

Article R 123-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. »

1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- 1 - Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement naturel,
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et en cas de révision les changements apportés à ces règles,
- 4 - Il évalue les incidences prévisibles du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Article R. 123-3 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Le P.A.D.D. présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations le composant le 12 décembre 2008. La loi S.R.U. a permis ainsi au plan local d'urbanisme de traduire la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique.

Le P.A.D.D. fonde le partage entre modification et révision du P.L.U. : si l'on respecte ses orientations, une modification suffira à condition de ne pas réduire les zones agricoles, sinon, on devra faire une révision.

3 - LE REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones :

- les occupations et utilisations du sols interdites (art. 1) et celles soumises à conditions (art. 2),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7),
- éventuellement les accès (art. 3), la desserte en réseaux (art.4), la taille minimale des terrains (art. 5), l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (art. 8), l'emprise au sol (art. 9), la hauteur des constructions (art. 10), l'aspect extérieur des constructions (art. 11), stationnement (art. 12), espaces libres et plantations (art.13) et le coefficient d'occupation du sol (art. 14).

4 - LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est la partie graphique du règlement.

Selon l'article R 123-11, il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières et fait apparaître différentes servitudes. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- « a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; »

A - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont inscrits sur les plans de zonage du P.L.U. Ils ont été réduits par rapport à l'ancien P.L.U. En effet, l'inscription en espace boisé classé ne se justifie pas, la préservation de l'état boisé des grands massifs forestiers est assuré par le code forestier et les dispositions qui encadrent la gestion (plans simples de gestion, codes de bonnes pratiques sylvicoles, réglementation sur le défrichement, règles propres aux dispositions fiscales forestières spécifiques...).

Seules les petites parcelles (pour lesquels le code forestier n'impose pas de demande de défrichement) présentant un intérêt paysager ont été préservés par un classement en espace boisé classé. L'article L130-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

B - LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

En vertu de l'article L 123-1.7° et de l'article R. 123-11.h, cette inscription permet de protéger certains éléments identifiés, qu'ils soient naturels (arbres isolés, haies, alignement d'arbres...) ou bâtis (puits, lavoirs, croix, murs...) : c'est un outil pour aider la municipalité à préserver son caractère. Le propriétaire doit demander l'accord de la municipalité avant de supprimer ou modifier un élément du paysage : selon les dispositions du projet et le type d'éléments du paysage, le projet pourra être modifié ou, si l'élément doit être supprimé, des mesures compensatoires peuvent être demandé (plantation d'un autre arbre...).

Le recensement des éléments du paysage concerne principalement les éléments, naturels ou bâtis, situés à proximité des zones urbaines ou à urbaniser, là où le risque de les voir disparaître est plus grand. Ils peuvent être situés dans les espaces privés comme sur l'espace public. L'inscription d'éléments du paysage situés sur des espaces privatifs est essentielle pour leur préservation. Malgré les moindres risques de les voir disparaître, certains éléments situés sur l'espace public sont aussi inscrits en éléments du paysage à préserver afin de mettre en évidence leur intérêt et d'indiquer la manière dont pourraient évoluer ces éléments.

Les éléments du paysage ont été repérés sur les plans de zonage. Le tableau indique l'intérêt et le mode de gestion de chaque élément afin de permettre à la municipalité de gérer cet outil de manière raisonnée et souple.

Eléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	INTERET	MODE DE GESTION
	Haie haute	Ensemble du territoire	Patrimoine végétal. Limite de qualité.	Conserver (ouverture possible), replanter
	Mur en pierres	Ensemble du territoire	Patrimoine bâti. Caractère de la ville.	Conserver, entretenir, reconstruire
	Mur surmonté d'une grille	Zone urbanisée	Patrimoine bâti (fin XIXe, début XXe). Caractère de la ville.	Conserver, entretenir, reconstruire (avec grille)
	Clôture béton ancienne	Zone urbanisée	Patrimoine bâti (début XXe). Caractère de la ville.	Conserver, entretenir
	Arbre	Ensemble du territoire	Patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
	Parc	Ensemble du territoire	Elément remarquable du patrimoine végétal et historique.	Conserver tant que bon état sanitaire, entretenir
1	Vitrine	Bourg ancien	Patrimoine historique.	Conserver même en cas de transformation
2	Alignement de tilleuls	Avenue Coudant	Elément remarquable du patrimoine végétal.	Conserver tant que bon état sanitaire
3	Piliers	Avenue Coudant	Patrimoine bâti. Caractère de la ville.	Conserver, entretenir

C - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon les articles L. 123-1.8° et R. 123-11.d, les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et espaces verts, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. La liste des emplacements précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires selon l'article R. 123-11.d du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative
1	Equipe ment touristique, tertiaire, socio-éducatif et sportif.	Commune	27 500 m²
2	Extension du cimetière	Commune	20 600 m²
3	Equipe ment touristique, tertiaire, socio-éducatif et sportif.	Commune	2 000 m²
4	Elargissement de voie, aménagement du carrefour	Commune	1 000 m²

D - LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE RECONVERSION

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : (...)

