



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

**O**RIENTATIONS D' **A**MENAGEMENT  
ET DE **P**ROGRAMMATION

**5**

Approbation par délibération du conseil communautaire :

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	3
B. CONTEXTE COMMUNAL.....	4
ORIENTATIONS EN MATIERE DE MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE.....	6
A. DEPLACEMENTS.....	6
1. Organisation actuelle et objectifs.....	6
2. Prescriptions .....	6
B. GESTION DES FRANGES AGRICOLES.....	7
ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT .....	9
A. CONTEXTE GENERAL / LOCALISATION .....	9
B. ZONE UB – RUE DE DANNEMOINE .....	10
1. Caractéristiques générales .....	10
2. Eléments à prendre en compte .....	11
.....	11
3. Les enjeux à retenir .....	12
4. Objectifs et principes d'aménagement.....	12
4.1. Objectifs et principes d'aménagement.....	12
4.1.1. Accès et desserte .....	12
4.1.2. Traitement paysager et insertion des constructions .....	13
4.1.3. Gestion des risques .....	13
4.1.4. Habitat.....	13
4.1.5. Synthèse des principes d'aménagement .....	13
C. ZONE 1AU – GRANDE RUE.....	15
1. Caractéristiques générales .....	15
1.1. Nature du site .....	15
1.2. Paysages environnants, desserte .....	15
2. Les enjeux à retenir .....	16
3. Objectifs et principes d'aménagement.....	16
3.1. Intégration architecturales et paysagère des constructions .....	16
3.2. Desserte, stationnement et aménagement.....	17
3.3. Gestion des risques.....	17
3.3.1. Habitat.....	17
3.4. Synthèse des prescriptions en matière d'aménagement .....	18
D. ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL .....	19

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

# PREAMBULE

---

## A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

**Article L151-6** : *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V)*

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

**Article L151-7** : *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38 (V)*

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

**Article R151-6** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre

culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R151-8** Créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **B. CONTEXTE COMMUNAL**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune d'EPINEUIL s'est attachée à prendre en compte certaines spécificités propres à l'organisation de la trame bâtie du village en particulier au droit d'emprise foncières susceptibles de muter à un horizon court-moyen terme. En parallèle la commune a souhaité dans le cadre de sa prospective d'aménagement et de développement identifier un espace d'extension de l'urbanisation pour lequel des prescriptions spécifiques tant en matière d'aménagement que de prise en compte des caractéristiques paysagères de la commune et d'intégration de constructions au sein du paysage communal.

Ces prescriptions sont à la fois des lignes directrices en matière d'aménagement et d'organisation, mais également les bases d'une réflexion plus large en matière d'aménagement. Elles constituent un préalable à des réflexions plus poussées en matière d'aménagement et d'organisation de certains espaces identifiés au sein des espaces urbanisés et urbanisables (zone U et AU) et sont également définies dans une logique de conseil et de pédagogie, quant au développement de la commune et de l'intégration du bâti.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définies dans le cadre du présent document vont d'une part mettre en place les principes généraux à respecter en matière d'aménagement des espaces urbanisables, mais elles vont également avoir pour objectifs d'apporter des prescriptions en matière de préservation des paysages communaux, de prise en compte des contraintes topographiques et d'intégration des constructions dans leur environnement. De plus celles-ci comportent également certaines indications en matière d'insertion paysagère, d'intégration architecturale ainsi qu'en matière de développement durable

Ces orientations d'aménagement visent à donner un caractère opérationnel au projet communal du PLU, concernant la commune d'Epineuil, il s'agit donc d'accompagner l'évolution de la commune dans le respect des objectifs qui ont mené toute l'élaboration du PLU, et qui ont eu pour objectif principal l'accompagnement de la densification et du développement du village dans le respect de ses caractéristiques rurales et paysagères.

Dans la mesure où le projet de PLU est aujourd'hui porté par la Communauté de Communes du Tonnerrois en Bourgogne et au regard des dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,

les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent également sur les orientations relatives à l'aménagement commercial et artisanal.

# ORIENTATIONS EN MATIERE DE MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

---

Certaines des prescriptions et orientations développées ci-dessous sont également rappelées dans le cadre des orientations et prescriptions relatives à l'aménagement de certains espaces d'urbanisation de la commune.

## A. DEPLACEMENTS

### 1. ORGANISATION ACTUELLE ET OBJECTIFS

A l'instar de nombreuses communes rurales, les déplacements à Epineuil sont fortement conditionnés à l'usage de la voiture individuelle. La proximité de Tonnerre, certains aménagements réalisés par la commune (cheminement doux le long de la rue des Perrières) invitent cependant à recourir à d'autres modes de déplacements.

