

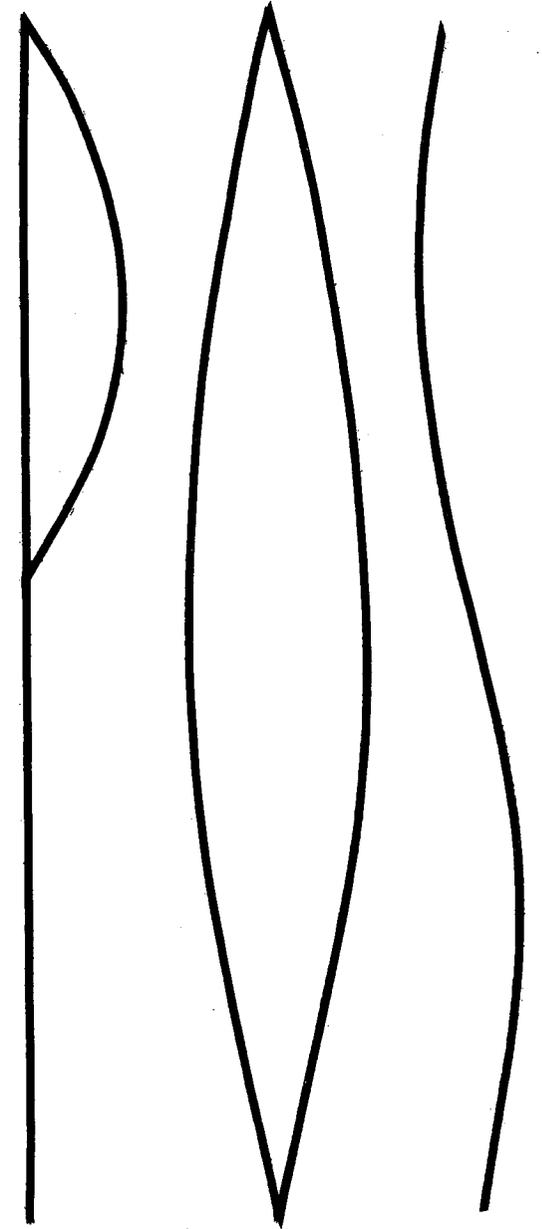
prescrit le... 23 NOV. 1990
arrêté le... 10 DEC. 1993
publié le... 19 JUIL. 1994
approuvé le... 13 MAI 1995

établi par



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

plan d'occupation des sols



1
rapport de
présentation

EPINAY sur **DUCLAIR**

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

COMMUNE D'EPINAY SUR DUCLAIR

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

RAPPORT DE PRESENTATION

*Dressé par la Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt – ADEAR*

SOMMAIRE

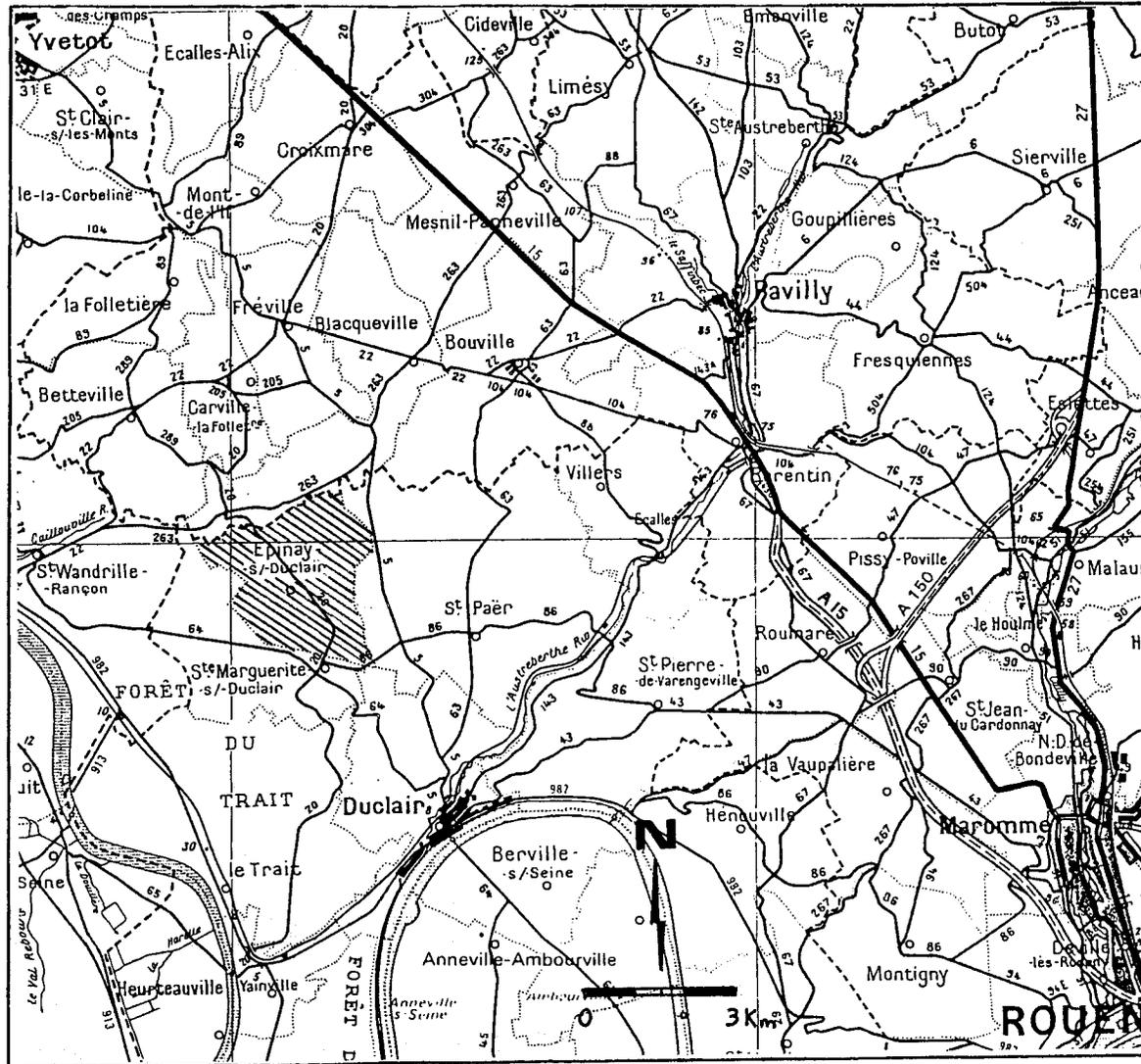


Première partie : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE	1
– Situation	2
– Le Milieu Naturel	4
– Environnement.....	8
– Agriculture.....	10
– Démographie	12
– Habitat	13
– Equipements.....	14
Deuxième partie : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.O.S.	15
– P.O.S. et autres dispositions	16
– Objectifs et contraintes	18
– Types de zones	20
– Superficies des zones.....	26

Première partie

**Situation existante
et perspectives d'évolution de la commune**

SITUATION



SITUATION ADMINISTRATIVE

Rattachée à l'arrondissement de ROUEN, la commune d'EPINAY SUR DUCLAIR fait également partie du canton de DUCLAIR.

