

Commune de ÉPAIGNES

Département de l'Eure
JUILLET 2015

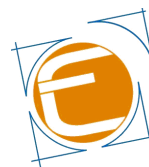
PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE : DEMANDE DE DÉROGATION POUR LES OUVERTURES
A L'URBANISATION
(ARTICLE L.122.2 DU CODE DE L'URBANISME)

<u>Procédure :</u>	<u>Cachet de la mairie :</u>	<u>Signature :</u>
Prescrit le :		
Arrêté le :		
Approuvé le :		

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



**Euclyd
Eurotop**

SOMMAIRE

I. Les documents supra-communaux.....	7
II. Le contexte communal.....	14
III. Le diagnostic socio-économique	Erreur ! Signet non défini.
A. La population.....	Erreur ! Signet non défini.
B. L'habitat.....	18
C. La situation socio-économique.....	Erreur ! Signet non défini.2
D. Les équipements et les services	Erreur ! Signet non défini.8
E. Les déplacements	Erreur ! Signet non défini.9
IV. Etat initial de l'environnement	Erreur ! Signet non défini.
A. Environnement physique.....	Erreur ! Signet non défini.
B. Occupation du sol	Erreur ! Signet non défini.
C. Milieux naturels	Erreur ! Signet non défini.
D. Risques	Erreur ! Signet non défini.
E. Nuisances et pollutions.....	Erreur ! Signet non défini.
V. Perspectives et projet communal.....	Erreur ! Signet non défini.
A. Synthèse des enjeux	Erreur ! Signet non défini.
B. Estimation des besoins	Erreur ! Signet non défini.
C. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	Erreur ! Signet non défini.
VI. Les ouvertures à l'urbanisation	Erreur ! Signet non défini.
A. La prise en compte de la réceptivité des tissus urbanisés.....	Erreur ! Signet non défini.
B. Les secteurs d'extension urbaine	Erreur ! Signet non défini.
C. Bilan du zonage.....	Erreur ! Signet non défini.
VII. Prise en compte des impacts de l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles délimitées après le 1^{er} juillet 2002	Erreur ! Signet non défini.

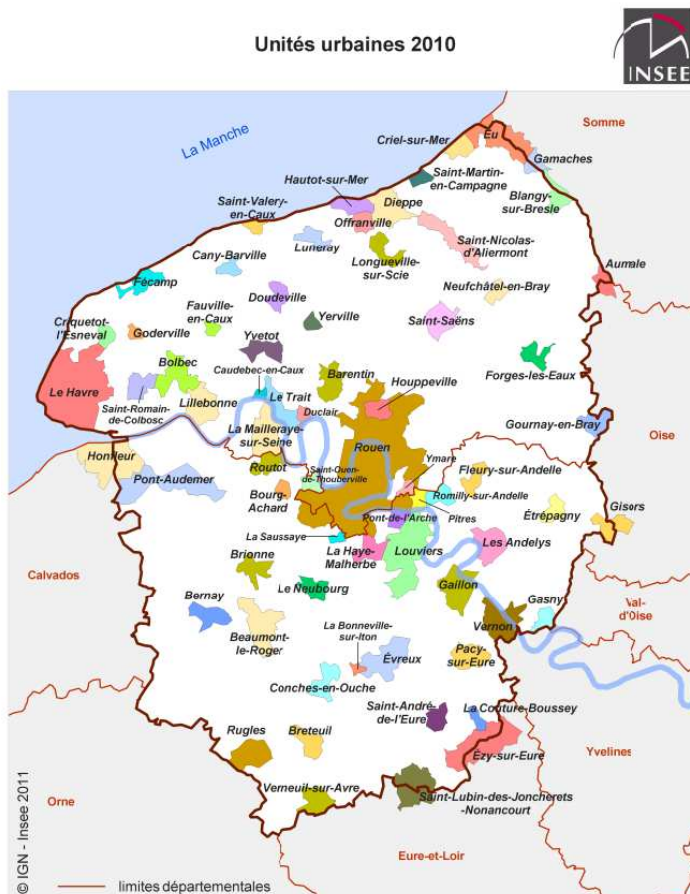
Préambule

Face à la volonté de l'Etat de généraliser les SCoT 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 **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* », sauf « *jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4* », à savoir celui en charge de l'élaboration du SCoT Risle Estuaire, c'est-à-dire le Syndicat d'Aménagement du Nord Ouest (SANO).

La présente étude est donc spécifiquement destinée au SANO et doit donc permettre de justifier le projet communal et l'intérêt des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation pour déroger aux dispositions de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme.

I. Les documents supra-communaux

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

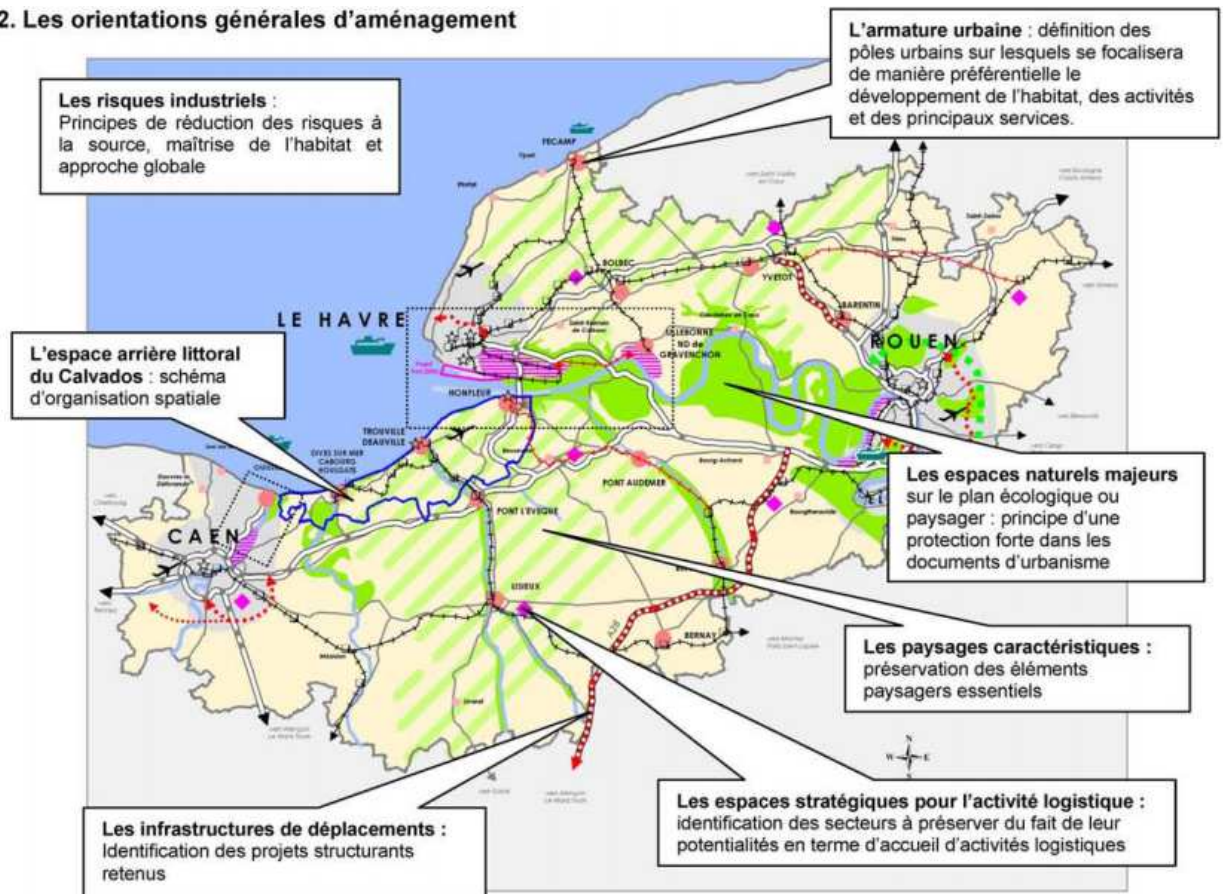
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000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

2. Les orientations générales d'aménagement



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 les 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.
- Influencer 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.

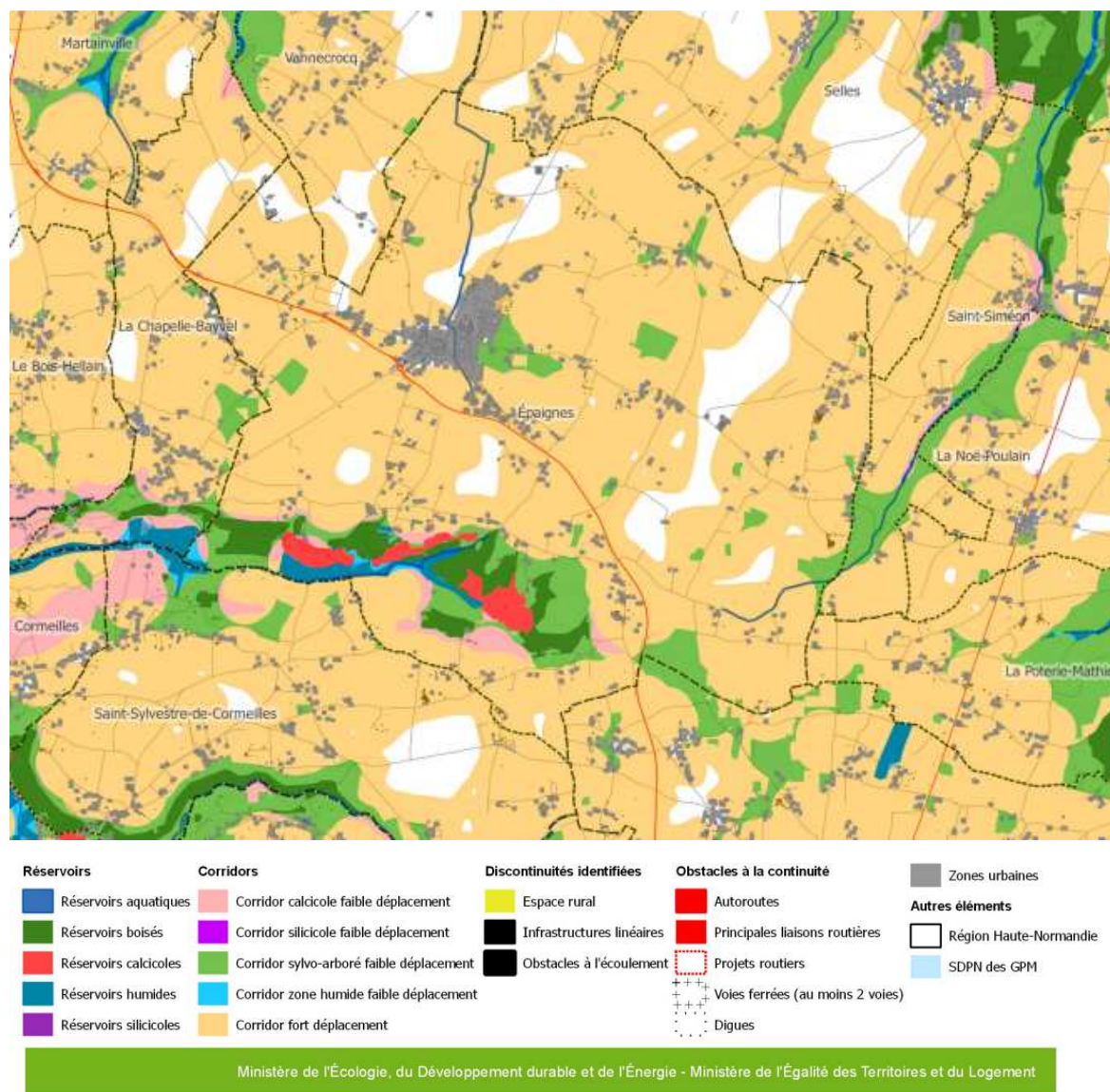
Les orientations de ce document doivent être prises en compte dans le PLU de la commune. Celles-ci étant en grande partie reprises dans le SCoT, la compatibilité assurée entre le PLU et le SCOT permettra ainsi d'en tenir compte.

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 :
 - o une notice d'interprétation des atlas cartographiques ;
 - o les éléments de la trame verte et bleue au 1/100 000ème ;
 - o les objectifs assignés aux éléments de la TVB au 1/100 000ème ;
 - o la carte des enjeux régionaux ;
 - o 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 :



Sources : DREAL HN - Date: 2014-10-08T10:02:38

- 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-Tourtrel. 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-Tourtrel 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.

