

Département de l'Yonne

Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022

Affiché le 30.09.2022

ID : 089-200039642-20220922-89\_2022-DE



Commune d' **EPINEUIL**

**P**LAN  
**L**OCAL  
d' **U**RBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**2**

Approuvé par délibération du conseil communautaire :

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A. LE ROLE DU PADD .....	3
B. CADRE REGLEMENTAIRE .....	3
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE D'EPINEUIL .....	4
A. ORIENTATIONS GENERALES .....	4
B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES .....	5
VALORISER ET CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PAYSAGER DU VILLAGE.....	8
A. ASSURER LA PRESERVATION DU CADRE URBAIN ET DU PATRIMOINE BATI.....	8
B. VALORISER LES RICHESSES INTRINSEQUES DE LA COMMUNE .....	9
C. METTRE EN PLACE UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT .....	9
D. METTRE EN VALEUR, PRESERVER ET DEVELOPPER LES COMPOSANTES NATURELLES DE LA TRAME BATIE (VERGERS, JARDINS, BOSQUETS, HAIES,...).....	10
MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ANTICIPER DE NOUVEAUX BESOINS .....	11
A. DÉFINIR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNÉ ET DU TERRITOIRE: .....	12
B. CONCILIER/FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE ET LE CARACTERE DURABLE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	13
C. ORGANISER LES EVOLUTIONS DE LA TRAME BATIE .....	13
D. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ECARTS .....	13
CONFORTER LE CADRE PAYSAGER, NATUREL ET AGRI-VITICOLE DE LA COMMUNE ....	14
A. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES.....	14
B. MAINTENIR/CONFORTER LES ESPACES DE TRANSITION ENTRE ESPACES BATIS ET ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	14
C. PRESERVER LES PAYSAGES .....	15
D. PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE.....	15
SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL .....	17

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	18
A. DEFINITION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	18
1. Mise en œuvre de la politique communale.....	18
2. Choix opérés.....	19
B. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	20
C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	21

# PREAMBULE

---

## **A. LE ROLE DU PADD**

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter 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.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

## **B. CADRE REGLEMENTAIRE**

**Article L151-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE D'EPINEUIL

---

## A. ORIENTATIONS GENERALES

Commune emblématique de l'Yonne viticole, le village d'Épineuil s'inscrit à la fois dans un contexte agricole et viticole spécifique et dans une problématique périurbaine liée à sa proximité avec la ville de Tonnerre. Cette proximité a permis à Epineuil, à la différence de nombreuses autres communes du Tonnerrois, de s'inscrire dans une dynamique démographique caractérisée par une croissance continue de sa population communale au cours des dernières décennies.

Ce développement démographique s'est accompagné d'une extension de l'enveloppe bâtie du village créant une quasi-continuité avec les faubourgs Sud de Tonnerre.

Entre terres cultivées, bois et vignes, la commune domine la vallée de l'Armançon offrant un cadre de vie de qualité lié tant à la qualité de ses paysages naturels qu'à la nature de sa trame bâtie (cœur ancien du village, abbaye du Petit Quincy, ...) qu'à la proximité de la ville de Tonnerre.

Souhaitant à la fois, conforter son positionnement emblématique à l'échelle de la Bourgogne viticole, assurer la pérennité de ses équipements, tout en s'inscrivant dans une logique intercommunale, la commune d'Épineuil s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La mise en œuvre du PLU doit permettre d'anticiper de nouveaux besoins en matière de développement, mais également de garantir et de préserver les richesses intrinsèques qui font aujourd'hui d'Épineuil un élément de référence à l'échelle du Tonnerrois (patrimoines bâti et naturels, cadre paysager, équipements publics,...). Les premiers éléments de réflexion portés par la municipalité ont permis de dégager les orientations d'aménagement suivantes :

- Se munir d'un outil de gestion de l'Urbanisation Territoriale
- Garantir le patrimoine local
- Faciliter et Maitriser les installations futures
- Assurer la continuité du Plan d'Occupation des Sols

C'est dans un premier temps au regard de ces éléments de constat et de cette volonté communale d'assurer le juste équilibre entre développement et préservation que vont s'élaborer les réflexions en matière d'aménagement et de développement durables.

## **B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES**

Commune rurale et viticole, Epineuil est emblématique du vignoble Tonnerrois et Bourguignon ; toutefois la commune s'inscrit dans une logique périurbaine, certes propre à de nombreuses communes, mais d'autant plus périlleuse au regard de sa proximité avec Tonnerre.

Epineuil s'inscrit donc dans cette dualité propre à de nombreuses communes, où se superposent un caractère rural originel et une périurbanisation progressive, qui amènent aujourd'hui la commune à repenser son développement dans une logique de maîtrise de la consommation foncière, d'organisation du développement urbain et de préservation des caractéristiques de ses espaces bâtis et de son environnement, tout en ayant pour objectif de valoriser le bâti existant et permettre l'accueil de nouvelles familles.

Territoire d'interface entre la ville de Tonnerre et les espaces agricoles, viticoles et naturels environnants, le projet communal d'Epineuil se doit d'intégrer les contraintes et atouts inhérents à son positionnement, en tentant à la fois de s'inscrire dans une logique de mise en valeur et de préservation des patrimoines (bâtis, naturels et paysagers) mais également dans une logique d'anticipation en matière de développement et d'organisation du développement urbain.