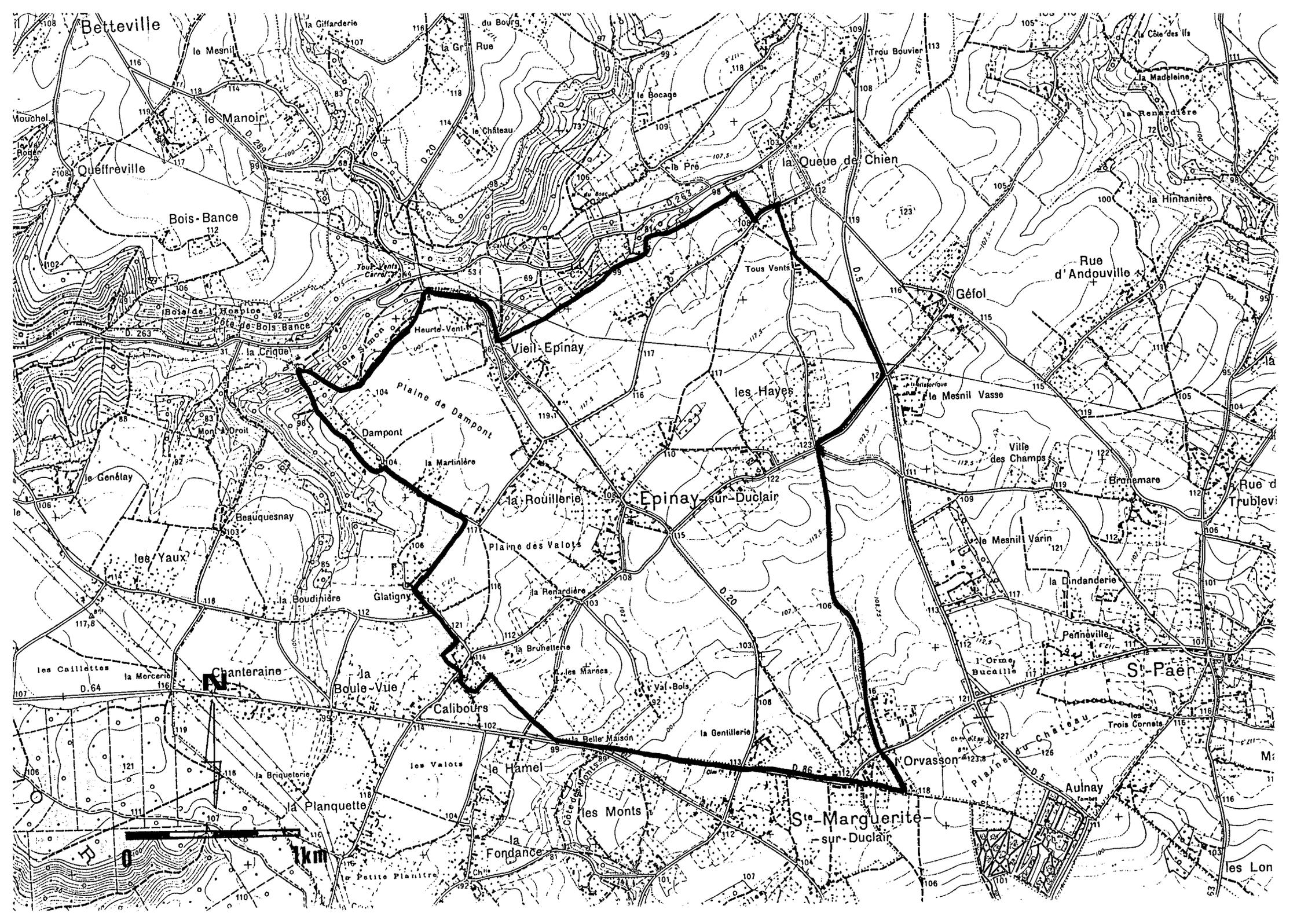
BLACQUEVILLE et FREVILLE (canton de Pavilly), SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR et ST PAER (canton de Duclair), constituent les communes limitrophes.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située à l'extrémité sud du Pays de Caux, la commune d'EPINAY SUR DUCLAIR s'est implantée aux marges d'un plateau agricole bien individualisé entre les vallées du Rançon à l'ouest, de l'Austreberthe à l'est et la forêt du Trait au sud.

La RD 20, remontant de la vallée de la Seine par STE MARGUERITE SUR DUCLAIR permet de relier directement EPINAY au chef-lieu de canton. DUCLAIR, distant seulement de 6 km, dont EPINAY subit l'attraction pour les commerces et les services quotidiens.

La RD 5, quant à elle, assure une liaison facile avec le Pays de Caux et notamment la RN 15 Rouen-Le Havre.



Betteville

le Manoir

Bois-Bance

Vieil-Epinay

les Hayes

Epinay-sur-Duclair

Chanteraine

la Boule-Vue

Calibours

le Hamel

les Monts

St-Marguerite-sur-Duclair

Aunay

St-Paer



LE MILIEU NATUREL

CONFIGURATION DU TERRITOIRE - TOPOGRAPHIE

La configuration de la commune d'EPINAY SUR DUCLAIR se présente sous une forme très homogène dont la seule irrégularité dans son découpage provient d'une avancée à l'ouest entre les communes de BLACQUEVILLE et SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR, au lieu-dit plaine de Dampont.

Le territoire d'EPINAY SUR DUCLAIR, qui couvre une superficie de 661 ha, offre un relief uniforme dans sa majeure partie, mais relativement contrasté sur ses marges :

- le plateau, dont l'altitude ne varie guère entre 100 et 120 m, présente une topographie légèrement convexe autour d'un point haut situé à l'est de la commune, au hameau des Hayes, et marquant une faible pente à l'amorce des versants de vallons secs

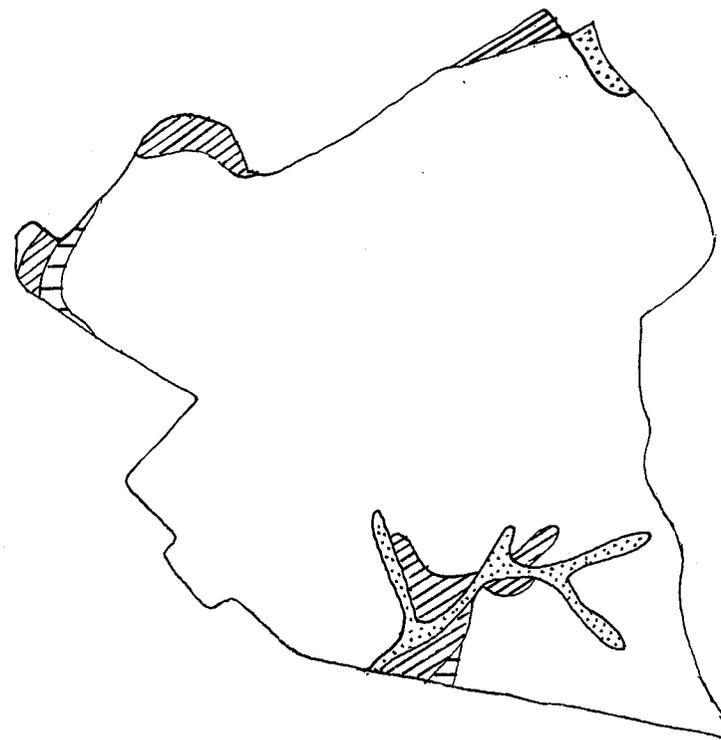
- les thalwegs inclinent le plateau sur ses limites nord-ouest et sud-ouest ; ainsi les hameaux du Vieil-Epinay et de la Queue de Chien surplombent-ils d'une quarantaine de mètres le fond du thalweg séparant EPINAY de BLACQUEVILLE, et qui, lui-même, rejoint en aval la vallée du Rançon.

En limite avec SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR, c'est le hameau de Dampont qui domine un thalweg parallèle, tandis que la ferme du Val Bois marque la tête de vallon de la Côte des Monts.

