

Commune d'ÉPINAC
DEPARTEMENT DE SAÔNE ET LOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2a – PADD
26 Novembre 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	07 Septembre 1986
	Révision prescrite le :	19 Décembre 2008
	Révision arrêtée le :	30 janvier 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE	3
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT.....	4
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	5
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT	9
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS	11
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES ÉQUIPEMENTS.....	12
ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	14
UN SCÉNARIO DE PADD	15
CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE BOURG.....	16
CONSTRUIRE HORS DU CENTRE BOURG	20
LE SCÉNARIO GÉNÉRAL.....	23

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

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

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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

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

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

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

Article L123.4

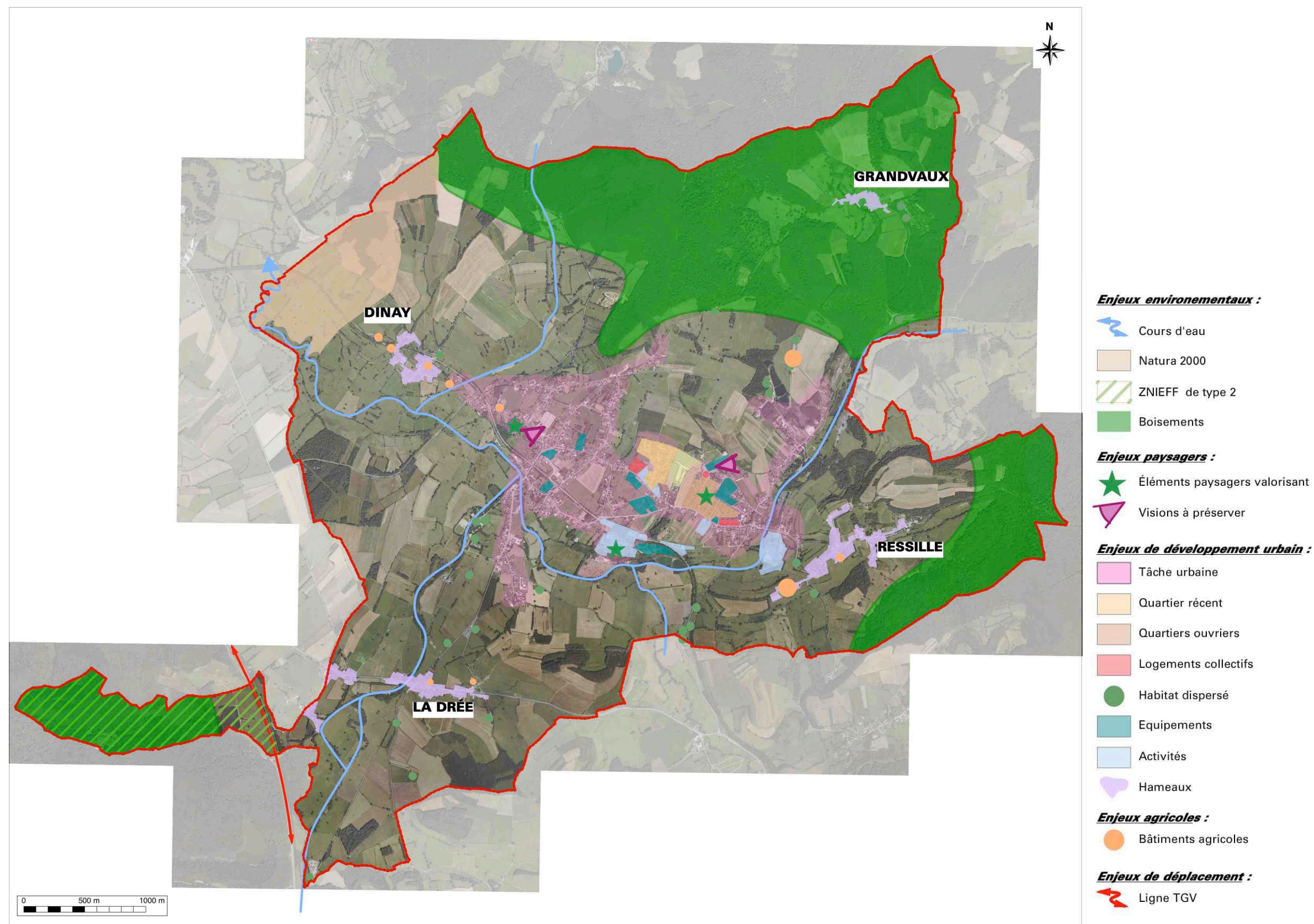
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

