

Département de l'Eure
COMMUNE D'EPEGARD



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION PIECE 1

Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour,

Evreux, le 10 NOV. 2003
Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché de Préfecture, Chef de Bureau

B. CORNILLE

Cabinet LEROY
Bureau
d'Etudes
V.R.D.
URBANISME
FONCIER
TOPOGRAPHIE
Géomètre-Expert D.P.L.G.

Siège
2 rue des Remparts - 3P 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 86
fax : 02 32 35 50 21

Permanence
177 Grande Rue - BP 3
27520 Bourgheroulle
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

Enquête publique sur le
projet de Carte Communale

du : 06 JUIN 2003

au : 07 JUILLET 2003

Carte Communale approuvée
par délibération du
conseil municipal
du : 24 juillet 2003

*complété par la transmission
du dossier le : 30 SEP. 2003*

Carte Communale approuvée
par arrêté préfectoral
du : 10 NOV. 2003

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

CARTE COMMUNALE

Partie 1

PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

Partie 2

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Partie 3

LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE d'EPEGARD

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1.1 GENERALITES

- 1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »
- 1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale
- 1.1.3 Le choix de la commune de EPEGARD

1.2 LA CARTE COMMUNALE

- 1.2.1 Régime juridique
- 1.2.2 initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration
- 1.2.3 initiative de la commune d'EPEGARD d'élaborer une Carte Communale
- 1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale
- 1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

- 1.3.1 Contenu et portée juridique
- 1.3.2 Le rapport de présentation
- 1.3.3 Les documents graphiques

1.4 GESTION DANS LE TEMPS et ACCES AU DOCUMENT

- 1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion dans le temps
- 1.4.2 Dispositions transitoires pour les communes dotées d'une « MARNU »
- 1.4.3 Accès au document approuvé

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)

(articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de la commune d'EPEGARD est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limitée » découlant de l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou être refusée.

Les règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un aménagement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres du terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le principe de « constructibilité limitée » repose sur la définition des « parties actuellement urbanisées » de la commune. En dehors de ces parties, seules quelques constructions sont autorisées.

Article L.111-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales d'urbanisme mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé. Un décret en Conseil d'Etat fixe ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

Article L.111-1-2 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de Carte Communale opposable aux tiers, ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réduction ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

En vertu de l'article L.124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un plan d'occupation des sols) peuvent élaborer une Carte Communale. Ce document permet de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme telles que posées dans l'article L.111-1.

Dans la mesure où des secteurs constructibles peuvent y être définis en dehors des seules parties actuellement urbanisées, la Carte Communale permet de déroger au principe de « constructibilité limitée » tel qu'il découle de l'article L.111-1-2.

Article L.124-1 du code de l'urbanisme

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une Carte Communale précisant les modalités d'application de règles nationales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. »

1.1.3 Le choix de la commune d'EPEGARD

Conformément à la législation en vigueur, la commune d'EPEGARD a choisi d'élaborer une Carte Communale qui permette de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur son territoire, notamment par la définition de secteurs constructibles correspondant aux besoins et enjeux locaux.

Cette décision s'est appuyée en premier lieu sur l'existence à EPEGARD d'un document « MARNU » (Modalités d'application du règlement d'urbanisme) dont la validité d'application est limitée (4 ans) et dont la reconduction n'est plus possible depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi « SRU »).

1.2.1 Régime juridique

Le statut de document d'urbanisme est reconnu aux Cartes Communales. En effet, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat consacrent législativement les Cartes Communales tout en leur conférant le statut de document d'urbanisme (articles L. 124-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les Cartes Communales se situent au même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation ;
- Leur durée de validité n'est pas limitée et elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision ;
- Une fois approuvées, les Cartes Communales sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la Carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers et soumis aux principes fondamentaux réunis dans les articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme : protection des espaces naturels et des paysages, respect de l'environnement au sens large, utilisation économe de l'espace, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.

1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration

Les Cartes Communales peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ; la procédure d'élaboration est conduite soit par le maire soit par le président de l'EPCI compétent.

1.2.3 Initiative de la commune d'EPEGARD d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal d'EPEGARD. En effet, par délibération du 31 janvier 2002, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY sis au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

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

- ⇒ D'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R. 111-1 à R. 111-24 dudit code et communément appelées « règlement national d'urbanisme » ou « R.N.U. » ;
- ⇒ D'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

Compatibilité avec les documents de rang supérieur : La Carte Communale s'insère dans la hiérarchie des normes en tant qu'elle doit être compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur, s'ils existent. Cette hiérarchie des normes est posée dans l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme.

Respect du contexte législatif : La Carte Communale doit prendre en compte l'ensemble de la législation en vigueur, notamment s'agissant de la protection de l'environnement, de la prévention des risques et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Article L. 124-2 du code de l'urbanisme :

« Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les Cartes Communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont

approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les Cartes Communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

1.3.1 Contenu et portée juridique

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ce ou ces derniers étant opposables aux tiers.

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

« La Carte Communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

1.3.2 Le rapport de présentation

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

Ce rapport de présentation constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la Carte Communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

1.3.3 Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent aussi délimiter, s'il y a besoin, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sans que cela constitue une obligation, et tout en prenant garde à ne pas nuire à leur lisibilité, il peut être reporté sur les documents graphiques un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : réseaux, servitudes d'utilité publique, etc.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Article R.124-3 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à ces équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion du document dans le temps

Après enquête publique, les Cartes Communales sont approuvées par le conseil municipal et par le préfet. Leur durée de validité n'est pas limitée et, en tant que de besoin, les Cartes Communales peuvent être révisées. A l'instar de la procédure d'élaboration, la procédure de révision est conduite par le maire ou le président de l'EPCI compétent.

1.4.2 Dispositions transitoires pour les communes dotées d'une MARNU

L'article L.111-1-3 du code de l'urbanisme relatif aux modalités d'application des règles générales d'urbanisme (« MARNU ») a été abrogé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000. Toutefois, en application de l'article L.124-3, les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L.111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

La commune d'Épégard disposait d'une MARNU qui, approuvée le 28 janvier 1999 par le conseil municipal, était valable pendant 4 ans, soit jusqu'au 28 janvier 2003. Depuis cette arrivée à expiration, la commune vit donc de nouveau sous la règle dite « de constructibilité limitée » en attendant l'approbation de la présente Carte Communale.

1.4.3 Accès au document approuvé

Après enquête publique et une fois approuvée par le conseil municipal et le préfet, la Carte Communale sera tenue à disposition du public.

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)

Article L.110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

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

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant en compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1. »

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

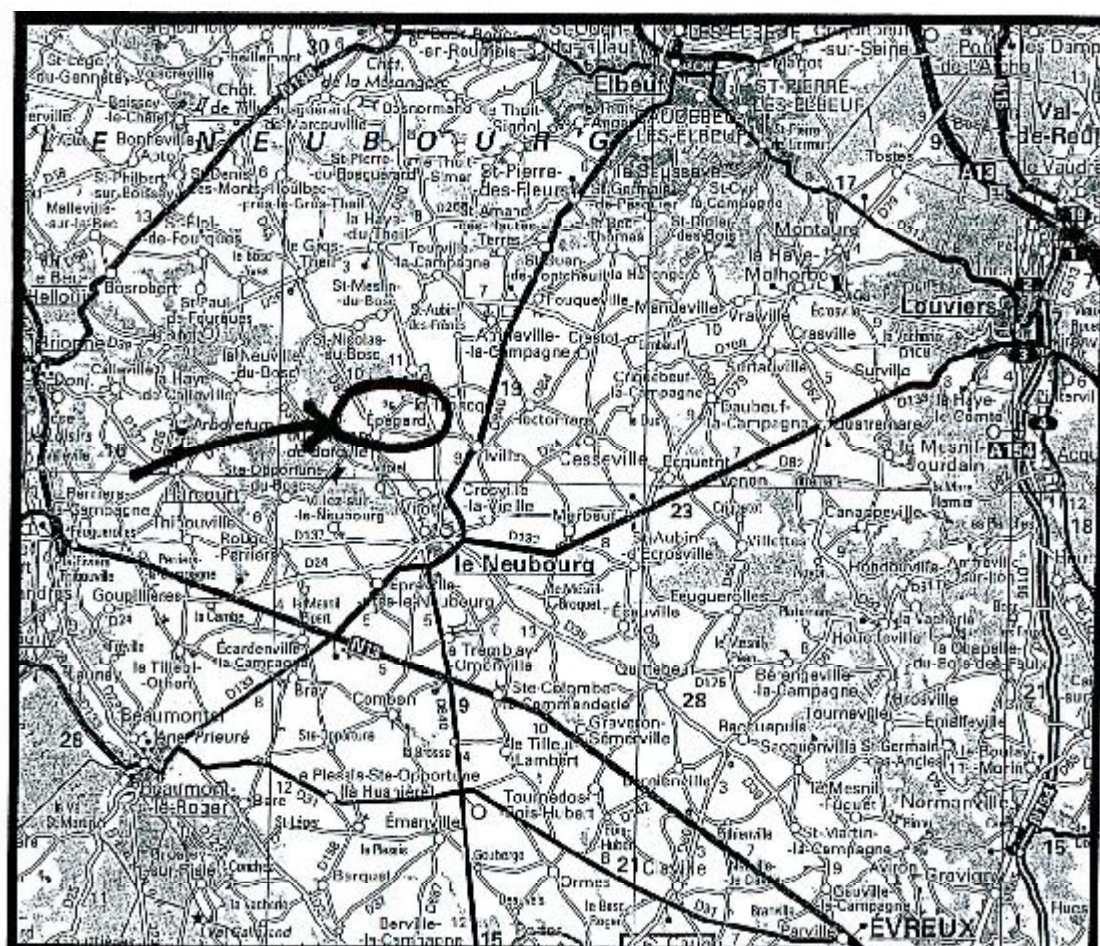
2.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE ET SITUATION ACTUELLE

- 2.2.1 QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE
- 2.2.2 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT
- 2.2.3 ACTIVITES ET SERVICES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE
- 2.2.4 EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE
- 2.2.5 CADRE NATUREL ET CADRE BATI
- 2.2.6 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT
- 2.2.7 LES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES
- 2.2.8 LES PROJETS DE LA COMMUNE & TOUCHANT LA COMMUNE

2.3 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 2.3.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT
- 2.3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Fond IGN 1:250 000



2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Epéard est située sur le Plateau du Neubourg, à 5 km au nord du Neubourg, à 30 km d'Evreux et à 13 km de Brionne.

Les communes limitrophes d'Epéard sont : Vitot, Iville, Le Tronois, Saint-Nicolas-du-Bosc, La Neuville-du-Bosc, Sainte-Opportune-du-Bosc.

La commune est traversée par :

- La RD39 : Cet axe qui part du Neubourg dessert aussi le site du château du Champ de Bataille et permet en outre de rejoindre la vallée de la Risle via la vallée du Boc. Cet axe qui permet un accès direct à l'un des pôles urbanisés d'Epéard présente un intérêt touristique certain. Il traverse la commune sur 1,2 km.
- La RD83 : Cette départementale s'origine dans la RD39 au sud d'Epéard, sur le territoire de la commune de Vitot. Elle traverse la commune d'Epéard sur 1,8 km et surtout, son tracé nord-sud « coupe » la commune d'Epéard en deux parties. Principal axe de desserte de la commune, la RD83 supporte aujourd'hui un trafic poids lourd important.

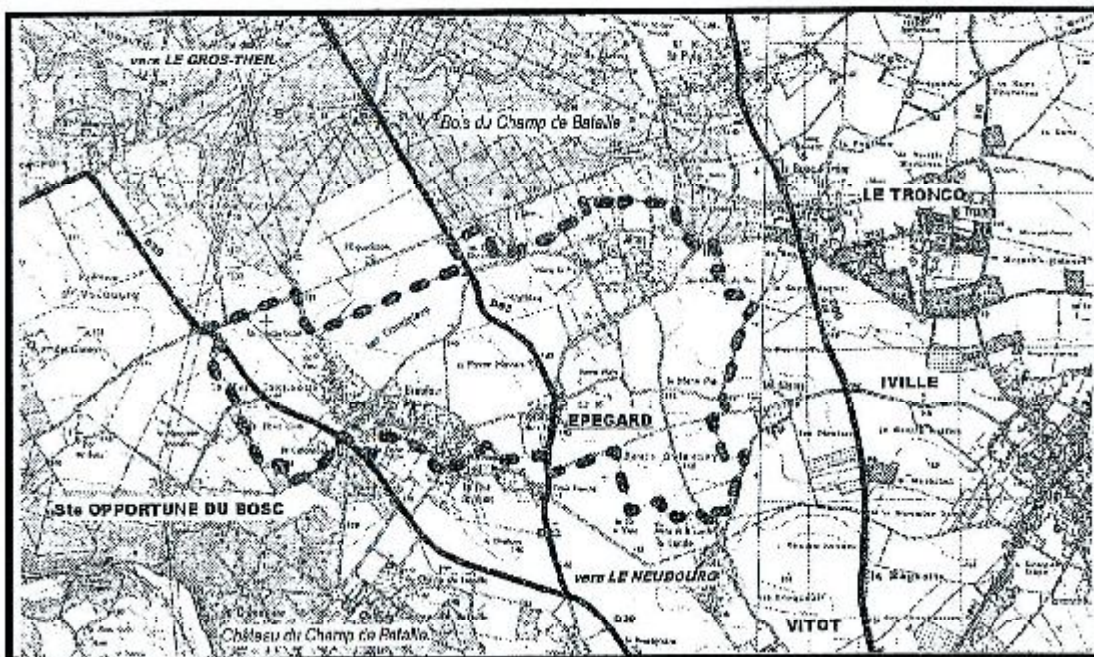
Le territoire d'Epéard s'étend sur 441 hectares, dont 3 hectares de bois et forêts, à une altitude moyenne de 145 mètres, dans une zone de plateau, offrant un paysage de plateau très ouvert : c'est un paysage « d'openfield » (littéralement « de champs ouverts ») qui domine.

Administrativement, Epéard fait partie du canton du Neubourg, dans l'arrondissement d'Evreux.

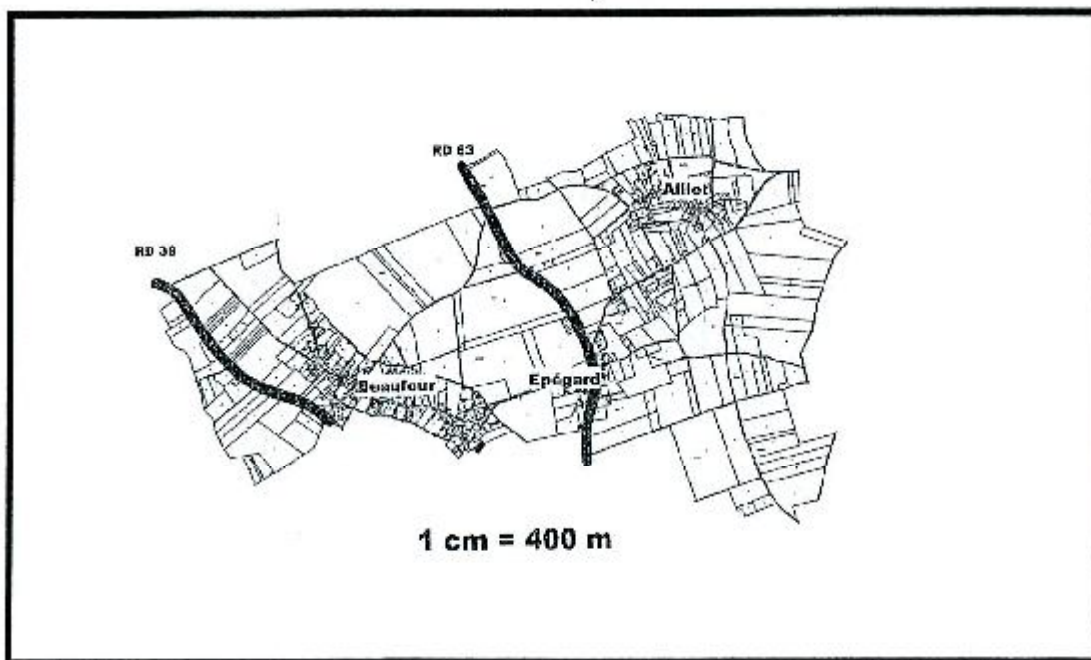
Au recensement de 1999, la commune comptait une population totale de 408 habitants, ce qui représentait 3,8 % de la population du canton du Neubourg. En 1990, avec 417 habitants, la commune comptait pour 4,1 % de la population totale du canton.

Epéard compte trois pôles bâtis :

- au sud de la commune, de part et d'autre de la RD83 : le village d'Epéard ;
- à l'ouest parallèlement à la RD39 : le hameau de Beaufour ;
- à l'est de la RD83 dans la partie nord-est de la commune : le hameau de Aillet



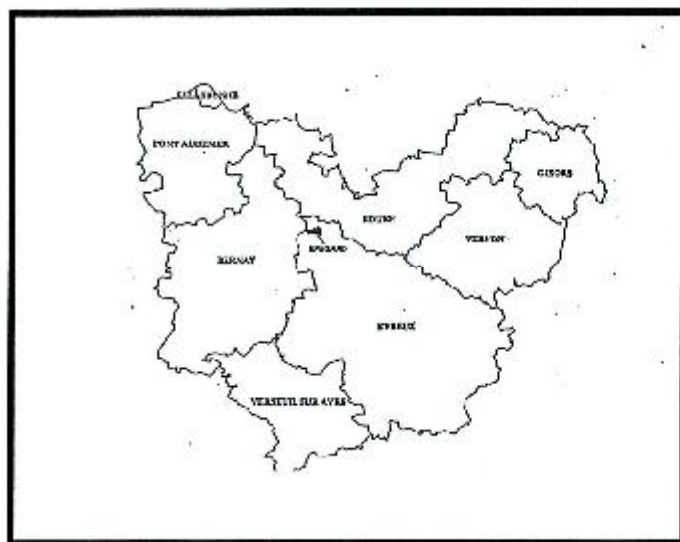
Limites communales et communes limitrophes



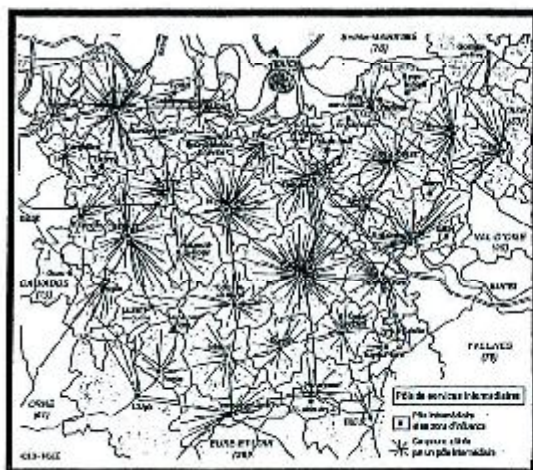
Dessertes principales du territoire et pôles bâtis

EN TERME D'EMPLOI : Au sens de l'INSEE, la commune est rattachée à la zone d'emploi d'Evreux.