FORMATIONS SUPERFICIELLES

Au-dessus des formations crayeuses, notamment la craie blanche à silex qui n'apparaît pas sur le territoire d'EPINAY, affleurent des formations superficielles recouvrant la totalité du territoire communal et qui se composent ainsi :

- Les limons des plateaux, non différenciés, dont l'épaisseur varie de quelques décimètres à plus de 10 m
- ▨ Les limons à silex argileux, souvent fragmentés
- ▩ Les formations argilo-sableuses, à silex
- ▤ Les colluvions de tête de vallons secs, très limoneuse en limite avec le plateau, se chargeant en sables et silex fragmentés dès que le thalweg recoupe les formations à silex



CLIMATOLOGIE

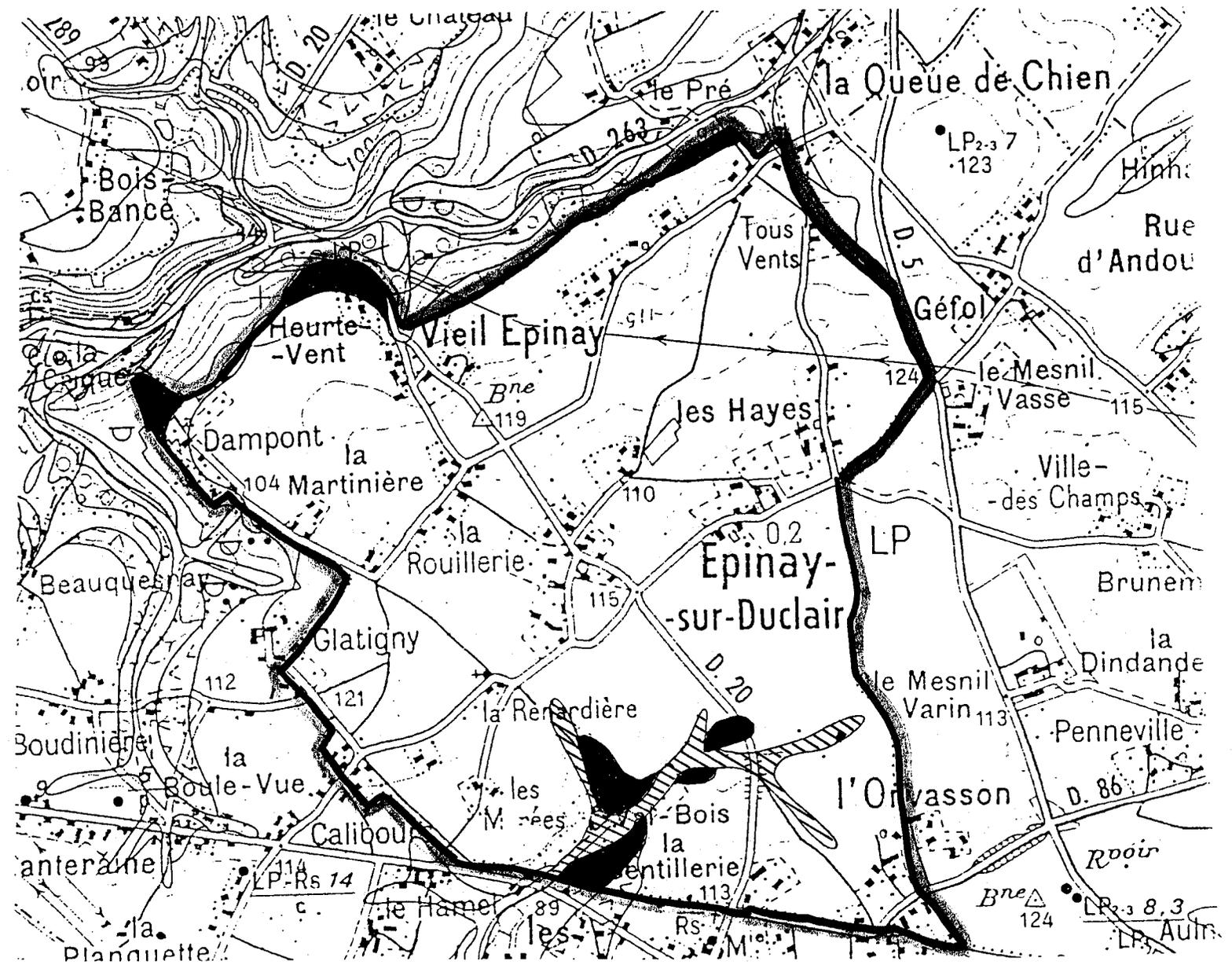
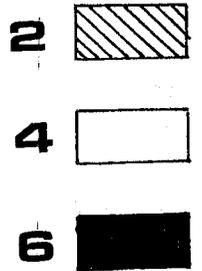
La région du Pays de Caux connaît un régime climatique tempéré humide avec une dominance des vents de secteur ouest et une pluviométrie moyenne dont la normale atteint 950 mm. Ces pluies sont bien réparties sur l'ensemble de l'année, l'automne et le printemps étant respectivement les saisons les plus humides et les plus sèches. Les températures, quant à elles, atteignent une moyenne annuelle de l'ordre de 10°1 C.

Cette pluviosité moyenne et régulière alimente les nappes aquifères libres, dont la plus importante provient de la craie dont la teneur en argile augmente progressivement vers la base et constitue un milieu à double perméabilité : celle due à la porosité de la roche (micro-fissures), et celle due aux diaclases plus importantes en fond de vallée sèche. Cette nappe correspond aux bassins versants de l'Austreberthe et du Rançon.

TYPES DE SOLS ET APTITUDES A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

	TYPES DE SOLS	LOCALISATION	CARACTERES PEDOLOGIQUES	APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT
2	Sols très profonds, poreux et de bonne perméabilité (11 à 36 mm/h)	Partie amont des vallons secs du plateau	Limons très épais, bruns peu en surface (jusqu'à 1 m) non hydromorphes	Epanchage souterrain de type classique, réalisable facilement mais ceinturage du terrain parfois nécessaire pour intercepter les arrivées d'eaux extérieures
4	Sols très profonds et assez perméables (10 à 30 mm/h)	Plateau	Sols bruns, lessivés, faiblement argileux et humifères jusqu'à 0,50 m	Epanchage souterrain du type classique réalisable normalement avec des tranchées peu profondes (60 cm) et dimensionnement large
6	Sols très peu épais sur sous-sol argileux (argile à silex à moins d'un mètre), peu perméable	Rupture de pentes des thalwegs secs	Sols bruns, faiblement lessivés humifères et riches en silex jusqu'à 0,30 m, très argileux et à faible activité biologique au-delà	Epanchage souterrain possible, mais après épuration poussée des eaux usées par lit filtrant, suivie d'un rejet par puits d'infiltration

NB : Les éléments figurés dans le tableau ci-dessus et sur la carte ci-jointe sont donnés à titre indicatif et sous réserves (étude à l'échelle communale). Pour une définition de l'aptitude à l'assainissement individuel au niveau de chaque parcelle, il est recommandé au pétitionnaire de consulter les annexes sanitaires de ce dossier.



ENVIRONNEMENT

Par sa topographie relativement uniforme et sa situation en plateau, la commune d'EPINAY SUR DUCLAIR possède un environnement assez peu diversifié :

* **Les espaces agricoles**, qui se localisent en totalité sur le plateau, couvrent un peu plus de 600 ha soit les 9/10ème du territoire communal, et marquent une prédominance des terres labourables (60 %) sur les surfaces toujours en herbe (40 %).

Le parcellaire remembré, il y a maintenant plusieurs années, a été restructuré en îlots de surface assez importante, mais jamais plus d'une dizaine d'hectares. De forme homogène sur la majeure partie du plateau, le parcellaire est resté plus irrégulier et davantage allongé en raison de la topographie plus accentuée au Vieil Epinay et à Dampont.

Le paysage offre, sur la totalité du territoire d'EPINAY, l'aspect de champs ouverts ou de "plaine" ; les alignements d'arbres de haut jet demeurent rares, tandis que les haies taillées basses se rencontrent parfois en clôture des prairies et à la périphérie des hameaux et du centre du village.

* **Les sièges d'exploitations agricoles** encore en activité restent dans leur majorité localisés à proximité, voire à l'extérieur, des zones d'habitat.

Ainsi, dans le centre d'EPINAY, aucun corps de ferme ne se trouve enclavé, puisque les deux exploitations ayant encore conservé leur vocation se situent au contact de la plaine agricole du Vieil Epinay. La Rouillierie possède encore deux fermes dont l'une sépare le hameau en deux zones d'habitat distinctes, tandis que les hameaux de Dampont, la Queue de Chien, l'Orvasson et les Hayes présentent une mixité assez marquée entre l'habitat non agricole, pavillonnaire ou issu de réhabilitation de bâtiments et de multiples corps de fermes disséminés le long des voies communales.