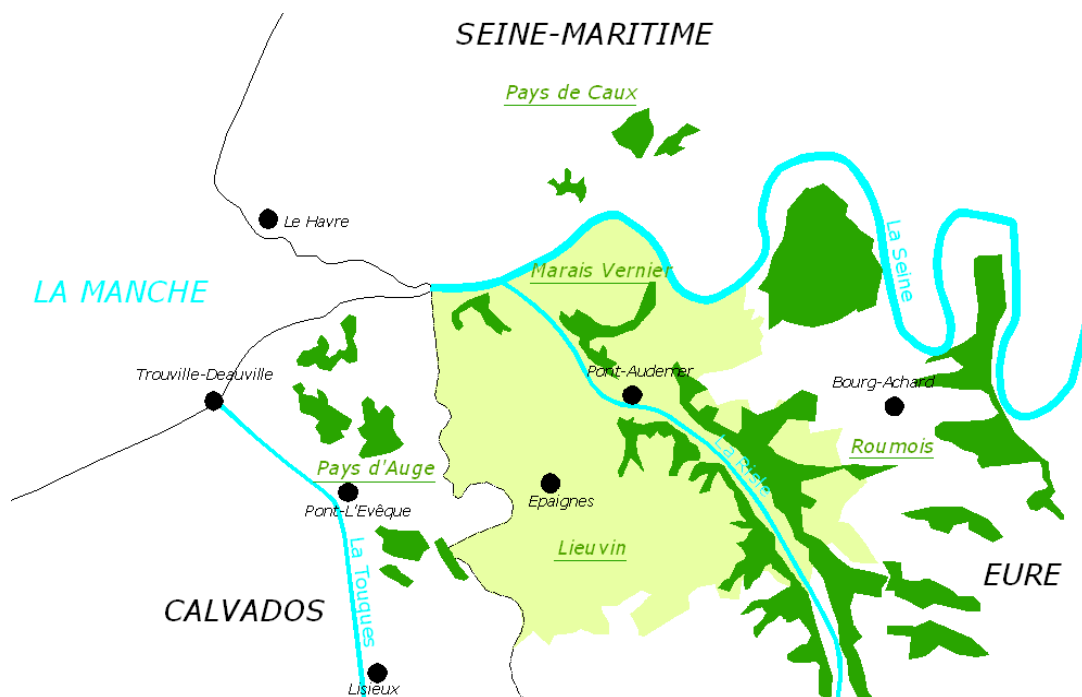
Il s'avère primordial à l'échelle locale de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés et d'interpréter les corridors cartographiés comme des espaces de perméabilité au sein desquels la fonctionnalité « continuité écologique » doit être maintenue. Ainsi, le projet de PLU doit respecter ces continuités, 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-Tourtrel. 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.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Risle Estuaire:

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 constituent :



Localisation du Pays Risle-Estuaire au sein des grandes unités paysagères normandes

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 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. Une prise en compte de grands enjeux qui tendent vers les orientations suivantes :

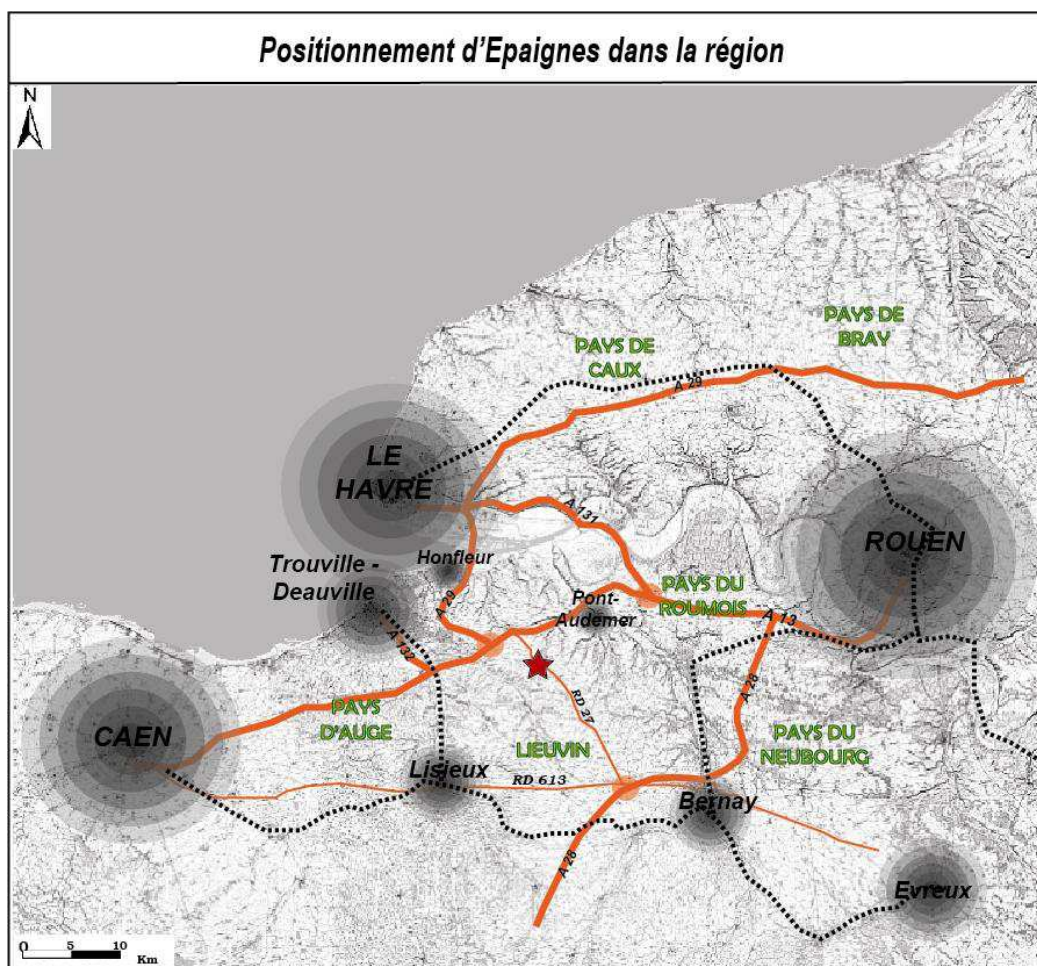
- structurer le territoire autour du pôle urbain de Pont-Audemer et des bourgs comme Corneilles, Beuzeville, Montfort-sur-Risle ou Quillebeuf sur Seine, dans lesquels de nouveaux équipements de santé, de culture ou de sports sont projetés en réponse aux besoins de la population ;
- orienter le développement 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 veillant à :
 - o maîtriser le développement résidentiel ;
 - o 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 rationaliser le coût du développement résidentiel pour les petites communes ;
 - o diversifier l'offre d'habitat pour inscrire et pérenniser le renouvellement démographique en cours et l'adapter au profil socio-économique des ménages ;
 - o 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 Corneilles, 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.

II. Le contexte communal

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 au 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.

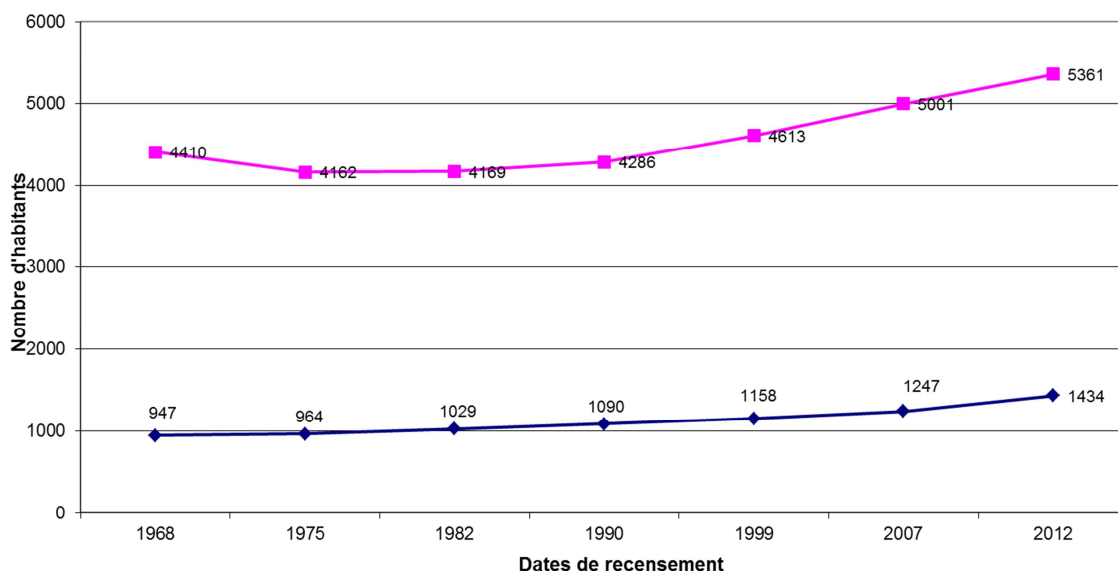
III. Le diagnostic socio-économique

A. 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2015, soit 350 habitants supplémentaires qu'en 2007 !**

Comparatif entre l'évolution de la population d'Epaignes et celle du canton de Corneilles 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 Corneilles (+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 Corneilles	-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 !

ÉPAIGNES 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.

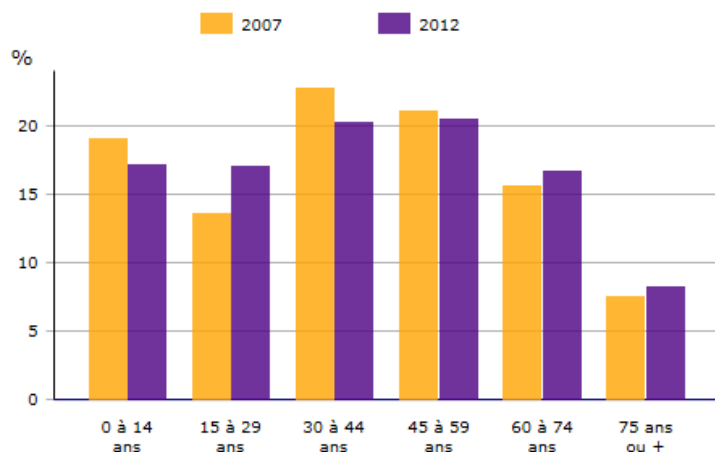
La répartition de la population par entité bâtie :

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 .

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, des Cables, de la Cablerie et de la Trouverie, c'est-à-dire ceux qui se sont développés au cours de la dernière décennie...

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 seniors 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 seniors vivent mieux et plus longtemps. Toutefois, l'essor démographique enregistré depuis 2007 tend à rééquilibrer la structure de la population.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

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 2011 contre 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).

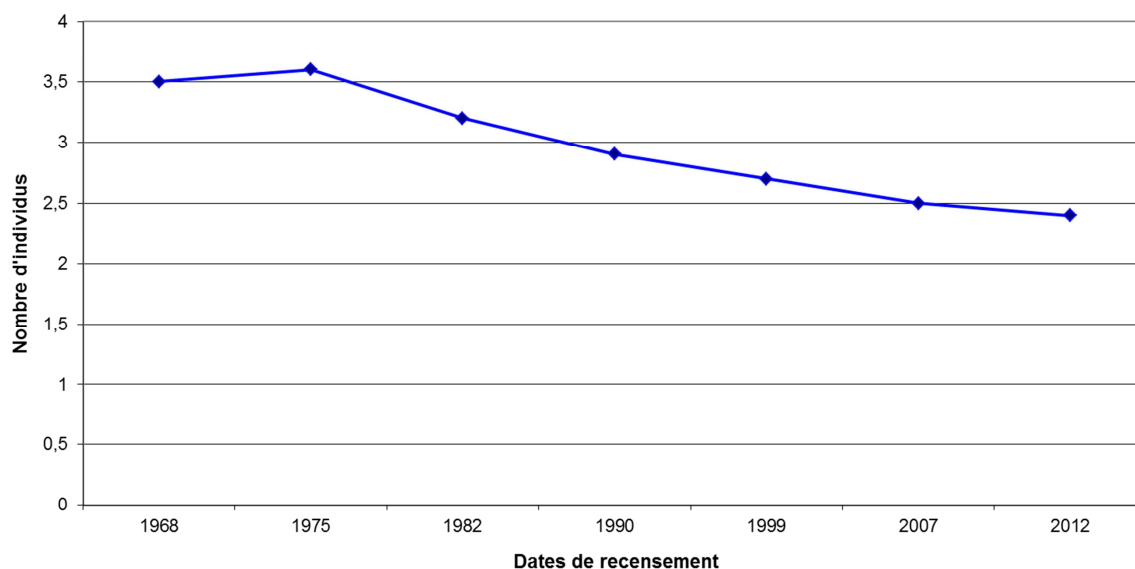
Les grandes caractéristiques des ménages

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 Corneilles (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...

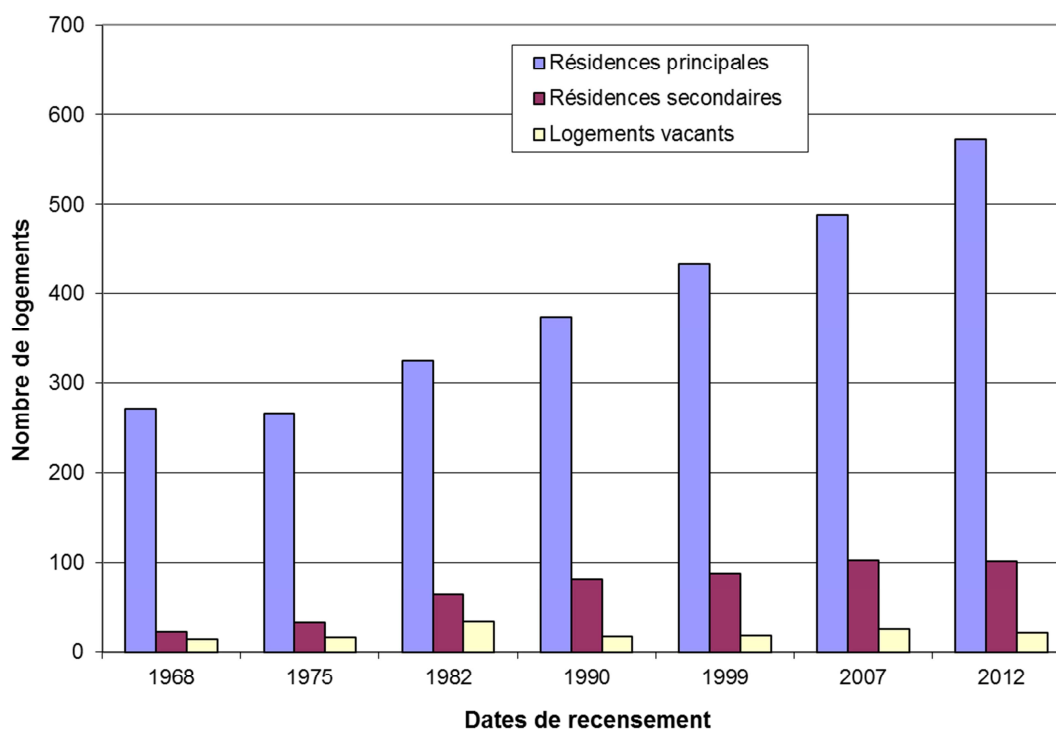
La décohabitation nécessite des besoins en logements toujours croissants et le PLU doit en ce sens répondre au parcours résidentiel des habitants de la commune pour assurer leur maintien sur le territoire communal, ce qui implique de proposer une offre diversifiée de logements.

