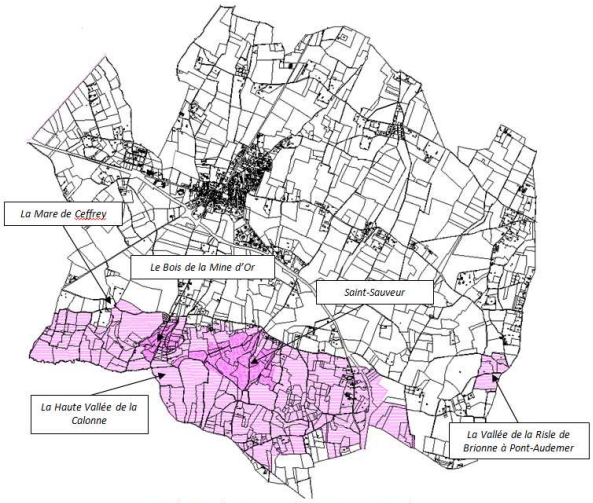
Compte tenu de la présence d'un bâti traditionnel disséminé sur le territoire communal, les secteurs Ar, devant assurer l'évolution des constructions existantes et favoriser la réhabilitation du patrimoine, sont très nombreux et peuvent permettre de manière ciblée de répondre aux enjeux de renouvellement urbain, sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles environnants et aux fonctions écologiques du territoire.

Sur Epaignes, ce classement est également très important pour les élus dans la mesure où il permet de maintenir l'activité économique liée à l'évolution du patrimoine bâti et de fait, les nombreux artisans qualifiés de la commune.

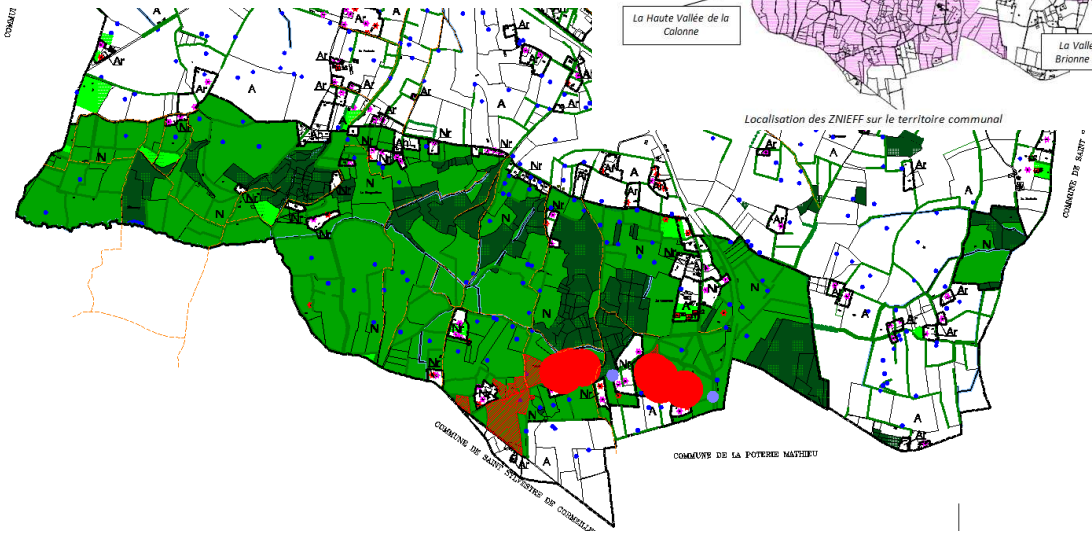
4.2.1.4 Les zones naturelles

4.2.1.4.1 La zone N

La zone N est instaurée pour protéger les bois et leurs lisières ainsi que la Vallée du Douet Tourtel et le vallon sec du Sébec, l'ensemble de ces espaces étant également concerné par l'inventaire ZNIEFF, d'où la nécessité d'y maintenir des fonctions écologiques et paysagères de qualité.



Localisation des ZNIEFF sur le territoire communal



Dans cette zone, toute urbanisation nouvelle est interdite de manière à maintenir, voire à enrichir, la qualité écologique et la richesse en biodiversité de ces espaces naturels. Toutefois, ils environnent des secteurs urbanisés classés en secteur Nr et demeurent des lieux de promenade et de loisirs. Les activités ainsi pratiquées doivent être encadrées de manière à assurer une gestion durable de ces espaces, tout en permettant un accès facile à cette nature environnante par les habitants, afin qu'ils puissent mieux s'approprier les richesses de leur territoire et en être ainsi les garants.

De manière à stopper l'étalement urbain qui sévit le long de la route de la Maugardière, entre la Forterie et la Trouverie, tous les espaces non construits de cette frange sensible, autrefois constructible, ont été classés en zone N de manière à préserver les dernieres perméabilités exsitantes entre le plateau de culture et la vallée du Douet-Tourtel.

Finalement, ce zonage englobe l'ensemble des sites NATURA2000 et le périmètre de zone humide défini dans la base de données C@RMEN de la DREAL Haute Normandie, l'objectif étant de préserver l'ensemble des composantes écologiques du territoire que ce soit les réservoirs de biodiversité identifiés ou les corridors.

4.2.1.4.2 Les secteurs Nr

Ces secteurs répondent aux mêmes objectifs que les secteurs Ar à l'exception près qu'ils sont rattachés au site de la Vallée du Douet-Tourtel et à la zone naturelle (N) qui en découle. Dans ce secteur, si les annexes, les extensions et les réhabilitations sont envisagées, elles devront être compatibles avec la nature des lieux et pourront faire l'objet d'études complémentaires :



Ce zonage doit ainsi conduire à une gestion durable des espaces qui constituent le territoire, en assurant notamment une répartition équilibrée de ses fonctions, une préservation de ses éléments patrimoniaux et identitaires et une maîtrise du développement résidentiel sur le long terme

4.2.2 Le règlement écrit

Les élus n'ont pas choisi, au travers les orientations générales du PADD, de bouleverser la forme urbaine existante sur le territoire communal, pour préserver son caractère rural. Toutefois, conscients des enjeux en terme d'énergie et de mixité sociale, objectifs traduits par le Grenelle de l'environnement, les règles instaurées ont davantage un rôle de garde-fou. Le but n'est pas d'interdire les projets de construction, mais de les encadrer selon les caractéristiques de chaque secteur.

Le tissu urbanisé de la commune étant peu homogène d'une zone à l'autre, le règlement de chacune d'entre-elles reste assez spécifique. Toutefois, plusieurs règles sont identiques sur l'ensemble des zones comme celles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux, étant motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables sur l'ensemble du territoire communal.

4.2.2.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à toutes les zones.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol :

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles 1 et 2 qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones.

Ainsi sont interdits d'une manière générale, **sur l'ensemble du territoire** :

- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage puisque seules les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'accueillir les gens du voyage sur une zone prévue à cet effet ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière : il n'existe pas d'installations d'extraction des matériaux du sous-sol sur le territoire communal et la commune n'a pas vocation à en accueillir, notamment en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lords, atteinte portée à l'espace agricole, …).

De même, sont interdits d'une manière générale, à l'exception de la zone d'équipements (UE) où la municipalité souhaite maintenir la possibilité de diversifier l'hébergement touristique de la commune:

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs dans la mesure où la commune ne dispose pas de potentiel de développement touristique;
- le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés du fait de l'impact de ces derniers sur le paysage, notamment lorsqu'ils ne sont pas intégrés par un écran paysager ou un abri de qualité.

Au contraire, sont autorisés **sur l'ensemble du territoire communal**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, …) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie à l'exception des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent non destinée à une autoconsommation ;

- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, réseau de transports collectifs, abri bus…)

Il s'agit d'une part de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme l'enfouissement des réseaux par exemple. Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant uniquement être implantés dans les zones U ou AU.

La règle relative à la reconstruction des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans nécessite d'être davantage explicitée puisque, en l'absence de toute précision à ce sujet, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée, ce qui n'est pas le souhait exact de la municipalité. En effet, « reconstruire à l'identique » signifie avec une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, c'est-à-dire qu'il s'agit de reconstruire l'immeuble tel qu'il avait été initialement autorisé avec une implantation, une volumétrie, un gabarit et une destination identiques et avec, autant que possible, le même aspect extérieur que la construction initiale.

Par application de l'article L.111.1.3 du code de l'urbanisme[20], si le PLU ne prévoit aucune disposition spécifique à ce sujet, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée. Ce principe est ainsi admis dans les zones constructibles (UA, UB et 1AU) et dans les zones à vocation particulière (UE, UZ, A et N) et aucune disposition contraire n'est édictée par le PLU puisque, d'une manière générale, la construction est autorisée et, par voie de conséquence, la reconstruction qu'elle soit à l'identique ou conforme au règlement de la zone en question.

Par contre, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone A (Ah, Av et Ar), où les enjeux de renouvellement urbain sont nombreux, le conseil municipal a souhaité encadrer cette possibilité de reconstruction, sans pour autant préciser le terme « à l'identique ». Dans l'esprit des élus, il ne s'agit ni de favoriser la création de nouvelles habitations, ni d'inciter à la destruction du patrimoine bâti existant, mais de lutter contre les impacts néfastes d'un bâti dégradé sur le paysage et la qualité du cadre de vie ou d'assurer le renouvellement d'un bâti non adapté aux exigences législatives actuelles, notamment en terme de performance énergétique. Il s'agit ainsi de pouvoir déplacer un bâtiment traditionnel de qualité dont l'implantation ne s'avère pas judicieuse au regard des nouvelles normes de performance énergétique.

Ainsi, l'objectif de la municipalité est de préserver son patrimoine bâti qu'elle a d'ailleurs recensé en vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du code de l'urbanisme en tant que « Epb », c'est-à-dire élément du patrimoine bâti. Cette désignation implique notamment :

- le dépôt d'un permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce bâtiment ;
- le dépôt d'une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer ce patrimoine si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire ;
- le respect des dispositions relatives aux Epb, instaurées à l'article 11 de chaque zone dans laquelle ils sont situés.

Il s'avère donc nécessaire de dissocier les constructions recensées comme Epb des autres constructions, c'est-à-dire celles non remarquables d'un point de vue architectural et patrimonial. La municipalité a donc choisi d'insérer, en lieu et place de l'alinéa relatif à la reconstruction des bâtiments démolis ou détruits depuis moins de 10 ans, les deux dispositions suivantes, qui s'avèrent être plus explicites au sein des secteurs de la zone A :

« la démolition-reconstruction des constructions présentant un intérêt architectural particulier (identifiés comme Epb sur le plan de zonage), sur un même terrain et avec la même destination, soit dans le respect de l'implantation antérieure, soit selon les règles de prospect édictées aux articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve du respect des caractéristiques esthétiques et historiques de la construction d'origine.

[20] : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Ces opérations pourront s'accompagner d'un projet d'extension sous réserve que sa composition, ses proportions et les matériaux employés permettent d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante ».

L'objectif de la municipalité est bel et bien celui de préserver son patrimoine bâti et la population en place, tout en permettant la possibilité de reconstruire une habitation existante trop vétuste et sans intérêt architectural et patrimonial particulier si celle-ci ne peut plus être habitée en l'état dès lors où cette nouvelle habitation respecte les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Il s'agit d'avoir une certaine cohérence avec les autres règles du document et d'aboutir à un urbanisme de qualité et conforme aux exigences de la municipalité, si la construction n'était pas reconstruite à l'identique.

L'alinéa relatif aux Epb est inséré dans toutes les zones du règlement où un élément du patrimoine bâti a été recensé, à l'exception de la zone A dont le règlement découle implicitement des dispositions du code de l'urbanisme. Pour éviter toute interprétation de ces dispositions, il est ajouté dans le lexique les définitions suivantes :

- **la réhabilitation** désigne l'action de réaliser des travaux dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure du bâtiment et de réhabilitation légère, dans le cas de travaux moins importants comme la simple installation de l'équipement sanitaire, de l'électricité ou du chauffage… Cette notion recouvre également le ravalement des façades, la réfection des toitures, voire celle des structures porteuses lorsque leur solidité est atteinte en profondeur. Ces travaux confortatifs peuvent s'accompagner d'une extension ou d'un changement de destination lorsque le règlement de la zone le prévoit explicitement.
- **la rénovation** désigne l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf, soit une action de « démolition-reconstruction ». Elle est motivée par l'état trop dégradé du bâtiment pour pouvoir être réhabilité. Par analogie à l'expression de « rénovation urbaine », la démolition-reconstruction fait du passé table rase pour édifier selon les normes en vigueur.

Article 3 : Accès et voirie :

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- **En ce qui concerne les accès :**

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le second alinéa rappelle que « les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique ». De même, le troisième alinéa précise que « lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'usager, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

En ce sens également et pour garantir une meilleure visibilité à l'usager, le quatrième alinéa prévoit une implantation des portails en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique dans l'ensemble des zones résidentielles, à l'exception de la zone UA. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans

déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus et les haies lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur.

- **En ce qui concerne les voiries :**

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également dans une logique de développement durable. Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.

Il est ainsi prévu que les voies nouvelles en impasse soient aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour que ce soit pour les zones à vocation d'habitat ou d'activités. La municipalité a également fixé pour toute voie nouvelle ouverte au public une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eau et électricité :**

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées de l'Article L111-4 et de l'Article R111-8 du Code de l'Urbanisme. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- **Assainissement des eaux usées :**

Conformément au schéma directeur d'assainissement, dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction, l'assainissement collectif est la règle en zone UA, UB, UZ et 1AU. Dans les autres zones ou en l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

Ainsi, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales.

Les principes fondamentaux de la loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public et le constructeur devra réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.
- Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

De plus, la municipalité, consciente des enjeux en termes d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales. Puis, par souci d'intégration paysagère et pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant dans le règlement des zones U et AU : « Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, … ».