Par ailleurs, il convient de rappeler le caractère spécifique que revêt « Epineuil » au sein des espaces viticoles bourguignons ; en effet, la prise en compte des espaces viticoles et de l'activité qui en découle sont des éléments clés de la réflexion communale, tant au regard des atouts et de l'image qu'ils apportent en matière de reconnaissance, que dans le cadre des éventuelles contraintes que cette activité est susceptible de générer (en particulier en matière de ruissellement).

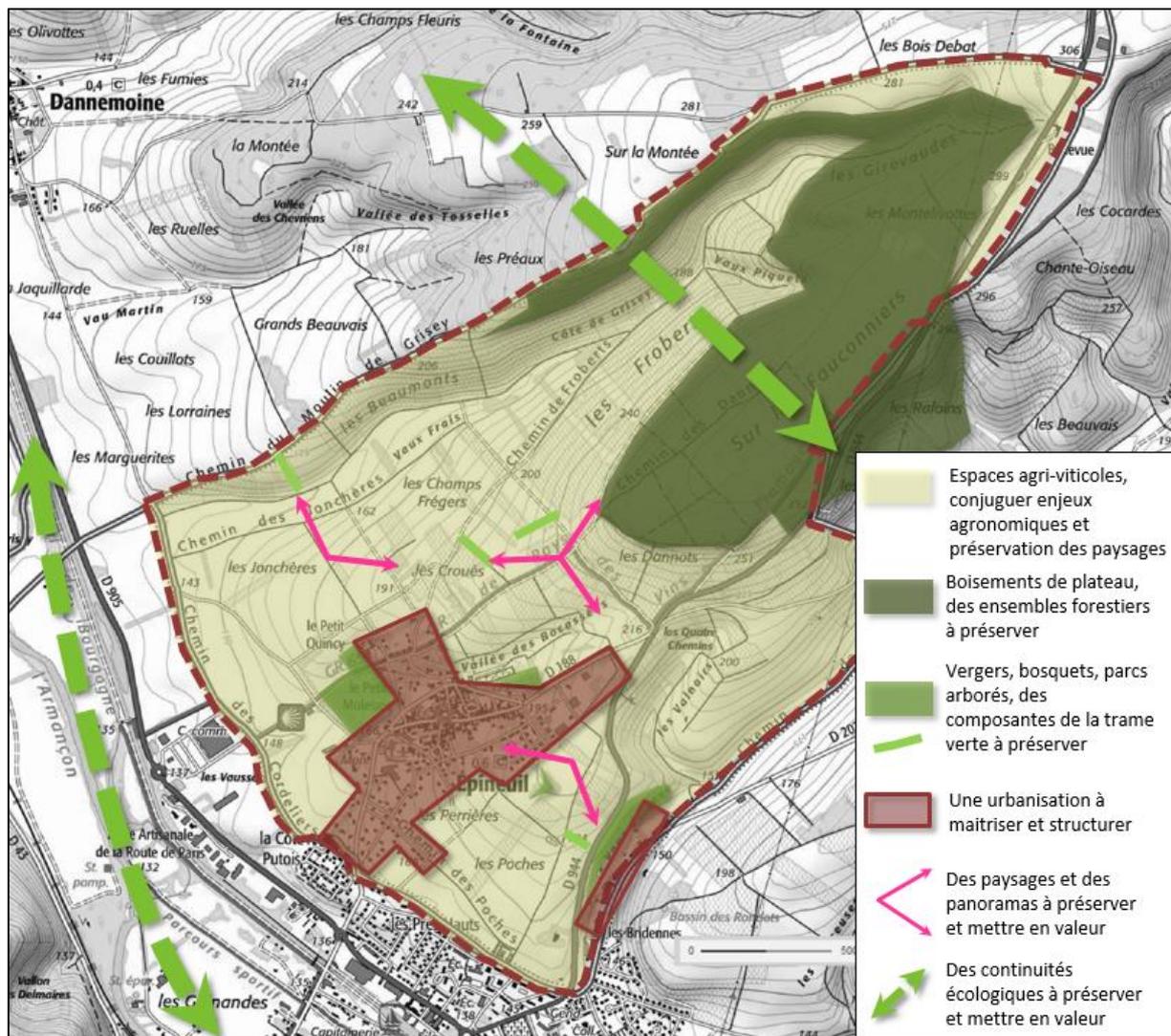
La renaissance du vignoble et son développement depuis les années 70 sont aujourd'hui des éléments clés en matière de reconnaissance de la commune et offre de nouvelles potentialités tant en matière de développement de l'activité viticole que d'attractivité touristique et commerciale.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit donc de répondre à un ensemble de problématiques interdépendantes englobant la nécessaire maîtrise du développement urbain, la valorisation du cœur de bourg, l'accueil de nouveaux habitants, les besoins en matière d'équipements, mais également la protection et la préservation des richesses agricoles, viticoles, naturelles et paysagères du territoire, de manière à inscrire le projet communal dans une réelle dynamique de développement durable.

La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement communal se doit donc d'aborder de façon transversale ces différentes problématiques afin de conjuguer qualité du cadre de vie, développement urbain, prise en compte des enjeux environnementaux ceci afin de tenter de mettre en œuvre au travers de son document d'urbanisme, un réel projet de territoire en appréhendant l'ensemble de ses composantes, y compris le contexte intercommunal et ses spécificités, dans une réelle logique de complémentarité territoriale.

