

## *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

Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2024



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

# Titre 1 – Les OAP thématiques

## 1 – OAP THEMATIQUE POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### La protection mise en place par le PLU

Le PADD prévoit la protection des secteurs de forte valeur écologique, matérialisée dans le règlement par :

- la mise en place d'un classement des secteurs de réservoirs de biodiversité et des espaces relais dans un secteur Nr interdisant toute construction.
- le maintien des éléments ayant un rôle dans les continuités écologiques (arbres, haies...) grâce à un classement en éléments à protéger pour motif d'ordre écologique..

Le maintien des corridors écologiques est assuré par le règlement et les OAP qui orientent vers la mise en place de haies lorsque des clôtures sont installées et impose aux clôtures de permettre le passage de la petite faune dans les zones urbaines périphériques.

### Préserver les fonctionnalités des réservoirs de biodiversités et limiter le morcellement des continuités écologiques

- Ménager des zones tampons entre les projets d'urbanisation et les espaces agricoles et naturels ;
- Permettre la découverte de la trame verte et bleue par les chemins ruraux et de randonnées reliant les espaces bâtis aux espaces naturels, et en particulier les bois ;
- Dans tout aménagement, participer autant que possible à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration) ;
- Préserver les éléments végétaux et bâtis présents en zone agricole et contribuant à la biodiversité (arbres isolés, mares, fossés, haies...).

### Faire de la TVB un élément fort de composition des projets urbains

- Désenclaver et intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies...) dans les projets ;
- S'appuyer sur le traitement paysager des espaces publics pour faire entrer la trame verte et bleue dans les zones bâties ;
- Favoriser la présence de la nature et limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces de stationnement (chausses drainantes et plateformes enherbées par exemple) et les espaces bâtis (terrasses perméables...) ;
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau ;
- Préserver le réseau de chemins existants, porteurs d'une trame végétale et reliant les zones bâties aux espaces naturels de la commune comme les bois.

### Conseil sur les plantations de haies

## ***Avantages de la haie champêtre :***

---

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

## ***Choix des essences locales***

---

Les espèces composant une haie champêtre doivent être locales et diversifiées. Il est important de ne pas réaliser une plantation monospécifique qui n'est pas favorable à la biodiversité et qui est plus sensible aux maladies. Pour favoriser la faune, des espèces à baies peuvent être choisies.

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes. Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

### ■ Arbustes épineux :

Houx (*Hex aquifolium*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Saule sp. (*Salix sp.*) (allergisant)

### ■ Arbustes persistants :

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

### ■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)

Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)

### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Noisetier (*Corylus sp.*) (*allergisant*)

### ■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)

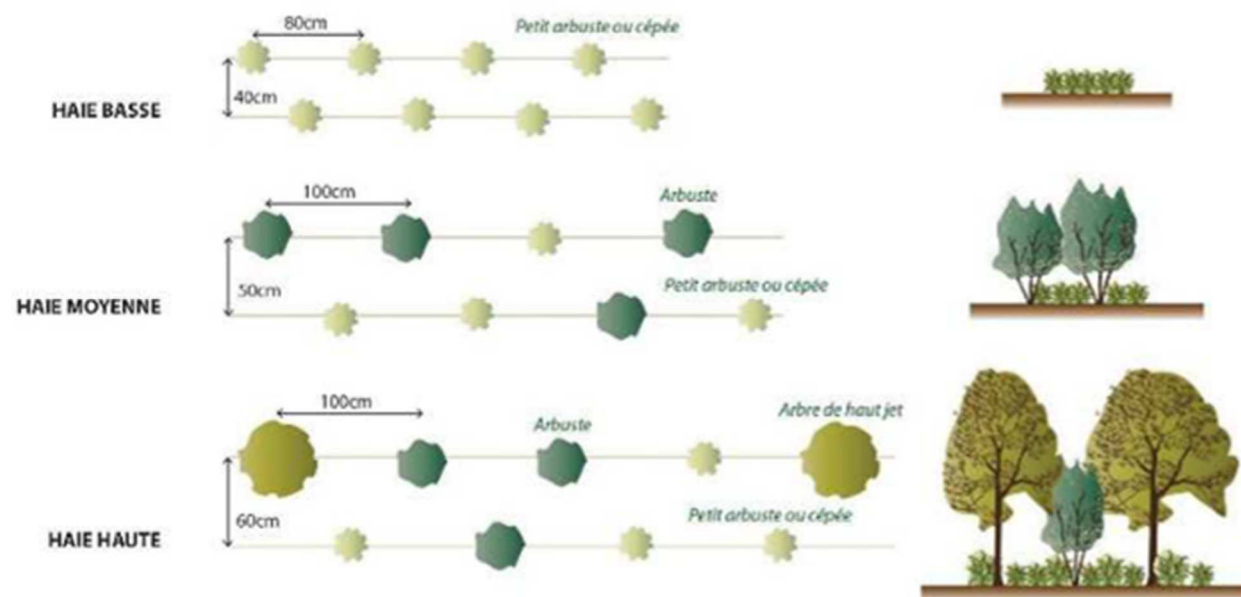
## La plantation :

