

Commune d'Epuisay

PLAN LOCAL

D'URBANISME

REÇU LE

20 MARS 2008

à la SOUS-PREFECTURE
de VENDÔME

Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 29 février 2008

VISA

Date : 18 mars 2008

Le Maire



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Mairie d'Epuisay
Rue des Bleuets
41360 EPUISAY
Tél : 02 54 72 01 79



Société d'Ingénierie pour l'Aménagement
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél : 01 60 12 69 00
Fax : 01 60 12 67 00

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des principes de l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il est la traduction du projet communal pour les années à venir.

Située à 20 km du cœur de Vendôme, Epuisay, 540 habitants, apparaît comme un gros bourg rural des franges du Vendômois.

Appartenant à la Communauté de Communes des Coteaux de la Braye, elle joue un rôle de pôle relais du chef lieu de canton, Savigny sur Braye,

Et, sa situation au carrefour de la RD 957 et de la RN 157, axes de transit régionaux importants, et à 10 km de la gare TGV de Vendôme, en fait un point d'étape important dans les échanges routiers et économiques.

Cette situation, qui connaît ses travers (forts trafics de poids lourds, nuisances, insécurité...) est à l'origine de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet communal vise à :

1. **Conforter cette position de village d'étape** au cœur des réseaux d'échanges en permettant l'aménagement d'une zone d'activités à rayonnement départemental.
2. Et parallèlement, à **mettre en œuvre une politique de développement du bourg et des hameaux**
 - en relation avec le développement économique et la création d'emplois attendue
 - en adaptant l'application sévère du Règlement national d'Urbanisme en instituant des mesures d'intégration paysagère, urbaines et architecturales.

A partir de ces 2 grands objectifs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline en 5 objectifs pour les 10 années à venir :

❶ **Favoriser l'implantation d'entreprises** sur la commune avec le développement d'une Zone d'Activités dont le parti d'aménagement garantit les conditions d'insertion et de sécurité.

❷ **Préserver la qualité rurale du bourg**, avec la mise en valeur du secteur de l'Eolienne et la dynamique d'un village avec ses équipements et commerces de proximité, nécessaires à la vie quotidienne du village.

❸ **Assurer le renouvellement et le développement de la population** pour lutter contre le vieillissement et la décroissance démographique, en permettant l'accueil de nouvelles constructions au nord du bourg, avec l'ouverture, phasée dans le temps, de nouveaux secteurs d'urbanisation.

❹ **Favoriser le maintien de l'activité agricole** et la sauvegarde du patrimoine rural présent dans les nombreux hameaux.

❺ Enfin, **préserver les paysages** qui caractérisent Epuisay et témoignent de son appartenance au Perche : les haies, les fermes percheronnes, les mares...

1. *Créer une zone d'activités*

2. *Assurer le renouvellement et le développement régulier de la population*

3. *Préserver la qualité rurale du bourg*

4. *Favoriser le maintien de l'activité agricole et le patrimoine rural des hameaux*

5. *Préserver les paysages et l'environnement*

Située au cœur d'un réseau de transports importants (RD 157 et RD 957, gare TGV de Vendôme), Epuisay est un lieu de passage et une étape fréquentée dans les échanges routiers et économiques.

La Communauté de Communes des Coteaux de la Braye souhaite développer une Zone d'Activités pouvant accueillir à la fois des entreprises locales et des entreprises à rayonnement plus large.

Cette zone s'étend au sud du bourg d'Epuisay, bénéficiant d'un effet-vitrine sur les 2 axes structurants (RD 157 et RD 957).

