



## ***Commune de Cercy-la-Tour***

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 2 – P.A.D.D.

---

Projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2024

**MORELLON Patricia**  
URBANISTE

64, rue Pierre Michot  
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65  
morellon.patricia@wanadoo.fr



3, rue de Champagne  
89110 AILLANT SUR THOLON  
Tél. : 03 86 63 50 45  
bios@be-bios.com

# ***P.L.U. de Cercy-la-Tour***

## ***Projet d'Aménagement et de Développement Durables***

### **Axe 1 : Protection des espaces naturels et forestiers**

#### ***Préserver la biodiversité sur le territoire***

La diversité des milieux naturels contribue à la qualité du territoire de Cercy-la-Tour : bois, bocage, ripisylves, zones humides... De plus, cette diversité des habitats abrite de nombreuses espèces animales.

Ainsi, pour que le Plan Local d'Urbanisme est un impact réduit sur les milieux naturels et les espèces associées, il convient de :

- Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité (bocage, bois, zones humides sensibles...)
  - Protection des bois
  - Identification des systèmes de haies et des bosquets contribuant au bocage
  - Identification des zones humides sensibles
  
- Préserver la fonctionnalité des milieux naturels pour permettre les déplacements des espèces et les échanges entre les réservoirs.
  - Identifier les continuités écologiques
  - Protéger les éléments qui participent aux continuités écologiques (haies, bosquets ...)
  
- Réduire l'impact des projets d'urbanisation future
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir la plantation de haies d'essences locales diverses aux abords, demander un minimum d'espaces verts, limiter l'imperméabilisation...
  
- Assurer la protection de la ressource en eau
  - Préserver les zones humides
  - Veiller à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées.

## **Limiter l'exposition des personnes aux risques d'inondation.**

- Redéfinir les zones constructibles en prenant en compte les zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme en tant que Servitude d'Utilité Publique (dans l'attente d'une évolution du PPRi, modification ou révision éventuelle).

- Gérer les eaux pluviales pour limiter les ruissellements

Le risque inondation, le relief vallonné favorisant le ruissellement et le réseau hydrographique dense sont autant de facteurs qui induisent de réfléchir à la manière de minimiser les impacts de l'urbanisation sur les cycles et la qualité de l'eau.

- Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou au niveau d'une opération en dehors des zones urbaines denses
- Réglementer l'imperméabilisation des sols
- Autoriser les toits végétalisés en dehors des secteurs paysagers sensibles

## **Prendre en compte les principes du développement durable dans les constructions**

- Encourager les constructions nouvelles à prendre en compte les principes de développement durable pour réduire la consommation d'énergie :
  - ✓ Orientations des constructions, utilisation de matériaux durables, constructions bioclimatiques...
  - ✓ Recours aux énergies renouvelables : installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques...
- Gérer au mieux les eaux pluviales :
  - ✓ Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle
  - ✓ Recommander l'utilisation de récupérateurs d'eau

## **Etudier les possibilités de développer des énergies alternatives**

La commune souhaite favoriser les projets d'énergie renouvelable sur son territoire en prenant garde aux impacts paysagers de manière à préserver le caractère patrimonial de la commune, aussi bien paysager qu'architectural.

- Encourager l'utilisation de panneaux solaires pour les particuliers et les entreprises, en particulier en utilisant les toitures existantes.
- Autoriser les projets de biomasse méthanisable, géothermie...
- Définir les conditions d'implantation pour des panneaux photovoltaïques au sol.

## Axe 2 : Qualité du cadre de vie

### *Préserver le caractère patrimonial de la commune*

La commune présente un caractère patrimonial affirmé qui participe à son attractivité touristique.

- Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
- Identifier, protéger et revaloriser le patrimoine bâti (bâtiments remarquables, petit patrimoine tels que les lavoirs...)
- Protéger les chemins ruraux sur la commune et développer les cheminements dans le bourg et en lien avec les nouveaux quartiers, pour faire « entrer le bocage » dans le bourg
- Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale

### *Prendre en compte les points de vue depuis et vers la commune*

Le relief offre de belles ouvertures sur le grand paysage. Pour limiter l'impact des constructions nouvelles et établir un lien entre le centre-bourg et le grand paysage, il convient de :

- Identifier et protéger des cônes de vue sur le patrimoine
- Préserver des ouvertures sur les lointains

### *Composer une transition harmonieuse entre le bâti et la campagne*

L'aménagement d'une transition entre les constructions et les secteurs naturels permettra d'améliorer la qualité des entrées de bourg, d'insérer les constructions dans le paysage et de limiter les problèmes de cohabitation entre les habitations et l'agriculture en créant un espace tampon :

- Identifier et protéger les haies et les arbres aux abords des zones bâties, selon leur état
- Préserver voire reconstituer l'enveloppe végétale de jardins entre les constructions et les espaces agricoles / naturels en favorisant la plantation de haies en clôture.

Préserver la végétation existante

Conseiller la plantation d'arbres

Utiliser des essences locales ou adaptées au contexte local et changement climatique

## Axe 3 : conforter la vocation agricole / les activités agricoles

L'activité agricole est prédominante sur le territoire de Cercy-la-Tour. Si l'élevage bovin reste l'activité principale, d'autres activités sont aussi bien présentes sur le territoire comme l'élevage de chevaux et les poules pondeuses. Le PLU doit conforter cette vocation agricole du territoire en permettant le développement de ces activités mais en conservant le caractère « traditionnel » et en ne s'orientant pas sur des élevages industriels de très grande ampleur.

### *Protéger les sièges d'exploitation agricole*

- Eviter l'extension de l'habitat à proximité des exploitations pour ne pas contraindre leur développement.

### *Favoriser la diversification de l'agriculture*

- Permettre le changement de destination pour l'habitat et l'activité, en particulier le tourisme
- Prendre en compte l'activité particulière d'élevage de chevaux (professionnel ou non)
  - ✓ Préservation des prés
  - ✓ Possibilité de construire des abris à chevaux
- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits
- Permettre la diversification par les énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque...) à condition de ne pas avoir d'impact sur les paysages et le caractère agricole du territoire.
- Favoriser les projets de diversification agricole (maraichage, circuit-court...)

### *Minimiser la consommation des terres agricoles*

- Préservation du potentiel agricole en limitant la consommation des terres agricoles.

## Axe 4 : Maintenir, développer, attirer des activités

La commune de Cercy-la-Tour est un pôle d'emplois important sur le territoire, avec une attractivité certaine sur les communes des alentours, du fait de la présence de plusieurs entreprises génératrices d'emplois, comme Faurecia, Cassier ou la Compagnie Ferroviaire Régionale.

La commune a été identifiée au niveau européen comme une zone d'aide à finalité régionale. Elle fait partie du dispositif « Territoire d'industrie » lancé au niveau national pour accélérer le développement des projets industriels dans les territoires ruraux.

Pour conforter ce rôle, la commune de Cercy-la-Tour doit permettre à ces entreprises de s'étendre mais aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités.

### *Conserver les activités existantes*

Permettre le développement des activités des entreprises déjà implantées sur le territoire selon leurs besoins actuels et futurs.

- Prévoir des surfaces pour l'extension des activités à proximité immédiate ou sur des terrains faciles d'accès en fonction des contraintes (zones inondables).
- Prévoir l'évolution des activités, même en zone inondable (Faurecia), en cas de révision du PPRI.

### *Permettre la remobilisation de friches existantes*

- Aux abords de la gare (ancienne gare de triage, embranchement ferroviaire)

### *Prévoir l'agrandissement de la zone d'activités*

La zone d'activité de Cercy-la-Tour est une zone d'importance intercommunale dont l'aménagement est géré par la communauté de communes Bazois Loire Morvan. Son agrandissement constitue un enjeu qui dépasse les limites communales, ce qui justifie l'importance des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

- Aménagement de la zone d'activités existante :

L'entreprise Cassier a d'importants besoins pour étendre ses activités logistiques : stockage, transport. De plus l'entreprise a un projet de boutique de vente de pneus recyclés et de station-service de gaz pour les camions. Ainsi, l'entreprise Cassier utiliserait à elle-seule 7,61 ha.