Les plantations sur les espaces privés doivent respecter certaines règles en vigueur :

- Les haies de hauteur inférieures à 2m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite séparative (leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille).
- Les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite séparative.
- La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera en fonction du choix des essences et de leur taille adulte.

Une plantation en quinconce est à privilégier, avec, s'il est souhaité, un grillage au centre. On alternera caducs et persistants.

### Exemple de disposition selon le type de haie souhaitée



La haie basse se compose d'une strate arbustive basse, taillée principalement en cèpée, avec plusieurs ramifications à la base.

La haie moyenne est composée de deux strates arbustives de différentes tailles.

La haie haute se compose d'arbres de haut jet associés à une ou deux strates arbustives selon les effets désirés (brise-vent, écran visuel...).

Source : Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle - BIOTOPE

## *Les différents types de haies champêtres :*

---

Le choix de haie doit être adapté à la surface et à l'usage du terrain à délimiter, public ou privé, et sa composition végétale choisie en fonction de l'effet final souhaité.

### *Haie taillée*

Composée d'un alignement régulier d'arbustes plantés sur une ou deux lignes et taillé sur trois faces, la haie taillée a un aspect plus urbain, d'autant plus quand elle est constituée d'une seule essence à feuillage persistant. Elle peut néanmoins être réalisée avec un mélange d'essences locales acceptant une taille stricte une à plusieurs fois par an. Du fait de sa densité, la haie taillée fournit une délimitation nette, sécurisante car difficilement franchissable et occultante selon sa hauteur. Elle peut ainsi éviter d'utiliser un grillage ou remplacer un mur.

### *Haie libre*

Généralement composée d'un mélange d'essences arbustives locales et horticoles de hauteurs différentes, apportant au fil des saisons une variété de fleurs, de feuillages, d'écorces colorées et de fruits décoratifs ou comestibles. Les arbustes peuvent être plantés en alignement régulier ou sous forme de massif de profondeur variable. Ces haies filtrent plus ou moins la vue en fonction de la saison et de la hauteur de la végétation.

### *Haie brise-vent*

Composées exclusivement d'essences plantées généralement en quinconce sur deux rangées, d'aspect variable, composée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs, ou, pour plus de hauteur, comprenant un niveau de végétation arbustive et d'arbres recépés, voire l'addition d'arbres de haut jet.

### *Bande boisée*

Semblable en composition à deux lignes parallèles d'une haie brise-vent, avec des arbustes, des arbres ou des grands arbustes recépés et des arbres tiges. Elle fait traditionnellement office de protection contre le vent et le froid autour des exploitations agricoles et des groupes bâtis. Elle peut aussi être utilisée pour masquer les vues peu esthétiques.

**Se reporter aussi aux paragraphes suivants qui favorise la présence végétale dans les secteurs bâtis et ainsi les continuités écologiques :**

- « Espaces libres et plantations » qui donne des prescriptions sur la végétation dans les parcelles
- « Espaces publics des opérations d'aménagement » qui conseille notamment sur l'aménagement végétal des espaces publics
- « Matériaux liés à la gestion des eaux de ruissellement » qui favorise les revêtements perméables et la présence végétale

## 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 préserver les continuités écologiques (nature en ville), 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...

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.

