

## *Commune de Cercy-la-Tour*

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 5 – Orientations d'aménagement et de programmation

---

**MORELLON Patricia**  
URBANISTE

64, rue Pierre Michot  
18230 SAINT-DOULCHARD  
02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65  
[morellon.patricia@wanadoo.fr](mailto:morellon.patricia@wanadoo.fr)

Projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2010  
Modifié par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2012  
Modifié par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2014  
Modifié par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2014  
Révision prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 22 octobre 2020  
Projet arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2022



3, rue de Champagne  
89110 AILLANT SUR THOLON  
Tél. : 03 86 63 50 45

# Titre 1 – Les OAP thématiques

## 1 – OAP THEMATIQUES « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

### Implantation par rapport aux limites et à l'espace public

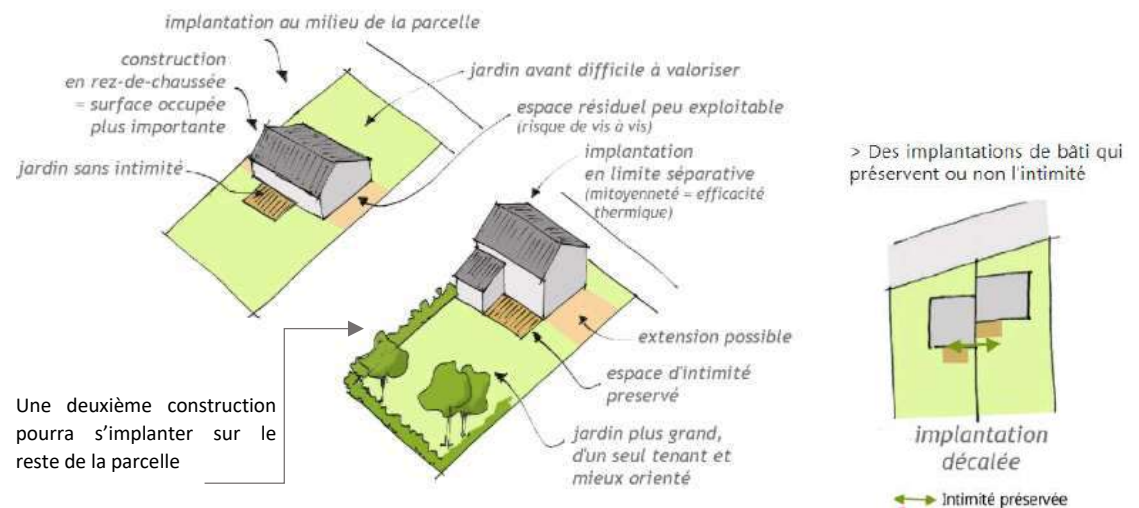
Sur la zone d'extension 1AU et le secteur de densification en centre-ville, une implantation sur au moins une des limites séparatives sera privilégiée pour créer des constructions groupées. Les constructions seront implantées assez près de la voie pour créer un front. De plus, l'implantation au centre de la parcelle sera évitée pour favoriser la division parcellaire et la densification.

Les formes de bâti compactes sont à privilégier. Elles permettent :

- une plus grande densité du tissu bâti que dans l'habitat pavillonnaire et une économie d'espace,
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti, en préservant l'intimité des espaces privatifs et privilégiant des espaces de jardins en fond de parcelles,
- une déperdition d'énergie moins importante par l'accolement des constructions,
- un tissu urbain plus semblable à celui du centre-bourg.



Projet d'éco-hameau à Ungersheim.  
Source : L'Alsace

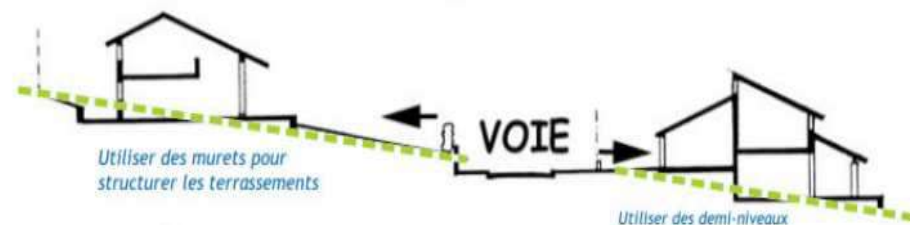


Source : Le Quel traitement des constructions pour un quartier harmonieux – DREAL Poitou-Charentes

## Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site, dans un terrain en pente comme aux Petites ou aux Grandes Brunettes doit prévoir :