La configuration urbaine et viaire de la commune (en particulier le cœur de bourg ancien) se caractérise par la présence de nombreuses ruelles et venelles créant des liaisons entre les différentes parties des espaces urbanisés d'Epineuil, offrant des possibilités des liaisons et de découverte du village, et permettant également de rejoindre les espaces naturels et agricoles aux alentours.

La préservation de ces axes de circulation est un point clé en matière de préservation du patrimoine communal, permettant à la fois de générer des liaisons « protégées » entre les différentes parties du village, et offrant des points de vue intéressants sur l'organisation et la composition du tissu bâti.

Dans le cadre du projet de PLU, la commune souhaite cependant valoriser certaines liaisons existantes, en particulier aux abords de certains équipements, ainsi que certains cheminements permettant de rejoindre les espaces agricoles et naturels alentours.

Dans le cadre de la traduction des objectifs communaux de renforcement des liaisons douces, mais également dans une logique de mise en valeur des caractéristiques du cadre urbain traditionnel, ces différents axes font l'objet de mesure d'identification.

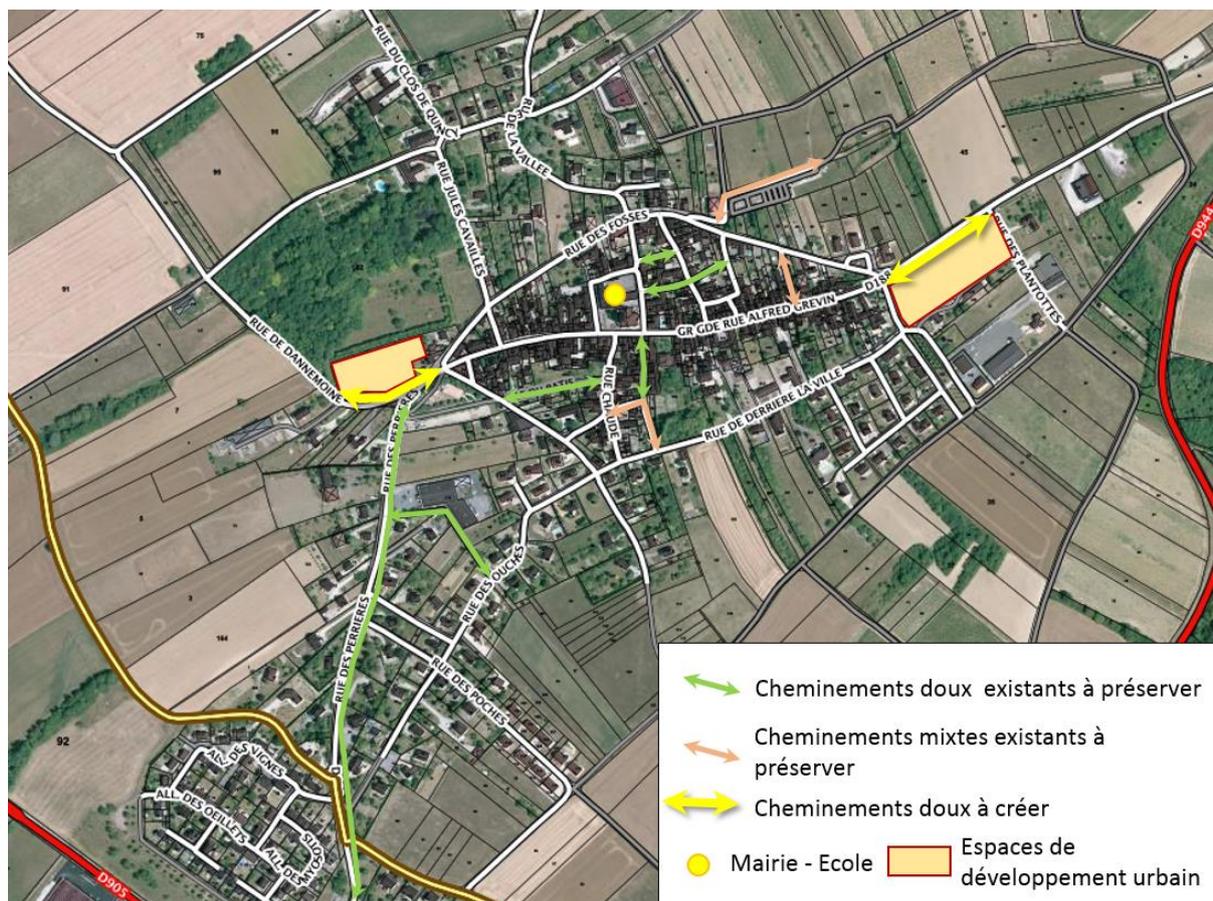


### 2. PRESCRIPTIONS

Le projet de PLU s'est attaché à préserver certains cheminements existants du village, permettant de rejoindre les espaces agricoles et naturels alentours. Toutefois dans le cadre du développement de la commune, la création ou le renforcement de certains cheminements est à prévoir, en particulier en lien avec les espaces potentiels d'extension de l'urbanisation.