(source : Inventaire Communal, 1998)



EPEGARD :
une commune de la zone
d'emploi d'Evreux



EPEGARD : Une commune dans l'aire d'influence du Neubourg, pour ce qui concerne les services de proximité et services intermédiaires, mais aussi les services marchands.

2.2.1.1 Histoire connue du Moyen-Age à la Révolution

Extraits du Dictionnaire historique des communes de l'Eure – 1868 – Charpillon & Carasso :

« **EPEGARD** a été primitivement **Aupegard** puis **Epougard** que l'on a traduit par **enclos aux pommiers**. La paroisse, placée sous le patronage de saint Cyr dont le culte a été introduit en France sous les Mérovingiens, peut être très ancienne ; il n'en est fait mention cependant qu'au 12^{ème} siècle comme possession de la Croix-Saint-Leufroy, dans la bulle du pape Lucien III. (...) Un acte de 1307 fait mention de fiefs appartenant aux sires dans les paroisses d'Yville et d'Epéard, pour la première fois l'E remplace l'A dans l'orthographe du nom de cette dernière paroisse qui est écrit **Espéard**.

A la date du 16 mars 1412, l'abbaye de la Croix déclare qu'elle possède en la paroisse de saint Richier de Aupegard, le patronage de l'église avec partie des dîmes et gerbes étant des appartenances du fief d'Yville auquel Epéard était déjà réuni. (...) Guillaume d'Epéard était abbé de la Croix pendant l'invasion anglaise, son nom est inscrit à l'obituaire de la maison à la date du 18 octobre. Le 27 septembre 1464, Jean du Chemin fait mention du dénombrement de saint Richier d'Epéard ; l'abbé Jean de la Motte en parle aussi en 1526. Dans un aveu de 1684, François de Lorraine, comte d'Harcourt, se dit seigneur-patron d'Epéard en partie. En 1766, Epéard comptait 115 feux.

Fiefs

AILLET. En juin 1236, M. d'Allot céda son tenement ou fief d'Aillet aux moines du Bec (...). Philippe de l'Aistre, chevalier, échangea, vers 1360, un membre de fief à Bos-Robert, contre le fief d'Aillet, à Epéard. Par un acte de 1370, ce même chevalier reconnut que les dîmes de son domaine d'Aillet n'avaient cessé d'appartenir à l'abbaye du Bec. En 1420, l'abbé du Bec fita à Jean du Boac et à Richard Feret, des biens à Aillet. En 1754, les moines du Bec avaient un garde-chasse de leur seigneurie d'Aillet. Au hameau d'Aillet, sur les limites de la forêt du Neubourg, se trouvait la chapelle de Notre-Dame-de-Creusemare. Françoise de Roncherolles, veuve de Jean de Vieuxpont et Laurent de Vieuxpont, son fils, baron du Neubourg, obtinrent, au commencement du XVI^{ème} siècle, du pape Léon X, cent jours d'indulgence à ceux qui visiteraient cette chapelle un jour de fête de la Sainte-Vierge. La chapelle a été détruite pendant la Révolution, mais une mare placée dans l'enclos offre encore des eaux réputées salutaires pour le guérison des fièvres.

BEAUFOUR : Beaufour doit son nom à quelque gros hêtre qu'on appelait « fou » (du latin « fagus ») au Moyen-Age : on a dit Belfou avant de dire Beaufour. Ce fief est resté pendant une longue suite de siècles la propriété des seigneurs du Neubourg. Déjà en 1190, Henri II du Neubourg donna aux moines du Bec quelque chose à Beaufour, afin d'obtenir chaque année un service funèbre au jour de sa mort. Les Meulan succédèrent aux Neubourg-Beaumont et furent remplacés par les sires de la Ferté-Fresnel ; Jean, le troisième d'entre eux, avait un receveur qui plaida en 1395 contre les paroissiens de Beaufour réunis à ceux de Saint-Nicolas-du-Boac et perdit son procès. C'est à cause du fief de Beaufour qu'ives de Vieuxpont dit que sa baronnie du Neubourg s'étend sur Epéard. Nous avons, à la date du 17 août 1743, un aveu à Claude-Lydie d'Harcourt, veuve de René de Mailloc, en son noble fief, terre, seigneurie et prévôté de Beaufour, par Jacques Paysan de la Fosse, chirurgien royal au bourg de Troam, à cause du tenement Sarrazin. Lydie mourut le 25 décembre 1750, laissant pour hériter son frère Anne-Pierre duc d'Harcourt, mort en 1783. Son second fils, René-François d'Harcourt eut après lui Beaufour et le Champ-de-Bataille.

SAHURS : Laurent de Sahurs fut témoin dans la première moitié du XVI^{ème} siècle d'une charte de Thouroude des Ormeaux d'Epreville en faveur de la commanderie de Saint-Etienne. La grande famille des Bigards a possédé longtemps le fief de Sahurs relevant du roi, Catherine de Bigards le porta à Nicolas le Couffier, seigneur du Tronc, qu'elle épousa en 1645. Thomas Paysan fil, vers 1680, aveu au seigneur de Sahurs pour l'ainesse Droullin. D'un second mariage avec Marie-Louise Bon Temps, le président Le Cordier eut Nicolas Alexandre Le Cordier, marquis de Tronc, lieutenant-général en 1742, qui eut Sahurs dans son lot ; il eut pour hériter son neveu Pierre-Louis de Savary, abbé de Beaulieu et doyen du chapitre d'Evreux depuis 1728. A la mort de ce dernier, en 1786, tous ses biens passèrent à Louis-Alexandre Savary. En 1792, un de Savary, officier Gardes françaises, fils du précédent, vendit pour 300.000 fr., les onze fiefs composant la succession de son père, à Etienne-Dominique de La Haye, escuyer. Sahurs, le 6^{ème} de ces fiefs, est dit relever du duc de Bouillon en son comté d'Evreux. (...)

2.2.1.2 Epéard en 1868

En 1868, la commune comptait 577 habitants. On y trouvait notamment 1 paroisse, 1 école mixte de 80 enfants, 1 maison d'école, 1 bureau de bienfaisance et 20 patentés.

Dépendances de la commune : Aillet, Beaufour.

Activités sur la commune en 1868 : Agriculture : céréales, colzas, lins. Industrie : néant.

2.2.2 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT

2.2.2.1 Evolution du nombre d'habitants et structure de la population actuelle – source : INSEE

a) Evolution de la population

Evolution du nombre d'habitants depuis 1946 à Epéard	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION (*)	225	236	255	261	258	340	416	406
Variation absolue		+11	+19	+6	-3	+82	+76	-6
Nb d'habitants supplémentaires par an		Soit 194 et 1954	Soit 1962 et 1968	Soit 1968 et 1975	Soit 1975 et 1982	Soit 1982 et 1990	Soit 1990 et 1999	
		+1,4	+2,3	+1	-0,1	+11,7	+9,5	-0,6
Nb d'habitants supplémentaires par an entre 1975 et 1999						+6,3		

(*) population municipale puis, à partir de 1975, population sans double compte (PSCC)

Quelques données comparatives		Epéard	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	+4,00	+0,97	+1,27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0,68	+0,28	+0,54
1962	Dû au solde migratoire (en % par an)	+3,12	-0,69	+0,73
1962	Variation de la population (en % par an)	+2,55	-1,38	+1,33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0,84	-0,39	+0,59
1960	Dû au solde migratoire (en % par an)	+1,71	-0,99	+0,74
1990	Variation de la population (en % par an)	-0,27	+0,51	+0,57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+0,59	+0,22	+0,49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	-0,83	+0,29	+0,09

A retenir :

- Après avoir été très longtemps stationnaire, la population d'Epéard a connu une augmentation significative entre 1975 et 1990 : +158 habitants en 15 ans, soit environ +10 habitants supplémentaires par an sur cette période.
- Cette forte augmentation est principalement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente : les soldes migratoires sont en effet très largement supérieurs aux moyennes relevées sur la même période au niveau du canton et du département.
- Entre 1990 et 1999, le ralentissement de l'évolution démographique s'exprime par une « perte » de 6 habitants directement imputable à un solde migratoire négatif, un solde qui ne correspond d'ailleurs pas à la moyenne relevée au niveau cantonal.
- En revanche, on peut noter que le renouvellement naturel de la population (+ de naissances que de décès) a permis de limiter la baisse du nombre d'habitants à Epéard entre 1990 et 1999.
- Toutefois, comparés aux soldes naturels entre 1975 et 1990, celui de la période 1990/1999 est en diminution, ce qui tend à prouver que, si la population s'est rajeunie entre 1975 et 1990, elle tend à vieillir depuis 1990.

b) Structure de la population totale par classes d'âge

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1990 : 417 habitants	146 (35%)	116 (28%)	105 (25%)	40 (10%)	7 (2%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale) Population totale en 1999 : 408 habitants	109 (27%)	104 (25%)	124 (30%)	52 (13%)	19 (5%)

Comparaison pour 1999 avec...	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
L'ensemble des communes du canton (en %)	25%	28%	26%	13%	7%
L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %)	27%	25%	29%	13%	5%
L'ensemble des communes de l'Eure (en %)	27%	27%	27%	12%	7%

A retenir :

- En 1990, 63% des habitants d'Épéard avaient moins de 40 ans. En 1999, les moins de 40 ans ne représentent plus que 52% de la population totale, une proportion qui est à l'image de ce qui est observable pour le canton (53% de moins de 40 ans).
- En contrepartie, on peut noter l'indéniable poids que représentent désormais les + de 40 ans, notamment la tranche de population âgée entre 40 et 75 ans qui compte pour 43% de la population en 1999, contre 36% en 1990.
- Le nombre des habitants de plus de 75 ans est lui aussi en augmentation, tant en valeur absolue qu'en proportion. Toutefois, cette augmentation reste contenue si l'on s'en réfère à la proportion que représente cette même tranche d'âge à l'échelle du canton.

c) Structure des ménages

Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	13 (13%)	17 (13%)	27 (8%)
Ménages de 2 personnes	23 (20%)	37 (28%)	47 (32%)
Ménages de 3 personnes	19 (19%)	22 (16%)	32 (21%)
Ménages de 4 personnes	25 (25%)	40 (30%)	27 (8%)
Ménages de 5 personnes ou +	32 (22%)	18 (13%)	16 (1%)
TOTAL	99	134	149

Taille moyenne des ménages Desserrment	à Épéard	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du dépt	Communes de l'Eure
En 1982	3.4	3.0	3.0	2.9
En 1990	3.1	2.8	2.9	2.7
En 1999	2.8	2.6	2.7	2.6

A retenir :

- La taille des ménages se réduit : le constat est valable pour Épéard où la part des familles composées de 3 personnes ou + est en constante augmentation : en 1999, 61% des familles vivant à Épéard comptent au plus trois personnes.
- Il est notable, dans le même temps, de voir la forte baisse du nombre de familles composées de 4 personnes.
- A l'instar de ce que l'on peut noter ailleurs, et notamment à l'échelle du canton, la taille moyenne des familles est en constante diminution. Si la taille moyenne des ménages d'Épéard est restée supérieure à 3 jusqu'en 1990, force est de constater qu'elle est désormais inférieure à 3 et qu'elle se rapproche de la moyenne observée à l'échelle du canton.
- Compte tenu de l'évolution de la population d'Épéard et de sa répartition par tranches d'âges, on peut supposer que les phénomènes de décohabitation sont en grande partie à l'origine de cette diminution pour Épéard.

2.2.2.2 Activité de la population et lieux de travail – source : INSEE

a) Activité de la population

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	54	67	121	50	57	107	229
Population active	49	63	112	37	46	83	195
Taux d'activité moyen (*)	90.7	94.0	92.6	74.0	80.7	77.6	85.5

(*) taux d'activité moyen : nombre d'actifs rapporté à la population du même âge

Taux d'activité moyen: comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs d'Épégard	85.5	84.8	84.5
Communes du canton	86.2	83.0	80.7
Communes rurales de l'Eure	84.7	81.7	80.4
Communes de l'Eure	84.0	82.1	81.0

Actifs ayant un emploi	Nombre d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	162	148 (91.4%)	91	57
En 1990	202	186 (92.1%)	103	78
En 1999	201	180 (89.6%)	103	74

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1982	Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 1982	Total	148	
	Non salariés	26	17.6%
	Salariés	122	82.4%
En 1990	Total	186	
	Non salariés	18	9.7%
	Salariés	168	90.3%
En 1999	Total	180	
	Non salariés	15	8.3%
	Salariés	165	91.7%

A retenir :

- A l'image du canton, le taux d'activité est important parmi la population des 20/59 ans habitant Épégard puisque l'on peut relever que 85.5% d'entre eux sont sur le marché de l'emploi. Ce taux d'activité est moins important parmi les femmes, notamment parmi les plus jeunes d'entre elles (74% d'entre elles sont actives).
- Le nombre d'actifs occupant un emploi se situe aux alentours de 90% en 1999, un chiffre qui témoigne d'une population moins touchée par le chômage (à l'image du canton qui, en 1999, comptait 9.8% de chômeurs) si l'on s'en tient notamment à la moyenne départementale (13% de la population active au chômage en 1999).
- S'agissant du statut des actifs, la part des salariés ne fait qu'augmenter, passant de 82% en 1982 à près de 92% en 1999.

b) Emploi et mobilités : Les lieux de travail

<i>Les actifs résidant et travaillant dans la commune</i>	En nombre	En % du total des actifs occupant un emploi
En 1982	34	23%
En 1990	17	9%
En 1999	10	6%

Les actifs travaillant dans une autre commune

Les déplacements quotidiens domicile/travail montrent que, en 1999, sur les 186 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune :

- 42% travaillent dans une autre commune du canton du Neubourg, principalement au Neubourg (72 travaillent au Neubourg en 1999) ;
- 10% travaillent dans les cantons d'Evreux ;
- 11% des actifs travaillent en Seine-Maritime ;
- 2% travaillent hors la région.

Par rapport à 1990, quelques évolutions sont à noter, entre autres :

- que la part des actifs travaillant dans la commune même a diminué ;
- que la part des actifs travaillant dans un autre département que l'Eure a baissé : en 1999 12% des actifs résidant dans la commune quittent le département pour se rendre à leur travail, contre 27% en 1990 ;
- que, en revanche, en 1990, on pouvait noter que 33% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 27% dans la ville du Neubourg, 22% travaillaient déjà hors du département, 18% en Seine-Maritime).

A retenir :

- Au départ d'Epéard, les déplacements domicile/travail sont importants puisque seuls 10 actifs travaillent dans la commune même.
- En 1982, 23% des actifs résidant à Epéard travaillaient dans la commune même. Cette proportion est en chute constante puisque, en 1999, on ne compte plus que 10 actifs résidant et travaillant à Epéard, soit tout juste 6% de la population active occupant un emploi. Toutefois, ces déplacements sont limités géographiquement puisque près d'un actif sur 2 se rend dans une autre commune du canton du Neubourg pour son travail.
- On note même que, depuis 1990, la proportion d'actifs travaillant dans un autre département a diminué.
- Avec le pôle d'emploi du Neubourg comme destination principale des actifs d'Epéard, la commune est, pourrait-on dire, liée au « sous-bassin » d'emploi du Neubourg.

2.2.2.3 Composition et évolution du parc de logements – source : INSEE (sauf mention contraire)

a) Le parc de logements : sa composition et son évolution

Evolution du nombre de logements dans la commune	En 1975	En 1982	En 1990	En 1999
Nombre de logements	97	135	154	165

Age des logements en 1999	Période d'achèvement des logements				
	avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1999
Nombre (en % du total des logements)	63 (38%)	25 (15%)	30 (12%)	26 (17%)	10 (12%)
Moyenne annuelle des logements achevés depuis 1975			4.3	3.5	2.1

Répartition du parc	Résidences principales (en % du total)	Résidences secondaires	Logements vacants
En 1975	74 (76%)	15	8
En 1982	102 (76%)	24	9
En 1990	134 (87%)	13	7
En 1999	149 (90%)	13	3

b) Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, forme	Immeuble collectif	Autre
En 1990	133	0	1
En 1999	143	4	2

Statut de l'occupant	Propriétaires	Locataires et ss-locataires	Autres (logés gratuitement)
En 1990	118 (88%)	13 (10%)	3 (2%)
En 1999	132 (89%)	14 (9%)	3 (2%)

c) Les constructions récentes sur le territoire : période 1996-2001 (données communales)

Sur la période 1996-2001, 12 permis de construire ont été accordés pour la construction de maisons individuelles à titre de résidence principale et avec des SHON supérieures à 60m², soit une moyenne de 2 par an. Aucun lotissement n'est à enregistrer.

Localisation des constructions	Au hameau de Beaulour : 6 / Au village d'Epéard : 1 / Au hameau de Aillet : 5
SHON moyenne	114 m² (92 m² si l'on exclut du calcul la construction pour 351 m² de SHON)
Origine des pétitionnaires	Du canton du Neubourg : 9 – D'un autre canton du département : 1 – De Seine-Maritime : 2

A retenir :

- Après s'être largement étoffé entre 1975 et 1990 (+57 logements en quinze ans, soit +3.8 logements supplémentaires par an), l'augmentation du nombre de logements a été moindre entre 1990 et 1999 : +9 logements, soit + 1 logement par an. La forte augmentation d'avant est à rapprocher de la réalisation d'un lotissement de 11 lots sur le hameau de Aillet, lotissement aujourd'hui complet.
- Alors que la population a décliné entre 1990 et 1999, le nombre de logements s'est lui accru sur la même période, de même que l'on a aussi continué à voir des logements s'achever au rythme de 2.1 logement par an entre 1990 et 1999. Ce décalage entre baisse de population et augmentation du nombre de logements est à mettre en perspective avec le desserrement des ménages et le phénomène de décohabitation précédemment évoqué.
- Un parc ancien : Avec un parc composé à 38% de logements datant d'avant 1949, Epéard dispose d'un parc de logements anciens important, à l'image d'ailleurs de l'ensemble du canton où 37% des logements datent d'avant 1949 (contre 31% en moyenne sur l'ensemble de l'arrondissement d'Evreux).

- Un parc ancien qui se modernise : On peut noter que le confort des logements s'améliore puisque si 16 logements n'avaient ni baignoire ni douche en 1990 (soit 12% des résidences principales), ils ne sont plus que 8 à ne pas en être équipés en 1999 (soit 5% du parc). On peut supposer que ces améliorations sont en lien avec des travaux de réhabilitation de l'habitat ancien.
- Un parc qui s'affirme comme résidentiel : La proportion de résidences principales est en constante augmentation depuis 1975 : elle est passée de 70% à 90%. A l'opposé, les résidences secondaires diminuent en nombre autant qu'en proportion, pour passer dans le parc des résidences à titre principal.
- Un marché tendu : La baisse et le peu de logements vacants sur le territoire témoigne d'un taux de vacance moindre et exprime une forte demande d'installation.
- La quasi totalité des logements sont des maisons individuelles.
- Si les ménages d'Épéard sont propriétaires de leur logement à 89 %, on note toutefois 11% de ménages locataires ou sous-locataires (ils étaient 12% en 1990).
- Depuis 1996, 12 permis de construire ont été accordés pour l'édification d'une maison individuelle à titre de résidence principale, soit une moyenne de deux constructions nouvelles par an. Si l'on agrège à ce chiffre quelques réhabilitations de bâtiments anciens, la moyenne projetée se rapproche alors de la celle observée entre 1990 et 1999, soit 2.1 logements achevés en moyenne chaque année depuis 1996.