La politique communale en matière d'aménagement et de développement durables va donc s'orienter sur la problématique suivante : « conforter la qualité paysagère et la cadre urbain d'un village de caractère aux portes de Tonnerre » au travers de trois axes clés :

- Valoriser et préserver le cadre de vie
- Maîtriser le développement tout en anticipant de nouveaux besoins
- Conforter le cadre paysager naturel, et viticole de la commune



L'illustration ci-dessus synthétise les principaux enjeux à l'échelle du territoire. Ces enjeux vont être le support de l'élaboration de la trame et de la mise en œuvre du projet communal dont les objectifs peuvent être synthétisés autour de trois grandes problématiques.

### VALORISER ET CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PAYSAGER DU VILLAGE

- Assurer la préservation du cadre urbain communal et du patrimoine bâti
- Valoriser les richesses intrinsèques de la commune
- Mettre en place un urbanisme plus respectueux de l'environnement
- Mettre en valeur, préserver et développer les composantes naturelles de la trame bâtie (vergers, jardins, bosquets, haies,...)

### MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ANTICIPER DE NOUVEAUX BESOINS

- Définir un développement en cohérence avec le fonctionnement et l'organisation de la commune, en privilégiant le remplissage des espaces encore libres dans le tissu urbain et la mutation de certains bâtiments, dans une logique de respect de l'organisation bâtie du village et du centre-bourg
- Concilier/favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et le caractère durable des nouvelles constructions afin de faciliter l'accueil de nouveaux habitants

- Prévoir une évolution de la trame bâtie dans une logique de cohérence et d'organisation (zone d'urbanisation bloquée et encadrée par des principes d'aménagement, prescriptions paysagères,...)
- Définir des limites précises à l'extension du bâti en intégrant les contraintes naturelles et paysagères (espaces agricoles, vignes, zones de vergers, ...)
- Encadrer le développement des écarts dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles

### **CONFORTER LE CADRE PAYSAGER, NATUREL et VITICOLE DE LA COMMUNE**

- Organiser le développement communal dans une logique de préservation des espaces agricoles, viticoles afin de permettre les évolutions et assurer la pérennité de cette activité
- Maintenir les espaces de transition (jardins, vergers, chemins,...) entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles
- Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse du territoire
- Identifier et assurer la préservation des éléments naturels remarquables à l'échelle du territoire communal dans une logique de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques (espaces boisés, vallées,...)

### **Pour une réelle « Intelligence Territoriale » à l'échelle de la commune mais également du Tonnerrois**

Le projet de PLU de la commune d'Epineuil est abordé dans une démarche spécifique « d'Intelligence Territoriale » au regard des composantes sociales, géographiques, et spatiales non seulement à l'échelle communale, mais également au regard du contexte spécifique du Tonnerrois. L'objectif est de ne pas se limiter à une vision comptable du développement communal, mais également de s'appuyer sur les critères et atouts locaux en matière d'attractivité au travers d'une approche globale et transversale, afin que le projet de PLU soit un réel outil de valorisation territoriale.

# VALORISER ET CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PAYSAGER DU VILLAGE

---

L'attractivité résidentielle d'Epineuil ne réside pas uniquement dans sa proximité avec Tonnerre, mais repose également sur de nombreux éléments qui se doivent aujourd'hui d'être pérennisés. Ces éléments, principaux critères de la qualité de vie spinolienne sont à la fois liés aux éléments participant à la vie quotidienne des habitants (cadre associatif, équipements scolaires et périscolaires, services, ...) qu'aux caractéristiques physiques et organisationnelles (cadre bâti, maillage des voies, cadre paysager et architectural, ...) qui peuvent également être l'amorce d'autres attractivités (touristique en particulier).

Le projet de PLU se doit d'être à la fois, l'outil à même de favoriser le maintien de ces différents atouts, mais également l'élément susceptible de conforter et développer d'autres richesses à même de conforter et de préserver la richesse intrinsèque du cadre de vie communal.

La traduction opérationnelle de cette volonté communale va s'appuyer sur les orientations suivantes :

- Assurer la préservation du cadre urbain communal et du patrimoine bâti
- Valoriser les richesses intrinsèques du territoire
- Mettre en place un urbanisme plus respectueux de l'environnement
- Mettre en valeur, préserver et développer les composantes naturelles de la trame bâtie (vergers, jardins, bosquets, haies,...)

## **A. ASSURER LA PRESERVATION DU CADRE URBAIN ET DU PATRIMOINE BÂTI**

Au-delà des éléments remarquables qui composent la trame bâtie du cœur de bourg la prise en compte des particularités du patrimoine vernaculaire revêt un intérêt majeur en matière de préservation de l'identité communale. Ces éléments « anecdotiques » (puits, escaliers, entrée de cave, porches, cabanes de vigneron, ...) jouent un rôle majeur, dans la qualité urbaine et patrimoniale du village, qu'il convient tout particulièrement de préserver et de mettre en valeur.

Cette volonté de préservation, de mise en valeur, mais également de protection va se traduire au travers des principes et objectifs suivants :

- **Identifier les éléments remarquables des patrimoines bâtis et naturels et définir les conditions de leur mise en valeur**
- **Définir les conditions de la préservation des paysages communaux** (secteurs inconstructibles, préservation de certaines perspectives paysagères,..)
- **Favoriser l'intégration du bâti dans le paysage dans une logique de valorisation et de préservation**

Ce principe de valorisation ne doit pas se limiter à la seule vision patrimoniale, Epineuil dispose d'autres richesses : paysagères, environnementales,...) qui s'inscrivent également dans une logique de valorisation.