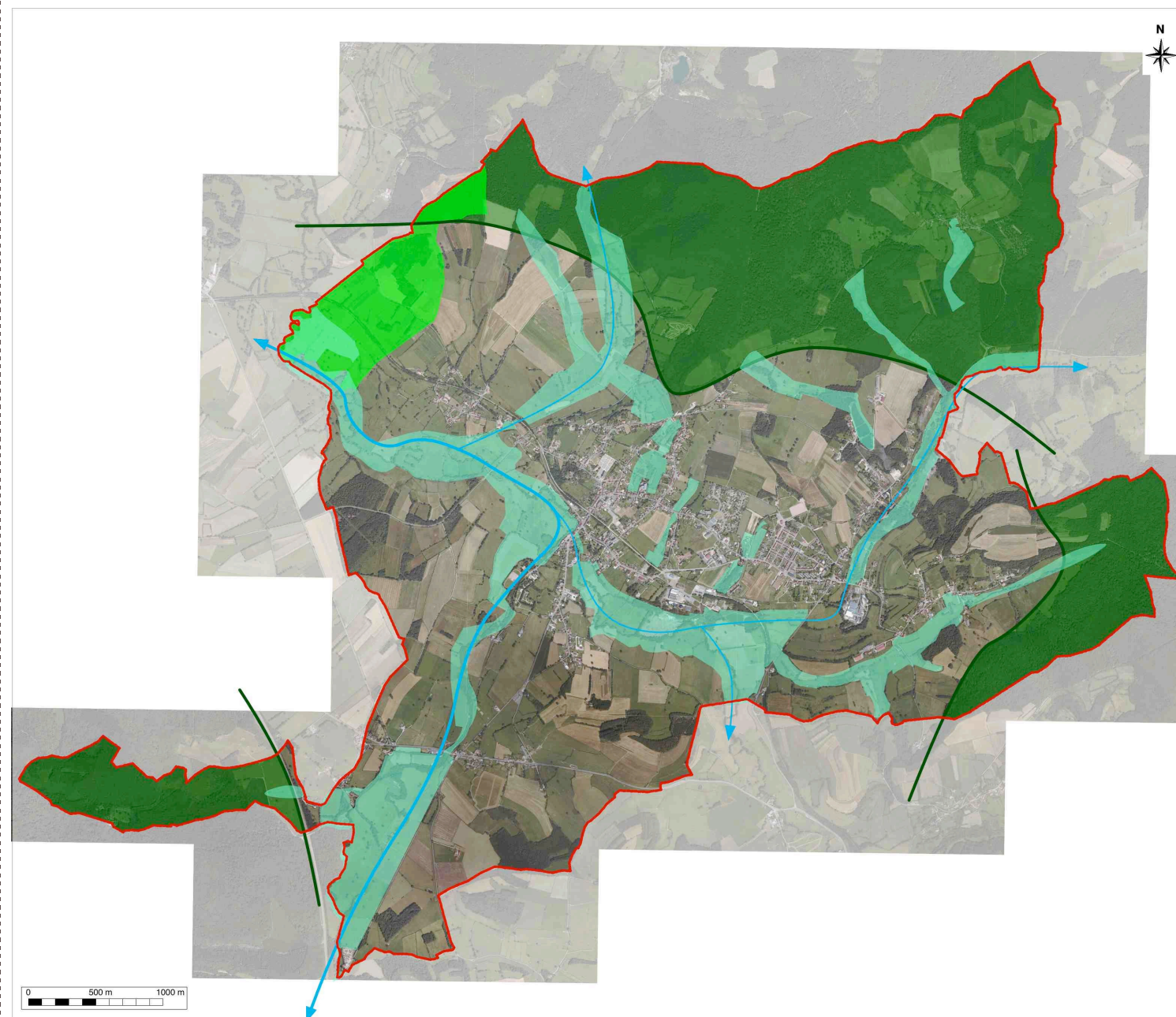
L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. Ce cadre à dominante naturelle et boisée doit être conservé. Ainsi, le PLU s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale. La commune présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental au niveau des espaces naturels : un réseau hydrographique important associé à quelques zones humides, des boisements relativement présents, notamment dans la partie Nord et la partie Est de la commune. Pour une grande part, il s'agit de boisements anciens présents depuis plus de deux siècles.

La commune d'Épinac est également concernée par une ZNIEFF de type 2 « Autunois » et partiellement couverte par une zone Natura 2000 « Gîtes et habitats des chauve-souris en Bourgogne »

- La préservation de la qualité environnementale passe par le maintien des espaces ouverts, ce qui est directement lié à la pérennité de l'activité agricole (cf. objectif de protection de l'activité agricole).

Le Projet prévoit la protection des trames vertes et bleues pour préserver les continuités écologiques sur la commune.

- **Trame Bleue** : Il s'agit de préserver le corridor biologique représenté par la vallée de La Drée. Au delà, il s'agit également de protéger les nombreux cours d'eau qui la rejoignent, les zones humides qui leur sont associés et les passages de ruissellement qui traversent l'espace urbain. Le projet prévoit donc de préserver les abords de La Drée mais également tous les cours d'eau et passages d'eau (permanent ou non), ainsi que les zones humides.
- **Trame verte** : Outre les espaces boisés, le PLU a pour objectif de limiter l'impact du développement sur le site Natura 2000 et de protéger strictement les terrains concernés par ce classement.



Projet :

Le PLU prévoit de préserver les continuités écologiques liées aux différents cours d'eau mais également de protéger strictement le site Natura 2000 en empêchant tout développement dans ce secteur.

Le projet vise également à maîtriser l'artificialisation des milieux aquatiques et les zones humides.

Le PLU prévoit la protection de grands massifs boisés anciens qui joue un rôle de zone refuge en connexion avec le grand espace agricole de la vallée de la Drée.

B/ Protection des espaces agricoles

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire d'Épinac avec une prédominance pour l'élevage et la culture.

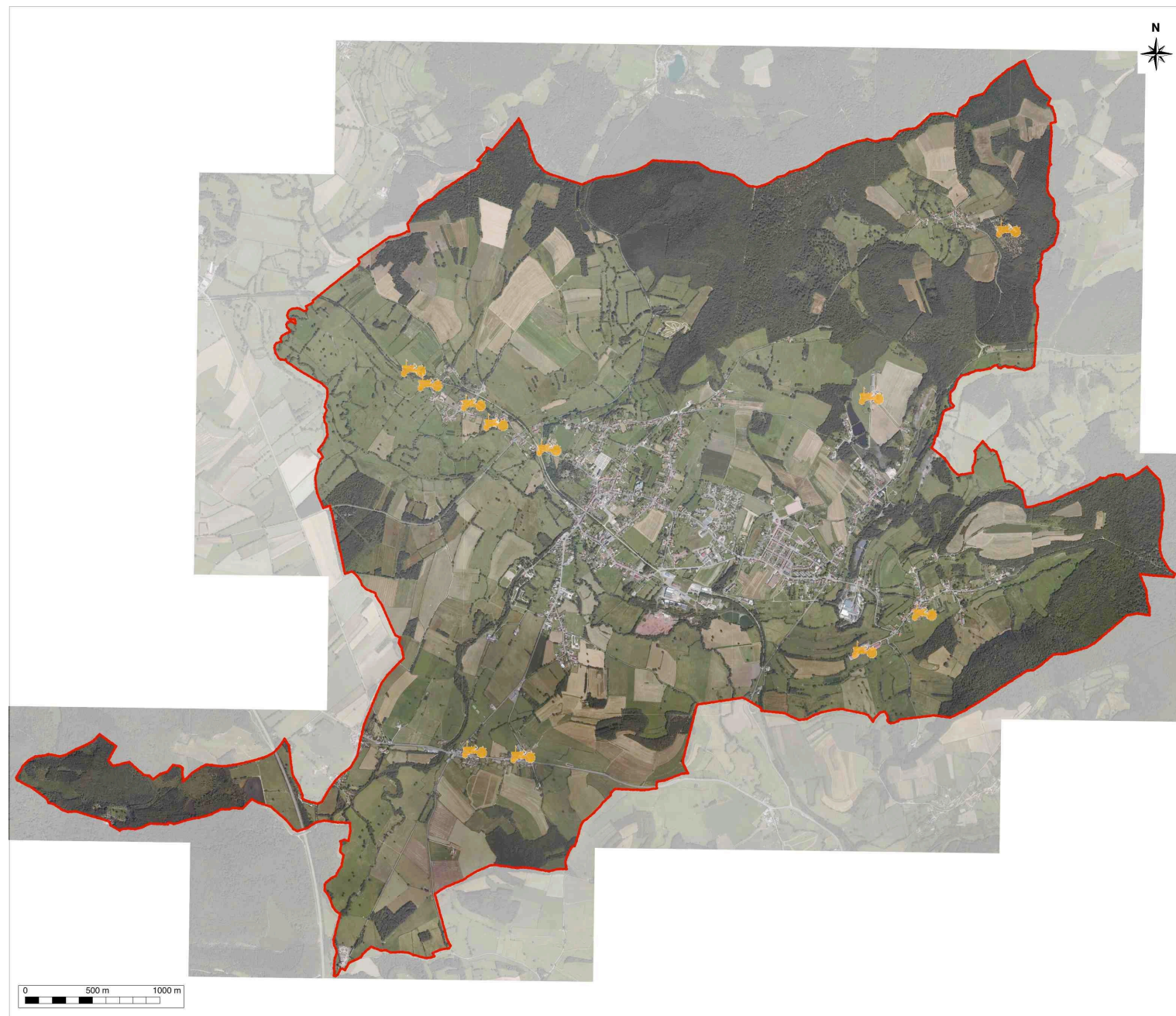
La commune d'Épinac compte 9 sites d'exploitations agricoles importants sur la commune (recensement établi avec les exploitants en février 2010). Ces sites sont actuellement dispersés sur l'ensemble du territoire et éloignés du centre bourg. En revanche ils sont souvent à proximité, voire à l'intérieur des hameaux...