## 2 – OAP THEMATIQUE SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

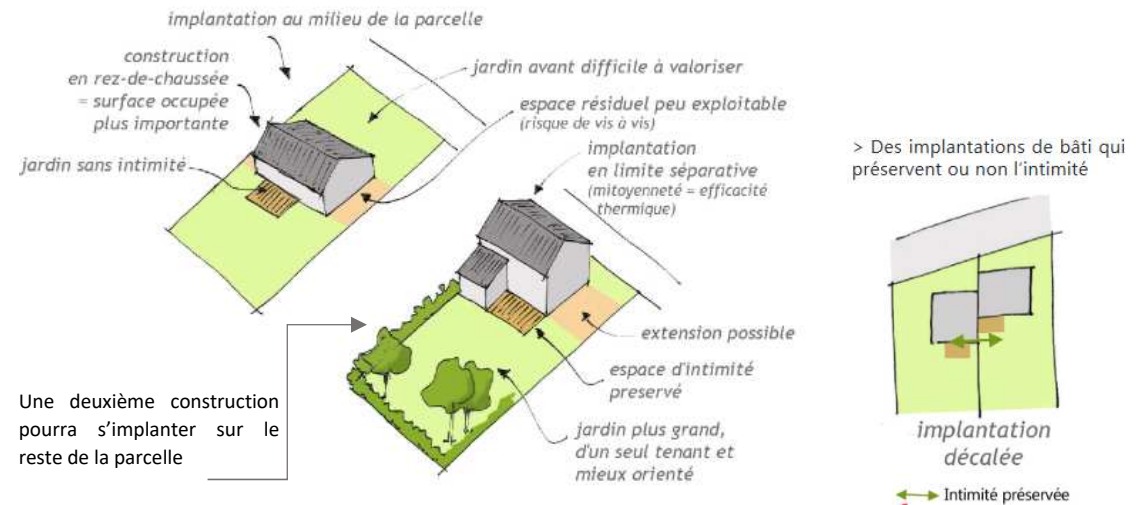
Sur la zone d'extension 1AU et le secteur de densification en centre-ville, une implantation sur au moins une des limites séparatives sera privilégiée pour créer des constructions groupées. Les constructions seront implantées assez près de la voie pour créer un front. De plus, l'implantation au centre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



> Des implantations de bâti qui préservent ou non l'intimité

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

## Economies d'énergies dans les constructions

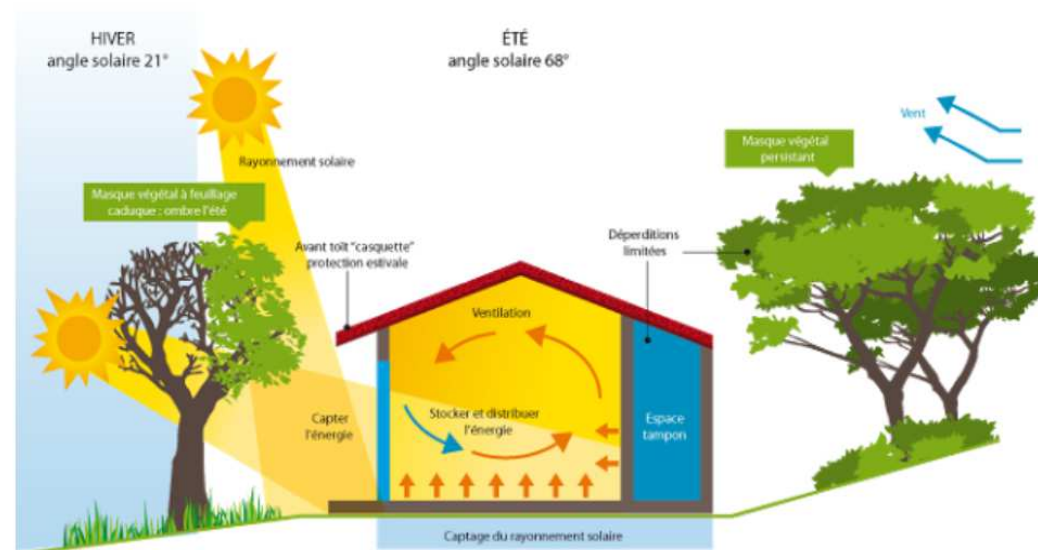
La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour favoriser l'emploi d'énergie renouvelable (panneaux solaires...), dégager le meilleur ensoleillement pour un éclairage naturel optimal et favoriser ainsi les apports thermiques solaires passifs pour limiter l'utilisation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

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- maximisant les surfaces vitrées orientés 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.