Une vocation économique diversifiée

La vocation de la zone est multiple et doit permettre d'accueillir plusieurs types d'activités :

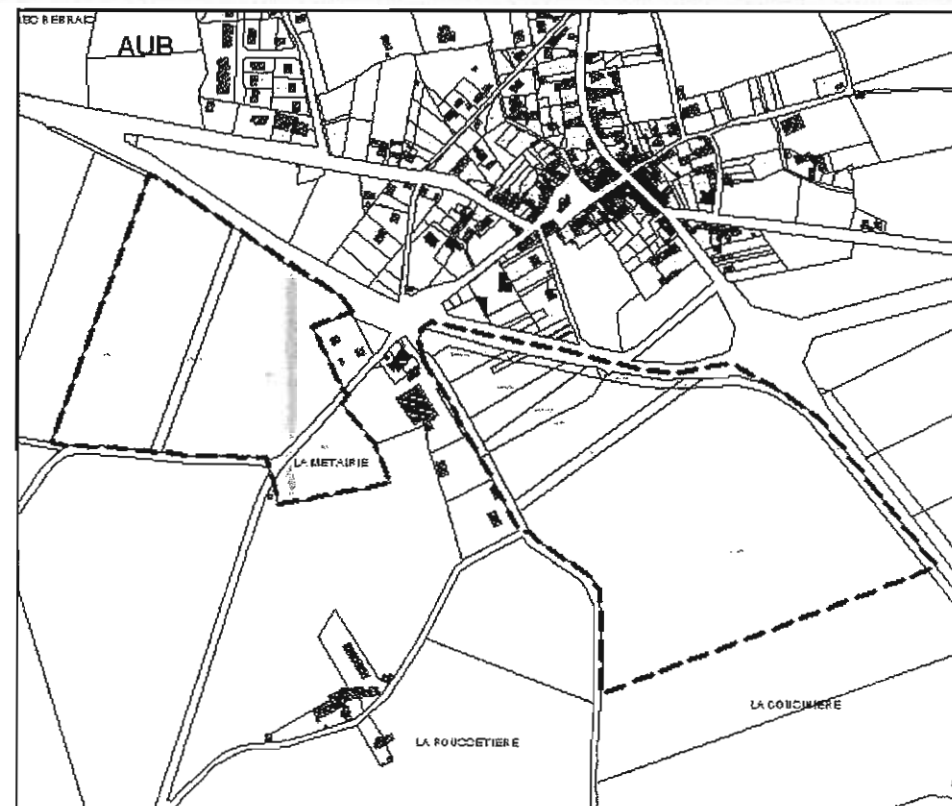
- des activités commerciales et artisanales
- Des bureaux, services ou PME et PMI
- Des entrepôts.

La création d'emplois

La zone pourrait permettre à long terme la création de plus de 300 emplois et constituer ainsi un pôle d'emplois important dans le Nord du Département.

Un aménagement de qualité

Au vu de son importance et des enjeux qu'elle représente en terme de paysages et de sécurité, la réalisation de ce projet est soumise à de fortes exigences de qualité... Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques.



Un phasage dans le temps

La réalisation de ce projet aux dimensions ambitieuses est prévue au fur et à mesure de la réalisation des tranches d'équipement et de voirie par phases d'aménagement successives et portent à environ 23,5 hectares sa superficie globale à long terme (9,5 ha à l'ouest et 14 ha à l'Est).

② ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET LE DEVELOPPEMENT REGULIER DE LA POPULATION

L'EXTENSION DU BOURG ET L'OUVERTURE DE NOUVEAUX SECTEURS A L'URBANISATION

Avec près de 900 habitants au début du siècle, la commune d'Epuisay a connu une forte chute démographique due à l'exode rural.

Depuis 1980, sa population se stabilise autour de 500 habitants. En 1999, Epuisay compte 539 habitants.

La population est relativement âgée et seule l'arrivée de populations nouvelles permet de stabiliser la population aujourd'hui. Le risque de non renouvellement de la population est préoccupant.

La création d'emplois liés à la zone d'activités et la volonté communale de dynamisation de la population (rajeunissement, renouvellement) doivent permettre une croissance démographique dans les années à venir.

Ainsi, le projet communal prévoit, à terme l'urbanisation des secteurs en continuité Nord du Bourg.