B. L'habitat

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 :

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2012 sur la commune de Epaignes



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 croît 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 représentée 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).

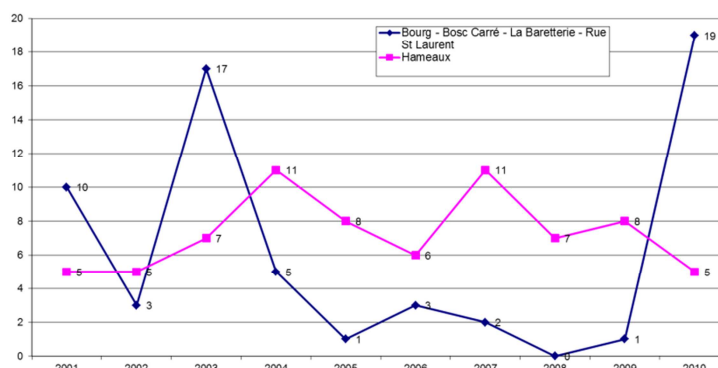
Le parc de logements d'EPAIGNES est diversifié, mais encore majoritairement axé sur la maison individuelle. Il permet ainsi d'offrir des alternatives suffisantes au parcours résidentiel de la population locale même si les petits logements sont encore faiblement représentés.

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).

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.

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



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 croître ainsi que les besoins en déplacements notamment en voiture particulière.

Le rythme de construction s'est accéléré depuis l'an 2000 et notamment sur la période 2007-2015, avec la production de 18 logements en moyenne par an, soit la création de 180 logements au cours des 7 dernières années.

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

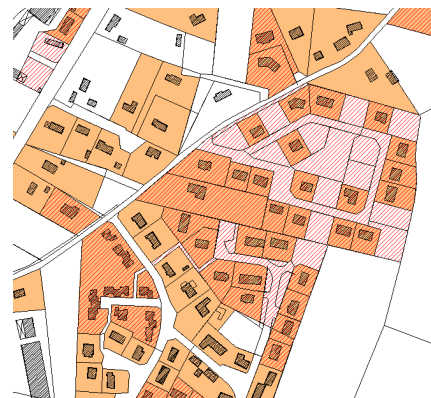


La densification du bâti existant :

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.

C. La situation économique

L'évolution de l'emploi

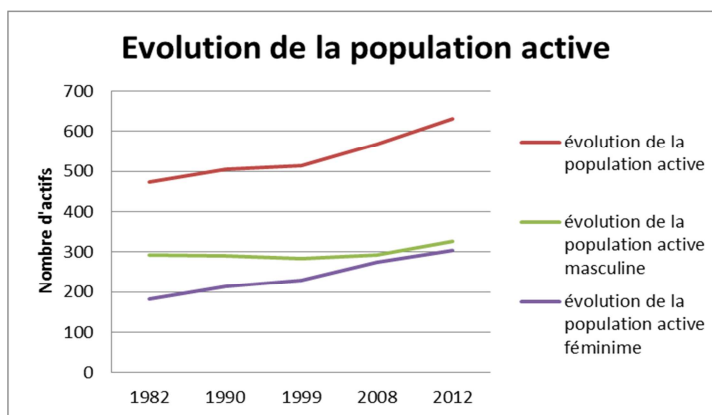
La commune bénéficie d'un réel dynamisme économique avec 140 emplois créés entre 1999 et 2012, soit près de 90% des emplois créés sur la 4C sur la même période. Elle est ainsi particulièrement attractive puisqu'elle offre 556 emplois pour 586 actifs ayant un emploi, qui sont à l'origine de migrations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

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).

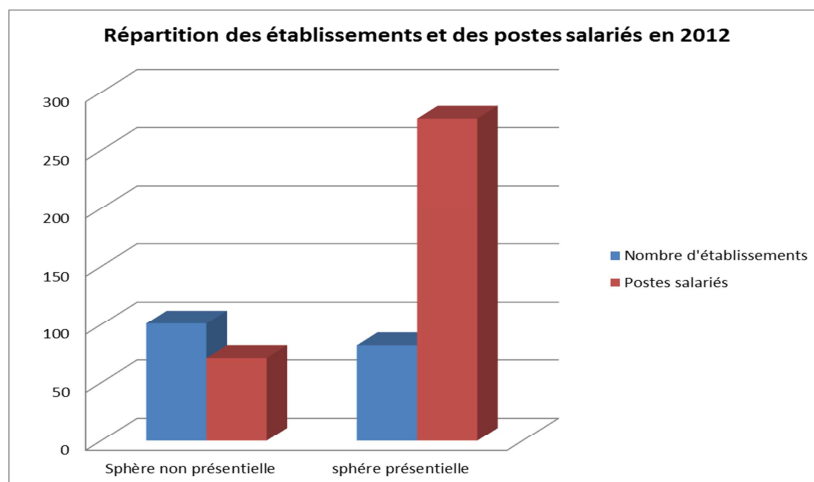
La population présente des caractéristiques favorables pour répondre aux besoins de certaines entreprises à la recherche d'un personnel qualifié.

Les statuts professionnels de la population active :

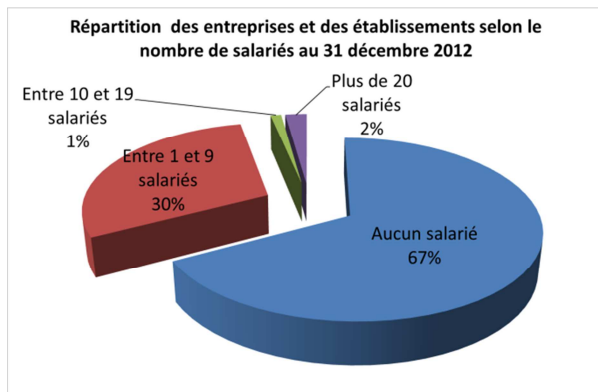
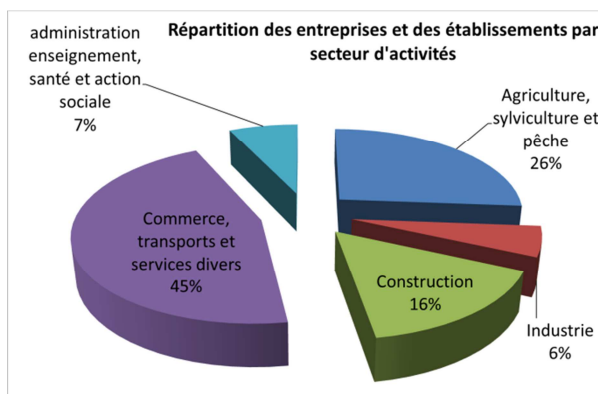
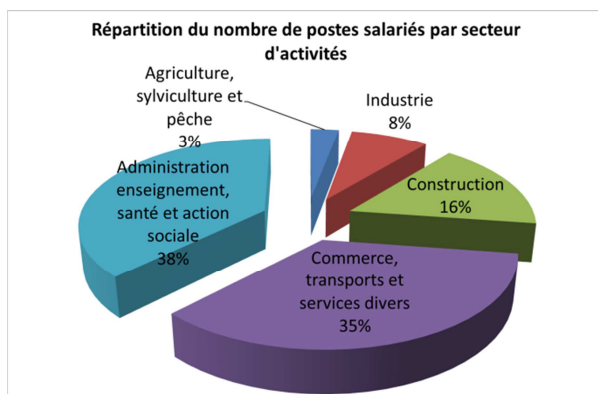
La précarité est restreinte sur le territoire communal puisque près de 70% de la population active ayant un emploi est salariée en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaires de la fonction publique. Une nouvelle fois, ce sont les femmes qui occupent le plus souvent des emplois moins stables en CDD ou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

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

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.



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 »*¹.

Le tissu économique de la commune est ainsi diversifié et peut-être 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.

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 créée 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 :

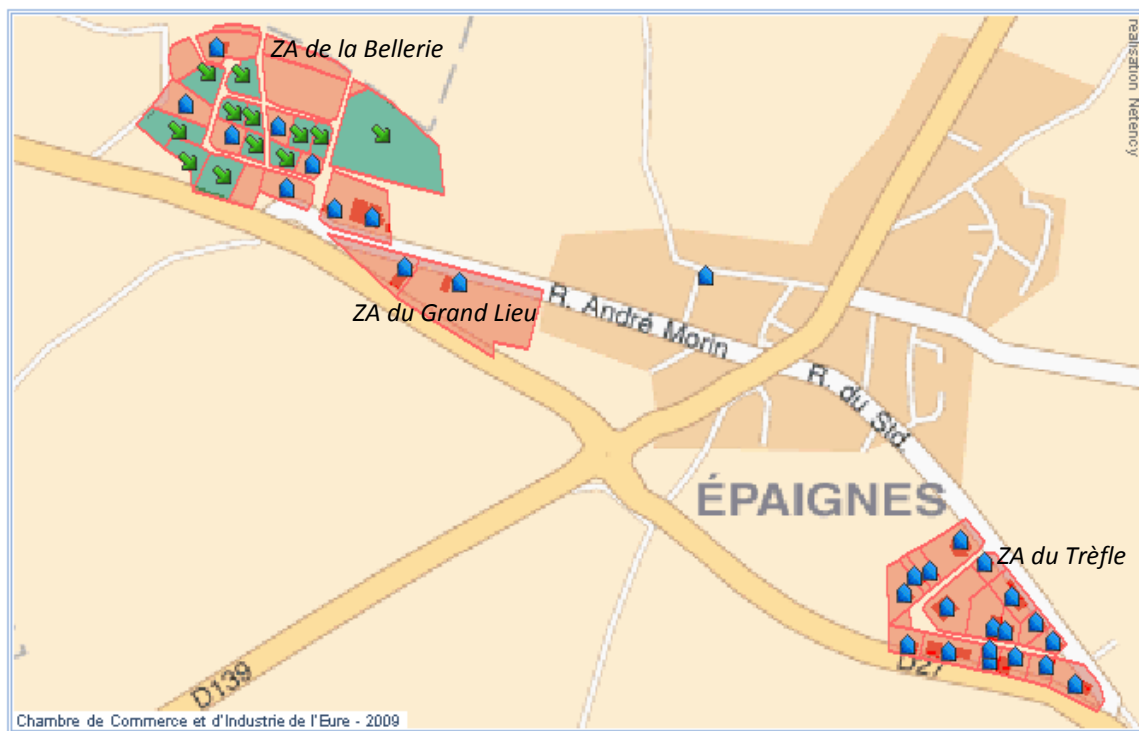
Année	Nb de permis délivrés pour la construction de bâtiments à usage d'activité autre qu'agricole	Superficie des terrains	Emprise au sol des bâtiments édifiés	Densité (rapport entre la surface de plancher et la superficie des terrains)
2001	1	6 001 m ²	693 m ²	0.12
2002	2	4 500 m ²	950 m ²	0.21
2003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

¹ Extrait du Petit Journal d'Epaigues – 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.

Les zones d'activités :

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 Corneilles : 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.

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.

- 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 SAU² 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 utilisées pour l'activité cidricole (27 ha de vergers), pour les activités de maraîchage (5 hectares) ou pour les besoins d'une champignonnière. Ces terres sont exploitées par de nombreux exploitants dont une vingtaine dispose de leur siège social sur la commune, mais seulement 40% des terres sont valorisées par les agriculteurs d'EPAIGNES.

² SAU : Surface Agricole Utilisée

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.

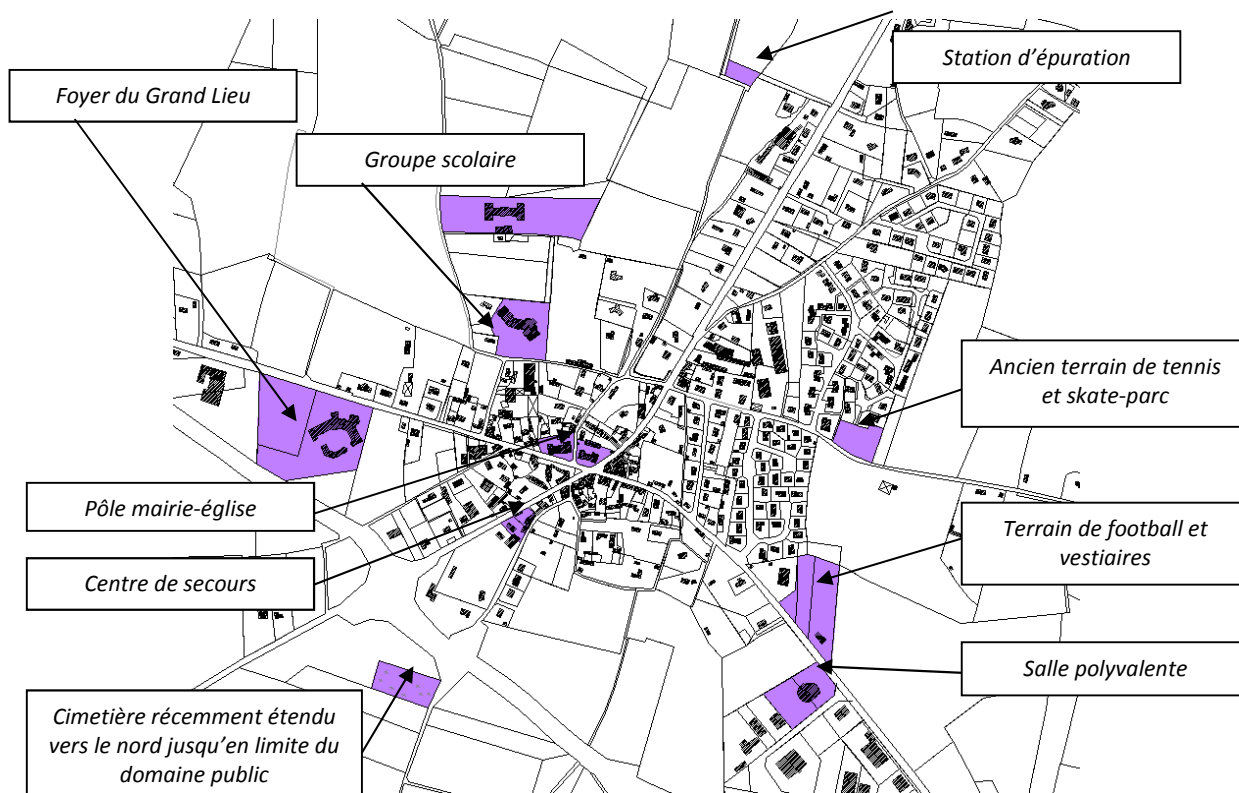
- Le tourisme :

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.