- Prévoir l'extension de la zone d'activités à moyen terme.

La commune souhaite aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités. L'entreprise Cassier devant consommer la première phase de l'extension de la zone d'activités, une deuxième phase est prévue sur 5,84 ha, en zone à urbaniser à vocation d'activité (1AUx). Le projet de PLU met aussi en réserve 5,10 ha en extension à long terme (2AUx)

## Autoriser l'implantation des activités non nuisantes sur l'ensemble du territoire

Les activités artisanales sont autorisées dans les zones bâties dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances pour les habitations et dans les hameaux ou les écarts à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

Lieu	Ancienne zone	Existant en dent creuse	Extension à CT déjà prévue	Extension nouvelle à CT	Extension nouvelle (réserve)	Surfaces supprimées	Evolution globale
FAURECIA	1AUE					3,75 ha	
La Basse-Cour (Entre SNCF et RD)	1AUE	2,63 ha					
Le Grand Champ (Entre SNCF et RD)	1AUE					1,87 ha	
Domaine Seguin (Déchèterie)	A	0,56 ha					
Les Fourneaux (ZA intercommunale)	1AUE	1,60 ha					
Les Fourneaux (CASSIER)	A		7,61 ha			1,46 ha	
Les Fourneaux (ZA intercommunale)	A			5,84 ha	5,10 ha		
		<b>4,79 ha</b>	<b>7,61 ha</b>	<b>5,84 ha</b>	<b>5,10 ha</b>	<b>7,08 ha</b>	<b>3,86 ha</b>
<b>Surface totale disponible immédiatement</b>			<b>18,24 ha</b>				

## Axe 5 : Conforter le rôle de pôle de proximité

### *Prévoir le développement des équipements sur le bourg*

- S'adapter au vieillissement de la population : projet de résidence seniors, développement des services de santé...
- Développer les services pour attirer une population de jeunes couples
- Remobiliser les bâtiments vacants pour créer de nouveaux équipements et services à la population
- Rénover les équipements existants et permettre leur évolution

### *Numérique*

- Améliorer la desserte en haut débit pour être plus attractif pour les entreprises et favoriser le développement du télétravail.

### *Pérenniser les commerces en centre-bourg*

Pour préserver la centralité et l'animation du centre-bourg :

- Protection des linéaires commerciaux.
- Droit de préemption sur les locaux commerciaux.

### *Conforter le pôle commercial au Sud du bourg*

Les commerces sont aujourd'hui principalement regroupés sur la partie Sud du bourg, au niveau de l'avenue Coudant, de la zone commerciale et du rond-point.

- Orienter le développement de l'habitat sur la partie sud du bourg pour favoriser la proximité des zones d'habitat et des commerces et limiter les déplacements.

## Axe 6 : Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire

La commune de Cercy-la-Tour, située sur le canal du Nivernais, souhaite affirmer son rôle de halte fluvial et met en œuvre une stratégie touristique pour développer ses atouts de manière à obtenir le label de station classée de tourisme. Une guinguette a déjà été créée au camping, près du canal et une aire de services pour les plaisanciers a été aménagée en bord de canal...

### *Diversifier l'offre d'hébergement touristique*

- Requalification de l'Hôtel du Val d'Aron
- Autoriser le camping à la ferme
- Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à vocation d'hébergement touristique.

### *Développer l'offre touristique aux abords du canal*

- Poursuivre l'aménagement du pôle camping / piscine.
- Aménagement d'un espace multi-activités (jeux, pique-nique parcours de santé, pêche...)
- Valorisation des abords des cours d'eau

En complément des activités de navigation et de promenade à vélos, l'activité de pêche s'est développée sur Cercy-la-Tour, avec l'ouverture, par exemple, d'un carpodrome.