Le projet prévoit de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation existants en évitant de créer de nouveau développement d'urbanisation à leur proximité.

On note cependant la problématique particulière des hameaux. En effet, certains hameaux conservent encore une forte vocation agricole. Dans ces cas, pour ne pas créer de contraintes nouvelles, le projet choisit limiter l'urbanisation à proximité des sites agricoles en autorisant seulement un petit développement dans les « dents creuses » à l'intérieur du tissu existant.

De manière générale, le projet de développement de la commune s'appuie d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine. Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il sera nécessaire de prévoir une urbanisation de terrains à usage agricole. Le choix se portera d'abord sur des terrains relativement « enclavés » à l'intérieur du tissu urbain.

Pour les secteurs d'habitat isolés (qui sont nombreux sur la commune), le projet prévoit la préservation totale de tous les espaces actuellement agricoles, même pour ceux qui se trouveraient en « dents creuses » entre deux constructions existantes. On n'autorisera que l'extension mesurée de l'existant et la création d'annexes fonctionnelles, afin de ne pas miter l'espace agricole et naturel.



Projet :

Le PLU prévoit :

- **de préserver les sites d'exploitation agricoles existants en ne permettant pas de nouveaux développements pour l'urbanisation à proximité de ceux-ci.**
- **d'autoriser le développement des sites d'exploitations existants et permettre les installations nouvelles en inscrivant une très grande partie du territoire de la commune en zones agricoles**
- **de ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg**
- **de pas enclaver les parcelles agricoles**

C/ Prise en compte des risques

Risques naturels

La commune n'est concernée par aucun Atlas des Zones Inondable. Toutefois, le projet ne devra pas permettre le développement le long des rivières « La Drée » et « La Petite Drée », et des ruisseaux « Dinay » et « La Miette ». Le projet intègre la connaissance locale du risque d'inondation.

Par ailleurs, la commune est marquée, historiquement, par l'exploitation minière. On peut donc recenser de nombreux puits désaffectés (environ 70). Selon un mémoire d'arrêt des travaux miniers de la concession d'Épinac, réalisé par Charbonnages de France et en date du 26 janvier 2006, tous les puits miniers de la concession ont été remblayés depuis 1946, à l'exception du puits Curier partiellement remblayé avec un massif armé en tête.

Le PLU prévoit de tenir compte de ces puits en limitant l'urbanisation autour de ces puits.

La commune d'Épinac est également sous l'emprise d'une concession minière sur laquelle se sont déroulés des travaux d'extraction de houille ; elle est située sur la commune limitrophe à la commune d'Épinac : la concession de Sully. Le projet prévoit donc de tenir compte de l'existence de ces anciennes mines de houille, et de l'existence de nombreuses et anciennes galeries souterraines situées plus particulièrement à Épinac.

Enfin, l'étude INERIS a mis en évidence le peu de risques lié au mouvement de terrain dans les secteurs où les travaux miniers sont connus.

Risques technologiques

Le territoire communal est concerné par la proximité du barrage du Pont du Roy.

Projet :

- **Le développement communal prend en compte les risques liés à l'exploitation minière passée en maîtrisant l'urbanisation**
- **Maîtriser l'urbanisation le long des cours d'eau**

D/ Préserver le patrimoine paysager

Valeurs paysagères

Épinac possède également sur son territoire des sites présentant une valeur paysagère pittoresque ou locale. La volonté de la commune est de préserver ces valeurs paysagères ponctuelles :

- Le château : le secteur proche du château est limité au niveau de l'urbanisation pour conserver un écrin naturel autour du bâtiment, en particulier pour le pré au Sud sous le bâtiment.



- Le puit Hottinger : Ce bâtiment symbolique du passé minier de la commune, sera mis en valeur dans l'espace urbain par l'ouverture ou la préservation de perspectives, en particulier depuis le secteur du collège et de la gendarmerie.
- La cité de la Garenne : Cet ensemble urbain, bien conservé sera protégé pour lui conserver son homogénéité en particulier au niveau des alignements sur rue.



Le projet est de préserver ces valeurs soit, lorsqu'elles participent du grand paysage par une protection stricte de l'espace ; soit, lorsqu'elles participent plus du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir.