D. Les équipements et les services à la population

L'ensemble des équipements et services de la commune est regroupé au sein du bourg :



Il est possible de constater sur le territoire communal :

- Une certaine diversité d'équipements et de services permettant de répondre aux premiers besoins de la population locale ;
- La présence d'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 et complémentaire aux pôles principaux avoisinants (Pont-Audemer, Corneilles, 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**

E. 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.

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 aujourd'hui davantage d'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 :				
<i>dans la commune de résidence</i>	<i>172</i>	<i>29,4</i>	<i>170</i>	<i>32,9</i>
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	<i>413</i>	<i>70,6</i>	<i>347</i>	<i>67,1</i>
<i>située dans le département de résidence</i>	<i>284</i>	<i>48,6</i>	<i>238</i>	<i>46,0</i>
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	<i>56</i>	<i>9,5</i>	<i>38</i>	<i>7,3</i>
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	<i>73</i>	<i>12,6</i>	<i>69</i>	<i>13,4</i>
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>2</i>	<i>0,4</i>

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Une multipolarité qui tend à s'accroître 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 Corneilles 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.

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 des temps de parcours réduits.

Les modes de déplacements utilisés par les habitants :

- Pour les migrations scolaires :

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

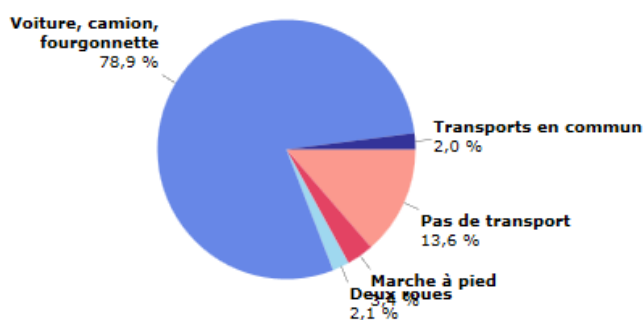
Toutefois, il n'existe aucune offre de transport scolaire pour les enfants de la commune pour le groupe scolaire, ce qui entraîne de nombreux déplacements pour les ménages de la commune sur le territoire et des difficultés aux heures de pointe dans le quartier de l'école, puisque ces derniers s'effectuent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

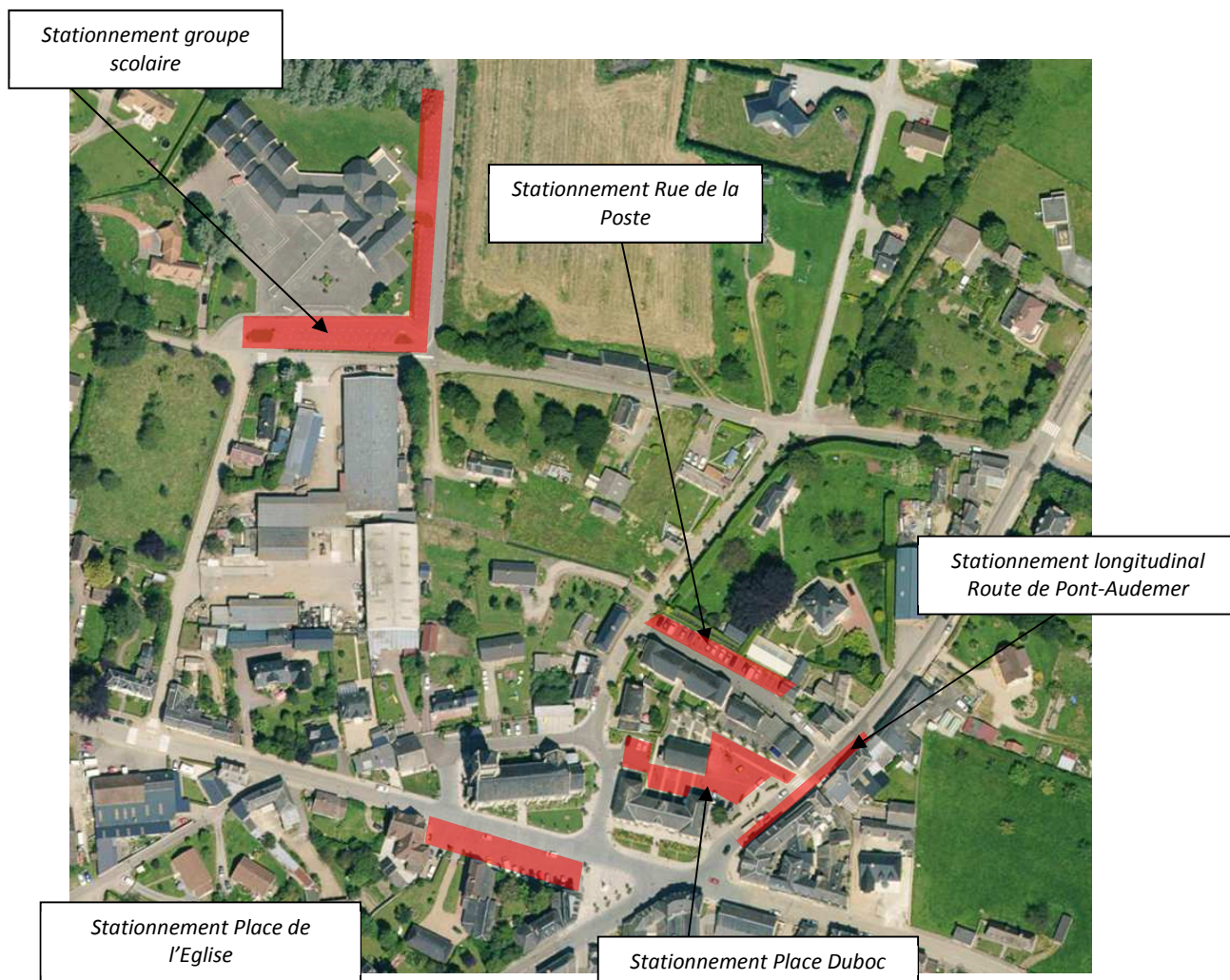
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



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

Ainsi, l'équipement en automobiles des habitants de la commune est élevé, en lien avec ses besoins de mobilité et tend à s'accroître. En effet, 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.

De fait, 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'une soixantaine de places de stationnement à proximité immédiate du bourg auxquelles s'ajoutent celles du groupe scolaire.



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.

Les autres modes alternatifs :

- 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.

- Les véhicules électriques :

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 paraît 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).

- 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, mais elle 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 comme l'hôpital et la gare SNCF de Lisieux ou la gare routière de Pont-Audemer depuis laquelle il est alors possible de rejoindre les pôles du Havre et de Rouen.

Il existe également plusieurs lignes de ramassage scolaire afin de pouvoir diriger les enfants de la commune vers les établissements environnants (Cf. paragraphe précédent).

- Les modes de déplacement doux :

Quelques chemins piétons existent encore sur le plateau agricole ce qui a permis de développer un circuit de randonnée autour du bourg d'Epaigues : **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-Tourtrel. Des panneaux et des bornes expliquent le paysage, la faune, la flore et les arbres remarquables. Le parcours fait 6,5 km et trois 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, celles du bourg présentant des trottoirs sécurisés et adaptés aux déplacements piétons de la population.

Aucune piste cyclable n'est identifiée, mais les nombreux chemins de la commune sont particulièrement adaptés à cette pratique qui implique un partage des fonctions de la voie publique, aujourd'hui effectué sans aménagement particulier et sans incident à déclarer.

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.

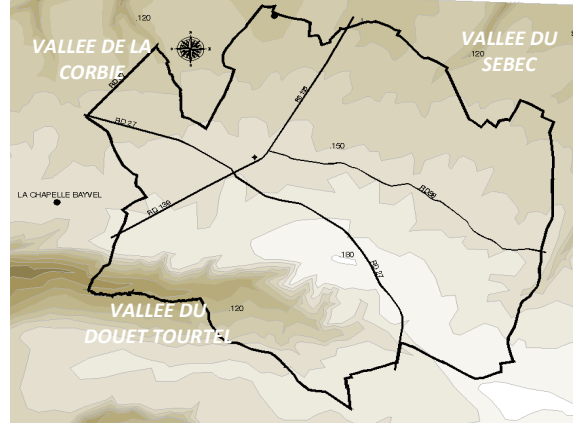
IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Environnement physique

Un plateau entaillé par de nombreuses vallées aux portes de la commune :

Le relief est contrasté notamment au sud du territoire avec la vallée du Douet-Tourtel, qui présente des versants dissymétriques et un large fond occupé de riches prairies. Le plateau se caractérise par une surface plane à légèrement ondulée à l'approche des vallées dont l'altitude s'élève progressivement en direction du Sud-Est. La ligne sommitale du plateau (séparation des bassins versants) est orientée Est-Ouest et se situe approximativement le long de la RD27.

Ce relief est à l'origine de la diversité des paysages et joue un rôle déterminant dans la gestion des eaux superficielles (ruissellement).



Un réseau hydrographique conséquent et diversifié :

Le territoire communal est drainé par deux principaux bassins versants : La Calonne au Sud et la Risle au Nord. Plusieurs ruisseaux prennent leur source sur le territoire communal, qui sont en fait des résurgences de la nappe phréatique dont le niveau est 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.

Ce réseau hydrographique est complété par :

- un vaste réseau de fossés assurant le drainage des parcelles cultivées du plateau et l'acheminement de l'eau vers les différents ruisseaux ;
- un grand nombre de mares.



Ce réseau hydrographique structuré façonne le paysage communal, joue un rôle déterminant dans la gestion des ruissellements et favorise la biodiversité et le déplacement de nombreuses espèces animales et végétales. Composante majeure de la trame verte et bleue, de forts enjeux de préservation pèsent sur ce réseau.

B. Nature et occupation du sol

Une répartition des sols calquée sur le relief du territoire :

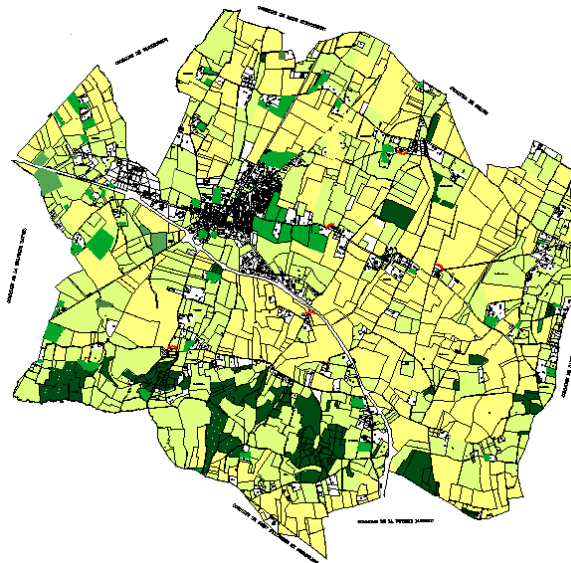
Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2610 hectares dont 1863 hectares sont utilisés par l'agriculture (70.8%) ce qui la place au-dessus de la moyenne départementale (64%). Les sols sont composés en majorité de labours, de bois et d'herbages.

Les labours se concentrent sur le plateau et forment de grands espaces homogènes. Ils se caractérisent par un paysage ouvert.

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, 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.

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. 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 surfaces agricoles utiles se répartissent comme suit : 53 % de labours, 45 % de prairies et 2 % vergers et maraîchage.



Un patrimoine végétal très prégnant :

Le patrimoine végétal se compose:

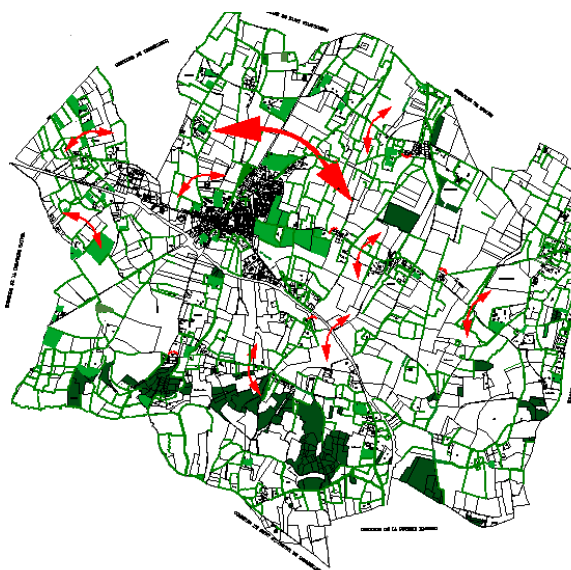
- de secteurs de qualité paysagère et écologique tels que les bois, les vergers ou les mares qui participent activement à la richesse du cadre environnemental de la commune: réservoirs de biodiversité
- d'éléments ponctuels tels que les haies ou les talus qui assurent l'intégration des groupes bâtis dans le grand paysage, cadrent les vues, alimentent la biodiversité du territoire et favorisent le déplacement des espèces;

Des coupures d'urbanisation structurantes et un paysage semi-ouvert sensible :

Les coupures d'urbanisation présentent plusieurs intérêts notamment d'un point de vue paysager, environnemental et agricole :

- Elles marquent les limites de chaque groupe bâti et assurent ainsi une certaine lisibilité du territoire ;
- Elles assurent une ouverture sur le grand paysage et participent à ce titre à sa qualité ;
- Elles évitent l'enclavement des terres et herbages et permettent aux différentes espèces de pouvoir circuler

Du fait des caractéristiques paysagères du territoire, de vastes vues se dégagent à certains endroits sur le grand paysage où toute construction ou tout ouvrage présente un impact fort lorsqu'il est implanté en dehors de la trame ou lorsque celle-ci est altérée.