- Aménagement d'un espace de pêche à la confluence entre la Canne et l'Aron
- Requalification du chemin de halage pour créer un parcours de pêche

### *Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel*

- Poursuivre la revalorisation du patrimoine (remparts, église...)
- Préservation des paysages et du cadre de vie de manière générale
- Revoir le périmètre des abords des monuments historiques

## Axe 7 : Améliorer le fonctionnement du territoire

### *Réduire les obligations de déplacements*

- Covoiturage
- Zone multimodale à la gare

### *Développer les cheminements doux*

- Identifier les chemins à préserver
- Développer les cheminements doux conformément au Plan Guide

### *Assurer la continuité des voiries sur les opérations prévues et pour le futur*

## Axe 8 : Stabiliser la population

La commune de Cercy-la-Tour perd des habitants depuis 1982. Cependant, la commune gagnait encore des ménages jusqu'en 2007. A partir de cette date, la perte de population s'est accélérée, cumulant une solde naturel et migratoire négatifs. Ainsi, la commune est touchée par un fort vieillissement de sa population.

L'objectif est de stabiliser la population d'ici 2032. Le PLU prévoit que le ralentissement de la perte de population constaté entre 2013 et 2019 par rapport à la période précédente de 2007 - 2013 (taux moyen de croissance annuelle de -1,4% au lieu de -1,7%) devrait se poursuivre. Ainsi, les prévisions estiment que la population passera de 1 713 habitants en 2019 à 1 633 habitants en 2025 (soit un taux moyen de croissance annuelle de -0,8% seulement, puis restera à 1 633 habitants en 2032 (0,0% de croissance moyenne annuelle).

Pour rester au même niveau de population, il convient de tout de même de prévoir un certain nombre de logements pour prendre en charge le desserrement des ménages. Ainsi, même si la réduction du nombre moyen de personnes par ménages devrait ralentir si la commune attire de nouveaux ménages actifs avec enfants, on peut estimer que d'ici 2030, le nombre moyen de personnes par ménages sera de 1,83 personnes. Ainsi, au même niveau de population, il y aura 907 ménages en 2032 au lieu de 895 en 2019, soit 12 ménages supplémentaires. 12 logements supplémentaires sont donc à prévoir pour une population de 1633 habitants en 2032.

	2013	2019	2025	2032
Population totale (habitants)	1861	1713	1633	1633
Evolution de la population (habitants)	-167	-148	-80	0
Taux moyen de croissance annuelle	-1,7%	-1,4%	-0,8%	0,0%
Nombre de ménages	943	895	900	907
Evolution des ménages	-40	-48	5	7
Nbre de personnes par ménages	1,87	1,83	1,82	1,80

### Endiguer la perte de population

- Attirer de nouveaux ménages avec enfants pour rajeunir la population et atténuer la perte d'habitants.
  - Offrir des emplois pour une population active
  - Proposer de nouveaux logements pour accueillir de jeunes ménages

- Adapter les logements au vieillissement de la population
  - Maison de retraite existante
  - Projet de résidence pour seniors
  - Réflexion sur la mise en place d'aides pour adapter les logements

## ***Agir sur la vacance des logements***

En 2017, l'INSEE a identifié 201 logements vacants, soit 17% du parc de logements, doublant par rapport à 2007. Cependant, une grande part concerne les logements de blocs HLM qui sont vides car ils vont bientôt être détruits. Ainsi, la municipalité estime que le nombre de logements vacants est plutôt autour d'une centaine de logements, ce qui représente 10% de l'ensemble du parc de logements).

Actions prévues pour lutter contre la vacance :

- Taxe sur les logements vacants
- Travail avec l'établissement foncier pour acheter des logements vacants et les transformer en commerce, en cabinets médicaux ou paramédicaux et en logements adaptés à tous
- Repérage précis des logements vacants et suivi dans le temps
- Favoriser la rénovation énergétique des logements
- Revitalisation du centre-bourg en cours avec « petites villes de demain »

## ***Favoriser la diversité des logements pour un parcours résidentiel complet***

L'objectif est de proposer un large panel de logements pour répondre à la diversité de la demande en logements et d'éviter en particulier la mono-fonctionnalité des lotissements (le lotissement uniquement composé de maisons individuelles occupées par leur propriétaire).