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SDAGE. La règle suivante est donc rappelée : « en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. »

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'a plus à être renseigné depuis la loi ALUR.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies :

Il s'agit d'une des règles qu'il faut obligatoirement renseigner dans chaque zone du PLU. Le diagnostic territorial ayant révélé que les constructions étaient implantées avec un retrait inégal des voies, les élus ont souhaité dans un souci d'économie d'espace et de composition urbaine plus novatrice, maintenir au sein des espaces à vocation d'habitat des retraits assez faibles, compris entre 3 et 5 mètres, sauf à proximité des voies classées à grande circulation où un retrait de 20 mètres est exigé. Toutefois, cette prescription pourra ne pas être appliquée à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants, légalement édifiés, ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour les zones proches de la RD27, les règles de retrait ont été définies en fonction des études relatives à l'Amendement Dupont (Cf. pièce n°7) et varient d'une zone à l'autre tandis que dans les zones urbaines (U) du bourg, l'implantation à l'alignement est toléré, mais ce qui est avant tout recherché par les élus c'est une composition d'ensemble de qualité le long des axes majeurs d'où l'instauration de dispositions particulières explicitées ci-après.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour fixer les dispositions de cet article, la municipalité s'est appuyée sur le règlement national d'urbanisme qui prévoit à l'article R.111.18 que « la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ». Cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine sans pour autant avoir un impact trop important sur le foncier.

La municipalité a ainsi opté pour un retrait minimal de 1.50 mètres dans les zones du bourg à l'exception de la zone UE et de 3 mètres dans les zones à vocation agricole ou naturelle, ce qui est garant d'une implantation respectueuse des logiques de modération de la consommation de l'espace. Elle a aussi souhaité retenir la possibilité d'implanter les futures constructions à destination d'habitation sur limite séparative, cette implantation étant déjà représentée sur la commune sous certaines conditions dans les zones résidentielles du bourg au regard des spécificités de chacune et dans un souci de mixité urbaine, notamment au sein de la zone UB et 1 AU où il est prescrit que : *« les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :*

- *lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative ;*
- *lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables ;*
- *lorsque leur hauteur n'excède pas 5 m au faîtage.*

D'une manière générale, les règles de retrait édictées aux articles 6 et 7 pourront, sur l'ensemble du territoire, ne pas être appliquées à l'extension et au changement de destination des bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

Article 8 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la logique des deux précédents articles, visant à préserver la morphologie urbaine de la commune tout en incitant à une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les élus ont opté pour la rédaction suivante : « *La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m »,* sachant que cette disposition ne s'applique pas aux annexes liées à la construction existante.

Article 10 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est relativement hétérogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation varient entre 4 et 2 niveaux qu'elle que soit la forme urbaine rencontrée (habitat collectif, intermédiaire ou individuel). Ainsi, selon les zones, la hauteur est variable mais toujours exprimée en nombre de niveaux pour les constructions à usage d'habitat et en mètres pour les autres constructions. En effet, les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur, il est aussi apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser le nombre de niveau quand il s'agit de constructions à toiture terrasse.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver les caractéristiques bâties de chaque zone, en fixant pour les constructions à usage d'habitation une hauteur exprimée en nombre de niveaux, qui ne peuvent excéder 4, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, deux niveaux de plancher (ou étage) et des combles aménageables ou non dans la zone UA, puis 3 niveaux dans la zone UB ou Ah. Cette règle permet de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact sur le paysage bâti et naturel. Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture.

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par ces règles, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante.

D'une manière générale et face à la mixité urbaine présente dans les tissus urbanisés du bourg, la hauteur des autres constructions a été fixée à 12 mètres à la plus haute des deux hauteurs : faîtage ou acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur :

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse aux pétitionnaires et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

Dans ce contexte, les trois alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions traditionnelles lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées. Il est également rappelé que les garages en sous-sol sont interdits du fait des cas d'hydromorphie rencontrés sur la commune.

Conformément au PADD, cet article dispose de règles particulières pour la zone UA et les secteurs Av, au sein desquels une volonté municipale de conserver l'authenticité des lieux a été affirmé tandis que la rédaction de l'article 11 pour les autres zones se décline ensuite d'une manière générale en 3 thématiques essentielles :

- **Les matériaux :**

Le règlement impose que « les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus », pour des motifs d'ordre esthétique, dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti.

En terme de couleur, la seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants ou à fort éclat comme le blanc pur, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De plus, ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

- **Les annexes :**

En ce qui concerne les annexes, une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités. Toutefois, par leur grande diversité et leur caractère souvent hétéroclite, elles peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde-fou » sont prévues dans le PLU :

- *« Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et bâti. »*
- *« Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. »*

- **Les clôtures :**

Rappelons que les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie. Ainsi, dans les zones du bourg, il a été indiqué que : *« Les clôtures en palplanches béton et les clôtures PVC sont interdites le long des voies »* puis dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), au regard du caractère naturel et bocager des groupes bâtis, il a seulement était spécifié que *« seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone ».*

Article 12 : Stationnement

Le stationnement n'est pas une problématique majeure sur la commune du fait d'un tissu urbanisé très lâche. D'une manière générale, la règle suivante a été édictée et complétée par d'autres dispositions dans certaines zones spécifiques au regard notamment des nouvelles dispositions de la loi ALUR : *« le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ».*

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites. Il est également rappelé la nécessité de préserver les éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage et d'assurer un traitement paysager de qualité sur la frange de la zone agricole et le long de la RD27.

Article 14 : Performances énergétiques des constructions

Ce nouvel article a été ajouté par les derniers décrets d'application relatifs à la loi Grenelle II. La municipalité n'a pas souhaité « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, au regard notamment des réglementations déjà applicables, mais davantage sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »*

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, … exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au regard des projets prévus par le Conseil Général de l'Eure à moyen et long terme, il est juste spécifié que le passage de la fibre doit être prévu dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

4.2.2.2 Dispositions spécifiques aux zones urbaines

4.2.2.2.1 La zone UA

Par définition, la zone UA est une zone mixte dans laquelle on retrouve de l'habitat, des équipements et des activités commerciales et artisanales. Par conséquent, l'ensemble de ces constructions et installations est autorisé de manière à maintenir la mixité des fonctions urbaines, avec toutefois quelques réserves pour les activités, qui doivent être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat ou rendues compatibles avec ce dernier.

En termes d'implantation, la spécificité du bâti du centre-bourg a nécessité l'instauration de dispositions particulières visant à maintenir la morphologie de ce dernier tout en apportant davantage de souplesse pour ne pas pénaliser des projets plus novateurs.

Les choix réglementaires de la municipalité reposent davantage sur un motif d'intégration et d'harmonie avec l'existant, ce qui a été traduit de la manière suivante à l'article 6 :

« La construction projetée devra par son implantation contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain du centre-bourg et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement. Dans tous les cas, les projets de construction devront tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Si l'alignement doit être d'une manière générale recherché, des implantations en retrait de l'alignement pourront être admises pour des raisons architecturales ou de composition urbaine ou lorsque le front de rue est déjà bâti ». Il est en outre précisé à l'article 7 que pour les constructions implantées à l'alignement, les constructions devront être implantées en ordre continu ou semi-continu de manière à maintenir les fronts de rue existants.

Du fait de la forte densité de ce secteur et de sa desserte par le réseau d'eaux usées et par le réseau d'eaux pluviales, aucune emprise au sol n'a été fixée au sein de cette zone et la hauteur des constructions à usage d'habitation a été limitée à 4 niveaux et 15 mètres au faîtage au regard du bâti existant.

Dans la même logique de conserver l'authenticité du bourg, en y admettant toutefois des constructions plus contemporaines, l'article 11 a été scindé en deux paragraphes pour répondre aux attentes de la municipalité : un paragraphe sur les constructions nouvelles pour lesquelles il est davantage recherchée une qualité d'intégration aux tissus existants et un paragraphe pour les constructions anciennes destinées à être réhabilitées ou rénovées pour lesquelles la mise en valeur des caractéristiques traditionnelles doit être recherchée.

Les autres règles sont celles exposées au chapitre précédent.

4.2.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UB

Par définition, la zone UB est une zone à vocation mixte, destinée principalement à l'habitat, aux équipements et activités de services. Cette zone comprend l'ancien site Poulingue dont la reconversion amorcée par les élus vise le développement des nouvelles technologies, ces dernières devant être compatibles avec le voisinage résidentiel immédiat.

L'objectif est d'assurer une densification du bâti existant dans la continuité des tissus urbanisés du centre-bourg, d'où l'instauration de règles spécifiques à l'article 6 *« les projets de construction devront tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin soit de prolonger l'ordonnancement bâti du centre ancien soit de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants »* le long des principales voies de desserte de ce secteur (route des anglais, route de Pont-Audemer, rue André Morin et rue du Stade), sachant que la création d'accès sera interdite en dehors des espaces réservés à cet effet le long de la route de Pont-Audemer. Toutefois, la densité sera moindre que celle du centre-bourg d'où une emprise au sol fixée à 30% du terrain pour les habitations et 50% pour les constructions à usage d'activités, cette zone servant également de transition avec les espaces naturels et agricoles environnants.

Les autres règles sont celles exposées au chapitre précédent à l'exception de celles prescrites à l'article 12, où il est spécifié que le stationnement devra répondre aux besoins de la construction et qu'il conviendra pour les opérations d'aménagement d'ensemble de prévoir 1 place par logement et 1 place extérieure par logement. Finalement, conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, il est prévu que *« le stationnement pour les vélos soit prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins 0.25 place de stationnement par logement ».*

4.2.2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UE

La zone UE est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics, ce qui implique que tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant, définis dans le lexique du règlement de la manière suivante : *« il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. »*

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion recouvre :

- d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :
    - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, …) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie …
    - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets…) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus…
- d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

La municipalité a aussi souhaité autoriser au sein de cette zone « *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une intégration des aménagements dans le projet urbain de la commune* » de manière à pouvoir diversifier son offre d'hébergement touristique, sous réserve toutefois d'une intégration au projet urbain de la commune.

Finalement du fait de la particularité de cette zone, les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés et la règle de hauteur, fixée à 12 mètres au faîtage, pourra être dérogée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

4.2.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone UZ

La zone UZ est une zone vouée à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services) pouvant comporter ou non des installations classées, sous réserve toutefois que toutes les mesures soient prises pour en atténuer les impacts et les nuisances pour le voisinage immédiat et l'environnement. Cette zone couvre des zones d'activités ouvertes sous l'ère du POS ce qui implique que les règles instaurées reprennent globalement celles déjà existantes. De manière à assurer la densification du bâti existant, une emprise au sol à 60% est autorisée.

4.2.2.3 Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser (AU)

4.2.2.3.1 Dispositions spécifiques à la zone 1AU

Cette zone est le prolongement immédiat de la zone UB et dispose d'un règlement quasi semblable à cette dernière, à l'exception près que les constructions projetées doivent se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2. Des règles spécifiques ont également été introduites au regard des études conduites sur les entrées de ville (Cf. pièce n°7).

4.2.2.3.2 Dispositions spécifiques à la zone 2AU

Cette zone de réserve foncière ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. De fait, son règlement est peu étoffé si ce n'est les quelques dispositions « garde-fou » instaurées sur l'ensemble du territoire communal. Pour autant, des orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser et encadrer les aménagements à conduire.

4.2.2.3.3 Dispositions spécifiques à la zone AUz

Cette zone de réserve foncière ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. De fait, son règlement est peu étoffé si ce n'est les quelques dispositions « garde-fou » instaurées sur l'ensemble du territoire communal. Pour autant, des orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser et encadrer les aménagements à conduire.

4.2.2.4 Dispositions spécifiques à la zone A et aux secteurs associés (Ah, Av, Az et Ar)

Il s'agit d'une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Ainsi, toutes les constructions strictement liées et nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions le sont également si elles servent à loger les exploitants ou leurs employés.

De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités touristiques sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, …). Toutefois, ces activités touristiques, y compris l'hébergement, ne pourront se faire que dans le cadre de l'aménagement, l'extension, la réhabilitation, l'aménagement des constructions existantes (exemple : gîte à la ferme).

Au sein de la zone A, des secteurs ont été définis **(secteurs Ah, Av, Az et Ar)** en application de l'alinéa 6° de l'Article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme qui prévoit expressément la possibilité, de manière exceptionnelle et sous certaines conditions, dans les zones agricoles et naturelles d'accueillir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Si cette règlementation est applicable pour les secteurs Ah, Av et Az, les secteurs Ar bénéficient d'un statut particulier dans l'attente de l'adoption d'un texte de loi visant à autoriser en zone A des secteurs particuliers au sein desquels seront autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes. De fait, des règles spécifiques ont été adoptés pour chacun de ces secteurs particuliers aux vocations bien différentes :

- **Le secteur Ah :** assimilé à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, présentant principalement un habitat de type traditionnel, dont la morphologie a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente, ce secteur doit recevoir une urbanisation limitée, ce qui implique que les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole. A cette fin, les dispositions instaurées sur ce secteur sont sensiblement identiques à celle de la zone UB à l'exception des règles relatives à l'emprise au sol, cette dernière étant limitée pour les constructions nouvelles à usage d'habitation à 5% de la superficie du terrain sachant que l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.
- **Le secteur Av** : assimilé à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, présentant principalement un habitat de type traditionnel, ce secteur doit recevoir une urbanisation limitée ce qui implique que les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole et sous la forme d'un bâti de type normand traditionnel. Ainsi, les dispositions relatives à l'emprise au sol sont similaires à celles du secteur Ah, mais les dispositions de l'article 11 ont été renforcées de la manière suivante :
  - *« Les constructions doivent avoir un volume rectangulaire respectant au moins le rapport suivant : la longueur égale à deux fois la largeur de la construction, cette largeur restant toujours inférieure ou égale à 8 mètres » :* il s'agit de la volumétrie traditionnelle du bâti normand, calquée sur les modèles de type « longère ».
  - *« Les pentes de toitures doivent être d'au moins 45° et plus » :* En effet, les constructions locales, pour des raisons liées essentiellement au climat particulièrement pluvieux, étaient traditionnellement coiffées de toits à forte pente. Afin que le bâti neuf s'insère correctement dans son environnement, la municipalité souhaite que les toits respectent cette inclinaison minimale sans que celle-ci ne soit trop contraignante pour les commodités de la vie moderne. Toutefois, dans le cas d'extension ou de rénovation de constructions existantes, l'inclinaison imposée ne s'applique pas si l'existant ne la respecte déjà pas, afin de ne pas créer des « distorsions » et ruptures de pente contraignantes pour le pétitionnaire et malvenues dans le paysage bâti.