2.2.2.4 En résumé

On peut noter les caractéristiques suivantes pour la population de la commune d'Épéard :

S'agissant de l'évolution de la population :

- Une évolution importante de la population entre 1975 et 1990, puis un tassement notable entre 1990 et 1999, le tout en corrélation avec un solde migratoire important entre 1975 et 1990, puis négatif entre 1990 et 1999.
- Un solde naturel encore positif entre 1990 et 1999 mais qui marque un fléchissement certain.

S'agissant de la structure de la population :

- Un certain vieillissement de la population qui se traduit par une proportion grandissante de la part des 40/75 ans tandis que diminuent significativement le nombre et la proportion des moins de 40 ans, tout particulièrement celle des moins de 20 ans ;
- Des ménages dont la taille se réduit, avec une part toujours grandissante des ménages de 1 et 2 personnes.

S'agissant de la population active :

- Un fort taux d'activité : la grande majorité de la population des 20/59 ans est active ;
- Une population active moins touchée par le chômage ;
- Une majorité de salariés ;
- Peu d'actifs résidant et travaillant dans la commune même ;
- Une forte proportion d'actifs travaillant dans le canton du Neubourg, essentiellement au Neubourg ;
- Entre 1990 et 1999, une diminution de la proportion d'actifs travaillant dans un autre département.

S'agissant du parc de logements :

- Une forte augmentation entre 1975 et 1982 puis une évolution qui va s'amenuisant depuis 1990 ;
- Une vocation résidentielle qui se confirme avec une proportion grandissante de résidences principales ;
- Des résidences secondaires en diminution et très peu de logements vacants, ce qui traduit une forte demande d'installation ;
- Une majorité de ménages propriétaires de leur logement ;
- Un parc essentiellement constitué de maisons individuelles ;
- Depuis 1996, un rythme de constructions nouvelles à titre de résidences principales qui est de 2 par an.

2.2.3.1 L'activité agricole et forestière

Seuls deux corps de ferme sont encore en activité et leurs caractéristiques actuelles permettant de préjuger favorablement de leur pérennité. Ces deux exploitations sont situées au hameau de Beaufour, l'une est tournée vers la culture, l'autre vers l'élevage porcin.

Entre le bourg d'Epéard et le hameau de Aillet, un forestier est installé depuis quelques années. Son implantation est liée au seul petit massif boisé existant à ce niveau de la commune.

2.2.3.2 Les autres activités

Il n'existe pas de commerce à proprement parler à Epéard. Toutefois, il convient de souligner l'existence d'une « ferme charcutière – vente directe », liée à l'un des deux corps de ferme cités dans le précédent paragraphe, au centre de Beaufour. Si elle ne génère pas d'emploi, cette activité confère en revanche au territoire une valeur ajoutée appréciable puisque cette « ferme charcutière » a acquis une bonne réputation auprès de la population locale qui a coutume de venir s'y approvisionner.

On se doit aussi de relever la présence d'artisans indépendants dont l'activité est bien insérée au tissu bâti : deux électriciens, un artisan menuisier/charpentier, un artisan plombier/couvreur.

2.2.3.3 Loisirs et tourisme

Si aucune activité touristique organisée n'existe sur la commune, il est revanche opportun de rappeler qu'un gîte rural est présent sur le bourg d'Epéard. En outre, disposant de belles mares communales aménagées (à Aillet notamment), celles-ci sont devenues des lieux de rencontre privilégiés, mais aussi de pêche.

Par ailleurs, et en limite d'Epéard, plusieurs sites présentent un intérêt en terme de pratique sportive ou de tourisme culturel :

- Le site du Château de Bataille, au sud d'Epéard: le château, le parc, et le golf. Notons ici que le Château du Champ de Bataille fait l'objet de diverses protections au titre des monuments historiques.
- Les Bois du champ de Bataille, au nord d'Epéard : on peut les rejoindre par des chemins partant de la commune d'Epéard, depuis les hameaux de Beaufour et de Aillet.
- Le centre équestre de la commune de Vitot, installé sur Beaufour en limite d'Epéard.

2.2.3.4 Les services à la population et équipements publics

Services

La mairie et l'église se situent dans le bourg d'Epéard. Le cimetière est le long de la RD83, au nord du bourg d'Epéard.

La salle des fêtes communale est, elle, implantée à Beaufour, tout comme le terrain de sport communal.

Enseignement

La commune fait partie d'un regroupement scolaire qui compte aussi les communes de Crosville-la-Vieille et Vitot.

Deux classes sont assurées dans l'école d'Epéard, laquelle se trouve près de la mairie.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les élus de la commune tiennent absolument à souligner que, depuis deux ans, les effectifs du regroupement scolaire montrant un certain fléchissement, ce qui fait naître quelques craintes. D'ailleurs, à l'heure où sont écrites ces lignes, une classe d'Epéard est menacée de fermeture pour la rentrée prochaine. Pour les trois communes du regroupement, le maintien de ces effectifs est un enjeu majeur. Le tableau récapitulatif de ces effectifs et de leur évolution est ci-après présenté.

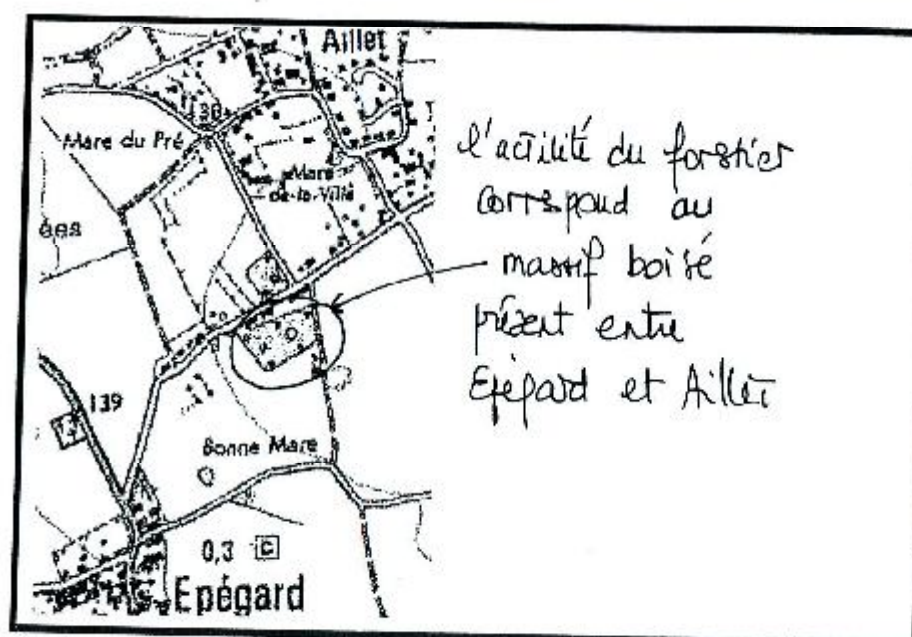
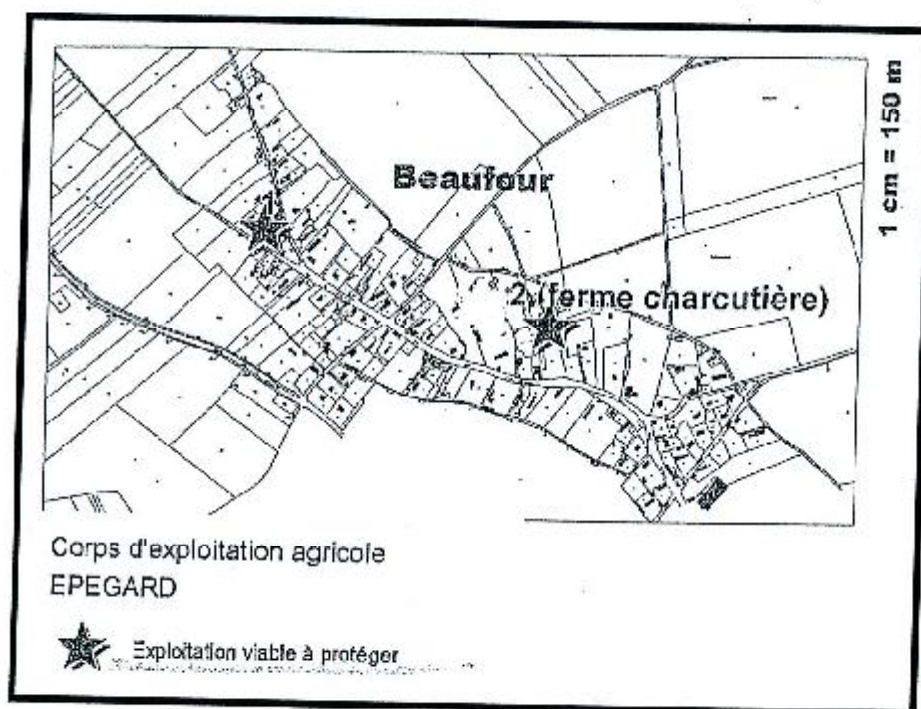
Ramassage scolaire

Un service de ramassage scolaire est assuré dans le cadre du regroupement scolaire.

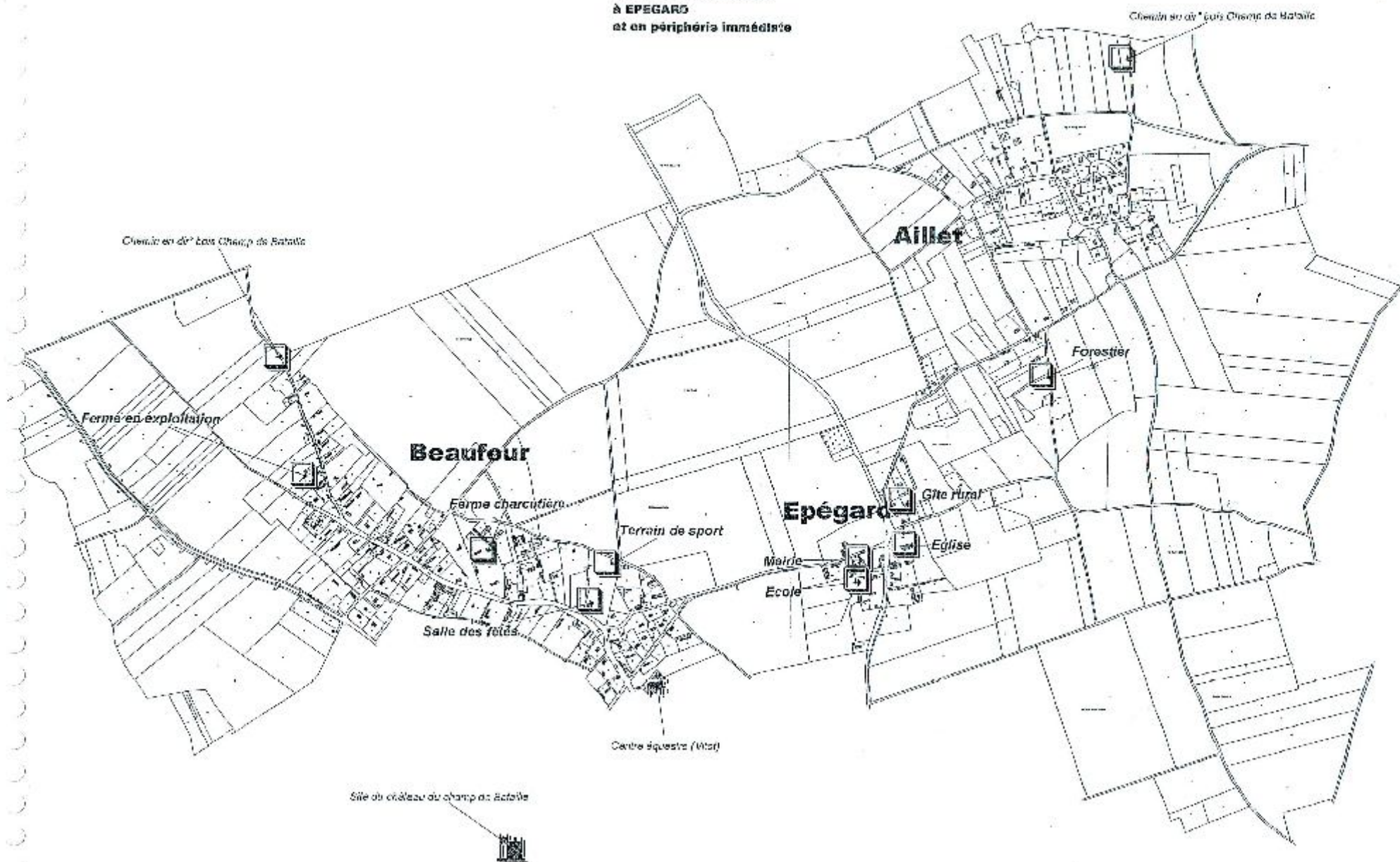
Un ramassage scolaire est aussi assuré pour les enfants du secondaire

2.2.3.5 En résumé

- « L'offre » du territoire en terme d'emploi est limitée : elle correspond aux deux fermes de la commune et à l'activité d'artisans indépendants. Toutefois, il convient de souligner que la présence d'une « ferme charcutière » confère une identité certaine au territoire, particulièrement au hameau de Beaufour.
- Avec son école fonctionnant dans le cadre du regroupement scolaire, la commune offre un intérêt majeur pour les familles candidates à l'installation. La question de la pérennité du regroupement scolaire est un enjeu majeur, enjeu non seulement d'intérêt communal mais aussi intercommunal.
- Différents aménagements et équipements sont présents dans la commune, qui permettent autant qu'ils favorisent l'activité associative et / ou sportive.
- Si, pris isolément, le territoire communal ne présente pas d'intérêt touristique majeur, il n'en demeure pas moins que ses environs immédiats lui confèrent, de fait, une attractivité indéniable (centre hippique, bois, château, golf...). On retiendra d'ailleurs la présence du gîte rural au village d'Epégard (tout comme existe un gîte rural à Beaufour, mais sur la partie du hameau dépendant de la commune de Vilot).



**ACTIVITES & SERVICES
à EPEGARD
et en périphérie immédiate**



EFFECTIF SIVOS DE 1986 A 2001

ANNEE	CROSVILLE LA VIEILLE		EPEGARD		VITOT	TOTAL
	CM 2	CM1 - CE2	CP	CE1/CE2	Maternelle	
1986/87	15	33	26	23	43	140
1987/88	17	33	21	19	42	132
1988/89	19	22	17	19	54	131
1989/90	19	26	17	14	49	125
1990/91	9	33	19	14	46	121
1991/92	13	33	18	14	44	122
1992/93	9	33	18	18	47	123
1993/94	16	33	15	16	42	122
1993/94	16	33	15	16	42	122
1994/95	16	33	15	18	46	128
1995/96	13	25	20	23	54	135
1996/97	13	21	18	23	54	129
1997/98	18	23	22	18	48	129
1998/99	20	32	22	16	40	130
1999/00	14	33	22	15	49	133
2000/01	20	24	15	21	45	125
2001/02	20	24	19	19	41	123

2.2.4 EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

A l'exception de l'assainissement collectif dont elle n'est pas pourvue, la commune d'Épégard est équipée de tous les réseaux constituant les équipements d'infrastructure et particulièrement dans ses parties agglomérées.

2.2.4.1 Voirie

La commune est desservie par la hiérarchie des différentes voies depuis la route départementale jusqu'aux chemins ruraux non aménagés et non carrossables.

a) Voirie départementale

La commune est desservie par deux routes départementales :

- La RD83 permet une arrivée directe dans le centre de la commune, au niveau du bourg d'Épégard. À partir de la RD83, on peut aisément se rendre soit au hameau d'Aillet, soit au hameau de Beaufour.
- La RD 39, dite « route de La Neuville », offre un accès direct au hameau de Beaufour.

b) Voirie communale

Les voies communales sont nombreuses et forment un bon maillage du territoire. Leur qualité d'aménagement est variée, allant de la voie goudronnée et bordée d'arbres aux chemins ruraux permettant, pour certains, de rejoindre les bois.

Les voies aménagées les plus récentes se situent sur le hameau de Aillet et correspondent au lotissement construit dans les années 70.

Certaines voies aménagées se terminent en chemins enherbés : cette limite d'aménagement correspond aux parties actuellement urbanisées de la commune.

c) Circulations douces

Quelques chemins non goudronnés et non aménagés permettent, depuis Aillet et Beaufour, d'accéder aux bois du Champ de Bataille à pied ou en vélo, en évitant d'avoir à emprunter la RD83.

2.2.4.2 Equipements d'infrastructure

a) Réseau d'eau potable

La gestion et l'entretien du réseau sont assurés par la SAUR. La commune dispose d'une bonne desserte de ses parties actuellement urbanisées.

b) Electricité

La commune est bien desservie, notamment dans ses parties agglomérées.

c) Ordures ménagères

Le ramassage est assuré dans le cadre de la CDC, le traitement relève du SETOM (syndicat de la région d'Evreux).

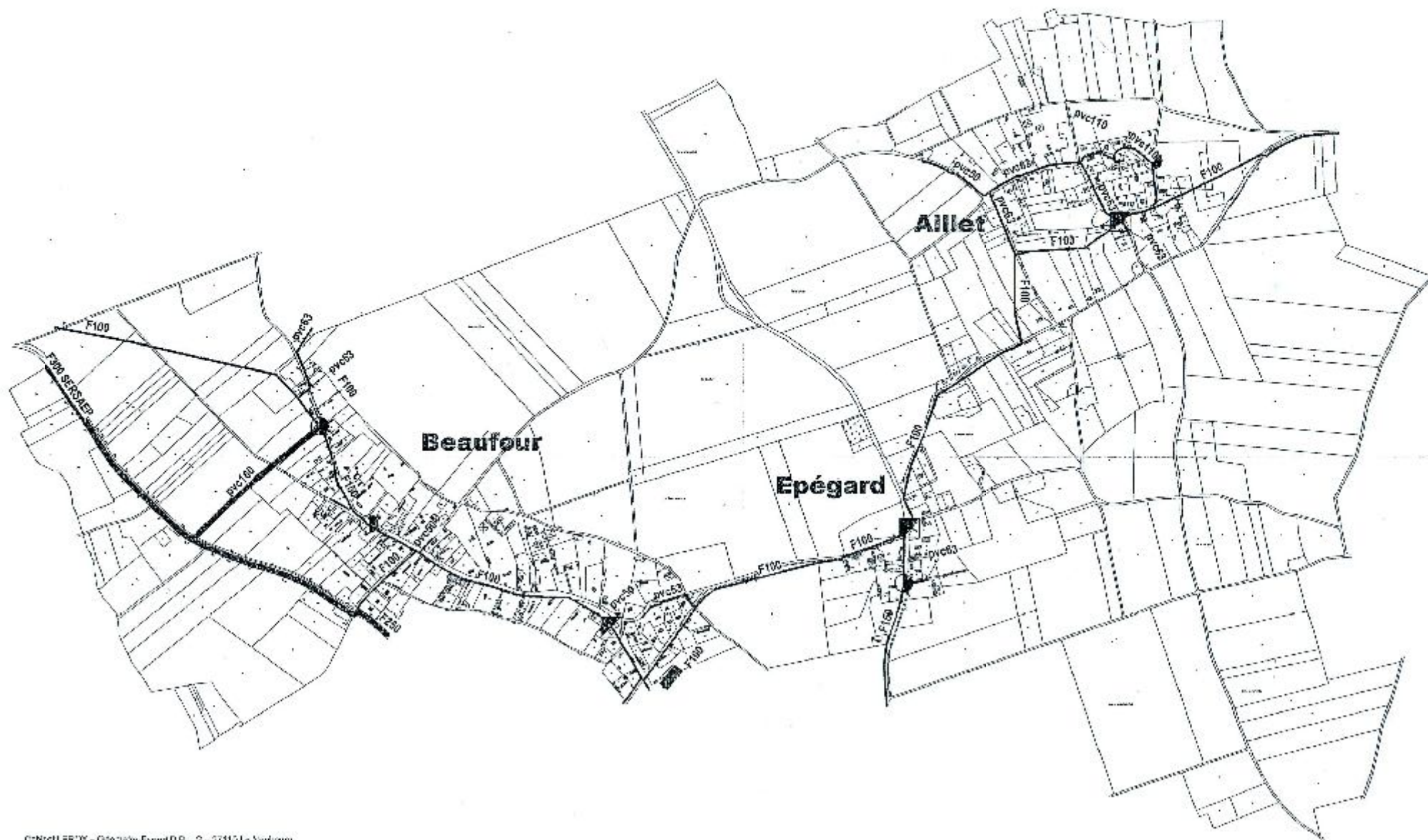
2.2.4.3 Perspectives d'équipement et enjeux

L'équipement actuel du territoire est lié à l'extension des zones bâties du territoire. En limite de ces zones, l'équipement est partiel ou insuffisant. L'extension des zones bâties est donc directement à mettre en rapport avec la création de voirie et avec l'extension ou le renforcement des réseaux, notamment s'agissant de l'adduction d'eau potable.