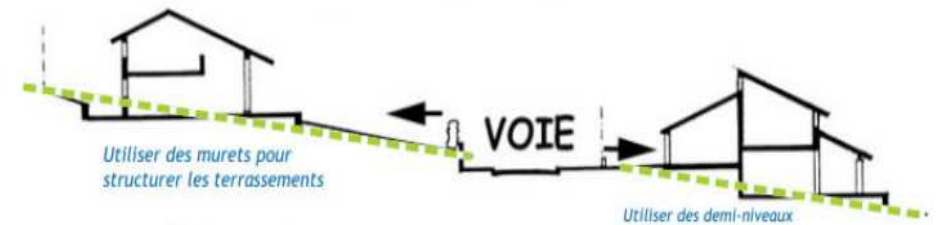
Principes de base d'une conception bioclimatique

Source : eRT2012

## 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



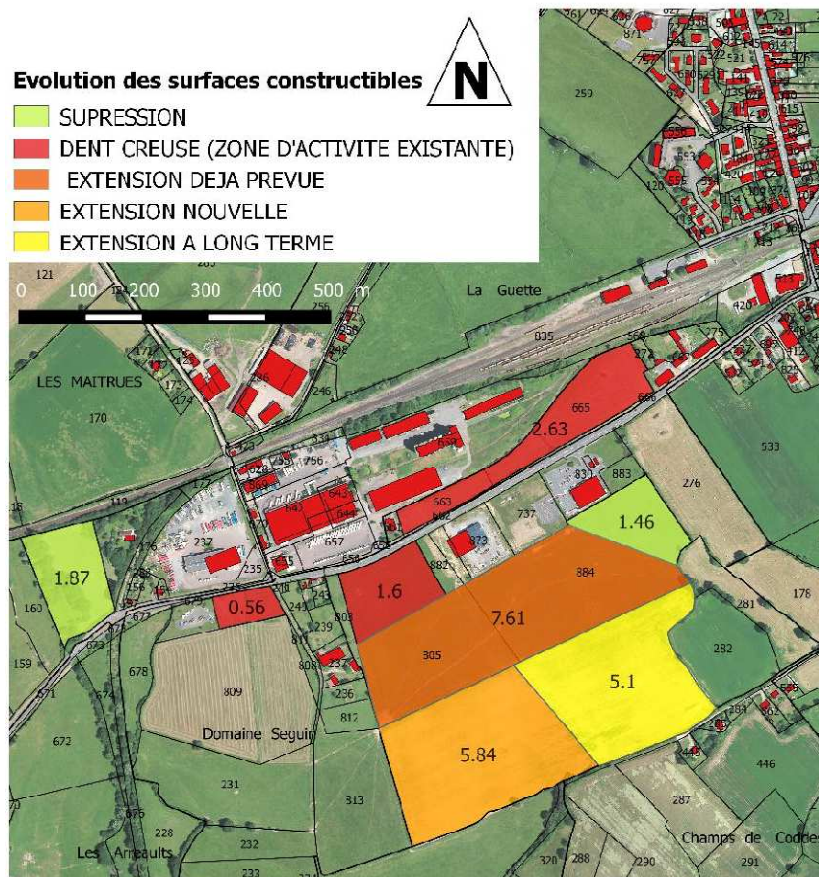
L'insertion dans la pente

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

- réemploi des matériaux de constructions.