- *« Le gros œuvre des bâtiments doit être réalisé en pans de bois véritables » :* le colombage est une caractéristique du bâti traditionnel normand qu'il convient de préserver dans ces secteurs authentiques où l'essentiel des constructions sont des chaumières ou des maisons en pans de bois.
- *« Les matériaux de façades autorisés sont la brique, la pierre, le silex, l'enduit teinté, le bois et l'essentage en ardoises. Les seuls matériaux autorisés pour les soubassements sont la brique, le silex ou la pierre. Leur hauteur n'excédera pas 0.80m. Les essentages seront en bois peint ou teinté ou en ardoises naturelles. Les matériaux de toitures autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate et le chaume » :* La règle qui s'intéresse aux matériaux est également instaurée afin de préserver le cachet et les spécificités des constructions et pour éviter une banalisation et une dégradation de l'existant.
- *« Les ouvertures en toiture sous forme de châssis vitrés posés dans le rampant de la toiture ne sont admises que dans le cas où elles ne sont pas visibles de la voie publique. Elles seront plus hautes que larges et leurs dimensions n'excéderont pas 0.80m x 1.00 m. Le jumelage des châssis est interdit » :* En ce qui concerne les châssis vitrés, qui sont des motifs contemporains, leur développement, spécialement sur les constructions de typologie traditionnelle, peut heurter les sensibilités et les perceptions paysagères. Il y a donc lieu d'être particulièrement vigilant quant à leur insertion d'où les conditions fixées par cet article.
- *« Les lucarnes capucines et rampantes sont les seules admises »* : les autres types de lucarnes s'inscrivent en rupture avec l'architecture locale et ne sont donc pas les « bienvenues ».

- **le secteur Ar** au sein duquel seule l'évolution du bâti existant est autorisé dispose d'un règlement quasiment identique au secteur Ah, à l'exception près que ces règles ne s'appliqueront que sur les projets d'extension ou d'annexes aux constructions existantes.

- **le secteur Az** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, établi sur un bâtiment artisanal implanté le long de la RD139 dont il convient d'assurer la pérennité de l'activité existante sans compromettre l'activité agricole existante ne dispose pas de règles particulières si ce n'est celle édictée à l'article 2 du règlement de la zone A.

Il existe donc un corps de règle identique à la zone A et aux secteurs spécifiques qu'elle comprend de manière à assurer une certaine unité au sein de cette vaste zone.

4.2.2.5 Dispositions spécifiques à la zone N et au secteur Nr :

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des milieux naturels, en particulier boisés, qui les composent. Tout est donc interdit à l'article 1, sauf ce qui est listé à l'article 2 , à savoir, lorsque que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone…) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres…), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique…
- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;

- Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

De plus, dans la zone N, à l'exception du secteur Nr, sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement ;
- Les cabanes de chasses et le mobilier nécessaire à la pratique de la randonnée et de la découverte du milieu (abris, panneaux d'information, poste d'observation de la faune et de la flore…) sous réserve que :
    - leur implantation s'inscrive dans un projet d'aménagement global de la zone ou de promotion touristique des milieux,
    - la surface de plancher maximale de la construction projetée soit inférieure à 20 m²,
    - le bois soit employé comme matériau de construction.

Le **secteur Nr** est un secteur spécifique, instauré en zone N, au même titre que les secteurs Ar en zone A. Son règlement est quasiment identique à ces derniers, notamment en termes d'emprise au sol. La différence majeure réside sur le fait que les projets situés en secteur Ar devront notamment être compatibles avec l'activité agricole tandis que les projets situés en secteur Nr devront notamment être compatibles avec la qualité des paysages environnants et l'environnement.

4.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Facultatives dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) depuis la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2 – deviennent obligatoires et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.

Elles constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques tels que les zones à urbaniser (1AU, 2AU ou AUz)

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Sur les secteurs à enjeux spécifiques identifiés en hachuré bleu sur le plan de zonage, elles prennent la forme de schémas d'aménagement, la municipalité ayant souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation :

 Secteur soumis à des OAP (Cf. pièce n°2)

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent, sur le territoire communal, garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand:** les orientations d'aménagement proposent de respecter les motifs existants et de paysager les secteurs hautement sensibles en imposant notamment sur les secteurs à enjeux spécifiques la recréation de franges arborées constituant une frontière lisible entre espace urbanisé et espace agricole ;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en proposant de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain ;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains** en prévoyant une densité à atteindre (12 logements par hectare en zone 1AU) ;
- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant à l'échelle du territoire communal un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants. Les orientations d'aménagement proposent de créer des liaisons supplémentaires avec les voies existantes (à limiter les voies en impasses ainsi que la multiplication des accès directs sur les voies existantes, témoins d'un urbanisme de faible qualité), en particulier pour le secteur de la Barreterie ou pour désenclaver la zone 2AU. De plus, de nouvelles liaisons douces devront être conçues entre les secteurs de développement et le centre bourg, qu'il s'agisse d'un aménagement à créer ou de l'aménagement des voies existantes (Impasse de la Forge ou Impasse de la Mine d'or).

Sur les zones concernées par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, ces orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées à partir d'une étude visant à prendre en compte les nuisances, la sécurité et la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages (Cf. pièce n°7).

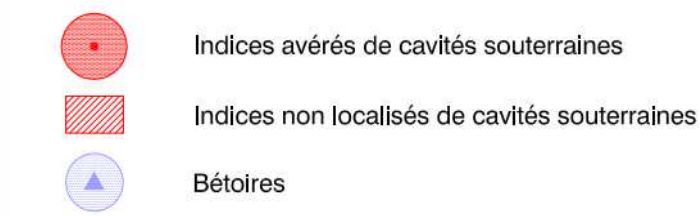
4.2.4 Les secteurs à réglementation spécifique

4.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

La commune d'EPAIGNES du fait de sa position en frange du plateau est peu concernée par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines (*relire à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques*).

Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des cercles rouges remplis de points, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, […] les secteurs où […] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

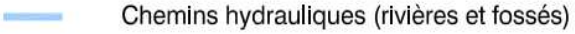
Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de 115 mètres et pour celles dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un quadrilatère ou un ovoïde étalé sur des parcelles ou portions de parcelles identifiées comme présentant un risque. Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (35 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points :



Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, *« toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »*

4.2.4.2 Les chemins hydrauliques

Le territoire de la commune d'EPAIGNES est drainé par un ensemble de fossé qui joue un rôle essentiel dans la régulation des eaux de ruissellement et dans le maintien de corridors écologiques à vocation humide. Préserver ces fossés est une orientation forte du PADD qui a été traduite sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des traits bleus, qui se superposent au zonage traditionnel : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, […] les secteurs où […] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »



Il est enfin rappelé, en préambule du règlement, que *« Sur les chemins hydrauliques identifiés et localisés par des traits bleus sur le plan de zonage, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. »*

4.2.4.3 Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier[21], enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »*

À noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres.

Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il convient de rappeler qu'il existe, outre les mesures de protection relevant du code de l'urbanisme, des mesures de protection prévus par le code forestier, en particulier pour les massifs de plus de 4 hectares. En effet, d'une manière générale, le Code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dans le cadre du PLU, l'ensemble des bois identifiés ont été classés en Espaces Boisés Classés.

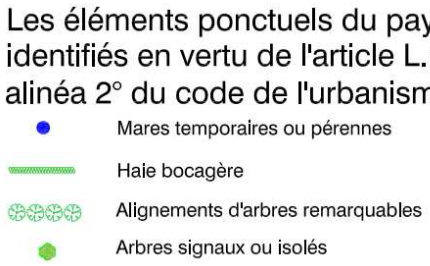


Espace Boisé Classé

4.2.4.4 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

L'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir une orientation phare du PADD : « préserver le milieu naturel et ses ressources ».

Le champ matériel d'application de cet article est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage». La protection peut aussi concerner des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de secteur et de quartier. La municipalité a opté pour le premier levier : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage et instauré des dispositions réglementaires particulières.



Ainsi, les haies bocagères d'essences locales, les alignements d'arbres, les arbres isolés et les mares forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur ». La mesure retenue est moins contraignante que le classement EBC et s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, …etc.).

[21] *Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.*

Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions.

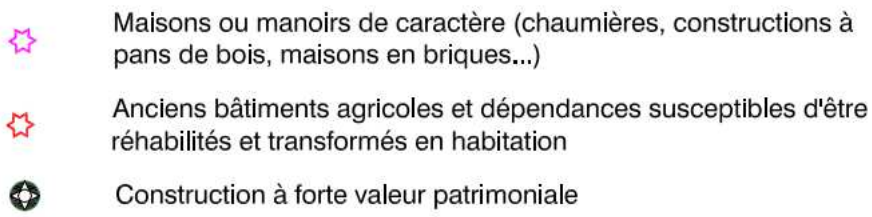
De plus, à l'article 13 du règlement de chaque zone, figurent les dispositions particulières suivantes :

- *« Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. »*

- *« Les mares (Epp) recensées en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme d ne doivent pas être comblées ni obstruées. »*

4.2.4.5 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti

La grande richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. L'identité bâtie de la commune s'exprime notamment à travers ses chaumières, ses longères, ses maisons de maître mais aussi à travers ses anciens bâtiments agricoles. Ce patrimoine forge l'identité de la commune et doit être préservé au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2° du code de l'urbanisme :



Dans le règlement écrit, il est rappelé aux alinéas 4 et 5 de l'article 7 du titre 1er que :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb) identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si les travaux projetés ne sont pas soumis à permis de construire en application de l'article R.421-17 alinéa d du code de l'urbanisme.

De plus, des dispositions particulières sont ajoutées à l'article 11 de chaque zone du PLU où un Epb a été identifié de manière à préserver ses caractéristiques architecturales en cas de travaux, de réhabilitation ou d'extension : *« En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé ».*

En zone A, il est également rappelé à l'article 2 que : *« la démolition-reconstruction des constructions présentant un intérêt architectural particulier (identifiés comme Epb sur le plan de zonage), sur un même terrain et avec la même destination, soit dans le respect de l'implantation antérieure, soit selon les règles de prospect édictées aux articles 6 et 7 du règlement de la zone, sous réserve du respect des caractéristiques esthétiques et historiques de la construction d'origine. Ces opérations pourront s'accompagner d'un projet d'extension sous réserve que sa composition, ses proportions et les matériaux employés permettent d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »*

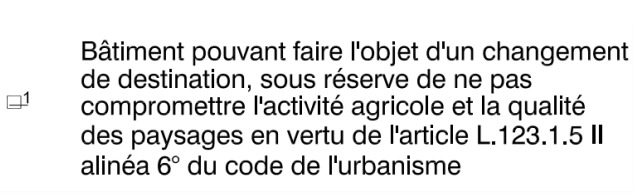
4.2.4.6 Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-5)

L'article L111-3 du Code rural dispose que *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »*

Sur le plan qui constitue la pièce n°0-5 du dossier de PLU, figurent, sous la forme d'ovoïdes marrons, les périmètres de réciprocité retenus par la municipalité suite aux préconisations de la Chambre d'Agriculture, fixées selon l'enquête agricole réalisée en 2012 et jointe à l'annexe n°0-4. Ce plan permet d'informer le pétitionnaire des exigences qui peuvent s'appliquer à son terrain et qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme. Les périmètres sont définis autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, comme le prévoit la Loi d'orientation agricole de 1999. Ces périmètres sont susceptibles d'être modifiés dans le temps, avec l'évolution des activités agricoles, notamment en ce qui concerne la taille et la nature du cheptel. Il est également possible que certains disparaissent… suite à des cessations d'activité.

4.2.4.7 Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'Urbanisme qui dispose que : *« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

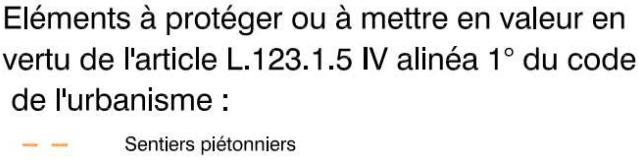


Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A : *« Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage ».*

4.2.4.8 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 IV alinéa 1 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […] ».

Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons et sentiers non revêtus. Plusieurs chemins font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et figurent sur le plan de zonage par une succession de tirets orangés :



Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger : *« Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisables tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L123-1-5 IV alinéa 1 du Code de l'Urbanisme sont interdites. ».*

4.2.5 Règlementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

4.2.5.1 Les clôtures

L'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme dispose que: *« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située […] dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »* . Effectivement, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, il n'est plus nécessaire de déposer de demande d'autorisation pour l'édification d'une clôture, à moins que le conseil municipal, en vertu de l'article R421.12 du code de l'urbanisme, ne l'ai prévu par délibération.

Les élus n'ont pas souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin de laisser une certaine souplesse aux pétitionnaires dans le choix de leurs clôtures ce qui justifie également que le paragraphe relatif aux clôtures à l'article 11 du règlement de chaque zone soit peu renseigné en l'absence de tout moyen pour faire appliquer les dispositions qui auraient été prises. Toutefois, ces mesures pourront être prises en compte dans l'instruction des permis de construire, mais il reste vrai qu'elles pourront toujours évoluées sans contrôle de la part de la municipalité.

4.2.5.2 Le permis de démolir

L'article R.421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme précise que *« doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction […] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123.1.5. »*

Ainsi, compte-tenu du classement de certaines constructions et bâtiments en éléments du patrimoine bâti en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7, le permis de démolir doit notamment être exigible sur tout bâtiment recensé au plan de zonage comme Epb. Toutefois, il convient de rappeler que le classement en Epb n'est pas exhaustif et que les constructions ou bâtiments qui auraient pu être oubliés pourront malgré tout être réhabilités avec changement de destination au regard des dispositions générales en vigueur dans les secteurs Ar. Toutefois, ils ne seront pas soumis au permis de démolir.