Mais, l'étalement urbain qui sévit le long des voies de desserte sous l'impulsion du POS tendent à fermer ces vues et altérer ces coupures d'urbanisation comme le long de la RD98 et en crête de la vallée dans le secteur de la Maugardière.

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 en évidence la présence :

- d'un bourg concentrant la majorité de l'habitat et des fonctions urbaines diversifiées (services, commerces, équipements...);
- de hameaux constitués, mais un certain étalement urbain le long des voies ;
- d'un mitage de l'espace, vestige de l'urbanisation d'antan.



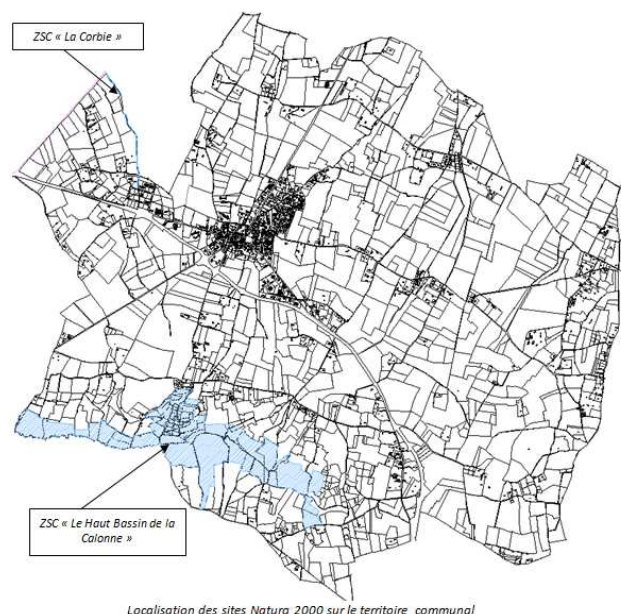
- Constructions à usage d'habitation de typologie traditionnelle
- Constructions à usage d'habitation de typologie contemporaine
- Constructions à usage d'équipements et /ou de service
- Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

C. Milieux naturels

Les sites NATURA 2000 :

Deux sites NATURA 2000 sont identifiés sur le territoire communal au titre de la directive « habitats » :

- o **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. 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



Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire communal

pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur.

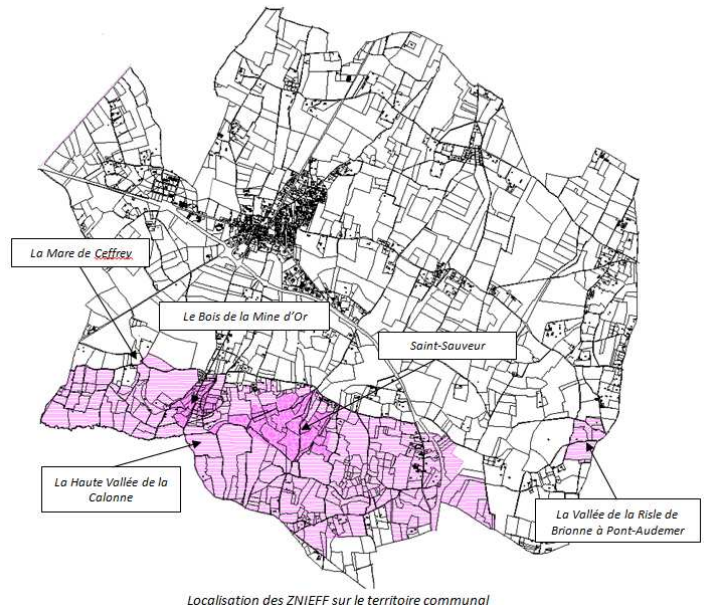
- O **La Corbie** : Le site ne concerne que la rivière calcaire typique entaillant le plateau crayeux normand. Comme toutes les rivières, la qualité de la Corbie dépend des activités se pratiquant dans son bassin versant. Il faut donc veiller à l'intensification agricole et aux problèmes de pollution et de franchissement posés par l'A13.

Les ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I :

La Mare de Ceffrey : 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 terme de faune : grenouilles vertes (*Rana esculenta*) et libellules

Le Bois de la Mine d'Or : 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.



Localisation des ZNIEFF sur le territoire communal

Saint-Sauveur : 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 acidiphiles à neutroclines.

- Les ZNIEFF de type II :

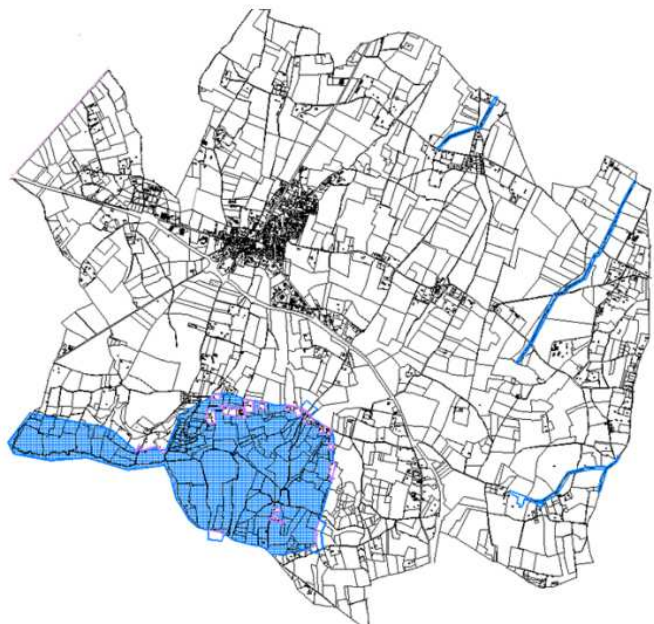
La Haute-Vallée de La Calonne : ensemble de 4025 ha qui se compose de nombreux milieux en bordure de la Calonne. : des boisements, de nombreux vergers de pommiers, des prairies mésophiles pâturées, de nombreuses haies, une saulaie humide et quelques rares cultures.

La Vallée de la Risle : 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.

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.

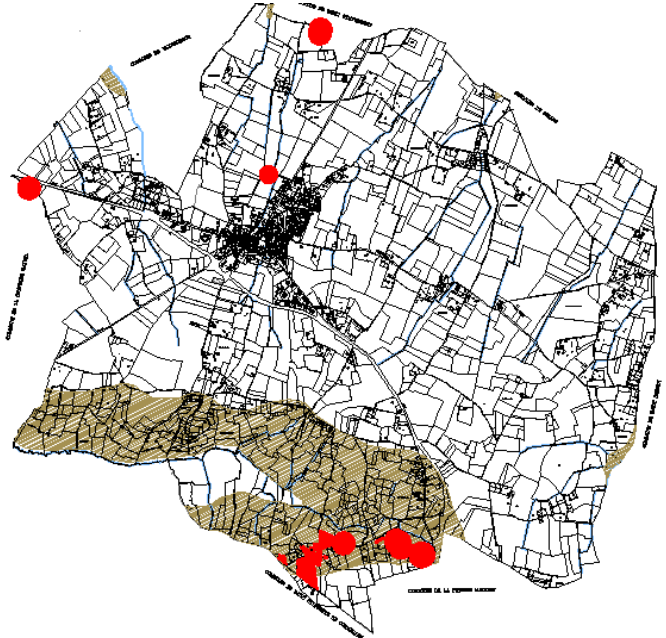
D. Les risques naturels

Les cavités souterraines : peu nombreuses sur le territoire communal, une connaissance parfaite de l'aléa sera nécessaire pour déterminer la constructibilité des terrains qu'elles affectent. Le cas échéant, le principe de précaution sera de rigueur

Les passages d'eaux : en l'absence d'étude de ruissellement, les principaux axes de ruissellement recensés à partir de l'étude topographique ne permettent pas une définition précise de l'aléa. Dès lors, le principe de précaution sera de rigueur;

Les gonflements d'argile : le risque se limite sur les secteurs où l'argile à silex est dominante – Il peut entraîner une détérioration des constructions.

Le risque d'inondation par remontée de nappe : une absence de données fiables ... Des mesures réglementaires seront mises en place.



E. Nuisances et pollutions

Les nuisances visuelles :

Le développement de l'urbanisation aux abords des routes classées à grande circulation (RD 27) devra faire l'objet d'une étude particulière visant à assurer la sécurité des usagers, la qualité des paysages et de l'urbanisme. Le cas échéant, les secteurs non urbanisés le long de cet axe resteront inconstructibles.

Les nuisances sonores :

Le long des infrastructures de transport terrestre (RD27), la circulation génère des nuisances sonores qui impliquent des mesures d'isolation particulières aux constructions projetées dans les couloirs définis par arrêté préfectoral.

Les sols pollués :

Deux sites sont susceptibles d'être pollués sur le territoire communal. Leur changement d'affectation pourra être subordonné à la réalisation de mesures spéciales.



V. PERSPECTIVES ET PROJET COMMUNAL

A. Synthèse des enjeux

➤ 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 entraîne, 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...

➤ **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.

B. Estimation des besoins

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 ;

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 ($1434/2.5=574$; $574 \times 2,4=1377$; $1377-1434 = 56$; $56/2,3=24$)

Ainsi, pour maintenir la population actuelle, il convient de construire **24 logements**.

- **Le renouvellement du parc** : la construction de nouveaux logements n'entraîne 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'Epaigues, 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.

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 Corneilles 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.

- 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.

- Les besoins en foncier :

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 doivent être compris entre 18 hectares et 38 hectares.

Les besoins pour le 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 :

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, 10 hectares maximum pourront être dégagés sur le territoire communal.

C. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les grands axes du projet communal :

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 :

- o Préserver le milieu naturel et ses ressources ;
- o Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal ;
- o 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.

Déclinaison des orientations du projet communal :

1) Asseoir le bourg comme un pôle d'habitat, attractif et dynamique

1.1) 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.

1.2) 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 augeron 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 rééquilibrage 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 accroître 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.

1.3) 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.

2) Maintenir un cadre de vie de qualité

2.1) 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 !

2.2) 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.

2.3) 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 ;

3) Maintenir l'attractivité économique du territoire

3.1) 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 garanties également de la préservation et de l'entretien des paysages.

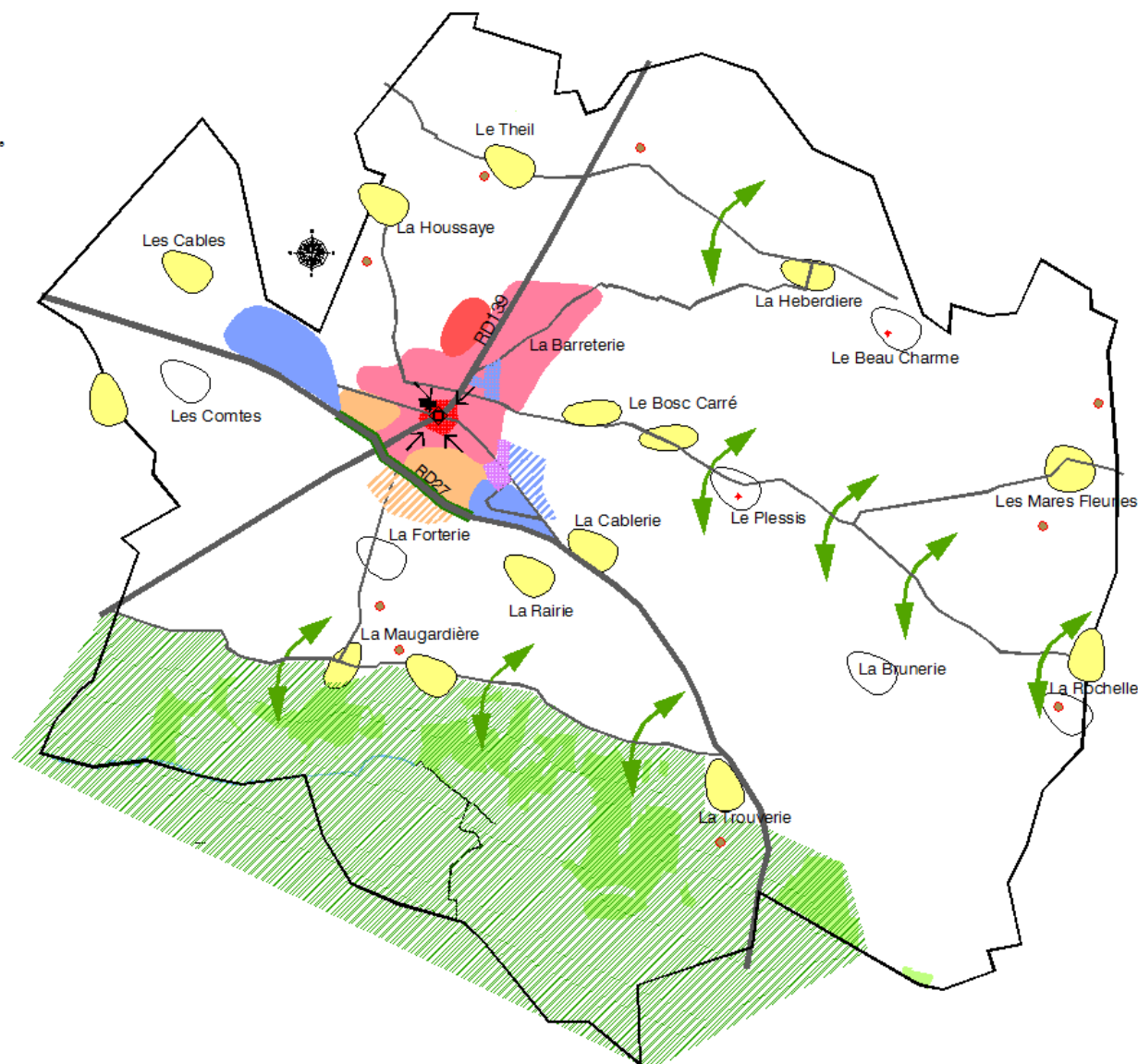
3.2) Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle

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.



1. Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif :

1.1 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
-  Maintenir les axes visuels qui se dégagent sur l'église notamment lors des opérations d'aménagement d'ensemble

1.2 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 lorsque la desserte existante le permet
-  Poursuivre le rééquilibrage 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 et maintenir une mixité de l'habitat.
-  Encadrer et organiser l'urbanisation future projetée au Sud du Bourg du fait de sa proximité immédiate avec les pôles de centralité existants
-  Anticiper l'évolution du Bourg en maintenant des zones de réserve foncière pour une urbanisation ultérieure dans une logique de développement équilibré
-  Accorder une densification modérée, dans la stricte limite du bâti existant et dans le respect du cadre paysager et environnemental, au sein des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les mieux desservis

1.3 Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle

-  Soutenir et diversifier l'appareil commercial et artisanal
- Garantir une bonne accessibilité au centre du bourg (commerces, services et équipements...) :
-  - Conforter le maillage viario 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...)
-  Regrouper les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un même pôle pour améliorer leur accessibilité et renforcer leur attractivité

2. Maintenir un cadre de vie qualité :

2.1 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 promenades et de découverte du milieu
-  Préserver les boisements isolés et les massifs forestiers du fait de leurs qualités écologiques et paysagères
-  Rompre avec les logiques d'urbanisation traditionnelles qui favorisaient l'étalement urbain le long des voies en maintenant notamment les dernières coupures "vertes"
-  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

2.2 Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal

-  Assurer la préservation du patrimoine bâti emblématique de la commune : le Manoir du Plessis et le Château du Bosc Hamel

2.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances

-  Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la RD27 en maintenant notamment des zones "tampon" à aménager

3. Maintenir l'attractivité économique du territoire :

3.1 Permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable

-  Préserver les zones de culture et d'élevage indispensables à la pérennité de l'agriculture
-  Assurer la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles existantes et viables en limitant le développement résidentiel à leur proximité immédiate

3.2 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 afin d'enrayer leur éparpillement sur l'ensemble du territoire communautaire
-  Fixer les conditions nécessaires à la reconversion du site "Poulingue" en une zone mixte mais principalement axée sur les activités de services
-  Anticiper les besoins économiques notamment liés à la croissance résidentielle du territoire en maintenant une réserve foncière

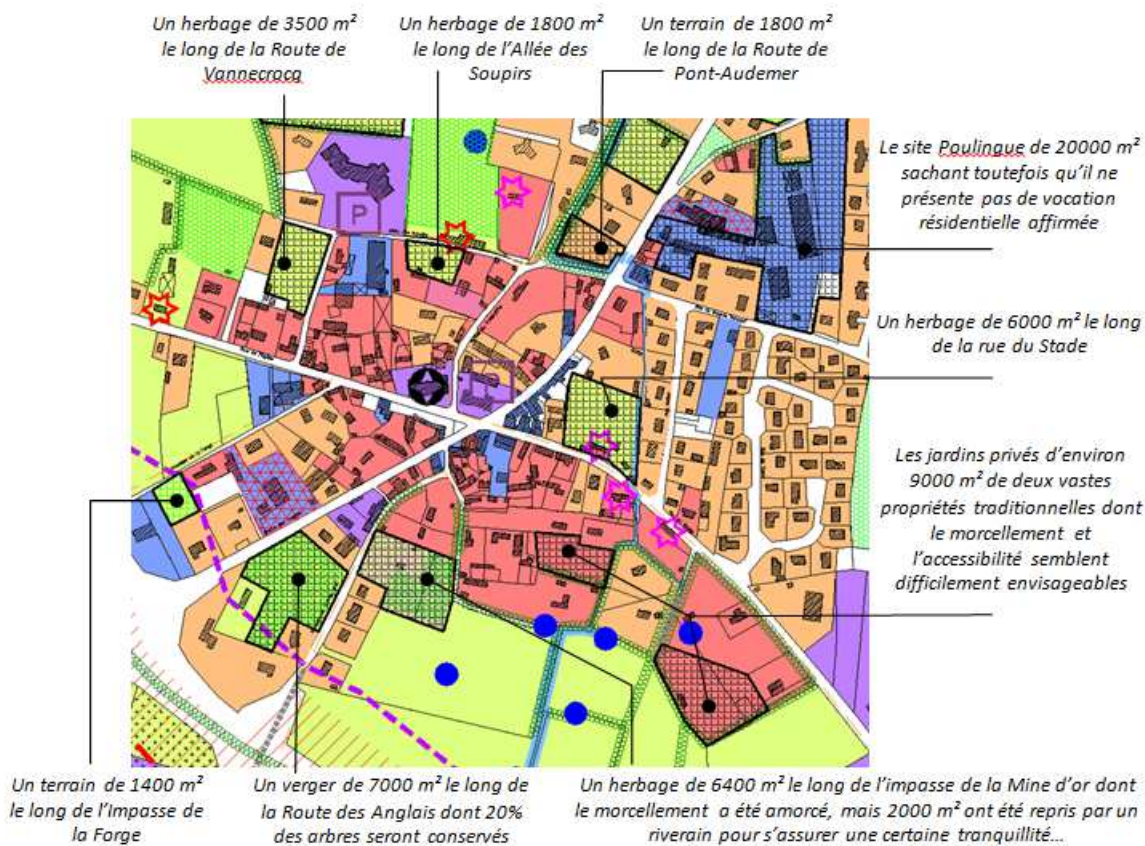
VI. LES OUVERTURES À L'URBANISATION

Dans le cadre de la révision de son POS en PLU, la commune d'EPAIGNES ouvre plusieurs secteurs à l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de développement qu'elle a fixé, à savoir accueillir 400 habitants supplémentaires d'ici 2025 et prévoir la création de 215 logements pour répondre à cette croissance démographique en prenant en compte le processus de décohabitation.

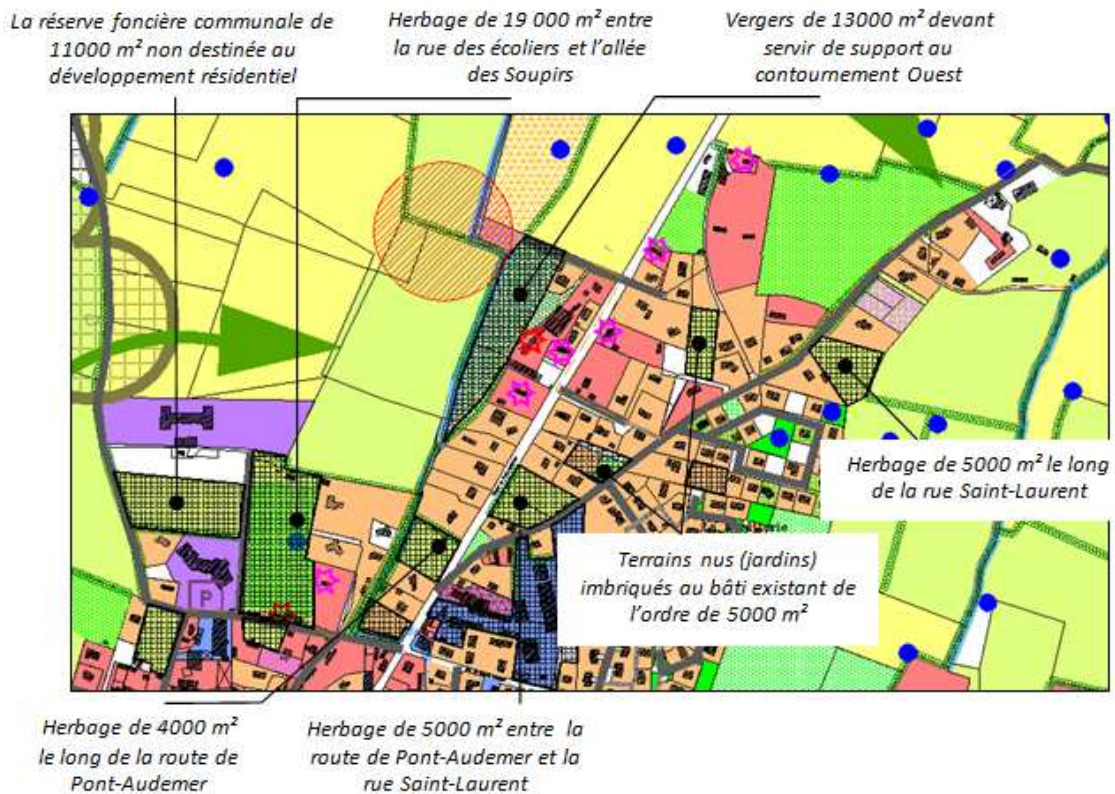
L'objectif de modération de la consommation de l'espace de la commune est de réduire de plus de 50% les espaces constructibles du POS en recentrant l'urbanisation future avec une densité projetée de l'ordre de 12 logements par hectare.

A. Prise en compte de la réceptivité des tissus urbanisés

Préalablement à la recherche de nouvelles extensions urbaines, une analyse des tissus urbanisés du bourg et de leur réceptivité a été réalisée.



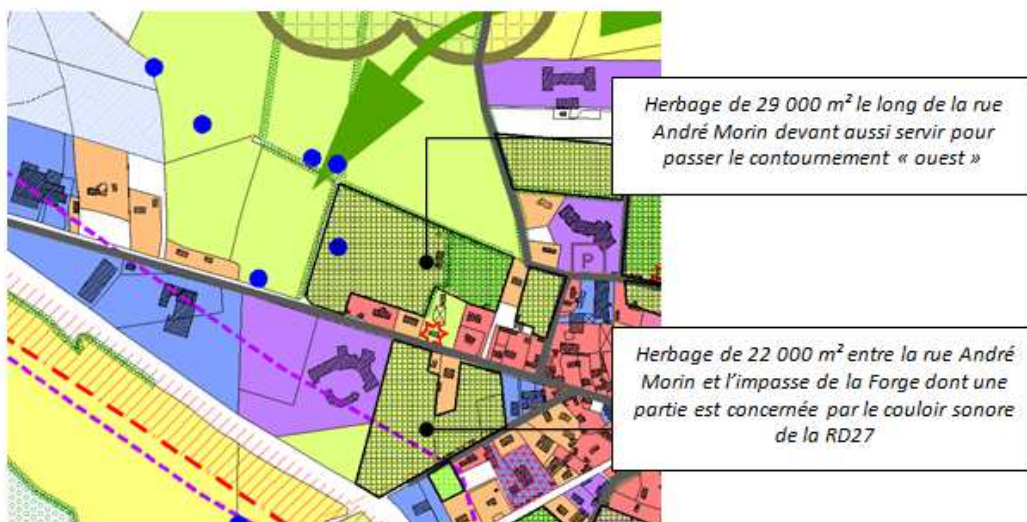
Le potentiel réel de densification du centre bourg et de sa périphérie immédiate s'élève à 1.9 ha et seul un bâtiment de caractère pourrait être réhabilité pour être transformé en habitation le long de l'allée des Soupirs. L'ensemble de ces terrains ont fait l'objet d'un classement en zone UB du fait de leur caractère constructible, **soit 1.9 hectare de superficie urbanisable immédiatement.**



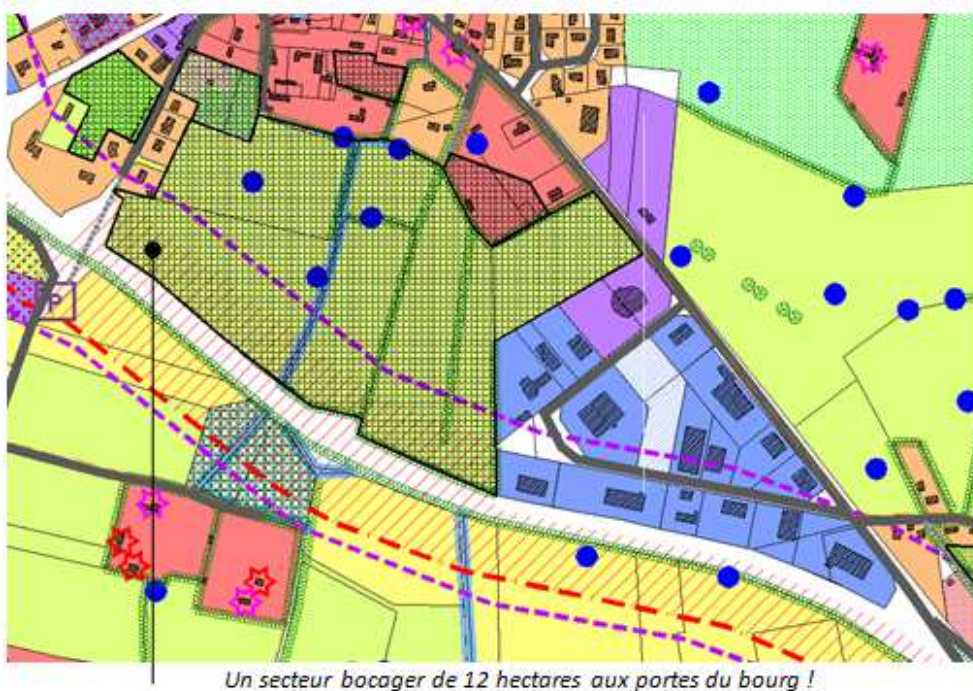
Le potentiel réel de densification des abords de la RD139 s'élève à 3.8 ha et seul un bâtiment de caractère pourrait être réhabilité pour être transformé en habitation au sein de l'ancienne ferme. L'ensemble de ces terrains, à l'exception du terrain privé situé le long de la rue des Ecoliers du fait de sa vaste superficie (près de 2ha), ont fait l'objet d'un classement en zone UB du fait de leur caractère constructible, **soit 1.8 ha de superficie urbanisable immédiatement.**



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. Ce terrain a fait l'objet d'un classement en zone UB **soit 0.2 hectare de superficie urbanisable immédiatement.**



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. Compte-tenu des enjeux qui pèsent sur ces secteurs, un classement en zone à urbaniser (1AU) a été privilégié de manière à encadrer l'urbanisation à venir.