Projet :

Le PLU prévoit :

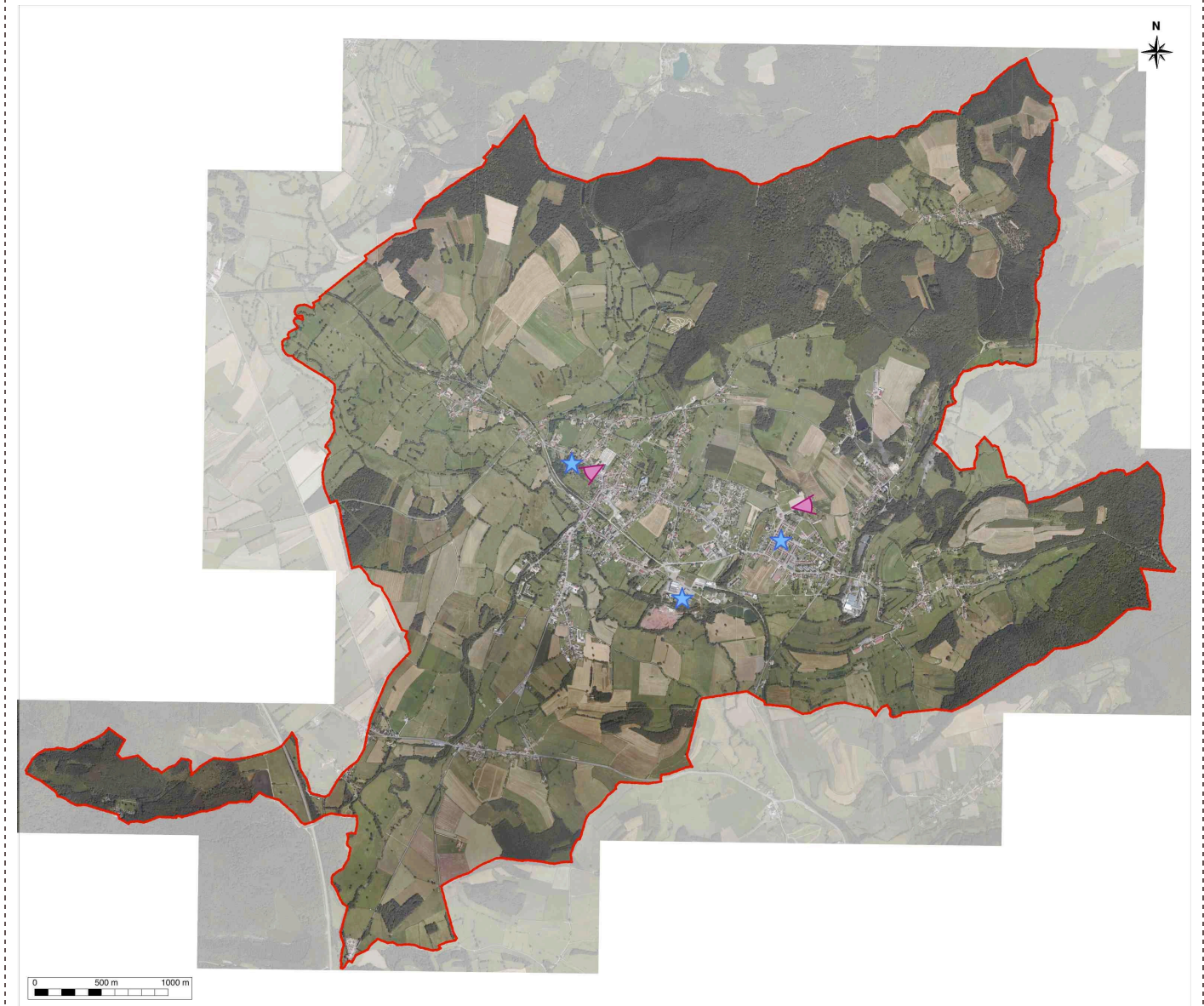
- **de préserver les grands équilibres du paysage**
- **de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de la commune.**

Grand paysage :

Le projet de la commune est de préserver les grands équilibres du paysage actuel en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg afin de ne pas « miter » le terroir existant.

Il prévoit donc la concentration du développement urbain à l'intérieur ou à proximité de la tâche urbaine existante afin de ne pas modifier les grands équilibres du paysage.

Les grands massifs boisés anciens qui sont importants à la fois sur le plan de l'environnement et du paysage, sont particulièrement protégés.



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Quelle croissance de population dans les 13 ans à venir (horizon 2025)

Rappel des taux de croissance entre 1999 et 2008 :

ÉPINAC : - **0,7%** par an

Canton d'Épinac : - **0,2%** par an

Dans les dix dernières années, **Épinac** a connu une baisse de sa population (148 habitants de moins entre 1999 et 2008) alors qu'elle constitue un petit centre de services, d'équipement et de commerces.

B/ Le projet

Pour conforter son rôle de pôle d'équipements, commerces et services, la commune d'**Épinac** table sur une croissance ambitieuse de **0,5%** par an pendant 10 ans. Cette croissance peut sembler importante par rapport aux trente dernières années, mais il s'agit en fait pour une commune qui a joué et joue encore un rôle de bourg centre dans un terroir rural de retrouver des niveaux de population perdus... (3120 habitants en 1968, pour 2374 quarante ans plus tard...).

Il s'agit pour la commune d'**Épinac** de préserver une structure commerciale et de service (des commerces de proximité, des commerces alimentaires, des magasins spécialisés, des services dans le domaine bancaire et médical, des équipements structurants tels que écoles, collège, gendarmerie, centre de secours...) en se donnant les moyens d'organiser une offre de type de logements plus étendue. Cette ambition supposera une implication forte de la commune dans le développement de l'urbanisation.

C/ Objectif de croissance et production de logements

On estime que la population est restée stable depuis 2008 et qu'elle est donc en 2011 d'environ **2374** habitants

0,5% de croissance par an, pendant 10 ans, à l'échelle d'**Épinac** cela veut dire environ **2545** habitants en 2025.

En 2008, la taille moyenne des ménages à **Épinac** est de 2,1. On suppose qu'en 2025, la taille des ménages se stabilise à **2**. 2545 habitants en 2025, cela signifie donc **1272** résidences principales.