Enfin, quelques fermes encore en activité ou ayant cessé demeurent isolées dans la zone agricole : Val Bois, les Vallots, Dampont ...

* **Les espaces boisés** couvrent seulement une superficie de 4 ha exclusivement localisés en limite communale avec BLACQUEVILLE et constituent l'amorce boisée du vallon qui rejoint la vallée du Rançon.

Sur le plateau lui-même, ces boisements ou simples bosquets sont quasiment inexistantes.

* **Les alignements d'arbres de haut jet** demeurent très rares sur le territoire d'EPINAY.

A l'origine, ces clos-masures, enserrant la cour herbue des corps de ferme, ponctuaient le paysage par les talus (ou "fossés") plantés d'une ou plusieurs lignes d'arbres d'essences feuillues (hêtres et frênes essentiellement).

Aujourd'hui, ces clos mesures ont été démantelés et ne subsistent plus que quelques alignements clairsemés qui, au total, ne représentent qu'environ 2 500 m linéaires.

Néanmoins, les alignements existants contribuent au maintien du paysage traditionnel et visualisent assez bien certains hameaux (par exemple les Hayes) ou certaines fermes isolées (Val Bois).

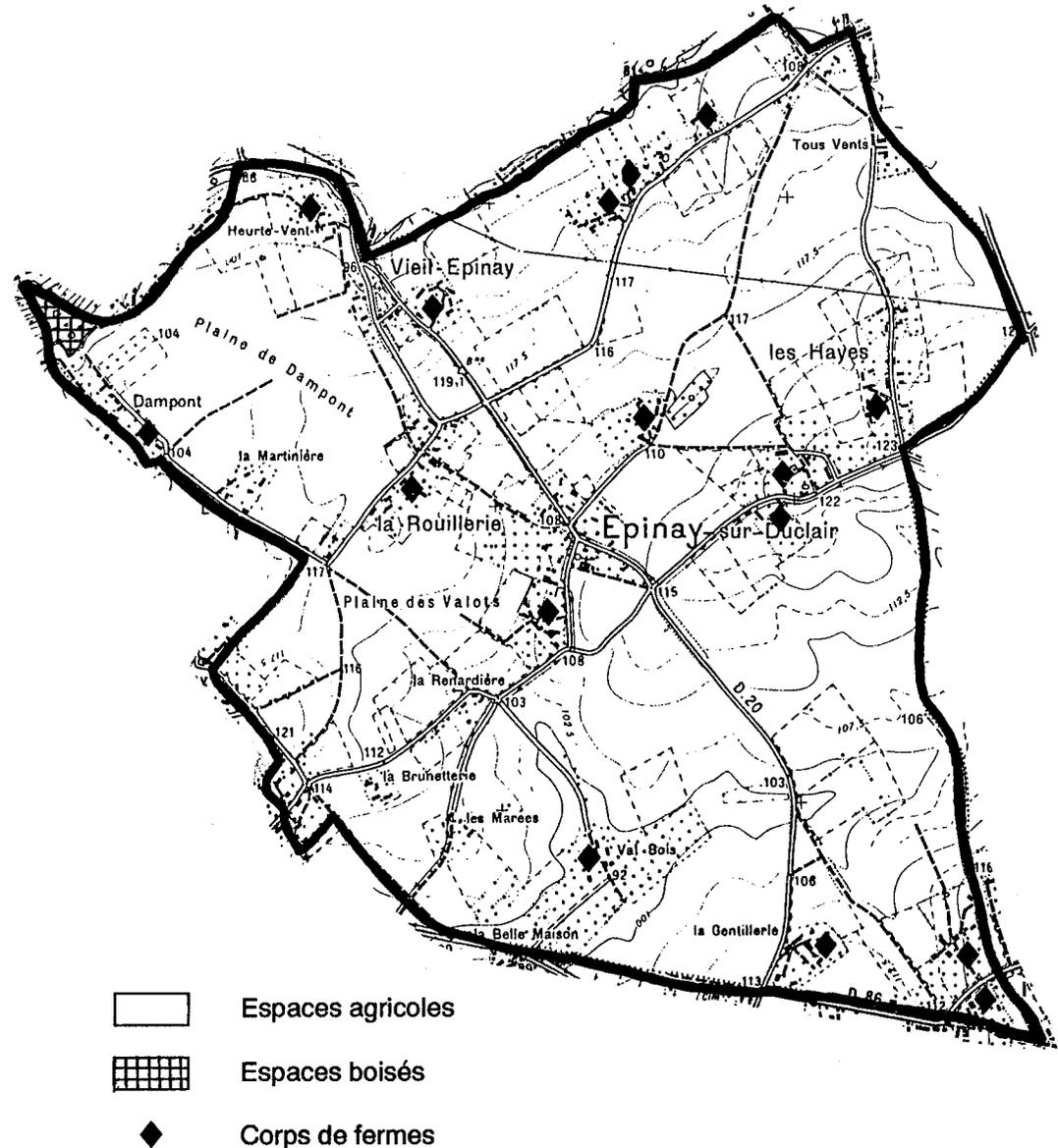
* Le Patrimoine Architectural

L'habitat ancien traditionnel, constitué par les maisons rurales et les bâtiments, apparaît le plus souvent regroupé en plusieurs corps de fermes en activité ou non, pour former les hameaux (la Queue de Chien, Vieil Epinay, l'Orvasson), ou le centre ancien du village.

Cet habitat date du 19ème siècle et se caractérise en majorité par une construction avec appareillage en briques, un volume allongé et une toiture à forte pente (50°) avec débords et couverture en ardoises ou en tuiles.

Hormis cet habitat traditionnel, EPINAY SUR DUCLAIR possède quelques constructions ou monuments présentant un intérêt architectural ou historique. On retrouve l'origine du nom d'EPINAY avec "Spinetum" mentionné en 1156, c'est-à-dire l'endroit où il y a des épines.

Aujourd'hui, on remarque l'Eglise Saint-Martin, restaurée récemment, dont des vestiges datent de la Renaissance : porche de pierre et clocher, porte de bois du 16ème siècle à vantaux sculptés, croix de pierre du 16ème siècle dans le cimetière.