## Titre 2 – Les OAP sectorielles

### 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 Axéreal 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 :

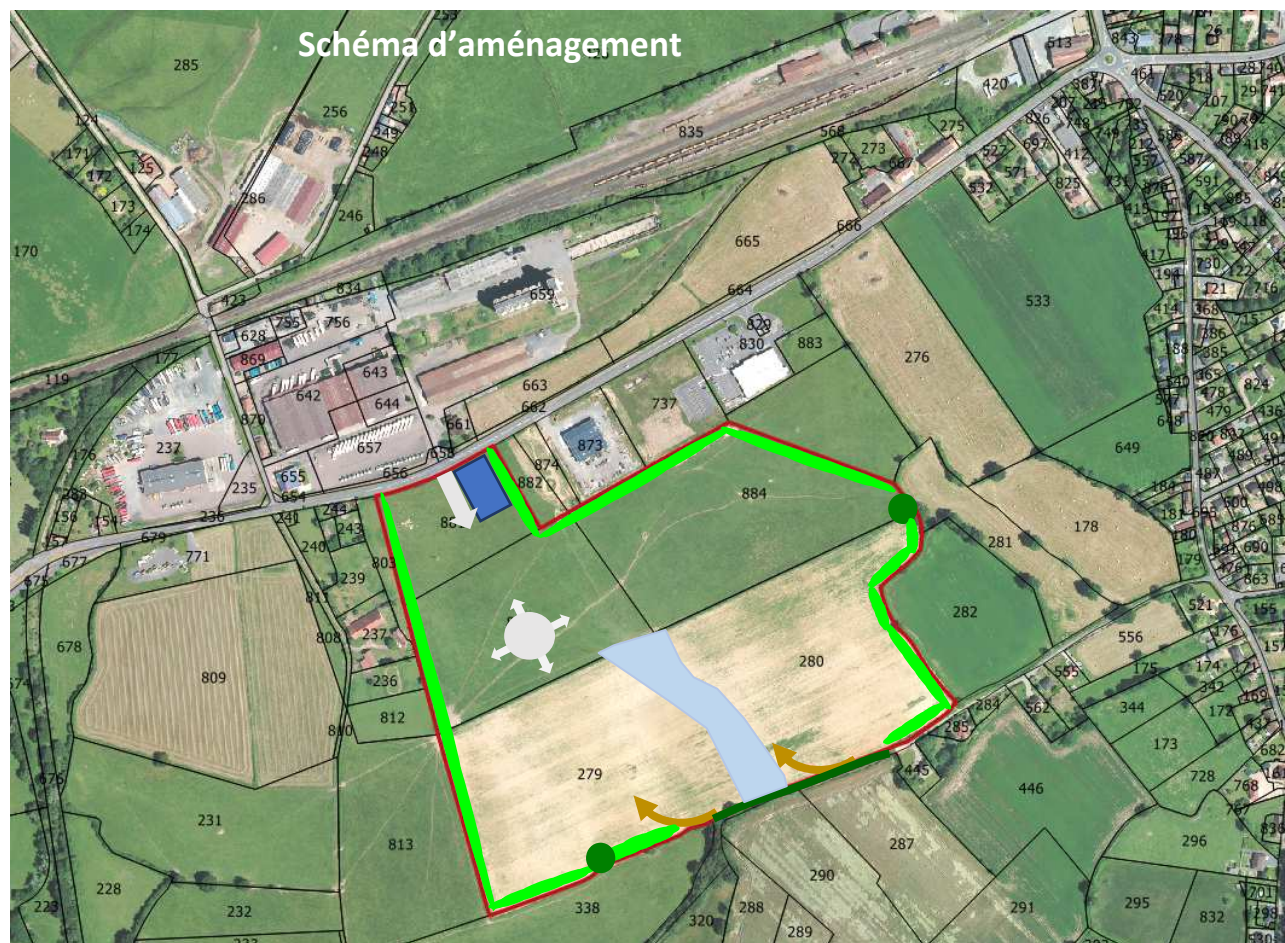
Le permis d'aménager prévoit la création d'une voirie de 200 mètres linéaires pour desservir 8 parcelles viabilisées ainsi qu'un bassin de rétention des eaux pluviales des parcelles et voiries.

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 :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements et recueillir les eaux pluviales
- Prendre en compte le secteur à enjeux de zone humide

## 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)
- Zone à enjeux de zone humide pressentis

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

### 3 – ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

<b>Localisation</b>	<b>Classement</b>	<b>Echéance</b>
ZONE D'ACTIVITES	1AUX	0 à 2 ans
ZONE D'ACTIVITES	2AUX	2 à 4 ans