Autant certaines ruelles et venelles sont totalement dévolues en raison de leur emprise au cheminement piéton, autant d'autres sont à usage mixte. Au droit de ces emprises il convient de s'assurer que la voiture ne prenne pas plus d'ampleur qu'elle ne l'a déjà, en limitant le stationnement et en favorisant les piétons en matière d'usage.

L'illustration ci-après identifie les voies pour lesquelles une attention particulière devra être portée tant en matière de réservation qu'en matière de réflexion sur le renforcement des liaisons douces à l'échelle de la commune.



## **B. GESTION DES FRANGES AGRICOLES.**

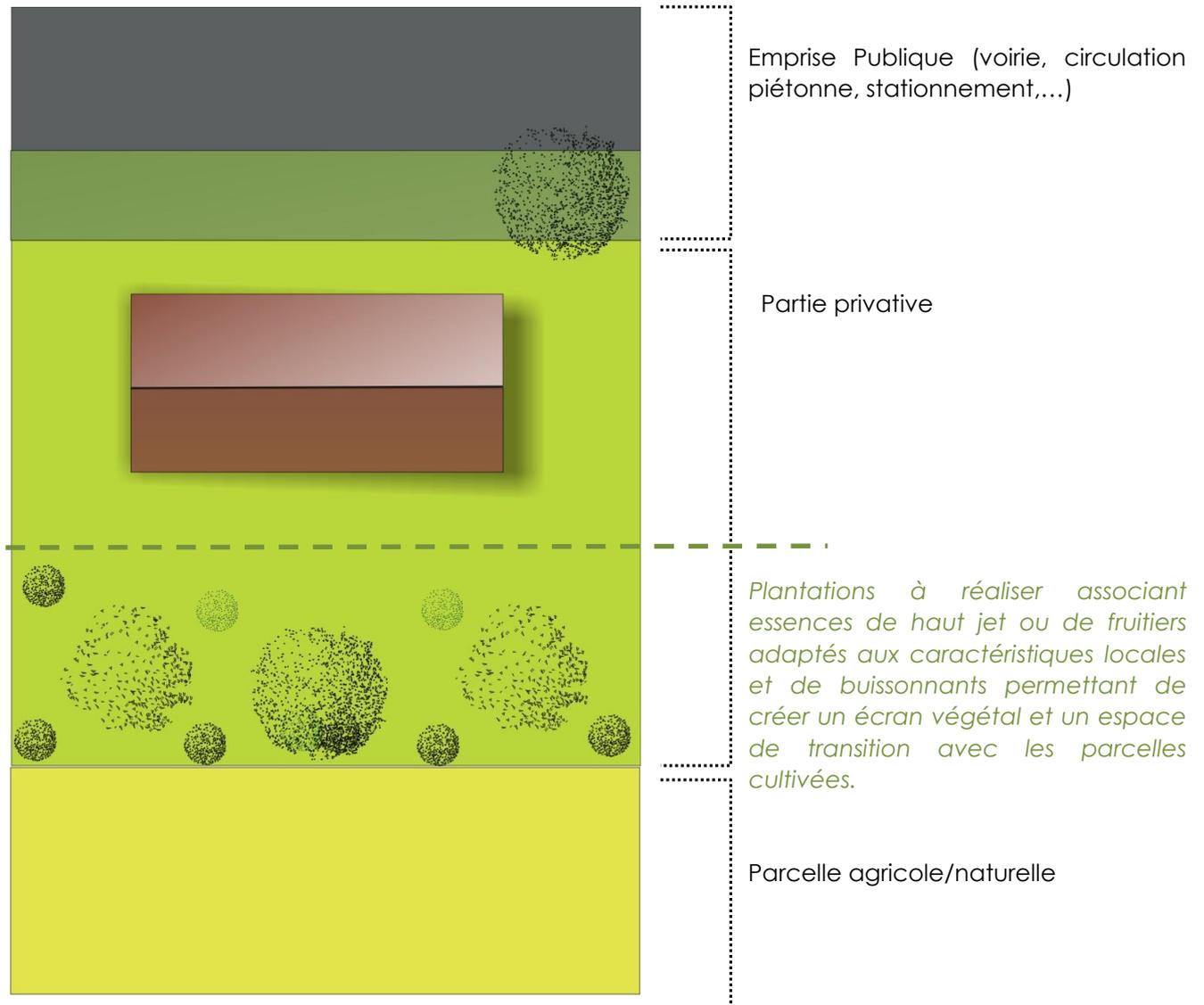
Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces résidentiels et plus particulièrement dans le cadre de la création de nouveaux fronts urbains une attention toute particulière devra être portée au traitement des espaces ouverts principalement en limite d'emprise du projet avec les espaces à dominante agricole.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de privilégier la réalisation de coupures végétales entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et viticoles, permettant ainsi de limiter les conflits de voisinage entre ces deux formes d'occupation de l'espace.