- l'installation du garage proche des accès du terrain pour éviter les chemins d'accès trop importants.
- l'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (éviter le remblai ou le déblai trop important mais privilégier un équilibre entre remblai et déblai.
- la limitation des surfaces remblayées ou déblayées autour de la construction à un périmètre de 5 mètres autour de la construction.
- l'aménagement en pente douce de la pente résultante pour retrouver le terrain naturel



L'insertion dans la pente

Source : Le lotissement, pour un projet de qualité, CAUE du Morbihan

## Les espaces libres et les plantations sur la parcelle

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale,
- de l'organisation du bâti sur le terrain et des circulations pour être conçu comme un accompagnement, voire un prolongement des constructions,
- de la topographie, la nature et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement,
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, dans le choix des matériaux et de la part de surface végétalisée,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés et de la plantation d'arbres pour ombrager la maison et ses abords.

## Les espaces publics des opérations d'aménagement

Les aires de retournement des impasses (définitives ou provisoires) doivent être traitées comme des espaces publics aménagés et plantés, sous forme de placettes et non comme de simples espaces fonctionnels, de manière à réduire leur impact. Elles doivent permettre le retournement des camions de ramassage des ordures ménagères.

Quand elles sont destinées à être prolongées lors d'une prochaine phase, elles doivent avoir dans un premier temps un aspect fini (ne pas donner une impression d'inachevé) mais aussi être aménagées de manière à s'inscrire par la suite en continuité du réseau viaire. Une partie pourra alors renaturée pour compenser l'artificialisation des sols.

L'opération devra être la plus neutre possible au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements et de stationnements seront revêtues de matériaux drainants. On favorisera dans la mesure du possible l'infiltration des eaux la plus naturelle possible, par des aménagements comme des noues...

## 2 – OAP THEMATIQUES « ECONOMIE D'ENERGIE »

### Les constructions

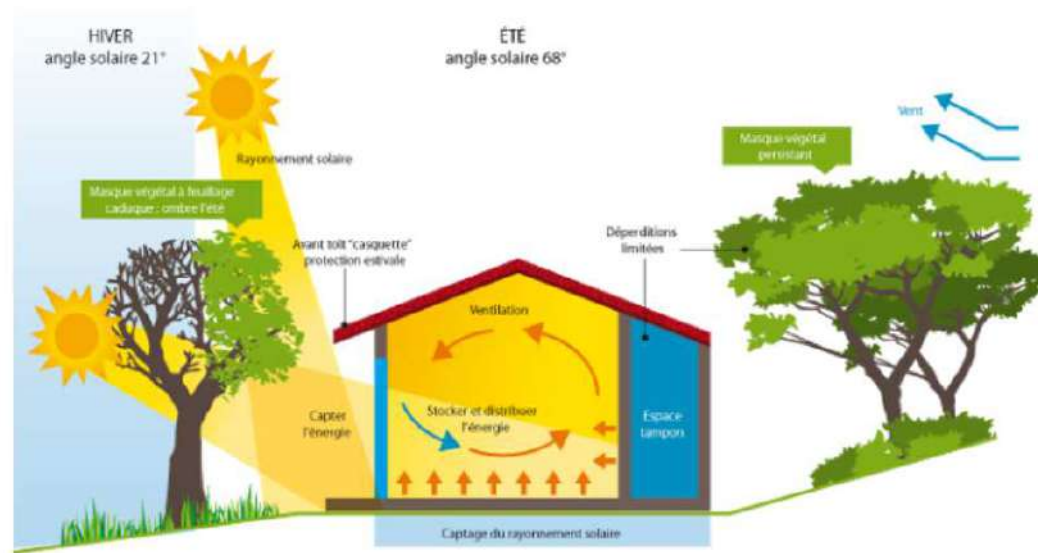
La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour favoriser l'emploi d'énergie renouvelable (panneaux solaires...), dégager le meilleur ensoleillement pour un éclairage naturel optimal et favoriser ainsi les apports thermiques solaires passifs pour limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- maximisant les surfaces vitrées orientées au Sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales,
- minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord (apport solaire faible pour une déperdition importante),
- utilisation raisonnée des surfaces vitrées à l'Est et à l'Ouest en veillant notamment à protéger les fenêtres à l'Ouest de l'ensoleillement du soir en été.
- maximisant les surfaces végétalisées pour éviter l'effet d'îlot de chaleur et en développant les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant la réutilisation de matériaux surplace en cas de démolition,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés, à faible émission de gaz à effet de serre (bois) et les matériaux nécessitant peu de transformation (paille, chanvre...) et disponibles à des distances raisonnables,
- favorisant les circuits courts et en soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions.