L'accueil de 350 habitants à terme

L'ensemble du périmètre doit permettre d'accueillir environ 200 habitations nouvelles sous diverses formes et typologies.

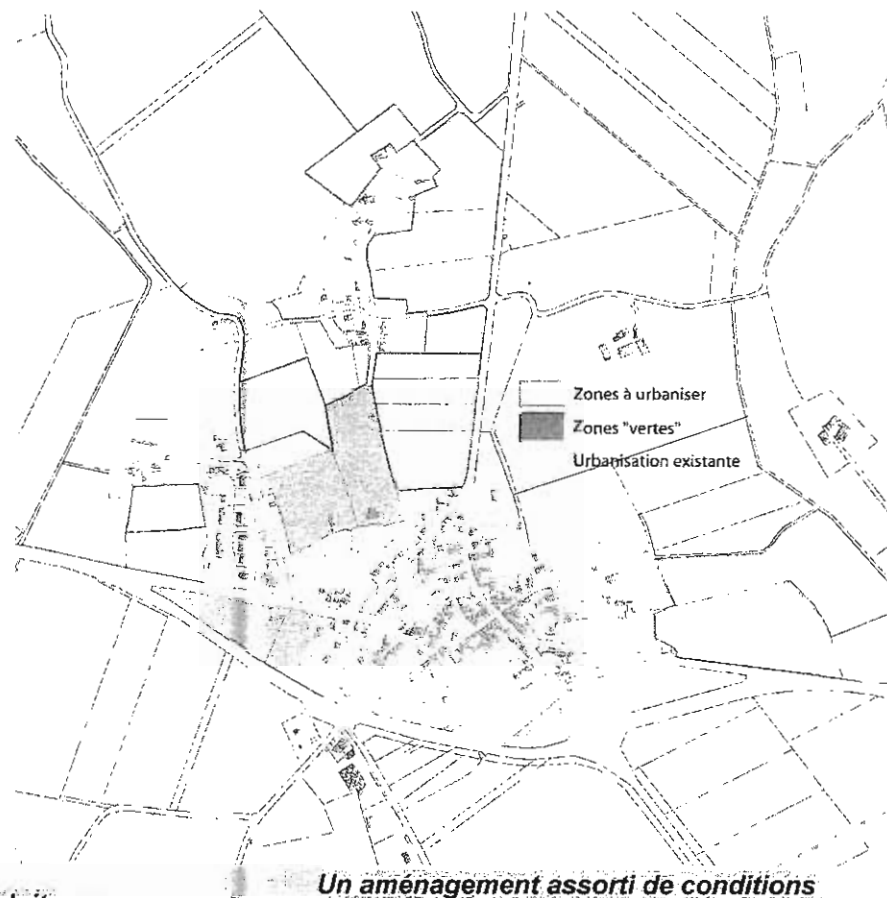
Un habitat diversifié et une mixité des produits

Le projet est destiné à favoriser l'accueil d'un habitat mixte (collectif social ou non en continuité des logements de l'OPAC, logements individuels de type maisons de ville, lots libres et pavillons...).

Il pourra accueillir également les services publics et activités complémentaires à l'habitat.

Un habitat diversifié et une mixité des produits

Le projet laisse une grande latitude en terme d'affectation des sols et de typologie des logements de façon à favoriser l'accueil d'un habitat diversifié : collectif social ou privé, maisons de ville ou lots libres et pavillons individuels.



Un aménagement assorti de conditions

Des Orientations d'Aménagement (Pièce n°3 du PLU) portant sur l'ensemble des zones à urbaniser précisent les conditions aménagements tant dans leur composition, leur intégration et les conditions d'insertion dans l'environnement que dans leur phasage.

3 *PRESERVER LES QUALITES RURALES DU BOURG*

Le bourg d'Epuisay accueille environ 1/4 de la population communale (à terme, il devrait regrouper 45% des habitants), mais également l'ensemble des équipements publics et des services et commerces de proximité.