L'objectif est de favoriser la création d'un espace vert plus dense en fond de parcelle, permettant à la fois de créer une coupure physique entre ces deux formes d'occupation de l'espace, mais

également de créer un écran végétal sur le pourtour des espaces agglomérés, atténuant de fait l'impact de l'urbanisation dans le paysage communal.

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous

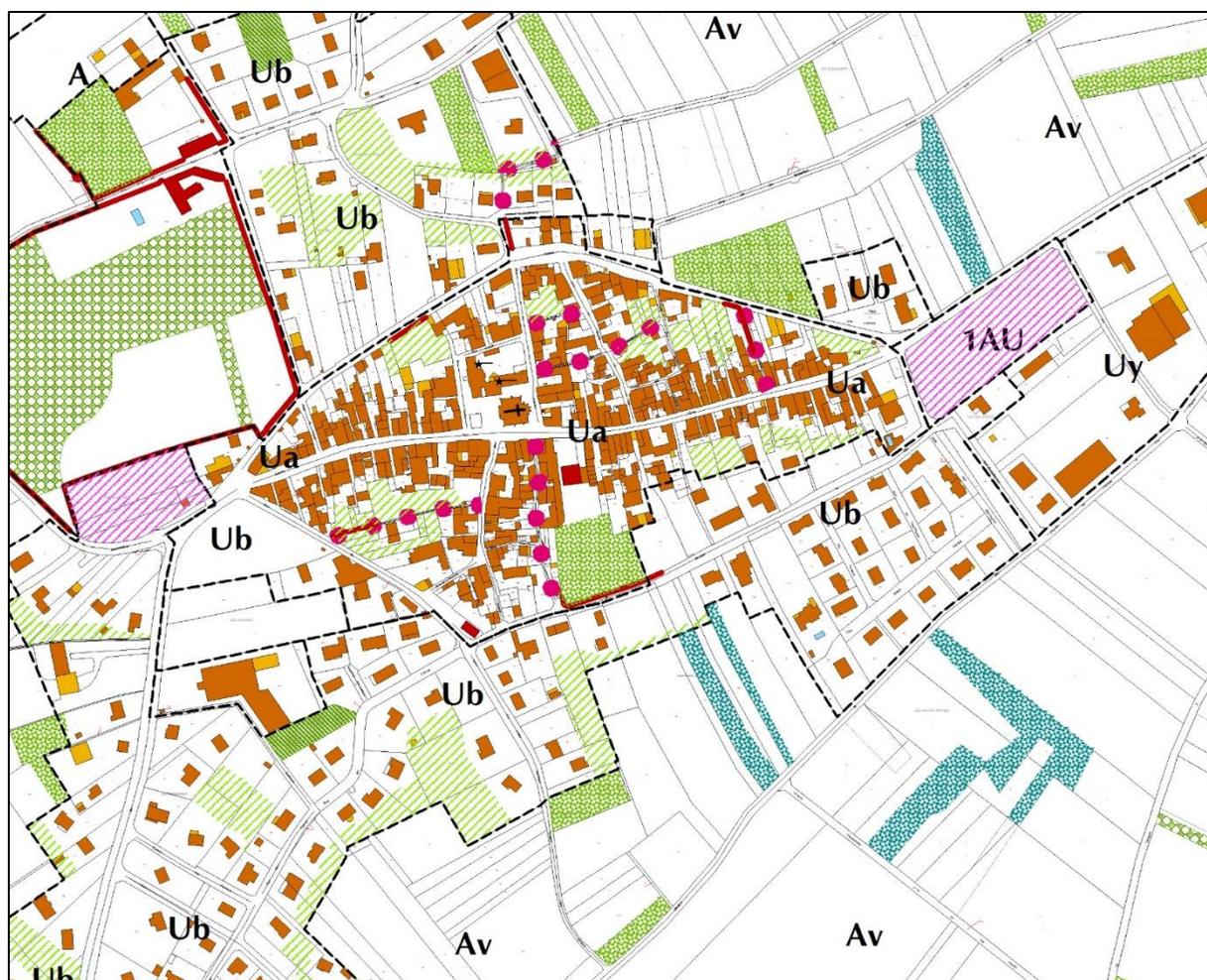


# ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de son projet de Plan Local d'urbanisme, la commune d'Epineuil a identifié certains espaces d'évolution de l'urbanisation pour lesquelles elle souhaite édicter des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement et d'organisation. Ces espaces sont à la fois identifiés en zone urbaine et en zone d'urbanisation future