Principes de base d'une conception bioclimatique

Source : **ERT2012**

### L'éclairage des opérations

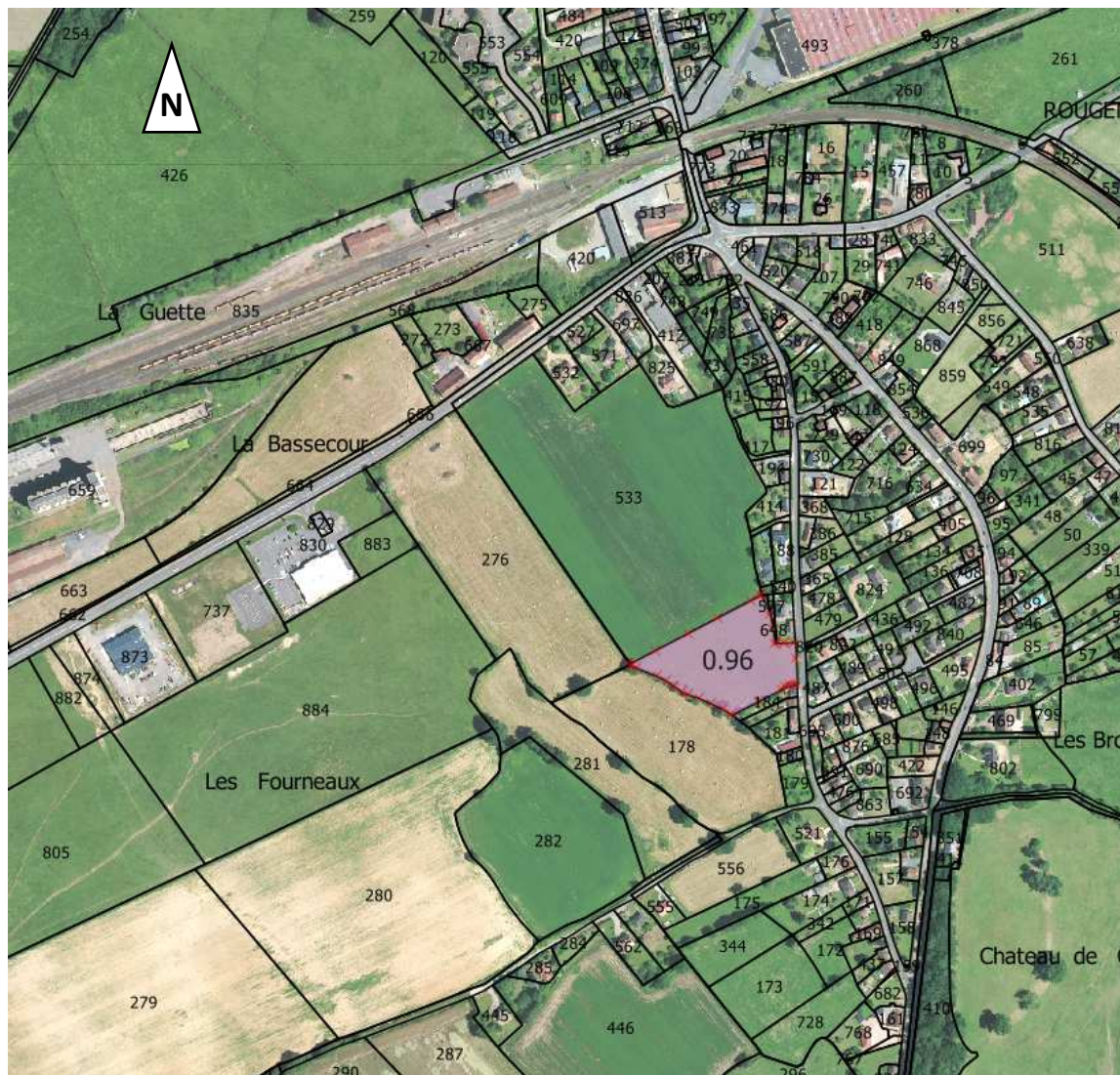
Les nouveaux dispositifs d'éclairage des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économes en énergie (type Led).

Les dispositifs d'éclairage devront permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol. De préférence, l'éclairage sera éteint entre minuit et 5h00.



## Titre 2 – Les OAP thématiques

### 1 – SECTEUR DES BRUNETTES



#### Analyse du site

##### L'ENVIRONNEMENT :

Le terrain est situé aux Petites Brunettes, un quartier au Sud de Cercy-la-Tour qui a connu un développement pavillonnaire important dans les années 90. Il a aujourd'hui l'avantage d'être hors zone inondable, contrairement au secteur de développement prévu à La Guette, dans le précédent PLU.