## **B. VALORISER LES RICHESSES INTRINSEQUES DE LA COMMUNE**

Le cadre bâti communal, la présence d'équipements attractifs (équipements publics, commerces,...), la proximité de Tonnerre, sont autant d'éléments inhérents à la qualité et à l'attractivité du territoire, offrant un cadre de vie de qualité. C'est cette « richesse de Territoire » qu'il convient de préserver et de valoriser.

Que ce soit le commerce, les équipements communaux (école,...), le PLU se doit d'être l'outil susceptible d'assurer et de conforter la pérennité de ces différents atouts, à même de répondre aux attentes des habitants actuels et des nouveaux arrivants.

En parallèle la renommée viticole de la commune, la proximité de pôles d'attractivité touristique (Tonnerre, Canal de Bourgogne, Châteaux, Vignobles,...) sont autant d'éléments susceptibles de renforcer l'attractivité de la commune.

La traduction opérationnelle de cette volonté communale de développement va passer par la formalisation des enjeux et principes suivants :

- **Anticiper les potentialités de développement touristique et de valorisation de la commune** (valorisation patrimoniale, cheminements piétons,...)
- **Conforter les équipements** (école en particulier) **en favorisant l'accueil de nouveaux ménages**
- **Valoriser l'économie locale et les équipements** (préserver le centre-bourg, favoriser le développement des commerces et services, mettre en valeur et promouvoir l'attractivité générée par les activités viticoles, ...)
- **Anticiper de nouveaux besoins en équipements y compris dans une logique intercommunale** (la proximité de Tonnerre offre également d'intéressantes opportunités en matière d'offre de logements, d'équipements à vocation intercommunale,...)

## **C. METTRE EN PLACE UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**

Dans le respect des engagements de l'Etat, dans le cadre du protocole de Kyoto en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et des mesures issues du Grenelle de l'environnement, le PLU va permettre à la commune de faciliter la mise en œuvre d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement en permettant la lutte contre les Gaz à Effet de Serre (GES) au travers des dispositions réglementaires en particulier mais également au travers de la définition des espaces de développement de l'urbanisation en cohérence avec la trame urbaine existante

Le positionnement du village à proximité d'un axe structurant (la RD 944) sans pour autant en subir les contraintes au droit des espaces urbanisés, est un élément clé à prendre en considération dans la démarche d'élaboration du PLU. Les circulations au sein des espaces bâtis ne sont pour l'essentiel que des circulations résidentielles et agricoles qui permettent de favoriser les déplacements piétonniers, la présence de nombreuses ruelles et venelles offre également d'agréables alternatives en matière de déplacement à l'intérieur du village.

La valorisation des déplacements doux tant à l'intérieur de la trame bâtie qu'au sein des espaces agricoles et naturels environnants, mais également à destination de Tonnerre doit permettre de renforcer et d'affirmer les liens quotidiens à l'échelle de la commune.

Ces principes vont être traduits de la façon suivante :

- **Permettre l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction des Gaz à Effet de Serre**
- **Favoriser la réalisation de bâtiments et de formes urbaines à même d'assurer le respect de nouveaux objectifs environnementaux en termes d'implantation, de déplacements,...**
- **Envisager une densification permettant de limiter les impacts sur les espaces agricoles et naturels** en favorisant l'urbanisation prioritaire des espaces résiduels présents **dans le tissu urbain**
- **Préserver les ressources (en particulier la ressource en eau)**
- **Favoriser les déplacements doux à l'intérieur du village** (préserver les cheminements existants, anticiper de nouvelles liaisons,...)
- **Favoriser le développement des communications numériques**

## **D. METTRE EN VALEUR, PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES COMPOSANTES NATURELLES DE LA TRAME BÂTIE (VERGERS, JARDINS, BOSQUETS, HAIES,...)**

Au-delà de la préservation des caractéristiques du bâti, la prise en compte de l'ensemble des composantes du cadre urbain, y compris les composantes végétales est un élément clé dans le cadre de la réflexion communale. En effet la configuration du cadre bâti, avec un cœur de village très minéral, des espaces d'extension « pavillonnaire » qui se sont développés en limite des espaces agricoles induit une nécessaire prise en compte des éléments participant à la biodiversité urbaine.

Les parcs, jardins vergers, qui ponctuent la trame bâtie sont des éléments clés tant en matière d'intégration et d'atténuation de l'impact des constructions dans le paysage. Ces emprises jouent également un rôle majeur en termes de transition avec les espaces agricoles permettant à la fois le maintien de coupures physiques entre deux formes d'occupation de l'espace pas toujours compatibles, et offrant également des espaces de préservation pour la biodiversité.

La prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux de la trame verte présente au sein du tissu urbain et de ses abords relève donc d'un intérêt majeur que le projet de PLU souhaite intégrer et valoriser au travers des objectifs et principes suivants :

- **Identifier les composantes de la Trame Verte Urbaine et définir les conditions de sa mise en valeur** (zone de protection des jardins, vergers,...)
- **Préserver les espaces de transition entre les espaces bâtis et agricoles et en prévoir lorsqu'ils sont absents**
- **Anticiper l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage communal** (prescriptions en matière d'aménagement, de règlement,...)

# MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ANTICIPER DE NOUVEAUX BESOINS

---

La conjugaison d'équipements de proximité, d'un environnement urbain et paysagé de qualité, la proximité de Tonnerre ont permis à Epineuil de bénéficier d'une attractivité indéniable, qui s'est traduite au fil du temps par une progression de sa population et de son parc de logements.

Le contexte intercommunal actuel ne doit cependant pas influencer de manière négative les réflexions en matière de prospective territoriale. Il existe tant à Epineuil qu'à l'échelle du Tonnerrois un potentiel reposant sur une réelle « intelligence du Territoire » susceptible à termes de créer les conditions d'un développement économique, urbain et environnemental à même de créer de nouvelles dynamiques en matière de développement et d'aménagement.

Les principes d'une maîtrise du développement urbain, mais également d'une réflexion sur les évolutions à venir ont pour principes et objectifs d'inscrire le projet de PLU dans cette dynamique territoriale ; à la fois dans une approche pragmatique au regard de l'état des lieux, des besoins recensés, mais surtout des potentialités futures, dans un souci constant d'équilibre, de prise en compte des forces et faiblesses actuelles. Le projet de PLU n'est que l'une des étapes dans cette réappropriation de l'espace et sa valorisation.

L'approche territoriale en matière de développement urbain se doit donc d'être abordée à la fois dans une logique de valorisation de l'existant, en évaluant les contraintes inhérentes à cet existant mais également en introduisant une réflexion sur les besoins futurs. La maîtrise du développement urbain revêt donc un intérêt majeur afin de tenter de trouver le juste équilibre entre besoins fonciers, préservation des espaces agricoles et naturels,... dans un souci constant d'équilibre et de valorisation de l'existant mais également d'innovation en matière d'architecture, de formes urbaines voire même d'approche spécifique en matière d'habitat.

La maîtrise du développement urbain et la prospective en matière d'urbanisme va donc reposer sur deux axes clés : équilibre et cohérence ; ceci afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Cette maîtrise du développement urbain va s'appuyer sur les principes suivants :

- Définir un développement en cohérence avec le fonctionnement et l'organisation de la commune, en privilégiant le remplissage des espaces encore libres dans le tissu urbain et la mutation de certains bâtiments, dans une logique de respect de l'organisation bâtie du village et du centre-bourg
- Concilier/favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et le caractère durable des nouvelles constructions afin de faciliter l'accueil de nouveaux habitants
- Prévoir une évolution de la trame bâtie dans une logique de cohérence et d'organisation (zone d'urbanisation bloquée et encadrée par des principes d'aménagement, prescriptions paysagères,...)
- Définir des limites précises à l'extension du bâti en intégrant les contraintes naturelles et paysagères (espaces agricoles, vignes, zones de vergers, ...)
- Encadrer le développement des écarts dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de préservation des espaces naturels et agricoles

## **A. DÉFINIR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE ET DU TERRITOIRE:**

Le projet communal s'organise dans une logique générale d'équilibre, afin de permettre dans la continuité des objectifs de valorisation du cadre de vie, un développement urbain cohérent au regard de l'organisation des enveloppes bâties, de la capacité des équipements et des potentialités identifiées au sein de la trame urbaine.

Cette logique de cohérence et d'anticipation s'appuie en premier lieu sur la valorisation du potentiel constructible présent au sein des enveloppes bâties (dents creuses et mutations ou de reprise des constructions existantes) et dans un second temps sur l'identification d'espaces d'extension de l'urbanisation.

Les prospectives en matière d'accueil de nouveaux habitants, de développement de l'urbanisation doivent à la fois permettre d'assurer la pérennité des équipements et services présents, voire également introduire de nouvelles formes d'habitat.

Cette volonté d'accueil et de développement se doit cependant d'être appréhendée à la fois au regard du contexte général du Tonnerrois, mais également dans une logique de rationalisation de l'usage du foncier et de valorisation des espaces urbains existants.

L'approche urbaine en matière de développement à l'échelle du PLU se doit donc de conjuguer à la fois, la définition d'un potentiel d'accueil de nouveaux habitants cohérent au regard du contexte local, mais également de prendre en considération le potentiel présent au sein de la trame bâtie.

Le projet de PLU doit permettre de traduire de manière opérationnelle ces différents objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de maîtrise du développement urbain, d'usage rationnel du foncier et de valorisation du bâti existant. Cette capacité d'accueil devant être à même de répondre aux attentes de ces personnes en matière de services et d'équipements, ceci dans une logique globale de maîtrise de la consommation d'espace et de valorisation du tissu bâti existant.

Cette logique de développement cohérent et équilibré va s'appuyer sur les objectifs et principes suivants :

- **Favoriser la reprise du bâti** en valorisant les espaces libres au sein de la trame urbaine
- **Intégrer les capacités des équipements** et anticiper de nouveaux besoins
- **Valoriser les espaces urbains existants**
- **Hiérarchiser le développement** en prenant en compte le contexte intercommunal
- **Encourager le développement de la diversification économique et anticiper les évolutions des activités existantes**

## **B. CONCILIER/FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE ET LE CARACTERE DURABLE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Le projet communal souhaite inscrire le Plan Local d'urbanisme dans une logique de développement qui s'oriente au-delà du simple accueil de nouvelles constructions, la réflexion s'est également portée sur la typologie de l'offre mise en œuvre (accession, locatifs,...) ainsi que sur les potentialités de développer une nouvelle offre susceptible de répondre à de nouveaux enjeux territoriaux (prise en compte du vieillissement de la population, de la dimension environnementale de l'habitat et du cadre de vie,...)