« 2°. Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion ont été repérés sur les plans de zonage.

5 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dit que les P.L.U. « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de zones à urbaniser.

6 - LES ANNEXES

Selon l'article R. 123-14, « les annexes comprennent à titre informatif :

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ; (...)
- 3 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ; (...) »

A - PLAN DES INFORMATIONS UTILES
Le plan des informations utiles fait apparaître les chemins de randonnée du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée.
B- SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE
Ce document reprend la liste et les plans des différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire communal.
C - PLAN DES RESEAUX
Les annexes présentent aussi les éléments sur les réseaux d'alimentation en eau potable, défense incendie et d'assainissement collectif ainsi que les informations concernant les systèmes d'élimination des déchets.

1 – OBJECTIFS DU REGLEMENT
PRENDRE EN COMPTE LE SCHEMA DIRECTEUR D’ASSAINISSEMENT
<p>La commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement qui a défini un zonage d'assainissement établissant les secteurs desservis ou pouvant être desservis par le réseau collectif d'assainissement et les secteurs relevant de l'assainissement individuel.</p> <p>Le zonage et le règlement du P.L.U. ont pris en compte le zonage d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones UA et UB sont entièrement desservies par le réseau d'assainissement collectif - la zone UC est desservie par le réseau d'assainissement collectif (aux Petites Brunettes) et l'assainissement collectif est prévu à Champvevois et aux Roses. - La zone UD correspond aux secteurs qui ne seront pas desservis et qui resteront en assainissement individuel. - les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités devront être desservies par le réseau collectif d'assainissement.
VEILLER A UNE VIABILISATION RATIONNELLE DES TERRAINS
<p>La municipalité ne maîtrisant pas le foncier des zones à urbaniser, elle a défini les conditions de desserte de ces zones pour veiller à ce que, lors de l'urbanisation d'une partie des terrains, les voiries et réseaux (eau, assainissement, électricité, incendie) aient une capacité suffisante pour assurer la desserte du reste de la zone, dans le respect de l'urbanisation rationnelle de la zone.</p> <p>De même, afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure, les opérations doivent prévoir en espace non privatif la possibilité de raccorder une opération ultérieure, afin d'éviter des opérations en impasse et d'organiser un plan de circulation cohérent.</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit aussi être assurée à l'intérieur des opérations.</p>
ASSURER LA SECURITE
<p>Les constructions nouvelles ne doivent pas venir, par la création de leurs accès ou leur implantation, gêner la sécurité routière. Un permis pourra être refusé si un nouvel accès est jugé dangereux (situation dans un virage, sur une voie où la circulation est importante, implantation d'une construction gênant la visibilité...).</p> <p>Le règlement précise aussi que des accès groupés peuvent être imposés le long des routes départementales ou que si le terrain est desservi par plusieurs voies, on pourra imposer un accès sur la voie la plus sécurisée.</p> <p>De même, la défense incendie des constructions nouvelles doit être assurée et les accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Sur les secteurs inondables, des prescriptions particulières ont été fixées en fonction du risque d'inondation (déterminés par rapport à la hauteur d'eau et de la récurrence des crues) de manière à protéger les personnes.</p> <p>Autour du silo, un secteur UEz a été créé pour interdire toute construction dans les zones d'effets irréversibles de surpression. Des mises en garde figurent dans les zones jouxtant ce secteur :</p> <p>Compte-tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effets, des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des périmètres définis. Ainsi, il convient d'être vigilant sur les projets qui se situeraient en limite de zones d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles comme les établissements recevant du public.</p>