Bien qu'il soit relativement éloigné du centre-bourg ancien de Cercy-la-Tour, le quartier des Brunettes est situé à proximité de la Gare, de la zone d'activités et du secteur commercial de Cercy-la-Tour (commerces au Sud de l'avenue Louis Coudant et au niveau du rond-point, supermarché le long de la route de Decize).

##### LE TERRAIN : Parcelle D 649

Pré de fauche de 0,96 ha

Absence de végétation à l'exception des haies en limite



#### LES ABORDS :

- Au Nord et à l'Ouest : terres agricoles
- A l'Est : Rue des Petites Brunettes et pavillons
- Au Sud : Pavillons.

#### Les enjeux :

#### PAYSAGERS :

- Minimiser les nuisances visuelles pour les constructions existantes
- S'intégrer dans le village avec une urbanisation « en épaisseur »
- Gérer les limites avec les parcelles agricoles
- Prévoir le prolongement éventuel de l'urbanisation dans l'avenir

#### ENVIRONNEMENTAUX :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements



## Les orientations d'aménagement



### LES CONSTRUCTIONS FUTURES :

- Au minimum 9 constructions
- Les constructions devront s'implanter de manière à pouvoir rediviser les parcelles pour densifier l'opération dans quelques années (et faciliter ainsi la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette de la loi climat et Résilience)
- Prévoir des haies en limite entre des parcelles

### LES ABORDS :

- Préserver les haies bordant le site
- Créer une transition avec les espaces agricoles
- Conserver la haie vive bordant le site au Sud
- Planter des haies en limite des propriétés déjà bâties

### LE TERRAIN :

- On limitera au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation du site, au niveau des espaces communs comme des parcelles.
- Créer une voie de desserte unique, en boucle
- Prévoir la possibilité de prolonger les voies vers la zone 2AU
- Prévoir un espace public central végétalisé (qui servira aussi d'aire de retournement et qui pourra être en partie renaturé en cas de prolongation de la voie avec une sortie)
- Les circulations piétonnes se feront soit de manière indépendante (cheminement piéton) soit le long de la voie de desserte mais de manière sécurisée.
- Une réflexion sera engagée pour traiter les eaux pluviales de la manière la plus naturelle possible.