## A. CONTEXTE GENERAL / LOCALISATION

Le projet de Plan Local d'urbanisme définit à la fois des espaces de développement de l'urbanisation (zone d'urbanisation future) mais comprend également des emprises actuellement identifiées au sein de la trame bâtie pour lesquelles des prescriptions spécifiques sont à définir.



Ces secteurs sont concernés par la définition d'Orientations d'Aménagement et de programmation « sectorielles ». L'objectif est de mieux prendre en compte à la fois les caractéristiques des zones urbanisées existantes, ainsi que les espaces environnants en prescrivant des principes d'organisation, afin de garder une cohérence voire de corriger certaines caractéristiques de la trame bâtie existante, mais également intégrer ces zones dans leur environnement paysager et urbain, en intégrant l'ensemble des composantes propres à leur fonctionnement (accès, desserte, ...)



## 2. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Cette emprise bénéficie aujourd'hui de deux accès, dont un principal au droit de la rue de Dannemoine à proximité d'une allée plantée de Tilleuls qui mène à un vaste parc qui borde le site sur toute sa partie Nord.

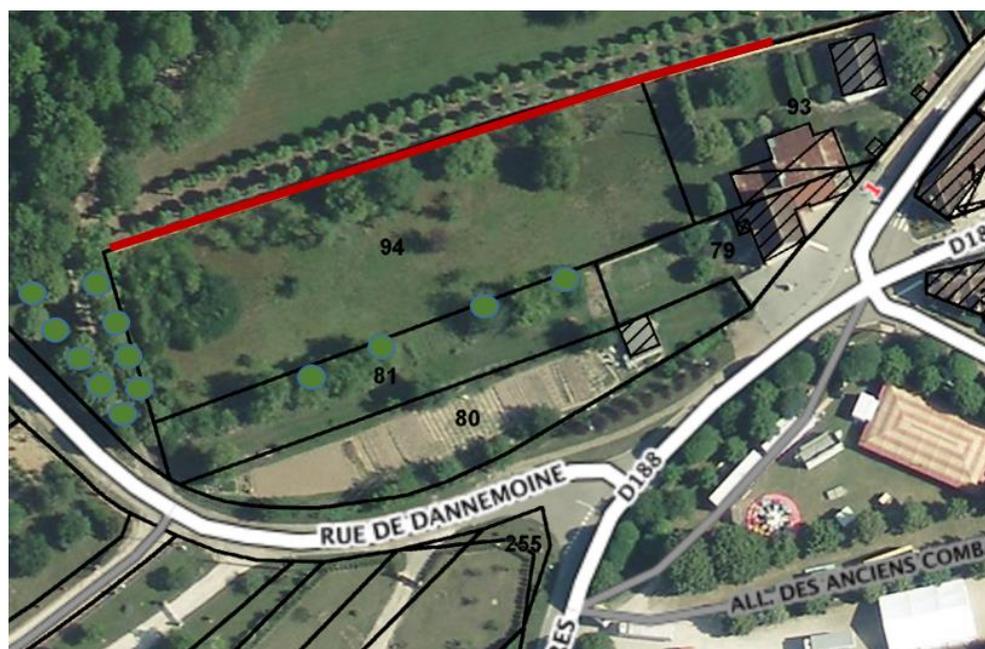


Le long de la rue de Dannemoine une amorce de cheminement piéton borde une partie du site.



Le caractère initial de jardins et de vergers a perduré au sein de cet espace avec la présence de nombreux arbres fruitiers qui offrent d'intéressantes perspectives en matière de reverdissement de cet espace.

Il en est de même en ce qui concerne le mur qui borde le périmètre de projet et de frondaison boisée qui se dégagent en arrière-plan offrant une limite nettement identifiable à cet espace.



### **3. LES ENJEUX A RETENIR**

Au regard de la configuration de cet espace, de sa proximité avec la trame bâtie du village, de ses composantes végétales, de ses abords qui manquent de lisibilité en particulier en matière d'accès et de déplacement, les enjeux suivants sont identifiés :

- Sécuritaire : faire de cet espace une zone « urbaine » intégrée au tissu bâti
- Paysager : intégrer les nouvelles constructions dans le respect du site (murs, vergers existants, boisements de proximité...)
- Accès/déplacement : sécuriser les accès et les déplacements autres qu'en automobile
- Urbanisme : implantation des constructions, gestion des clôtures, conforter le caractère « vert » déjà présent
- Cadre de vie : faire de cet espace un lieu emblématique en matière d'aménagement (densité, espaces partagés, intégration paysagère,...)