La traduction opérationnelle de ces objectifs de mixité sociale et de mise en place d'un urbanisme valorisant et attractif va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Penser une urbanisation **future intégrée** en liaison avec l'existant
- Faciliter l'usage de matériaux et de techniques de constructions à même **de réduire les émissions de Gaz à effet de Serre**
- Anticiper de nouveaux besoins en matière d'habitat

## **C. ORGANISER LES EVOLUTIONS DE LA TRAME BATIE**

Le projet communal s'oriente sur deux axes complémentaires, valoriser le cadre urbain existant au travers de la valorisation du bâti existant et privilégiant un usage rationnel du foncier disponible au sein des espaces bâtis (dents creuses en particulier) et prévoir des espaces d'aménagement susceptibles d'accueillir un développement plus organisé.

Afin de conduire un développement urbain cohérent, en accord avec les principes définis en matière d'intégration paysagère, de valorisation du cadre de vie, la définition des espaces d'évolution de la trame bâtie va s'appuyer sur les principes et objectifs suivants :

- **Définir des espaces d'extension de l'urbanisation en cohérence avec le fonctionnement des parties déjà urbanisées**
- **Organiser le développement de ces espaces au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées**

## **D. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ECARTS**

Le cadre bâti communal se compose à la fois du bourg et de ses extensions, mais également d'un espace bâti déconnecté de la trame bâtie (le hameau route de Vaulichères) et de quelques constructions déconnectées de la trame bâtie.

En cohérence avec les objectifs communaux de maîtrise du développement urbain, d'organisation de la trame bâtie, ces espaces vont faire l'objet d'une approche différenciée afin de garantir l'homogénéité territoriale.

Ce principe d'encadrement va s'appuyer sur les éléments suivants :

- Apporter un zonage et une réglementation adaptée aux espaces d'habitat en fonction de leur typologie
- Prendre en compte le bâti à vocation agricole

# **CONFORTER LE CADRE PAYSAGER, NATUREL ET AGRI-VITICOLE DE LA COMMUNE**

---

A l'interface entre plateau et vallée de l'Armançon, bénéficiant d'un cadre paysager de qualité, la volonté communale de conforter ses richesses « naturelles » est un point clé des axes de développement du projet de PLU ; en effet le projet de PLU d'Epineuil vise à s'inscrire dans une démarche équilibrée de maîtrise du développement urbain et de valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire.

## **A. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES**

Le projet communal soucieux de la maîtrise du développement urbain s'inscrit également dans un principe de prise en compte et de préservation des espaces agricoles mais également de l'activité agricole présente au sein du territoire. L'objectif est de limiter au maximum l'impact foncier du projet communal au droit des espaces agricoles et naturels, mais également de s'inscrire dans une logique d'anticipation tant au droit de certaines infrastructures agricoles au sein de la trame bâtie, que dans une logique d'évolution des exploitations.

Cette volonté de valorisation et de préservation des espaces agricoles ne se limite pas seulement à une approche foncière, mais prend également en compte la dimension économique liée à l'activité viti-vinicole.

Afin de mener à bien cet objectif de préservation du foncier mais également d'anticipation des structures agri-viticole existantes le projet de PLU va s'appuyer sur les éléments suivants :

- Limiter le développement des espaces urbanisés
- Maintenir le caractère mixte des espaces présents au Nord de la commune (activités et installations viti-vinicoles)
- Prévoir une évolution de cet espace afin de limiter le mitage des espaces agricoles
- Anticiper le développement des exploitations présentes sur la commune et l'installation de nouveaux exploitants.
- Prendre en compte les circulations agricoles dans l'organisation du projet communal

## **B. MAINTENIR/CONFORTER LES ESPACES DE TRANSITION ENTRE ESPACES BATIS ET ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

La dimension paysagère du territoire, la nécessité de conserver voire de créer des limites perceptibles entre espaces bâtis et espaces agricoles, la prise en compte des différentes composantes environnementales au sein du projet communal sont autant d'éléments qui sont traduits à l'échelle du projet communal.

L'objectif général est d'assurer le maintien voire la création d'espaces de transition, créant des coupures physiques entre les parties agricoles et urbanisées. Et va se traduire au travers des principes suivants :

- Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes

- Intégrer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux secteurs d'urbanisation future
- Préserver les composantes végétales aux abords de la trame bâtie voire en créer
- Maintenir les espaces de transition (jardins, vergers, chemins,...) entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles
- Conserver les ouvertures et les liens entre les parties bâties, agricoles et naturelles de la commune en préservant les cheminements existants

## **C. PRESERVER LES PAYSAGES**

La prise en compte du paysage et de ses composantes à l'échelle du territoire communal est un point fort du projet de PLU ; en effet le positionnement de la commune, son paysage de coteau, les panoramas qui s'offre sur le vignoble, mais également sur la ville de tonnerre sont autant d'éléments qui participent à la richesse du territoire.