Marqué par une tradition rurale et par la présence imposante de l'éolienne, le bourg doit préserver ses qualités urbaines et renforcer son rôle de centre de la commune.

METTRE EN VALEUR L'EOLIENNE



Classée Monument Historique, l'éolienne est située en plein cœur du Bourg. Un périmètre de protection soumet les travaux et constructions nouvelles à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un nouveau périmètre est proposé par le Service Départemental des Bâtiments de France (voir carte ci-dessous).

Une protection architecturale et paysagère de son environnement

Dans ce nouveau périmètre, les constructions et aménagements significatifs de constructions existantes feront l'objet de prescriptions architecturales et particulières, intégrées au règlement du PLU.

Celles-ci ont pour but de :

- Préserver les perspectives sur le monument et la silhouette du village
- Respecter le caractère traditionnel du village dans les zones d'habitat dominant. En particulier dans le cœur ancien (rue des Bleuets, rue des Primevères, rue des Lys....), des règles liées aux aspects des constructions sont préconisées.

Ces prescriptions concernent en particulier les hauteurs, les modes d'implantation des constructions, les matériaux préconisés.

3 PRESERVER LES QUALITES RURALES DU BOURG

Implantée sur le plateau de transition entre la vallée du Loir et les collines du Perche, le bourg d'Epuisay est visible de loin...

Facilement repérable avec l'éolienne qui domine dans le paysage, le village se dévoile complètement depuis ses accès principaux, la RD 157 à l'Est et à l'Ouest, la RD 957 au Sud et la RD 151 au Nord.