INTEGRATION DANS LE SITE
<p>Une construction s’inscrit dans un site. Les composantes d’un projet qu’il faut examiner pour assurer son intégration sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- sa typologie et ses fonctions (habitat individuel ou collectif, activités, équipements...)- son implantation (rapport avec l’espace public,...)- son orientation (ensoleillement, exposition aux vents...)- sa volumétrie- son architecture (formes, matériaux, couleurs, organisation de l’habitat...)- ses éléments d’accompagnement (clôtures, plantations, voies d’accès...) <p>Le souci de l’intégration des constructions nouvelles comme des réhabilitations et des extensions de bâtiments a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none">- préserver un patrimoine commun et le transmettre aux générations futures,- affirmer les spécificités- valoriser le patrimoine- améliorer le cadre de vie des habitants <p>Le règlement d’urbanisme définit les occupations du sol admises, encadre l’implantation des constructions et leur aspect extérieur afin de conserver, d’organiser ou de créer un paysage urbain.</p> <p>Le maintien de la qualité passe :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les constructions existantes par le respect ou la reprise des dispositions architecturales d’origine, tout en tenant compte des besoins nouveaux, pour préserver le caractère du paysage urbain.- pour les constructions neuves par l’adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s’en rapprochant, soit, dans le cas de réelles créations architecturales, en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes. <p>En dehors des projets architecturaux innovants, que l’on distinguera souvent par l’utilisation de matériaux de toitures différents tels le zinc, le cuivre, le bac-acier, le bois..., il est prudent de suivre une règle commune pour toute construction de type pavillonnaire.</p> <p>On caractérise une construction pavillonnaire « dite traditionnelle » par sa toiture à deux pans, en tuiles ou en ardoises (ou un substitut). L’ardoise ou les tuiles mécaniques ou plates sont autorisées (les tuiles romanes sont interdites), en terre cuite couleur vieille tuile ou couleur ardoise. Des matériaux de couleurs et d’aspects similaires peuvent être autorisées. La toiture doit présenter deux pans compris entre 35et 45° pour retrouver les pentes caractéristiques des constructions anciennes traditionnelles. Pour les extensions ou les annexes des constructions existantes, les toitures peuvent présenter une seule pente et/ou une pente inférieure.</p> <p>Pour les projets architecturaux reconnus pour leur caractère innovant, les dossiers seront étudiés pour vérifier l’existence d’un projet élaboré, d’une recherche de création architecturale et d’un souci d’intégration dans le site où le projet d’insère.</p> <p>La hauteur des constructions a été fixée en fonction de la zone : à 10 mètres à l’égout du toit pour les zones les plus denses (UA et UB) et à 7 mètres en U et UD.</p>

ENCOURAGER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE
<p>Le PLU encourage les constructions à s’inscrire dans une démarche de qualité environnementale, par l’utilisation de techniques permettant des économies d’énergies, par une bonne insertion des constructions dans leur environnement...</p> <p>Le règlement a été rédigé de manière à ne pas compromettre l’utilisation de techniques innovantes qui pourraient amener des formes différentes du bâti traditionnel, tout en demandant à ce qu’elle s’inscrive dans le site.</p>

2 – CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES
A – ZONE UA
<p>Cette zone correspond au centre ancien de Cercy-La Tour, desservi par un réseau d’assainissement collectif. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces. Les constructions sont implantées à l’alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle comprend un secteur UAi correspondant au secteur inondable (lit majeur de l’Aron).</p> <p>Afin de retrouver les caractéristiques du bâti existant ancien, les constructions doivent s’implanter à l’alignement des voies ou suivant l’implantation d’une construction existante.</p> <p>La zone UA conserve les limites du POS de 1983.</p>
B – ZONE UB
<p>Cette zone correspond au centre-ville de Cercy-La Tour, desservi par un réseau d’assainissement collectif, le long de l’avenue Coudant et au niveau des secteurs d’habitat collectif ou groupé. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille des habitations, des équipements et des commerces. Afin de retrouver les caractéristiques du bâti existant ancien, les constructions doivent s’implanter à l’alignement des voies ou suivant l’implantation d’une construction existante.</p> <p>Elle comprend un secteur UBi, inondable du fait de la proximité de l’Aron, qui peut autoriser les constructions nouvelles en suivant des prescriptions particulières suivant le niveau d’aléa :</p> <ul style="list-style-type: none">- UB1i : aléa faible (lit majeur de l’Aron),- UB2i : aléa moyen (lit moyen de l’Aron). <p>La zone UB n’a fait l’objet que d’une petite réduction au bord de l’Aron, excluant ne parcelle inondable. Elle a aussi intégré la zone UG.</p>
C – ZONE UC
<p>Cette zone, généralement desservie par un réseau d’assainissement collectif ou devant être prochainement desservie, correspond aux secteurs périphériques d’habitat de Cercy-La Tour, à la Guette, aux Brunettes, à la route de Coddès, au Guidon, à Champlevois et aux Roses. Elle est caractérisée par un tissu urbain peu dense et accueille principalement des habitations mais autorisent aussi les équipements, commerces et activités artisanales. Elle comprend un secteur inondable UCi composé de trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- UC1i, d’aléa faible, route de Coddès (lit majeur de l’Aron et de l’Alène)- UC2i, d’aléa moyen, le long de la rue de la Guette (lit moyen de l’Aron),- UC3i, d’aléa fort, bordant la Canne correspondant au lit mineur de la rivière. <p>Au niveau du bourg, la zone UC a été agrandie pour inclure une parcelle en continuité de la zone bâtie pour permettre l’extension de l’urbanisation après la réalisation du lotissement (en cours). Une petite parcelle est par contre supprimée car difficile d’accès à l’arrière du château d’eau et du cimetière. L’arrière de certaines parcelles déjà bâties le long de la route de Châtillon est exclu de la zone UC pour compléter la zone 1AUc et permettre la réalisation d’accès entre la route du Moulin de Chevillon et la route de Châtillon. Des terrains classés en zone NB le long de la route du Moulin de Chevillon deviennent UC mais une grande partie est réservée pour l’extension du cimetière.</p>