Compte tenu des finances communales, l'enjeu est aussi de définir des secteurs constructibles au regard et en fonction :

- des équipements actuels et programmés ;
- des possibilités d'extension et de renforcement de ces équipements ;
- des conditions de financement de ces équipements.

Canalisation diam. ≤ 150 mm
Canalisation diam. ≥ 250 mm



2.2.5.1 Cadre naturel et paysage traditionnel

a) Données géographiques : superficie, topographie, géologie, hydrographie

Superficie et relief

S'étendant sur une superficie de 441 hectares, Epéard présente un relief de plateau très faiblement ondulé, à une altitude moyenne de 145 mètres.

Seule la partie située à l'extrême est du hameau de Aillet présente une certaine déclivité (talweg en limite de la commune du Troncq).

La commune n'est que très peu boisée : seulement 3 hectares, soit à peine 1% de la superficie communale, ce qui correspond au petit massif boisé situé entre le bourg d'Epéard et le hameau de Aillet.

Géologie

Le plateau du Neubourg repose sur des formations calcaires.

Les formations superficielles rencontrées à Epéard sont :

- des limons des plateaux, principalement au niveau des lieux-dits « Beaufour », « les champs du Bec ».
- des formations à silex (« argiles à silex ») au fur et à mesure que l'on avance sur les versants des vallons (aux lieux-dits « La Mare Jeannette », « le Haut-clos », « La Madeleine », « Epéard », « Aillet », « Le Saule Delaunay »).
- des alluvions de fond de vallée sur l'arce de vallon au lieu-dit « Les Vallées ».

Hydrographie

On distingue deux lignes de crête (au nord-est et au sud-ouest) qui délimitent un vallon principal de faible amplitude dont la partie la plus basse se situe sensiblement au centre de la commune (au lieu-dit Epéard) et de pente dirigée vers le nord.

Il n'y a pas de cours permanent sur la commune. Les eaux de ruissellement transitent par les vallons décrits ci-dessus pour se diriger vers la Risle.

On note la présence de nombreuses mares qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation des eaux de pluie.

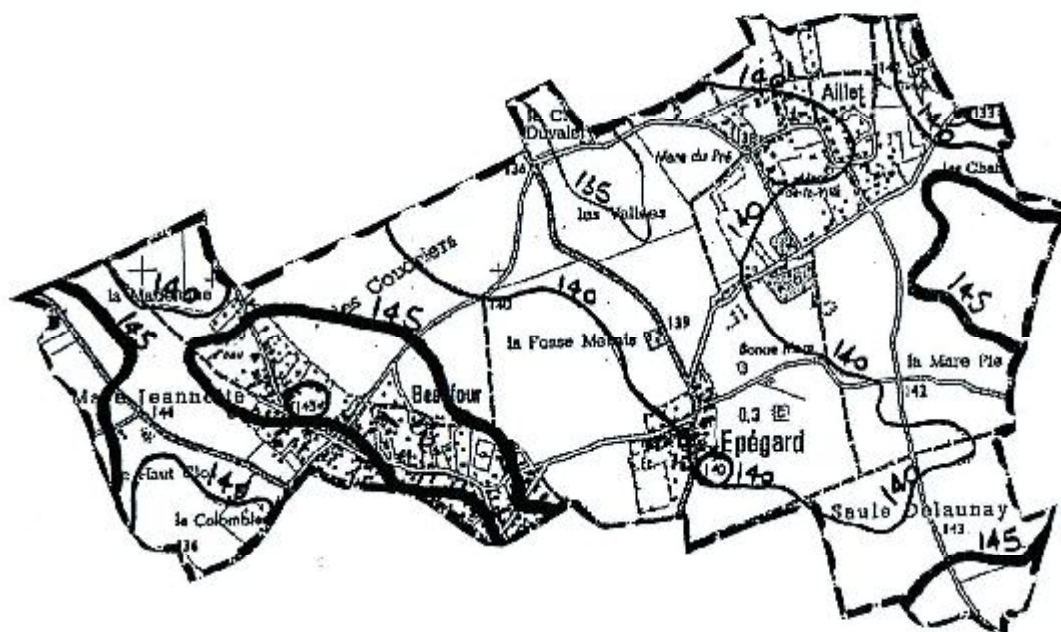
Par ailleurs, sur Aillet, un bassin de rétention des eaux de ruissellement a été aménagé : il convient de le protéger et de limiter l'urbanisation dans sa périphérie.

RELIEF

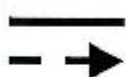
Le relief de la commune est présente de très faibles ondulations et une altitude moyenne de 145 mètres.

Seule la partie est du hameau de Aillot présente une certaine déclivité (début d'un talweg).

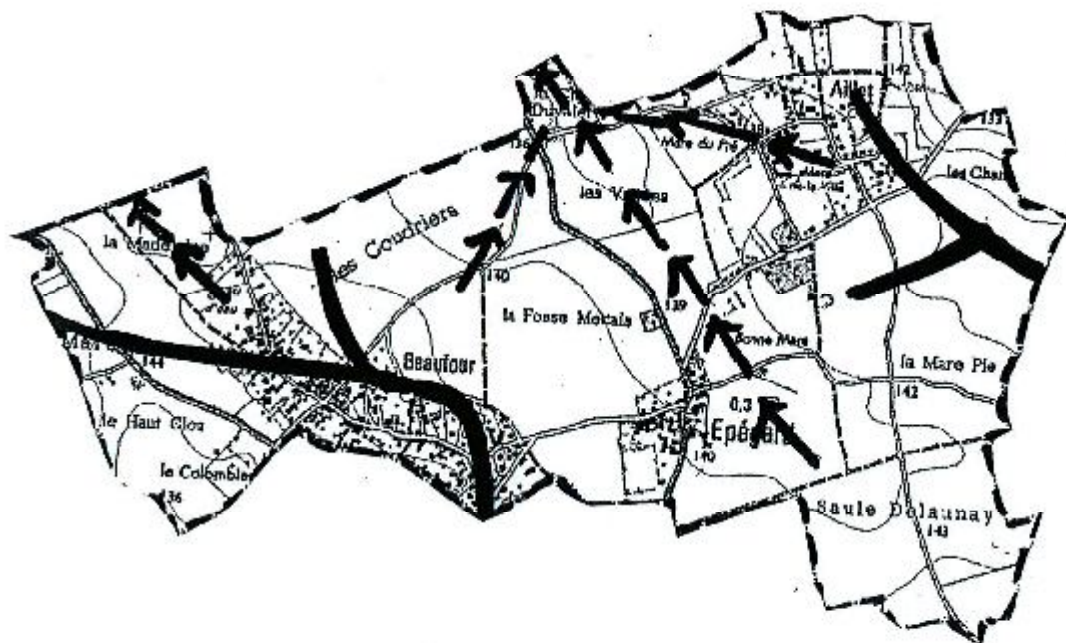
On distingue aussi l'amorce d'un vallon orienté au nord : la toponymie trahit d'ailleurs cette oscillation du relief au lieu-dit « Les Vallées ».



-



SENS D'ECOULEMENT DES EAUX DE SURFACE



b) Le paysage traditionnel

La couverture du territoire par des mureaux profonds plaqués sur de l'argile à silex a déterminé une occupation maximale de l'espace par l'agriculture. Cette particularité a pour conséquence la séparation de deux domaines distincts :

- la plaine cultivée sans élément structurant ;
- les zones d'habitation groupées, développées à partir des corps de ferme.

La qualité de l'habitat et son intégration par la végétation déterminent la qualité du paysage perçue par l'observateur, notamment depuis les principaux axes de circulation traversant la commune. A l'inverse, on peut dire qu'un bâti non typique, mal intégré par une végétation insuffisante ou non adaptée, conduit à une dégradation de l'esthétique générale. La qualité visuelle du site repose donc sur deux éléments :

- la densité et la qualité de végétation aux abords des zones bâties
- la localisation et la nature des bâtiments et habitations

Aujourd'hui, l'agriculture occupe une place importante sur le territoire d'Épégard puisque la surface communale utilisée pour l'agriculture représente 346 hectares, soit 73.5% de la superficie communale (source : Recensement agricole, 2000). L'impression de plaine domine : l'espace est constitué en grande partie par des terres agricoles cultivées constituées d'un parcellaire remembré dans les années cinquante et qui se distingue par des pièces de grande superficie dépourvues le plus souvent de maillage bocager et d'arbres de haut jet.

Néanmoins, aux abords des secteurs urbanisés, le parcellaire se resserme et l'on trouve des herbages complantés ou, parfois, entourés de haies. Les hameaux de Aillet et de Beaufeur sont, pour partie, ceints de rideaux d'arbres qui forment comme des enveloppes du tissu bâti et permettent une bonne intégration paysagère.

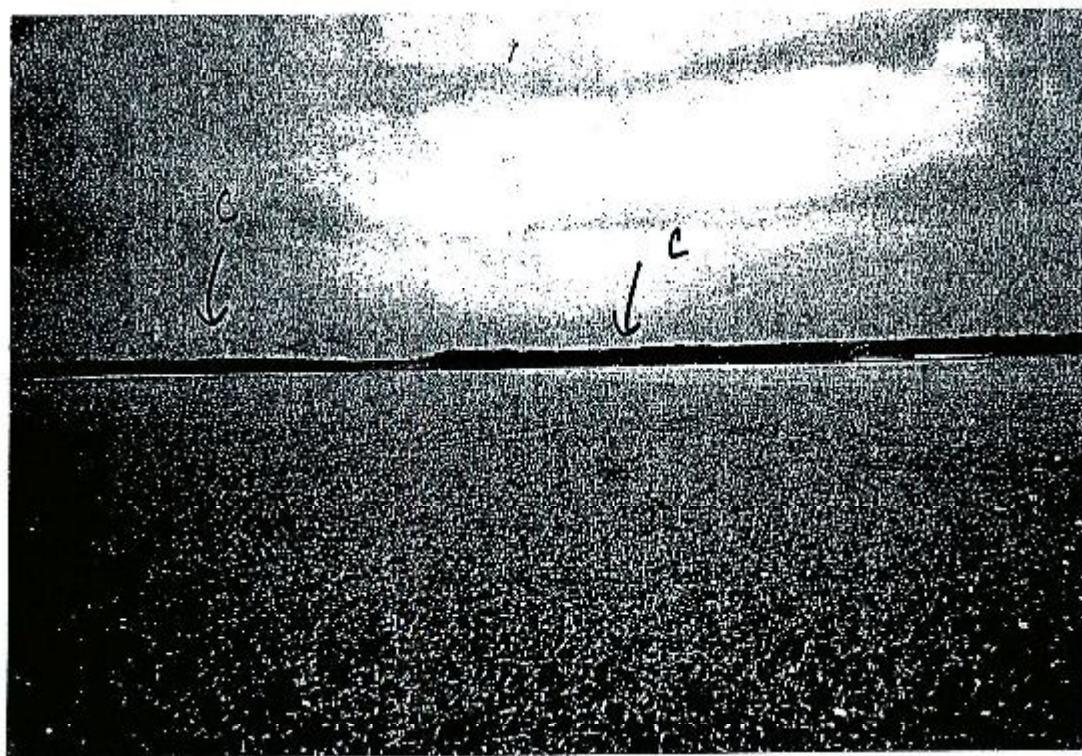
Si la commune compte très peu d'espaces boisés, la perception d'ensemble du territoire n'est toutefois pas monotone car les bois du champ de Bataille qui entourent la commune au nord et au sud forment autant une « limite » au plateau agricole qu'un écran boisé qui rehausse et agrémentent le paysage.

Vues ci-dessous :

- vue du bourg d'Épégard depuis le hameau de Aillet
- vue de la partie nord de la commune depuis le hameau de Beaulour

Un horizon dominé par la laine cultivée, une monotonie rompue par la présence de quelques bosquets, et aux abords des pôles urbanisés, de plantations accompagnant l'enveloppe bâtie (a) et où le mitage par des constructions isolées est un risque (b).

Un écrin vert, au sud et, surtout, au nord du territoire communal : les bois du Champ de Bataille (c)



2.2.5.2 Mise en place de l'urbanisation et cadre bâti

a) Les pôles urbanisés

Il existe trois pôles urbanisés dans la commune :

- le village d'Epéard, avec l'église et la mairie : très petit, il ne compte pas plus d'une trentaine d'habitants situés le long de la RD83 ;
- Beaufour est le groupement le plus important de la commune, en compte environ deux cents cinquante ;
- Aillet, enfin, en compte plus d'une centaine.

Beaufour et Aillet, les deux principaux pôles urbanisés de la commune, présentent la particularité de s'être développés en retrait des départementales traversant le territoire. Cette particularité a permis non seulement de préserver les pôles urbanisés des nuisances induites par la circulation automobile mais aussi de limiter les risques de modification de l'aspect paysager de hameaux groupés.

Entre Epéard et Aillet, quelques constructions isolées viennent perturber la perception d'ensemble. Le développement de ce « mitage » n'est pas souhaitable car tant qu'il tranche perturbe l'harmonie d'ensemble des hameaux groupés.

S'agissant du village d'Epéard, s'il s'est en partie développé le long de la RD83, son unité est surtout liée à l'existence du pôle mairie + école.

b) Enveloppe bâtie et extensions les plus récentes

Beaufour et Aillet sont accompagnés de plantations (vergers, alignements d'arbres) qui assurent l'insertion des constructions dans le paysage.

Par contre, Epéard proprement dit se dresse de façon beaucoup plus isolée au milieu des terres découvertes : l'insertion des constructions est délicate en raison notamment de la traversée par la RD83 dans le sens nord-sud. En revanche, quand on s'engage dans les perpendiculaires de cet axe, soit vers Beaufour, soit vers Aillet, l'isolement du bourg est moins perceptible, en raison de la présence du pôle mairie-école (vers Beaufour) et d'une voie légèrement décaissée et accompagnée de quelques plantations (vers Aillet).

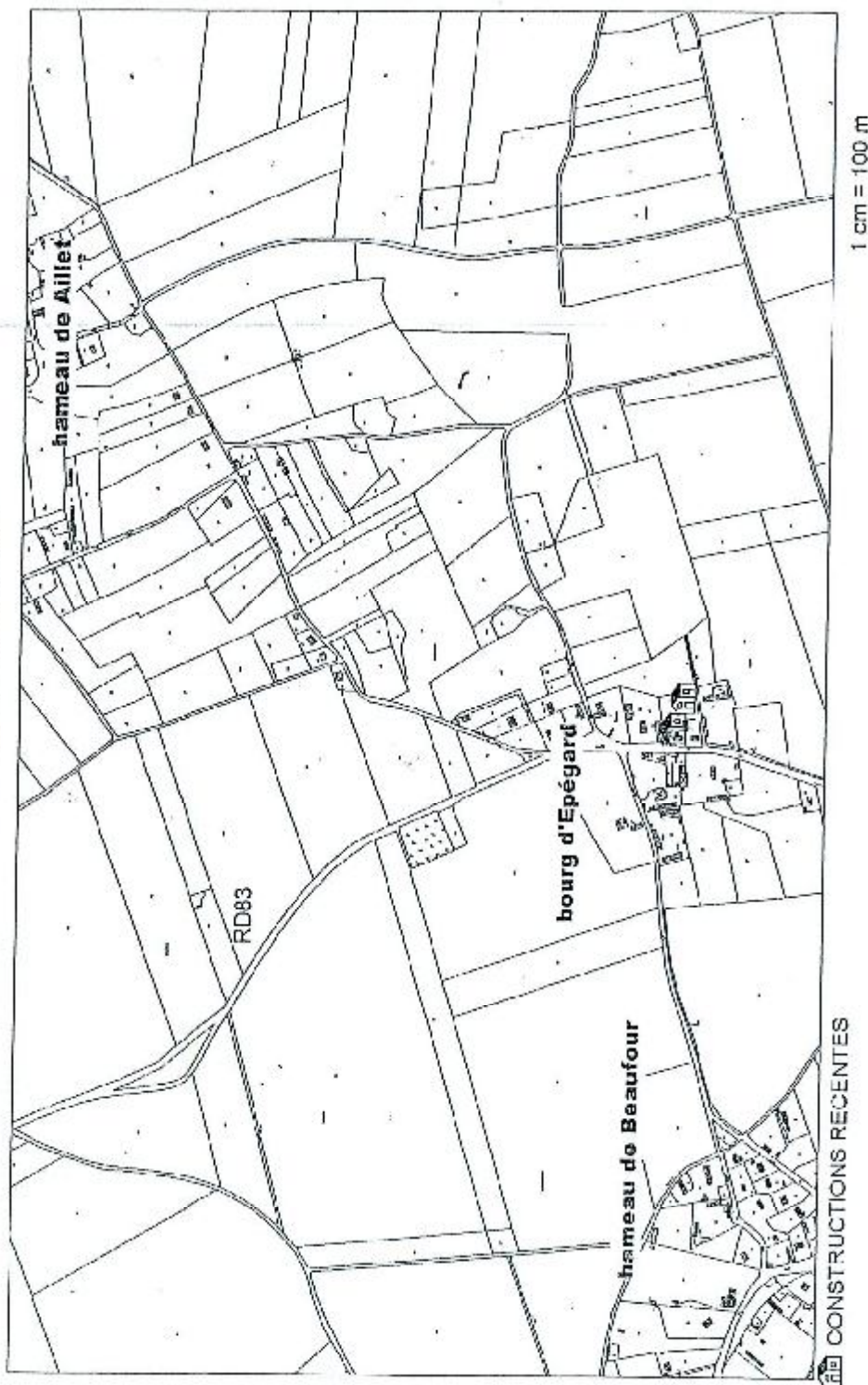
Les constructions les plus récentes à Aillet sont celles du lotissement de 11 lots dans la partie nord-est du hameau : elles sont accompagnées de plantations qui assurent une bonne intégration de l'ensemble. Qui plus est, leur situation en retrait des axes de circulation ne nuit pas à la perception d'ensemble, d'autant que la proximité des bois du Champ de Bataille assure un aspect paysager complémentaire qui limite les risques de banalisation liés à l'urbanisation de ce secteur.