En 2008, il y en avait 1097 résidences principales. Comme pour la population, on estime que ce chiffre est resté stable jusqu'en 2011. Pour atteindre une croissance de 0,5%, il est donc nécessaire que le nombre des résidences principales augmente de **175**.

Étant donné le parc de logements vacants (**183** en 2008), on considère qu'environ 25% pourront être réhabilités d'ici 2025, soit **45 logements**. Le Projet de la commune est donc de permettre la création d'environ **130** logements neufs d'ici 2025, soit une production moyenne de **10 logements neufs par an**.

D/ Une diversité du parc de logements

Épinac souhaite une diversification de l'offre en logement et elle prévoit la répartition suivante pour les logements neufs à créer : 70% habitat individuel – 30% habitat groupé

La quarantaine de réhabilitation envisagé sur le parc de logements vacants pourra ouvrir une offre de type appartements...

** L'habitat individuel :*

Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservie par l'ensemble des réseaux... il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

⇒ en 2008 : 79,3% des résidences principales sont des maisons

** L'habitat collectif (petits appartements) :*

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle, essentiellement de jeunes car le niveau de services pour attirer une population de personnes âgées souhaitant revenir vers le centre bourg reste faible...

⇒ en 2008 : 20,5 % des résidences principales sont des appartements

** L'habitat individuel groupé :*

C'est une offre qui commence d'exister sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre là encore d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).

Sur les 130 résidences principales à construire, on projette que **91 seront de type maison individuelles** et **39 de type intermédiaire** (pavillonnaire groupé avec une part importante de locatif).

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

A/ Inciter à l'utilisation de mode de déplacements doux

Pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population d'**Épinac** est dépendante de la voiture. D'ailleurs, 82% des ménages disposent d'au moins une voiture.

Fonctions offertes aux habitants dans le tissu urbain d'Épinac

Toutefois, un certain nombre de services et d'équipements sont à disposition des habitants en centre bourg, comme les équipements scolaires (une école primaire, deux écoles maternelles, un collège), des commerces de proximité (boulangerie-pâtisserie, bar-tabac-presse,...) , des supermarchés, des magasins spécialisés, mais également des services liés au domaine bancaire et au domaine médical, et des équipements structurants (des équipements scolaires, un Service Départemental d'Incendie et de Secours ...

Pour inciter à des déplacements doux vers ces sites, il faudra mettre en place des cheminements sécurisés pour les habitants actuels. Pour les habitants futurs, il est recherché un développement urbain à proximité des différents points d'attraction dans un rayon d'environ 500 mètres (soit entre 5 à 10 minutes à pied).



Le PLU cherchera aussi à créer des liens vélo/piétons à l'intérieur des développements à venir du centre bourg, mais également entre le puit Hottinger et le collège. Le but est de créer une voie verte, uniquement réservée à l'utilisation des modes de déplacement doux, sur le trajet de l'ancienne voie ferrée permettant ainsi de relier les différents équipements entre eux et connectant les futurs secteurs de développement avec le centre historique de la commune.

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Maintenir les équipements existants

Épinac propose une offre en équipement que l'on peut considérer de correct par rapport à son échelle. En effet, la commune dispose de l'ensemble du parcours scolaire jusqu'au collège, de terrains de sport, d'une gendarmerie, d'un SDIS,...

Les équipements présents sur le territoire d'Épinac permettent de conforter son rôle de pôle, notamment en matière d'éducation. Il faut maintenir cette offre d'équipement en accord avec son rôle de bourg centre.

B/ Permettre le développement des équipements

Le projet prévoit de dégager des surfaces (environ 2,5 ha) pour des équipements à proximité du collège.

Le projet propose également la mise en lien entre le collège, l'ancienne gare et le puits Hottinger.

Enfin, le projet prévoit la création d'une voie verte permettant de relier les différents équipements entre eux mais aussi de connecter les futurs secteurs de développement avec le centre bourg.



Projet :

Le PLU devra permettre le maintien des équipements existants mais également le développement d'une zone à proximité du collège.

C/ Le développement des communications numériques

La commune d'**Épinac** est raccordée au central téléphonique :

- EPI71 d'Épinac équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+. Néanmoins, France Télécom n'a pas encore installé ses équipements pour distribuer le service de télévision par ADSL d'Orange.

Afin d'accompagner la volonté de redonner une dynamique de croissance à la commune, il faut prévoir une politique d'amélioration de l'offre au niveau des communications numériques.

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Permettre le maintien et le développement des commerces existants

L'armature commerciale d'Épinac est correcte à son échelle avec notamment quelques commerces de proximité (boulangerie-pâtisserie, bar-tabac-presse, restaurant, fleuriste, un salon de coiffure, un garage...) deux commerces d'alimentation, ... L'enjeu de la commune est déjà de permettre le maintien de ces commerces.

Cela passe par l'idée de privilégier l'installation des nouveaux habitants à proximité du centre bourg où se trouve ces quelques commerces et aussi de requalifier les espaces publics et collectifs du centre bourg....