*** Le Patrimoine Archéologique**

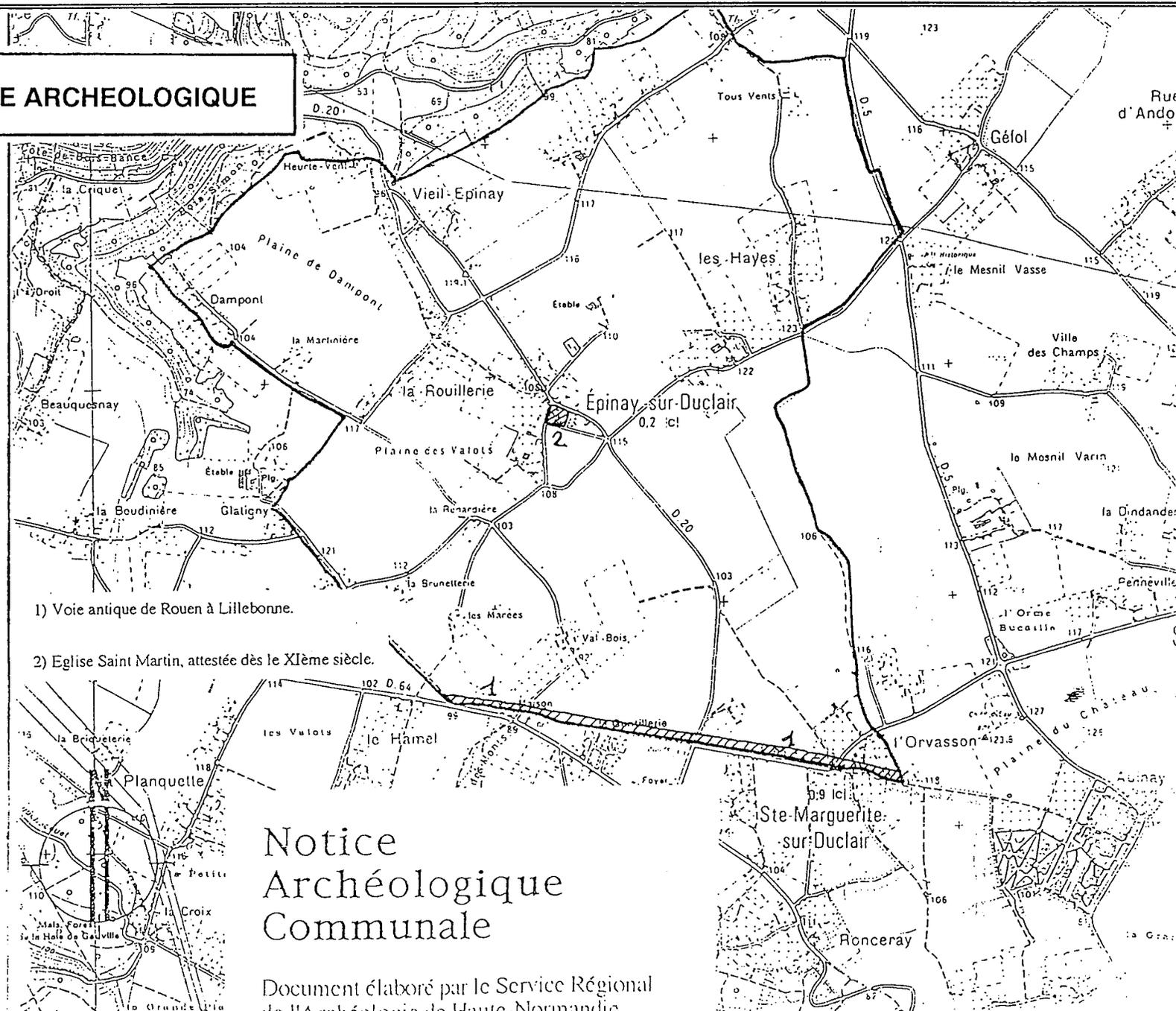
La commune d'EPINAY SUR DUCLAIR possède sur son territoire plusieurs sites sensibles sur le plan archéologique qui sont :

- 1) Voie antique de ROUEN à LILLEBONNE correspondant aujourd'hui à la Route Départementale n° 86 prolongée par le Chemin Rural n° 19
- 2) Eglise Saint-Martin, attestée dès le XI^{ème} siècle

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors de terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au service régional de l'archéologie dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées".

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE



- 1) Voie antique de Rouen à Lillebonne.
- 2) Eglise Saint Martin, attestée dès le XIème siècle.

**Notice
Archéologique
Communale**

Document élaboré par le Service Régional
de l'Archéologie de Haute-Normandie

AGRICULTURE

Le caractère agricole d'EPINAY SUR DUCLAIR reste prépondérant si l'on se réfère à l'importance de la surface agricole utilisée dans l'occupation de l'espace de la commune.

La valeur agronomique des sols apparait la meilleure sur la majeure partie de la commune couverte par les limons de plateau, alors qu'elle s'avère plus médiocre en limite avec les versants de thalwegs où se rencontre davantage l'argile à silex.

L'utilisation du sol fait ressortir une prédominance des terres labourables (60 % de la SAU), notamment les céréales et les cultures industrielles, au détriment des surfaces toujours en herbe bien que celles-ci aient légèrement progressé depuis 1979. Cette augmentation s'explique par l'agrandissement de plusieurs exploitations entre les deux recensements (la SAU communale ayant gagné 190 ha) qui ont repris des herbages hors commune. Il n'en demeure pas moins vrai que les exploitations avec bovins ont diminué entre 1979 et 1988, passant de 29 à 21, et celles possédant un troupeau de vaches laitières ne sont plus que 16.

REPARTITION DES EXPLOITATIONS SELON LA TAILLE

	1979	1988
< 10 ha	9	4
10 à 19 ha	10	3
20 à 34 ha	4	4
35 à 49 ha	8	5
> 50	2	7
TOTAL	33	23

TYPES D'EXPLOITATIONS ET SAU MOYENNE EN 1988

	NOMBRE	SAU moyenne	% SAU
Exploitations de production	16	54 ha	97
Exploitations de complément	1	-	1
Exploitations de retraite	6	-	2
TOTAL	23	39 ha	100

AGE DES EXPLOITANTS ET SAU EN 1988

	NOMBRE	% SAU
< 35 ans	4	15
35 à 50 ans	5	29
50 à 65 ans	13	55
> 65 ans	1	1
TOTAL	23	100

L'EVOLUTION DES STRUCTURES d'exploitations montre que, si seulement une exploitation sur 7 avait disparu entre 1970 et 1979 (- 5 expl.), ce rythme s'est considérablement accéléré entre 1979 et 1988 avec 10 cessations d'activité, soit la disparition d'une exploitation sur 3.

Cette évolution, plus sensible que la moyenne départementale (une sur 4) a touché principalement les petites exploitations de moins de 20 ha (- 12 expl) qui représentent tout de même encore un tiers de l'effectif.

Si le nombre d'exploitations est resté stable entre 20 et 35 ha, il faut constater, au-delà de 35 ha, un accroissement des effectifs et de la taille, puisque l'on dénombre aujourd'hui 7 exploitations de plus de 50 ha contre seulement 2 en 1979.

Sur les 23 exploitations recensées en 1988, les 2/3 constituent de véritables exploitations de production, puisque 6 sont tenues par des agriculteurs qui ont atteint l'âge de 60 ans et qui exploitent moins de 10 ha (exploitations dites de retraite) et une seule est tenue par un agriculteur âgé de moins de 60 ans et exerçant une activité non agricole à titre principal (exploitation dite de complément).

LA SURFACE AGRICOLE UTILE, moyenne des exploitations de plus de 1 ha, soit 39 ha à EPINAY SUR DUCLAIR, s'avère sensiblement supérieure à la moyenne départementale (31,5 ha) et témoigne ainsi de très bonnes structures d'exploitations. Ceci est d'autant plus vrai que les véritables exploitations de production ont une SAU moyenne qui atteint 54 ha.

LA POPULATION ACTIVE AGRICOLE s'élevait, en 1988, à 41 personnes contre 61 en 1979, soit une diminution d'un tiers durant la décennie.

Parmi les chefs d'exploitations, 14 avait plus de 50 ans, soit les 2/3 de l'effectif mettant en valeur les 2/3 également de la SAU.

