

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

1 – DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- **Extension des zones urbaines en continuité de l'existant**

Les terrains encore disponibles à l'intérieur de la zone bâtie sont peu nombreux et l'urbanisation va devoir se développer sur des secteurs naturels. Cependant, l'urbanisation nouvelle doit se faire en continuité de l'urbanisation existante afin d'éviter l'étalement des constructions le long des routes et le mitage du paysage par des constructions isolées dispersées dans la campagne. De plus, ce mode d'urbanisation est plus rationnel car il établit une continuité avec les voiries et réseaux existants et en particulier le réseau collectif d'assainissement, évitant une extension inconsidérée des réseaux qui aurait amené des coûts importants pour la collectivité et la création de lotissements isolés, refermés sur eux-mêmes, sans lien avec le reste de la ville.

- **Zones à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble**

Deux projets d'habitat sont en cours de réalisation sous forme de lotissements : près de Martigny en zone urbaine et à la Guette, en zone à urbaniser. Des secteurs, déjà prévus dans le P.O.S. pour certains, pourront accueillir des projets futurs :

- La zone à urbaniser déjà prévue au P.O.S. sur un large secteur compris entre la route du Moulin de Chevillon et la route de Châtillon permettra de « combler les vides » créés par une urbanisation linéaire. Les débouchés nécessaires pour les accès sur les voies devront être prévus pour ne pas enclaver les terrains à l'arrière de la bande bâtie existante le long des routes.
- Sur le secteur de la Guette, le P.O.S. prévoyait déjà de prolonger l'urbanisation existante à l'arrière de la rue de La Guette, rejoignant les immeubles collectifs, par une zone à urbaniser dont la desserte en réseaux peut facilement être assurée mais qui est inondable. Les opérations futures devront ainsi se raccorder aux voies de desserte existantes (arrière de la salle polyvalente, voie desservant la gare...) par des voiries et des cheminements piétons.
- Une autre zone, en prolongement de la première, est réservée pour une urbanisation à plus long terme, nécessitant un prolongement des réseaux étant donné son éloignement. L'aménagement de cette zone devra prendre en compte un certain nombre de contraintes : localisation en zone inondable, proximité de l'exploitation agricole (présentant une installation classée), proximité du silo, passage de la voie ferrée.
- Aux Petites Brunettes, une nouvelle zone à urbaniser est créée pour une réserve à long terme, la desserte en réseaux étant plus difficile à réaliser.

2 – MAITRISE DE L'URBANISATION

Dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme va favoriser une urbanisation raisonnée, évitant l'urbanisation au coup par coup et permettant de prévoir la réalisation des réseaux au fur et à mesure. Un aménagement futur encadré est le garant d'une urbanisation de qualité, assurant un bon fonctionnement des zones urbaines et une préservation du site.

- **Prendre en compte la desserte des terrains**

Les terrains ouverts à la construction doivent être desservis par les réseaux (eau, électricité). Le schéma directeur d'assainissement et les projets de desserte en réseaux d'assainissement collectif ont guidé la délimitation des zones constructibles sur le secteur sud de la commune afin de limiter à terme les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

- **Prendre en compte les contraintes et en particulier le risque inondation**

L'Aron et ses affluents font l'objet d'un atlas des zones inondables et un plan de prévention des risques « inondation » a été prescrit. Une grande partie de la zone urbanisée, comprise entre le canal et la voie ferrée, est en zone inondable et les nouvelles constructions doivent prendre en compte un certain nombre de prescriptions pour réduire leur vulnérabilité. Le risque est accru à la confluence entre l'Aron et ses affluents, la Cane et l'Alène. Certaines zones à urbaniser, au lieu-dit de la Guette, au sud de l'Aron, sont en zone inondable (lit moyen) mais comprises entre des zones bâties. Ainsi, elles pourront être urbanisées en prenant en compte certaines prescriptions. La zone d'activités (Faurecia) pourra s'étendre sur les terrains qui ont déjà été remblayés car il n'y a pas de réduction du champ d'expansion des crues mais elle devra respecter des

contraintes pour réduire les risques. La zone d'activités entre la ligne de chemin de fer et la RD 37 devra aussi prendre en compte les risques d'inondation. Les secteurs naturels inondables sont à préserver de toute urbanisation.

- **Eviter l'urbanisation au coup par coup en encadrant l'urbanisation des zones à urbaniser**
Le Plan Local d'Urbanisme encadre l'urbanisation des zones non construites par un classement en zones à urbaniser imposant une urbanisation d'ensemble ou le respect des orientations d'aménagement, prévoyant une urbanisation en continuité de tissu urbain existant et en liaison avec les opérations ultérieures. Ainsi, les voies nouvelles pourront se raccorder aux voies existantes en impasse, afin de créer des nouvelles voies en continuité avec le réseau viaire existant et de désenclaver les impasses existantes. Les constructions isolées, mal desservies (constructions à l'arrière d'autres constructions installées au bout d'impasses), la multiplication des chemins d'accès seront évitées. La taille des zones à urbaniser imposera certainement une réalisation en plusieurs opérations qui devront être en continuité les unes des autres pour prolonger la ville et ne pas seulement juxtaposer des lotissements les uns à côté des autres, sans lien pour « tisser » la ville.
Les zones à urbaniser strictes (2AU) permettent de prévoir une urbanisation à plus long terme, quand les réseaux seront réalisés pour desservir ces secteurs. L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire après une modification ou une révision du P.L.U. en prenant en compte les contraintes qui existent.
- **Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable** et participeront par leur organisation et leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...