### **4. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### 4.1. Objectifs et principes d'aménagement

L'option retenue en matière d'aménagement de ce secteur s'oriente sur une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble susceptible de répondre aux volontés communales en matière de gestion homogène et globale de cet espace.

Ce secteur s'inscrit également dans les réflexions communales en matière de nouvelles formes d'habitat et de construction, en privilégiant des constructions écologiquement responsables, en affirmant les valeurs de partage et d'intégration voulues par la commune, ceci afin de permettre l'accueil de nouvelles familles au sein de la commune.

Dans ce cadre les objectifs suivants sont particulièrement à prendre en compte :

- Soumettre l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement (lotissement, permis groupé,...)
- Paysager: préserver les murs existants, valoriser les boisements existants
- Accès/déplacement : renforcer les cheminements doux au droit de cet espace en lien avec le Pâtis
- Urbanisme : vers un aménagement aux caractéristiques de quartier eco-durable (exigence thermique, de nature de constructions,...)
- Cadre de vie : espaces partagés,...gestion des stationnements,...

#### 4.1.1. Accès et desserte

Les conditions d'accès peuvent être envisagées en s'appuyant d'une part sur un accès principal à partir de la Rue de Dannemoine au droit de l'accès existant.

En matière d'organisation interne, il serait envisageable de prévoir un espace de stationnement des véhicules en entrée du site, et d'envisager des circulations uniquement piétonnes sur le reste du périmètre de projet. Un second accès (piéton) serait également à prévoir afin de créer une réelle liaison avec le village et les différents équipements présents à proximité (la mairie et l'école sont à moins de 250 m).

#### 4.1.2. Traitement paysager et insertion des constructions

Tout projet d'aménagement se devra de prendre en compte les arbres déjà existants, permettant ainsi de favoriser un verdissement effectif de cet espace et ceci dès sa réalisation. Le verger situé le long de la rue de Dannemoine a vocation à être préservé, permettant ainsi de maintenir un espace tampon et facilitant l'intégration paysagère du bâti.

En matière d'insertion et de traitement architectural, des formes innovantes en matière architecturales peuvent être envisagées, afin de créer une certaine rupture avec d'autres espaces d'urbanisation existants. L'objectif est également de casser le principe : « un logement, une parcelle » et d'envisager une forme d'organisation à même de permettre une densification plus effective. Ce principe de densification peut être envisagé en réduisant les parties privatives propres à chaque logement et en mettant en place des espaces partagés (jardins, vergers,...).

#### 4.1.3. Gestion des risques

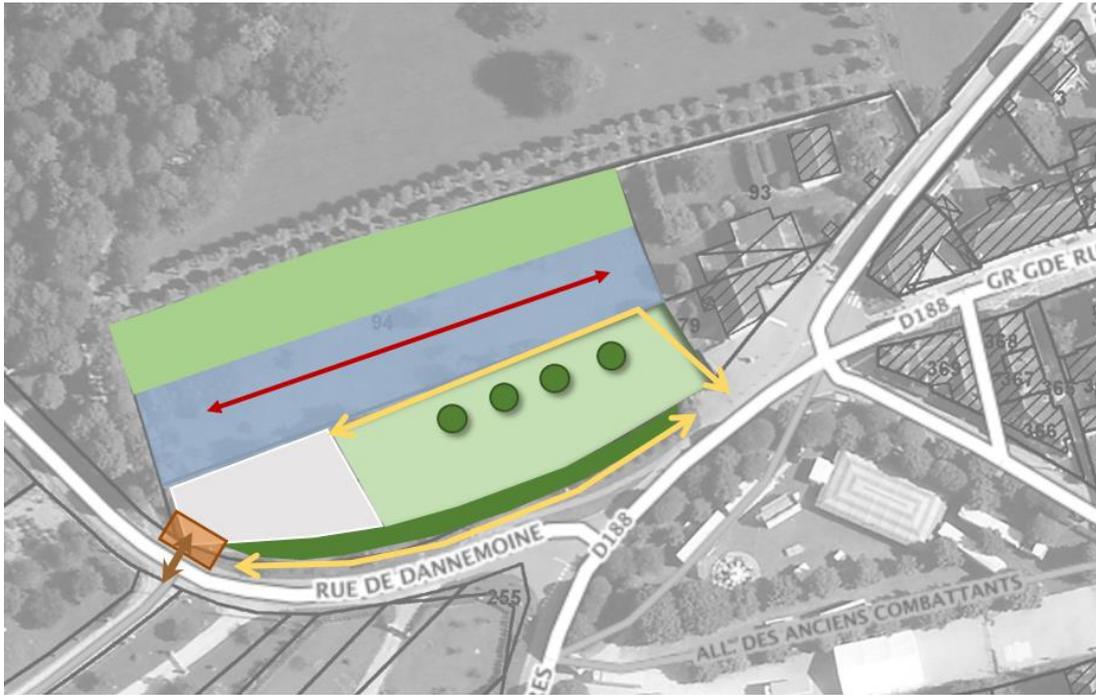
L'OAP se trouve en périmètre vert clair du PPRn relatif au risque de coulée de boue. En raison de ce classement, l'aménagement de la zone devra veiller à **maintenir les capacités d'infiltration du sol** en gardant une certaine partie en espace de pleine terre notamment.