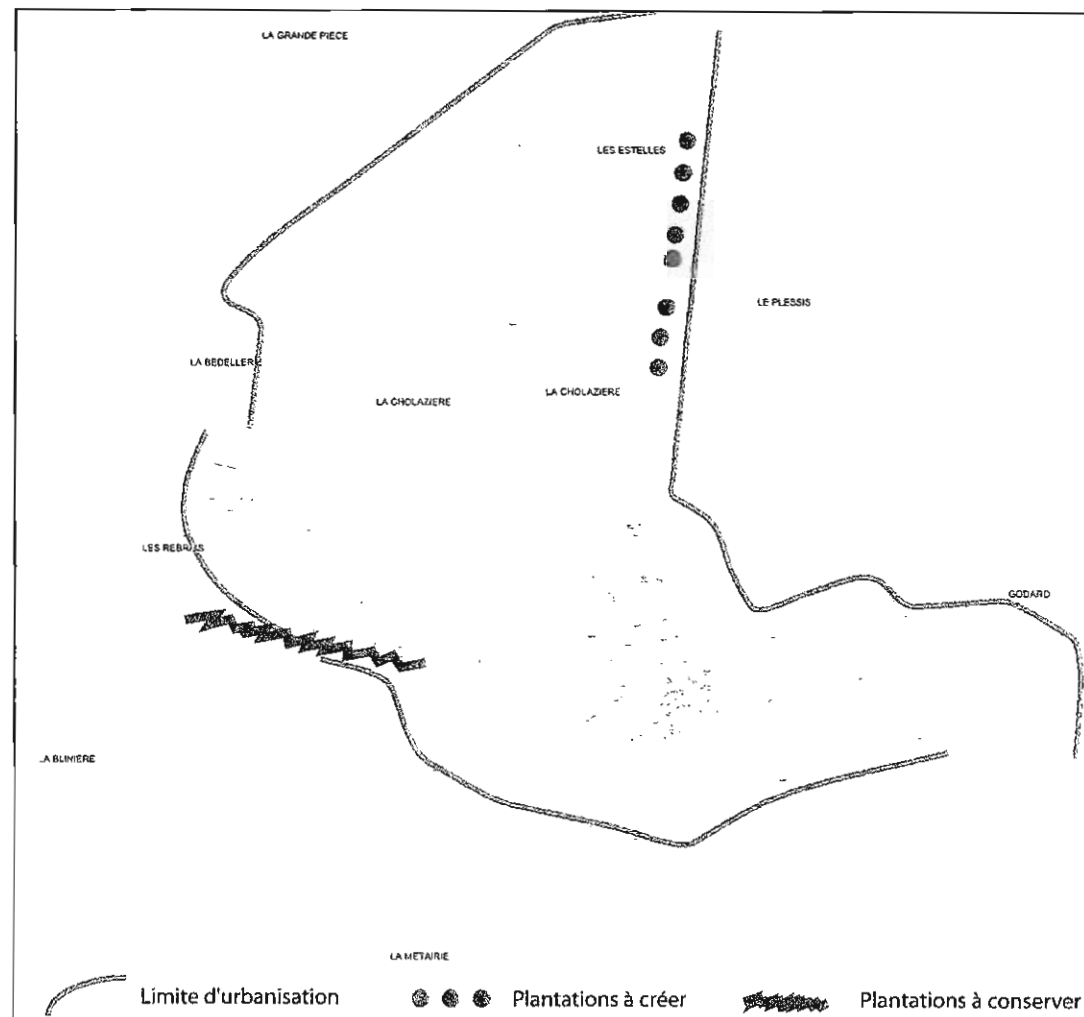
DEFINIR ET PROTEGER LES LIMITES D'URBANISATION

Le projet communal définit comme limites d'urbanisation (hormis les activités économiques) sur le bourg :

- la RD 157 et sa déviation comme limite au Sud
- la RD 957 comme limite Est
- le hameau des Estelles au Nord
- les franges existantes à l'Ouest (intégrant le hameau de la Cholazière et des Rebrais) et à l'Est.

Ces franges forment la transition entre les parties urbanisées et les zones naturelles rurales et sont donc les secteurs clés d'une expression de l'identité percheronne marquée par les haies, les arbres isolés en forme de « trognes » ou de « tétards ».

Outre les perspectives intéressantes sur l'éolienne, une attention particulière est portée à ses secteurs en terme de plantations et de traitements végétaux : plantations de haies et préservation de celles existantes, traitement végétal des clôtures en limite des zones urbaines, etc.



3 PRESERVER LES QUALITES RURALES DU BOURG

5 entrées marquent les accès au village.

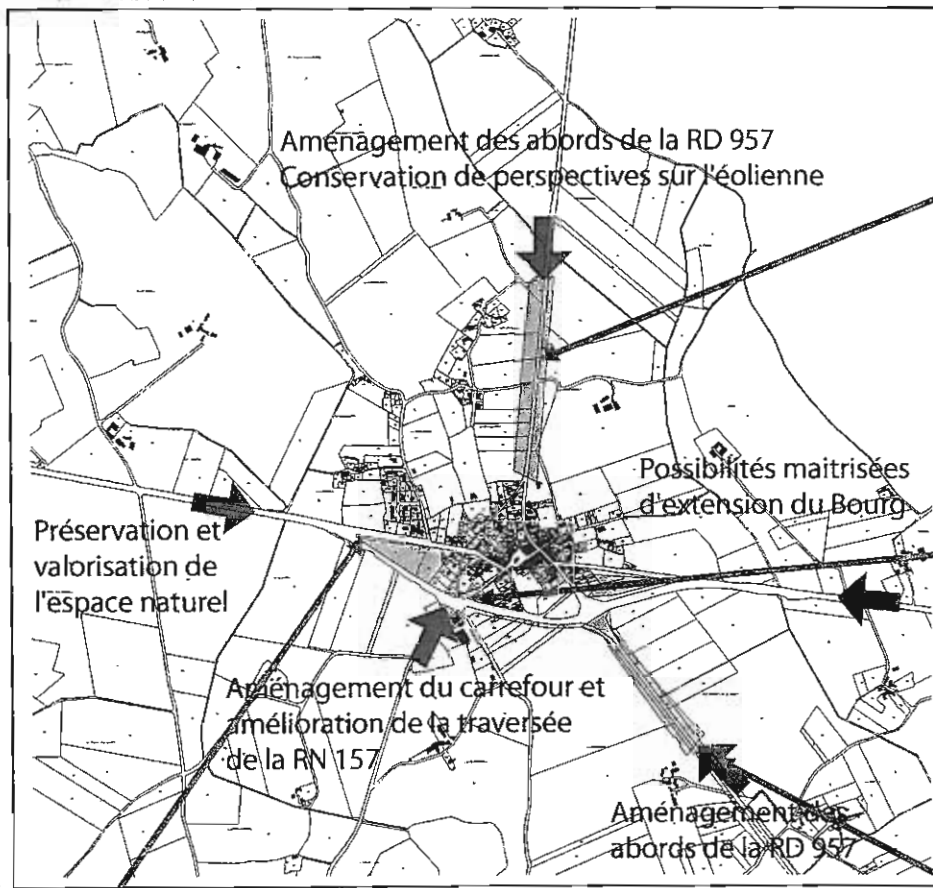
Leur vocation et leur configuration conditionnent les traitements différents imposés. Mais toutes doivent répondre aux 2 objectifs indispensables :