3 – LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- **Equipements de loisirs**
Le secteur entre l'Aron et l'Alène, sur la rive gauche de l'Aron, est réservé au développement des équipements sportifs et culturels, en continuité des équipements existants comme le camping et la piscine.
- **Cimetière**
Un emplacement réservé est créé le long de la route du Moulin de Chevillon pour créer un nouveau cimetière. En effet, le terrain prévu en emplacement réservé dans l'ancien P.O.S. à proximité de l'actuel cimetière pose finalement des problèmes pour une extension.
- **Zones d'activités**
Les zones d'extension pour les zones d'activités prévues dans le P.O.S. sont maintenues :
 - autour du supermarché, le long de la route départementale
 - en prolongement de la zone d'activités de la Guette, le long de la voie ferrée, en partie inondable,
 - en extension de la zone industrielle, entre l'Alène et les jardins à l'arrière de la bande de constructions le long de l'avenue Louis Coudant, en zone inondable.
- La petite zone UE existante au niveau de l'ancienne scierie n'a plus de raison d'être du fait de la disparition de l'activité économique. Sa situation le long de l'Aron, en zone inondable, justifie la suppression de cette zone plutôt que la reconversion des bâtiments.

4 – PRESERVER L'AUTHENTICITE DE LA COMMUNE, SA RURALITE

- **Eviter le mitage du paysage**
Le P.L.U. ne permet pas d'urbanisation diffuse puisque les constructions futures ne peuvent être implanter qu'à l'intérieur de la zone urbaine existante ou en continuité dans les zones à urbaniser. Au niveau des hameaux, la zone urbaine est en grande partie réduite pour inclure uniquement les terrains faciles à desservir. Les constructions éparses le long de la voie

communale n°2 des Arreaux aux Fontaines noires, le secteur de Coddès et celui compris entre le Guidon et Champlevois restent en zone naturelle N afin d'éviter de nouvelles constructions dispersées. L'objectif est de regrouper l'urbanisation autour de l'existant au niveau des Brunettes, de Champlevois et des Roses en donnant densifiant ces groupes bâtis et de ne pas prolonger l'urbanisation linéaire le long de la RD 10.

- **Protéger l'agriculture tout en préservant le paysage**

Les terres agricoles ayant une réelle valeur agronomique seront identifiées et classées en zone agricole. Le zonage devra prévoir l'extension des sièges d'exploitations agricoles et éviter l'extension des zones bâties à proximité. Les secteurs naturels les plus exposés aux vues seront protégés de manière à éviter l'implantation de nouveaux bâtiments, isolés des exploitations.

- **Permettre la reconversion des bâtiments agricoles et le développement des gîtes ruraux**

Les gîtes ruraux peuvent être complémentaires à l'activité agricole et sont une forme d'hébergement touristique respectueuses du site puisque se sont des bâtiments traditionnels qui sont reconvertis. Ils doivent donc être favoriser en repérant les bâtiments pouvant être reconvertis, en lien ou non avec une exploitation agricole en activité.

- **Éléments du paysage à préserver**

Afin de préserver le cadre de vie de Cercy-la-Tour, il est important de maintenir l'équilibre entre la ville et la campagne, notamment par la présence du végétal en ville ou en limite de zone urbaine. Des éléments tels que des haies, des arbres isolés, des alignements d'arbres vont être protégés par une inscription en éléments du paysage à préserver en particulier sur la partie urbaine de la commune, là ces éléments sont plus fragiles, menacés de destruction avec l'extension de l'urbanisation. Cette protection a pour but d'assurer la transition entre le milieu urbain et le milieu rural et une bonne intégration des constructions. De la même manière, l'entretien et la valorisation du patrimoine bâti (monuments, croix, murs en pierres, lavoirs et sources) permettent de préserver la mémoire et l'identité de la commune et de valoriser les espaces publics où sont souvent placés ces éléments.

- **Préservation et entretien des haies**

La conservation des haies permettra de lutter contre le ruissellement, de conserver la qualité des paysages et de préserver les habitats de la faune. Cependant, leur entretien est primordial pour préserver l'ouverture du paysage, ce qui est lié au maintien de l'agriculture.

- **Préserver les espaces boisés**

Les forêts sont aussi très présentes sur le territoire communal, au nord et au sud et doivent être préservées. Si le code forestier assure la protection des grands massifs boisés, les petites parcelles boisées peuvent être protégées par un classement en espace boisé classé.

- **Conservation des chemins ruraux**

Outre leur fonction d'accès aux terres agricoles, les chemins ruraux donnent aux habitants la possibilité de pratiquer le milieu naturel (promenades, randonnée...) et il est important de les préserver et de permettre leur mise en réseau. Les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée sont inscrits comme chemins à préserver au Plan Local d'Urbanisme ainsi que d'autres chemins à préserver repérés.

- **Entretien de cours d'eau**

D'un point de vue sécuritaire (végétation pouvant favoriser des embâcles en cas de crue) comme esthétique, l'entretien des cours d'eau et en particulier de l'Alène, au niveau du pont et en aval jusqu'à sa confluence avec l'Aron semble aujourd'hui nécessaire.