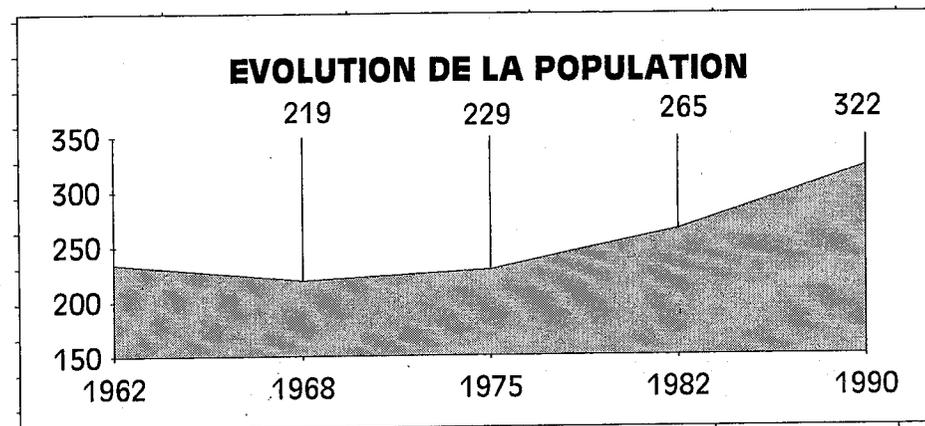
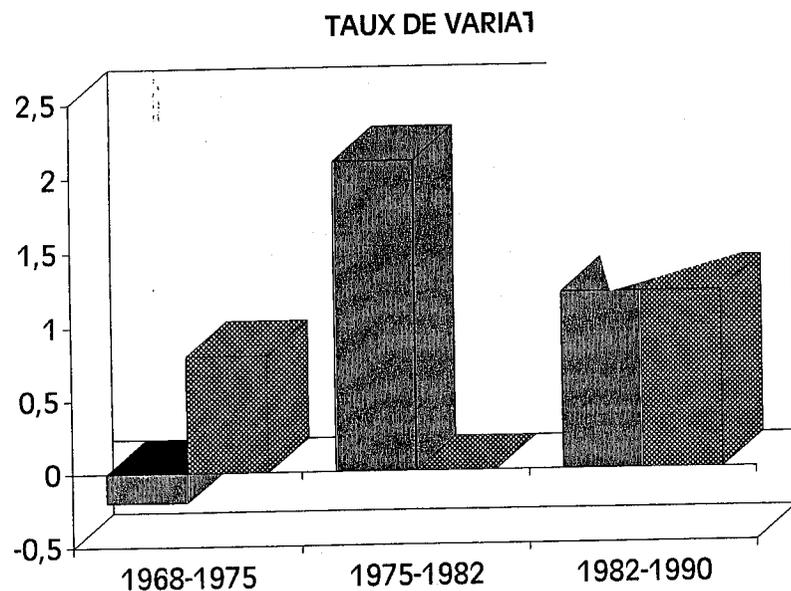
Excepté les 4 exploitants de moins de 35 ans, dont la pérennité de l'exploitation est assurée à long terme, 5 autres agriculteurs font état d'une succession probable sur leur exploitation. C'est dire que sur les 16 exploitations de production actuelles, 7 d'entre elles disparaîtront probablement durant la prochaine décennie.

DEMOGRAPHIE

Depuis 1968, date à laquelle EPINAY SUR DUCLAIR a atteint son niveau démographique le plus bas avec 219 hab, la population n'a cessé de croître par la suite selon une courbe régulière pour atteindre 322 hab en 1990. Elle a ainsi progressé de près de 50 %, soit un taux équivalent à l'ensemble des communes rurales du canton.

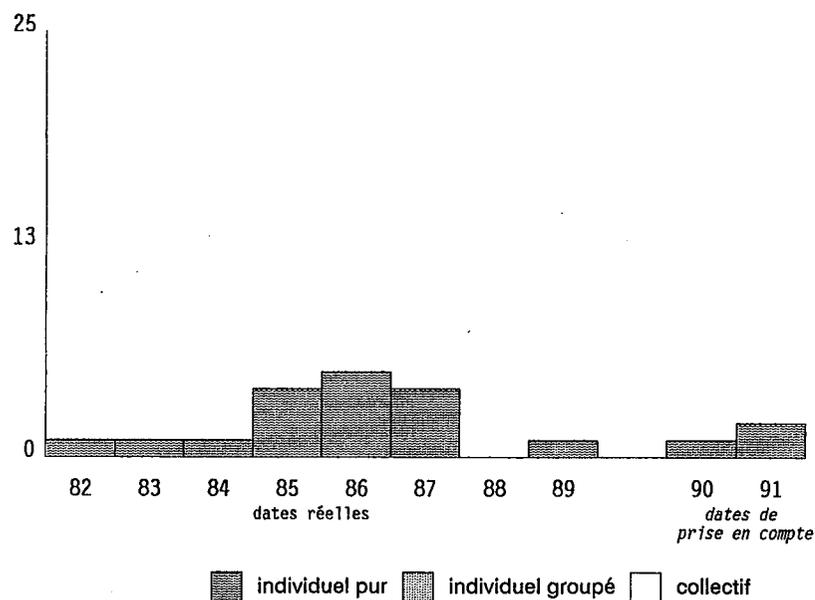
Au cours de la période intercensitaire 1975-1982, le taux de variation a atteint 2,1 % par an, marquant ainsi l'essor démographique de la commune (+ 36 hab), bien qu'il ait été à ce moment-là inférieur à la moyenne des communes rurales du canton.

Par contre, entre 1982 et 1990, ce rythme s'est encore accéléré (+ 57 hab, soit + 2,4 % par an) et était deux fois plus élevé que dans le reste du canton.



Cette évolution est donc toujours demeurée corollaire de celle du solde migratoire (bilan des arrivées et des départs) négatif jusqu'en 1975 (- 0,2 % par an), puis nettement positif avec + 29 hab entre 1982 et 1990, ainsi que du mouvement naturel (bilan des naissances et des décès) dont le solde est resté également positif (+ 28 hab).

- SOLDE MIGRATOIRE
- SOLDE NATUREL

LOGEMENTS COMMENCES par type de construction

Au cours du recensement général de population de 1990, on dénombrait à EPINAY SUR DUCLAIR 116 résidences (dont 111 principales), contre 93 en 1982, soit un accroissement de près de 25 % du parc de logements depuis cette date et qui s'avère sensiblement supérieur à la moyenne des communes rurales du canton de DUCLAIR (+ 15 %).

Entre 1975 et 1983, 19 logements individuels nouveaux ont été commencés et entre 1984 et 1991, 18 logements supplémentaires se sont réalisés.

Ainsi, le rythme moyen des constructions (soit 2 par an) a-t-il été similaire durant ces deux périodes, mais il a néanmoins subi quelques accélérations ponctuelles, notamment en 1985-86-87 lors de la réalisation d'une petite opération de lotissement.

Hormis cette petite opération d'ensemble, ce développement assez sensible de l'urbanisation résulte pour l'essentiel de constructions individuelles issues de divisions de parcelles effectuées au coup par coup, mais entrant dans le cadre de procédures de lotissement lorsqu'elles étaient supérieures à deux lots, et conduisant ainsi à une certaine densité de l'habitat au moins équivalente à une opération de lotissement, comme dans le hameau de la Rouillerie.

EQUIPEMENTS

Hormis les ouvrages techniques d'infrastructures (réseaux) qui sont étudiés dans les Annexes Sanitaires, la commune d'EPINAY SUR DUCLAIR ne possède que les équipements publics de base, à savoir une mairie et une école contiguë, comprenant une classe unique (16 élèves en 1991-1992). Il convient de noter à cet égard qu'environ la moitié des enfants d'EPINAY sont scolarisés à DUCLAIR.

Compte tenu de ce manque d'équipements, la commune a donc décidé la réalisation d'un plateau d'évolution pour les enfants et d'une salle communale à laquelle pourrait être associée une classe, le tout accompagné d'aires de stationnement.

Pour mettre en oeuvre ce projet, la commune avait envisagé une procédure de déclaration d'utilité publique sur une partie d'un terrain situé face à la mairie. Cette procédure a été abandonnée compte tenu d'une opportunité d'acquisition de 8 000 m² détachés de la parcelle n° 24 en bordure de la RD 20, en contiguïté immédiate de la zone agglomérée ainsi que des terrains déjà propriété de la commune.

Deuxième partie

Justifications des dispositions du P.O.S.

POS ET AUTRES DISPOSITIONS

COMPATIBILITE DU POS AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS

*** Documents d'urbanisme ou d'aménagement antérieurs**

La commune d'EPINAY SUR DUCLAIR n'était jusqu'à présent couverte par aucun document d'urbanisme, ni aucun document d'aménagement du type Charte Intercommunale de Développement et d'Aménagement.

*** Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme**

Le P.O.S. d'EPINAY SUR DUCLAIR reste compatible avec les dispositions de l'article L 121.10 du Code de l'Urbanisme, selon lesquelles "les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages, et d'autre part de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

*** Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

Le P.O.S. d'EPINAY SUR DUCLAIR respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui sont répertoriées en annexe au dossier, à savoir :

- la servitude relative aux canalisations d'eau potable ou d'assainissement, reportées au Plan des Annexes Sanitaires,
- la servitude relative aux lignes électriques, pour ce qui concerne la ligne 225 KV La Vaupalière - Le Havre,
- la servitude relative aux installations particulières situées hors des zones de dégagement des aérodromes et qui s'applique sur tout le territoire national.