#### 4.1.4. Habitat

**Imposer la réalisation de 4 logements minimum** en application de la densité fixée dans le PADD. Ces logements seront réalisés sur la parcelle AC94 d'une superficie d'environ 3000m<sup>2</sup>, le reste de l'OAP ayant vocation à rester en espace de jardin.

#### 4.1.5. Synthèse des principes d'aménagement

Le schéma ci-après illustre les grands principes d'aménagement retenus par la commune d'Épineuil au droit de cette emprise de développement de l'urbanisation.



 Espace à vocation principale d'habitat

 Accès principal

 Cheminement doux à renforcer/créer

 Espace vert privatif

 Coupure végétale (haies, boisements à préserver/renforcer) pour créer une coupure avec la voirie

 Espace vert partagé (potager, verger, prairie,...)

 Respecter un axe Est/ouest permettant d'orienter les façades face au Sud

## C. ZONE 1AU – GRANDE RUE

### 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Cet espace d'une emprise de 8300 m<sup>2</sup> est situé en entrée Est du village à proximité immédiate de la rue Alfred Grévin et de la rue des Relichiens.

#### 1.1. Nature du site

Situé en entrée d'agglomération cet espace est actuellement occupé par une parcelle cultivée et bordé par la RD 188 qui permet d'accéder au village.



Ce terrain présente une légère déclivité Est-Ouest en direction du village, et se caractérise par un environnement très ouvert.



Au nord des emprises agricoles et l'amorce du périmètre urbain au droit de la Place des Ardilliers, A l'Est une maison d'habitation initialement lié à des bâtiments d'activités, au Sud une maison d'habitation et un hanter agricole et les installations de l'entreprise Fleuchey ; et à l'Ouest les espaces urbanisés du village.

L'OAP se trouve en zone vert clair au PPRI, la réglementation de ce document est donc à prendre en compte en plus des principes d'aménagements.

#### 1.2. Paysages environnants, desserte



Le caractère très ouvert de cette emprise, son positionnement le long de la RD 188, la présence d'un fossé le long de cet axe sont également des éléments à prendre en compte en matière de réflexion et d'aménagement de cet espace ; en effet l'intégration des constructions, la gestion des accès et des dessertes sont des éléments clés pour permettre l'intégration de cet espace potentiel de développement urbain dans l'armature et le fonctionnement du village.

## **2. LES ENJEUX A RETENIR**

- Sécuritaire : gestion des accès
- Paysager : intégrer les nouvelles constructions dans le respect du site et prendre en compte, le caractère très ouvert du site
- Accès/déplacement : prévoir une desserte interne à la zone,
- Urbanisme : implantation des constructions, gestion des clôtures, apporter un traitement végétal à cet espace « ouvert » conforter le caractère « vert » déjà présent

## **3. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Au regard des éléments de constat en matière de situation de cadre paysager et urbain, la configuration du foncier permet de définir les objectifs d'aménagement suivants :

- Soumettre l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement (lotissement, permis groupé,...)
- Valoriser le cadre paysager: encadrer les clôtures, inciter au verdissement et à la plantation
- Accès/déplacement : limiter les accès au droit de la RD 188

### **3.1. Intégration architecturale et paysagère des constructions**

Comme cela a déjà été abordé dans le cadre général en matière d'intégration de constructions, ce secteur revêt un enjeu particulier en matière d'intégration du bâti, mais également de gestion et de positionnement des infrastructures de voiries et des équipements (traitement des eaux de ruissellement, pluviales, des espaces verts publics,...).

Afin d'éviter des effets d'opposition au sein du paysage communal, il convient de limiter les hauteurs d'une manière générale au sein de cette emprise. L'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans l'ensemble bâti du village sans créer d'effet d'opposition.