4.2.5.3 Le Droit de Préemption Urbain

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, *« les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public […] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan […]. »*

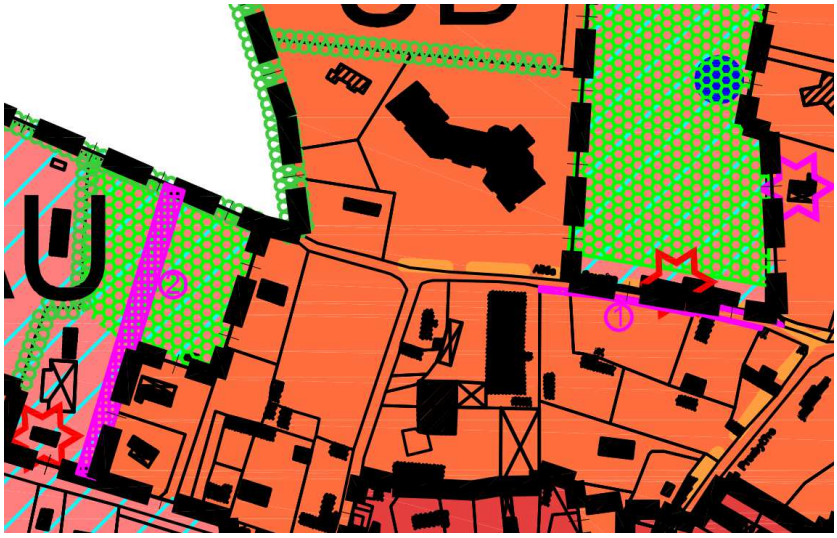
Dans le périmètre de droit de préemption urbain défini, la commune sera informée en priorité de chaque transaction. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction. Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

La commune a souhaité avoir recours à cet outil en l'instaurant sur l'ensemble des zones U et AU, dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (pièce n°8 du dossier de PLU), qui est un des moyens pour mener à bien certains objectifs du PLU dans une logique de limitation de la consommation d'espaces.

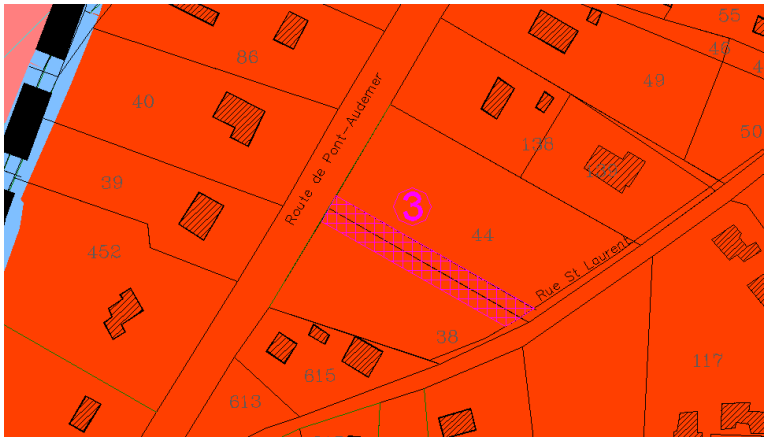
4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement résidentiel communal, la municipalité a instauré deux emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD à savoir améliorer la desserte du territoire en assurant la réalisation du contournement ouest du Bourg pour désenclaver le pôle du groupe scolaire :

- **L'emplacement réservé n°1 destiné à élargir l'allée des Soupirs pour améliorer la desserte du groupe scolaire ;**
- **L'emplacement réservé n°2 destiné à assurer la liaison entre la rue André Morin et la route de Vannecroq,** cette future voie devant également être le support de l'urbanisation à venir sur la zone 1AU définie à cet endroit.



- **L'emplacement réservé n°3 destiné à créer une liaison entre la rue Saint-Laurent et la route de Pont-Audemer :**



4.2.7 Bilan du zonage

4.2.7.1 Répartition des différentes zones du PLU

4.2.7.1.1 Les zones urbaines

Les zones U à vocation principale d'habitat :

- ⇨ **La zone UA : 3.87 hectares**
- ⇨ **La zone UB : 69.04 hectares**

Soit au total : 72.91 hectares

Les zones U à vocation principale d'habitat (UA & UB) représentent près de 73 hectares, soit moins de 3 % du territoire communal.

Les zones U à vocation principale d'activités et d'équipements :

- ⇨ **La zone UE : 3.74 hectares**
- ⇨ **La zone UZ : 29.99 hectares**

Soit au total : 33.73 hectares

Les zones U à vocation d'activités ou d'équipements (UE et UZ) représentent un peu plus de 1% du territoire communal.

Les zones urbaines du territoire, déjà équipées et urbanisées, représentent au final seulement 4% du territoire communal. Elles sont toutes ciblées sur le bourg où la municipalité envisage de renforcer l'urbanisation résidentielle et économique au regard des spatialisations du territoire déjà amorcées par le POS.

4.2.7.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU à vocation principale d'habitat :

- ⇨ **Les zones 1AU :**
  - La zone 1AU au nord de la rue André Morin : 3.38 ha
  - La zone 1AU au sud de la rue André Morin : 2.78 ha
  - La zone 1AU de l'impasse de la Mine d'Or : 6.78 ha
  - La zone 1AU au nord-ouest du Bourg : 7.90 ha

  Soit au total : 20.84 hectares de zone 1 AU
- ⇨ **La zone 2AU : 3.10 hectares**

Soit au total : 23.94 hectares de zone AU

Si les zones AU sont celles qui par définition consomment le plus d'espaces, leur instauration est indispensable dans le cadre du projet communal puisque les capacités d'accueil résiduelles des groupes bâtis existants ne peuvent permettre à elles seules de répondre aux besoins en logements identifiés sur le territoire. L'objectif de ces zones est donc de compléter les capacités offertes par les zones U, de manière ciblée et maîtrisée, conformément aux grandes orientations du PADD. Leur dimensionnement a ainsi été adapté aux besoins pressentis, mais aussi aux réalités physiques du terrain… Il s'agit également pour la municipalité d'anticiper le développement de la commune sur le long terme.

Elles représentent moins de 1% de la surface du territoire !

Les zones à urbaniser du territoire représentent au final moins de 1% du territoire communal et sont toutes ciblées sur le bourg de manière à permettre la croissance urbaine de ce dernier du fait de l'attractivité résidentielle de la commune et de son statut de pôle relais qu'il convient de conforter.

Les zones AU à vocation principale d'activités et d'équipements :

⇨ **La zone AUz : 7.00 ha**

Comme les zones AU destinées à l'habitat, cette zone a été délimitée au regard des besoins estimés et des réalités physiques du terrain. Elle était déjà prévue au sein du POS, mais elle a été remaniée de manière à mieux répondre aux logiques économiques actuelles et à celles du développement durable. Elle représente 0.3% de la surface du territoire communal.

4.2.7.1.3 Les zones agricoles

⇨ **La zone A : 1787.72 ha**

⇨ **Le secteur Ah : 32.96 ha**

⇨ **Le secteur Ar : 103.19 ha**

⇨ **Le secteur Av : 17.91 ha**

⇨ **Le secteur Az : 1.05 ha**

Soit au total : 1942.83 hectares de zone A

La zone A et les secteurs Ar permettent de protéger le plateau de culture et l'activité agricole tout en permettant l'évolution des constructions existantes. Ils occupent la majorité du territoire communal à savoir 1890.91 hectares soit 72 % de la superficie totale de ce dernier. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à savoir les secteurs Ah, Av et Az, complémentaires aux zones dégagées sur le bourg, occupent 51.92 hectares soit moins de 2% du territoire communal.

Ainsi, les zones destinées à être urbanisées représentent 8% de la surface du territoire, ce qui implique que 92% de ce dernier est protégé que ce soit par un classement en zone agricole ou en zone naturelle.

4.2.7.1.4 Les zones naturelles et forestières

⇨ **La zone N : 505.13 ha**

⇨ **Le secteur Nr : 24.49 ha**

Soit au total : 529.62 hectares de zone N

La zone N et le secteur Nr permettent de protéger les secteurs les plus « sensibles » du territoire de manière à préserver un cadre de vie de qualité aux habitants et les principales composantes du dynamisme écologique communal.

Au final, près de 93% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnemental, 6% est destiné au développement de l'habitat et près de 2% au développement des activités économiques. Le reste du territoire est occupé par les infrastructures de transport et les activités qui leur sont associées !

4.2.7.2 Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d'Occupation des Sols

[5]

ZONE	Superficie de la zone (PLU)		Superficie de la zone (POS)		Ecart
Zones constructibles immédiates à vocation d'habitat	UA	3.87 ha	UA	3.40 ha	+0.47 ha
	UB	69.04 ha	UB	62.00 ha	+ 7.04ha
	Ah	32.96 ha	NB	65.80 ha	- 32.84 ha
	Av	17.91 ha	NBv	28.50 ha	-10.59 ha
Zones constructibles futures à vocation d'habitat	1AU	20.84 ha	NAa NAb	26.60 ha	-5.76 ha
	2AU	3.10 ha	NA	27.10 ha	-24.00 ha
Zones constructibles immédiates à vocation d'activités	UZ UE Az	34.78 ha	UZ	15.00 ha	+ 19.78 ha
Zones constructibles futures à vocation d'activités	AUz	7.00 ha	NAz	14.00 ha	- 7.00 ha
Zones non constructibles	A Ar	1890.91 ha	NC	1840.00 ha	+50.91 ha
	N Nr	529.62 ha	ND	527.60 ha	+2.02 ha
Total :		**2610 ha**		2610 ha	**0**

Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec 62 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat que dans le POS reprises pour 80% sur les espaces agricoles et naturels, puis dans une moindre mesure sur les zones à vocation économique.

4.2.7.3 Bilan des capacités d'accueil

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Densité projetée	Nombre de logements projetés
Zone UA	3.87 ha	_	_	_
Zone UB	69.04 ha	3.97 ha	12 logements par hectare	47
Secteur Ah	32.96 ha	4.83 ha	8 logements par hectare	38
Secteur Av	17.91 ha	1.74 ha	5 logements par hectare	8
Urbanisables immédiatement :	**122.59 ha**	**10.54 ha**	**_**	**93**
Zones 1AU	20.84 ha	20.84 ha	12 logements par hectare	250
Urbanisables à moyen terme :	**20.84 ha**	**20.84 ha**	**_**	**250**
Zone 2AU	3.10 ha	3.10 ha	12 logements par hectare	37
Urbanisables à long terme :	**3.10 ha**	**3.10 ha**	**_**	**37**
TOTAL :	**146.53 ha**	**34.48 ha**	**_**	**380**

La surface urbanisable est de 34.48 hectares et pourrait être exploitée pour créer environ 380 logements neufs, soit une moyenne de 11 logements par hectare entre les diverses zones projetées ce qui est presque le double de la densité consentie au cours de la dernière décennie.

S'il est vrai que ce projet à l'état brut est supérieur aux capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins estimés au cours de la prochaine décennie (215 logements), c'est parce que la municipalité a souhaité anticiper le phénomène de rétention foncière et l'urbanisation future du territoire en développant de nouvelles réserves foncières conformément aux orientations de son PADD. En admettant un taux de rétention foncière de l'ordre de 40%, la surface urbanisable est de l'ordre de 21 hectares soit la possibilité de créer au final entre 168 et 252 logements avec une densité comprise entre 8 et 12 logements par hectare, ce qui s'intègre parfaitement dans les objectifs fixés par la municipalité.

En conséquence, les capacités d'accueil dégagées pour la prochaine décennie sont conformes aux besoins identifiés et aux perspectives démographiques définies, après application du taux de rétention foncière.

La recentralisation de l'urbanisation sur le Bourg est sans équivoque : le zonage mis en place répond bien à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil développées sur ce secteur représentent près de 83% du potentiel de développement communal. Cette répartition conforte également le principe suivant lequel l'urbanisation linéaire doit être stoppée au profit de la densification urbaine et de la confortation des hameaux les mieux desservis.

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à 2,3 le projet de PLU pourrait théoriquement permettre un apport de population de l'ordre de 380 habitants à 580 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

La traduction règlementaire est donc parfaitement équilibrée et cohérente avec les objectifs fixés par le PADD.