*** Projets d'Intérêt Général**

Aucun projet d'intérêt général, au sens des articles L 121-12 et R 121-13 du Code de l'Urbanisme, n'est actuellement prévu sur le territoire d'EPINAY SUR DUCLAIR.

*** Schéma directeur**

La commune d'EPINAY SUR DUCLAIR n'est pas couverte par un schéma directeur ; les dispositions de l'article L 123-3-2 du Code de l'Urbanisme, prévoyant un contrôle préalable du Préfet avant que le POS rendu public ou approuvé ne devienne opposable au tiers, lui sont de ce fait applicables.

*** Informations complémentaires**

La commune d'EPINAY SUR DUCLAIR est associée au Parc Naturel Régional de Brotonne.

Les communes limitrophes de DUCLAIR, BLACQUEVILLE et SAINT PAER disposent d'un plan d'occupation des sols approuvé, alors que SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

OBJECTIFS DU P.O.S.

Compte tenu du caractère actuel d'EPINAY SUR DUCLAIR, la Municipalité souhaite d'une part un développement modéré et régulier de la commune en rééquilibrant l'importance du centre du village par rapport aux hameaux et d'autre part de conserver le caractère rural en prenant des mesures de sauvegarde de l'environnement.

MAITRISE DE L'URBANISATION

Cet objectif repose sur les principes suivants :

- * maintenir le rythme de constructions que la commune a connu durant la dernière décennie, soit 2 à 3 maisons nouvelles par an ; ce rythme paraît suffisamment modéré et régulier pour le poursuivre à l'échéance du P.O.S. (une dizaine d'années) et accueillir ainsi à terme une trentaine de constructions supplémentaires.
- * rééquilibrer la répartition géographique des habitants, en privilégiant l'urbanisation du centre par rapport à certains hameaux trop éloignés ou à problèmes (les Hayes par exemple).
- * profiter de l'existence de terrains ayant perdu leur vocation agricole dans le centre du village, pour une extension de l'urbanisation.
- * utiliser au mieux les terrains suffisamment grands par des opérations d'ensemble au lieu de gaspiller des surfaces importantes par des constructions linéaires au coup par coup.
- * offrir plusieurs zones d'urbanisation future pour ne pas concentrer les constructions dans un même secteur.
- * dynamiser le centre du village par la proximité des nouvelles constructions par rapport aux équipements existants (école) ou futurs (salle communale).
- * profiter de la réalisation prochaine du réseau collectif d'assainissement.

MESURES PRISES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le plan d'occupation des sols d'EPINAY SUR DUCLAIR traduit dans son zonage et son règlement un certain nombre de mesures de sauvegarde qui sont les suivantes :

* protection des espaces et des activités agricoles, en excluant toute construction non agricole en dehors des périmètres agglomérés, évitant ainsi le mitage de ces espaces et en écartant toute urbanisation nouvelle des corps de fermes en activité ; ainsi les conflits de voisinage éventuels entre agriculteurs et résidents non agricoles pourront être évités, assurant par là-même le maintien et le développement des installations existantes

* protection des espaces boisés et des alignements d'arbres de haut jet, en interdisant tous défrichements, en contrôlant les coupes et abattages, en replantant avec des essences locales

* sauvegarde du patrimoine bâti par la réhabilitation possible des bâtiments agricoles désaffectés, dont l'architecture traditionnelle mérite d'être mise en valeur.

* Pérennité du caractère rural de la commune en maintenant un parcellaire suffisamment grand (1 000 m²) dans les zones d'habitat diffus.

* protection du milieu naturel, en particulier la nappe phréatique, dans les hameaux connaissant des difficultés d'assainissement individuel en y limitant les nouvelles constructions.

TYPES DE ZONES

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines figurent au plan de zonage par l'indice U.

Elles délimitent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible sous forme de maisons individuelles ou de lotissements. Mais la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuels des réseaux, ceux-ci restent toujours à la charge de la commune.

On distingue à EPINAY SUR DUCLAIR une seule zone urbaine dite zone UF. La zone UF correspond à une zone d'habitat de faible densité, pouvant s'accompagner d'équipements publics et d'activités de faible nuisance. Elle se délimite par le périmètre du bâti existant dans le centre du village, de part et d'autre de la RD 20.

Les possibilités de nouvelles constructions y restent assez limitées (pas plus de 5 maisons), puisque la presque totalité de cette zone UF est déjà occupée. A fortiori, si les lotissements peuvent théoriquement y être autorisés, ils seraient difficilement réalisables par l'absence de parcelles libres suffisamment grandes.

Les quelques constructions nouvelles dans la zone UF seront donc de type pavillonnaire sur des parcelles d'au moins 1 000 m² quelque soit le mode d'assainissement ; par leur nombre très réduit, elles ne modifieront pas la densité actuelle de l'habitat du centre du village.

Par contre, le terrain communal accédant sur le CR 7 et d'une contenance de 6 200 m² environ est inclus dans la zone UF afin d'y accueillir le projet de 15 logements locatifs. Bien entendu, ces constructions qui seront forcément raccordées au réseau collectif d'assainissement se réaliseront sur un parcellaire plus réduit qui conduira à une légère densification du centre du village, mais tout en restant à l'échelle de ce centre.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles figurent au plan de zonage par l'indice N.

Elles délimitent des terrains insuffisamment ou pas du tout desservis par la voirie et les réseaux, ou bien des terrains que la commune ne souhaite pas voir urbanisés sous forme de lotissements. Elles correspondent donc, soit à des zones éventuellement constructibles mais sous certaines conditions, soit à des zones protégées au titre de l'activité agricole ou de l'intérêt paysager.

On distingue à EPINAY SUR DUCLAIR 5 types de zones naturelles :

* **la zone NA stricte** correspond à une zone d'urbanisation future, strictement inconstructible dans l'immédiat. Elle conserve sa vocation actuelle, mais, par sa localisation, sert de "réserve" de terrains pour l'habitat ou d'autres occupations du sol, lorsque le besoin s'en fera sentir.

Seule une modification du plan d'occupation des sols (après enquête publique et approbation) pourra transformer cette zone NA stricte en zone d'urbanisation future anticipable telle que les autres zones délimitées à proximité, et sous les conditions définies au paragraphe suivant.

Une seule zone NA stricte a été délimitée dans le centre du village, sur une surface relativement importante de 3,5 ha environ comprise entre les VC 2 et 3, et offrant une façade supplémentaire sur le chemin rural face à la mairie. Cette parcelle possède encore une vocation agricole, mais sa situation enclavée par la voirie et contiguë à la zone UF, la rend idéale pour une extension, dans l'avenir, de l'urbanisation de la commune.

Tant que les zones 1NA n'auront pas été mises en oeuvre, la zone NA stricte ne devra pas être débloquée et conservera son affectation agricole actuelle.

* **la zone 1NA** correspond à une zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, s'intégrant dans un schéma préalable d'aménagement cohérent, permettant une bonne utilisation de la parcelle et une meilleure insertion des constructions dans la zone, et sous réserve que le lotisseur ou constructeur prenne à sa charge le renforcement éventuel ou la réalisation des réseaux et voiries de desserte.

Trois zones 1NA ont été délimitées à EPINAY SUR DUCLAIR :

- une première zone, d'une superficie d'environ 1,5 ha, située le long de la RD 20 en direction de BLACQUEVILLE,
- une deuxième zone, d'une superficie d'environ 1 ha, située face au cimetière et en contiguïté du terrain communal.
- une troisième zone de 8 000 m², située le long de la RD 20. Bien qu'étant propriété communale, ce terrain a été classé en zone 1NA afin de bien réfléchir à son aménagement selon un schéma intégrant plusieurs équipements publics ainsi que des liaisons, notamment piétonnes, avec les autres zones.