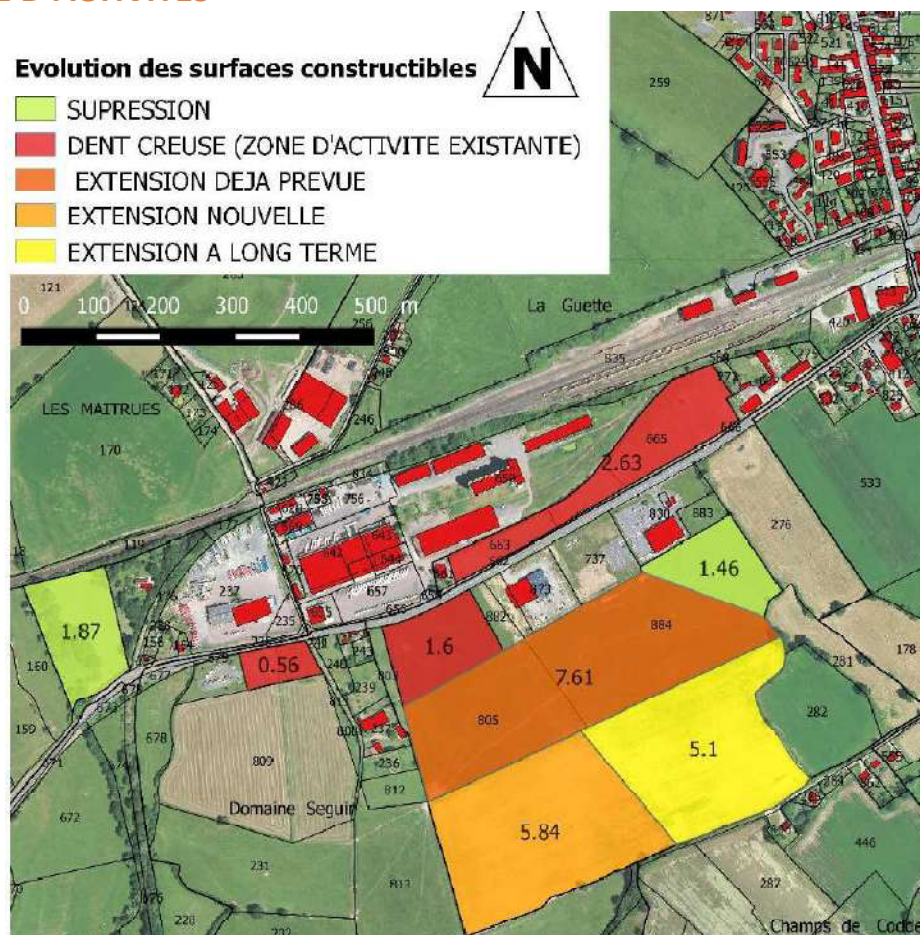
## Exemple de découpage parcellaire

L'aménagement ci-dessus présente une voie centrale qui dessert une dizaine de parcelles entre 700 et 900 m<sup>2</sup>. Cette voie s'élargit sur sa partie finale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette voie pourra être prolongée pour desservir la parcelle voisine si elle est ouverte à l'urbanisation. La surlargeur pourra alors être végétalisée pour réduire l'impact de la voie.





## 2 – LA ZONE D'ACTIVITES



### L'EVOLUTION DU PLU :

Outre les terrains déjà desservis qui sont immédiatement constructibles (en rouge), le projet de PLU prévoit, comme dans le précédent PLU, d'urbaniser les terrains à l'arrière (en orange) qui font l'objet actuellement d'un permis d'aménager (en soustrayant une partie pour la préservation du patrimoine archéologique, en vert). De plus, ces terrains étant entièrement prévus pour l'extension de l'entreprise Cassier, le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité encore à l'arrière, pour l'accueil d'autres entreprises, en deux phases.

## Analyse du site

### L'ENVIRONNEMENT :

La zone d'activités de La Guette est située le long de la route départementale 37, dite route de Decize, en entrée Sud-Ouest de Cercy-la-Tour. L'entreprise Cassier Transport et le silo Axéréal se sont développées entre la voie ferrée et la RD 37. De l'autre côté de la route, plusieurs entreprises sont installées le long de la route, ainsi que la déchèterie, plus à l'Ouest. Les orientations d'aménagement et de programmation concernent le terrain entre la déchèterie et les entreprises plus à l'Est et les terrains à l'arrière, vers le Sud, dans un secteur agricole.







### LE TERRAIN :

Les parcelles concernées sont cadastrées :

- D 881, le long de la route,
- D 805 et D 884, en deuxième plan,
- D 279 et D 280, en troisième plan.

L'ensemble de ces parcelles est à vocation agricole :

- D 881, D 805 et D 884 : prés pâturés.
- D 279 et D 280 : cultures.



### LES ABORDS :

Au Nord du terrain, passe la route départementale 37 bordée par des activités commerciales en contact avec le terrain et de l'autre côté de la route, de l'entreprise Cassier Transport et du silo.

A l'Ouest du terrain, Un bâtiment de ferme est situé au bout d'un chemin, accompagné de quelques parcelles de prés.

A l'Est, des terres agricoles séparent le terrain du secteur bâti des Grandes Brunettes.

Au Sud, des terres agricoles et un chemin rural qui vient border le terrain, venant de la rue des Grandes Brunettes, au Sud-Est.

Le terrain présente une pente Sud / Nord de  $\pm 5\%$ . De plus, le terrain est creusé par une légère vallée orientée Sud /Nord, en son centre.



## Les enjeux :

Le permis d'aménager prévoit la création d'une voirie de 200 mètres linéaires pour desservir 8 parcelles viabilisées ainsi qu'un bassin de rétention des eaux pluviales des parcelles et voiries.

Une tranche conditionnelle évoque la réalisation de plateformes sur la parcelle Sud-Est.

Les enjeux pour l'aménagement de ce site sont :

### DESSERTE :

- Veiller à un accès sécurisé au terrain
- Desservir l'ensemble des terrains



### PAYSAGE :

- Traiter l'entrée de ville de manière qualitative
- Gérer les limites avec les parcelles agricoles
- Limiter les nuisances visuelles pour les secteurs bâtis

### ENVIRONNEMENT :

- Vérifier l'absence de zones humides
- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements et recueillir les eaux pluviales

## Les orientations d'aménagement

### DESSERTE :

- ➡ Voie d'accès unique
- ⊙ Créer des voies de desserte interne pour desservir l'ensemble des parcelles
- ↪ Prévoir une ou plusieurs liaisons avec le chemin

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

- Préserver les haies bordant le chemin rural
- Préserver les arbres existants
- Planter des haies en limite (terrain et parcelles), en particulier pour créer un écran entre la zone d'activité et les espaces agricoles
- Bassin de rétention (eaux des parcelles et voirie)

Sur l'ensemble du site, il est recommandé d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures ou les ombrières de parking.