4.2.7.4 Évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et les paysages

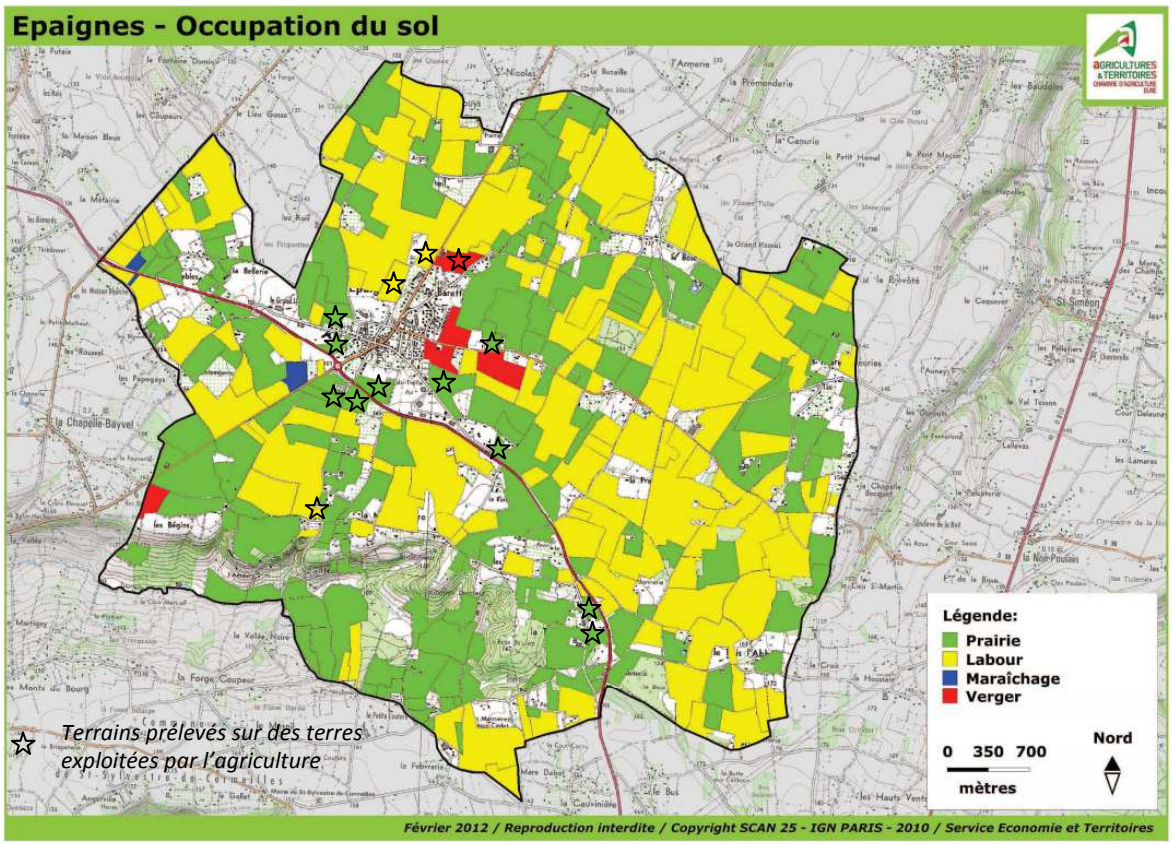
4.2.7.4.1 L'impact sur l'activité agricole

Les prélèvements effectués sur l'espace agricole correspondent en grande partie aux zones d'extension des groupes bâtis et des zones d'activités, à savoir les zones à urbaniser (AU) sachant que ces dernières ont été instaurées de manière à ne pas compromettre le développement des activités agricoles existantes, par la prise en compte, dans leur délimitation, des périmètres de protection agricole. Au regard du diagnostic agricole, les données sont les suivantes :

Zones	Superficie urbanisable	Superficie exploitée par l'agriculture	Taux
Zone UA	0	0	0
Zone UB	3.97	0	100 %
Zone 1AU	20.84	13.86	67 %
Zone 2AU	3.10	3.10	100 %
Secteur Ah	4.83	2.8	58 %
Secteur Av	1.74	0.8	46 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'habitat	**34.48**	**20.56**	**63 %**

Zone UZ	7	0	0
Zone AUz	7	7	100 %
TOTAL pour les zones destinées à de l'activité	**14**	**7**	**50 %**

Le projet de la municipalité tend à prélever 27.56 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire, dont 5.8 ha de terrains appartenant au Logement Familial de l'Eure en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble amorcée, soit au final **21.76 hectares de terrains pris sur les terres réellement exploitées.** Cette donnée s'explique à la fois par les besoins pressentis sur la commune, que ce soit en terme de développement résidentiel ou en terme de développement économique, mais aussi par les nombreux enjeux dont elle fait l'objet que ce soit d'un point de vue environnemental ou paysager. Ainsi, ce projet tend à défendre activement l'activité agricole et le cadre de vie de la commune, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, a nécessité quelques concessions. De plus, cette surface équivaut à plus de la moitié de la surface consommée, toute fonction confondue, au cours de la dernière décennie (61 hectares).

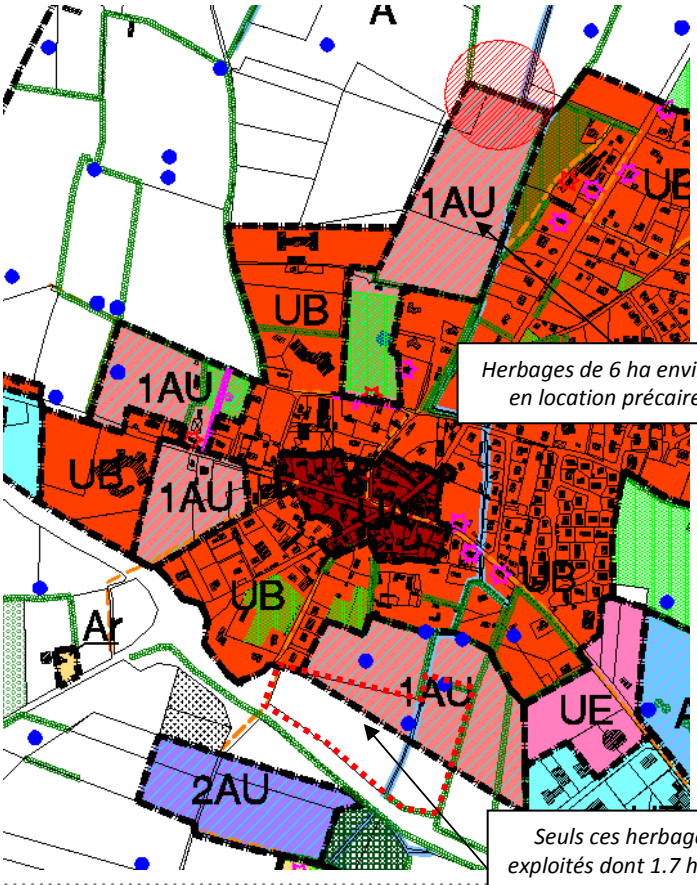


Il est également possible de constater que plus de 88% des espaces agricoles et naturels consommés sont situés à la périphérie immédiate du bourg dans une logique d'extension urbaine de ce dernier. D'une manière générale, la surface urbanisable prise sur les terres exploitées de la commune correspond en grande majorité à des herbages (92%), puis à des terres cultivées (1%) et à des vergers (1%).

<u>En ce qui concerne le bourg :</u>

2/ La zone prélevée de 13.86 ha en zone 1AU a pour intérêt de poursuivre le processus de développement du bourg, ce qui est certes consommateur d'espace mais moins néfaste pour l'agriculture et le paysage que les processus d'étalement urbain qui obturent tout accès et toute visibilité sur les espaces environnants, qui nuit au regroupement des terres et aux possibilités d'épandage.

Les zones 1AU concernent exclusivement des herbages exploités sous le statut du fermage, mais il ne s'agit pas du même exploitant ce qui limite les impacts sur leur activité. Toutefois, ces espaces périphériques du centre-bourg, intégrés au sein des tissus urbanisés existants et faiblement desservis, semblent déjà être déprisés puisque 6 hectares sont en location précaire et nombreux d'entre eux ne sont pas exploités…



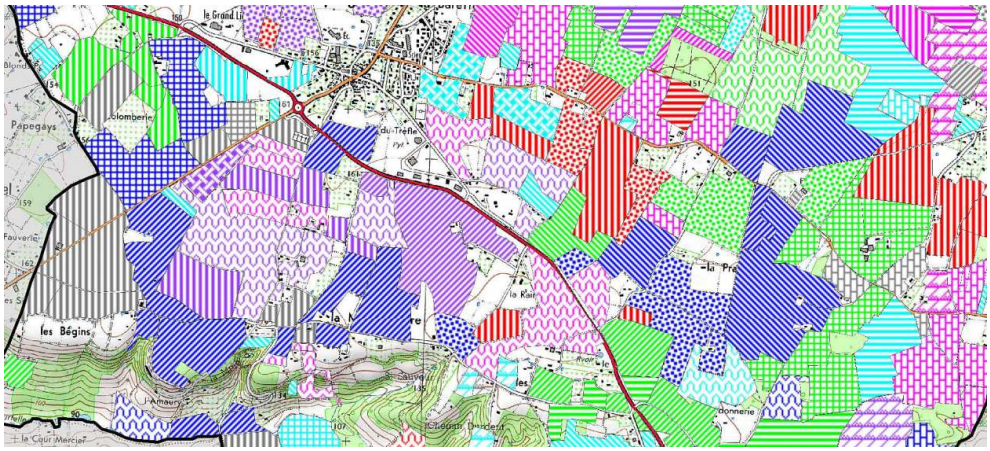
Herbages de 6 ha environ en location précaire

Seuls ces herbages sont exploités dont 1.7 ha environ classés en zone 1AU

Les deux zones 1AU implantées au nord-ouest du bourg représentent une surface de l'ordre de 10 hectares imputée à une exploitation de 40 hectares de terres agricoles sur le territoire, soit ¼ de sa superficie. Pour autant, ces zones ont toujours étaient constructibles ce qui explique la situation précaire de certaines parcelles…

La zone 1AU du centre-bourg est particulièrement isolée et louée à un exploitant dont le siège se situe à moins de 5 kilomètres de la commune. Il dispose ici et là de quelques parcelles sur le territoire épagnol. L'urbanisation de cette zone n'aura ainsi qu'un impact limité.

Finalement, la zone 1AU enclavée au sud du bourg comprend peu d'herbages exploités, à l'exception de ceux situés le long de la RD27 sur lesquels seuls 1.7 hectares sont prélevés. Il s'agit de parcelles louées à un exploitant dont le siège se situe sur la commune, ce dernier étant également impacté par la zone 2AU, soit au total moins de 5 hectares prélevés sur son outil de production. Toutefois, cet exploitant dispose de nombreuses autres parcelles sur le territoire communal (en hachuré bleu), à hauteur de 80 hectares environ :



La surface prélevée représente ainsi 7% de son outil de production axé essentiellement sur la polyculture élevage bovins viande.

<u>En ce qui concerne les hameaux :</u>

D'une manière générale, les prélèvements effectués sont situés au sein des groupes bâtis existants ou en extension immédiate de ces derniers de manière à préserver les entités agricoles de la commune, l'objectif étant aussi de réduire le mitage du territoire communal. Les données sur ces parcelles sont peu nombreuses du fait qu'elles n'aient pas été communiquées à la Chambre d'Agriculture, mais il s'agit de petites parcelles (inférieures à 1 hectare).

<u>En ce qui concerne l'extension de la zone d'activité du trèfle (AUz) :</u>

La zone AUz couvre aujourd'hui des terres en nature d'herbage pour une surface de l'ordre de 7 hectares. Elles sont exploitées par leur propriétaire, dont le siège agricole se situe à Epaignes et qui dispose notamment de plus de 40 hectares répartis de part et d'autre de la RD27. Il est également concerné par une faible partie de la zone 2AU à hauteur de 1.3 ha. C'est ainsi 8.3 hectares qui sont prélevés à cet exploitant soit 22 % des terres qu'il dispose sur le territoire communal. Il s'agit du propriétaire le plus affecté par le PLU de la commune.

En conclusion, les secteurs les plus sensibles et les terrains proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayé au profit d'une politique de développement plus respectueuse de l'activité agricole. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.

4.2.7.4.2 L'impact sur le paysage

Si d'une manière générale, les dispositions du PLU se sont attachées à respecter les grandes caractéristiques paysagères de la commune que ce soit par la conservation des milieux naturels les plus remarquables, par le maintien d'ouvertures visuelles et de perspectives déterminantes, par l'inscription de l'urbanisation future au sein de la trame bâtie et paysagère existante et par la préservation des éléments identitaires du paysage, il s'ensuit que certaines zones AU peuvent s'avérer particulièrement sensibles en cela qu'elles ne s'appuient pas sur une frange arborée existante : celle-ci devra être recréée, ce que prévoient d'ailleurs les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas, les clôtures seront réalisées au sein des espaces bâtis à vocation d'habitat à base de haies d'essences régionales afin de restituer le trame paysagée typique des groupes bâtis du Roumois.

L'impact sur le paysage est également limité et maîtrisé puisque les orientations d'aménagement et de programmation instaurées sur les secteurs d'extension doivent contribuer à une meilleure insertion du bâti et à la recomposition de frange urbaine de qualité.

4.2.7.5 Évaluation de l'impact du projet sur la consommation d'espace

4.2.7.5.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

D'une manière générale, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport entre le nombre de constructions édifiées et la superficie consommée, ce qui constituera, quoiqu'il arrive, une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Plan d'Occupation des Sols. De plus, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie optimisation de l'espace.

Alors que 85 hectares étaient encore urbanisables au sein du POS en 2011 (Cf. page 18 du rapport de présentation), le PLU prévoit de dégager 34.48 hectares pour le développement résidentiel ce qui représente une très large diminution, supérieure aux objectifs affichés par le PADD visant à une réduction de l'ordre de 50% des surfaces urbanisables du POS.

La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 32 hectares pour 134 logements construits ou projetés, soit une densité bâtie brute de 4 logements par hectare, dont 29 hectares d'espaces naturels et agricoles. Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder 35 hectares pour la création de 380 logements, sachant que seuls 22 hectares d'espaces agricoles seront prélevés ! Par une relation simple de proportionnalité, on peut estimer que ce sont également 12 hectares qui seront consommés pour un nombre égal de logements construits (134), ce qui représente donc une baisse de plus de 50% par rapport à la dernière décennie !

La modération de la consommation d'espace agricole et naturel sera nette et effective pour l'habitat en valeur absolue ou « brute » : - 5 hectares sur la prochaine décennie soit une inflexion de l'ordre de 20% sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits. En effet, il convient de rappeler que seule une partie des terrains ouverts à l'urbanisation sera effectivement urbanisé du fait du phénomène de rétention du foncier, que la municipalité a toutefois souhaité minimiser à hauteur de 40% par la mise en place d'outils fonciers lui permettant d'acquérir la maîtrise foncière des terrains nécessaires au développement du bourg sur le long terme (zone 2AU de réserve foncière, instauration du droit de préemption urbain…), même si elle n'envisage pas dans un premier temps de recourir aux incitations fiscales...