- induire un changement de comportement chez l'automobiliste et donc marquer une rupture à l'entrée dans le bourg

- accueillir le visiteur dans un cadre attractif et donc valoriser ces entrées.

AMENAGER LES ENTREES DE VILLAGE

DES ENTREES DE VILLAGE OU DOMINE LE VEGETAL



Des perspectives sur l'éolienne à préserver

Une entrée à sécuriser (route de Fortan)



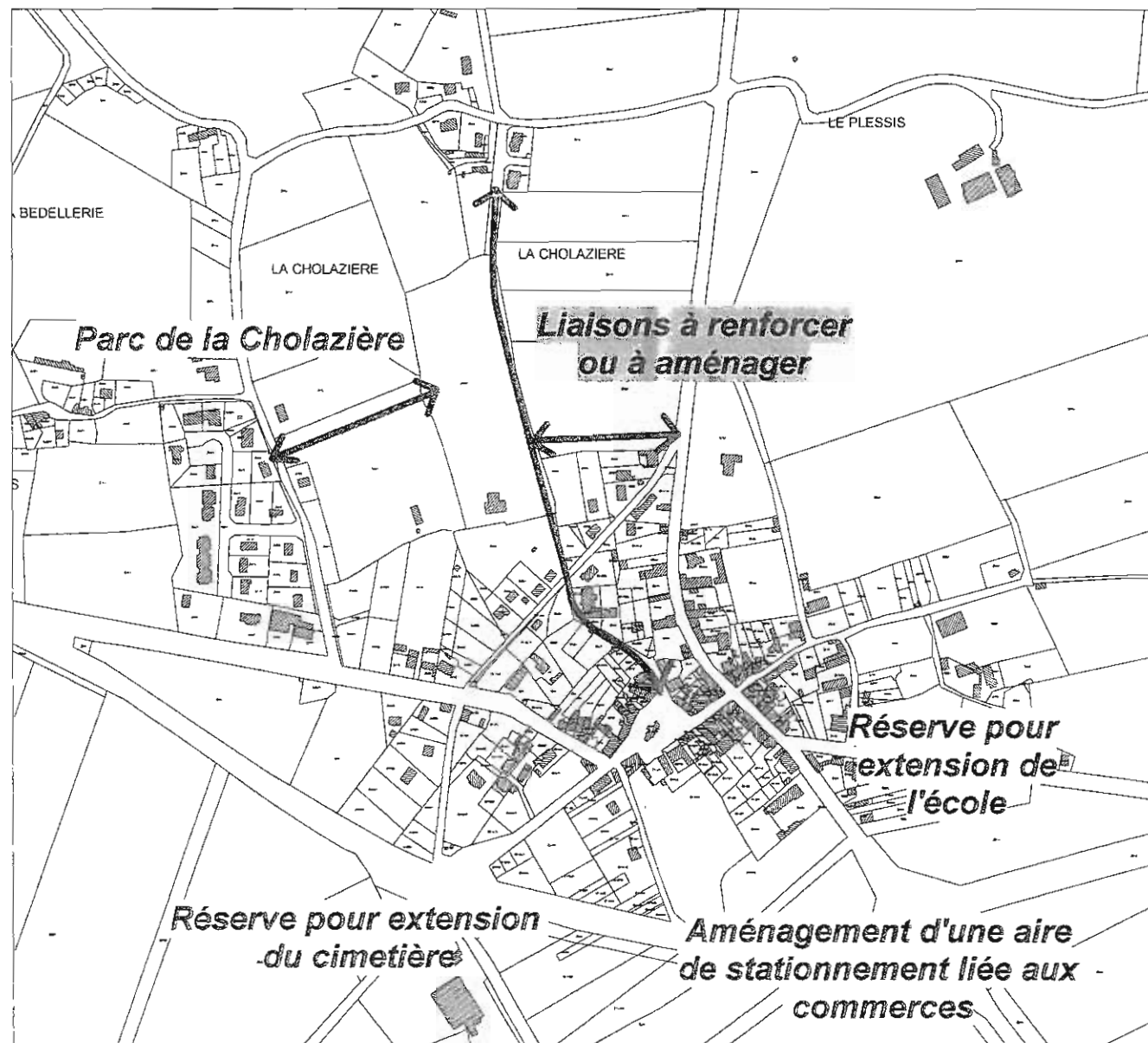
3 PRESERVER LES QUALITES RURALES DU BOURG