A Beaufour, la plupart des constructions récentes sont insérées en retrait de la RD83 et non visible depuis cet axe : elles sont bien intégrées dans le tissu bâti existant, sur des terrains nus, d'anciens herbages de petite surface ou sur des parcelles ayant supporté des constructions anciennes à l'abandon et offrant que peu de possibilités de réhabilitation. Une extension récente du hameau s'est produite à la sortie de celui-ci, le long de la RD 39 en direction de La-Neuville-du-Bosc : l'extension du pôle bâti dans cette direction doit rester contenue afin de ne pas multiplier les accès le long de la départementale et sous peine de rompre l'unité du hameau groupé et de favoriser le mitage du paysage par une urbanisation linéaire et diffuse.

LE BOURG D'EPEGARD est plus solé au milieu des terres. Il est distant de l'entrée du hameau de Beaufour de 400 mètres, et de l'entrée du hameau de Aillet de 800 mètres. Situé sur le tracé de la RD83, il en subit aujourd'hui les nuisances.

En raison de sa situation sur la RD et de son isolement au milieu de parcelles cultivées, l'enveloppe bâtie du bourg est moins lisible. Elle correspond pour partie à la présence du pôle mairial et école, en direction du hameau de Beaufour et à la présence,

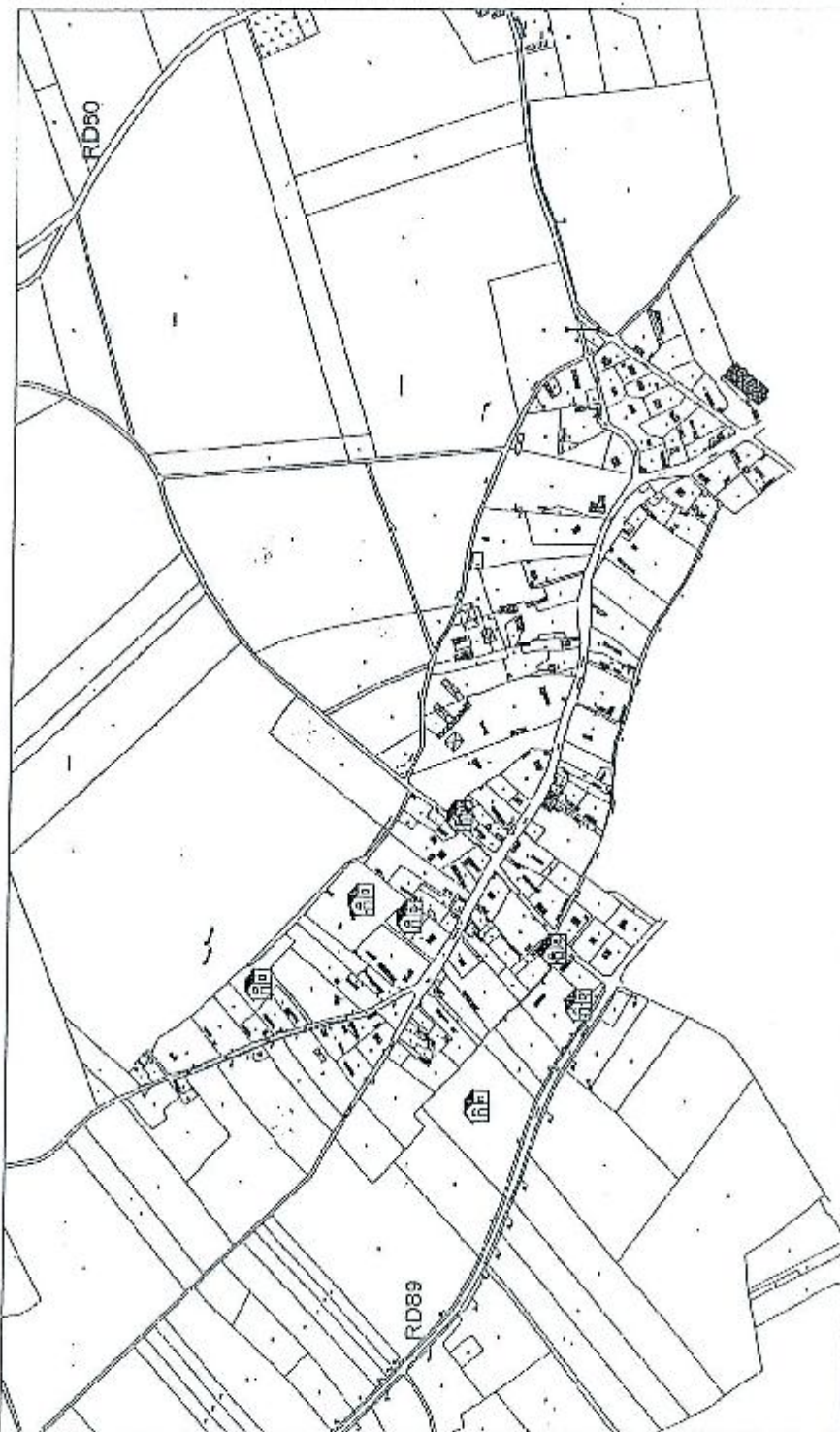
On remarque que quelques constructions isolées existent entre le bourg d'Epegard et Aillet isolées dans la plaine, elles ne correspondent pas au mode d'urbanisation traditionnelle sous forme de hameau groupé.



BEAUFOUR : principal pôle urbanisé de la commune

au nord du hameau: de vastes parcelles cultivées, au sud: la RD89,
à l'est: une coupure avec le bourg d'Épégard, marquée notamment par un calvaire,
à l'ouest: la plaine cultivée, et aussi les bois du champ de bataille

Il subsiste encore des parcelles non bâties à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.



 CONSTRUCTIONS RECENTES

1 cm = 100 m

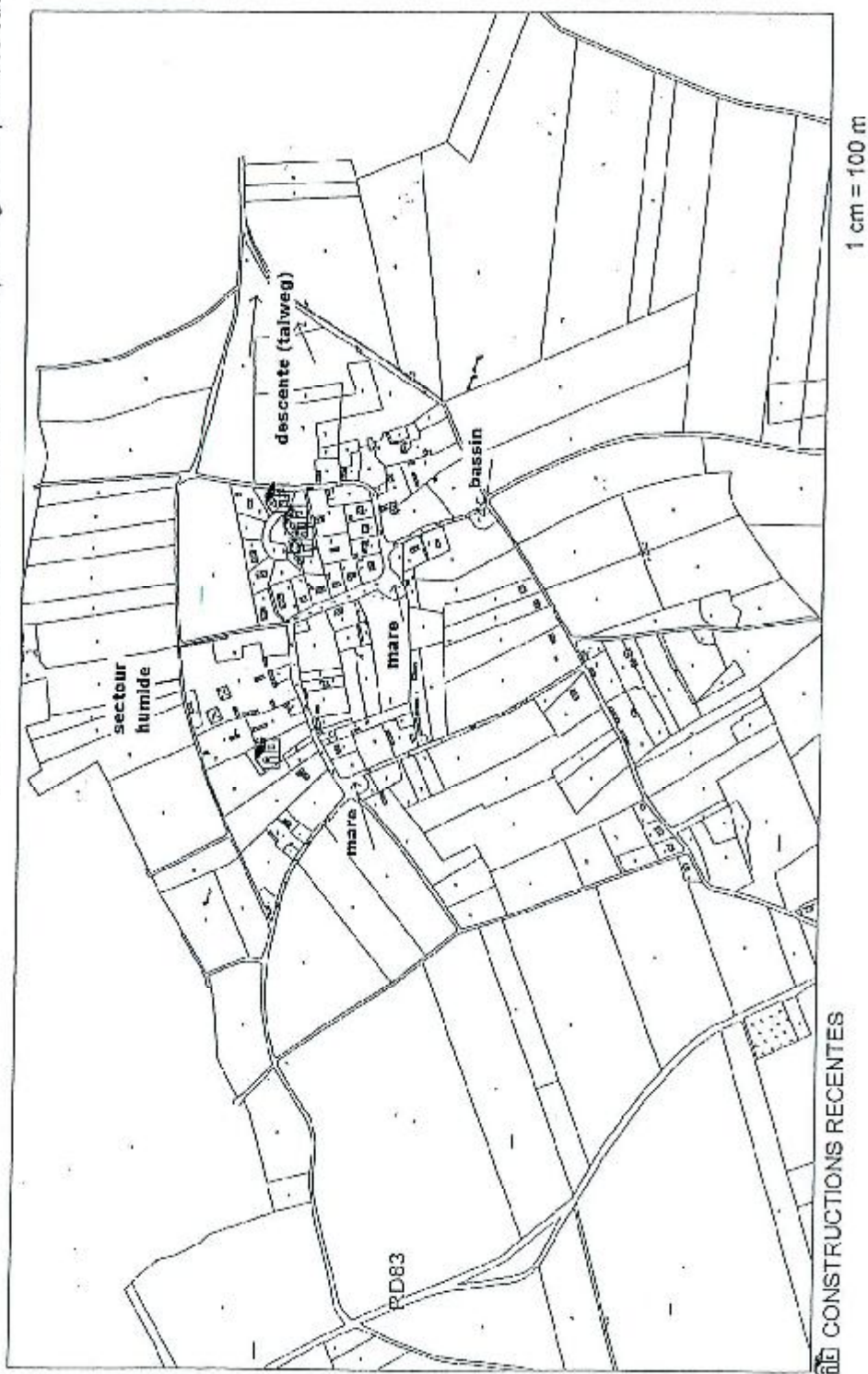
AILLET compte une centaine d'habitations.

Le lotissement de 11 lots commencé dans les années 80 est aujourd'hui complet compte tenu des constructions récentes qui s'y sont implantées.

Des parcelles non bâties existent dans l'enveloppe bâtie qui s'est développée contre les anciens corps de ferme et autour du lotissement.

Toutefois, sachant des contraintes liées au ruissellement sur le secteur, ces possibilités sont d'autant réduites

En outre, le développement à l'est du hameau est limité par le début d'un talweg et à l'ouest comme au sud par de grandes parcelles cultivées.



c) Densité

Le parcellaire ancien est trop hétérogène pour que l'on puisse dégager une densité significative.

Dans les lotissements récents, les parcelles sont de l'ordre de 1100 à 1400 m², et portent des maisons de 100 à 150 m² de surface hors-œuvre nette. Les constructions les plus récentes (après 1996) présentent, elles, une SHON moyenne de 114 m² ; la taille des parcelles s'établit aux alentours de 1200 m².

d) Formes bâties

Implantation des constructions : Elle est toujours discontinue. Les constructions anciennes sont implantées soit à l'alignement soit en retrait. Les constructions récentes sont, elles, toujours en retrait. Des murs hauts (anciens) le plus souvent en pisé, assurent ça et là, une continuité bâtie sur rue.

Hauteur : L'immense majorité des constructions comporte seulement un rez-de-chaussée, avec ou sans combles aménagés. Il n'existe que quelques rares constructions avec un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

Toitures, murs et couleurs de revêtement : Traditionnellement, les toitures sont à deux versants, avec une pente forte (souvent 50°, voire 50"). Le matériau de couverture a été primitivement la chaume, puis la petite tuile. Celle-ci, à partir de la fin du 19^{ème} siècle, a été remplacée par l'ardoise, qui domine aujourd'hui. Depuis la fin de la dernière guerre, la tuile marron s'est imposée uniformément, mais on assiste au retour de la petite tuile. Les murs des constructions anciennes ont été selon l'époque en pan de bois (avec remplissage en torchis), en moellons de silex, puis en brique (rouge le plus souvent). Aujourd'hui, ils sont exclusivement traités en enduits de couleur beige.

2.2.5.3 En résumé

Compte tenu des informations exposées, il conviendra de lier les intentions de développement et d'aménagement aux enjeux suivants :

- insertion dans le site : prise en compte de la proximité du site du château du Champ de Bataille ;
- développement en retrait des axes de circulation ;
- conservation de l'aspect groupé des pôles urbanisés ;
- protection des mares existantes ;
- respect de l'identité bâtie du village, compte tenu du « poids » du bâti ancien dans le parc de logements : respect des formes bâties (volume, hauteur, toiture, couleurs et revêtements)

2.2.6.1 Protection du patrimoine, de l'environnement et des ressources du territoire

- **S'agissant du patrimoine archéologique et du patrimoine bâti :**

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé un site archéologique sur le territoire de la commune (voir carte ci-dessous). Il se situe dans la plaine, cultivée, à l'écart des pôles urbanisés.

- **S'agissant des éléments remarquables de patrimoine :**

Les services de la Conservation Régionale des Monuments Historiques signalent l'intérêt que représente l'église d'Épégard.

Il conviendra de prendre en compte cet élément, tout en rappelant que l'édifice n'est l'objet d'aucune mesure particulière en terme de protection des Monuments Historiques. On remarquera aussi que, à proximité de l'église, le long de la RD83 et en direction du Gros-Theil, plusieurs bâtiments représentent une unité bâtie de qualité, avec des bâtiments de facture traditionnelle (chaumières, maisons à colombages...). L'un de ces bâtiments abrite d'ailleurs le gîte rural dont on a précédemment évoqué l'existence.

- **S'agissant de la protection de la ressource en eau**

Eaux usées

Il n'existe pas de système d'assainissement collectif à Épégard. La règle est aujourd'hui l'assainissement individuel.

La géologie influe directement sur l'aptitude du sol à l'assainissement individuel. On observe ainsi que :

- Les limons de plateau qui recouvrent, rappelons-le, la majeure partie du territoire communal, constituent un sol profond où l'assainissement est possible avec des filières classiques (épandage à faible profondeur) ;
- Les formations à silex sont des sols peu épais reposant sur un sous-sol argileux, peu perméable, surmontant les couches perméables de la craie. L'assainissement individuel par des filières classiques n'y est en général pas possible. Il sera alors nécessaire d'étudier in-situ le type d'installation à retenir (filtre à sable, épandage...)

Conformément à la Loi sur l'Eau qui impose aux communes l'établissement d'un Schéma Directeur d'Assainissement, la commune de est actuellement en phase d'élaboration de ce document qui permettra de connaître la qualité des sols et leur aptitude à recevoir des équipements d'assainissement autonome. Toutefois, et en attendant que ce document soit élaboré, on rappellera que les pôles de Beaufour et de Aillet reposent sur des limons de plateaux. Le bourg d'Épégard repose, lui, pour partie sur des limons de plateaux, et pour partie sur des colluvions de fond de vallée.

Eaux pluviales

Au sujet des bassins versants, une étude est en cours et son rendu devrait permettre de connaître notamment :

- les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

On peut néanmoins déjà relever qu'existe déjà sur Aillet un bassin de rétention, bassin dont il convient de tenir compte, au même titre que les mares que compte la commune, lesquelles peuvent jouer un rôle important dans la lutte contre le ruissellement.

En outre, une zone régulièrement humide existe sur Aillet, où les eaux de ruissellement stagnent lors de forts épisodes pluvieux. Il convient d'en tenir compte dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

- **S'agissant de la protection de la richesse agricole (Loi d'Orientation Agricole)**

L'activité agricole est encore présente sur la commune : il convient de protéger autant les corps de ferme que la valeur agronomique des sols. A ce titre, les deux corps de ferme en activité sur Beaufour doivent être protégés et la définition des zones constructibles de la Carte Communale doit se faire dans le respect de la valeur des sols cultivés.

2.2.6.2 Les servitudes d'utilité publique

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de l'Etat ont informé la commune des servitudes d'intérêt publiques qui concernent le territoire :

AC2 Servitude de protection des sites et des monuments naturels inscrits : IF du cimetière

PT3 servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques : Câble UP 2753 (France Télécom)

Sachant que l'IF du cimetière a disparu (il correspond à l'ancien cimetière de la commune aujourd'hui disparu), seule la servitude PT3 a été prise en compte.

2.2.6.3 En résumé

L'ensemble des points évoqués dans cette partie devront être pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune, à savoir :

- Le site archéologique recensé par la DRAC ;
- L'intérêt de l'église d'Epégard et de l'unité bâtie que représentent les bâtiments qui se situent dans la continuité de l'église en direction du Gros-Thell (le long de la RD83) ;
- La nature des sols (pour les nécessités de l'assainissement individuel) ;
- Les zones perméables et de rétention des eaux de pluie ;
- La prise en compte de la richesse agronomiques de sols ;
- La prise en compte des deux corps de ferme viables ;
- La servitude d'utilité publique PT3.