4.2.7.5.2 La consommation d'espace projetée pour les activités.

La consommation d'espace dédiée aux activités économiques est aujourd'hui nettement inférieure à celle de la dernière décennie puisqu'elle concerne 7 hectares d'espaces agricoles et naturels contre 14 hectares artificialisés entre 2001 et 2012 ! Le projet tend ainsi à réduire de 50% la consommation d'espace liée au développement économique du territoire et répond aux besoins identifiés à l'échelle supra communale.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME (SDAGE)

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux en vigueur?
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le SDAGE?

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

- interdisant les rejets polluants (article 4 du règlement du PLU) ;
- recensant les mares au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières à l'article 13 du règlement du PLU : interdiction de les reboucher et/ou de les obstruer ;
- recensant les chemins hydrauliques et notamment les fossés qui drainent le plateau agricole au titre de l'Article R.123.11.2 du Code de l'urbanisme et en proposant des mesures de protection particulières visant à interdire toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux ;
- rappelant l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;
- régulant et traitant les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées (cas des opérations d'aménagement d'ensemble) (article 4 du règlement du PLU) quand le réseau d'eaux pluviales est inexistant ;
- protégeant les bétoires de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- utilisant de manière économe la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur les secteurs les mieux desservis afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant l'installation de citernes de récupération sur les terrains des particuliers ;
- recensant la couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus…) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie (L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme).

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?
Comment ont-elles été appréhendées ?
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ?

6.1 Évaluation environnementale

6.1.1 Objet et finalité de l'évaluation environnementale

6.1.1.1 Rappels

La commune d'EPAIGNES a réalisé un PLU, au sens des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les dispositions du décret du 23 août 2012 relatifs à l'évaluation environnementale sont entrées en vigueur le 1er février 2013. Ces nouvelles exigences ne régissent que les élaborations et révisions des PLU dont le débat sur le PADD n'a pas encore eu lieu à cette date. La commune d'ÉPAIGNES a organisé ce débat le 25 janvier 2013. L'évaluation environnementale du PLU répond donc aux dispositions précédentes du code de l'urbanisme. En prévoyant d'élaborer un PLU, la commune s'engage à respecter les objectifs fixés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme dans la perspective d'un développement plus durable et raisonné.

EPAIGNES est notamment concernée par deux sites NATURA 2000 : la ZSC n° FR02009 « le Haut Bassin de la Calonne » et la ZSC n° FR2300149 « la Corbie ». Le PLU doit ainsi faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme, qui est un complément du rapport de présentation permettant de de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte au sein du projet urbain de la commune. Les principaux objectifs de cette étude sont de :

- faire émerger les enjeux environnementaux à l'échelle des sites NATURA 2000.
- anticiper les incidences les plus fortes sur l'environnement et envisager éventuellement des choix d'aménagement alternatifs, sachant que le chapitre 4.1.5 a mis en évidence l'absence notable d'incidences du projet sur l'environnement.

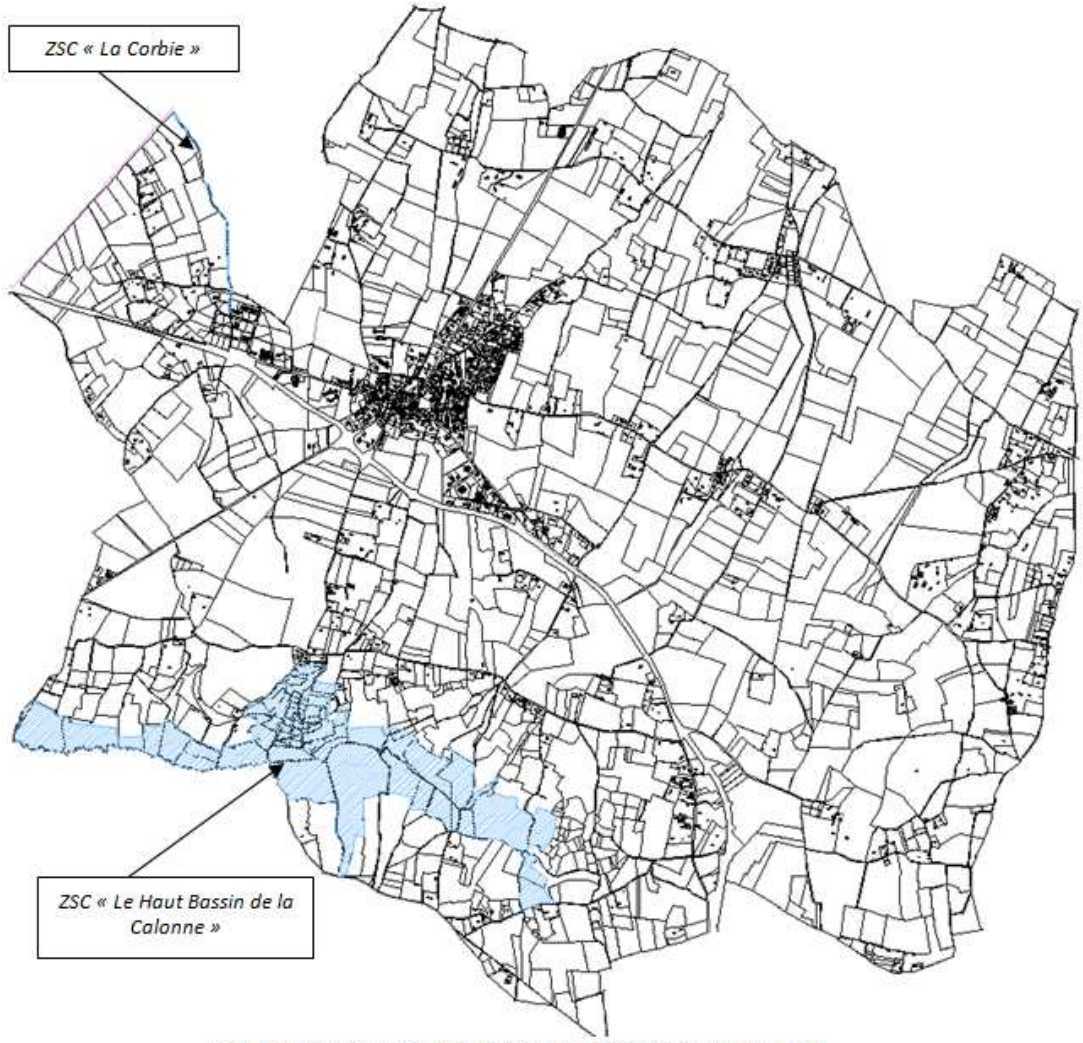
Cette étude est donc un complément aux développements du rapport de présentation consacrés à l'environnement, davantage ciblé sur les sites NATURA 2000 du territoire, l'objectif étant de s'assurer que le projet ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le site. Si cette étude conclut à des effets significatifs sur leur conservation, il conviendra de prendre des mesures afin de supprimer ou de réduire les impacts négatifs du projet.

6.1.1.2 Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale est réalisée conformément aux textes qui la régissent et notamment l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. Le dossier d'évaluation des incidences défini à l'article R.414-21 du code de l'environnement est décrit plus précisément dans l'article R.414-23 du code de l'environnement. Cette évaluation tient également compte des lois suivantes :

- la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et le Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977, modifié par le décret n° 93-245 du 25 février 1993 ;
- la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et mise en valeur des paysages et modification de certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques ;
- la Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement.

6.1.2 Description des sites NATURA 2000



Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire communal

6.1.2.1 La ZSC n° FR02009 « le Haut Bassin de la Calonne »

6.1.2.1.1 Description générale

Ce site NATURA 2000 a été désigné au titre de la directive « habitats, faune et flore » et le DOCOB (document d'objectifs) a été validé par le COPIL le 29 octobre 2010. La superficie officielle de ce site est de 774 hectares, en grande partie dans l'unité paysagère du Pays d'Auge et dans une moindre mesure, dans celle du Lieuvin. Il se caractérise par deux vallées principales : la Calonne et le Douet-Tourtel.

L'état de référence écologique fait apparaître la présence de :

- 11 habitats naturels d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires relevant de l'annexe I de la directive Habitats à savoir :
    - Tapis immergés de characées sur quelque m² dont l'état de conservation est bon ;
    - Végétation aquatique des eaux stagnantes sur une surface de 700 m² dont l'état de conservation est bon ;

- Rivière avec végétation aquatique sur environ 2 hectare soit 6.7 km linéaire dont l'état de conservation est bon ;
- Pelouse calcaire de 900 m² dont l'état de conservation est mauvais ;
- Prairie acidiphile de 1.48 hectares dont l'état de conservation est bon ;
- Prairie humide oligotrophe à jonc acutiflore d'une surface de 28.38 hectares dont l'état de conservation est de bon à moyen, sachant que cet habitat est restaurable ;
- Mégaphorbiaie sur 2000 m² dont l'état de conservation est moyen ;
- Prairie de fauche sur 56.56 hectares dont l'état de conservation moyen, sachant que cet habitat représente à lui seul la moitié des surfaces occupées par des habitats d'intérêt communautaire dans le site ;
- Aulnaie-frênaie sur 19.66 hectares dont l'état de conservation est bon ;
- Hêtraie sur 16.22 ha dont l'état de conservation est moyen ;
- Forêt de ravin, dont la surface est négligeable mais l'état de conservation est moyen.

- 6 espèces animales d'intérêt communautaire relevant de l'annexe II de la directive Habitats à savoir :
  - Le Triton crêté dont l'état de conservation est inconnu sur le site ;
  - L'Ecrevisse à pattes blanches dont l'état de conservation est moyen ;
  - Le Chabot et la Lamproie de Planer dont l'état de conservation est bon ;
  - Le Grand Murin et le Grand Rhinolophe dont l'état de conservation est inconnu.

  Une septième espèce, le Lucarne Cerf-Volant est supposée présente sur le site.
- 21 espèces végétales patrimoniales de Haute-Normandie.

Au regard de cet inventaire, trois grands enjeux ont été définis :

1°) La restauration des prairies, enjeu fondamental pour lequel un ensemble d'actions sur le site devra être conduit de manière à favoriser le retour à l'herbe et/ou le maintien en herbe de ces espaces et une meilleure gestion par fauche tardive et/ou paturage extensif.

2°) Le maintien et/ou la restauration du bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire sur le site, enjeu prioritaire pour lequel un ensemble d'objectifs de gestion a été défini de manière à aboutir à une série de mesures favorisant le maintien de la biodiversité d'intérêt européen sur le site. Cette stratégie passe notamment par une connaissance plus fine des richesses du site et des espèces elles-mêmes.

3°) La communication et l'information du public, afin de recueillir une large adhésion de ce public à la démarche NATURA 2000 qui ne peut être acquise que par une politique active de sensibilisation au patrimoine exceptionnel qu'elle constitue. Un travail important de communication sera à faire pour une prise de conscience générale.

6.1.2.1.2 Description locale

Sur la commune d'EPAIGNES, ce site NATURA 2000 couvre 114.11 hectares soit 4% de la surface totale du territoire communal, ce qui représente également près de 15% des espaces affectés à ce site. Parmi les habitats naturels d'intérêt communautaire, sont présents :

- quelques prairies acidiphiles (très ponctuel),
- des prairies humides oligotrophe à jonc actutiflore le long du cours d'eau notamment,
- des prairies maigres de fauche de basse altitude aux abords des espaces urbanisés de la Maugardière ;

- des aulnaies-frênaie le long du cours d'eau (ripisylve), présente également dans le bois de la Mine d'or dominé par une hêtraie de l'Asperulo-Fagetum où une petite surface est occupée par une forêt de ravin.

D'une manière générale, l'ensemble de ces habitats présentent un état de conservation de bon à moyen sur l'ensemble du territoire communal. En ce qui concerne les espèces inventoriées, 9 espèces patrimoniales ont été identifiées dont 6 espèces inscrites sur la liste rouge nationale à savoir le Carex panicea, le Carum verticillatum, la Danthonia décumbens, la Gaudinia fragilis, la Pedicularis sylvatica et la Scorzonera humilis.

Déclinaison des objectifs par milieux :

- **pour les prairies acidiphiles :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont le maintien d'un pâturge extensif sans intrants et l'interdiction de retourner les terres ou les plantations en culture. Il est à noter que l'habitat présent sur le site dispose d'une forte valeur patrimoniale, car devenu rare en Haute-Normandie du fait de sa haute sensibilité à l'eutrophisation et à sa forme relictuelle sur de petites surfaces ;
- **pour les prairies humides oligotrophe à jonc actutiflore :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont le maintien d'un pâturage extensif sans intrants, l'interdiction de retourner les terres ou les plantations en culture, une fauche avec exportation des résidus, une réduction voire une suppression de l'utilisation d'intrants et dans un objectif de restauration, la coupe des peupliers et la mise en place d'un pâturage extensif. Il est à noter que ce milieu présente un intérêt patrimonial fort au regard des nombreuses espèces rares qu'il présente ;
- **pour les prairies maigres de fauche de basse altitude :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont la limitation des amendements pour éviter l'euthrophisation, l'interdiction de retourner les terres en culture et une fauche tardive de préférence. Les enjeux sont faibles sur ce site où l'habitat est constitué d'espèces banales et une diversité floristique assez faible ;
- **pour les aulnaies-frênaies :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont la non intervention sur le territoire communal en ce qui concerne la frênaie sur les résurgences. Par contre, pour les liserés arborés présents le long de la rivière, il convient de maintenir la surface de l'habitat et si possible sa continuité, de préserver les lisières à hautes herbes lors de l'entretien de la rivière, assurer la stabilité de l'habitat en maintenant ou en élargissant la bande forestière considérée, assurer le minimum d'entretien obligatoire et veiller au renouvellement de ces arbres par le recrutement de jeunes individus. Il est à noter que cette ripisylve est un corridor écologique majeur pour de nombreuses espèces animales et végétales ;
- **pour la hêtraie de l'Asperulo-Fagetum :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont l'évitement des coupes rases qui favorisent le développement des ronces et de la fougère aigle, le maintien du bois mort sur le site pour garantir la présence des insectes saproxylophages et le maintien des arbres à cavité pour les chiroptères sachant toutefois que ce milieu présente un intérêt patrimonial moyen ;
- **pour la forêt de ravin :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ce site sont d'une manière générale l'absence d'intervention du fait des habitats présents sur le site.