<p>Rue de la Guette, la zone UC inclut quelques constructions plutôt que de les lisser dans la zone 1AU voisine.</p> <p>Aux Brunettes, la zone UC est réduite d'une parcelle au profit de la zone 2AU pour permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du la zone et avoir un accès sur la rue des Petites Brunettes.</p> <p>Route de Coddès, les terrains qui ne seront pas desservis par un réseau d'assainissement collectif passent de la zone UC à la zone UD.</p> <p>A Champlevois et aux Roses, la zone NB devient UC en se réduisant à la zone desservie par le réseau collectif d'assainissement.</p>
--

D – ZONE UD
<p>Cette zone correspond aux secteurs périphériques d'habitat non desservi par un réseau d'assainissement collectif route de Coddès (lieu-dit Les Brosses) et à Champlevois. Elle est caractérisée par un bâti très diffus et accueille principalement des habitations.</p> <p>Route de Coddès, les terrains qui ne seront pas desservis par un réseau d'assainissement collectif passent de la zone UC à la zone UD.</p> <p>A Champlevois, la zone NB devient UD sur les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement. Ne partie de l'ancienne zone NB devient zone naturelle, permettant uniquement l'extension des constructions existantes et leurs annexes.</p>

E – ZONE UE
<p>La zone UE correspond à une zone urbaine équipée spécialisée réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services située sur deux secteurs : un en entrée de Cercy-La Tour, le long de la RD 37 et un entre la voie de chemin de fer, l'Alène et la bande bâtie le long de l'avenue Coudant. Elle comprend un secteur inondable UEi d'aléa faible (UE1i).</p> <p>Les deux grandes zones UE existaient déjà dans le POS et sont inchangées mais une petite zone UE au bord de l'Aron est supprimée car elle n'a plus d'activités.</p>

F – ZONE UL
<p>Cette zone est réservée aux activités à vocation de loisirs. Elle regroupe déjà la piscine et le camping. Elle comprend un secteur inondable d'aléa fort UL3i correspondant au lit mineur de l'Aron.</p> <p>La zone UL est inchangée mais elle comporte un secteur inondable UL3i correspondant au lit mineur de l'Aron.</p>

G – ZONE 1AU
<p>La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs inondables 1AU1i (lit majeur) et 1AU2i (lit moyen) à vocation d'habitat sur le secteur de la Guette en extension du centre-ville, en grande partie sur l'emprise de la zone NACsa et sur une petite partie de la zone NACs. Les orientations d'aménagement prévoient de se raccorder aux opérations antérieures. - le secteur 1AUc à vocation d'habitat le long de la route du Moulin de Chevillon, remplaçant la zone NAC nord et s'étendant sur une partie des terrains anciennement en zone UC à l'arrière de la bande bâtie le long de la route de Châtillon. Les orientations d'aménagement prévoit le raccordement sur des impasses existantes pour désenclaver cette zone. - les secteurs 1AUe, 1AUe1i (lit majeur) et 1AUe2i (lit moyen), à vocation d'activités économiques, remplacent la zone NAE dans le prolongement de la zone d'activités. <p>Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.</p>