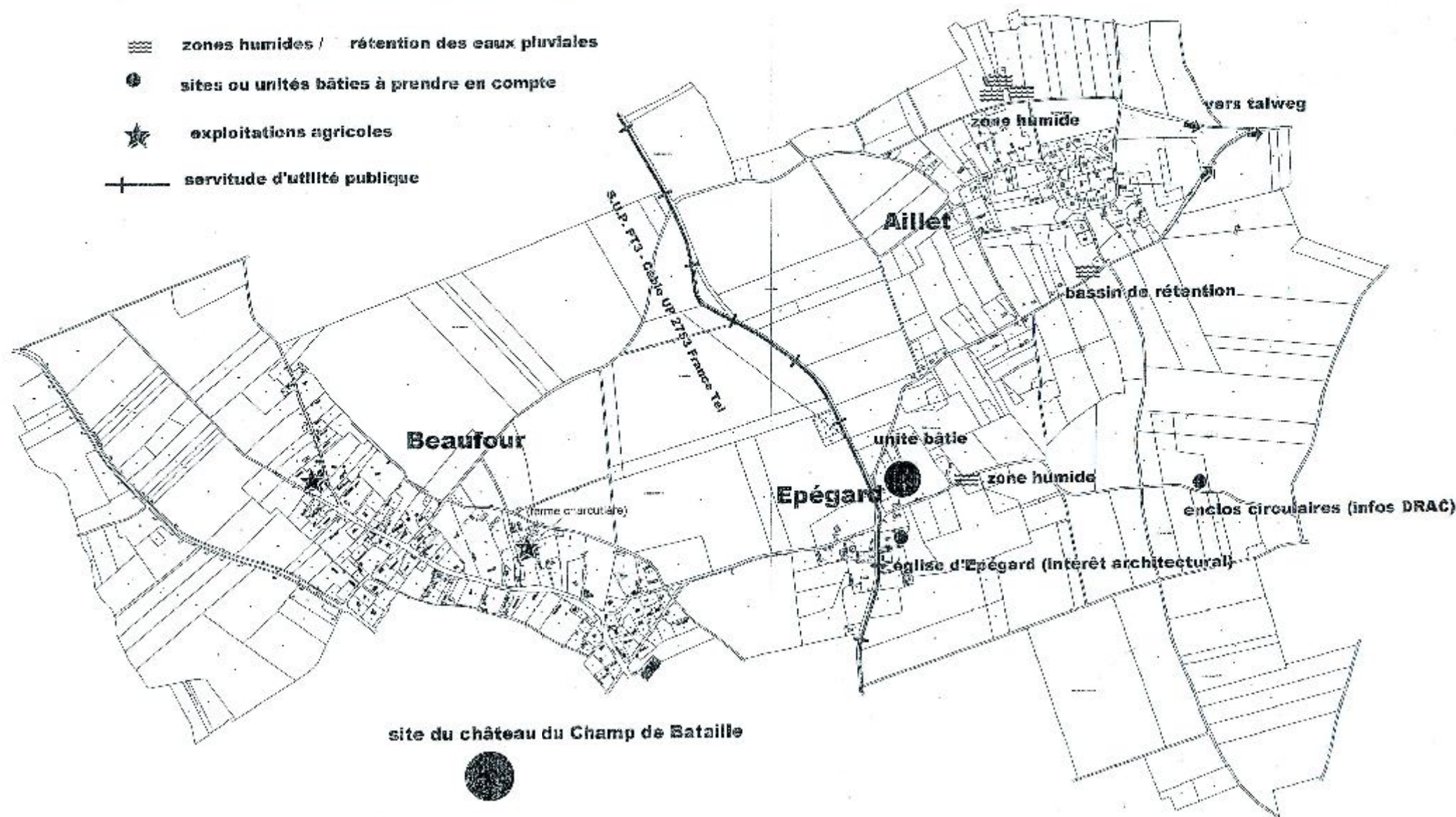
CONTRAINTES D'AMENAGEMENT (hors cavités)

≡ zones humides / rétention des eaux pluviales

● sites ou unités bâties à prendre en compte

★ exploitations agricoles

+ servitude d'utilité publique



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

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de l'Etat ont indiqué à la commune que l'enquête générale menée en 1995 par la CETE, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de présomptions de ces cavités, et que certaines zones bâties sont concernées soit par des marnières avérées soit par des indices. Pour permettre leur report et leur prise en compte, les services de l'Etat ont fourni les plans et fiches de ces cavités ou indices.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, une recherche aux archives départementales ainsi qu'un recensement des informations dont disposent les élus de la commune ont permis de disposer d'informations supplémentaires.

L'étude du CETE est annexée au présent dossier. Un plan de zonage complémentaire au 1/5000^{ème} reprend les informations du CETE et les compléments d'information apportés par les élus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

Conformément à la législation en vigueur, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de ces différents indices et cavités. Cette prise en compte est délicate. En fonction de la nature des indices, la règle appliquée est la suivante, qui distingue indices connus (cavités avérées, notamment) et indices d'origine indéterminée (exemple : effondrement d'origine inconnue).

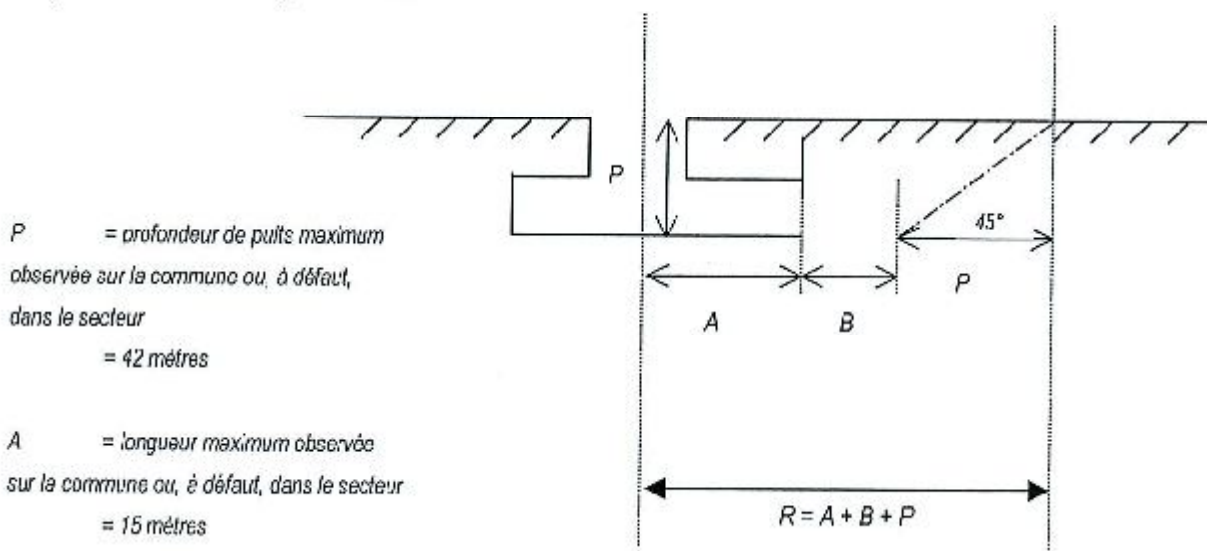
1^{er} cas) Cas d'un indice connu, telle une cavité avérée

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

Pour la commune ce rayon est R=70 mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples et une trame particulière est inscrite sur les documents graphiques en vue de signaler la présence de ces marnières.

Croquis de détermination du rayon de sécurité



Zone de décompression =

effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

Rayon mise en place = $R = A + B + P = 67$ mètres $\rightarrow$ 70 mètres

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

2nd cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au DU et une information incite le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

2.2.8.1 Développement économique

Pour la commune, les questions liées notamment au développement économique, à l'aménagement du territoire et à l'environnement sont, pour une grande partie, liées aux réflexions et projets en cours au niveau intercommunal, dans le cadre de la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg.

S'agissant du développement économique, les projets actuels de zones d'activités ne concernent pas le territoire d'Épéard.

2.2.8.2 Environnement

Comme on l'a évoqué, avec la CDC, des études sont en cours sur Épéard s'agissant des eaux usées et des eaux de ruissellement.

2.2.8.3 Aménagement du territoire

La commune d'Épéard est directement concernée par le tracé du futur raccordement du Neubourg à la future A28, projet piloté par le Conseil Général.

Ce tracé aura un impact majeur sur le territoire d'Épéard puisqu'il va « couper » en deux la commune avec d'un côté, Aillet, et de l'autre le bourg d'Épéard et le hameau de Beaufour.

Cette voie est prévue pour 2005.

Le tracé devrait aussi conduire à une diminution du trafic automobile et camions sur la RD83 et, de fait, revaloriser le village d'Épéard qui, actuellement est pénalisé par cette circulation.

Cette coupe en matière d'aménagement du territoire est essentielle pour la commune d'Épéard.

2.2.8.4 Equipements publics

Equipée d'une salle des fêtes récente et d'un vaste terrain de sport, la commune n'a pas de projet de construction d'équipements supplémentaires.

S'agissant de l'école, la municipalité tient à assurer sa pérennité dans le cadre du regroupement scolaire : c'est un enjeu premier.

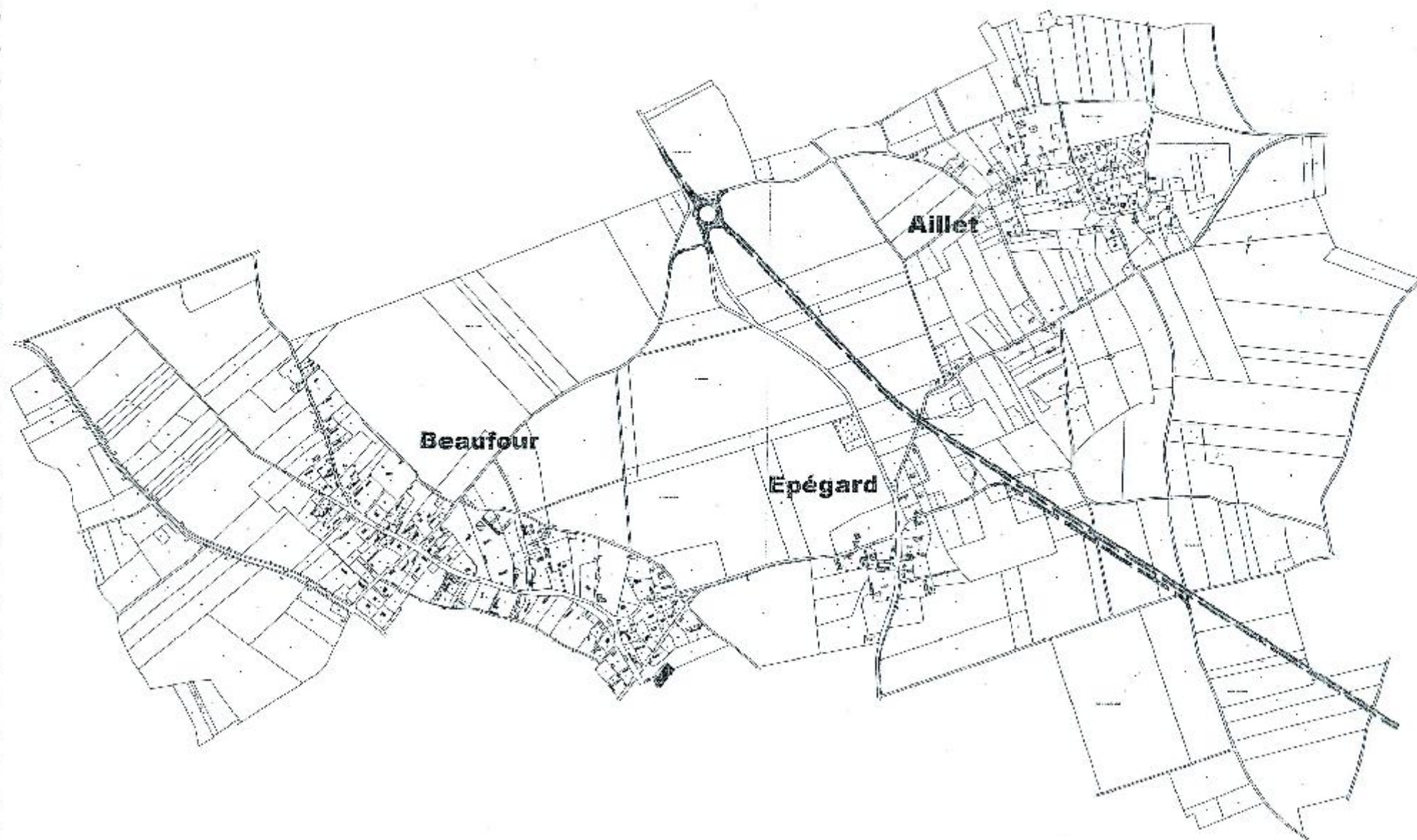
S'agissant de la politique d'aménagement et d'infrastructure, la commune envisage, à terme, l'aménagement et l'équipement d'une voie existante sur Aillet qui, aujourd'hui, n'est que partiellement aménagée et non équipée. Son aménagement et son équipement permettraient de conforter l'urbanisation du pôle bâti d'Aillet. Cette voie nouvellement aménagée et équipée deviendrait alors une voie structurante, une « colonne vertébrale » sur laquelle pourrait se développer l'urbanisation du hameau, sans gêne pour le service de ramassage des OM puisque l'aménagement prévoirait un « bouclage » vers des voies existantes.

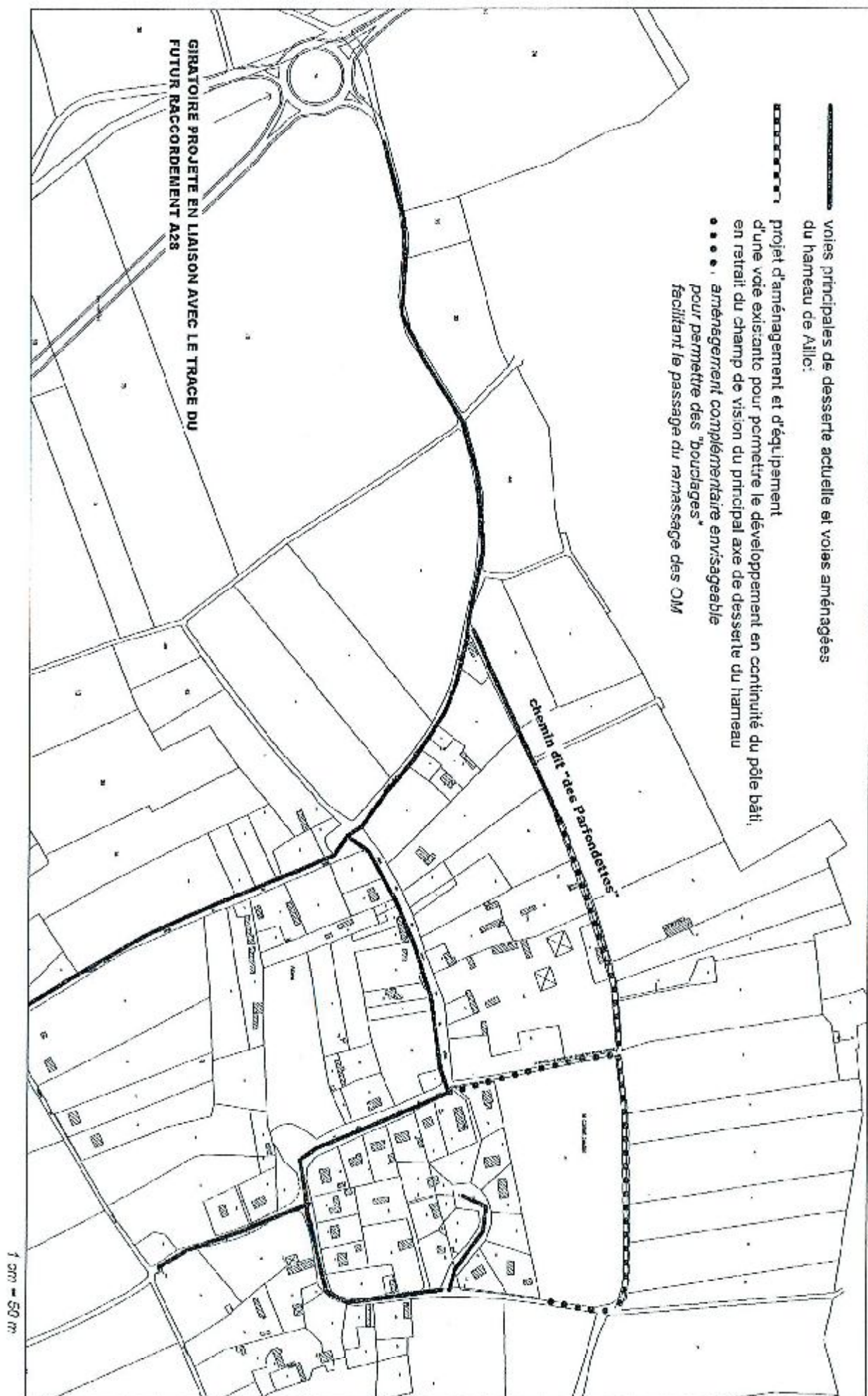
Le financement pourrait s'opérer par la mise en place de la PVNR (participation pour voies nouvelles et réseaux) instaurée par la loi n°2000-1203 du 13 décembre 2000 (dite loi « SRU ») et dont les modalités sont définies par les nouveaux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ajoutés au code de l'urbanisme. Ces modalités prévoient notamment la possibilité d'obtenir, avec leur accord, un préfinancement des propriétaires fonciers, pour couvrir tout ou partie du coût de mise en place des équipements d'infrastructure de base, toujours préalablement nécessaires à l'édification de nouvelles constructions.

Tracé de la future liaison Le Neubourg / A28

commune d'EPEGARD

Projet de tracé (projection)
Projet de giratoire





2.3.1.1 Bilan de la situation existante

Bénéficiant de la proximité du Neubourg, d'une bonne cesserie et d'un cadre de vie attractif, la commune d'Épégard a connu un fort développement démographique entre 1975 et 1990, développement essentiellement lié à l'arrivée d'une nouvelle population résidente.

Autrefois rurale, la commune d'Épégard est devenue une commune résidentielle. Elle bénéficie d'un atout et d'un attrait majeur pour les jeunes couples désirant s'y installer : son école, laquelle fonctionne dans le cadre d'un regroupement scolaire.

Entre 1990 et 1999, le caractère résidentiel de la commune a continué à s'affirmer. Dans le même temps, et tout en voyant le nombre de ses résidences principales augmenter, la commune a enregistré un solde migratoire négatif ainsi qu'une baisse de sa population, laquelle montre des signes de vieillissement qui se lisent autant dans la diminution de la part des moins de 40 ans que dans le moindre taux du renouvellement naturel. D'autre part, sur la même période, la taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3.1 personnes en moyenne à 2.6 personnes en moyenne par ménage, un chiffre qui tend à se rapprocher de la moyenne cantonale de 2.6 personnes par ménage en 1999.

Mises en perspectives, ces différentes données amènent à dresser le bilan suivant : le nombre de logements achevés entre 1990 et 1999 (+19) combiné au nombre de résidences principales supplémentaires (+15) sur la même période n'a pas permis de couvrir les besoins liés à l'accueil d'une population nouvelle, au phénomène de desserrement et au renouvellement du parc ancien.

Autrement dit, la construction entre 1990 et 1999 n'a pas été suffisante sur le territoire d'Épégard et ceci a aujourd'hui une conséquence directe sur les effectifs scolaires qui stagnent, voire baissent depuis deux ans. Ce constat vient confirmer le fait que la commune ne dispose pas aujourd'hui de possibilités de construction suffisantes pour assurer le renouvellement de sa population et, par là, la stabilité des effectifs scolaires.

2.3.1.2 Le choix de développement

Les élus de la commune sont particulièrement attachés au maintien de l'école d'Épégard et à la pérennité du regroupement scolaire, donc au maintien des effectifs. À ce titre, ils ont souhaité que la Carte Communale décline une **option de développement qui lie croissance démographique et stabilité des effectifs scolaires**.

Dans le même temps, les élus ont opté pour un **développement contrôlé qui demeure à l'échelle de la commune**. Ce qui se traduit par deux axes :

- admettre un **rythme de 2 à 3 constructions nouvelles par an**, rythme légèrement supérieur au rythme actuel de 2 par an mais qui reste dans le cadre d'un développement maîtrisé et à l'échelle de la commune.
- pouvoir, avec la Carte Communale, **disposer à la fois de zones immédiatement constructibles et à la fois de zones constructibles à moyen terme ou à long terme**
- prévoir que, dans les zones non immédiatement constructibles parce que non ou insuffisamment équipées, les permis de construire, ne pourront être délivrés tant que les équipements préalables nécessaires à l'édification de nouvelles constructions n'auront pas été sinon réalisés du moins programmés, par exemple dans le cadre de la PVNR ;

Parce que la Carte Communale est un document pérenne qui ne connaît pas de délai d'expiration, les élus ont souhaité que le document permette de **prendre en compte un développement sur le moyen terme, environ 15 ans**. Afin de maîtriser l'évolution démographique de la commune, ils ont souhaité que puissent être intégrés dans la Carte Communale **à la fois des secteurs déjà équipés et à la fois des secteurs qu'ils envisagent, à terme, d'aménager et d'équiper**.