Déclinaison des objectifs par espèces :

Afin d'améliorer les conditions de développement des espèces visées par la directive « Habitats », plusieurs objectifs peuvent être fixés, au regard des espèces concernées :

- **pour le Triton crêté :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour cette espèce sont le maintien et la préservation des prairies, des zones humides et des haies qui sont les corridors biologiques entre les habitats terrestres et de reproduction ;
- **pour l'Écrevisse à pattes blanches :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour cette espèce, dont le niveau d'enjeu est fort, sont la limitation de la pollution des eaux, la prévention du colmatage et du concrétionnement des fonds, la préservation et l'entretien de la ripisylve et des berges en réduisant notamment l'accès au bétail, en maintenant les prairies, en réduisant les rejets… ;

- **pour le Chabot et la Lamproie de Planer :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ces espèces sont la limitation de la pollution des eaux et du lessivage des terres, le maintien des débits et la libre circulation sur les itinéraires favorables en évitant notamment le fractionnement des cours d'eau par les ouvrages et biefs ;
- **pour le Grand Murin et le Grand Rhinolophe :** les mesures de gestion conservatoires envisagées pour ces espèces sont la préservation des terrains de chasse, des corridors assurant la connexion entre gites et terrains de chasse et les gîtes arboricoles, le maintien et la préservation des prairies, des zones humides et la restauration de la ripisylve et proscrire la populyculture.

Synthèse des enjeux sur la commune d'EPAIGNES en vue d'une gestion conservatoire des milieux et espèces identifiées :

- préserver les corridors écologiques constitués par la ripisylve et le réseau de haies bocagères ;
- préserver les prairies, les zones humides et les bois en tant que réservoirs de biodiversité ;
- limiter la pollution des eaux et du sol.

6.1.2.2 La ZSC n° FR2300149 « la Corbie »

Ce site NATURA 2000 a été désigné au titre de la directive « habitats, faune et flore ». La superficie officielle de ce site est de 29 hectares, dont une grande partie de rivière (eaux douces intérieures) à hauteur de 98% et de marais. La Corbie est une rivière calcaire typique entaillant le plateau crayeux normand et représente un rare site de reproduction naturelle du Saumon atlantique. Comme toutes les rivières, la qualité de la Corbie dépend des activités se pratiquant dans son bassin versant, mais elle est notamment vulnérable à l'intensification agricole et aux problèmes de pollution et de franchissement posé par l'autoroute A13. Sur EPAIGNES, la Corbie prend sa source : seule la partie amont de la rivière est ainsi concernée par le site NATURA2000.

L'état de référence écologique fait apparaître la présence de :

- 2 habitats naturels d'intérêt communautaire relevant de l'annexe I de la directive Habitats à savoir :
  - Rivières des étages planitaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachio d'une surface de 23.2 hectares dont l'état de conservation est de bon à moyen ;
  - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin sur environ 0.29 hectare soit 6.7 km linéaire dont l'état de conservation est moyen.
- 5 espèces animales d'intérêt communautaire relevant de l'annexe II de la directive Habitats à savoir :
  - Austropotamobius pallipes dont l'état de conservation est inconnu ;
  - La Lamproie de Planer et la Lamproie de rivière dont l'état de conservation est bon ;
  - La Saumon atlantique dont l'état de conservation est moyen ;
  - Le Chabot dont l'état de conservation est bon.

Les menaces et pressions sur le site sont la mise en culture, la présence des routes et des autoroutes, la pollution des eaux de surface, les modifications du fonctionnement hydrographique et l'urbanisation continue. Ainsi, au regard de cet inventaire et des incidences pressenties sur le site, il est possible de définir trois grands enjeux sachant qu'il n'existe aucun plan de gestion et qu'aucune information n'est disponible sur les mesures de conservation, à savoir :

1°) La restauration du fonctionnement naturel de la rivière et de la qualité de ses eaux ;

2°) Le maintien et/ou la restauration du bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire sur le site ;

3°) La communication et l'information du public, afin de recueillir une large adhésion de ce public à la démarche NATURA 2000 qui ne peut être acquise que par une politique active de sensibilisation au patrimoine exceptionnel qu'elle constitue. Un travail important de communication sera à faire pour une prise de conscience générale.

Synthèse des enjeux sur la commune d'EPAIGNES en vue d'une gestion conservatoire des milieux et espèces identifiées :

- limiter la pollution des eaux et du sol ;
- limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la rivière ;
- préserver la ripisylve et les berges.

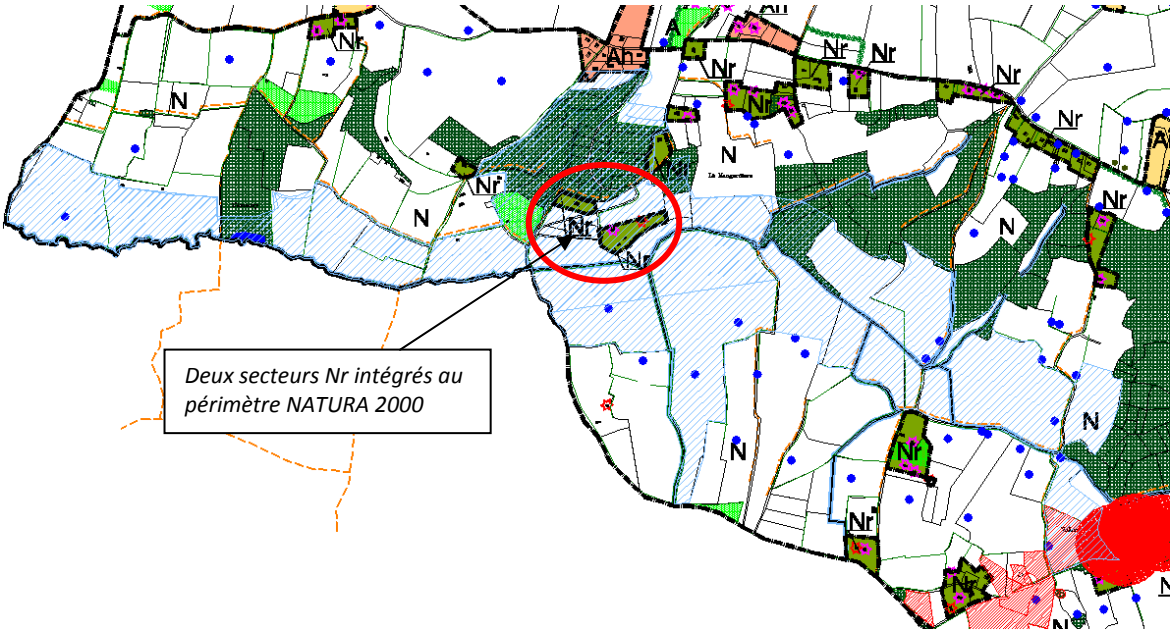
6.1.3 Impacts du projet sur les sites NATURA 2000

Le PADD intègre les enjeux relatifs aux sites NATURA2000 comme l'indique le chapitre 4.1.5. dans la mesure où les grandes orientations qu'il définit visent à :

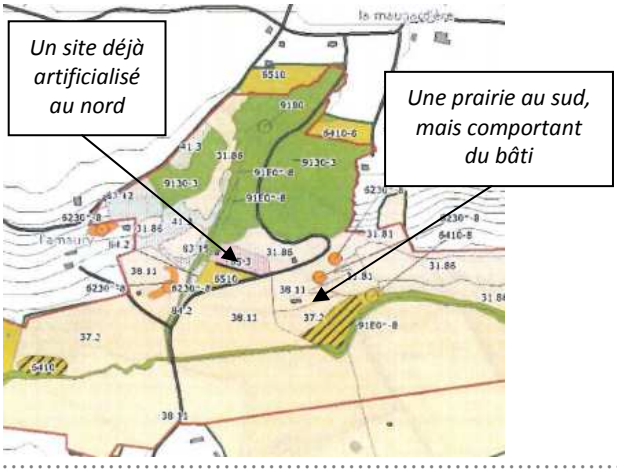
- **Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif :**

Il s'agit notamment de recentrer les capacités d'accueil de la commune sur le Bourg et dans une moindre mesure sur quelques hameaux du plateau agricole afin de diversifier l'offre sur le territoire communal et répondre à la demande de chacun. Les espaces constructibles identifiés pour répondre aux besoins en logements pressentis sont tous situés en dehors des périmètres NATURA 2000. De plus, l'enveloppe de ces derniers a été largement circonscrite de manière à préserver les coupures d'urbanisation et stopper les processus d'étalement urbain afin de maintenir les corridors écologiques identifiés, notamment entre le secteur de la vallée du Douet-Tourtel et le plateau agricole.

Toutefois, les secteurs bâtis non constructibles au sein desquels l'évolution du bâti est envisagée (extension, annexes ou changement d'affectation) ont fait l'objet d'un classement particulier : les secteurs Ar sur les espaces à dominante agricole et les secteurs Nr sur les espaces à dominante naturelle :



Il s'avère que deux secteurs bâtis, situés au sud du Bois de la Mine d'Or, sont inclus dans le périmètre NATURA 2000. Toutefois, comme en témoigne l'extrait de la carte suivante, aucun habitat de la directive n'a été identifié sur ces espaces, celui plus au nord étant identifié comme « un paysage artificiel » et celui plus au sud étant identifié comme « prairie » :





De même, aucune espèce remarquable n'a été identifiée sur ces secteurs. Sachant que l'objet du zonage doit seulement permettre aux habitations existantes de pouvoir évoluer, l'incidence de ce classement sur le site NATURA2000 reste minime.

- **Maintenir un cadre de vie de qualité :**

Il s'agit notamment de préserver le milieu naturel et ses ressources, ce qui implique de protéger les milieux naturels sensibles, les zones humides ou les bois au regard de leur fonction écologique. De même, le maillage bocager et les mares doivent être préservés ainsi que le réseau hydrographique communal à savoir le réseau de fossés et les rivières qui drainent le territoire. A cet effet, l'ensemble de la vallée du Douet-Tourtel a été classé en zone N et les éléments du patrimoine végétal et naturel ont été identifiés sur le plan de zonage pour en assurer la préservation. Le projet de PLU classe également plusieurs bois et plusieurs linéaires de bois. On en trouve une part importante dans la vallée. Ces entités constituent des éléments d'habitat important et leur classement assure leur maintien.

En ce qui concerne les ressources naturelles, de nombreuses mesures réglementaires ont été prises pour éviter les sources de pollution de l'eau et du sous-sol en privilégiant l'urbanisation sur le centre-bourg, desservi de manière satisfaisante par les réseaux d'eaux : potable, usée et pluviale. Des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales ont également été prises dans un but de régulation des débits et des ruissellements.

- **Maintenir l'attractivité économique du territoire**

Il s'agit notamment de soutenir le développement économique du territoire et de permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable, ce qui est une orientation fondamentale du projet au regard des enjeux pressentis sur les sites NATURA2000. En effet, l'activité agricole est garante de l'entretien des paysages et de leurs fonctions écologiques, notamment lorsque des mesures agro environnementales ont été prises. Le projet vise ainsi à préserver l'essentiel des herbages de la vallée et du plateau, notamment ceux proches du site NATURA2000, en ciblant l'urbanisation sur le bourg et en limitant les possibilités d'extension dans les zones de hameaux.

En conclusion, le projet de PLU n'a pas d'incidences notables sur les sites NATURA2000 présents sur le territoire communal.

6.1 Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement par le projet

6.2.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

6.1.2.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est assez contrasté et crée une grande variété de paysages à l'origine de l'attractivité de la commune. Les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de l'exposition et des vents dominants. Ainsi, les pentes abruptes de la vallée du Douet-Tourtel sont recouvertes par des bois d'une qualité écologique reconnue au regard de la biodiversité qu'ils renferment tandis que les herbages et les labours dans une moindre mesure occupent largement les terres du plateau agricole.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur ces spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection accrue des espaces de la vallée du Douet-Tourtel et de ses franges, classés en zone N dont le règlement proscrit toute forme d'urbanisation ;
- la protection des bois qui font l'objet d'un recensement comme « Espace Boisé Classé » ;
- la protection des terres les plus propices à la culture et des nombreux herbages par un classement en zone A ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
    - la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment à l'interface du plateau agricole, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation ;
    - la préservation des perméabilités visuelles et fonctionnelles au sein du plateau agricole en les maintenant en zone agricole et en assurant une rupture forte avec les dynamiques d'étalement urbain, notamment sur les secteurs les plus sensibles du territoire comme à la Maugardière ou le long de la route de la Noë Poulain.

6.1.2.2 Climat

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le climat, en fonction de la topographie du site, assure la diversité des milieux et influe sur l'implantation des constructions à la recherche d'une exposition optimale favorisant les économies d'énergie et d'une protection contre les vents dominants.

Afin de préserver le climat et d'éviter le réchauffement de la planète, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et l'urbanisation. Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une légère limitation du trafic routier, notamment en améliorant l'accessibilité à l'offre de transports collectifs et en favorisant la création d'un réseau de liaisons douces permettant de relier les pôles de centralités et les espaces naturels environnants aux zones urbanisées. De plus, le regroupement des populations futures au sein du bourg permettra d'anticiper, à moyen ou long terme, un renforcement et une diversification de la desserte par les transports en commun qui bénéficiera ainsi au plus grand nombre. En effet, si le bourg s'apparente déjà à « un carrefour multimodal » à l'échelle locale, il convient encore de le conforter par une offre en déplacement diversifiée et plus adaptée à la population locale (piéton, vélo, bus, covoiturage…).

S'agissant de l'urbanisation, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche d'une meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

6.1.2.3 Hydrologie

La commune d'Epaignes est partagée entre deux bassins versants : celui de la Calonne et celui de la Risle. Du fait de sa topographie en ligne de crête et de la présence d'une nappe phréatique proche du sol, elle comprend des sources donnant naissance à de multiples cours d'eaux le long desquels l'urbanisation a été strictement limitée par un classement en zone A sur le plateau agricole (le long de la Corbie notamment) et par un classement en zone N au sein des vallées parcourues par ces derniers (le Douet-Tourtel au sud et le Sébec à l'est).