Le PLU va :

- Favoriser la diversité des tailles de parcelles dans les opérations
- Permettre des formes urbaines resserrées dans le règlement
- Encourager une plus grande densité pour diversifier les logements

Un projet de résidence seniors prévoit la création d'appartements locatifs qui viendront compléter l'offre résidentielle sur le territoire.

## Redimensionner les zones constructibles

- Prioriser l'urbanisation sur les dents creuses, à l'intérieur du contour urbain sur le bourg et ses extensions, ainsi que les hameaux les plus importants
- Réduire les surfaces en extension pour éviter la dispersion du bâti et favoriser la densification
  - Réduction d'au moins 70 ha.
- Favoriser la densification
  - Identifier un secteur en densification pour une réflexion future dans le cadre d'un aménagement global.

La situation d'une grande partie du centre de Cercy-la-Tour en zone inondable ne favorise pas la densification, le règlement limitant l'emprise des constructions pour permettre l'expansion des crues. Cependant, la présence de quelques dents creuses et la destruction d'immeubles HLM a permis d'identifier un secteur pouvant faire l'objet d'un projet global. La réflexion est lancée sur ce secteur qui sera ainsi identifié dans le PLU comme un secteur d'attente d'un projet d'aménagement global.

- Identifier un secteur pour permettre la réalisation d'un lotissement communal

La construction (et donc l'installation de nouveaux ménages) est portée par les opérations publiques.

- Les Grandes Brunettes, à l'écart des zones inondables mais proche de la gare et des commerces.

## Utilisation économe des sols

Les enjeux économiques dépassant le territoire communal, seules les surfaces à vocation d'habitat, relevant d'enjeux communaux, fera l'objet de l'analyse de l'utilisation économe de l'espace.

### La réduction de la consommation dans le temps, pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Ainsi, le projet de PLU induit une réduction de la consommation d'espaces :

- **Une réduction des surfaces constructibles à vocation d'habitat par rapport au précédent PLU de 94%.**  
Environ 74 ha de surfaces prévues en zones constructibles à vocation d'habitat dans l'ancien PLU sont reclassés en zone agricole et naturelle dans le nouveau projet

- **Une densité de constructions plus importante que sur les 10 dernières années**  
Entre 2010 et 2019, la taille moyenne de parcelle était de 1 700 m<sup>2</sup> (6 logements à l'hectare).

Le nouveau projet de PLU prévoit une densité moyenne de 10 logements à l'hectare sur les parcelles à l'intérieur du contour urbain (dents creuses et divisions parcellaires).

- **Une baisse progressive de la consommation d'espace à vocation d'habitat d'ici 2032**

Entre 2010 et 2019, 2,38 ha ont été consommés, dont 2,21 ha d'espaces non artificialisés : 0,17 ha était des jardins en dents creuses et 2,21 ha était des prés, donc des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Ainsi, pour réduire la consommation d'ENAF de moitié d'ici 2032, il faut réduire les surfaces à consommer à 1,1 ha.

Le projet de PLU prévoit seulement 0,18 ha de surfaces en espaces naturels, agricoles et forestiers en extension (au nord du bourg), ce qui rejoint l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur les 10 prochaines années. Le reste des surfaces constructibles est situé en dent creuse avec un impact moins important sur la consommation d'espace, d'autant plus que le PLU prévoit un périmètre d'attente de projet (PAPAG) sur un secteur en reconversion urbaine (immeubles HLM détruits, dents creuses, espaces publics...).

- **Une urbanisation concentrée sur les principaux groupes bâtis** du bourg, de Champlevois et des Roses, pour éviter l'urbanisation diffuse.
- **Un agrandissement de l'enveloppe urbaine uniquement sur le bourg** et son extension des Brunettes. Les hameaux de Champlevois et des Roses ne sont pas étendus mais juste densifiés au niveau des dents creuses.

## SYNTHESE CHIFFREE DES OBJECTIFS FONDAMENTAUX DU PLU CONCERNANT L'HABITAT POUR 2023 – 2032