L'ensemble de ces trois zones présente plusieurs intérêts :

- elles permettent un développement du centre du village que la zone UF ne peut pas offrir suffisamment ;
- elles restent intégrées aux limites du village car elles sont situées à sa périphérie immédiate ;
- elles laissent la possibilité d'un aménagement rationnel et bien intégré, en profitant des accès faciles sur des voies communales peu fréquentées ;
- elles peuvent perdre leur vocation agricole sans compromettre le fonctionnement des exploitations concernées.

Le schéma d'aménagement de ces trois zones consistera à prévoir simplement, dès les premiers détachements de parcelles, une voirie de desserte interne et des réseaux suffisants, permettant ainsi d'utiliser au maximum la surface disponible des terrains.

Pour ce qui concerne la zone 1NA située en bordure de la RD 20, il convient de signaler un passage d'eaux de ruissellement provenant de la zone agricole au nord de cette RD 20 et traversant cette route, puis la zone 1NA. Le schéma d'aménagement de la zone devra donc tenir compte de ce problème et prévoir une réserve de terrain pour garantir le libre écoulement des eaux vers un bassin de retenue dans ou hors de la zone.

Compte tenu de la volonté municipale de favoriser une urbanisation assez regroupée autour du centre, mais avec des parcelles de superficie variée et pas trop réduite, le minimum parcellaire a été fixé à 600 m² avec une moyenne de 800 m² pour l'ensemble de l'opération.

Cependant, l'urbanisation de ces 3 zones ne pourra s'effectuer qu'après réalisation du réseau collectif d'assainissement auquel le raccordement sera exigé.

En conclusion, les zones 1NA permettront de densifier le centre d'EPINAY SUR DUCLAIR, mais avec un type d'habitat similaire à celui des constructions les plus récentes dans la zone UF.

* La zone 2NA correspond à une zone d'urbanisation future pour des activités sous forme d'opération d'ensemble, et selon les mêmes principes d'aménagement que la zone 1NA.

Cette zone 2NA a été délimitée au hameau de l'Orvasson, sur environ 5 ha dont seulement la moitié correspond à du terrain nu, le restant étant occupé par des bâtiments importants à usage agricole dont l'affectation pourrait disparaître à moyen terme.

Cette zone permet donc de bénéficier de certains avantages liés à la desserte par deux voiries principales, les RD 20 et 86, la proximité d'activités déjà existantes sur la commune voisine de SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR, la possibilité de se raccorder au réseau d'assainissement de STE MARGUERITE, et enfin l'éventualité d'une réutilisation de grands bâtiments déjà existants.

* **la zone NB** correspond à une zone constructible de faible densité et au caractère plus rural que le centre du village, et que l'on ne souhaite pas voir se développer trop vite ; afin de maintenir cet état de fait, et en particulier limiter dans le temps et en nombre les nouvelles constructions, les lotissements ou opérations groupées à partir de 3 lots y seront interdits. Ne pourront donc y être autorisés, sauf exceptions, que les détachements de 2 parcelles par unité foncière tous les 10 ans, avec un minimum parcellaire de 1 000 m².

Compte tenu des contraintes exposées précédemment, notamment la présence d'exploitations agricoles, les problèmes d'assainissement individuel des eaux usées et pluviales, les difficultés de desserte et enfin les risques de densification trop importante, les zones NB ont été limitées en nombre et en superficie sur le territoire d'EPINAY SUR DUCLAIR ; les hameaux concernés sont :

- La Rouillerie, de part et d'autre de la voie communale n° 4, mais en maintenant une zone de dégagement du seul corps de ferme en activité dans ce secteur ; La Rouillerie sera à terme le hameau le plus développé, avec une dizaine de constructions nouvelles possibles, grâce notamment à la réalisation du réseau d'assainissement qui le desservira obligatoirement avant de rejoindre la station de lagunage ;

- Dampont, dans les limites du bâti existant et sans amorcer la rupture de pente qui induirait des difficultés d'assainissement autonome ;

- Le Vieil Epinay, le long de la voie communale n° 4, dans la limite d'anciennes cours de ferme ayant perdu leur vocation, en maintenant dans la zone agricole protégée plusieurs sièges d'exploitations de production assez bien regroupés, ainsi que l'ensemble du plateau agricole de la plaine du Vieil Epinay, même si ce dernier a déjà été malencontreusement entamé par une construction isolée ;

- Les Hayes, à l'intersection des voies communales n° 1 et n° 7 afin d'y autoriser deux ou trois constructions supplémentaires, sans entailler les talus plantés existants et sans créer d'accès dangereux sur la route de SAINT PAER.

Le reste du secteur, desservi en impasse par une voie (VC 7) trop étroite, ne peut plus admettre de nouvelles constructions.

- Les Vallots, dans la limite du bâti existant, et faisant la continuité d'une zone d'habitat plus développée sur la commune voisine de SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR.

- L'Orvasson, dans la limite également des constructions existantes.

Au total, les zones NB devraient pouvoir accueillir une vingtaine de constructions ; compte tenu du caractère rural de ces hameaux et que la plupart ne seront pas desservis par l'assainissement collectif, le minimum parcellaire a été fixé à 1 000 m².

* **la zone NC** correspond à une zone agricole protégée pour ses espaces et l'activité qui y est exercée. Elle regroupe la grande majorité du territoire communal, ainsi que les sièges d'exploitations de production.

Cette protection permet d'éviter le mitage des terres agricoles par des constructions isolées et d'assurer le bon fonctionnement des exploitations en n'y mêlant pas les habitations nouvelles aux installations agricoles plus ou moins nuisantes.

La zone NC correspond aussi à une zone dans laquelle sont implantées quelques constructions non agricoles, qu'elles soient anciennes (corps de ferme désaffectés) ou récentes (pavillons le long des VC n° 4 et 7), qu'il ne s'avère pas souhaitable de voir se développer au risque de mitage exposé précédemment.

La zone NC inclut également des parties de hameaux (Les Hayes, l'Orvasson) dont les caractères ou les problèmes existants justifient de ne pas urbaniser davantage, mais simplement de permettre l'extension mesurée, les annexes ou la reconstruction des bâtiments ou maisons qui s'y trouvent déjà.

Afin de garantir cette protection, seules pourront donc être autorisées en zone NC les constructions directement liées à l'activité agricole, y compris le logement des exploitants s'il est nécessaire. De plus, il est admis qu'en cas de non-utilisation d'un bâtiment agricole, celui-ci puisse être réhabilité et affecté à une autre destination, notamment en habitation. Dans ce cas, les lotissements correspondant à des divisions de parcelles déjà bâties, supérieurs à 2 lots, pourront être autorisés.

LES ESPACES BOISES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES CLASSES

* **Les espaces boisés classés** sont délimités à l'intérieur de la zone naturelle NC, et figurent au plan de zonage suivant la légende correspondante. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces boisés sont assurés de leur conservation par l'interdiction de tous défrichements ; les coupes et abattages d'arbres constituant un mode normal d'exploitation doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'autorité compétente, et peuvent être autorisés à condition de replanter.

La superficie des espaces boisés classés reste très limitée à 4 ha localisés exclusivement en limite communale avec BLACQUEVILLE.

* **Les alignements d'arbres classés** sont répertoriés sur l'ensemble du territoire communal, et figurent au plan de zonage suivant la légende correspondante.

Ces alignements d'arbres restent peu nombreux sur le territoire communal, comme l'a déjà signalé la description de l'état initial de l'environnement. Cependant, ceux qui subsistent présentent encore un intérêt pour leur rôle brise-vent mais surtout pour l'accompagnement végétal des constructions et leur meilleure intégration.

Cet intérêt justifie d'appliquer à ces alignements les mêmes dispositions que pour les espaces boisés classés (article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les arbres arrivés à maturité, malades ou dangereux pourront être abattus après autorisation et à condition de reconstituer le rideau brise-vent.