PREVOIR LES RESERVES EN EQUIPEMENTS

Le bourg accueille l'ensemble des équipements publics et lieux collectifs liés à la vie communale.

Les habitudes et les perspectives de développement amènent à renforcer et prévoir les aménagements de la politique d'équipement et de services à la population.

Le projet prévoit le renforcement de ceux existants en adéquation avec les évolutions démographiques prévues.



La commune a une forte vocation agricole (90% du territoire en terres agricoles). Cette tradition est à l'origine des nombreux hameaux (plus de 40) présents sur le territoire d'Epuisay.

Plus ou moins importants, ils se sont développés autour d'une ferme (souvent en activité) et de ses annexes.

Préservant leurs éléments d'origine (mare, hangars, corps de bâtiments d'activité ou de logement), ils se sont développés au gré des évolutions des différentes exploitations.

PROTEGER LES TERRES AGRICOLES et les espaces boisés à haute valeur biologique

PERMETTRE AUX HAMEAUX D'EVOLUER

Les objectifs de préservation et de développement des hameaux ou constructions isolées relèvent de 3 critères :

1. **leur activité** : siège d'exploitation agricoles, fermes en activité.
2. **leur qualité patrimoniale** : certains hameaux ont perdu leur unique vocation agricole et sont devenus des ensembles ou l'habitation (principale ou secondaire) domine. La qualité des bâtiments présentent un intérêt certain et mérite d'être préservés. Leur aménagement et leur reconversion doit être une priorité.
3. **leur importance** : certains hameaux se sont bien développés pour constituer des ensembles conséquents (Le Tertre, La Godasière, ...)

PROTEGER LE PATRIMOINE RURAL
(Courtamblay, L'Etre Planche).



-  Hameaux structurants (Zones urbaines)
-  Hameaux à développer modérément
-  Hameaux à préserver (sans possibilités de constructions nouvelles)
-  Patrimoine rural à conserver
-  Espaces boisés à protéger

- Protéger le paysage de bocage et les haies structurantes

- Protéger les espaces boisés



**Lutter contre les
risques et nuisances
et protéger les
ressources.**

- sites archéologiques



- Risques de transports de matières dangereuses**



Marges d'isolation acoustique



Zone de projet urbain
(L 111.1.4 du CU).