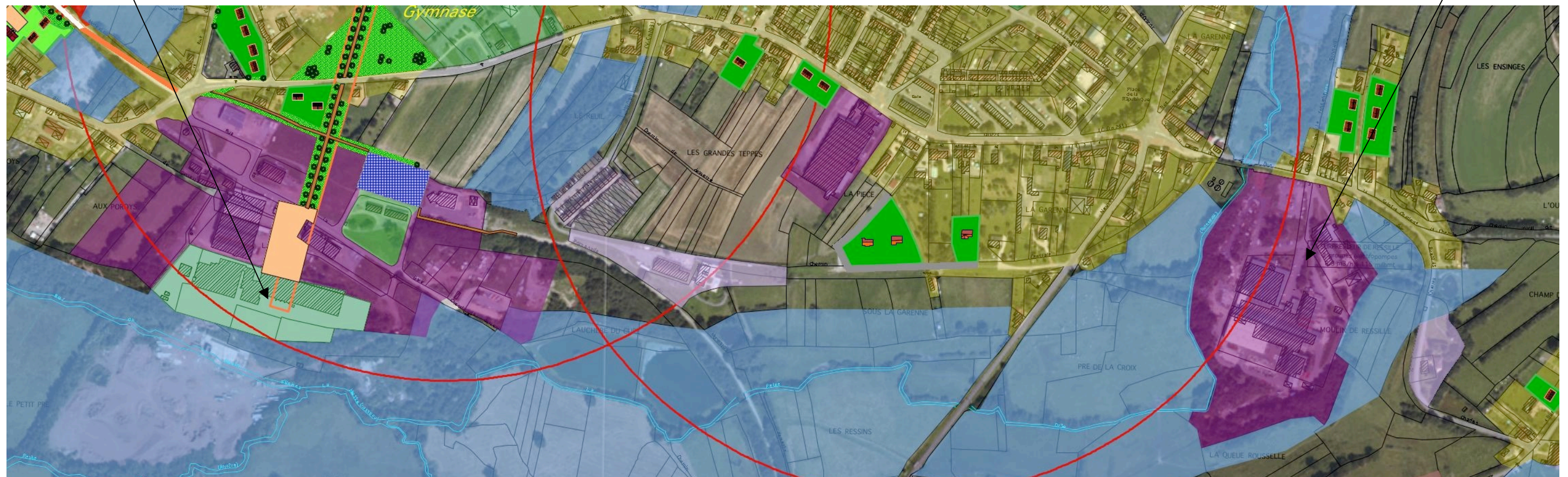
B/ Développer l'activité

Au niveau des activités économiques, on trouve aujourd'hui sur Épinac essentiellement des activités de type artisanal lié au bâtiment, mais également des activités industrielle . Ces activités trouvent leur place dans le tissu urbain et le projet de la commune est de permettre le maintien, voire le développement de ce type d'activités qui peuvent cohabiter avec l'habitat et contribuer à la diversité fonctionnelle de l'espace urbain...

Le PLU prévoit deux secteurs de développement :

- le secteur du **puits Hottinger** : c'est la zone d'activités actuelle autour de l'ancien puit à l'architecture imposante. Ce site doit pouvoir répondre à deux objectifs :
 - utiliser la qualité du bâtiment pour développer un projet ambitieux alliant activités et loisirs
 - offrir des terrains alliant pour accueillir de nouvelles activités (on peut dégager entre 3 et 4 ha)

- **le Moulin de Ressille**



UN SCENARIO DE PADD

CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE BOURG

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Construire sur un rythme de 10 logements par an (hors réhabilitations)... Soit 130 logements neufs d'ici 2025

Une proportion de 70% individuels – 30% intermédiaires

Une densité moyenne de 10 logements/ha.

Pour lutter contre l'étalement urbain, mais aussi pour valoriser les équipements, commerces et services existants au centre bourg, le projet prévoit de construire d'abord autour du centre bourg...

Stratégie pour l'habitat

Les dents creuses

Avant de travailler sur les espaces en extension du tissu urbain, on peut repérer les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain. C'est-à-dire ceux qui sont les moins faciles à utiliser au niveau agricole. Même s'ils sont consommateurs d'espaces nouveaux, l'utilisation de ces terrains permet de conserver une bonne « compacité » au niveau de l'espace urbain.

Toutefois, cette approche doit être nuancée en fonction d'une éventuelle réflexion sur de nécessaires « trames vertes urbaines » à conserver dans l'espace de la commune. Une politique qui se donnerait comme objectif de « boucher les trous » à tout prix n'est pas forcément bonne...



Le présent scénario propose l'urbanisation des dents creuses. Cela représente un potentiel d'environ **63 logements**.

Il existe une urbanisation liée à l'initiative des propriétaires. On suppose donc que l'urbanisation de ces parcelles se fera uniquement par la construction de maisons individuelles pures. Pour être construites, ces parcelles n'ont pas besoin d'aménagement interne et elles ne présentent pas d'enjeux pour le futur développement de la commune. Leur insertion dans un tissu pavillonnaire existant pose éventuellement la question des volumes des constructions à venir qui devrait être compatibles avec l'existant...

L'ensemble des parcelles en dents creuses et en division parcellaire représente environ **7,9 ha**. Le scénario imagine sur 7,9 hectares un potentiel de 63 maisons, soit une densité d'environ 8 logements/ha.