Le potentiel réel de densification du secteur Sud est vaste puisqu'il s'élève à plus de 12 hectares... Compte-tenu des enjeux qui pèsent sur ce dernier, le zonage de cette zone a été adapté.

Il s'ensuit que les capacités d'accueil résiduelles des tissus urbanisés du bourg représentent une superficie de l'ordre de 3.9 hectares, ce qui implique avec une densité de 12 logements par hectare, la possibilité de créer 46 logements sans tenir compte d'une éventuelle rétention foncière. De fait, ces dernières sont insuffisantes pour répondre aux objectifs de développement résidentiel fixés par la commune, d'où la nécessité de prévoir des secteurs d'extension urbaine.

B. Les secteurs d'extension urbaine

Les secteurs d'extension urbaine urbanisable immédiatement (zone UB) :

Dans la logique de poursuivre l'urbanisation du centre-bourg à l'intérieur de son enveloppe existante dans un premier temps et de conforter l'entrée de ville le long de la RD139 du fait des récents aménagements effectués, la zone UB a été étendue le long de cet axe et le long de la route de la Barreterie dans une logique d'équilibre :

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, à l'exception du secteur de la Barreterie où le pendant de l'urbanisation actuelle a été fait en incluant les terrains situés de part et d'autre des voies de desserte... Ces terrains présentent toutefois une certaine valeur agronomique (vergers et labours) qui n'a pu permettre de les intégrer en totalité.

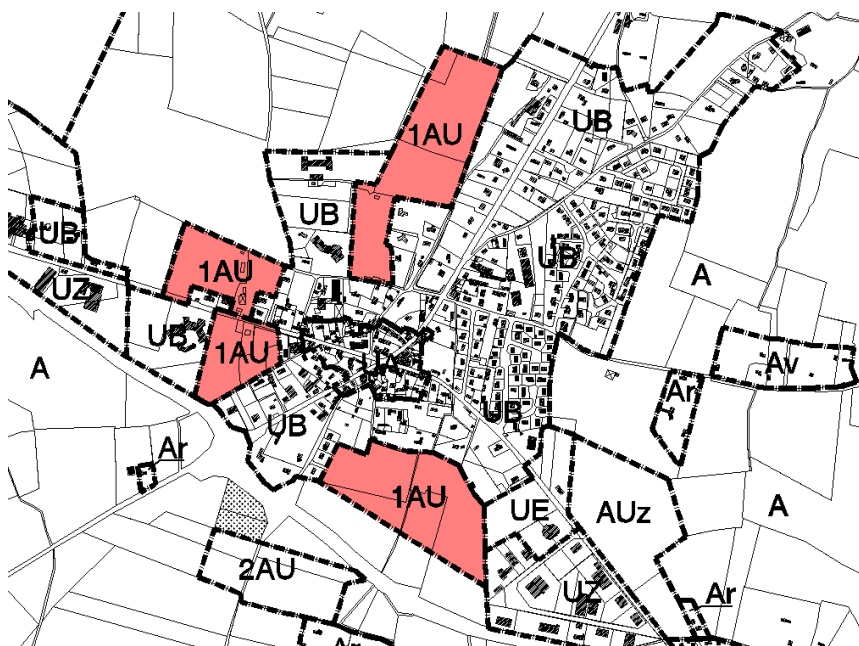


Deux extensions consenties sur les espaces naturels limitrophes de la zone UB, là où seul le bourg peut encore être étendu

Les secteurs d'extension urbaine à urbaniser sous conditions (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

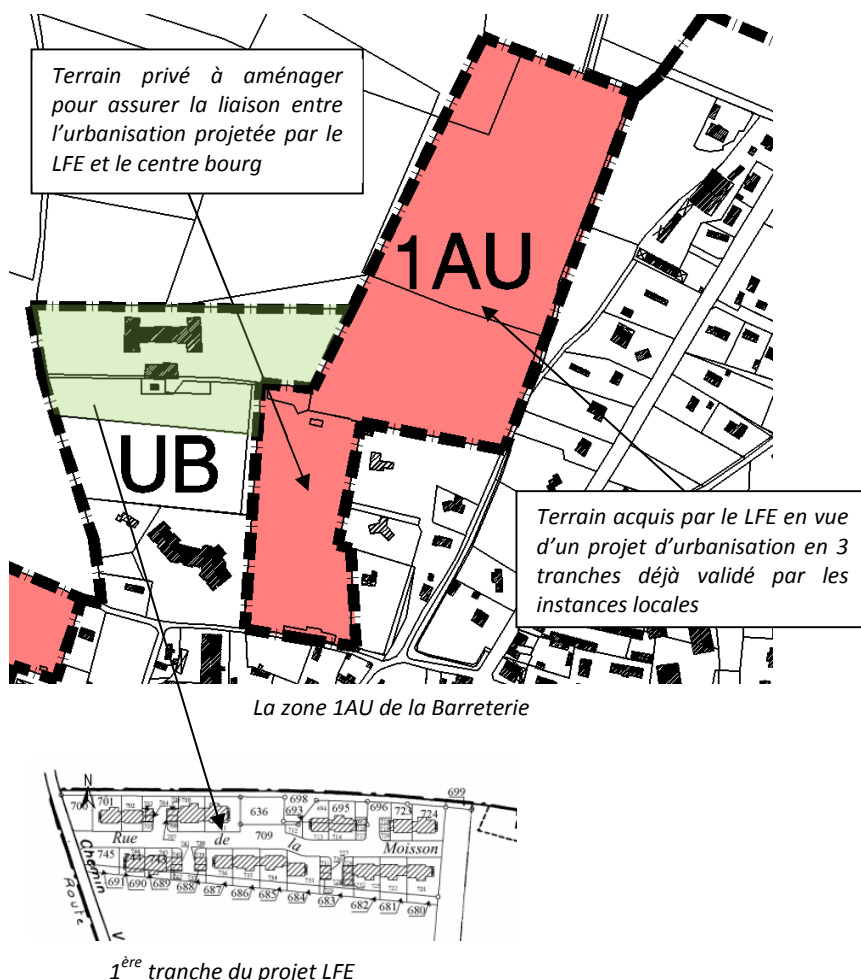
Ces zones se situent prioritairement dans la partie déjà urbanisée du Bourg de manière à assurer conformément au PADD un rééquilibrage de ce dernier de part et d'autre de la RD139 dans la continuité des processus d'urbanisation amorcé par le POS, **sachant que l'ensemble de ces zones étaient déjà délimitées dans ce document d'urbanisme**. Elles ont toutefois été remaniées pour tenir compte des objectifs de développement durable et de lutte contre la consommation d'espace et l'étalement urbain.

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.

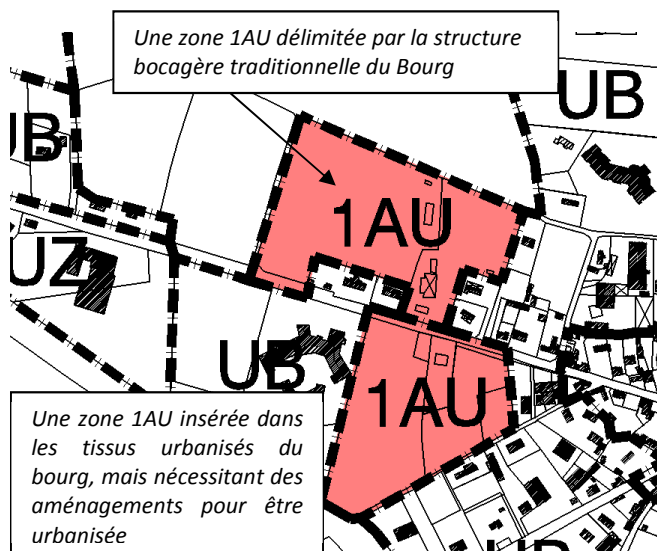
Plus au nord, la zone 1AU intègre l'ensemble des terrains acquis par le LFE, situés en arrière de l'urbanisation existante de la Barreterie, où un projet en 4 tranches a été amorcé au cours de la dernière décennie. Il s'agit notamment pour la municipalité de conforter un contournement Ouest (RD139-RD27 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 :



Les zones 1AU à l'Ouest du bourg :

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 contournement 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 intègre 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

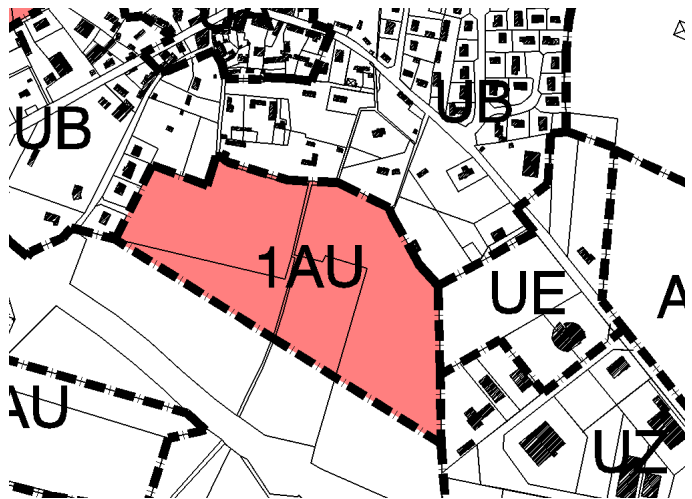
Au sud, la zone 1AU intègre un vaste herbage nu compris entre la rue André Morin et l'Impasse des Forges dont les fonctionnalités de « circulations douces » doivent être privilégiées. Il importe ainsi de créer de nouveaux aménagements pour assurer la desserte de cette zone, d'où un classement en zone 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. Elles ne sont pas concernées par la présente étude étant délimitées avant le 1^{er} juillet 2002.

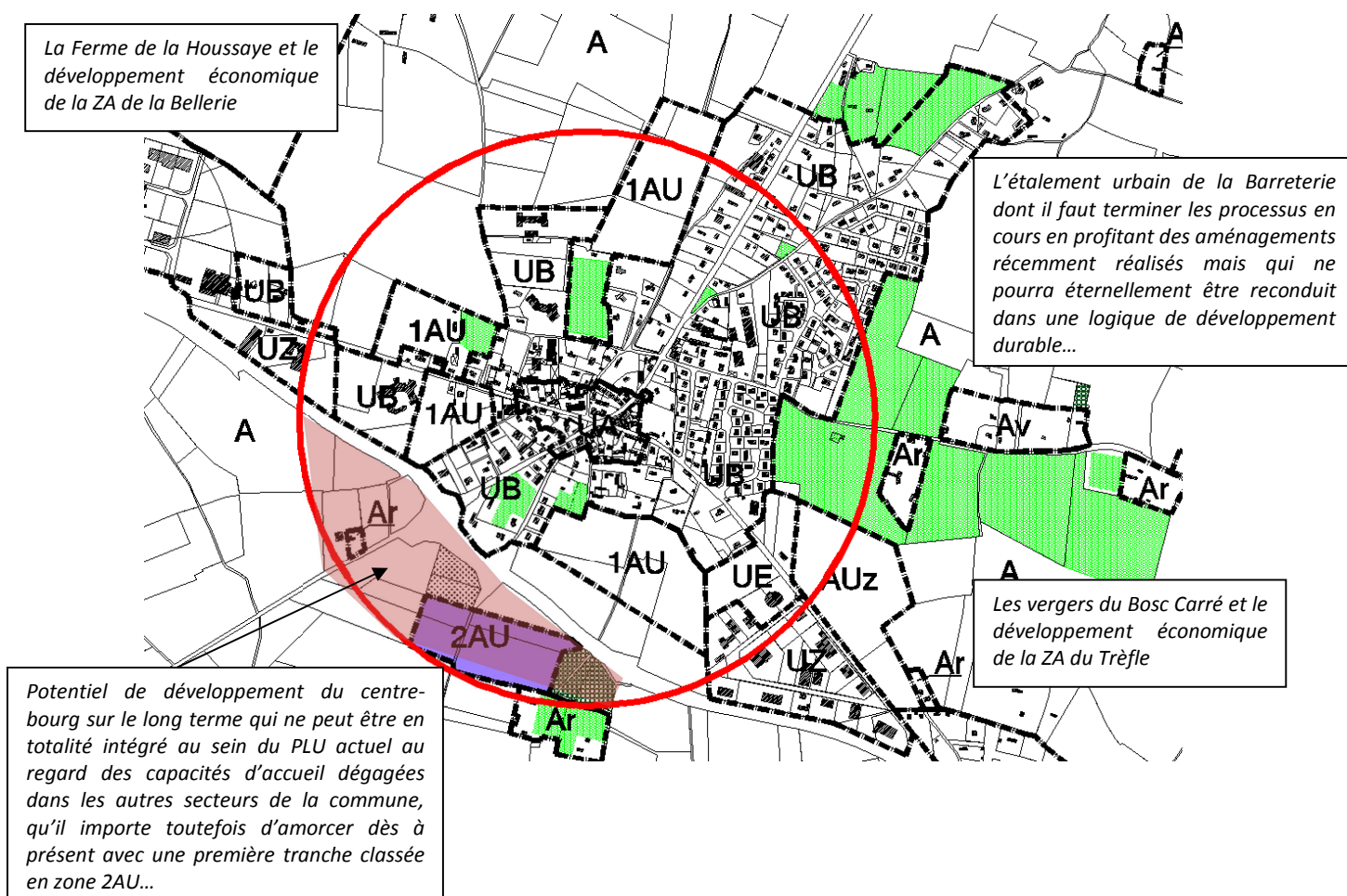
Les secteurs d'extension urbaine de réserve foncière (zone 2AU) :

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 :

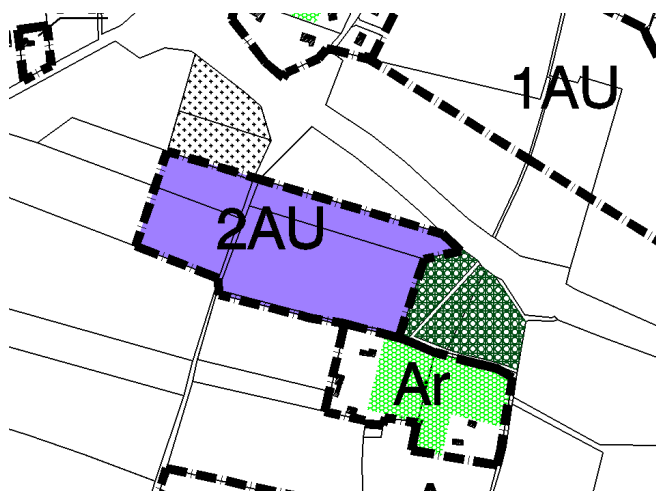
- l'étalement urbain au nord de la commune ne pourra être poursuivi sous peine d'éloigner toujours davantage les habitants du centre-bourg, de ses commerces et de ses services ;
- l'étalement urbain à l'est de la commune ne pourra être poursuivi sous peine de supprimer de vastes vergers et de véritables 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 dynamisme 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...