D'autre part, et poursuivant un **objectif de diversité dans l'offre de terrains à bâtir**, les élus ont souhaité que la Carte Communale permette d'offrir le choix aux futurs arrivants : Épégard, Beaufour ou Aillet. Cette volonté devait se traduire par une **recherche d'équilibre dans le développement des trois pôles urbains**, tout en sachant que celui de Beaufour est, pour l'heure, le plus important de la commune mais aussi celui qui offre à l'heure actuelle le plus de terrains disponibles pour une urbanisation immédiate.

2.3.1.3 L'estimation des besoins en construction et perspectives démographiques

En admettant un rythme de 2 constructions par an pendant 15 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction pour 30 logements. Pour un rythme de 3 par an, il faut prévoir alors pour 45 logements. La commune, souhaitant un rythme de 2 à 3, l'évaluation des besoins s'est faite sur une **base médiane de 36 logements en 15 ans**. Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population de 100 habitants en 15 ans avec une moyenne 2.8 personnes par logement (RGF 1999), soit entre 6 et 7 habitants supplémentaires par an. Toutefois, sachant que la taille des ménages à Épégard tend à diminuer et à se rapprocher de la taille moyenne observée à l'échelle du canton (2.6 personnes), l'hypothèse de 100 habitants peut être revue à la baisse, et s'établir autour de **95 habitants supplémentaires en 15 ans, soit 6 habitants supplémentaires par an**. Cette moyenne n'est pas irréaliste : elle correspond à la moyenne observée sur 24 ans, entre 1975 et 1999, où la population a augmenté au rythme moyen de 6.3 habitants supplémentaires par an.

2.3.2.1 Les principes d'aménagement retenus pour la définition des secteurs constructibles

Les élus d'Épégard ont retenu les principes généraux suivants s'agissant de la définition des zones constructibles de la Carte Communale :

- ❖ **Préserver le caractère groupé des trois pôles actuellement urbanisés et conforter leur urbanisation, à savoir :**
 - ❖ le pôle d'Épégard ;
 - ❖ le pôle de Beaufour ;
 - ❖ le pôle de Aillet.

Ce principe consiste à renforcer l'armature urbaine des trois pôles pour maintenir et conforter l'identité de chacun d'entre eux et afin de préserver l'activité agricole environnante laquelle justifie justement le caractère groupé de chacun des pôles. Les élus n'entendent pas créer de nouveau pôle en dehors des pôles existants mais bien densifier et développer les pôles déjà existants pour mieux renforcer l'identification de chacun d'entre eux.

- ❖ **Densifier, développer et structurer les hameaux existants en complétant les dents creuses afin de ne pas générer, dans un premier temps, des investissements communaux en terme d'aménagement et d'équipement de desserte.**

La priorité pour les élus est, d'abord, de voir se densifier les pôles existants, c'est-à-dire de permettre la construction à l'intérieur des enveloppes bâties. Ainsi, les « dents creuses » ont été repérées afin d'envisager leur insertion aux parties urbanisées. Il s'agit notamment, sur le hameau de Beaufour, des terrains dégagés depuis que le château d'eau est tombé en 2001.

- ❖ **Envisager un secteur de développement futur sur Aillet qui puisse former un ensemble homogène avec le pôle bâti existant.**

Avec son lotissement de 11 lots aujourd'hui complet, le hameau de Aillet peine à se développer faute de terrains disponibles. Afin de préserver l'équilibre entre les différents pôles bâtis du territoire communal, les élus ont souhaité que soit envisagé une zone constructible à moyen terme sur Aillet, zone qui devra se situer en continuité du pôle bâti existant et répondre à un objectif d'intégration paysagère.

- ❖ **Pour le développement du village d'Épégard : prendre en compte le tracé du futur raccordement du Neubourg à l'A28 ;**

Comparativement à Aillet et Beaufour, Épégard est le pôle le moins important de la commune. Ceci est fortement lié à la présence de la RD63 qui supporte un trafic automobile et poids lourd important. Sachant le tracé du futur raccordement à l'un des échangeurs de l'A28, sachant que ce tracé « coupera » le territoire de la commune mais aussi permettra une circulation moins importante sur le pôle bâti d'Épégard, la nécessaire prise en compte de ce nouvel axe a conduit à réfléchir aux possibilités de développement de ce pôle.

- ❖ **Maîtriser le développement du village dans le temps.**

Les élus ne souhaitent pas voir « exploser » la démographie du village. Cette volonté de pouvoir maîtriser le développement du village dans le temps a conduit à opter pour l'insertion à la fois de parties du territoire déjà équipées pour les besoins de l'urbanisation et à la fois de parties du territoire qui seront équipées à moyen terme pour permettre l'extension de l'urbanisation des pôles bâtis.

- ❖ **Préserver les paysages et l'activité agricole.**

Ce principe a conduit à exclure du secteur constructible les corps de ferme actuellement exploités et à établir des zones constructibles sur des secteurs qui ne doivent pas induire d'impacts visuels négatifs, notamment depuis les principaux axes qui traversent la commune.

- ❖ **Prendre en compte les risques naturels pour préserver les secteurs bâtis.**

Les cavités et présomptions de cavités ont été écartées des secteurs constructibles afin de ne pas mettre en péril les biens et les personnes.

- ❖ **Ne pas étendre l'urbanisation en direction des principaux axes de circulation actuels et à venir.**

Afin de limiter les risques d'impacts visuels négatifs, le choix a été fait de prévoir les extensions des pôles urbanisés en retrait des principaux axes de circulation, à savoir la RD69 et le futur raccordement à l'A28.

- ❖ **S'appuyer sur les zones constructibles définies dans la MARNU dont a disposé la commune de 1988 à 2003**

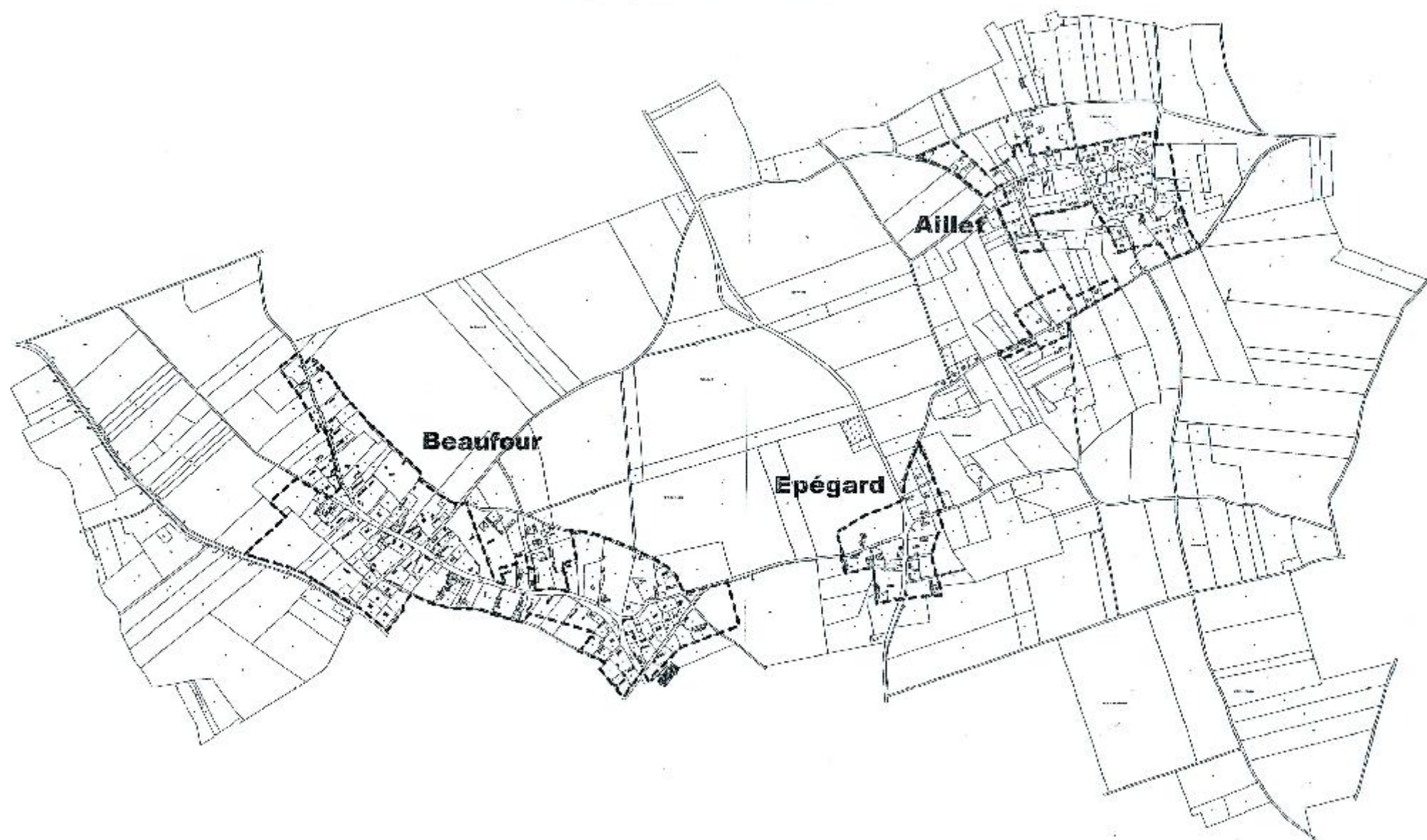
La commune a disposé d'une « MARNU » de 1988 à 2003. Initialement agréée pour 4 ans par arrêté préfectoral du 26.08.1988 et délibération du conseil municipal du 03.11.88, ce document a été une première fois reconduit pour une durée de 4 ans en 1992 (arrêté préfectoral du 09.09.92 et délibération du conseil municipal du 23.06.92). Deux modifications sont ensuite intervenues. La dernière modification a été agréée par arrêté préfectoral du 11.01.99 et approuvée par délibération du conseil municipal du 28.01.99 ; la MARNU a continué ainsi à s'appliquer sur le territoire de la commune jusqu'en janvier 2003.

Les élus ont souhaité que la Carte Communale s'inscrive dans une logique de relais à la MARNU. Cette logique a conduit à inclure la majeure partie des secteurs constructibles tels que définis et validés à l'occasion de la dernière modification du document en 1999.

MARNU expirée au 28 janvier 2003

commune d'EPEGARD

 Secteurs constructibles de la MARNU expirée



2.3.2.2 Le besoin en surface constructible

- Afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière compte tenu notamment d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2.6 à 3. Ainsi, pour permettre la réalisation de l'objectif de 36 habitations maisons nouvelles constructions à Epéard en 15 ans, la capacité d'accueil doit être au minimum de 94 terrains.
- En moyenne, 1/3 des constructions nouvelles se situent dans les parties déjà agglomérées d'une commune et les 2/3 se font dans les extensions de ces parties urbanisées. Ce schéma est applicable à Epéard où un recensement dans les parties déjà urbanisées permet d'estimer entre 30 et 35 le nombre de terrains susceptibles d'accueillir à court ou moyen terme d'accueillir de nouvelles constructions, essentiellement sur Beaufour où certaines « dents creuses » pourraient être comblées. En conséquence, il s'est agi de pouvoir disposer parallèlement de 60 terrains (90-30) terrains en extension des parties déjà urbanisées. Depuis 1996, la surface minimale des terrains à bâtir étant d'environ 1200 m², ceci nous a amenés à envisager de pouvoir dégager une surface minimale de 72200 m² (60*1200), soit environ 7 hectares pour cette extension des trois pôles bâtis de la commune, ce qui représente 1,6% de la superficie du territoire communal.

2.3.2.3 Préservation et protection du site et de l'environnement

Sachant les contraintes du territoire telles qu'elles ont été exposées précédemment, les propositions de découpage se devaient de respecter les principes suivants :

- ❖ prise en compte de la proximité du site du Château du champ de Bataille ;
- ❖ prise en compte du site archéologique recensé par la DRAC ;
- ❖ prise en compte des zones perméables et de rétention des eaux de pluie ;
- ❖ prise en compte des cavités et indices de cavités ;
- ❖ protection des marais ;
- ❖ protection des abords des pôles urbanisés.

3.1 DEFINITION, CAPACITES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

3.1.1 DEFINITION DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE DE LA CARTE COMMUNALE

3.1.2 LE SECTEUR CONSTRUCTIBLE LA ZONE SC DE LA CARTE COMMUNALE

3.2 LE TERRITOIRE EXCLU DE LA ZONE SC

3.3 BILAN QUANTITATIF

3.4 BILAN QUALITATIF

3.1 DEFINITION, CAPACITE ET POSSIBILITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

3.1.1 Définition du secteur constructible de la Carte Communale

Les objectifs précédemment énoncés ont conduit à définir deux secteurs dans la Carte Communale :

- **Un secteur constructible SC où les constructions sont autorisées.**
- **A l'extérieur du secteur SC, un secteur où seuls sont autorisés** l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3.1.2 Le Secteur Constructible : la zone SC de la Carte Communale

3.1.2.1 Rappel du contexte

Epéard a disposé d'une MARNU jusqu'à début 2003. Les zones constructibles définies dans cette MARNU ont constitué la base sur laquelle ont souhaité s'appuyer les élus pour définir les secteurs constructibles de la présente Carte Communale.

En outre, la définition des secteurs constructibles s'est appuyée sur les principes généraux énoncés précédemment, à savoir :

- limiter les extensions le long de la RD39 et en direction du futur raccordement La Neubourg / A28 (sécurité / nuisances / impact visuel) ;
- s'appuyer sur les structures et colonnes vertébrales existantes (tours de ville, réseaux) pour définir les extensions possibles ;
- prise en compte des enjeux et contraintes de protection de l'environnement : marais, bassins de rétention, cavités ou présomptions ;
- définition d'extensions pouvant accueillir des constructions à court terme et de secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation à moyen terme correspondant aux projets d'aménagement et d'équipement souhaités par la commune, notamment au niveau du hameau de Aillet.

3.1.2.2 Définition des secteurs constructibles

Au hameau de Beaufour

Les secteurs constructibles de la MARNU ont été conservés et confortés au regard de « dents creuses » mises en évidence :

- Le château d'eau étant aujourd'hui tombé, les terrains correspondant à son emprise pouvaient être intégrés au secteur constructible de la Carte Communale en restant toutefois contenue sachant l'exploitation agricole située à proximité ;
- Une enclave avait été portée sur la MARNU qui correspondait à une présomption de cavité. Cette présomption n'est pas avérée (emplacement d'une ancienne citerne, mais pas de cavité), la Carte Communale a intégré les terrains en question au secteur constructible ;

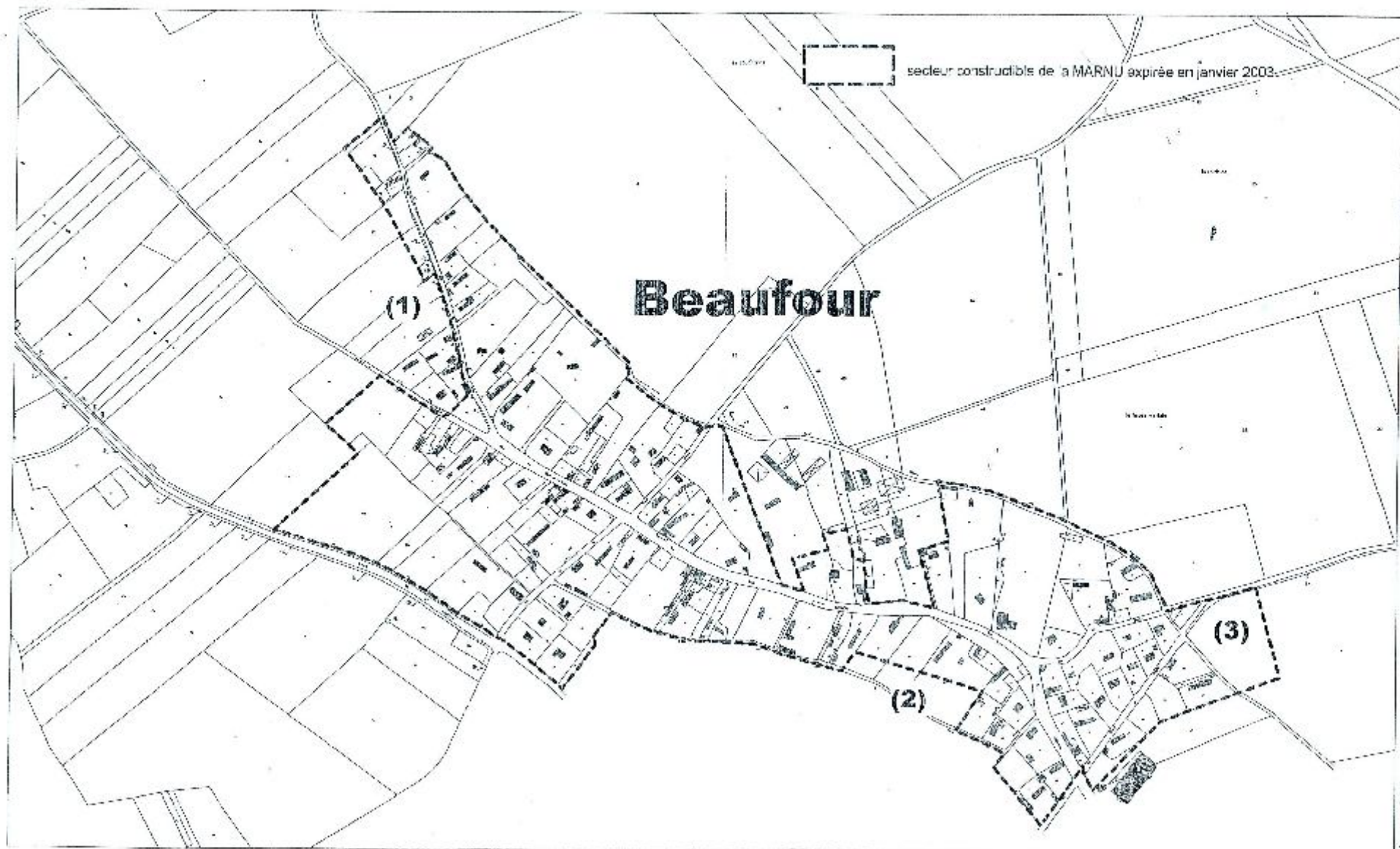
L'intégration de ces deux « dents creuses » se traduit ainsi par une concrétisation de l'enveloppe bâtie de Beaufour, concrétisation susceptible de permettre d'accueillir des nouvelles constructions en premier lieu dans le tissu actuellement bâti.

En revanche, le choix a été fait de ne pas maintenir en secteur constructible les terrains qui, à l'entrée de Beaufour en venant du bourg d'Epéard, n'ont toujours pas été bâtis depuis 1989, date de la dernière modification de la MARNU. En plaçant ces terrains en dehors du secteur constructible, il s'agit aussi de pas rompre la qualité de l'entrée du hameau, laquelle est notamment signalée par un calvaire, un mur en brique cernant une vaste parcelle bâtie ainsi que par des arbres de haut jet marquant la coupure entre espace cultivé et zone d'habitat.