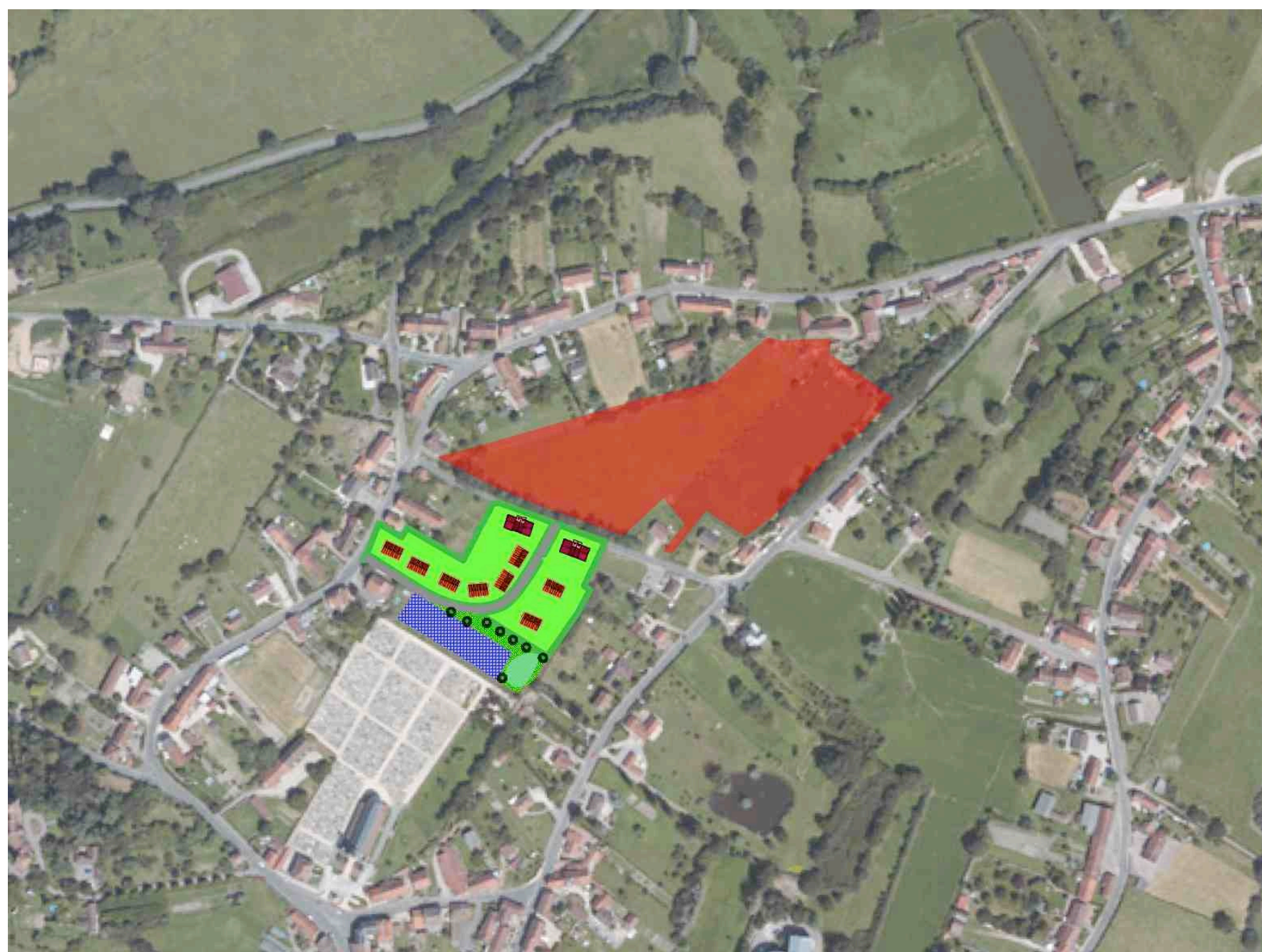
Les secteurs de développement

Il a été repéré 3 secteurs de développement. Celles-ci nécessitent un aménagement interne. Leurs situations différentes entraîne donc des réflexions différentes quant aux orientations d'aménagement et de programmation que l'on peut y envisager.

Secteur Nord de l'église

Sa superficie est d'environ 1 ha.

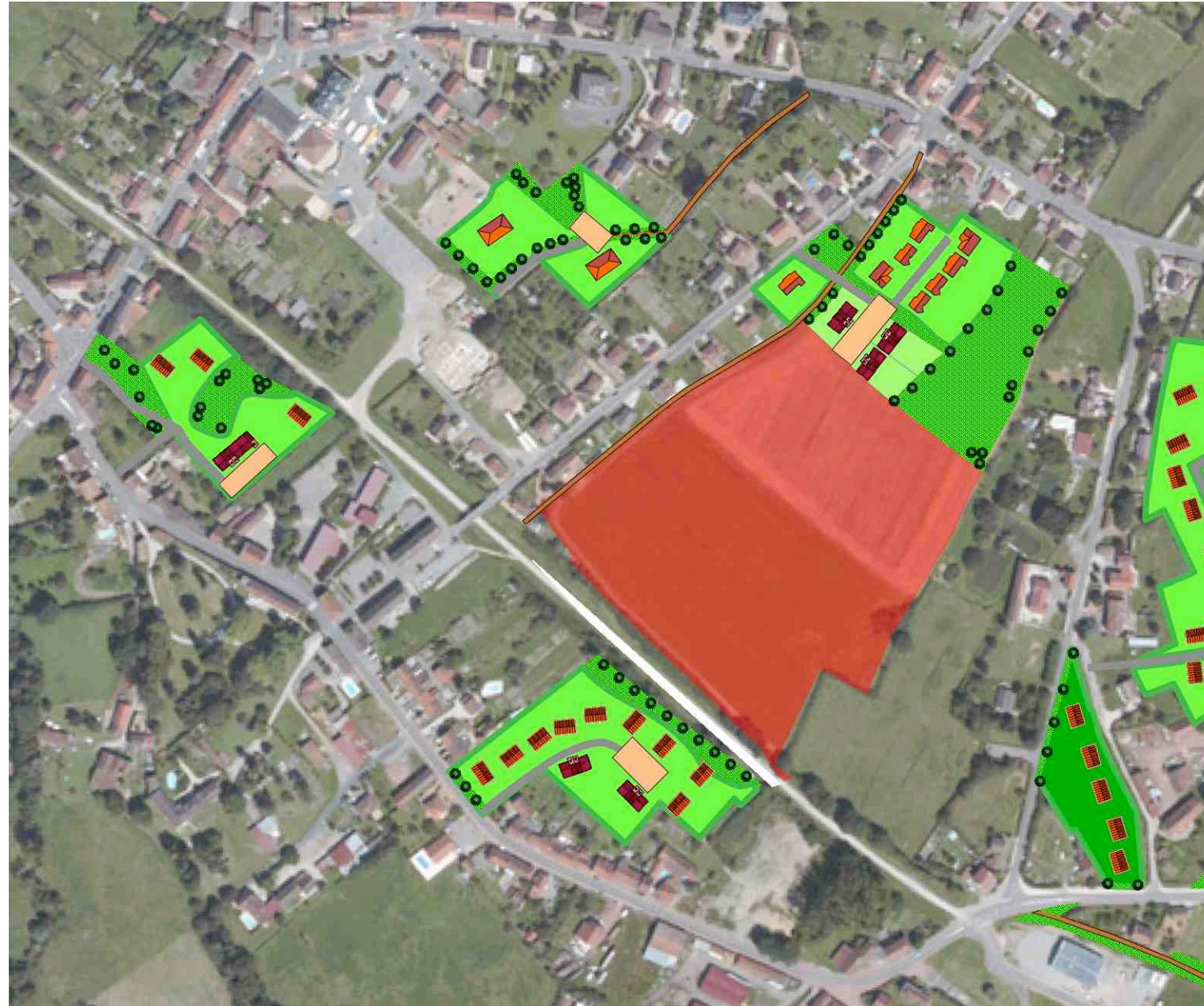
Au niveau de la diversité des logements, on pourra avoir ici une densité forte et une mixité de logements (individuels purs et individuels groupés).