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 orientation 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 rééquilibrage 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.

C. Bilan du zonage

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.

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. Au final, les zones à urbaniser du territoire représentent 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.

Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d'Occupation des Sols :

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	71.04 ha	UB	62.00 ha	+ 9.04 ha
	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	4.50 ha	NA	27.10 ha	-22.60 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	1887.48 ha	NC	1840.00 ha	+47.48 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.

Bilan des capacités d'accueil :

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Densité projetée	Nombre de logements projetés
Zone UA	3.87 ha	–	–	–
Zone UB	71.04 ha	5.97 ha	12 logements par hectare	71
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 :	125.78 ha	12.54 ha	–	117
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	4.50 ha	4.50 ha	12 logements par hectare	54
Urbanisables à long terme :	4.50 ha	4.50 ha	–	54
TOTAL :	151.12 ha	37.88 ha	–	421

La surface urbanisable est de 37.88 hectares et pourrait être exploitée pour créer environ 420 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 23 hectares soit la possibilité de créer au final entre 185 et 276 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 215 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

La traduction réglementaire est donc parfaitement équilibrée et cohérente avec les objectifs fixés par le PADD.

VII. PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES DÉLIMITÉES APRÈS LE 1ER JUILLET 2002

Le projet n'ouvre à l'urbanisation que deux secteurs qui n'étaient pas prévu par le POS et donc non délimités avant le 1^{er} juillet 2002 à savoir les zones d'extension urbaine au nord du bourg classées en zone UB et la zone 2AU de réserve foncière. Le tableau ci-dessous présente pour chacune de ces zones les impacts potentiels et les mesures qui ont été prises pour limiter, réduire ou supprimer ces impacts :

- La zone UB aux abords de la RD139 :

	Impacts et incidences	Mesures
Périmètre à statuts concernés	Aucun	Néant
Enjeux écologiques potentiels	Aucun	Néant
La faune et la flore	Ce secteur est aujourd'hui cultivé. Il ne présente aucune espèces floristique ou faunistique remarquable. Il n'a pas été identifié comme appartenant à un corridor écologique.	L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va avoir pour incidence de transformer une zone cultivée en zone bâtie. Cette dernière étant située en frange de la zone agricole (A) devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier au regard de l'article 13 de la zone UB. A cet effet, ce classement devrait permettre la création d'une nouvelle biodiversité en renforçant le maillage bocager aux abords du bourg.
L'eau potable	La surface de cette zone est limitée et devrait permettre au maximum la création de 3 à 4 logements. Les incidences sur la ressource en eau potable sont ainsi extrêmement limitées. De plus, ce secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage.	Bien que les incidences sur l'eau potable soient faibles, des dispositions ont été prises au sein du règlement pour favoriser la récupération de l'eau de pluie et économiser de fait l'eau distribuée par le réseau d'adduction.
L'assainissement	Ce terrain est desservi par l'assainissement collectif. La station d'épuration récemment rénovée et agrandie dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.	Le règlement de la zone UB oblige un raccordement au réseau d'eaux usées lorsque ce dernier existe.
Les ruissellements	Ce terrain n'est pas concerné par un axe de ruissellement	Le règlement de la zone UB prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.
Les risques	Aucun risque avéré dans ce secteur	Néant
Les nuisances et pollutions	L'urbanisation de cette zone ne sera pas source de nouvelles nuisances ni de pollutions, mais à l'inverse elle pourrait subir celles émises par la circulation de la RD139.	Néant

La consommation d'espace	Prélèvement de 0.5 hectare	Le prélèvement d'espaces agricoles est infime au regard de la surface du territoire et de la surface des zones agricoles.
Les déplacements	Ce terrain est situé le long de la RD139 dont les abords viennent d'être réaménagés pour permettre de réduire la vitesse des automobilistes et favoriser les déplacements doux vers le centre-bourg, également capable d'intermodalités. Les impacts de ce projet sur les déplacements sont ainsi positifs en recentrant l'urbanisation sur des espaces périphériques desservis	Néant
Le paysage	L'urbanisation sur cette zone aura un impact sur le paysage, d'autant plus que le terrain est situé en entrée de ville.	L'intérêt de cette zone est de conforter l'entrée de ville le long de la RD139 par la création d'une nouvelle frange bocagère en limite de la zone agricole.
L'agriculture	Prélèvement de 0.5 hectare sur une parcelle de labour de 6.25 hectares soit 8% du terrain. Le siège de l'exploitant du labour se situe sur la commune où il exploite plus de 50 ha de terrain sur le territoire communal desquels il est propriétaire. Ainsi, le prélèvement effectué ne correspond qu'à 1% de son outil d'exploitation, cette dernière étant axée sur la polyculture volailles. Ce prélèvement ne remet pas en cause l'outil de production de l'exploitant.	Néant

- **La zone UB aux abords de la rue de la Barreterie :**

	Impacts et incidences	Mesures
Périmètre à statuts concernés	Aucun	Néant
Enjeux écologiques potentiels	Ce secteur dispose d'une certaine biodiversité du fait de la présence d'une cour plantée sachant que le verger est non exploité et non identifié dans une AOC.	De manière à réduire cette perte de biodiversité, cette cour plantée a été identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5 III alinéa 2°. Ce classement impose de préserver, voire de replanter, au moins 20% des arbres existants avant le projet.
La faune et la flore	Ce secteur est un herbage planté d'arbres fruitiers. Il ne présente aucune espèces floristique ou faunistique remarquable, mais joue un rôle certain dans la biodiversité communale.	De manière à réduire cette perte de biodiversité, cette cour plantée a été identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1.5 III alinéa 2°. Ce classement impose de préserver, voire de replanter, au moins 20% des arbres existants avant le projet.

L'eau potable	La surface de cette zone est limitée et devrait permettre au maximum la création de 10 à 15 logements. Les incidences sur la ressource en eau potable restent limitées d'autant plus que ce secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage.	Bien que les incidences sur l'eau potable restent limitées, des dispositions ont été prises au sein du règlement pour favoriser la récupération de l'eau de pluie et économiser de fait l'eau distribuée par le réseau d'adduction.
L'assainissement	Ce terrain est desservi par l'assainissement collectif. La station d'épuration récemment rénovée et agrandie dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.	Le règlement de la zone UB oblige un raccordement au réseau d'eaux usées lorsque ce dernier existe.
Les ruissellements	Ce terrain n'est pas concerné par un axe de ruissellement.	Le règlement de la zone UB prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.
Les risques	Aucun risque avéré dans ce secteur qui pourrait toutefois, comme le reste du secteur de la Barreterie et du bourg, être soumis au risque de remontée de nappe.	Le règlement de la zone prévoit à cet effet l'interdiction de construire des sous-sols et fixe la côte du plancher du rez-de-chaussée à 0.20 m au-dessus du terrain naturel
Les nuisances et pollutions	L'urbanisation de cette zone ne sera pas source de nouvelles nuisances, ni de pollutions	Néant
La consommation d'espace	Prélèvement de 1.5 hectare	Le prélèvement d'espaces agricoles reste limité au regard de la surface du territoire et de la surface des zones agricoles et se justifie par la nécessité d'effectuer des extensions urbaines.
Les déplacements	Ce terrain est situé le long de la route de la Barreterie à moins d'un kilomètre du centre-bourg qu'il est ainsi possible de rejoindre à pied, même si les aménagements ne sont pas réalisés à cet effet sur le linéaire complet de la rue dont le traitement assure une occupation dite partagée.	Néant
Le paysage	L'urbanisation sur cette zone aura un impact limité sur le paysage étant inscrite à l'intérieur de l'enveloppe bâtie et bocagère de ce dernier.	Les éléments du paysage et notamment les haies bocagères présentes le long de la voie ou le long de la zone agricole ont été identifiés sur le plan de zonage et doivent ainsi être préservés.
L'agriculture	Le diagnostic agricole révèle que cette exploitation disposait d'un avenir incertain, dans la mesure où toute activité a cessé. A noter également que l'activité principale de cet exploitant n'était pas liée aux vergers cidricoles, mais à l'élevage d'ovins...	La cessation de l'activité agricole sur ce terrain justifie aussi l'amorce de reconversion qui doit être conduite dans le respect des enjeux paysagers et écologiques existants d'où le recensement des arbres fruitiers et des haies bocagères de manière à conserver les atouts paysagers et écologiques de ce secteur et sa transition avec les espaces agricoles.

- **La zone 2AU :**

	Impacts et incidences	Mesures
Périmètre à statuts concernés	Aucun	Néant
Enjeux écologiques potentiels	Cette zone n'est ni identifiée comme réservoir de biodiversité, ni comme corridor écologique. Ces enjeux écologiques sont très faibles, voire inexistants.	Néant
La faune et la flore	Ce secteur ne présente aucune espèces floristique ou faunistique remarquable.	L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va avoir pour incidence de transformer une zone agricole en zone bâtie. Cette dernière étant située en frange de la zone agricole (A) devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier de manière à assurer l'intégration des futures constructions ce qui aura pour effet de recréer une certaine biodiversité.
L'eau potable	La surface de cette zone reste limitée et pourrait permettre la création d'une cinquantaine de logements sur le long terme. Les incidences sur la ressource en eau potable restent limitées dans la mesure où ce secteur est parfaitement desservi par les réseaux et qu'il n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage.	Bien que les incidences sur l'eau potable restent limitées, des dispositions pourront être prises au sein du règlement pour favoriser la récupération de l'eau de pluie et économiser l'eau distribuée par le réseau d'adduction. Ce projet pourrait être traité sous la forme d'un « éco quartier » du fait de ses particularités.
L'assainissement	Ce terrain n'est pas desservi par l'assainissement collectif, mais il est possible de prévoir une extension de ce dernier sur le long terme sachant que la station d'épuration récemment rénovée et agrandie dispose des capacités suffisantes pour accueillir l'urbanisation projetée par le PLU.	Néant
Les ruissellements	Ce terrain n'est pas concerné par un axe de ruissellement.	Sur cette zone, il sera prévu comme en zone UB, une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.
Les risques	Aucun risque avéré dans ce secteur	Néant
Les nuisances et pollutions	L'urbanisation de cette zone ne sera pas source de nouvelles nuisances, ni de pollutions	Néant
La consommation d'espace	Prélèvement de 4.5 hectare	S'il paraît que la surface de cette zone est importante, celle-ci a été dimensionnée au regard des besoins pressentis et des caractéristiques du site afin d'inscrire l'urbanisation projetée au sein de la trame

		existante en s'appuyant sur des éléments structurants tels que des chemins, des murs ou des haies...
Les déplacements	Ce terrain est situé de l'autre côté de la RD27 et bénéficie d'un accès routier sécurisé à cette voie via la RD139 et la route de la Forterie qui la dessert. Elle bénéficie également d'un passage piéton et cyclable vers le bourg, via l'impasse de la Mine d'Or, qui place ainsi le site à quelques centaines de mètres du centre-bourg. Cette implantation devrait ainsi favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux par les futurs habitants	Néant
Le paysage	L'urbanisation sur cette zone aura un impact sur le paysage du fait de l'ouverture du site sur les espaces environnants et des perspectives qui s'y dégagent depuis la RD139. Le long de la RD27, un alignement d'arbres permet déjà de masquer les vues les plus directes sur ce site...	Les éléments du paysage existants devront être préservés et des franges bocagères reconstituées sur les limites les plus sensibles conformément aux OAP prévues pour cette zone.
L'agriculture	Le diagnostic agricole révèle que ces terrains sont loués par un exploitant dont le siège se situe sur la commune où il exploite près de 80 hectares. Le prélèvement de la zone 2AU représente ainsi plus de 6% de son outil de production.	La municipalité a conscience de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur cette exploitation et des mesures seront prises lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, par le biais de la SAFER par exemple, pour compenser cette perte...

En conclusion, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones reste limité et répond au projet de la commune qui souhaite anticiper via son PLU le développement futur de la commune, sachant qu'il s'agit de l'essence même du document d'urbanisme...