De plus, les nombreux fossés qui drainent le plateau et alimentent ces cours d'eaux ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme de manière à interdire toute construction pouvant faire obstacle à ces écoulements naturels.

Afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique au débit avant aménagement.

En outre, les mares, nombreuses sur le territoire communal, ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement ou leur obstruction (article 13).

6.1.3 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

6.1.3.1 Protection des espèces végétales et animales

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites pouvant abriter des espèces animales et végétales remarquables (la vallée du Douet-Tourtel, les bois, les mares et les cours fruitières…) ainsi que l'intérêt de la trame bocagère pour les différents habitats présents sur le territoire.

De fait, les espaces de la vallée du Douet-Tourtel ont été classés en zone N au sein de laquelle toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exception d'aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des espaces et les massifs boisés ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Les mares, principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire, ont été recensés au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage ainsi que les éléments de la trame bocagère (haies, talus, alignement d'arbres…). De plus, l'article 13 du règlement de chaque zone rappelle la nécessité d'une reconstitution à l'identique si possible des éléments qui doivent être détruits.

Outre les réservoirs de biodiversité, le PLU s'est aussi attaché à préserver les corridors écologiques en maintenant en zone N ceux à faibles déplacements, essentiellement identifiés au sein de la vallée du Douet-Tourtel et en zone A ceux à forts déplacements présents notamment sur le plateau agricole. Le projet veille également à limiter l'étalement urbain et à préserver les coupures d'urbanisation existante en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis du territoire.

6.1.3.2 Protection des espaces naturels

La commune est concernée par plusieurs périmètres à statuts et notamment des sites NATURA 2000 dans la vallée du Douet-Tourtel. Les espaces qui les composent ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible de manière à les protéger de la pression de l'urbanisation du fait de leur grande sensibilité paysagère et écologique, voire même de leur vulnérabilité, à laquelle s'est particulièrement attachée la collectivité en stoppant tout processus d'étalement urbain le long des franges de la vallée et en veillant à la préservation de l'ensemble des espaces naturels par un classement en zone A ou en zone N selon leur intérêt dans le dynamisme écologique communal (biodiversité, maintien des continuités écologiques identifiées…).

Ces grandes structures paysagères, y compris le plateau agricole, jouent notamment un rôle important dans la dispersion de la faune et de la flore et participent, à ce titre, à la restauration des continuités écologiques à l'échelle locale. Le PLU a donc pris certaines mesures pour limiter les menaces pesant sur ces espaces tels que :

- le maintien et la promotion des activités d'élevage qui passe d'une part par la préservation des sièges d'exploitation agricole et notamment ceux détenant des animaux et d'autre part par la possibilité d'implanter des abris pour animaux en zone N ;
- la préservation des prairies et des espaces boisés par un classement en zone agricole ou naturelle où toute urbanisation est proscrite ;
- la limitation des surfaces constructibles aux seuls espaces déjà urbanisés ou à ceux bénéficiant des plus faibles contraintes environnementales, notamment aux abords du bourg où sont ciblées l'essentiel des capacités d'accueil pour le développement résidentiel et économique de manière à préserver les espaces naturels de la commune sur une grande partie du territoire, puisque le zonage mis en place a permis de **protéger 93% du territoire communal pour des motifs agricoles, paysagers ou environnementaux.**

6.1.4 LES RESSOURCES NATURELLES

6.1.4.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

6.1.4.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de « nouvelles » zones constructibles, conduit certes à une réduction de zones agricoles et naturelles encore importante (29 hectares), mais cela reste minime par rapport aux surfaces qui auraient pu être consommées si le POS était maintenu (85 hectares). De plus, les concentrations de labours et d'herbages ont été d'une manière générale préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et des objectifs de développement durable puisque les zones urbaines et celles à urbaniser ont été ciblées sur le bourg. En redéfinissant les limites des zones constructibles, les élus ont cherché à économiser l'espace, à limiter au maximum le mitage de l'habitat et à optimiser l'usage du sol en tendant vers des densités supérieures à celles qui sont observées aujourd'hui. Toutes les zones d'urbanisation future sont localisées de telle manière à ce qu'elles puissent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'une des conditions pour opérer le meilleur rapport nombre de constructions/superficie(s) artificialisée(s).

Soulignons également que les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD conduiront à une économie d'utilisation des sols d'au moins 50% par rapport à ce qui été prescrit dans le POS.

6.1.4.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux :

- une utilisation économe de l'eau par le choix d'une urbanisation maîtrisée et ciblée sur les secteurs les mieux desservis par le réseau et par la détermination d'un projet démographique adapté aux capacités de la ressource. Avec un rythme de création de 18 logements par an environ, l'augmentation annuelle de consommation en eau potable serait de l'ordre de 1800 m^3, soit à l'échéance du PLU, une augmentation très mesurée de la consommation en eau potable de l'ordre de 18000 m^3 soit une part infime de la ressource ;
- la protection des bétoires en connexion directe avec la nappe phréatique, des fossés en étant identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article R.123.11.b et des cours d'eau par l'instauration de zones N ou A par nature inconstructibles aux abords de ces derniers ;
- la régulation et le traitement des eaux pluviales par la prescription de règles obligeant les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie adaptés au projet et au terrain ;
- la protection des mares à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer ;
- l'utilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- le traitement des eaux usées :

- le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera la règle dans la majeure partie des cas et, en particulier, dans les zones UA, UB et 1AU de développement résidentiel mais aussi dans celles de développement économique où un prétraitement est prescrit avant rejet dans le réseau ;
- dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement le règlement prévoit l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

En matière d'eau, les mesures prises dans le PLU doivent conduire à maintenir – ou à atteindre – un bon niveau qualitatif et quantitatif d'ici 2025.

6.1.4.4 Les énergies renouvelables

Le règlement écrit et notamment son article 11 reste souple dans le choix des matériaux de construction, afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une meilleure isolation des constructions, et dans la volumétrie des futures constructions, afin d'assurer la mise en place de tout dispositif nécessaire à une meilleure prise en compte de l'énergie. Cela étant, pour les élus, cette nécessité ne doit pas conduire à inscrire l'urbanisation future sans égard aux caractéristiques des tissus déjà urbanisés.

Une note est également portée à l'article 15 du règlement de chaque zone afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, … exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord… Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. »*

6.1.5 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

6.1.5.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par les nuisances sonores de la RD27 à proximité immédiate de laquelle le développement de l'urbanisation est limité dans la mesure où des zones tampons, classées en zone A ou en zone N, ont été réservées entre les ensembles déjà urbanisés et leurs extensions projetées de manière, soit à ne pas exposer une population supplémentaire aux nuisances identifiées, soit à réduire les impacts de cette infrastructures par le biais d'écrans paysagers de qualité. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation, en imposant un recul des constructions et la création d'une zone tampon constituée de plantations d'arbres, d'arbustes, de jardins doit permettre d'atténuer les désagréments sonores de la circulation automobile.

6.1.5.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune est doté d'un réseau d'assainissement collectif et d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales au sein du bourg où se concentre l'essentiel des capacités d'accueil dégagées par le PLU. Sur le reste du territoire, les constructions nouvelles qui s'y implanteront seront peu nombreuses et la densité modérée du bâti, assurée notamment par les règles de l'emprise au sol, permettra la réalisation de dispositifs d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci sera contrôlé par le syndicat d'assainissement non collectif de la communauté de communes afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

Les autres sources de pollutions bactériennes ou chimiques sont éventuellement les activités destinées à s'implanter sur les zones réservées à cet effet qui sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. Il est également précisé à l'article 1 du règlement de la zone UZ que *« Les constructions à usage industriel ou artisanal, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, peuvent être implantées sous réserve qu'elles ne présentent aucun risque pour la pollution de l'air, ni aucune nuisance sonores incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ».*

6.1.5.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est bonne, mais elle peut être altérée en fonction des températures et de la circulation, principale source de pollution atmosphérique. Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec d'une part, les capacités d'investissement et les compétences de la commune et d'autre part, le niveau de pollution enregistré :

- le développement de l'urbanisation est orienté principalement dans le bourg, desservi par les transports collectifs et capable de développer des intermodalités sur le long terme, permettant d'éviter de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- le maintien et le développement d'un maillage des liaisons douces, via les voies existantes qui pourront être partagées entre les usagers afin de relier les principaux groupes bâtis au bourg et de favoriser leur accès à la nature environnante.

6.1.6 LES RISQUES MAJEURS

6.1.6.1 Les risques naturels

La commune est notamment concernée par les effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines. Le PLU a pris en compte la présence de ce risque, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué. Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

De plus, afin de lutter efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de mesures préventives incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La limitation de l'emprise au sol dans les zones urbaines s'inscrit aussi dans cette logique.

6.1.6.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés aux transports de matières dangereuses effectué par voie terrestre sur la RD27 le long de laquelle des zones tampons classées en zone A ou N ont été maintenues pour éviter de rapprocher le développement résidentiel de cette dernière.

6.1.7 LE CADRE DE VIE

6.1.7.1 La santé publique

Le PLU a pris de nombreuses dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en les identifiant, en prenant des dispositions préventives (principe de précaution retranscrit par des dispositions réglementaires) et en éloignant de manière générale les zones d'extension de l'habitat des sources identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Dans un autre registre, des périmètres de protection agricole ont été établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison des nuisances sonores et olfactives d'une telle activité. Ainsi, le développement de l'urbanisation est réglementé aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

6.1.7.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

L'ensemble des chemins et notamment les itinéraires balisés été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1° et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public.

Les coupures vertes, les ouvertures sur le plateau et les dernières perméabilités vers les espaces naturels environnants, identifiées par le diagnostic territorial, font l'objet d'un classement en zone A ou en zone N afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants et qui permet de rompre avec les logiques de l'étalement urbain.

6.1.7.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les ensembles bâtis traditionnels qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient soit d'un classement en zone Av afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel, soit d'un classement en zone Ar ou Nr afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon… Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Les bâtiments agricoles localisés en zone A et présentant une réelle qualité architecturale ont été identifiés au titre de l'Article L123-1-5 II alinéa 6° du Code de l'urbanisme afin de permettre le changement de leur destination, le tout étant assorti de conditions visant à ne pas compromettre l'activité agricole. Ces éléments du patrimoine bâti sont également soumis au permis de démolir.

6.1.7.4 Le paysage

Le PLU permet de maintenir et de conforter l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, notamment dans les zones urbanisées (article 13 du règlement de toutes les zones du PLU);
- la recréation de haies bocagères en périphérie des zones d'extension à vocation résidentielle ou économique est imposée par les orientations d'aménagement et de programmation instaurées

sur ces secteurs ainsi que sur les interfaces les plus sensibles avec la zone agricole (article 13 du règlement) afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage ;

- la préservation des haies bocagères, des talus et des alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 III alinéa 2° du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète de la vallée du Douet-Tourtel et de ses espaces boisés par un classement en zone N afin d'y proscrire l'implantation de toute construction nouvelle ;

Le PLU permet aussi de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible et dans le cas contraire, obligation de reconstituer un maillage bocager à l'interface du plateau agricole ;
- hauteur des constructions limitée pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
- préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités visuelles et fonctionnelles vers les espaces naturels environnants ;
- lutte contre le mitage de l'espace, l'étalement urbain et la banalisation des paysages en classant la majorité des hameaux et groupes bâtis en secteurs Ar et Nr au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

6.1.7.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée par la nouvelle urbanisation en général :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de plateau et concentration des secteurs d'extension urbaine en périphérie immédiate du bourg ;
- limitation des secteurs Ar et Nr aux strictes limites du bâti existant, permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A et par l'identification des périmètres de réciprocité agricole.

6.1.7.6 Les déchets

La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes qui a la compétence. Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets et faciliter la bonne organisation du tri sélectif.

6.1.8 CONCLUSIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de EPAIGNES s'est attaché à « embrasser », dans la limite de ses capacités, toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement. Il respecte les objectifs de l'Article L121-1 :

- en concentrant les possibilités d'accueil sur le bourg, là où se retrouvent les principaux équipements et une offre de transport à conforter ;
- en encadrant de manière stricte l'accueil d'une nouvelle population sur les autres parties plus ou moins bâties du territoire communal ;
- en proposant le développement d'un maillage de liaisons douces visant à favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo sur le territoire communal de manière plus sécurisée ;
- en évaluant les capacités de densification de chaque pôle bâti et en déployant des zones d'extension mesurée en adéquation avec le projet démographique communal et la nécessité de développer de nouvelles réserves foncières ;
- en luttant contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace et en modérant la consommation foncière sur la prochaine décennie ;
- en édictant des règles adaptées aux caractéristiques intrinsèques de chaque zone d'habitat et en protégeant le patrimoine bâti ;
- en améliorant la connaissance des risques et des nuisances s'exerçant sur le territoire communal et en limitant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;
- en protégeant les espaces de haute sensibilité environnementale (la vallée du Douet-Tourtel) et la biodiversité en général, ainsi que les espaces naturels et le patrimoine végétal servant de support aux continuités écologiques identifiées sur le territoire.

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que *« le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports".* L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser. La grille d'indicateurs, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :

Biodiversité – Trame verte et bleue :

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. Les indicateurs retenus seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat ;
- comparaison entre le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat.

Consommation d'espace :

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial, donne la répartition de l'occupation du sol en 2010. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés depuis l'approbation du PLU.

Qualité de l'urbanisation :

Il s'agira de compléter cet indicateur par une évaluation de la qualité de cette urbanisation (évaluation de la densification des espaces et leur degré d'optimisation) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Nombre de bâtiments recensés en qualité d'éléments remarquables du patrimoine bâti par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD.

Pratiques de mobilité durables :

L'indicateur retenu sera le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou aménagées depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 IV alinéa 1° du Code de l'urbanisme.