Secteur Ouest

Ce secteur se compose de plusieurs espaces de plus ou moins grande taille :

- un espace de 0,8 ha composé de 2 bâtiments collectifs
- un second espace de 0,8 ha composé de 3 logements individuels purs et 6 logements individuels groupés
- un espace de 1,2 ha pouvant accueillir 8 logements individuels purs et 6 logements individuels groupés
- un espace de 1,3 ha intégrant 9 logements individuels purs et 6 logements individuels groupés



Secteur Est

Ce secteur se compose d'un espace :

- un secteur à l'Ouest de la gendarmerie, d'une superficie de 2,2 ha



CONSTRUIRE HORS DU CENTRE BOURG

La tache urbaine d'Épinac est aujourd'hui très éclatée sur l'ensemble du territoire. Le projet prévoit d'abord d'installer les futurs habitants à proximité du centre bourg et de ses services, équipements et commerces. Toutefois, l'habitat dispersé est très présent sur la commune, du fait d'un passé agricole riche. C'est pourquoi le projet propose aussi de laisser quelques possibilités hors du centre bourg en suivant les deux logiques suivantes.

Hameau de Dinay

Le projet prévoit une urbanisation en dent creuse. Cela correspond à 0,2 ha pour la création d'environ 2 logements.



Hameau de Ressille

Le principe est de permettre l'urbanisation en dents creuses. Cela permettra d'urbaniser 0,6 ha pour environ 5 logements.

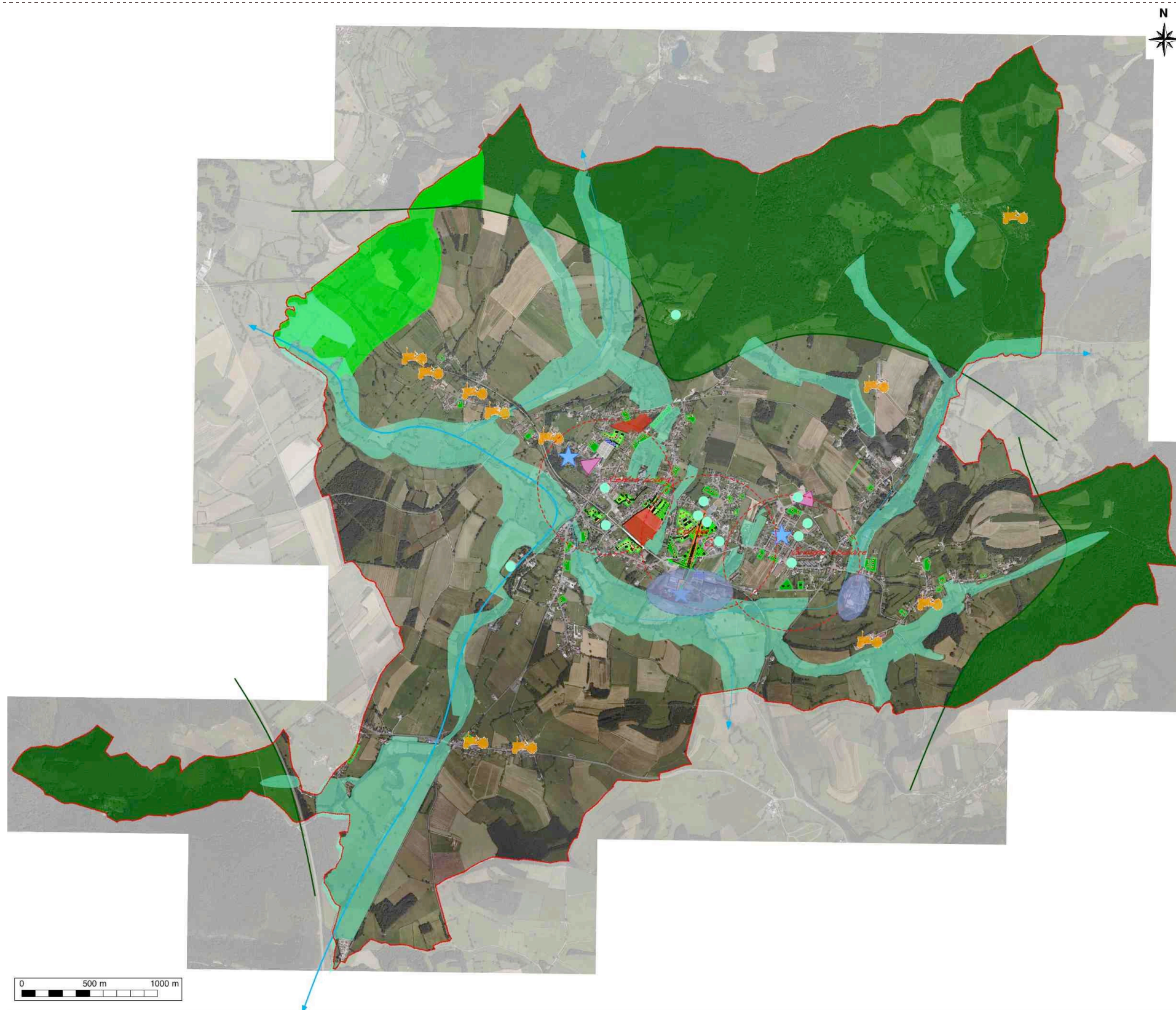


Hameaux de « La Drée » et « La Forge »

Le principe est de permettre l'urbanisation en dents creuses. Cela permettra d'urbaniser 0,6 ha pour environ 6 logements.



LE SCENARIO GENERAL



⇒ Bilan du scénario

	Surface	Maisons individuelles	Logements intermédiaires et collectifs	TOTAL
Dents creuses	9,3 ha	76		76
Secteur Nord	1 ha	8	4	12
Secteur Ouest	4,1 ha	20	30	50
Secteur Est	2,2 ha	17	11	38
TOTAL	16,6 ha	121	45	166

Soit, pour les zones de développement dans la tache urbaine, un total de 90 logements pour une consommation de 7,3 hectares. Mais il faut y ajouter les 76 logements qui pourraient être réalisés dans les espaces libres sur lesquels la commune a moins de possibilités d'action... Le scénario permet la création de 166 nouveaux logements pour une surface 16,6 ha, soit une densité d'environ 10 logements par ha. Le PADD ouvre donc un potentiel de 166 logements neufs dont 45 habitats intermédiaires (soit 27%).

Rappel du scénario : 130 logements pour une consommation de 13 hectares et 30% d'habitat intermédiaire, soit 39 logements...