H – ZONE 2AU
<p>La zone 2 AU correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.</p> <p>Une zone 2AU proprement dite est créée sur la zone agricole à l'arrière de la bande bâtie le long de la rue des Petites brunettes sans que sa vocation ne soit définie car elle est située entre la zone d'activités et la zone d'habitat.</p> <p>Les secteurs inondables doivent respecter un certain nombre de contraintes réglementaires pour limiter les risques.</p> <p>Le secteur 2AUe1i correspond à un secteur inondable (lit majeur de l'Alène), prévu pour l'extension de la zone industrielle (autrefois en NAE, légèrement réduite). Cette extension se fait sur des terrains qui ont déjà été remblayés, sans nouvelle réduction du champ d'expansion des crues.</p> <p>Les secteurs 2AU1i (lit majeur de l'Aron) et 2AU2i (lit moyen de l'Aron), correspondent à l'extension à long terme du secteur de la Guette (une grande partie de l'ancienne zone NACsb).</p>

I – ZONE A
<p>Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. Elle comprend un secteur inondable Ai.</p> <p>Elle remplace l'ancienne zone NC et a subi une seule modification notable au profit de la zone 2AU, à l'arrière de la bande bâtie le long de la rue des Petites Brunettes. Elle est agrandie aux Roses sur des terrains en zone NB.</p>

G – ZONE N
Zone à caractère naturel et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend un secteur inondable Ni. Les anciennes exploitations agricoles à Rougemont et La Bassecour sont classées en zone naturelle. L'exploitation agricole jouxtant la zone bâtie à Martangy est classée en zone naturelle pour permettre si nécessaire la reconversion des bâtiments mais permet pour la poursuite de l'exploitation agricole.

Estimation des surfaces constructibles

Bourg ancien et centre-ville

POS		PLU	
	m2	m2	
UA	133 590	133 590	UA
UB	223 000	263 500	UB
UC	511 700	556 680	UC
UG	47000	0	UG supprimée
UL	47 225	47 225	UL
NACn	110 760	165 050	1AUc
NACsa	70 500	81 830	1AUi
NACsb	113 900	96 950	2AUi
NB	84 000	0	NB supprimée
Total	1 341 675	1 344 825	Total

Sur le bourg, les zones urbanisables ont pris sur les espaces naturels : 3 150 m2.

Brunettes et Guidon

POS		PLU	
	m2	m2	
UC	522 130	460 730	UC
		52 200	UD
		110800	2AU
Total	522 130	623 730	Total

1 hectare passe de la zone agricole à une zone à urbaniser bloquée.

Zone d'activités

POS		PLU	
	m2	m2	
UE	232 000	308 150	UE
UY	70 500	0	UY
NAe	260 500	215 500	1AUe
		39 350	2AUe
Total	563 000	563 000	Total

Pas de consommation de zone agricole ou naturelle supplémentaire.

Champlevois

POS		PLU	
	m2	m2	
NB	185 860	0	NB supprimée
		117 910	UC
		38 000	UD
Total	185 860	155 910	Total

A Champlevois, 3 ha ont été reclassés en zone agricole ou naturelle.

Les Roses

POS		PLU	
	m2	m2	
NB	107 000	0	NB supprimée
		57 700	UC
Total	107 000	57 700	Total

Aux Roses, 5 ha ont été reclassés en zone agricole ou naturelle

La mise en œuvre du PLU devrait avoir un impact positif car il consomme moins d'espace sur les secteurs naturels comme Champlevois et les Roses tout en prévoyant la réalisation d'un assainissement collectif sur ces secteurs, réduisant les nuisances sur le milieu naturel. Le PLU reclasse en zone naturelle l'ensemble des écarts, ne permettant pas de constructions isolées.

Le développement se fera en continuité des zones bâties, sur des secteurs déjà prévus dans le P.O.S. à l'exception des Brunettes où un terrain de 10 hectares passent de la zone agricole à un classement en zone à urbaniser bloquée.

Le hameau des Roses est compris dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique correspondant au « Pays de Fours » qui s'étend sur la partie sud du territoire de Cercy la Tour. Les espaces non boisés sont occupés par des prairies avec un maillage bocager bien conservé que l'on trouve autour des Roses. Les étangs, nombreux sur ce site, sont des sites importants pour l'avifaune, en particulier les oies qui les utilisent comme escale migratoire. Ils sont souvent associés à des milieux de tourbières et recèlent diverses plantes rares et protégées : Linaigrette, Drosera,...

Les possibilités d'urbanisation ont été considérablement réduites sur les Roses, en supprimant 5 hectares de zone constructible et se sont resserrées autour des parcelles déjà bâties, réduisant les incidences sur l'environnement. Les derniers terrains constructibles se trouvent le long de la route départementale, face à des terrains construits qui ne sont pas humides. Ils ne constituent donc pas un abri pour la faune.