La préservation de ces éléments passe à la fois par la mise en œuvre de principes réglementaires afin d'assurer le maintien d'une certaine homogénéité au sein des paysages urbains et des abords de la trame bâtie, mais elle doit également intégrer une dimension plus large qui implique l'encadrement de la constructibilité en particulier au sein des espaces agricoles.

Cette logique de préservation va s'appuyer sur les principes suivants :

- Organiser les espaces de constructibilité au sein des emprises agricoles et viticoles afin d'éviter le mitage
- Identifier l'ensemble des composantes paysagères du territoire (caractéristiques du bâti, boisements, éléments de relief, perspectives, points de vue,...) afin d'assurer la préservation des éléments existants

## **D. PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE**

Outil d'organisation et de maîtrise du développement urbain, la mise en œuvre du projet de PLU à l'échelle de la commune d'Epineuil revêt également un intérêt fort en matière de protection de composantes environnementales, indépendamment du fait que la commune ne soit pas concernée par des espaces de protection réglementaires ou contractuels.

Cette volonté de préservation s'inscrit dans une réflexion et une logique générale qui dépassent les seules limites communales ; la prise en compte des différentes continuités écologiques, leurs interrelations avec les espaces environnants sont les éléments de base de la réflexion communale en matière de préservation de l'environnement et de mise en valeur des milieux naturels.

Cette réflexion se doit cependant d'intégrer d'autres composantes moins emblématiques mais qui participent également à la richesse écologique du territoire, la prise en compte des boisements (bois bosquets) mais également des vergers encore présents au sein de la trame agricole revêt un intérêt majeur en matière de préservation à la fois de la biodiversité, de prise en compte de ces éléments dans le paysage communal mais également comme composante d'une mosaïque d'occupation de l'espace variée.

Cette volonté de préserver mais également de valoriser les différentes composantes naturelles du territoire va s'appuyer sur les principes suivants :

- Identifier et assurer la préservation les éléments naturels remarquables à l'échelle du territoire communal dans une logique de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques (espaces boisés, vergers,...)
- Apporter un cadre réglementaire à même d'assurer une protection optimale de ces espaces (boisements protégés, zone protégée,...)

# SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL



# OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

---

## A. DEFINITION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### 1. MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE COMMUNALE

La logique de développement urbain qui a prévalu à Epineuil au cours des années passées reposait sur deux éléments clés, la proximité de Tonnerre et de ses équipements et un cadre de vie de qualité, a inscrit la commune dans une réelle logique de périurbanisation. Ce développement urbain s'est traduit par l'accueil d'une soixantaine de logements et l'artificialisation de plus de 7ha. Cette dynamique de construction est restée prégnante jusque très récemment ; en effet depuis le début des années 2000 ce sont plus d'une quarantaine de nouvelles résidences principales (dont une trentaine de construction neuves) qui sont venues augmenter le parc de logement de la commune.

L'évolution différenciée du parc de logement (+0,7%) et des résidences principales (+1,24%) au cours de la période 2000-2014 traduit, certes une valorisation du parc existant (environ le quart des logements créés) mais, ne doit cependant pas éluder la quasi-stagnation de la population communale (+0,03%/an).

C'est au regard de ces éléments de constat mais également de l'appréhension du contexte intercommunal que s'est élaborée la politique prospective en matière de développement urbain. Le principe retenu à l'horizon des 15 prochaines années pour la commune d'Epineuil est un scénario s'appuyant sur une croissance moyenne annuelle de la population communale de l'ordre de 0,35%/an, représentant une trentaine d'habitants supplémentaires, susceptible de générer un besoin d'une **quinzaine de logements** et l'accueil d'une trentaine de nouveaux habitants.

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune d'Epineuil s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire, ceci afin de garder une cohérence avec la maîtrise du développement urbain.

Cette prospective s'inscrit également dans la prise en compte du contexte intercommunal et de l'attractivité que présente Epineuil, au regard de sa proximité avec Tonnerre et les nombreux services à la population qui y sont offerts.

**La volonté communale est d'appréhender le projet de PLU non pas comme « un outil à construire mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles du village, en liaison et en cohérence avec son territoire.**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Concernant le territoire communal le PLU va permettre de mettre en cohérence les formes d'occupation de l'espace actuelles avec le droit des sols et les objectifs communaux de mise en valeur des espaces naturels et de préservation des paysages.

La mise en cohérence du projet de territoire avec les objectifs communaux d'évolution de la trame bâtie et d'organisation de l'enveloppe urbaine vont s'inscrire dans une continuité et une cohérence dans la durée de la gestion du développement urbain à l'échelle de la commune.

Cette prospective s'inscrit également dans la prise en compte et l'appréhension des caractéristiques « spécifiques » à l'échelle de l'intercommunalité. Le Tonnerrois « Territoire en Devenir » dispose en effet de nombreux atouts en matière foncière, d'équipements, de desserte, qui sont autant d'éléments qui permettent de s'inscrire dans une perspective de croissance à l'horizon des 15 prochaines années.

## **2. CHOIX OPERES**

Au regard des évolutions passées en matière de démographie et de croissance de son parc de logement, Epineuil s'est inscrit pendant de nombreuses années dans un développement atypique au regard des évolutions locales ; En effet, jusqu'à une période récente la démographie communale s'inscrivait dans une logique de croissance continue et soutenue d'autant plus spécifique que durant le même temps le Tonnerrois s'inscrivait dans une logique de déprise démographique marquée.