Le hameau de Beaufour est, rappelons-le, le principal pôle urbanisé de la commune. Ses possibilités d'extension sont limitées au sud par la RD89, à l'ouest et au nord par ces terres agricoles. Qui plus est, la proximité du site du Château du Champ de Bataille invite à limiter les risques d'impacts visuels négatifs en limitant l'urbanisation linéaire le long de la RD39. En conséquence, autant pour préserver son unité d'ensemble que pour protéger l'activité agricole, seule une légère extension de l'enveloppe bâtie a été prévue au nord-ouest, l'aille qui correspond à la limite de la voie aménagée.

Sur BEAUFOUR,
les secteurs constructibles définies dans la MARNU expirée en janvier 2003 ont été conservés,
à l'exception de :

- l'emplacement de l'ancien château d'eau (1) aujourd'hui tombé : Intégration de terrains dans la Carte Communale, avec comme limite l'exploitation agricole
- une enclave liée à une présomption de cavité (2) non avérée ni par les élus, ni par l'étude de CETE annexée au dossier
- la "pointe" située à l'entrée du hameau en venant du bourg d'Épégard a été exclue de la Carte Communale : les terrains n'ont pas été bâtis et il s'agit de renforcer l'entrée du hameau marquée notamment par un calvaire



Au bourg d'Épégard

Avec le futur raccordement, la RD83 est amenée à connaître une diminution du trafic automobile. Anticipant sur cette donnée en terme d'aménagement du territoire, la Carte Communale a choisi de définir des extensions susceptibles de conforter l'intérêt du village d'Épégard, lequel, appelons-le, accueille la mairie et l'école. La zone constructible a été définie en s'appuyant sur le secteur constructible de la MARNU et de manière à dégager de nouveaux terrains constructibles en retenant :

- les unités foncières existantes,
- les terrains en continuité du pôle bâti et en priorité aux abords du pôle mairie/école
- des terrains actuellement à l'état d'herbages.

L'objectif du développement de ce secteur est de renforcer son identité et sa capacité d'accueil, d'autant que la présence de l'école est un atout en terme de proximité et donc d'installation, notamment pour de jeunes couples. En outre, les nouveaux habitants peuvent aisément accéder aux équipements collectifs qui se trouvent sur Beaufour (salle des fêtes, terrains de sport).

Compte ces unités foncières existantes des opérations d'aménagement d'ensemble sont envisageables, par exemple sous forme de lotissements. Cette forme d'urbanisation assurerait une densification du bourg.

Au hameau de Aillet

La définition du secteur constructible sur Aillet a reposé sur la conservation des terrains classés constructibles dans la MARNU et sur l'extension du hameau en fonction :

- du futur tracé de raccordement : donc des extensions très limitées de l'urbanisation en direction de ce futur axe ;
- du chemin dit « des Farfontelles » et de la sente dite « de L'escalier » (chemin rural n°46) comme « colonnes vertébrales » à équiper et aménager pour rendre constructibles, à terme, les terrains situés de part et d'autre et, partant, de permettre aussi d'opérer un bouclage (notamment pour le passage des camions de collecte des ordures ménagères) ;
- de la zone humide repérée comme telle sur le terrain (zone exclue du secteur constructible) ;
- des mares et bassin de rétention : à l'instar du découpage MARNU précédent, ces zones du hameau sont exclues du périmètre constructible.

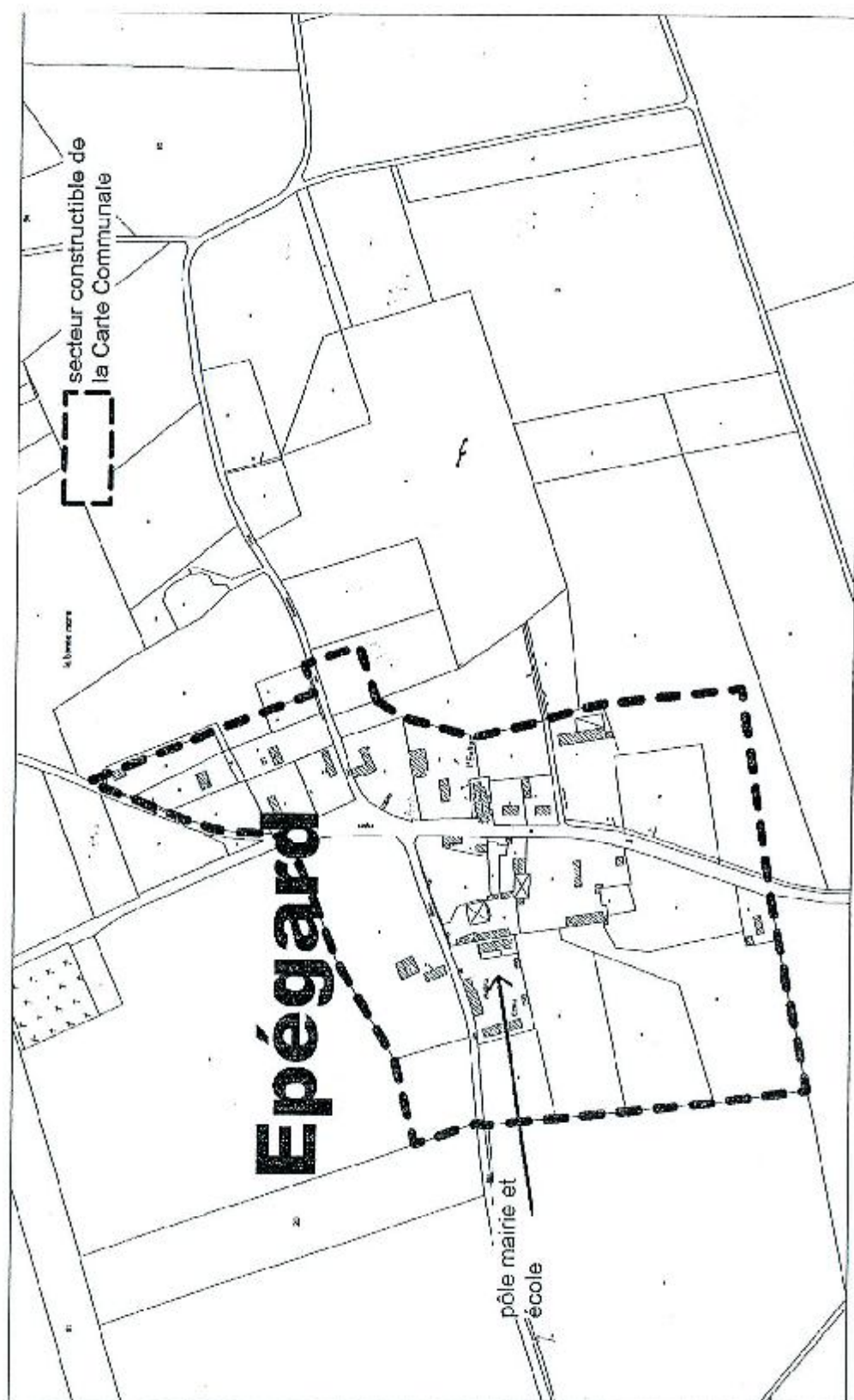
Dans sa partie sud, l'extension du hameau de Aillet correspond au souhait de la municipalité de conforter l'identité du hameau en reprenant les limites actuelles et en complétant les dents creuses afin de dégager un ensemble homogène et desservi par les réseaux, tout en protégeant les mares existantes et les terrains dédiés à la présence d'ouvrages de lutte contre le ruissellement.

Dans sa partie nord et nord-est, l'extension du hameau de Aillet correspond à la volonté de la municipalité de permettre un développement progressif en continuité d'un ensemble bâti homogène et en retrait des axes de circulation, tout en étant aisément accessibles. Certains terrains, aujourd'hui insuffisamment équipés, ne seront constructibles que lorsque leur desserte en réseaux et voirie sera complète : aussi, leur cassement en zone constructible répond aux objectifs de développement de la commune sur les terrains les plus propices au développement du hameau (morphologie du secteur, axes, paysage, possibilités d'extension des réseaux). Selon les élus, une partie des propriétaires est déjà vendeur sur une partie de cette zone d'extension du hameau ; la municipalité pourrait donc déjà envisager la réalisation l'aménagement et l'équipement de cette extension du pôle bâti en concertation avec les propriétaires. Selon les élus toujours, une autre partie de cette extension serait envisageable sur le moyen terme, le propriétaire étant disposé, à terme, à vendre sa parcelle dont l'urbanisation pourrait se faire sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, laquelle permettrait une urbanisation non linéaire, en continuité de l'ensemble bâti homogène et conséquent que représente le lotissement aujourd'hui complet du hameau sans incidence en terme d'impact visuel puisque hors champ de vision des principaux axes de desserte.

Au bourg d'EPEGARD, le choix a été fait de conforter l'identité du bourg structuré par la présence de l'école et de la mairie.

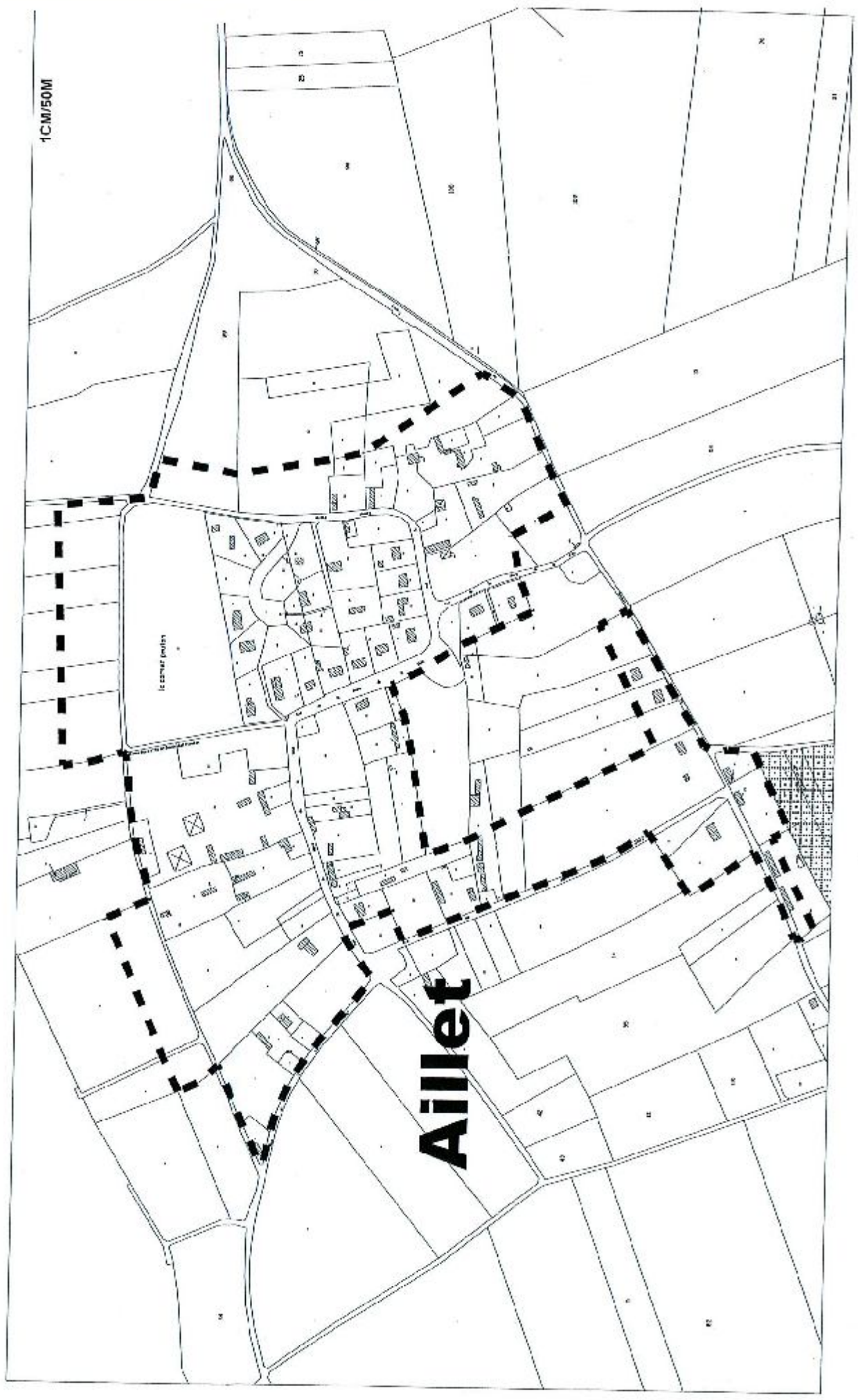
Ont été inclus au secteur constructible les unités foncières proches de ce pôle ainsi que les terrains à l'état d'herbage. le choix a aussi été fait de décliner un développement en retrait du futur tracé de raccordement

Ont aussi été inclus des quelques terrains situés en retrait de la RD83, et qui présentent des conditions de desserte satisfaisantes et qui, bâtis, permettront de poursuivre l'objectif d'une densification du bourg.



1 cm = 50 m

Le plan de zonage de développement est lié à l'aménagement schéma du chemin dit "des Parfondettes",
 lequel présente l'intérêt de permettre ensuite une urbanisation en retrait du futur raccordement et en continuité du pôle bâti.
 Les terrains proches de zones humides, des mares et du bassin de rétention ont été exclus du secteur constructible.
 Au sud du hameau, le développement se limite contre l'activité du forestier et les parcelles en culture.
 A l'ouest du hameau, les vastes parcelles cultivées forment une limite à l'espace constructible.
 A l'est, la limite du secteur constructible a été posée pour tenir compte du début du talweg et de la déclivité du terrain.



3.2 Le territoire exclu de la zone SC

Les parties de la commune non incluses en zone SC comprennent notamment :

- les parties où la présence de mammère est avérée ;
- la petite surface boisée du territoire, laquelle accueille l'activité d'un forestier ;
- les deux corps de ferme viables ;
- le site archéologique (encele circulaire) de la Mara Pie.

Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole. On rappellera que dans cette zone sont toutefois autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans cette zone sont aussi incluses quelques habitations isolées situées entre Aillot et Epégard : avec ce classement en dehors du secteur SC, il s'agit de lutter contre le mitage et de ne pas favoriser ce type d'urbanisation qui ne correspond pas à l'identité du village.

3.3 BILAN QUANTITATIF

3.3.1 Rappel des choix municipaux et du besoin en terrains à bâtir

Avec le choix d'un rythme de 2 à 3 constructions par an étalées sur une perspective de 15 ans, la Carte Communale devait pouvoir dégager une surface utile pour 36 constructions individuelles. Avec un coefficient de rétention de 2,6, il s'agissait alors de permettre une offre d'environ 95 terrains à bâtir, urbanisables immédiatement pour les uns, urbanisables à terme pour les autres, répartis :

- pour 1/3 dans l'enveloppe bâtie actuelle ;
- pour 2/3 en extension.

3.3.2 Potentialités du secteur constructible de la Carte Communale

La définition du secteur constructible amène à dresser le tableau récapitulatif suivant :

	Dénombrement des possibilités de terrains à bâtir dans le secteur constructible (SC) de la Carte Communale	
	Dans les zones urbanisables immédiatement (enveloppe bâtie)	Dans les zones urbanisables à moyen terme (extension des pôles bâtis)
<u>TOTAL</u>	<u>28</u>	<u>65</u>

3.3.3 Bilan et conclusion

Le découpage proposé correspond aux besoins en construction pour la commune sur une période de 15 ans :

- En confortant l'armature des pôles bâtis existants, le découpage permet de dégager 28 terrains à bâtir, urbanisables de suite, ce qui correspond au souhait des élus de renforcer les pôles bâtis existants et ce qui correspond à l'hypothèse de développement.
- Par ailleurs, avec 65 terrains urbanisables à moyen ou long terme, la commune dispose de terrains en nombre suffisant pour couvrir le reste des besoins en constructions d'ici à 15 ans. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension se fera progressivement, les permis de construire ne sauront être accordés que quand leur équipement préalable sera assuré ou, du moins, programmé. Cette urbanisation ne saura se produire tant que leur aménagement et leur équipement ne seront pas assurés. C'est en réalisant progressivement leur desserte que la commune compte maîtriser dans le temps l'ouverture de ces zones à l'urbanisation de façon à mieux maîtriser le développement démographique de la commune.

3.4 BILAN QUALITATIF

3.4.1 Pour l'ensemble du territoire communal

La définition du Secteur Constructible a permis le **renforcement des pôles urbanisés existants**. La priorité a été donnée à la **densification des pôles urbanisés, en complétant d'abord les « dents creuses »** et en **assurant des extensions en continuité des pôles existants**.

La **protection des corps de ferme viables** est assurée par leur exclusion du secteur constructible : ceci traduit la prise en compte des enjeux liés à la protection de l'activité agricole sur le territoire.

Les **extensions des pôles urbanisés** sont prévues en retrait des principaux axes de circulation, surtout du futur raccordement à l'A28. Ces extensions s'inscrivent dans une logique de **préservation de la qualité des paysages et de développement des pôles bâtis**, en continuité de ces pôles bâtis. Ces extensions concernent au premier chef soit des herbages soit des terrains délaissés, soit de surfaces cultivées susceptibles, à terme, d'être déprisées.

La **préservation des corps de ferme exploités et l'activité du forestier** est assurée.

Les parties où la **présence de marnières** est avérée ont été exclues du Secteur Constructible ;

Les parties du territoire soumises à des problèmes de **ruissellement** sont exclues du Secteur Constructible.

3.4.2 Au hameau de Beaufour

- Exclusion du Secteur Constructible des parties où la présence de marnières est avérée ;
- Protection des deux corps de ferme viables ;
- Concrétisation de l'enveloppe bâtie par l'intégration des « dents creuses » ;
- Extension limitée de l'enveloppe bâtie.

3.4.3 Au village d'Epéard

- Son extension est liée à la circulation moindres à prévoir sur la RD83 en prévision du futur raccordement ;
- Extension du village autour du pôle mairie et école pour renforcer celui-ci, avec intégration de terrains actuellement en herbage ou complantés ;
- Exclusion du Secteur Constructible des parties où la présence de marnières est avérée ;
- Une extension limitée du côté de l'église et du gîte rural pour des questions d'intérêt architectural.

3.4.4 Au hameau de Aillet

- Concrétisation du pôle urbanisé ;
- Extension du pôle bâti en direction opposée du futur raccordement ;
- Valorisation de voies existantes pour prévoir l'extension de l'urbanisation du hameau ;
- Intégration de terrains nus déprisés ou en herbage susceptibles d'être valorisés en terrains à bâtir ;
- Définition d'un découpage intégrant des parcelles ou parties de parcelles aujourd'hui en culture et qui pourraient constituer l'extension naturelle du pôle bâti ;
- Exclusion du Secteur Constructible des parties où la présence de marnières est avérée ;
- Protection des mares ;
- Protection du bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Exclusion du Secteur Constructible d'une partie du hameau repérée comme régulièrement humide.

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Deux cas se présentent :

- ❖ Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.
- ❖ L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas :

**Le refus ou les conditions spéciales sont dus
à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :**

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

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

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

Secteurs concernés : tous

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

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

Exemples :

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

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il... (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ... ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ...

liées à l'exploitation de ... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

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

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

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

Exemples :

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

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

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

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

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

2ème cas :

**L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible
avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue en raison :**

a) Des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

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

b) De la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

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

c) De son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

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

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

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

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

Secteurs concernés : tous

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

f) De sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

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

g) De son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

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

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

h) Des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

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

i) Des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

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