De même afin de garder une cohérence avec l'organisation du bâti, mais également s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale, il est également opportun que les constructions s'intègrent en cohérence avec l'organisation traditionnelle du bâti, permettant ainsi de s'inscrire dans une orientation « naturelle » par rapport aux apports solaires. Les principes seront donc d'orienter les constructions suivant une ligne de faitage principale d'axe Est-Ouest et de privilégier les ouvertures vitrées en façade Sud.

Il en est de même en matière d'intégration paysagère, il conviendra de respecter certains principes en matière de traitement des toitures, mais également en matière de clôture. Les murs pleins doivent formellement être prohibés, en particulier le long des axes routiers existants.

Le respect de la topographie, de l'organisation traditionnelle linéaire du village nécessite d'organiser l'urbanisation évitant en urbanisation de type « tablette de chocolat » totalement inadapté au site et à l'organisation de la trame bâtie du village.

De même des techniques alternatives sont à envisager en matière de gestion des eaux pluviales individuelles au travers de la réalisation de dispositifs de rétention.

### 3.2. Desserte, stationnement et aménagement

Les réflexions en matière de desserte de cette emprise nécessitent à la fois d'intégrer une réflexion sur les accès et la desserte interne de cette emprise mais également en prenant en considération les déplacements autres que ceux liés à l'automobile (déplacement piéton,...).

La création d'un nouveau secteur d'urbanisation le long de l'axe principal d'accès au village doit être appréhendé à la fois dans une logique sécuritaire, en conservant le caractère routier de cet axe et en limitant les accès individuels au droit de la RD 188 et d'autre part en prévoyant un maillage inerte de voirie en appui sur les voies existantes qui bordent l'emprise de la zone 1AU.

La création d'un axe traversant assurant la desserte interne de cette emprise et s'appuyant sur les rues de Plantottes et de Derrière la Ville est à privilégier. Cet axe permettant à la voie de desservir l'ensemble du périmètre de projet et d'assurer une liaison effective avec le réseau viaire de la commune.

En matière de traitement interne des voiries, un dimensionnement en cohérence avec les rues du village, la mise en place d'un accompagnement végétal devrait permettre d'éviter une impression de surdimensionnement du réseau viaire tel qu'on peut souvent le percevoir dans les opérations d'aménagement récentes.

### 3.3. Gestion des risques

L'OAP se trouve en périmètre vert clair du PPRn relatif au risque de coulée de boue. En raison de ce classement, l'aménagement de la zone devra veiller à **maintenir les capacités d'infiltration du sol** en gardant une certaine partie en espace de pleine terre notamment.

En matière de gestion des eaux pluviales, si d'une manière générale le traitement à la parcelle est une obligation pour les constructions, il convient aussi que les aménagements réalisés dans le cadre de la gestion des eaux de voirie, en particulier, s'inscrivent dans des techniques alternatives comme des noues végétalisées.

**Afin d'assurer une bonne prise en compte du ruissellement sur la zone, les mesures suivantes devront être appliquées :**

- Au moins **50 % de la surface de l'OAP** devra rester perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.
- Les places de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux de pluie (pavé engazonné, etc...).

#### 3.3.1. Habitat

**Imposer la réalisation de 10 logements minimum** en application de la densité fixée dans le PADD. Ces logements seront réalisés sur la parcelle ZC130 d'une superficie d'environ 8000m<sup>2</sup>.

### 3.4. Synthèse des prescriptions en matière d'aménagement



## **D. ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL**

La commune d'Epineuil dispose d'une offre commerciale restreinte, liée à la proximité de Tonnerre ; en effet, à l'exception de la boulangerie, propriété de la commune, il n'existe pas d'autres commerces de proximité sur la commune.

Des entreprises artisanales et viticoles sont présentes et le projet de PLU a pour objet de permettre le développement des différentes activités économiques présentes tant au sein de la trame bâtie du village qu'au sein des espaces spécifiquement dédiés.



Les espaces à vocation exclusivement d'accueil des activités économiques recouvrent des emprises déjà présentes, partiellement ou totalement occupées.

En parallèle il convient de rappeler que le tissu économique de la commune repose également sur les nombreux vignerons qui participent activement à la vie économique du village.

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, de la nature des activités présentes au sein de la commune et celles susceptibles de s'y développer les principes d'aménagement suivants sont définis :

- Favoriser les activités de commerces et d'artisanat au sein de la trame bâtie afin de conforter le caractère du village

- Favoriser ce développement au sein des emprises bâties existantes, afin de permettre une reprise de bâtiments au sein de la trame bâtie du village
- Orienter les constructions de type « hangar » vers les espaces spécifiquement dévolus à l'accueil d'activités économiques.