La commune souhaite conforter cette dynamique au travers de son PLU, tout en prenant en considération le contexte intercommunal ; en effet le projet communal se doit aujourd'hui de prendre en considération les potentialités à l'échelle de l'intercommunalité, en particulier en matière de prospective démographique et de besoins en logements.

Le cœur de bourg dispose d'un potentiel de logements existants (en vente, vacants, ou susceptibles de mutation) qui se doit d'être pris en considération. Il convient cependant de souligner que ce bâti traditionnel nécessite de lourds investissements et ne répond que partiellement aux attentes des nouveaux résidents (absence de jardins, de stationnement) et il ne pourra répondre totalement aux attentes en matière d'accueil de nouveaux habitants.

Indépendamment de ces considérations fonctionnelles, la valorisation du bâti en cœur de bourg se doit d'être prise en compte, à la fois dans une logique de résorption de la vacance, mais également dans une logique de valorisation d'un patrimoine bâti existant, permettant de diminuer l'impact foncier général du projet de PLU. Cette prise en considération à l'échelle du PLU reste cependant limitée, en matière opérationnelle et elle se doit d'être mise en parallèle avec d'autres politiques en matière de valorisation de l'habitat (aides à l'amélioration de l'habitat en particulier) aujourd'hui portée par l'échelon intercommunal, voire même dans le cadre d'opération de réhabilitation urbaine, à l'échelle de certains îlots (perspectives qui restent cependant complexes à mettre en œuvre actuellement).

La définition d'une prospective en matière d'habitat répond à deux objectifs complémentaires, d'une part permettre l'accueil de nouveaux habitants et conforter les équipements présents (école en particulier) et d'autre part maîtriser l'usage du foncier dans une logique de rationalisation et de préservation.

Le projet de PLU s'appuie sur un scénario d'accueil d'environ 45 nouveaux logements à l'horizon des 15 prochaines années afin d'accueillir la nouvelle population et de prendre en compte le desserrement des ménages, dont une partie serait issue du parc existant en cœur de bourg, du comblement des espaces libres au sein de la trame bâtie existante et dont l'autre partie serait issue d'espaces à aménager dans le cadre de l'extension de l'enveloppe urbaine. L'objectif est à la fois de diminuer l'impact foncier de l'urbanisation, et de valoriser le cadre bâti existant.

Dans ce cadre le projet de PLU va s'attacher à limiter les espaces d'extension de l'urbanisation, en s'appuyant sur une logique rationnelle d'usage du foncier et également définir au droit de certains espaces des prescriptions en matière d'aménagement.

## **B. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La définition d'un nouveau projet communal en matière de développement urbain, axé à la fois sur une prospective de développement modéré, rationalisant l'usage du foncier mais s'appuyant également sur une valorisation des espaces existants (dents creuses, logements vacants, mutations éventuelles,...) permet de définir des objectifs de modération de la consommation s'inscrivant dans un juste équilibre entre besoin foncier, potentialité d'accueil et potentiel existant.

Pour mémoire depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 1991 se sont plus de 7,3 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été artificialisés (zones d'habitat, zones d'activités, bâtiments agricoles,...) initiant la création d'une soixantaine de logements.

**L'objectif est de réduire d'environ 35 % la consommation d'espace** par rapport à la consommation constatée entre 2006 et 2018 (fourchette des 10 dernières années), pour mémoire ce sont 2,3 ha qui ont été artificialisés entre 2006 et 2018, soit une moyenne annuelle de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>.

L'objectif du PLU est de réduire cette consommation à une moyenne annuelle de l'ordre de 1300m<sup>2</sup>, ce qui correspondrait à une consommation effective brute d'environ 2 ha. Cette consommation induit également la prise en compte des espaces à vocation d'activités.

## **C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables à même de renforcer l'image de la trame bâtie, mais également sur la définition de prescriptions réglementaires à même de garantir la qualité architecturale et paysagère des éléments emblématiques présents au sein des enveloppes bâties de la commune.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension future de la commune qui vont être définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante ; Ceci afin de permettre une densification effective à même de lutter contre l'étalement urbain et une dispersion de la construction à l'échelle du territoire communal.

Cette volonté d'encadrement doit permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** en s'appuyant sur des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux, de densité, d'intégration paysagère afin de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Cette thématique de préservation dépasse les seuls espaces extérieurs aux enveloppes urbaines ; en effet, la préservation des parcs, jardins, qui composent une part importante de la trame urbaine apparaît comme une nécessité à la fois dans une logique de mise en valeur de la biodiversité urbaine mais également dans une logique de mise en valeur.

L'objectif principal du PLU est d'assurer une protection optimale du cadre urbain de la commune, de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité du cadre de vie communal.

Dans ce cadre le projet de PLU va s'appuyer sur la définition d'objectifs chiffrés à même de permettre la densification effective des nouveaux espaces d'urbanisation (l'exigence d'un ratio moyen de **12 logements/ha** semble aujourd'hui cohérente au regard de la configuration de la trame bâtie).

Par ailleurs il va également s'attacher à limiter son impact sur les terres agricoles et les milieux naturels en limitant la consommation d'espace en matière d'extension des enveloppes urbaines, tout en s'inscrivant dans cet objectif d'accueil d'une nouvelle population.